

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej położonej w
Gnieźnie, ul. Zabłockiego 28/2
(KW nr PO1G/00071867/8)

**CEL WYCENY:**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb Naczelnika Urzędu Skarbowego
w Gnieźnie

DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY:

24 sierpnia 2022 r.

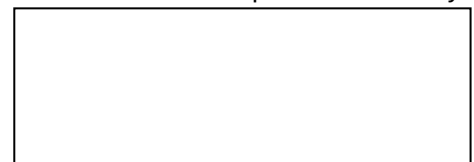
DATA SPORZĄDZENIA:

24 sierpnia 2022 r.

OPERAT WYKONAŁ:

Anna Matuszak

Podpis rzeczoznawcy:



Gniezno, dnia 24.08.2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Położenie nieruchomości	62-200 Gniezno, ul. Zabłockiego 28/1
Rodzaj i opis nieruchomości	Nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny położony na parterze w budynku 5-kondygnacyjnym, podpiwniczonym, dwuklatkowym. Lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, WC i korytarza. Do lokalu przynależy piwnica o pow. 3,10 m². Powierzchnia użytkowa lokalu – 47,80 m². Standard lokalu na dzień oględzin – dobry. Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest KW PO1G/00071867/8. Budynek zlokalizowany jest na działkach ew. nr 27 o obszarze 0.3025 ha oraz nr 34 o obszarze 0.0375 ha. Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest KW PO1G/00066701/9. Z lokalem związany jest udział w wysokości 5092/231860 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dojazd do budynku odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej. Otoczenie budynku stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zaplecze handlowo-usługowe oraz obiekty użyteczności publicznej.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb Naczelnika Urzędu Skarbowego w Gnieźnie
Właściciel	Małgorzata Kapcińska, Leon Kapciński – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Metodyka pracy	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	24 sierpnia 2022 r.
Aktualna wartość rynkowa nieruchomości:	229.000 PLN Słownie: Dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych
Data sporządzenia operatu	24 sierpnia 2022 r.
Opracowała	Rzeczoznawca Majątkowy: Anna Matuszak nr uprawnień 5383 Certyfikat ZBP nr: 37/2013

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY⁴
2. CEL WYCENY⁴
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH⁴
 - 3.1. Podstawa formalna⁴
 - 3.2. Podstawy prawne i merytoryczne⁴PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE:⁴
 - 3.3. Źródła danych o nieruchomościach⁵
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI⁵
5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY⁵
 - 5.1. Stan prawny⁵
 - 5.2. Opis głównych cech przedmiotu wyceny⁷
6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI⁹
 7. ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH DOTYCZĄCYCH SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH¹⁰
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI¹¹
 - 8.1. Rodzaj określanej wartości¹¹
 - 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania¹¹
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY – wartość rynkowa lokalu dla stanu aktualnego¹³
 - 9.1. Określenie próbki reprezentatywnej¹³
 - 9.2. Określenie cech rynkowych oraz ich wag¹⁴
 - 9.3. Opis lokali o najwyższej i najniższej cenie transakcyjnej (zł/m²) oraz charakterystyka szacowanego lokalu¹⁵
 - 9.4. Określenie ceny średniej oraz zakresu kwotowego współczynników korygujących¹⁶
 - 9.5. Określenie wartości w przeliczeniu na 1m² lokalu mieszkalnego¹⁶
 - 9.6. Podsumowanie – określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej¹⁶
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY Z UZASADNIENIEM¹⁷
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA¹⁸
12. ZAŁĄCZNIKI¹⁸

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny o powierzchni 47,80 m² położony w Gnieźnie, ul. Zabłockiego 28/1 na parterze w budynku 5 - kondygnacyjnym, podpiwniczonym, dwuklatkowym. Do lokalu przynależy piwnica o pow. 3,10 m².

Powierzchnia użytkowa – 47,80 m².

Budynek zlokalizowany jest na działkach ew. nr 27 oraz nr 34.

Dla w/w działki Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi Księgę Wieczystą o numerze KW PO1G/00066701/9.

Z lokalem związany jest udział w wysokości 5090/231860 części. Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest Księga Wieczysta o numerze PO1G/00071867/8.

Zakresem wyceny objęto prawo własności lokalu mieszkalnego nr 1 wraz z ułamkowym udziałem w prawie własności gruntu i częściach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego dla potrzeb Naczelnika Urzędu Skarbowego w Gnieźnie.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego stanowi zlecenie Naczelnika Urzędu Skarbowego w Gnieźnie nr pisma 3003-SEE.711.1401.2022 z dnia 06.07.2022 r.

