

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego nr 15 położonego
Września ul. Antoniego Gendka 26/15
(KW PO1F/00046245/7)



CEL WYCENY:

Określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego dla potrzeb Urzędu
Skarbowego

DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY:

26 kwietnia 2023 r.

DATA SPORZĄDZENIA:

26 kwietnia 2023 r.

OPERAT WYKONAŁ:

Anna Matuszak

Podpis rzeczoznawcy:

Gniezno, dnia 26.04.2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Położenie nieruchomości	<i>Województwo wielkopolskie, powiat wrzesiński, gmina Września, Września, ul. Antoniego Gendka 26/15</i>
Rodzaj i opis nieruchomości	<i>Lokal mieszkalny nr 15 położony na II piętrze w budynku 5 -kondygnacyjnym, niepodpiwniczonym. Powierzchnia użytkowa lokalu – 62,86 m². Lokal składa się z 1 pokoju z aneksem kuchennym, 2 sypialni, przedpokoju, łazienki z WC. Do lokalu przynależy komórka lokatorska o pow. 3,04 m². Dla przedmiotowego lokalu założona jest KW PO1F/00046245/7. Budynek zlokalizowany jest na działce nr ew. 4442/57 o powierzchni 0.5591 ha. Działka posiada Księgę Wieczystą nr PO1G/00037793/7. Standard lokalu na dzień wyceny – bardzo dobry. Dojazd do budynku odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej. Otoczenie budynku, w którym znajduje się lokal, stanowi nowa zabudowa wielorodzinna oraz jednorodzinna, zaplecze handlowo-usługowe, tereny zieleni osiedlowej i parkingi.</i>
Cel wyceny	<i>Określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego dla potrzeb Urzędu Skarbowego.</i>
Właściciel	<i>Kamil Suszka – udział 1/1</i>
Metodyka pracy	<i>Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej</i>
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	<i>26 kwietnia 2023 r.</i>
Wartość rynkowa nieruchomości dla stanu aktualnego	493.000 PLN <i>Słownie: Czteryście dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych</i>
Data sporządzenia operatu	<i>26 kwietnia 2023 r.</i>
Opracowała	<i>Rzeczoznawca Majątkowy: Anna Matuszak nr uprawnień 5383 Certyfikat ZBP nr: 37/2013</i>

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH.....	4
3.1.PODSTAWA FORMALNA.....	4
3.2.PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE	4
PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE: PODSTAWY METODOLOGICZNE:.....	4
3.3.ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH.....	4
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	5
5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1.STAN PRAWNY.....	5
5.2.OPIS GŁÓWNYCH CECH PRZEDMIOTU WYCENY.....	6
7. ANALIZA LOKALI MIESZKALNYCH USYTUOWANYCH W BUDYNKACH NOWYCH - LOKALE W STANIE WYKOŃCZONYM.....	10
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	11
8.1.RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	11
8.2.WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA.....	11
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	13
9.1.OKREŚLENIE PRÓBKII REPREZENTATYWNEJ.....	13
9.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH ORAZ ICH WAG	15
9.3. OPIS LOKALI O NAJWYŻSZEJ I NAJNIŻSZEJ CENIE TRANSAKCYJNEJ (ZŁ/M ²) ORAZ CHARAKTERYSTYKA SZACOWANEGO LOKALU.....	16
9.4. OKREŚLENIE CENY ŚREDNIEJ ORAZ ZAKRESU KWOTOWEGO WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.....	17
9.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI W PRZELICZENIU NA 1M ² LOKALU MIESZKALNEGO	17
10.WYNIK KOŃCOWY WYCENY Z UZASADNIENIEM	18
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	19
12.ZAŁĄCZNIKI.....	19

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 15 położony we Wrześni, ul. Antoniego Gendka 26, na II piętrze w budynku 5-kondygnacyjnym. Powierzchnia użytkowa lokalu – 62,86 m². Do lokalu przynależy komórka lokatorska o pow. 3,04 m².

Budynek zlokalizowany jest na działce ew. nr 4442/57.

Działka posiada Księgę Wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy we Wrześni o nr PO1F/00037793/7.

Dla przedmiotowego lokalu prowadzona jest KW nr PO1F/00046245/7.

Zakresem wyceny objęto wyżej opisany lokal mieszkalny według stanu na dzień oględzin.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego dla potrzeb Urzędu Skarbowego.

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 we Wrześni nr 3035-SEE.7112.9.2023 UNP 3035-23-015557 z dn. 14.04.2023 r.

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- Ustawa 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.

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 21.04.2022 r.,

b) Dane z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wrześni

c) Informacja własna o uwarunkowaniach lokalnych rynku nieruchomości ww. rejonu

d) Badanie zapisów Księgi Wieczystej nr PO1F/00046245/7 z dnia 14.04.2023 r.

e) Informacje z aktów notarialnych transakcji kupna-sprzedaży lokali na terenie miasta Wrześni uzyskane w Powiatowym Zarządzie Geodezji Kartografii, Katastru i Nieruchomości we Wrześni.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny:	26.04.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	26.04.2023 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	26.04.2023 r.
Data dokonania oględzin przedmiotu wyceny:	21.04.2023 r.

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla przedmiotowego lokalu urządzona jest księga wieczysta nr PO1F/00046245/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo wielkopolskie, powiat wrzesiński, gmina Września, miejscowość Września, Ul. Antoniego Gendka 26/15. Lokal mieszkalny – pokój dzienny z aneksem kuchennym, 2 sypialnie, łazienka, korytarz. Pomieszczenia przynależne – piwnica (skrytka lokatorska) nr SK 13 o pow. 3,04 m² – 1. Kondygnacja – 3,0. Powierzchnia: 65,90 m²

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Udział związany z własnością lokalu 6590/480490 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Kamil Suszka – udział 1/1

DZIAŁ III – PRAWA, ROZSZCZENIA, OGRANICZENIA

Ostrzeżenie.

Wszczęcie egzekucji administracyjnej z wniosku Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni na podstawie zajęcia nieruchomości nr 3035-SEE.711.37443628.2021 z dnia 13.07.2021 r.

DZIAŁ IV – HIPOTEKA

Hipoteka umowna w wysokości 289 140 zł na rzecz PKO Bank Hipoteczny Sp. Akcyjna

Hipoteka przymusowa w wysokości 6 009,33 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych

Hipoteka przymusowa w wysokości 8 966,75 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych

Hipoteka przymusowa w wysokości 7 581,06 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych

Hipoteka przymusowa w wysokości 5 989,83 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych

Hipoteka przymusowa w wysokości 14 858,16 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych

Hipoteka przymusowa w wysokości 331 845,00 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego we Wrześni

Hipoteka przymusowa w wysokości 210 951,00 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego we Wrześni

Hipoteka przymusowa w wysokości 26 840,52 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych

Hipoteka przymusowa w wysokości 17 064,15 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych

Hipoteka przymusowa w wysokości 212 238,00 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego we Wrześni

Hipoteka przymusowa w wysokości 12 463,35 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych

Hipoteka przymusowa w wysokości 9 199,65 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych

Hipoteka przymusowa w wysokości 6 581,31 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych

Hipoteka przymusowa w wysokości 11 372,85 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych

Lokal znajduje się w budynku zlokalizowanym na działce nr 37793/7 o pow. 0.5591 ha. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej prowadzona jest KW o nr PO1F/00037793/7 przez Sąd Rejonowy we Wrześni. Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe.

5.2. Opis głównych cech przedmiotu wyceny

a) Ogólny opis lokalizacji

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest we Wrześni ul. Antoniego Gendka.



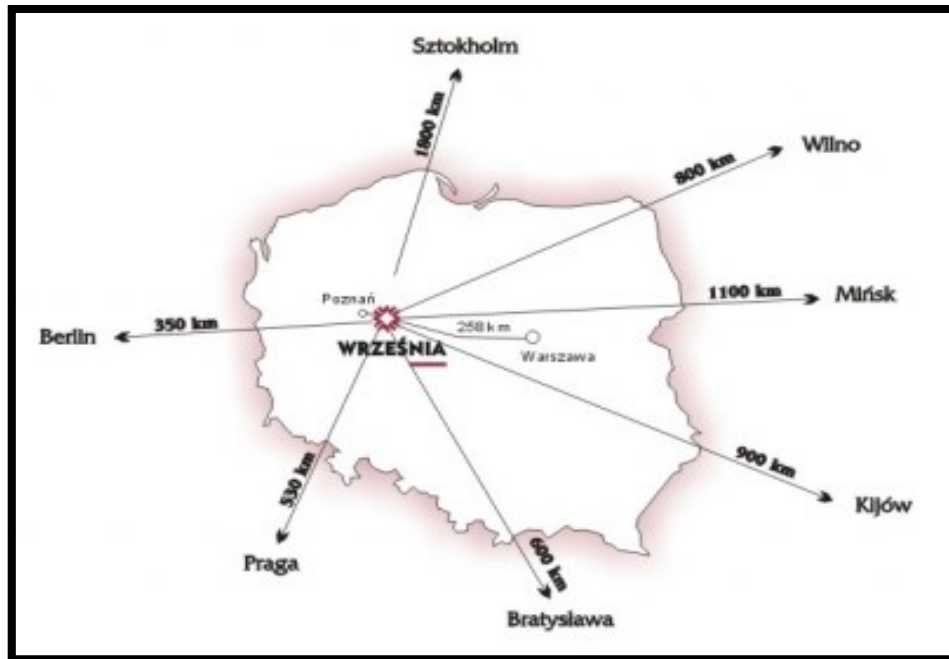
Września – 30-tysięczna miejscowość, leży na najważniejszym szlaku komunikacyjnym Europy, który rozpoczyna się we francuskiej Bretanii, a kończy w Moskwie. Niemal równa odległość dzieląca to piękne miasto od dwóch stolic europejskich – Warszawy i Berlina, tworzy z niego jedno z najbardziej atrakcyjnych terenów inwestycyjnych w Polsce. Doskonale rozbudowana sieć komunikacyjna, łącząca miasto z największymi stolicami i metropoliami europejskimi, przyciąga z roku na rok nowych inwestorów, stających się gospodarczą wizytówką regionu.

Bogata oferta inwestycyjna sprawia, że miasto nadaje charakter wielkopolskim przedsiębiorstwom. Już dzisiaj miasto staje się ważnym partnerem największych korporacji w sferze produkcji i usług, jak choćby niemieckiego Volkswagena, który od 2016 roku produkuje we Wrześni model Crafter. Wrzesińskie firmy z terenu miasta i gminy stały się wyznacznikiem jakości produktów na całym świecie. Są znane również dzięki wsparciu polskiego sportu np. siatkówki w rozgrywkach krajowych i międzynarodowych.

Współczesna Września to stolica zarówno gminy, jak i powiatu. Jest doskonałym połączeniem rozwijającego się biznesu i przemysłu z terenami zielonymi. Należy do czołówki gmin o największej liczbie boisk rekreacyjnych typu Orlik. Dzięki nim Września staje się miejscem doskonałej zabawy, a także spełnionych ambicji i pasji sportowych. Miasto jest także bogate w malownicze tereny, których odwiedzanie stanowi wspaniały rodzaj rekreacji oraz zapewnia niezapomniane przeżycia. Zalew Lipówka, największy akwen wodny znajdujący się na terenie Gminy, wraz otaczającymi go ścieżkami pieszymi i rowerowymi stał się już dawno miejscem spotkań i relaksu dla wszystkich pragnących zachwycić się tym miejscem.

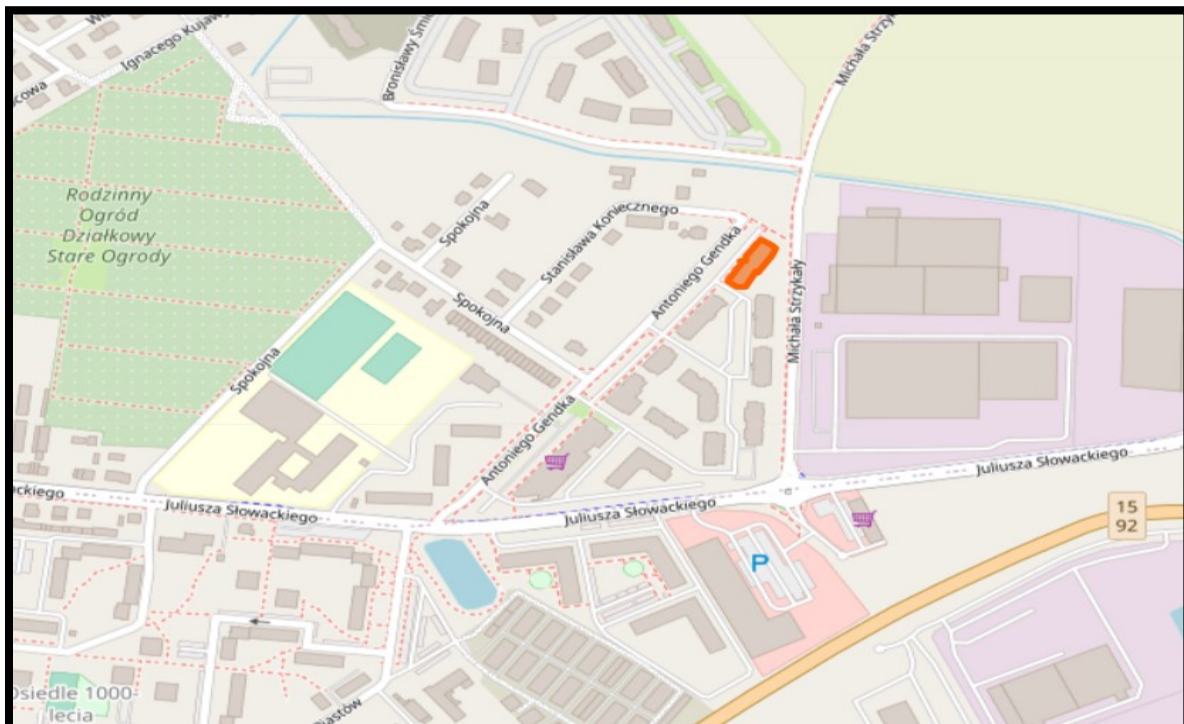
Atrakcje turystyczne, oparte na wielowiekowej historii, sprawiają, że Września stała się wielokulturową ozdobą całej Wielkopolski. To właśnie strajk z 1901 roku sprawił, że już wtedy miasto było na ustach wszystkich, jako prekursor dążeń niepodległościowych.

Września zajmuje także znaczące miejsce na liście kulturalnych wydarzeń każdego roku, otrzymując niejednokrotnie najwyższe miejsce, jeśli chodzi o atrakcje artystyczne. Najbardziej znaczącym punktem stały się już słynne koncerty Wrzesińskiego Weekendu Muzycznego, na których kilkudziesięciotysięczna publiczność podziwia licznych artystów.



Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w zachodniej części miasta Września, ul. Antoniego Gendka. Odległość od ścisłego centrum miasta to ok. 1,5 km. Rejon, na którym znajduje się szacowana nieruchomość ma przewagę funkcji budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego (w większości zabudowa do 5 kondygnacji). Ulica Antoniego Gendka jest drogą asfaltową, z chodnikami dla pieszych po obydwu stronach jezdni, oświetloną. Jest to ulica dwukierunkowa, z dwoma pasami ruchu. Teren dookoła budynku wyłożony kostką brukową, całkowicie zagospodarowany – zieleń, plac zabaw. W sąsiedztwie nieruchomości znajduje się wiele obiektów usługowo-handlowych. Lokalizację ogólną i bezpośrednie otoczenie oceniono jako – bardzo korzystne.

b) Opis budynku i lokalu mieszkalnego



Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 62,86 m², zlokalizowany na II piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, 5 – kondygnacyjnym. Budynek wybudowany w 2016 roku w technologii tradycyjnej murowanej.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – ulica Antoniego Gendka.

Lokal funkcjonalnie składa się z następujących pomieszczeń:

Pomieszczenie
Korytarz
Pokój z aneksem kuchennym
Sypialnia
Sypialnia
Łazienka
Razem

Lokal posiada balkon o pow. balkon o pow. ok. 6 m²

OPIS LOKALU WG STANU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ:

- Stolarka okienna PCV, rolety zewnętrzne sterowane automatycznie
- Stolarka drzwiowa wewnątrz lokalu - drzwi płytowe częściowo przeszklone nowego typu,
- Drzwi wejściowe – płytowe pełne nowego typu,
- Grzejniki płytowe we wszystkich pomieszczeniach,
- Ogrzewanie c.o. – gazowe indywidualne
- Lokal wyposażony w klimatyzację

- Okładziny ścienne:
 - Pokoje, przedpokój - ściany malowane,
 - Kuchnia – ściany w aneksie pokryte szkłem ozdobnym, pozostała część malowana,
 - Łazienka – płytki ceramiczne
- Okładziny podłogowe:
 - Aneks kuchenny i łazienka – płytki ceramiczne
 - Pokoje, korytarz – panele podłogowe

Do lokalu przynależy komórka lokatorska o pow. 3,04 m².

Wyposażenie lokalu w instalacje:

- Elektryczna
- Wodna,
- Gazowa,
- Wodno-kanalizacyjna
- Centralnego ogrzewania
- Instalacja przeciwpożarowa i przeciwporażeniowa,

Stan zużycia elementów wykończenia lokalu niewielki standard wykończenia pomieszczeń należy ocenić jako bardzo dobry.

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

OKREŚLENIE STOPNIA ZUŻYCIA

Przedmiotowy lokal mieszkalny utrzymany w bardzo dobrym stanie technicznym, wykończony przy użyciu materiałów bardzo dobrej jakości.

Określenie zużycia funkcjonalnego.

Po porównaniu zastosowanych rozwiązań projektowych do aktualnie preferowanych, a także po dokonaniu porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne budynku. Zużycie funkcjonalne przyjęto 0 %.

Stopień zużycia technicznego

Stopień zużycia technicznego określono w przybliżeniu na poziomie 5%.

Stopień zużycia całkowitego

Stopień zużycia całkowitego określono na poziomie 5%

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym znajduje się budynek z przedmiotowym lokalem (działka nr 4442/57) posiada aktualnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni Nr XXII/284/2013 z dnia 26.06.2013 r., zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość stanowi teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - symbol planu "2MW/U".



7. ANALIZA LOKALI MIESZKALNYCH USYTUOWANYCH W BUDYNKACH NOWYCH - LOKALE W STANIE WYKOŃCZONYM.

W celu określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego analizą objęto rynek prawami własności lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach nowych wybudowanych po 2015 r. – lokale w stanie wykończonym. Wrzeński rynek obrotu tego typu lokalami mieszkalnymi jest rynkiem dobrze rozwiniętym, na rynku występuje spora ilość transakcji. Zdecydowana większość transakcji dotyczyła mieszkań o pow. od 30-50 m². Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa, uzbrojenia, stanu technicznego budynku, lokalu i jego wyposażenia,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości lokalowych odnotowane na terenie miasta Wrześni.
- Inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu prawa do lokalu.

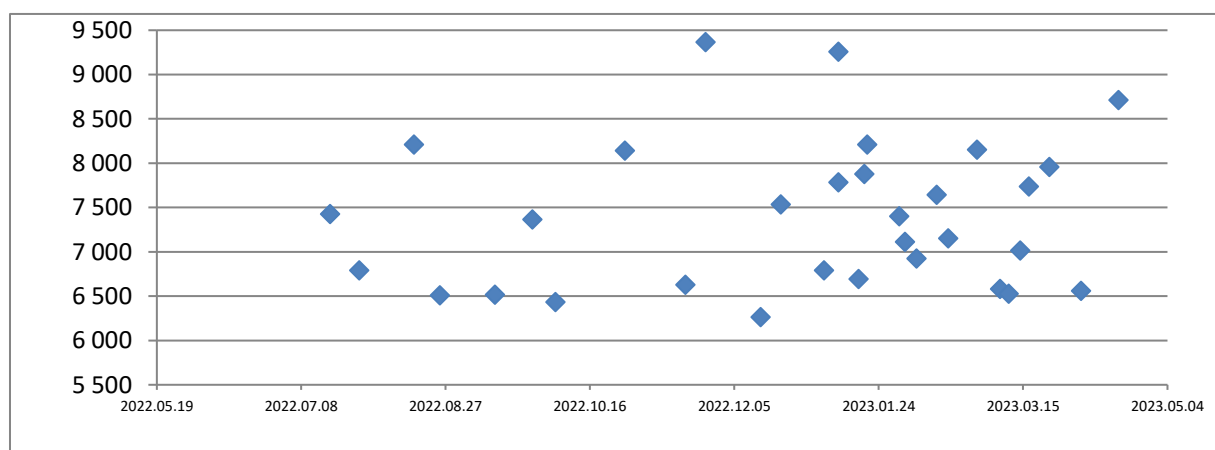
Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji własnościowymi prawami do lokalu o porównywalnej powierzchni i atrakcyjności.
- obszar rynku – miasto Września
- okres badania cen – ceny od lipca 2022 r. do dnia wyceny

Na badanym rynku w okresie od lipca 2022 roku ceny transakcyjne własnościowych praw do lokali mieszkalnych kształtują się w granicach od 6262,23 zł do 9363,85 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu. Średnia cena ukształtowała się na poziomie 7394,67 zł/m². Całkowite ceny transakcyjne osiągały wartość z przedziału od 230.000 zł do 525.000 zł.

Rozstęp cen świadczy o zróżnicowaniu cech przedmiotowych nieruchomości takich jak: lokalizacja, położenie lokalu w budynku, stan techniczny budynku, usytuowanie lokalu na piętrze, sąsiedztwo, powierzchnia lokalu, standard wykończenia i funkcjonalność. Z analizy rynku wynika, że lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach o wysokim standardzie, w korzystnych lokalizacjach i mniejszej powierzchni wykazują wyższe notowania cenowe

Poziom cen w formie graficznej przedstawiono na poniższym wykresie:



W toku przeprowadzonej analizy cen własnościowych praw do lokali mieszkalnych, ustalono, że w okresie od lipca 2022 roku ceny utrzymywały się na tym samym poziomie. Do ostatecznych obliczeń przyjęto transakcje z ostatnich 4 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 określonej wartości

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej - lokalu mieszkalnego dla potrzeb Urzędu Skarbowego.

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 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej ceną możliwą 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.

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

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.

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

9.1. Określenie próbki reprezentatywnej

Próbkę reprezentatywną utworzono na bazie cen transakcyjnych własnościowych praw do lokali mieszkalnych położonych na badanym rynku o zbliżonej powierzchni i atrakcyjności. Spośród zanotowanych transakcji wybrano transakcje najbardziej podobne do przedmiotu wyceny, które spełniają następujące kryteria:

- Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny usytuowany w budynkach wielorodzinnych nowszych zrealizowanych w technologii tradycyjnej murowanej,
- Lokal w stanie wykończonym
- Powierzchnia użytkowa lokalu od 31 m² do 68,56 m²

Transakcje przyjęte do analizy przedstawia poniższa tabela:

Data transakcji	Położenie	nr	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
05.01.2023	ul. Juliusza Słowackiego	66	33,88	230 000,00	6 788,67
10.01.2023	ul. Juliusza Słowackiego	66	32,12	250 000,00	7 783,31
17.01.2023	ul. Bronisławy Śmidowicz	24	43,34	290 000,00	6 691,28
19.01.2023	ul. Antoniego Gendka	24	60,18	474 000,00	7 876,37
20.01.2023	ul. 17 Dywizji Piechoty	2B	53,60	440 000,00	8 208,96
31.01.2023	ul. Juliusza Słowackiego	67	33,78	250 000,00	7 400,83
02.02.2023	ul. Gen. Tadeusza Kutrzeby	9A	68,56	487 500,00	7 110,56
06.02.2023	ul. Bronisławy Śmidowicz	24	43,34	300 000,00	6 922,01
13.02.2023	ul. Bronisławy Śmidowicz	22	51,69	395 000,00	7 641,71
17.02.2023	ul. Ametystowa	15	50,35	360 000,00	7 149,95
27.02.2023	ul. Antoniego Gendka	6	42,94	350 000,00	8 150,91
07.03.2023	ul. Gen. Tadeusza Kutrzeby	11B	50,14	330 000,00	6 581,57
10.03.2023	ul. Daszyńskiego	2B	40,61	265 000,00	6 525,49
14.03.2023	ul. Słowackiego	24A	37,50	263 000,00	7 013,33
17.03.2023	ul. Ametystowa	13	38,13	295 000,00	7 736,69
24.03.2023	ul. Opieszyn	4	48,40	385 000,00	7 954,55
04.04.2023	ul. Gen. Tadeusza Kutrzeby	7	54,42	357 000,00	6 560,09
17.04.2023	ul. Bronisławy Śmidowicz	10	31,00	270 000,00	8 709,68
	średnie		45,22	332 861,11	7 378,11
	minimum		31,00	230 000,00	6 525,49
	maksimum		68,56	487 500,00	8 709,68
	mediana				7 378,11

Analizując powyższe transakcje stwierdzono, że ceny wahają się od 6 525,49 zł do 8 709,68 zł w przeliczeniu na 1m² lokalu. Różnice te spowodowane są m.in.:

- Lokalizacją i otoczeniem
- Standardem wykończenia
- Powierzchnią użytkową
- Usytuowaniem na piętrze
- Standardem budynku

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

Podstawowe statystyki charakteryzujące badaną zbiorowość:

Statystyki	
Średnia cena transakcyjna (zł/m ²)	7 378,11
Odchylenie standardowe (zł/m ²)	637,64
Współczynnik zmienności (-)	0,09
Minimalna cena transakcyjna (zł/m ²)	6 525,49
Maksymalna cena transakcyjna (zł/m ²)	8 709,68
Rozstęp (zł/m ²)	2 184,19

Źródło: Opracowanie własne

Średnia cena transakcyjna 1m² podobnych lokali mieszkalnych wyniosła 7 378, zł/m². Poszczególne lokale różniły się ceną od ceny średniej o $\pm 637,64$ zł/m². Badana zbiorowość jest dość jednorodna, co ukazuje otrzymany współczynnik zmienności (odchylenia standardowe/średnia cena transakcyjna), który wynosi 0,09. Różnica pomiędzy minimalną a maksymalną ceną transakcyjną wynosi 2 184,19 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 (atrybuty cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

CECHA	WAGA CECHY
Lokalizacja ogólna	30%
Standard wykończenia lokalu	25%
Powierzchnia użytkowa lokalu	20%
Usytuowanie lokalu na piętrze	15%
Standard budynku	10%

Tabela – Cechy rynkowe lokali mieszkalnych i ich ocena

1. Lokalizacja ogólna	<p>Bardzo korzystna - położenie blisko szkół, przedszkoli, atrakcyjna i bezpieczna okolica, bliskość punktów usługowo handlowych, spokojne sąsiedztwo</p> <p>Korzystna - położenie niedaleko szkół, przedszkoli, okolica atrakcyjna i bezpieczna, niewielka ilość punktów handlowo-usługowych,</p>
2. Standard wykończenia	<p>Wysoki - pomieszczenia wykończone materiałami wysokiej jakości, wysoka estetyka wnętrza, nowoczesne rozwiązania konstrukcyjno-kompozycyjne</p> <p>Bardzo dobry - pomieszczenia wykończone materiałami bardzo dobrej jakości zadowalająca estetyka wnętrza</p> <p>Dobry - pomieszczenia wykończone materiałami dobrej jakości, przeciętna estetyka wnętrza</p>
3. Usytuowanie lokalu na piętrze	<p>Bardziej korzystne - I piętro</p> <p>Przeciętne - piętra pośrednie</p> <p>Mniej korzystne - parter i ostatnie piętro</p>
4. Powierzchnia lokalu –	<p>Bardzo korzystna - od 31 m² do 43,34 m², (wyższa cena za m²)</p> <p>Korzystna - powyżej 43,34 m²- 54,42 m²</p> <p>Przeciętna - powyżej 54,42 m² jednak nie więcej jak 68,56 m²</p>
5. Standard budynku	<p>Wysoki - budynek wykonany z bardzo dobrej jakości materiałów, wysokie walory architektoniczne</p> <p>Bardzo dobry - budynek wykonany z bardzo dobrej jakości materiałów, dobre walory architektoniczne</p>

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	17.04.2023
Lokalizacja	Września, ul. Bronisławy Śmidowicz
Powierzchnia (m²)	31,00
Źródło informacji	Akt notarialny
Charakterystyka	Lokal mieszkalny w budynku 6 - kondygnacyjnym, składający się z pokoju z aneksem kuchennym, sypialni, łazienki i korytarza. Standard budynku – bardzo dobry. Położony na I piętrze. Korzystny dostęp do komunikacji i zaplecza handlowo- usługowego. Lokalizacja i otoczenie korzystne, standard wykończenia: wysoki. Cena transakcyjna: 270 000 zł
Cena transakcyjna (zł/m²)	8709,68

Opis lokalu o najniższej cenie transakcyjnej (zł/m²)

Data transakcji	10.03.2023
Lokalizacja	Września ul. Daszyńskiego
Powierzchnia (m²)	40,61
Źródło informacji	Akt notarialny
Charakterystyka	Lokal mieszkalny w budynku 6 - kondygnacyjnym, położony na V piętrze, składający się z 2 pokoi, aneksu kuchennego, przedpokoju i łazienki. Lokalizacja korzystna, korzystny dostęp do komunikacji i zaplecza handlowo- usługowego. Standard budynku – wysoki. Standard wykończenia lokalu: dobry. Cena transakcyjna: 265 000 zł
Cena transakcyjna (zł/m²)	6525,49

Charakterystyka szacowanego lokalu na dzień wizji lokalnej

Cechy rynkowe	Charakterystyka
Lokalizacja	Bardzo Korzystna Ul. Bronisławy Śmidowicz – strefa śródmiejska, bardzo dobry dostęp do komunikacji i zaplecza handlowo- usługowego, w bliskiej odległości szkoła, liczne punkty usługowo-handlowe, plac zabaw, atrakcyjna i bezpieczna okolica.
Standard lokalu	Bardzo dobry
Usytuowanie na piętrze	przeciętne - II piętro
Powierzchnia lokalu	przeciętna – 62,86 m ²
Standard budynku	wysoki

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 ($C_{\text{śr}}$) oraz zakres współczynników korygujących ($U_{\text{min}}, U_{\text{max}}$).

$C_{\text{śr}} =$	7 378,11	zł/m ²
$C_{\text{min}} =$	6 525,49	zł/m ²
$C_{\text{max}} =$	8 709,68	zł/m ²
$U_{\text{min}} =$	0,884	
$U_{\text{max}} =$	1,180	
Powierzchnia	62,86	
zł / m ²	7 835,55	
Wartość	492 542,85	

Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników
Lokalizacja ogólna	30%	0,265	0,310	0,354	0,354
Standard wykończenia	25%	0,221	0,258	0,295	0,258
Powierzchnia użytkowa	20%	0,177	0,206	0,236	0,177
Usytuowanie na piętrze	15%	0,133	0,155	0,177	0,155
Standard budynku	10%	0,088	0,103	0,118	0,118
	100%	0,884	1,032	1,180	1,062

9.5. Określenie wartości w przeliczeniu na 1m² lokalu mieszkalnego

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

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

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ - średnia cena 1m² (zł),

U_i - wartości współczynników odzwierciedlające ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych:

$$W = 7378,11 \text{ zł/m}^2 \times 1,062 = 7835,55 \text{ zł/m}^2$$

Podsumowanie – określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – LOKALU MIESZKALNEGO	
Wartość 1 m ²	7 835,55 PLN
Powierzchnia użytkowa	62,86 m ²
Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego	492 542,85
WARTOŚĆ PO ZAOKRĄGLENIU	493.000 PLN

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 15 położonego we Wrześni ul. Antoniego Gendka według stanu aktualnego na dzień sporządzenia wyceny

wynosi:

493.000 zł

Słownie: Czterysta dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych

W wyniku analizy cen transakcyjnych lokali mieszkalnych położonych na terenie Wrześni – o parametrach zbliżonych do przedmiotowego lokalu, wartość rynkową lokalu w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej dla stanu aktualnego określono na poziomie 7835,55 zł/m², Oszacowana wartość odzwierciedla realia rynkowe funkcjonujące obecnie na lokalnym rynku będącym podstawą wyceny.

Opracowanie:

Gniezno, dnia 26 kwietnia 2023 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 jakiegokolwiek 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 obciążone 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

- Dokumentacja fotograficzna
- Wydruk z elektronicznej bazy Księgi Wieczystej nr PO1F/00046245/7 z dn. 14.06.2023 r.,

Dokumentacja fotograficzna:

