

Nr zlecenia: X13

Nr wniosku kredytowego: 1



OPERAT SZACUNKOWY

DOT. OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
LOKALOWEJ

ADRES NIERUCHOMOŚCI

Województwo: **pomorskie**
Powiat: **Gdańsk**
Miasto/Gmina: **Gdańsk**
Dzielnica: **Chełm**
Ulica: **Niedźwiedzia**
Nr administracyjny: **9100B/5**

Nr Księgi Wieczystej lokalowej: **GD1G/00001111/1**

PRZEDMIOT WYCENY

**PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
LOKALOWEJ**

AUTOR WYCENY

Jan Kowalski

Uprawnienia nr: **1**

MIEJSCE SPORZĄDZENIA WYCENY

Sopot

dnia 15.01.2013 r.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	3
1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny (rodzaj praw podlegających wycenie)	4
1.3. Cel wyceny	4
2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	4
2.1. Podstawy formalne	4
2.2. Podstawy materialno - prawne	4
2.3. Podstawy metodologiczne	5
2.4. Daty istotne dla wyceny	6
3. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
3.1. Stan prawny nieruchomości	6
3.2. Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	6
3.3. Stan otoczenia	6
3.4. Stan techniczno - użytkowy	7
3.5. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	7
3.6. Stan zagospodarowania	8
4. ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA	8
4.1. Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika	8
5. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	11
5.1 Charakterystyka rynku	11
5.2. Rodzaj rynku lokalnego	11
5.3. Okres badania cen	11
5.4. Analiza rynku	11
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	13
6.1. Określenie wartości rynkowej - WR	13
7. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	14
8. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	14
8.1. Klauzule	14
8.2. Ustalenia dodatkowe	14
9. ZAŁĄCZNIKI	15
ZAŁĄCZNIK 1 - Ocena ryzyk związanych z nieruchomością	16
ZAŁĄCZNIK 2 - Notatka z weryfikacji księgi wieczystej	17
ZAŁĄCZNIK 3 - Zestawienie transakcji na rynku lokalnym	18
ZAŁĄCZNIK 4 - Obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m2 wycenianej nieruchomości	19
ZAŁĄCZNIK 5 - Dokumentacja fotograficzna	20
ZAŁĄCZNIK 6 - Lokalizacja ogólna	22

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej:

- powierzchnia użytkowa: 51,41 m²,
- ulica: Niedźwiedzia,
- nr administracyjny: 9100B/5,
- miasto/gmina: Gdańsk,
- dzielnica: Chełm,
- powiat: Gdańsk,
- woj. pomorskie,
- udział w wysokości 484/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- do lokalu przynależy komórka lokatorska nr 26 o powierzchni 16,67 m²
- KW nr GD1G/00001111/1 (Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych)

Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej WR na dzień sporządzenia wyceny, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

Wartość rynkowa nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny WR

WR = 271 700 zł

słownie: dwieście siedemdziesiąt jeden tysięcy siedemset złotych

Autor opracowania

Rzecznik Majątkowy

Jan Kowalski

Uprawnienia nr: 1

Sopot, dnia 15.01.2013 r.

1. PRZEDMIOT WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej:

- powierzchnia użytkowa: 51,41 m²,
- ulica: Niedźwiedzia,
- nr administracyjny: 9100B/5,
- miasto/gmina: Gdańsk,
- dzielnica: Chełm,
- powiat: Gdańsk,
- woj. pomorskie,
- udział w wysokości 484/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- do lokalu przynależy komórka lokatorska nr 26 o powierzchni 16,67 m²
- KW nr GD1G/00001111/1 (Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych)

1.2. Zakres wyceny (rodzaj praw podlegających wycenie)

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej.

1.3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej WR na dzień sporządzenia wyceny, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU

2.1. Podstawy formalne

- Zleceniodawca, zlecenie na oszacowanie wartości nieruchomości – **Jan Kowalski**,
- Zleceniobiorca – **Stima**, Dywizjonu 303 149B/61, 01-471 Warszawa,
- Wykonawca – Jan Kowalski – Rzeczoznawca Majątkowy w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 1, Gdańsk, ulica Polna 4.

2.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651) z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388) z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. "Kodeks cywilny" (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93) z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 29.08.1997 r., "Prawo Bankowe" (Dz. U. z 2002 r., Nr 72, poz. 665) z

późniejszymi zmianami,

- Ustawa z 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001r., Nr 124, poz. 1361) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109) z późniejszymi zmianami,
- Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 3 (KSW 3) Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności (standard uzgodniony w dniu 4.01.2010 r. przez MI).

Po zapoznaniu się z wymogami Zleceniodawcy, jak również po ustaleniu przedmiotu i celu wyceny, ustalono, iż podstawą prawną niniejszego operatu szacunkowego jest ustawa „Prawo Bankowe” z dnia 29 sierpnia 1997 roku. W artykule 70, pkt. 2, podpunkcie 1 niniejszej ustawy zapisano, że bank może udzielić kredytu pod warunkiem ustanowienia szczególnego sposobu zabezpieczenia spłaty kredytu, które w tym przypadku stanowić będzie hipoteka na przedmiotowym lokalu.

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku, którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

2.3. Podstawy metodologiczne

- "Wycena nieruchomości, Operat szacunkowy, Rzeczoznawstwo Majątkowe" Dorota Wikowska
- Kołakowska, Wydawnictwo LexisNexis, 2010r.,
- "Szacowanie nieruchomości" pod redakcją Jerzego Dydenki, Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska, ABC, 2006r.,
- "Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości" pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2007r.,
- "Nieruchomość w gospodarce rynkowej" Ewa Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo PWN 2009r.,
- "Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym" Mieczysław Prystupa, Wydawnictwo DrukTur, Warszawa 2008r.,
- "System, zasady i procedury szacowania nieruchomości", Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2009,

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

2.3.1. Materiały źródłowe

- Księga wieczysta w. nr GD1G/00001111/1,
- Wywiad terenowy i oględziny,
- Dane o cenach transakcyjnych,
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji,
- Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego,
- Informacje i dane własne autora opracowania.

2.4. Daty istotne dla wyceny

- | | |
|---|----------------------|
| • Data sporządzenia operatu szacunkowego: | 15.01.2013 r. |
| • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 15.01.2013 r. |
| • Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: | 15.01.2013 r. |
| • Data dokonania oględzin: | 15.01.2013 r. |

3. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

3.1. Stan prawny nieruchomości

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej nr GD1G/00001111/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych (badanie z dnia 20.12.2012 r.), właścicielem lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość jest Jan Kowalski.

Treść zapisów z księgi wieczystej znajduje się jako załącznik do niniejszego operatu szacunkowego w formie notatki weryfikacyjnej księgi wieczystej.

3.2. Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Chełm – Stare Szkoty – Orunia Górna w mieście Gdańsku – w rejonie ulicy Hebanowskiego zatwierdzonym uchwałą nr XXXVIII/1187/2001 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 sierpnia 2001r. teren na którym znajduje się przedmiotowy budynek znajduje się na obszarze oznaczonym jako wszelkie formy budownictwa mieszkaniowego.

3.3. Stan otoczenia

Gdańsk to największy ośrodek gospodarczy, naukowy i kulturalny polskiego Wybrzeża, stolica ponad milionowej aglomeracji miejskiej oraz zamieszkałego przez ponad 2,2 miliony mieszkańców regionu pomorskiego, który wg najnowszych badań socjologicznych jest jednym z najzamożniejszych regionów w Polsce. Wielkość PKB na 1 mieszkańca wynosi ponad 7 tys. EURO i jest dużo wyższe niż średnia z tego wskaźnika w Polsce. Gdańsk leży na przecięciu szlaków morskich Morza Bałtyckiego z lądową częścią VI Transeuropejskiego Korytarza Transportowego jest ważnym węzłem komunikacyjnym o międzynarodowym znaczeniu, z najgłębszym i jednym z największych na Bałtyku

portem, międzynarodowym portem lotniczym, siecią połączeń kolejowych i drogowych. Gdańsk przoduje również w pozyskiwaniu środków unijnych, co pozwala aktualnie na realizację dużych inwestycji infrastrukturalnych w tym przede wszystkim z zakresu komunikacji drogowej. Od lat 90-tych nasze miasto, jak i cały region przeżywa dynamiczny wzrost gospodarczy. W województwie pomorskim działa ponad 225 tysięcy przedsiębiorstw w tym około 60 tysięcy w Gdańsku. Gdańsk od lat plasuje się w czołówce rankingu atrakcyjności inwestycyjnej miast wojewódzkich, a także na 1 miejscu w rankingach jakości rynku pracy - ze względu na wysoki poziom wykształcenia. W 21 gdańskich uczelniach studiuje blisko 64 tysiące studentów. Gdańsk to nie tylko ośrodek biznesowy, ale jeden z najważniejszych ośrodków turystycznych i kulturalnych w Polsce. Liczne zabytki, atrakcje przyrodnicze oraz możliwość aktywnego wypoczynku nad brzegiem Morza Bałtyckiego (23 kilometry czystych plaż) sprawiają, iż co roku przyjeżdża tu około pół miliona turystów zagranicznych i 800 tys. turystów krajowych.

3.4. Stan techniczno - użytkowy

3.4.1. Budynek

Technologia budowy	mieszana
Rok budowy	2006r.
Rodzaj budynku	blok do 5 kondygnacji
Garaż podziemny	nie
Winda	nie
Rodzaj otoczenia	zabudowa wielorodzinna, handel/usługi
Rodzaj drogi dojazdowej	asfaltowa

3.4.2. Lokal mieszkalny

Piętro lokalu	parter
Balkon	tak
Ogródek	tak
Okna w lokalu	PCV
Drzwi wejściowe	antywłamaniowe
Drzwi wewnętrzne	płycinowe
Wykończenia ścian	gładź gipsowa, glazura
Wykończenia podłóg	panele, terakota, gres
Przeznaczenie lokalu	Przedmiotowy lokal jest wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem jako lokal mieszkalny.
Układ funkcjonalny - lokal mieszkalny	
Pokoje	3
Aneksy kuchenne	1
Hole	1
Łazienki z WC	1

Kosztorys przedstawiony przez klienta na kwotę 40 000,00 zł nie został uwzględniony w procesie wyceny. Prace ujawnione w kosztorysie nie wpłyną na wzrost wartości nieruchomości, gdyż na dzień wyceny nieruchomość znajduje się w dobrym standardzie wykończenia (nowe panele, ściany odmalowane, stała zabudowa kuchenna).

3.5. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość (budynek i lokal mieszkalny) posiada przyłącza i instalacje:	
Ogrzewanie	miejskie
Ciepła woda	miejskie
Woda	wodociąg
Kanalizacja	miejskie
Elektryczna (230V, 400V)	tak
Gaz	nie
Telewizja kablowa	tak
Domofon	tak

3.6. Stan zagospodarowania

Teren wokół budynku jest zagospodarowany w postaci chodników i ścieżek.

4. ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA

4.1. Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika

W niniejszym operacie określono wartość rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania – **WR** lokalu mieszkalnego. Przy określeniu wartości brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Korygowania ceny średniej

Rodzaj wartości rynkowej ustalony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

4.1.1. Wartość rynkowa nieruchomości

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości

stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 pt. „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” (KSWP1) interpretują definicję wartości rynkowej:

- Pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena” oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą.
- Pojęcie „możliwa do uzyskania na rynku” oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.
- Pojęcie „w dniu wyceny” stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. W przypadku niniejszej wyceny sposób najkorzystniejszego użytkowania stanowi kontynuację aktualnego sposobu użytkowania.

Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości aktualny sposób wykorzystania jest zarazem najbardziej korzystnym sposobem użytkowania.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

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

4.1.2. Podejście porównawcze

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy.

Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Jedną z preferowanych (wg Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny) metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

4.1.3. Procedura szacowania

Metoda korygowania ceny średniej:

1. Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen transakcyjnych,
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen oraz określenie ich wag,
3. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
4. Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej $C_{\min}$ i maksymalnej $C_{\max}$, w przyjętym zbiorze,
5. Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej - $C_{\text{śr}}$,
6. Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących - $[C_{\min} / C_{\text{śr}} ; C_{\max} / C_{\text{śr}}]$,
7. Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników

korygujących,

8. Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości,

9. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$WR = C_{sr} \times \sum U_i ;$$

gdzie: U_i – oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

W metodzie korygowania ceny średniej sposób określenia wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

A/. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę,

B/. Przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości metodę interpolacji,

C/. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji.

5. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Charakterystyka rynku

5.1.1. Obszar rynku

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje miasto/gminę Gdańsk, dzielnicę/obrub Chełm, gdzie znajdują się lokale wyodrębnione podobne pod względem charakteru oraz przeznaczenia.

5.2. Rodzaj rynku lokalnego

Rodzaj rynku przyjęty do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej wyceny jest to rynek nieruchomości lokalowych z dzielnicy Gdańska - Chełm o zbliżonej technologii wykonania, podobnej wielkości, podobnym stanie technicznym oraz standardzie wykończenia i wyposażenia, położonych w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości.

5.3. Okres badania cen

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny monitorowaniem cen objęto okres do dwóch lat poprzedzających wycenę.

5.4. Analiza rynku

Proces wyceny nieruchomości rozpoczęto analizą rynku. Na jej podstawie określono rodzaj, obszar oraz okres badania rynku. Przeprowadzono analizę równoległe funkcjonujących rynków lokali mieszkalnych, będących przedmiotem prawa własności oraz ograniczonego prawa rzeczowego -

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Stwierdzono, że rynek nie odróżnia tych praw pod względem cenowym. W przypadku transakcji sprzedaży dwóch lokali mieszkalnych o podobnych cechach rynkowych, takich jak lokalizacja ogólna, położenie na kondygnacji, stan techniczny budynku, standard wykończenia lokalu oraz powierzchnia użytkowa, różniących się jedynie przysługującym prawem, cena lokali nie będzie się różniła. W związku z powyższym do określenia wartości przedmiotowego lokalu mieszkalnego, przyjęto dane dotyczące lokali mieszkalnych, którym przysługuje prawo własności oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, o podobnej lokalizacji ogólnej, stanie technicznym budynku, standardzie wykończenia lokalu, powierzchni użytkowej oraz położeniu na kondygnacji.

Na podstawie analizy rynku lokalnego wytypowano cechy, które mają największy wpływ na ceny lokali mieszkalnych. Następnie każdej z nich przyporządkowano określoną wagę. I tak, największy wpływ na ceny lokali mieszkalnych na badanym rynku mają takie cechy jak: lokalizacja szczegółowa, powierzchnia użytkowa, standard wykończenia, położenie na kondygnacji.

Ceny lokali mieszkalnych o zbliżonej powierzchni użytkowej, lokalizacji szczegółowej, stanie technicznym budynku, dla lokali podobnych kształtują się przeciętnie w przedziale od około **4 600 zł/m²** do około **6 300 zł/m²**. Im lepszy standard wykończenia lokalu tym ceny metra kwadratowego mieszkań rosną.

5.4.1. Trend czasowy

W badanym okresie stwierdzono wpływ czasu na zmianę wartości nieruchomości lokalowych. W związku z powyższym przyjęto poprawki z tego tytułu tzw. trendu czasowego na poziomie -0.2% w skali miesiąca.

5.4.2. Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- do analizy wybrano 12 transakcji z rejonu porównywalnego, które łącznie z nieruchomością wycenianą, zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

Cena min	4 610,33 zł
Cena średnia	5 354,36 zł
Cena max	6 297,31 zł

Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie min.	Nieruchomość o cenie max.
Lokalizacja szczegółowa	średnia	średnia	dobra
Powierzchnia użytkowa	średnia	duża	mała
Standard wykończenia	dobry	przeciętny	dobry
Położenie na kondygnacji	słabe	słabe	dobre

Badanie i wnikliwa analiza rynku lokalnego (preferencje rynkowe potencjalnych nabywców oraz badania sondażowo-ankietowe), interesującego nas typu nieruchomości lokalowych wykazała, że na ceny rynkowe wpływają następujące cechy nieruchomości, które wraz z ich gradacją przedstawiono

w tabeli poniżej:

L.P.	RODZAJ CECHY	Waga cechy (%)	Wartościowanie poszczególnych cech (atrybutów)
1	Lokalizacja szczegółowa	30	średnia dobra
2	Powierzchnia użytkowa	20	duża średnia mała
3	Standard wykończenia	30	przeciętny średni dobry
4	Położenie na kondygnacji	20	słabe pośrednie dobre
	Suma	100%	

Charakterystyka zastosowanych cech:

Lokalizacja szczegółowa	
średnia	położenie przy bocznej drodze, dobra dostępność komunikacji miejskiej, dobra dostępność do punktów handlowo-usługowych
dobra	położenie w pobliżu głównej drogi, dobra dostępność komunikacji miejskiej, występują uciążliwości związane z hałasem, bliskość punktów handlowo-usługowych, położenie wśród terenów zielonych
Powierzchnia użytkowa	
duża	powyżej 60,00 m ²
średnia	od 40,00 do 60,00 m ²
mała	do 40,00 m ²
Standard wykończenia	
przeciętny	lokale wykończone z użyciem średniej jakości materiałów wykończeniowych starszego typu, widoczne zużycie techniczne i funkcjonalne
średni	lokale wykończone z użyciem średniej jakości materiałów wykończeniowych starszego typu, niewielkie zużycie techniczne i funkcjonalne
dobry	lokale nowe albo po remoncie przeprowadzonym w okresie ostatnich 5 lat, wykończone przy zastosowaniu dobrej jakości materiałów wykończeniowych, brak widocznych śladów zużycia technicznego
Położenie na kondygnacji	
słabe	parter i ostatnie piętro
pośrednie	piętra pośrednie
dobre	I piętro

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

6.1. Określenie wartości rynkowej - WR

6.1.1. Wagi cech rynkowych

Na podstawie informacji o ich cechach mających wpływ na wartość rynkową oraz badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości ustalono wagi cech rynkowych (procentowy udział poszczególnych cech wyeksponowanych na rynku, mających wpływ na wartość nieruchomości), które zostały przedstawione w tabeli.

6.1.2. Określenie wartości wg formuły

$$WR = P \times \frac{C_{sr}}{m^2} \times \Sigma U_i$$

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości według stanu na dzień wyceny

P – powierzchnia – 51,41 m²

$$\frac{C_{sr}}{m^2} = 5\,354,36 \text{ zł/m}^2$$

$$\Sigma U_i = 0,987$$

$$WR = 51,41 \text{ m}^2 \times 5\,354,36 \text{ zł/m}^2 \times 0,987 = 271\,689,17 \text{ zł, przyjęto } 271\,700,00 \text{ zł}$$

Wartość 1 m² = 5 284,96 zł

WR = 271 700 zł

słownie: dwieście siedemdziesiąt jeden tysięcy siedemset złotych

7. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Niniejszy operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej. Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe, jak również zalecenia Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny - określona wartość, to wartość rynkowa dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania oszacowana przy użyciu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość rynkową na poziomie:

- **WR** według stanu na dzień wyceny – 271 700 zł,

Wartość rynkowa nieruchomości określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia.

8. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

8.1. Klauzule

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej.
- Ustalona wartość nieruchomości wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie.
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości.
- Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu.
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania.
- Operat sporządzono w 1 egzemplarzu.
- Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy, została określona podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny.
- Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT.
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

8.2. Ustalenia dodatkowe

- Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu.
- Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu.
- Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez Urzędy Starostw, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia.
- Podana wartość nieruchomości, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu.

9. ZAŁĄCZNIKI

- Ocena ryzyk związanych z nieruchomością
- Notatka weryfikacyjna z księgi wieczystej
- Zestawienie transakcji na rynku lokalnym
- Obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m² wycenianej nieruchomości
- Dokumentacja fotograficzna
- Lokalizacja ogólna

Autor opracowania

Rzeczoznawca Majątkowy

Jan Kowalski

Uprawnienia nr: 1

Sopot, dnia 15.01.2013 r.

ZAŁĄCZNIK 1 - Ocena ryzyk związanych z nieruchomością

1. Obszary ryzyka związane z nieruchomością	
1.1. Ryzyko rynku (rodzaj nieruchomości)	niskie
1.2. Cechy fizyczne nieruchomości (powierzchnia, standard)	niskie
1.3. Ryzyko prawne (informacje dotyczące uregulowania stanu prawnego, dokumentacji, pozwolenie na budowę, użytkowanie, itp.)	niskie
1.4. Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	niskie
1.5. Ryzyko techniczne (związane ze stanem nieruchomości, dostępności mediów, stopniem zużycia)	niskie
1.6. Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości	niskie
1.7. Zagrożenia środowiskowe (tereny zalewowe, skażenie środowiska, itp.)	niskie

2. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości w relacji do szacowanej nieruchomości	
2.1. Przewidywane zmiany popytu mogące mieć wpływ na szacowanie nieruchomości	niskie
2.2. Przewidywane zmiany podaży, mogące mieć wpływ na szacowaną wartość nieruchomości (np. wzrost podaży wynikający z realizacji nowych projektów w toku lub realizacji projektów planowanych)	niskie
2.3. Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianą funkcji nieruchomości	niskie
2.4. Trend zmiany cen na rynku na dzień wyceny i prognozowany	niskie
2.5. Przewidywany okres ekspozycji na rynku	od 3 do 6 miesięcy

3. Ocena danej nieruchomości przez inwestorów (potencjalnych klientów)	
3.1. Niekorzystne cechy nieruchomości	brak
3.2. Przewidywany wzrost kosztów obsługi nieruchomości	niskie
3.3. Ryzyko zmian lokalnych preferencji	brak
3.4. Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa	niskie

ZAŁĄCZNIK 2 - Notatka z weryfikacji księgi wieczystej

W dniu **20.12.2012 r.** przeprowadzono weryfikację księgi wieczystej nr **GD1G/00001111/1** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych i stwierdzono, że zawiera następujące wpisy:

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

województwo pomorskie, powiat M. Gdańsk, gmina Gdańsk M., miejscowość Gdańsk, ulica Niedźwiedzia, budynek nr 9100, lokal mieszkalny nr 2, klatka B, lokal mieszkalny składa się z korytarza, pokoju dziennego z aneksem kuchennym, 2 sypialni, łazienki, pomieszczenie przynależne: komórka lokatorska nr 26 o powierzchni 16,67 m², kondygnacja 1,0, odrębność: tak, obszar: 68,08 m²

Dział I Sp - Spis praw związanych z własnością:

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 484/10000

Dział II - Własność:

Właściciel nieruchomości: Jan Kowalski

Podstawa nabycia:

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia:

brak wpisów

Dział IV - Hipoteki:

brak wpisów

Do wyżej wymienionej księgi wieczystej nie złożono wniosków.

Sopot, 20.12.2012
miejscowość i data

Jan Kowalski
*podpis Weryfikatora Nieruchomości/
Rzeczoznawcy Majątkowego*

ZAŁĄCZNIK 3 - Zestawienie transakcji na rynku lokalnym

L.P.	Data transakcji	Powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Pu lokalu (m²)	Cena łączna działki i lok (zł)	Cena jedn. (zł/m²)	Skorygowana cena jedn. (zł/m²)
1	26.04.2012	Gdańsk	Gdańsk	Chełm	Szopińskiego	49,50	243 000,00	4 909,09	4 820,73
2	03.04.2012	Gdańsk	Gdańsk	Chełm	Więckowskiego	35,30	186 000,00	5 269,12	5 174,28
3	07.03.2012	Gdańsk	Gdańsk	Chełm	Suchanka	42,60	200 000,00	4 694,84	4 600,94
4	08.02.2012	Gdańsk	Gdańsk	Chełm	Więckowskiego	42,70	213 500,00	5 000,00	4 890,00
5	12.01.2012	Gdańsk	Gdańsk	Chełm	Biegańskiego	34,60	178 000,00	5 144,51	5 021,04
6	18.07.2012	Gdańsk	Gdańsk	Chełm	Grabowskiego	47,85	265 000,00	5 538,14	5 471,68
7	04.07.2012	Gdańsk	Gdańsk	Chełm	Zamiejska	39,10	187 500,00	4 795,40	4 737,86
8	26.04.2012	Gdańsk	Gdańsk	Chełm	Szpora	62,40	377 000,00	6 041,67	5 932,92
9	06.04.2012	Gdańsk	Gdańsk	Chełm	Szpora	30,35	190 000,00	6 260,30	6 147,61
10	26.03.2012	Gdańsk	Gdańsk	Chełm	Nieborowska	42,44	220 000,00	5 183,79	5 080,11
11	23.03.2012	Gdańsk	Gdańsk	Chełm	Szpora	46,04	280 000,00	6 081,67	5 960,04
12	12.01.2012	Gdańsk	Gdańsk	Chełm	Hebanowskiego	71,44	460 000,00	6 438,97	6 284,43

ZAŁĄCZNIK 4 - Obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m² wycenianej nieruchomości

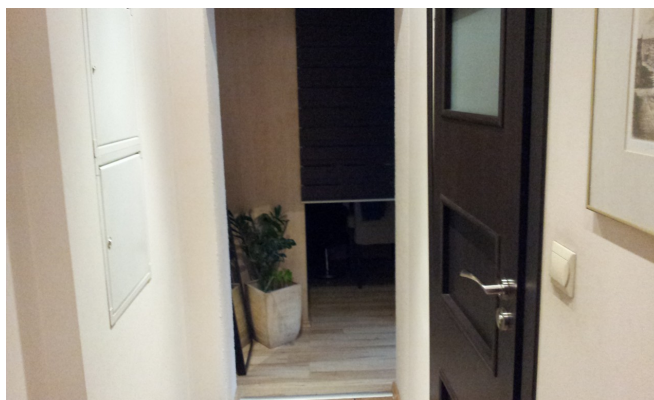
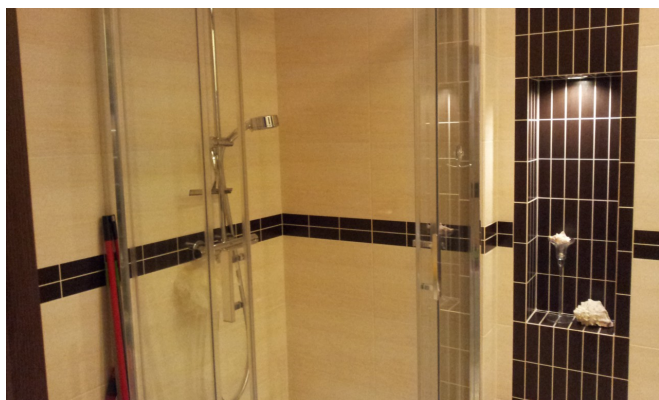
Lokalizacja szczegółowa	
średnia	0,258
dobra	0,353
Powierzchnia użytkowa	
duża	0,172
średnia	0,204
mała	0,235
Standard wykończenia	
przeciętny	0,258
średni	0,306
dobry	0,353
Położenie na kondygnacji	
słabe	0,172
pośrednie	0,204
dobrze	0,235

Lokalizacja szczegółowa	średnia	0,258
Powierzchnia użytkowa	średnia	0,204
Standard wykończenia	dobry	0,353
Położenie na kondygnacji	słabe	0,172
Suma współczynników		0,987

Powierzchnia lokalu (m ²)	51.41
Wartość średnia 1 m ²	5 354,36
Określona wartość 1 m ²	5 284,96
Wartość nieruchomości	271 689,17
271 700 zł	

ZAŁĄCZNIK 5 - Dokumentacja fotograficzna





ZAŁĄCZNIK 6 - Lokalizacja ogólna