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2016 nr 0 poz. 2147).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2017 nr 0 poz. 1509).
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności” ogłoszonego obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. (Dz. Urz. Min. Infrastruktury i Budownictwa z 1 września 2017 r. poz. 59) stosownie do art. 175 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Opracowanie zostało sporządzone dla potrzeb własnych Zleceniodawcy. Zgodnie z zapisami Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności” ogłoszonego obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. (Dz. Urz. Min. Infrastruktury i Budownictwa z 1 września 2017 r. poz. 59) podstawę wyceny dla celu zabezpieczenia wiarytelności stanowi wartość rynkowa nieruchomości.

Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jako:

„szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych 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”

PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE:

Podstawy metodologiczne:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

3.3. Źródła danych o nieruchomościach

- a) Oględziny lokalu przeprowadzone w dniu 17.08.2022 r.,
- b) Dane ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gniezna
- c) Informacja własna o uwarunkowaniach lokalnych rynku nieruchomości ww. rejonu
- d) Wypis z kartoteki lokali
- e) Badanie zapisów Księgi Wieczystej nr PO1G/00071867/8 oraz PO1G/00066701/9 z dnia 16.08.2022 r.
- e) Informacje z aktów notarialnych transakcji kupna-sprzedaży lokali na terenie miasta Gniezna uzyskane w Powiatowym Zarządzie Geodezji Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny:	24.08.2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	24.08.2022 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	24.08.2022 r.
Data dokonania oględzin przedmiotu wyceny:	17.08.2022 r.

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej urządzona jest księga wieczysta nr PO1G/00071867/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo wielkopolskie, powiat gnieźnieński, gmina Gniezno M., miejscowość Gniezno, Ul. Zabłockiego 28/1. Lokal mieszkalny – 2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, WC. Pomieszczenia przynależne - piwnica. Odrębność: tak. Powierzchnia: 50,90 m²

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Udział związany z własnością lokalu 5090/231860 nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Małgorzata Kapcińska,
Leon Kapciński – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością.

Wszczęcie egzekucji administracyjnej z nieruchomości na wniosek wierzyciela: skarbu państwa - naczelnika urzędu skarbowego w Gnieźnie.

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością.

1. Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie km 954/19 prowadzonej przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Gnieźnie Piotra błaszkowskiego z wniosku wierzyciela: gnieźnieńskiej spółdzielni mieszkaniowej w Gnieźnie.
2. Przyłączenie egzekucji w sprawie km 367/20 prowadzonej przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Gnieźnie Piotra Błaszkowskiego z wniosku wierzyciela: gnieźnieńskiej spółdzielni mieszkaniowej w Gnieźnie.

3. Przyłączenie egzekucji w sprawie o sygn. Akt gkm 20/20 przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Gnieźnie Piotra Błaszczewskiego z wniosku wierzyciela: marka Adamczewskiego.
4. Przyłączenie egzekucji w sprawie o sygn. Akt gkm 82/20 przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Gnieźnie Przemysław Górny z wniosku wierzyciela: Leszka Stanisławskiego.
5. Przyłączenie egzekucji w sprawie o sygn. Akt km 3353/20 przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Gnieźnie Przemysław Górny z wniosku wierzyciela: Urbiz sp. z o.o. z/s w Gnieźnie.

DZIAŁ IV – HIPOTEKA

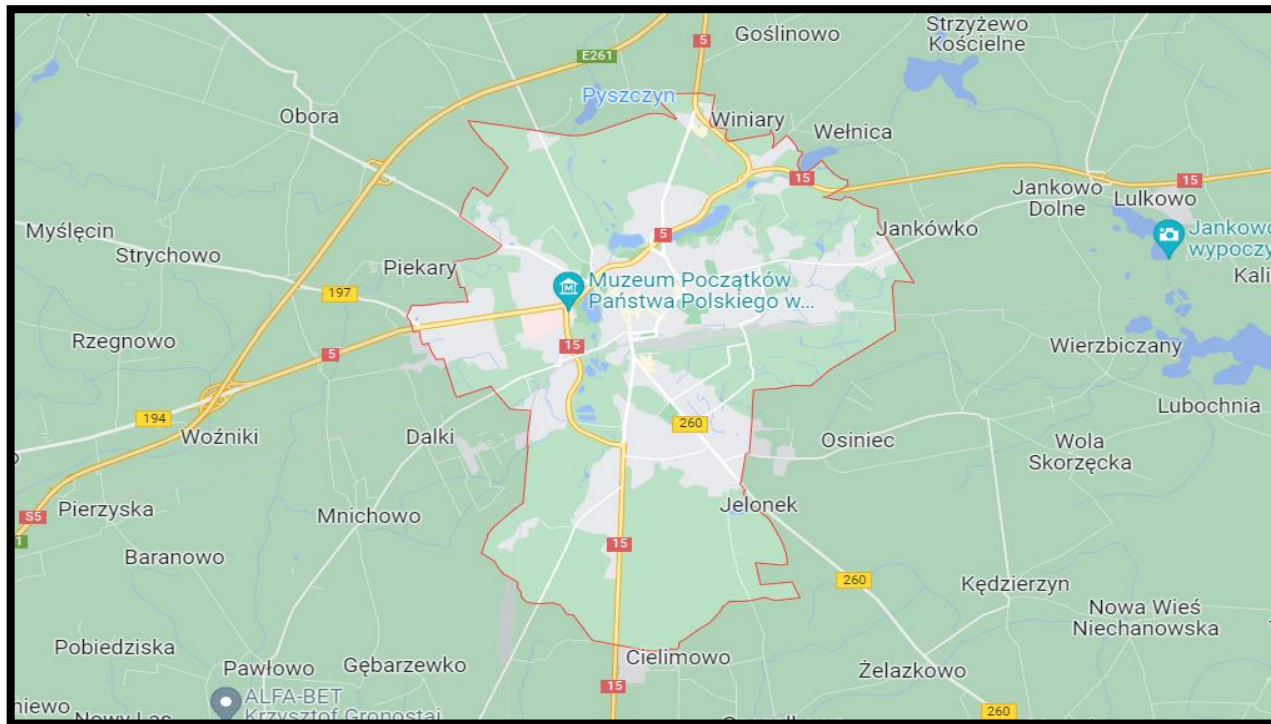
Hipoteka przymusowa w wysokości 77.533,09 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych OO Oddział w Poznaniu Inspektorat w Gnieźnie.

Hipoteka przymusowa w wysokości 176.0385,53 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Gnieźnie.

5.2. Opis głównych cech przedmiotu wyceny

a) Ogólny opis lokalizacji

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Gnieźnie przy ul. Zabłockiego 28/1.



Gniezno – miasto i gmina w powiecie gnieźnieńskim, szóste co do wielkości w województwie wielkopolskim, leżące na Pojezierzu Gnieźnieńskim wśród jezior Jelonek, Świętokrzyskie i Winiary. Pierwsza stolica Polski, siedziba arcybiskupów gnieźnieńskich, ośrodek akademicki, od 19 grudnia 2009 roku siedziba kurii prymasowskiej. Według danych z 30 czerwca 2009 Gniezno miało 69 649 mieszkańców.

Po przemianach społeczno-gospodarczych lat dziewięćdziesiątych sytuacja gospodarcza w Gnieźnie zaczęła się stabilizować. Powołano filię Poznańskiej Izby Przemysłowo-Handlowej, skupiającą miejscowych przedsiębiorców oraz Gnieźnieński Ośrodek Wspierania Przedsiębiorczości w celu ożywienia mechanizmów gospodarczych i łagodzenia skutków powstałego bezrobocia. Dzięki promocyjnym działaniom odrodzonego samorządu w mieście zainwestowały znane zachodnie firmy, nastąpił rozwój branży odzieżowej i spożywczej. Gniezno utrzymuje kontakty z siostrzanymi miastami z Niemiec, Holandii, Danii, Szwecji, Francji, Włoch i Węgier. Przedsiębiorstwa gnieźnieńskie są atrakcyjnym partnerem dla inwestorów krajowych i zagranicznych. Miasto corocznie jest uczestnikiem krajowych i zagranicznych imprez targowych, gospodarczo-turystycznych.

Współczesne Gniezno znacznie się rozrosło. Powstały nowe osiedla mieszkaniowe, odrestaurowano gnieźnieńską starówkę, a wraz z nią Rynek, gdzie znajduje się Krąg Darczyńców z herbami 78 miast. Intensywny rozwój miasta miał miejsce po pożarze w 1819 roku. Zmieniono układ Rynku oraz ulic i skrzyżowań w centrum miasta. W trakcie II wojny światowej hitlerowcy planowali bardzo intensywny rozwój miasta. Spośród ich planów wykonano tylko modernizację Garbarni oraz prace remontowe ulic. Oprócz tego hitlerowcy przebudowali budynki urzędów oraz budynki mieszkalne, niszcząc ślady polskości w mieście. Po II wojnie światowej zaczęły powstawać dzielnice na obrzeżach miasta [na zachód, południe i wschód od centrum]. Z biegiem lat, szczególnie po zakończonych rządach komunistycznych i w ostatnich latach nastąpił okres intensywnego rozwoju miasta. Na obrzeżach miasta powstały centra handlowe ("Goja", "Galeria Gniezno"). Rozpoczęto renowację ulic głównych, obwodnicy oraz w centrum miasta, a później także tych osiedlowych. Zmodernizowano i unowocześniono sieć komunikacji autobusowej i kolejowej. Powstało też dużo miejsc noclegowych – hoteli i schronisk. W ciągu ostatnich lat utworzono nowe ulice, otworzono pierwszą galerię (Galeria Gniezno) wraz z

hipermarketem. W budowie są także bloki socjalne dla rodzin ubogich oraz remonty starych kamienic. Obecnie w mieście jest kilkanaście stacji benzynowych. Miasto składa się z 12 dzielnic.

Budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny, wchodzi w skład osiedla Tysiąclecie. Dojazd do nieruchomości należy określić jako bardzo korzystny, drogami o nawierzchni asfaltowej, odległość od ścisłego centrum miasta to ok. 1,5 km. Linie komunikacji autobusowej położone są w bliskiej odległości (do 50 m). Rejon, na którym znajduje się szacowana nieruchomość ma przewagę funkcji budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Ulice wewnątrz osiedlowe z wydzielonymi chodnikami i miejscami parkingowymi. W sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zaplecze handlowo-usługowe, szkoła oraz inne budynki użyteczności publicznej.

b) Opis budynku i lokalu mieszkalnego

Lokal mieszkalny położony w Gnieźnie przy ul. Zabłockiego 28/1 o powierzchni użytkowej 47,80 m², zlokalizowany na parterze budynku 5 – kondygnacyjnego, dwuklatkowego, całkowicie podpiwniczego. Budynek wybudowany na początku lat 80-tych, wykonany w technologii murowanej. Stan techniczny budynku - średni.

Lokal funkcjonalnie składa się z następujących pomieszczeń:

- Pokój
- Pokój
- Kuchnia
- Łazienka
- WC
- Przedpokój

Lokal posiada balkon typu loggia.

Powierzchnia użytkowa – 47,80 m²

Do lokalu przynależy piwnica o pow. 3,10 m²

OPIS LOKALU WG STANU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ:

- Stolarka okienna – PCV, rolety zewnętrzne sterowane ręcznie
- Stolarka drzwiowa wewnątrz lokalu - drzwi płytowe częściowo przeszkłone nowego typu
- Drzwi wejściowe – płytowo pełne,
- Okładziny ścienne:
 - Pokoje – ściany malowane, tapetowane
 - kuchnia – płytki ceramiczne
 - łazienka, WC – płytki ceramiczne,
 - przedpokój – piaskowiec ozdobny
- Okładziny podłogowe:
 - Pokoje – panele podłogowe
 - Przedpokój, kuchnia, łazienka, WC – płytki ceramiczne

Wyposażenie lokalu w instalacje:

- Elektryczna
- Wodna,
- Gazowa,
- Wodno-kanalizacyjna
- Instalacja przeciwpożarowa i przeciwporażeniowa,
- Antena TV zbiorcza, domofon

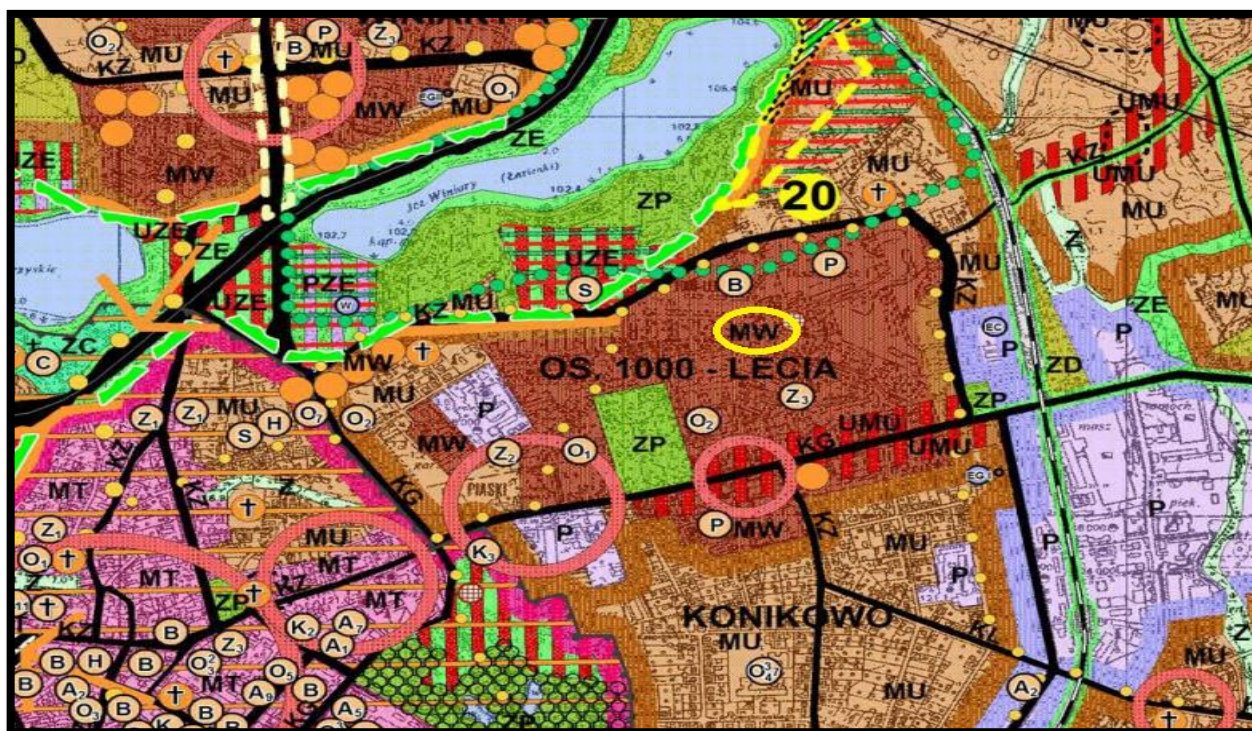
Stan zużycia elementów wykończenia lokalu średni, standard należy ocenić jako dobry.

Lokal użytkowany jest zgodnie z przeznaczeniem - funkcja mieszkalna. Nieruchomość posiada dostęp do infrastruktury technicznej.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym znajduje się budynek z przedmiotowym lokalem (działka nr 27 oraz 34) nie posiada aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Gniezna Nr XV/141/2000 z dnia 11.02.2000 oraz zmianami studium zatwierdzonymi Uchwałą Nr LIV/588/2006 Rady Miasta Gniezna z dnia 19.10.2006 r i Uchwałą XXVIII/320/2008 Rady Miasta Gniezna z dnia 29.10.2008 roku przedmiotowa nieruchomość leży w strefie zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej - symbol graficzny „MW”.



7. ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH DOTYCZĄCYCH SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH

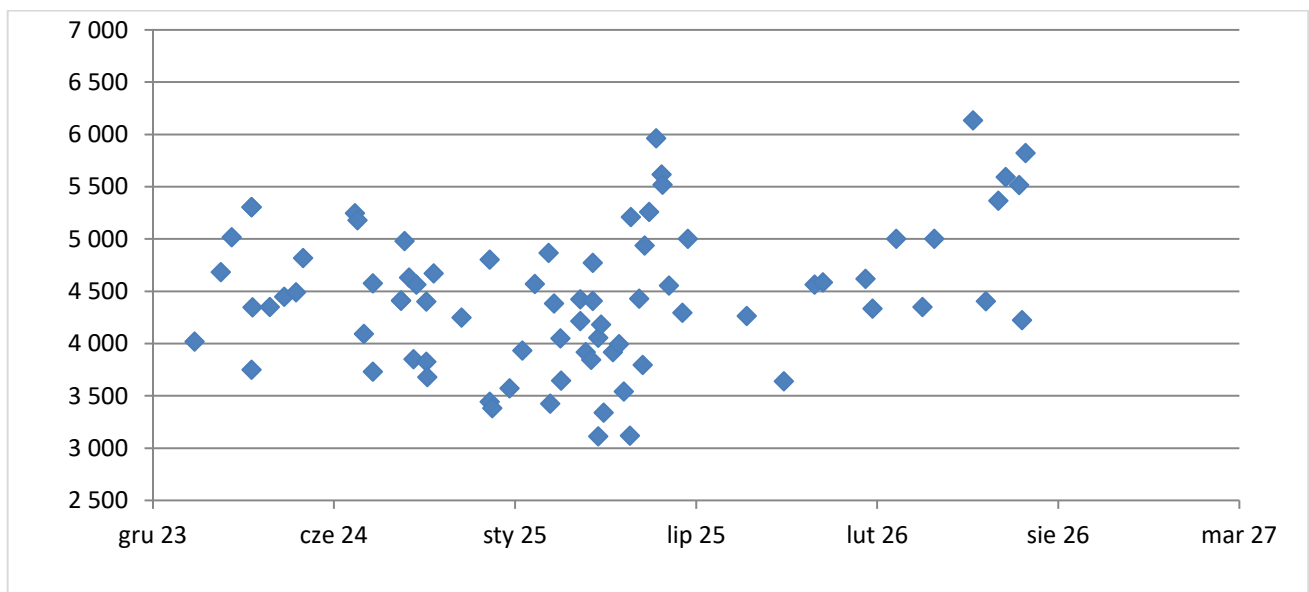
Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez właścicieli, dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- Dane wizji lokalnej dotyczącej stanu technicznego budynku, lokalu i jego wyposażenia, lokalizacji i sąsiedztwa,
- Lokale usytuowane w budynkach wybudowanych w latach 1960 -1985 r.
- Informacje o cenach transakcyjnych podobnych lokali na terenie miasta Gniezna
- Inne czynniki cenotwórcze, tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, stan przepisów prawnych, informacje o popycie na tego rodzaju nieruchomości.

Gnieźnieński rynek obrotu prawami własności do lokali mieszkalnych jest stosunkowo dobrze rozwinięty. W okresie przyjętym do analizy zanotowano kilkanaście transakcji obrotu prawami tego typu.

Na badanym rynku w okresie od stycznia 2020 roku do dnia wyceny ceny transakcyjne lokali kształtują się w granicach od ok. 3112,03 zł do 6134,78 zł, cena średnia wyniosła 4554,38 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu. Rozstęp cen świadczy o zróżnicowaniu cech przedmiotowych nieruchomości takich jak: lokalizacja, położenie lokalu w budynku, stan techniczny budynku, sąsiedztwo, standard wykończenia i funkcjonalność lokalu. Z analizy rynku wynika, że lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach wielorodzinnych wysokich mają niższe notowania cenowe od mieszkań usytuowanych w niższych 4-5 kondygnacyjnych budynkach.

Poziom cen w formie graficznej przedstawiono na poniższym wykresie:



W toku przeprowadzonej analizy cen nieruchomości lokalowych- lokali mieszkalnych, ustalono, że w okresie od stycznia 2020 roku do dnia wyceny ceny wykazywały tendencje wzrostową. Do obliczeń przyjęto transakcje z ostatnich 8 miesięcy. W tej sytuacji przyjęto zasadniczy brak zmienności poziomu cen w analizowanym okresie (zerowe poprawki ze względu na czas).

8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

8.1. Rodzaj określanej wartości

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego dla Naczelnika Urzędu Skarbowego w Gnieźnie.

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową 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.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa – w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

Przedmiotowy lokal to obiekt o funkcji mieszkalnej, a wszystkie jego cechy decydują o pełnej przydatności do pełnionej funkcji. Ustalono, że najbardziej adekwatnym sposobem użytkowania przedmiotowego lokalu będzie zachowanie funkcji mieszkalnej, a więc kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Przy wyborze podejścia i metody szacowania kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego.

Uwzględniając charakter wycenianego prawa do określenia jego wartości rynkowej dla stanu aktualnego zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

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 nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W podejściu porównawczym stosuje się:

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

Metoda korygowania ceny średniej – do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie przedmiotowej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniając różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej wg Standardu III.*

„Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” przedstawia się następująco:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,

- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej ($C_{\max}$),
- Określenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ - średnia cena,

u_i – wielkość i- tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY – wartość rynkowa lokalu dla stanu aktualnego

9.1. Określenie próbki reprezentatywnej

Próbkę reprezentatywną utworzono na bazie cen transakcyjnych własnościowych praw do lokali mieszkalnych położonych na badanym rynku o zbliżonej atrakcyjności. Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny usytuowany w budynkach wielorodzinnych zrealizowanych w technologii tradycyjnej i wielkopłytowej,

- Rodzaj rynku – rynek transakcji prawami własności do lokali mieszkalnych – lokale mieszkalne o porównywalnym charakterze i atrakcyjności
- Położone na terenie miasta Gniezna: dzielnica Winiary, Tysiąclecie, Ustronie
- Powierzchnia użytkowa lokalu od 33,09 m² do 62,20 m²

Transakcje przyjęte do analizy przedstawia poniższa tabela:

Lp	Data transakcji	Położenie	Pow. użyt-kowa (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
1	26.01.2022	ul. Budowlanych	58,46	270 000,00	4618,54
2	03.02.2022	Os. Piastowskie	57,70	250 000,00	4332,76
3	01.03.2022	os. Kazimierza Wlk.	48,00	240 000,00	5000,00
4	30.03.2022	os. Łokietka	59,80	260 000,00	4347,83
5	12.04.2022	ul. Budowlanych	45,40	227 000,00	5000,00
6	25.05.2022	ul. Roosevelta	33,09	203 000,00	6134,78
7	08.06.2022	ul. Gdańska	54,50	240 000,00	4403,67
8	22.06.2022	ul. Roosevelta	55,90	300 000,00	5366,73
9	30.06.2022	ul. Roosevelta	36,66	205 000,00	5591,93
10	15.07.2022	os. Jagiellońskie	62,20	343 000,00	5514,47
11	18.07.2022	os. Kazimierza Wlk.	45,00	190 000,00	4222,22
12	22.07.2022	os. Orła Białego	48,10	280 000,00	5821,21
średnie			50,40	250 666,67	5 029,51
minimum			33,09	190 000,00	4 222,22
maksimum			62,20	343 000,00	6 134,78

Analizując powyższe transakcje stwierdzono, że ceny wahają się od 4222,22 zł do prawie 6134,78 zł w przeliczeniu na 1m² lokalu. Różnice te spowodowane są m.in.:

- Standardem wykończenia pomieszczeń
- Powierzchnią użytkową
- Usytuowaniem w budynku (położeniem na piętrze)
- Rodzajem budynku

Z przeprowadzonych badań dotyczących preferencji strony popytowej rozpatrywanego segmentu rynku wynika, iż najwyższe ceny za m² uzyskują lokale mieszkalne o wysokim standardzie wykończenia wnętrz, dobrej lokalizacji, nieuciążliwym sąsiedztwie i z możliwie jak najlepszym układem funkcjonalnym.

Podstawowe statystyki charakteryzujące badaną zbiorowość:

Statystyki	
Średnia cena transakcyjna (zł/m ²)	5 029,51
Odchylenie standardowe (zł/m ²)	624,35
Współczynnik zmienności (-)	0,12
Minimalna cena transakcyjna (zł/m ²)	4 222,22
Maksymalna cena transakcyjna (zł/m ²)	6 134,78
Rozstęp (zł/m ²)	1 912,56

Średnia cena transakcyjna 1m² podobnych lokali mieszkalnych wyniosła 5029,51 zł/m². Poszczególne lokale różniły się ceną od ceny średniej o $\pm 624,35$ zł/m². Badana zbiorowość jest dość jednorodna co ukazuje otrzymany współczynnik zmienności (odchylenia standardowe/średnia cena transakcyjna), który wynosi 0,12. Różnica pomiędzy minimalną a maksymalną ceną transakcyjną wynosi 1912,56 zł/m².

9.2. Określenie cech rynkowych oraz ich wag

Na podstawie informacji z biur obrotu nieruchomościami oraz preferencji potencjalnych nabywców stwierdzono, że na wartość nieruchomości w badanej próbie mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atraktywność cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

CECHA	WAGA CECHY
Standard wykończenia pomieszczeń	35%
Powierzchnia użytkowa	30%
Usytuowanie lokalu w budynku	20%
Rodzaj budynku	15%

Tabela – Cechy rynkowe lokali mieszkalnych i ich ocena

1. Standard wykończenia pomieszczeń – elementy wykończenia wnętrza – ściany, okna, drzwi, podłogi, jakość dobranych materiałów.	- bardzo dobry pomieszczenia wykończone bardzo dobrej jakości materiałami, wysoka estetyka wnętrza i rozwiązania konstrukcyjno-kompozycyjne. - dobry pomieszczenia wykończone materiałami o dobrej jakości zadawalająca estetyka wnętrza i rozwiązania konstrukcyjno-kompozycyjne
2. Powierzchnia lokalu	- bardzo korzystna Powierzchnia od 33,09 do 45 m ² - korzystna Powierzchnia powyżej 45 do 54,50 m ² - przeciętna Powierzchnia powyżej 54,50 m ² jednak nie więcej 62,20 m ²
3. Usytuowanie lokalu w budynku	- korzystne I- piętro - przeciętne Pozostałe piętro z wyjątkiem parteru, I i ostatniego piętra, - niekorzystne Parter i ostatnie piętro
4. Rodzaj budynku	- korzystny Budynki niskie – do 5 kondygnacji - mniej korzystny Budynki wysokie powyżej 5 kondygnacji (wieżowce)

9.3. Opis lokali o najwyższej i najniższej cenie transakcyjnej (zł/m²) oraz charakterystyka szacowanego lokalu

Opis lokalu o najwyższej cenie transakcyjnej (zł /m²)

Data transakcji	25.05.2022 r.
Lokalizacja	Gniezno, ul. Roosevelta 59B
Powierzchnia (m ²)	33,09
Źródło informacji	Akt notarialny
Charakterystyka	Lokal mieszkalny w budynku 4 - kondygnacyjnym, składający się z 1 pokoju, kuchni, przedpokoju i łazienki. Stan techniczny budynku – dobry. Położony na I piętrze. Standard wykończenia pomieszczeń – bardzo dobry. Bardzo korzystny dostęp do komunikacji i zaplecza handlowo- usługowego, najbliższe otoczenie korzystne. Cena transakcyjna 203.000 PLN
Cena transakcyjna (zł/m ²)	6134,78

Opis lokalu o najniższej cenie transakcyjnej (zł/m²)

Data transakcji	18.07.2022 r.
Lokalizacja	Gniezno, os. Kazimierza Wlk. 21
Powierzchnia (m ²)	45,00
Źródło informacji	Akt notarialny
Charakterystyka	Lokal mieszkalny w budynku 5-kondygnacyjnym, położony na II piętrze, składający się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i WC. Standard wykończenia pomieszczeń – dobry. Bardzo korzystny dostęp do komunikacji i zaplecza handlowo-usługowego. Stan techniczny budynku – dobry. Cena transakcyjna: 190.000 PLN
Cena transakcyjna (zł/m ²)	4222,22

Charakterystyka szacowanego lokalu na dzień wizji lokalnej

Cechy rynkowe	Charakterystyka
Standard wykończenia pomieszczeń	dobry
Powierzchnia użytkowa	Korzystna – 47,80 m ²
Usytuowanie lokalu w budynku	Mniej korzystne - parter
Rodzaj budynku	Korzystny

9.4. Określenie ceny średniej oraz zakresu kwotowego współczynników korygujących

Na podstawie danych zawartych w tabeli „Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości przyjętych do analizy” obliczona została cena średnia (C_{sr}) oraz zakres współczynników korygujących ($U_{\text{min}}, U_{\text{max}}$).

$C_{\text{sr}} =$	5 029,51	zł/m ²
$C_{\text{min}} =$	4 222,22	zł/m ²
$C_{\text{max}} =$	6 134,78	zł/m ²
$U_{\text{min}} =$	0,839	
$U_{\text{max}} =$	1,220	
Powierzchnia	47,80	
zł / m ²	4 798,15	
Wartość	229 351,69	

Określenie współczynników korygujących dla wycenianego lokalu:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników
1	Standard wykończenia lokalu	35%	0,294	-	0,427	0,294
2	Powierzchnia użytkowa	30%	0,252	0,309	0,366	0,309
3	Usytuowanie lokalu	20%	0,168	0,206	0,244	0,168
4	Rodzaj budynku	15%	0,126	-	0,183	0,183
SUMA		100%	0,839	1,030	1,220	0,954

9.5. Określenie wartości w przeliczeniu na 1m² lokalu mieszkalnego

Wartość szacowanego lokalu mieszkalnego w przeliczeniu na 1m² obliczono według wzoru:

$$W_{1m^2} = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

C_{sr} - średnia cena 1m² (zł),

U_i – wartości współczynników odzwierciedlające ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych

$$W = 5029,51 \text{ zł/m}^2 \times 0,954 = 4798,15 \text{ zł/m}^2$$

9.6. Podsumowanie – określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – LOKALU MIESZKALNEGO DLA STANU AKTUALNEGO	
Wartość 1 m ²	4798,15 PLN
Powierzchnia użytkowa	47,80 m ²
Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego	229 351,69 PLN
WARTOŚĆ PO ZAOKRĄGLENIU	229.000 PLN

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w Gnieźnie przy ul. Zabłockiego 28/1 według stanu aktualnego. wynosi:

229.000 zł

Słownie: Dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych

W wyniku analizy cen transakcyjnych lokali mieszkalnych położonych na terenie Gniezna o parametrach zbliżonych do przedmiotowego lokalu, wartość rynkową lokalu w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej określono na poziomie 4798,15 zł/m². Oszacowana wartość odzwierciedla realia rynkowe funkcjonujące obecnie na lokalnym rynku będącym podstawą wyceny.

Opracowanie:

Gniezno, 24.08.2022 r.

11.KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- Opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu aniżeli określony w opracowaniu,
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- Stan prawny nieruchomości został oparty wyłącznie na zapisach księgi wieczystej. Nie bierzemy odpowiedzialności za wynik wyceny jeżeli w stosunku do nieruchomości występują obciążenia nie ujawnione w księdze wieczystej.
- Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń obiektów budowlanych, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiekolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie
- Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.

Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały przez nas odnotowane i uwzględnione. Nie odpowiadamy jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.

× OKRES WAŻNOŚCI OPERATU

- Opracowanie może być wykorzystane do celu, dla którego zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania

12.ZAŁĄCZNIKI

- Wydruk z elektronicznej Bazy Ksiąg Wieczystych
- Dokumentacja fotograficzna

Dokumentacja fotograficzna: