



OPERAT SZACUNKOWY

Lokalu mieszkalnego jako
nieruchomości lokalowej mieszkalnej
położonej w Woliborzu 2 m. 2
gm. Nowa Ruda
pow. Kłodzko
woj. dolnośląskie

Właściciel / współ-właściciel	Rodzaj praw	Adres zamieszkania	udział
Skarb Państwa	Właściciel nieruchomości		1/1
PGL LP Nadleśnictwo Jugów	Zarządca	Jugów, ul. Główna 149	1/1
Lokal wolny	Ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego	Wolibórz 2 m. 2	1/1

Przedmiot oszacowania		Wartość nieruchomości/ części składowych	
Wartość rynkowa	Nieruchomości lokalowej	29 744,00 zł	Dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset czterdzieści cztery złote
	Działki gruntu	11 680,00	jedenastcie tysięcy sześćset osiemdziesiąt złotych
	Lokalu mieszkalnego	18 064,00	osiemnaście tysięcy sześćdziesiąt cztery złote

Wskaźnik udziału lokalu w częściach nieruchomości wspólnej wynosi **292/1000**

Wartość nieruchomości ustalono na dzień 20 maj 2021r.




OPERAT WYKONAŁ:
mgr inż. Józef BARTUSIAK
RZECZOWNICZKA MAJĄTKOWY
Uprawnienia zawodowe Ministra Gospodarki
Przestrzennej i Budownictwa nr 1149
50-540 Wrocław ul. Orzechowa 36/6
tel. 363-84-34 kom. 0602 499103

SPIS TREŚCI

I . Wyciąg z operatu.....	3
II . Dane formalno – prawne	4
1. Zleceniodawca.....	4
2. Przedmiot wyceny	4
3. Cel wyceny	4
4. Zakres wyceny	4
5. Podstawa prawna wyceny.....	4
6. Podstawa metodologiczne wyceny.....	4
7. Źródła informacji.....	4
8. Daty istotne dla wyceny.....	4
9. Metodologia wyceny	4
III. Opis nieruchomości.....	5
1. Stan prawny nieruchomości	5
2. Klauzule i zastrzeżenia.....	6
3. Opis nieruchomości wycenianej	6
4. Analiza rynku nieruchomości porównawczych.....	8
5. Charakterystyka rynku nieruchomości.....	11
IV. Określenie wartości nieruchomości	11
1. Określenie wartości nieruchomości	12
2. Określenie wartości działki gruntu	13
V. Wnioski końcowe	14
VI. Załączniki	14

I. WYCIAG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

Określenie nieruchomości:	Gm. Nowa Ruda, Wolibórz 2 m. 2 , lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, nieruchomość wspólna ujęta w KW SW2K/00018738/7, dz nr 920/4 – użytki rolne zabudowane,		
Opis nieruchomości:	Lokal mieszkalny o powierzchni całkowitej 97,88 m ² , w tym; a) Lokal mieszkalny o powierzchni 73,93m ² , b) pomieszczenie przynależne – komórka na strychu w budynku mieszkalnym o powierzchni użytkowej 2,08m ² , c) pomieszczenie przynależne – komórka w budynku gospodarczym o powierzchni użytkowej 21,87m ² . Położenie lokalu na 1 piętrze budynku mieszkalnego. Budynek wybudowany w 1910r. Elementy scalone budynku o standardzie i jakości z okresu budowy z modernizacjami. Stan techniczny elementów zróżnicowany słaby. Budynek posadowiony na działce budowlanej nr 920/4 o powierzchni 0,2437 ha. Przedmiotowa działka leży w terenie przeznaczonym pod zabudowę zagrodową.		
Osoby którym przysługują prawa do nieruchomości:	Skarb Państwa	Właściciel nieruchomości	
	PGL LP Nadleśnictwo Jugów	Zarządca	Jugów, ul. Główna 149
	Lokal wolny	Ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego	Wolibórz 2 m. 2, gm. Nowa Ruda
Cel wyceny:	Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb zbycia w trybie ustawy		
Wartość nieruchomości:	Wartość rynkowa nieruchomości; 29 744,00 zł. (słownie dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset czterdzieści cztery złote),		
Rodzaj wartości:	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości		
Data inwentaryzacji:	18 maj 2021r		
Data określenia wartości:	20 maj 2021r		
Data sporządzenia operatu:	20 maj 2021r		
Pieczęć i podpis wykonawcy:			

II. DANE FORMALNO - PRAWNE .

1. Zleceniodawca .

PGL LP Nadleśnictwo Jugów – zlecenie z dnia 12.05.2021r.

2. Przedmiot wyceny .

Lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położony w Wolibórz 2 m. 2 na dz nr 920/4, gm. Nowa Ruda.

Skarb Państwa	Właściciel nieruchomości	
PGL LP Nadleśnictwo Jugów	Zarządca	Jugów, ul. Główna 149
Lokal wolny	Ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego	Wolibórz 2 m. 2, gm. Nowa Ruda

3. Cel wyceny .

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości lokalowej – mieszkalnej w budynku wielorodzinnym dla potrzeb zbycia na rzecz najemcy w trybie ustawy.

4. Zakres wyceny.

Prawo własności lokalu mieszkalnego jako nieruchomości lokalowej położonej w Woliborzu 2 m. 2, dz nr 920/4 objętej KW nr **SW2K/00018738/7**.

5. Podstawa prawna wyceny.

5.1. Ustawa „Kodeks cywilny” z dnia 23.04.1964r / Dz. U. nr 16 poz. 93 z 1964r z późniejszymi zmianami / .

5.2. Ustawa z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r, poz. 2004 z późniejszymi zmianami).

5.3. Ustawa z dnia 24.06.1994r o własności lokali (Tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 716 z późniejszymi zmianami).

5.4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 21234 z późniejszymi zmianami).

5.5. Ustawa z dnia 6.07.1982r o księgach wieczystych i hipotece (Tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1916 z późniejszymi zmianami).

5.6. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach. (Tekst jednolity : Dz. U. z 2005 r. Nr 45 poz. 435 z późniejszymi zmianami).

5.7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

6. Podstawy metodologiczne

6.1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), KSWP-1 w zakresie wartości rynkowej nieruchomości.

6.2. Mieczysław Prystupa – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

7. Źródła informacji.

7.1. Wypis z rejestru gruntów, Wrys z mapy ewidencyjnej.

7.2. Wgląd do Kw nr **SW2K/00018738/7** w SR w Kłodzku.

7.3. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowa Ruda.

7.4. Dane o transakcjach na nieruchomościach podobnych, zawartych w ostatnim roku w Gminie Nowa Ruda i Sąsiednich.

7.5. Wizja lokalna i pomiary własne.

7.6. Informacje własne rzeczoznawcy.

8. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości.

8.1. Data inwentaryzacji 18.05.2021r.

8.2. Data na którą określono wartość nieruchomości 20.05.2021r.

8.3. Data sporządzenia operatu szacunkowego 20.05.2021r.

9. Metodologia wyceny .

Podstawy prawne procedury wyceny

Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb zbycia na rzecz najemcy w trybie ustawy oparte jest na poniżej przedstawionej metodologii.

Wartość rynkowa nieruchomości określana jest w oparciu o uregulowania zawarte w art. 150, ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z dnia 30.11.2004 r): „**Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.**” Art. 151 w/w ustawy definiuje pojęcie wartości rynkowej: „**Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującą-**

cym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej "

Wartość rynkową nieruchomości określa się podejściem porównawczym lub dochodowym.

Art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyjaśnia istotę podejścia porównawczego: "Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różnicujące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych. "

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) wartość rynkową nieruchomości stanowi .." szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku" (KSWP 1).

Podejście i metoda określenia wartości nieruchomości.

Z uwagi na wnioski wypływające z analizy rynku dla oszacowania wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej i działki gruntu zastosowano procedurę § 4 ust. 4 i ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, określając wartość tego prawa na podstawie cen transakcyjnych lokali mieszkalnych z prawem własności występujących na lokalnym rynku jako nieruchomości o podobnym przeznaczeniu.

Z uwagi na wnioski wypływające z analizy rynku dla oszacowania wartości rynkowej lokalu mieszkalnego jako prawa odrębnej własności zastosowano procedurę § 4 ust. 4 rozporządzenia [II.5.7] Zgodnie z § 4.ust.4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.: „Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej 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, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. "

Szczegółowa procedura metody korygowania ceny średniej jest w nocie interpretacyjnej NI 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości".

„Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, 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".

Z uwagi na wnioski wypływające z analizy rynku dla oszacowania wartości rynkowej działki gruntu jako prawa odrębnej własności zastosowano procedurę § 4 ust. 4 rozporządzenia [II.5.7] Zgodnie z § 4.ust.3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.: „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. "

Szczegółowa procedura metody porównywania parami jest w nocie interpretacyjnej NI 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości".

„Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi".

W celu określenia wartości nieruchomości dla potrzeb zbycia w trybie ustawy analizą objęto rynek lokalny obejmujący gminy Radków i Nowa Ruda w miejscowościach podobnych. Przeprowadzona analiza lokalnego rynku wykazała dostateczną liczbę transakcji na nieruchomościach o podobnym przeznaczeniu i charakterze niezbędną do określenia wartości rynkowej. Rynkową wartość nieruchomości określono dla stanu i wartości na dzień oszacowania.

Założenia do wyceny.

- 1) Wycena nieruchomości uwzględnia zasadę aktualnego sposobu użytkowania – wykorzystania, który wynika funkcji obiektu zgodnej z ustaleniami MPZP,
- 2) Podstawą wyceny lokalu jest powierzchnia użytkowa podstawowa lokalu, powierzchnia gospodarczych pomieszczeń przynależnych stanowi atrybut charakteryzujący lokal,
- 3) Podstawą wyceny działki gruntu jest powierzchnia gruntu, stanowi atrybut charakteryzujący działkę,

III. OPIS NIERUCHOMOŚCI .

1. Stan prawny nieruchomości .

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny jako nieruchomość lokalowa mieszkalna, położony na 1 piętrze budynku mieszkalnego, w Wolibórz 2 m. 2 dz nr 920/4 gm. Nowa Ruda. Na podstawie oświadczenia Nadleśnictwa Jugów przedmiotowy lokal mieszkalny nie jest objęty umową najmu i pozostaje wolny. Na nieruchomość składają się: lokal mieszkalny o powierzchni całkowitej 97,88 m² z udziałem 292/1000 części w prawie własności działki gruntu nr 920/4 o powierzchni 0,2437ha i części wspólnych budynku. Lokal mieszkalny składa się z kuchni, 3 pokoi, łazienki oraz pomieszczeń przyna-

leżnych na strychu i w budynku gospodarczym. Powierzchnia efektywna lokalu mieszkalnego (stanowiąca podstawę wartości – oszacowania) wynosi **73,93m²**. Na przedmiotowym lokalu mieszkalnym nie stwierdzono nakładów własnych najemcy mających wpływ na wartość lokalu.

Obszar na którym położona jest działka nr 920/4 AM-8 obręb Wolibórz nie jest objęty MPZP. Zgodnie z uchwałą RG Nowa Ruda nr 262/XXXV/17 z dnia 26.06.2017r SUIKZP Gm. Nowa Ruda w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowa Ruda teren z działką 920/4 AM-8 jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową. Zgodnie z art. 154 ust.3 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami przy braku MPZP, SUIKZP oraz decyzji o WZ wartość nieruchomości określa się w oparciu o faktyczny sposób użytkowania. Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości w granicach działki 920/4 AM-8 obręb Wolibórz jest funkcja mieszkaniowa z zabudowaniami gospodarczymi służącymi funkcji mieszkaniowej.

Dostęp do nieruchomości bezpośredni z drogi publicznej.

Przedmiotowa nieruchomość posiada uregulowany stan prawny.

2. Klauzule i zastrzeżenia.

2.1 Operat sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych. Wyciąg z operatu sporządzony na stronie 3 przekazany został organowi prowadzącemu kataster.

2.2 Wykonujący operat nie ponosi odpowiedzialności z tytułu nieujawnionych wad prawnych i ukrytych wad fizycznych przedmiotu wyceny.

2.3 **Określona w procesie oszacowania wartość rynkowa nieruchomości odnosi się do stanu praw ujawnionych w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów oraz stanu lokalu i zabudowań na dzień oszacowania. Powierzchnię działki gruntu przyjęto z ewidencji gruntów.** Powierzchnię użytkową lokalu określono w oparciu o pomiary własne.

2.4 Operat wyceny wartości przedmiotowej nieruchomości został sporządzony dla potrzeb sprzedaży w trybie ustawy i tylko dla takiego celu może być wykorzystany.

2.5 Dane zawarte w przedmiotowym operacie podlegają ochronie praw autorskich i nie mogą być udostępniane bez zgody wykonawcy. Dane dotyczące władającego i osób trzecich podlegają ochronie danych osobowych.

3. Opis wycenianej nieruchomości.

3.1. Opis działki gruntu.

Działka gruntu nr 920/4 położona jest w Woliborzu 2, Obręb Wolibórz, w strefie peryferyjnej miejscowości. Zabudowana jest budynkiem mieszkalnym trzykondygnacyjnym, wielomieszkaniowym, w zabudowie wolnostojącej oraz budynkiem gospodarczym magazynowo - inwentarskim.

Obszar na którym położona jest działka nr 920/4 AM-8 obręb Wolibórz nie jest objęty MPZP. Zgodnie z uchwałą RG Nowa Ruda nr 98/XIII/07 z dnia 04.12.2007r SUIKZP Gm. Nowa Ruda jest nieaktualne w całości. W zapisach ww Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowa Ruda teren z działką 920/4 AM-8 jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową. Zgodnie z art. 154 ust.3 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami przy braku MPZP, SUIKZP oraz decyzji o WZ wartość nieruchomości określa się w oparciu o faktyczny sposób użytkowania. Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości w granicach działki 920/4 AM-8 obręb Wolibórz jest funkcja mieszkaniowa z zabudowaniami gospodarczymi służącymi funkcji mieszkaniowej.

Działka jest w około 15 % zajęta przez budynek mieszkalny i gospodarczy na niej posadowione. Dostęp do działki od strony ; frontowej bezpośrednio z drogi dojazdowej o nawierzchni asfaltowej i od strony bocznej o nawierzchni szutrowej.

Kształt działki nieregularny – funkcjonalny. Teren działki z nachyleniem w części frontowej nie utrudniającym użytkowania, w pozostałej części płaski. Działka posiada ogrodzenie płot drewniany znacznie zdekapitalizowany.

Dostęp do komunikacji; przystanek PKS w odległości około 1,5 km.

Otoczenie działki ; tereny rolne i zabudowa o charakterze wiejskim niska, luźna.

Działka posiada charakter budowlany, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest na cele zabudowy wiejskiej.

Uzbrojenie działki : sieć ; elektryczna, wodna, szambo lokalne.

Powierzchnia działki 0,2437 ha.

3.2. Opis zabudowań na działce.

Charakterystyka funkcjonalna.

Oznaczenie nieruchomości	Parametry nieruchomości	
	powierzchnia użytkowa	Liczba izb, pomieszczeń, budynków
Dz nr 920/4 obręb Wolibórz, klasa użytków	Br/IVb – grunty rolne zabudowane – 0,2437ha, Dz 920/4 – 0,2437 [ha],	
Lokal mieszkalny powierzchnia całkowita	97,88 m ²	Lokal mieszkalny, z pomieszczeniami przynależnymi, komórką na strychu i komórka w budynku gospodarczym
Lokal mieszkalny	73,93 [m ²]	kuchnia, 3 pokoje, łazienka z WC,
Budynek mieszkalny	2,08 [m ²]	Komórka na strychu
Budynek gospodarczy	21,87 [m ²]	komórka
udziału lokalu w częściach nieruchomości wspólnej	292/1000	

Budynek mieszkalny. Trzykondygnacyjny, nie podpiwniczony. Wybudowany w 1910r częściowo remontowany i modernizowany. Elementy scalone budynku typowe dla budownictwa z okresu budowy z elementami modernizacji. Stan techniczno - użytkowy budynku średni i słaby.

Dostęp do budynku dobry ; dojazd do nieruchomości drogą bitą asfaltową

Lokal mieszkalny wyposażony jest w instalację; elektryczną, wodną, telefoniczną oraz kanalizację sanitarną - lokalną. Ogrzewanie – piecove kominek.

Charakterystyka stanu technicznego budynku i lokalu mieszkalnego;

LP	Element	Technologia	Jakość	Stan
1.	Typ budynku	Mieszkalny	Piętrowy, niepodpiwniczony, z poddaszem użytkowym,	średni
2.	Podpiwniczenie	brak		
3.	Technologia	murowana z elementami drewnianymi, tradycyjna,	Z okresu budowy i modernizacji	średni
4.	Stropy	Nad parterem i nad piętrem drewniane,	bez widocznych uszkodzeń fizycznych	średni
5.	Ściany	Konstrukcyjne murowe, wewnętrzne murowane, działowe murowane	Na parterze z podsiąkaniem wilgoci, bez widocznych uszkodzeń fizycznych	średni
6.	Posadzki	Mieszkanie; K, 3P, łazienka z WC, deski podłogowe, ł z WC okładzina PCV,	Jakość z okresu budowy i częściowej modernizacji,	słaby
7.	Dach	Konstrukcji drewnianej dwupołaciowy, blachodachówką	Poszycie bez uszkodzeń, więźba bez oznak zużycia,	dobry
8.	Elewacja	Tynk cementowo - wapienny, nakrapiany	Z oznakami zawilgocenia w części parteru	słaby
9.	Stolarka	Okienna	w lokalu skrzynkowa, drewniana pierwotna zużyta	słaby
		Drzwiowa	drewniana płycinowa, kasetonowa pierwotna,	słaby
10.	Wykończenie wewnętrzne	Pokoje - tynki malowane	Powłoki malarskie zużyte	słaby
		Kuchnia i łazienka tynki częściowo z płytkami, częściowo malowane,	Powłoki malarskie emulsyjne zużyte, płytki słabej jakości	słaby
11.	Ogrzewanie	Kominek w jednym pokoju, w pozostałych pokojach, kuchni, w łazience brak ogrzewania	Kominek nietypowy wymaga gruntownego sprawdzenia stanu bezpieczeństwa eksploatacji	zły
12.	Wyposażenie budynku	Instalacje sieciowe; elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna do szamba,	Instalacje z okresu budowy; elektryczna, wod – kan, instalacja wo-kan wymaga odtworzenia	słaby

Zużycie funkcjonalne lokalu charakteryzuje się bardzo dużym poziomem nakładów finansowych na remont odtworzeniowy i modernizację poszczególnych elementów scalonych celem dostosowania

wania do stanu technicznego i standardu obecnie obowiązującego ; odtworzenie i modernizacja elementów scalonych wewnętrznych (ogrzewanie, instalacje; wod – kan, elektryczna, stolarka okienna, drzwiowa, podłogi i posadzki). Aktualnie lokal w obecnym stanie lokal wymaga gruntownego remontu odtworzeniowego.

Charakterystyka funkcjonalna lokalu mieszkalnego .

Przedmiotowy lokal położony na 1 piętrze budynku, kuchnia i 2 pokoje przechodnie - ogólnie średni poziom funkcjonalności.

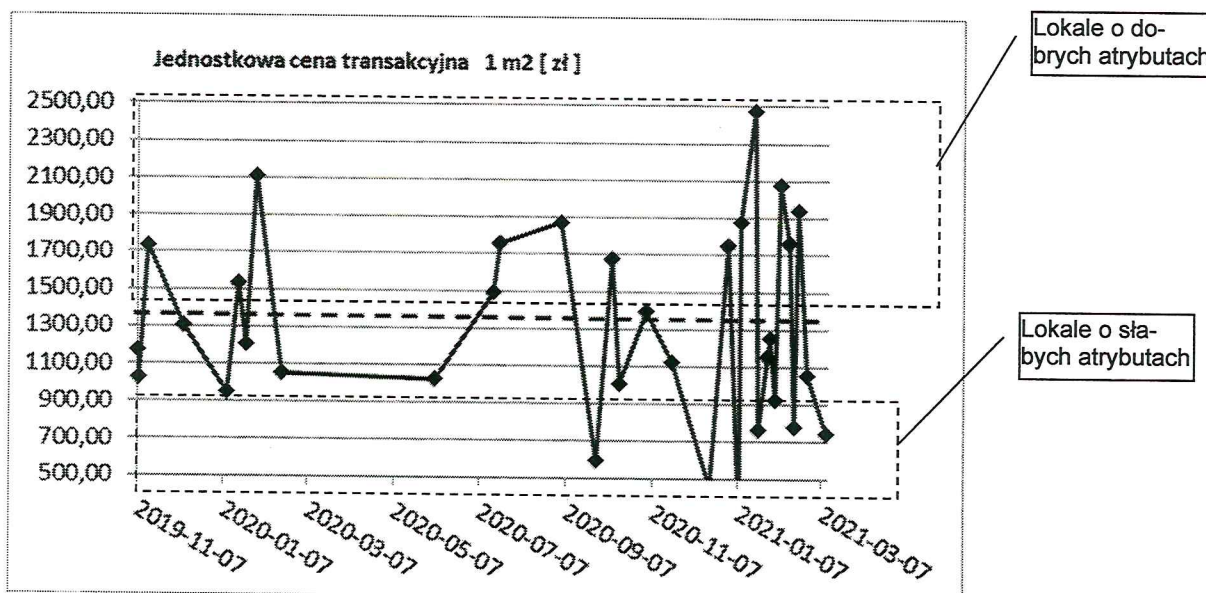
4. Analiza lokalnego rynku nieruchomości.

Nieruchomości lokalowe mieszkalne przyjęte do porównania w ramach analizy statystycznej rynku charakteryzowały się następującymi parametrami ;

- Położenie ogólne w miejscowościach Gminy Nowa Ruda i gmin sąsiednich,
- Usytuowanie szczegółowe w budynkach wielomieszkańczych,
- Układ przestrzenny zróżnicowany ; 1-4 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z WC lub WC osobno, lokale z WC poza lokalem oraz pomieszczenia przynależne w budynku mieszkalnym (piwnica, strych), w budynkach gospodarczych,
- Standard wykończenia z przełomu lat 80 i 90/00,
- Konstrukcja i technologia budynków ; tradycyjna, odpowiadająca standardom okresu budowy i charakterystyczna dla budynków wielorodzinnych we wsiach i małych miastach,
- Powierzchnia analizowanych mieszkań zawarta była w przedziale 18,61 m² do 108,50 m²,
- Atrakcyjność architektoniczna budynków i otoczenia typowa dla obiektów w zabudowie wiejskiej, zagospodarowanie terenu - wielkości działki zabezpiecza właściwe użytkowanie budynków,
- Ceny transakcyjne lokali podobnych zawierały się w od 307,36 zł za 1m² dla lokali o bardzo słabych atrybutach, szczególnie jakości techniczno – użytkowej do 2472,53 zł za 1 m² dla lokali o dobrych atrybutach i standardzie.

Data	Powierzchnia lokalu mieszkalnego [m2]	Cena transakcyjna [zł]	Położenie
listopad 19	70,80	83 000,00	Ludwikowice
listopad 19	53,69	55 000,00	Włodowice
listopad 19	48,90	85 000,00	Ścinawka Śr.
grudzień 19	38,25	50 000,00	Bożków
styczeń 20	84,16	80 000,00	Radków
styczeń 20	48,89	75 000,00	Radków
styczeń 20	37,23	45 000,00	Jugów
styczeń 20	30,79	65 000,00	Radków
luty 20	75,30	79 000,00	Ścinawka Dol
czerwiec 20	53,55	55 000,00	Radków
lipiec 20	47,00	70 000,00	Krosnowice
lipiec 20	49,47	87 000,00	Krosnowice
wrzesień 20	48,00	90 000,00	Bożków
wrzesień 20	33,62	20 000,00	Wolibórz
październik 20	98,67	165 000,00	Ludwikowice
październik 20	57,20	58 000,00	Bożków
listopad 20	29,39	41 000,00	Dzikowiec
listopad 20	18,61	21000,00	Radków
grudzień 20	44,02	20 000,00	Nowa Ruda
grudzień 20	85,87	150 000,00	Jugów
styczeń 21	65,07	20 000,00	Ludwikowice
styczeń 21	37,26	70 000,00	Jugów
styczeń 21	21,84	54 000,00	Dzikowiec
styczeń 21	52,50	40 000,00	Nowa Ruda
styczeń 21	55,40	64 000,00	Radków
styczeń 21	47,80	60 000,00	Bożków

Data	Powierzchnia lokalu mieszkalnego [m2]	Cena transakcyjna [zł]	Położenie
luty 21	48,40	45 000,00	Radków
luty 21	72,17	150 000,00	Radków
luty 21	48,20	85 000,00	Jugów
luty 21	38,27	30 000,00	Jugów
luty 21	46,32	90 000,00	Radków
luty 21	108,50	115 000,00	Ścinawka Dol
marzec 21	27,00	20 000,00	Jugów



Analiza rynku obejmuje okres do wystąpienia załamania gospodarczego. Z analizy wykresu wynika stabilizacja trendu jednostkowych cen transakcyjnych na lokalach o podobnych za badany okres. Aktualna sytuacja na rynku nieruchomości charakteryzuje się brakiem transakcji. W krótkiej perspektywie czasowej spodziewany jest nieznaczny ujemny trend cenowy, w dłuższej perspektywie z spodziewana stabilizacja cen na niższym poziomie.

W wyniku wieloletniej analiza transakcji nieruchomościami lokalowymi mieszkalnymi wydzielono atrybuty mające wpływ na decyzję inwestorów i ich współczynniki wagowe;

Opis atrybutu	Udział współczynnika wagowego w jakości atrybutu						
	waga	dobry		średni		słaby	
Atrakcyjność lokalizacyjna	35	35,00	centrum miejscowości, otoczenie nieuciążliwe mieszkaniowe i usługowe nieuciążliwe, dobry dostęp, 1 piętro, lokalizacja dobra	17,50	strefa pośrednia miejscowości, otoczenie mieszane mieszkaniowo - gospodarcze, średni dostęp, wys. parter, 2 piętro, lokalizacja średnia	0,00	strefa peryferyjna miejscowości, otoczenie mieszane gospodarczo - mieszkaniowe, słaby dostęp, parter – poddasze, lokalizacja słaba
Funkcjonalność / przynależności	15	15,00	Izby niezależne, łzWC, Pp, CO, własny ogród	7,50	Izby niezależne, łzWC, Pp, CO, mały udz w gruncie	0,00	Izby zależne, WC, Pp, piece,
Powierzchnia użytkowa lokalu [m2]	20	20,00	≤ 40,00	10,00	40,00 < Pu ≤ 60,00	0,00	Pu > 60,00
Atrakcyjność techniczno - użytkowa lokalu i budynku, standard	30	30,00	Pełne media (E,W,Ks,Kd, dr bita), standard zewnętrzny i wewnętrzny dobry, stan techniczno – użytkowy dobry	15,00	Niepełne media (E,W,ks lok. dr bita), standard zewnętrzny i wewnętrzny średni, stan techniczno – użytkowy średni	0,00	Niepełne media (E,W-lok, Ks lok, dr szutrowa), standard zewnętrzny i wewnętrzny słaby, stan techniczno – użytkowy słaby

Analiza rynku działek gruntu.

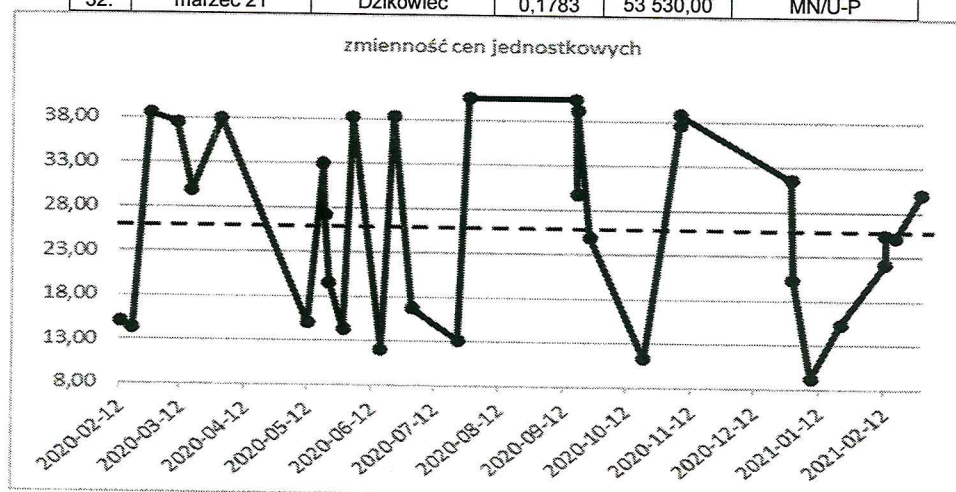
Działki budowlane i przeznaczone do zabudowy występujące na lokalnym rynku przyjęte do porównania charakteryzowały się następującymi cechami;

- położenie ogólne – w miejscowościach gminy Radków i gmin sąsiednich wśród terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy,

- położenie szczegółowe w terenie o zróżnicowanej dostępności komunikacyjnej,
- dostępność gruntów niezależna, o zróżnicowanej jakości dróg dojazdowych z bezpośrednim wjazdem z drogi,
- struktura gruntów w ewidencji ; R, Bp / R i Bp o powierzchni od 0,0778 ha do 0,9100ha,
- uzbrojenie ; bezpośredni dostęp do E, W, Ks, T, drogi w różnej konfiguracji,
- kształt działek i kompleksów działek zróżnicowany ; od prostokątów – wygodnych dla zabudowy i wykorzystania do kształtów nieregularnych nieznacznie utrudniającym wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem,
- rzeźba gruntów; płaska równa oraz o niewielkim nachyleniu – przydatna do wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem,

Wybrana próbka transakcji na działkach gruntu

LP	Data	Położenie	Pu [ha]	Cena [zł]	Przeznaczenie
1.	luty 20	Ścinawka Górna	0,1289	19 335,00	MU
2.	luty 20	Wambierzyce	0,2100	30 000,00	zab inna
3.	luty 20	Włodowice	0,0778	30 000,00	zab inna
4.	marzec 20	Ludwikowice Kł.	0,0800	30 000,00	MN
5.	marzec 20	Bożków	0,2006	60 000,00	WZ MN
6.	marzec 20	Włodowice	0,2690	102 000,00	WZ MN
7.	maj 20	Ścinawka Średnia	0,2600	39 000,00	MR/R
8.	maj 20	Ratno Górne	0,2422	80 000,00	MN
9.	maj 20	Jugów	0,5500	150 000,00	MN
10.	maj 20	Włodowice	0,2249	43 980,00	MN
11.	maj 20	Wambierzyce	0,3500	50 000,00	MN
12.	czerwiec 20	Ścinawka Średnia	0,0995	38 000,00	MN
13.	czerwiec 20	Tłumaczów	0,9100	110 000,00	MN
14.	czerwiec 20	Bożków	0,1045	40 000,00	MN
15.	lipiec 20	Krajanów	0,1793	30 000,00	WZ MN
16.	lipiec 20	Wambierzyce	0,1900	25 000,00	MR/MN
17.	lipiec 20	Ścinawka Średnia	0,2201	89 000,00	MN/R
18.	wrzesień 20	Radków	0,1979	80 000,00	WZ MN
19.	wrzesień 20	Ścinawka Dolna	0,4220	125 400,00	MNU
20.	wrzesień 20	Wambierzyce	0,0800	31 310,00	ME
21.	wrzesień 20	Ścinawka Średnia	0,1600	40 000,00	MNU
22.	październik 20	Ścinawka Dolna	0,2615	29 581,00	MNU
23.	listopad 20	Wambierzyce	0,2495	93 930,00	ME
24.	listopad 20	Wambierzyce	0,1695	65 700,00	ME
25.	grudzień 20	Wambierzyce	0,1992	62 886,00	UT/ME
26.	grudzień 20	Ludwikowice Kł.	0,1121	22 820,00	MN
27.	styczeń 21	Krajanów	0,1803	16 500,00	WZ MN
28.	styczeń 21	Krajanów	0,2215	34 000,00	WZ MN
29.	luty 21	Przygórze	0,1000	22 220,00	GU
30.	luty 21	Ludwikowice Kł.	0,1546	39 390,00	MN/U
31.	luty 21	Ludwikowice Kł.	0,2041	51 510,00	MN/U
32.	marzec 21	Dzikowiec	0,1783	53 530,00	MN/U-P



Analiza rynku obejmuje lata 2020-2021. Z analizy graficznej zmienności cen jednostkowych gruntów wynika, że średnio-miesięczny wzrost cen gruntów podobnych za badany okres do m-ca lutego 2020r jest zbliżony do 0,00 zł/m². Przedział zmienności cen wynosi C_{min} = 9,15 zł/m², C_{max} = 40,44 zł/m², Δ_c = 31,29 zł/m²,

W oparciu o analizę rynku oraz preferencje uczestników rynku nieruchomości charakteryzujące poszczególne atrybuty przy tożsamym lub zbliżonym przeznaczeniu gruntów

Artybut	ocena atrybutu	Opis oceny
Lokalizacja / uzbrojenie	dobra	Strefa centralna miejscowości przyległej do centrum gminy, dobry - niezależny dostęp do gruntu, dobry dostęp do centrum urbanizacyjnego / pełne uzbrojenie
	średnia	Strefa pośrednia miejscowości, 4 – 8 km do centrum gminy, średni - dostęp do gruntu, średni dostęp do centrum urbanizacyjnego / niepełne uzbrojenie
	słaba	Strefa peryferyjna miejscowości, powyżej 8 km do centrum gminy, pośredni - dostęp do gruntu, słaby dostęp do centrum urbanizacyjnego / brak uzbrojenia
Przydatność inwestycyjna	korzystna	teren płaski, kształt regularny, bez naniesień, dostępność dobra
	przeciętna	teren o lekkim nachyleniu, kształt nieregularny – średnio przydatny, naniesienia średnio-utrudniające przydatność, dostępność średnia
	niekorzystna	teren znacznie nachylony, kształt nieregularny – utrudniające przydatność, naniesienia utrudniające przydatność, dostępność słaba
Powierzchnia gruntu [ha]	dobra	powierzchnia do 0,1500ha
	średnia	powierzchnia od 0,1500 ha do 0,3000 ha
	słaba	powierzchnia powyżej 0,3000 ha

4. Charakterystyka rynku nieruchomości .

Nieruchomości mieszkaniowe na terenie gminy Radków i Nowa Ruda, tworzą segment rynku nieruchomości charakterystyczny dla terenów wiejskich. Ceny transakcyjne mają charakter zróżnicowany, uwarunkowany atrakcyjnością atrybutów, w szczególności atrakcyjnością architektoniczną i techniczno - użytkową budynku i lokalu, lokalizacją, jakością najbliższego otoczenia,.

Nieruchomości mieszkaniowe, lokalowe o podobnych atrybutach charakteryzują zbliżone ceny transakcyjne. Przedmiotem poniższej analizy jest rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych. Obszar objęty analizą ograniczono do miejscowości **gm. Nowa Ruda i gminy Radków**. Okres monitoringu obejmuje 2019r - 2021r. Występujące w tym czasie na rynku nieruchomości lokalowe mieszkalne, a także działki gruntu znajdowały nabywców na analizowanym rynku w kilkudziesięciu przypadkach. Transakcje na nieruchomościach przyjęte do rozważań, dotyczyły standardowo lokali mieszkalnych, w budynkach dwu do cztero kondygnacyjnych i pojedyncze transakcje w budynkach o charakterze willowym.

Nieruchomości występujące w transakcjach ; lokale miały instalacje na różnym poziomie ukończenia, wyposażenie na zróżnicowanym poziomie aktualnych standardów. Nieruchomości były kupowane z przeznaczeniem jako mieszkalne.

Czynnikiem mającym decydujący wpływ na wartość poszczególnych nieruchomości była atrakcyjność architektoniczna, stan techniczno – użytkowy i funkcjonalny budynku i lokalu, atrakcyjność i standard wykończenia lokalu oraz lokalizację ogólną i szczegółową. Ceny transakcyjne i wywoławcze w rozpatrywanym okresie charakteryzowały się stabilnością cen z tendencją wahań w okresie analizy. Zakup lokali odbywał się ze znacznym udziałem kredytów hipotecznych.

Analiza lokalnego rynku nieruchomości pod kątem nieruchomości podobnych aktualnie występujących na tym rynku nasuwa następujące wnioski;

- 1) Ceny transakcyjne nieruchomości lokalowych, mieszkalnych, charakteryzujących się podobnymi atrybutami posiadały zbliżone ceny,
- 2) Ceny transakcyjne nieruchomości lokalowych, mieszkalnych, w budynkach o niskiej zabudowie, występujące na analizowanym terenie kształtują się na poziomie od 9,15 zł za 1 m² na dla obiektów o słabych atrybutach do 40,44 zł za 1 m² dla obiektów o dobrych atrybutach,
- 3) Ceny transakcyjne działek gruntu, występujące na analizowanym terenie kształtują się na poziomie od 307,36 zł za 1 m² na dla obiektów o bardzo słabych atrybutach (jakości lokalu i budynku, położeniu) do 2472,53 zł za 1 m² dla obiektów o dobrych atrybutach (jakości lokalu i budynku, położeniu, standardowej powierzchni),
- 4) czas ekspozycji nieruchomości atrakcyjnych lokalizacyjnie i cenowo nie przekracza pół roku, obiekty mniej atrakcyjne lokalizacyjnie i cenowo i nie posiadające dobrego dostępu do infrastruktury, ekspozowane są na rynku przez okres pół roku i dłużej,
- 5) wyższe ceny uzyskały nieruchomości charakteryzujące się dobrą atrakcyjnością położenia, dobrą atrakcyjnością architektury budynku i otoczenia oraz posiadających atrakcyjne w aktualnym standardzie wykończenie wewnętrzne.

IV. Określenie wartości nieruchomości.

Wycenę wartości nieruchomości dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowanej ceny średniej. Do porównania wybrano nieruchomości podobne. Dane szczegółowe przedmiotowych nieruchomości są do wglądu w banku danych rzeczoznawcy i jako dobra osobiste osób trzecich mogą być ujawnione tylko w przypadkach szczególnych. Porównanie przeprowadzono wg następującego schematu;

- 1) wybór obiektów do porównania i liczebności próbek,
- 2) określenie średniej, ważonej (geometrycznej) ceny transakcyjnej dla próbki,

- 3) określenie brzegowych wartości sumy wskaźników korygujących,
- 4) określenie zbioru wskaźników korygujących,
- 5) określenie procentowego wpływu wskaźników na ceny transakcyjne,
- 6) określenie zakresu i wielkości poszczególnych wskaźników,
- 8) obliczenie wartości wycenianej nieruchomości wg formuły,

$$W_N = C_{\text{sr}} * \sum U_i * E$$

gdzie ; W_N - wartość nieruchomości,
 C_{sr} - średnia cena transakcyjna w próbce,
 U_i - zbiór wskaźników korygujących,
 E - współczynnik eksperta.

1. Określenie wartości nieruchomości lokalowej - mieszkaniowej.
Określenie średniej ceny 1 m² nieruchomości mieszkaniowej
przyjętej próbki reprezentatywnej.

LP	Data transakcji	Powierzchnia lokalu mieszkalnego [m2]	Cena transakcyjna lokalu [zł]	Cena transakcyjna 1 m2 [zł]	Położenie
1	listopad 19	70,80	83 000,00	1172,32	Ludwikowice
2	listopad 19	53,69	55 000,00	1024,40	Włodowice
3	styczeń 20	84,16	80 000,00	950,57	Radków
4	styczeń 20	37,23	45 000,00	1208,70	Jugów
5	luty 20	75,30	79 000,00	1049,14	Ścinawka Dol
6	czerwiec 20	53,55	55 000,00	1027,08	Radków
7	wrzesień 20	33,62	20 000,00	594,88	Wolibórz
8	październik 20	57,20	58 000,00	1013,99	Bożków
9	listopad 20	18,61	21000,00	1128,43	Radków
10	grudzień 20	44,02	20 000,00	454,34	Nowa Ruda
11	styczeń 21	65,07	20 000,00	307,36	Ludwikowice
12	styczeń 21	52,50	40 000,00	761,90	Nowa Ruda
13	styczeń 21	55,40	64 000,00	1155,23	Radków
14	luty 21	48,40	45 000,00	929,75	Radków
15	luty 21	38,27	30 000,00	783,90	Jugów
16	luty 21	108,50	115 000,00	1059,91	Ścinawka Dol
17	marzec 21	27,00	20 000,00	740,74	Jugów

Cena średnia 1 m2 pu lokalu	856,03
Granica dolna sumy wskaż. korygujących	0,36
Granica górna sumy wskaż. korygujących	1,41

Określenie wagi atrybutów i przedziału zmienności wskaźników korygujących
próbki reprezentatywnej.

LP	Atrybuty nieruchomości	Waga atrybutu [%]	Przedział zmienności wskaźnika korygującego	
1	Atrakcyjność lokalizacyjna lokalu	35	0,13	0,50
2	Funkcjonalność / przynależności	15	0,05	0,21
3	Powierzchnia użytkowa lokalu [m2]	20	0,07	0,28
4	Atrakcyjność techniczno - użytkowa lokalu i budynku, standard	30	0,11	0,42
Razem		100	0,36	1,41

Określenie wartości wskaźników korygujących próbki reprezentatywnej.

LP	Atrybuty nieruchomości	Lokal wyceniany	Nieruchomość najlepsza	Nieruchomość najslabsza	Wskaźnik oceny
1	Atrakcyjność	Wolibórz, strefa peryferyjna	Jugów, strefa pośrednia wsi,	Ludwikowice Kl., strefa	0,15

LP	Atrybuty nieruchomości	Lokal wyceniany	Nieruchomość najlepsza	Nieruchomość najslabsza	Wskaźnik oceny
	lokalizacyjna lokalu	miejsowości, 1 piętro budynku, lokalizacja słaba	parter budynku, lokalizacja średnia	pośrednia wsi, parter budynku, lokalizacja słaba	
2	Funkcjonalność / przynależności	3 pokoje, kuchnia, ł z WC, przynależne strych i komórka	2P, K, Pp, WC / pomieszczenia przynależne - własność	3P, K, Pp, WC/ pomieszczenia przynależne - własność	0,10
3	Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	73,93	37,23	65,07	0,08
4	Atrakcyjność techniczno - użytkowa lokalu i budynku, standard	stan techniczny budynku średnia, stan użytkowy i standard lokalu słaby	stan techniczny budynku średni, stan użytkowy i standard lokalu średni	stan techniczny budynku słaby, stan użytkowy i standard lokalu słaby	0,14
Sumaryczny wskaźnik korygujący					0,47

Wartości 1m² nieruchomości lokalowej wyniesie

$$W_{1m^2} = C_{sr\ 1m^2} * U_1 * E = 856,03 \text{ zł} * 0,47 * 1,00$$

$$W_{1m^2} = 402,33 \text{ zł}$$

Wartość przedmiotowej nieruchomości lokalowej wyniesie

$$W_M = W_{1m^2} * P_u = 402,33 \text{ [zł/m}^2] * 73,93 \text{ [m}^2]$$

$$W_M = 29\ 744,00 \text{ zł}$$

Wartość nieruchomości lokalowej - mieszkaniowej wynosi 29 744,00 zł

/słownie dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset czterdzieści cztery złote/.

2. Określenie wartości rynkowej działki gruntu (W_B).

Tabela atrybutów

Opis atrybutu	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównywane			
		1	2	3	4
Lokalizacja ogólna i szczegółowa	Wolibórz, strefa peryferyjna wsi - otoczenie tereny mieszkaniowe, lokalizacja ogólna słaba, szczegółowa średnia	Ścinawka Górna, strefa pośrednia wsi - otoczenie tereny wiejskie, zabudowa mieszkaniowa, lokalizacja ogólna średnia, szczegółowa średnia	Krajanów, strefa pośrednia wsi - otoczenie tereny zabudowy letniskowej i zagrodowej, lokalizacja średnia	Ludwikowice Kł., strefa pośrednia wsi - otoczenie tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, lokalizacja średnia	Ludwikowice Kł., strefa pośrednia wsi - otoczenie tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, lokalizacja średnia
Przeznaczenie w MPZP / SUIKZP	SUIKZP -WO.10.MP, zabudowa mieszkaniowa, usługi - dobre	MPZP - MU, zabudowa inna (mieszkaniowa - usługowa), dobre	MPZP - MN, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dobre	MPZP - MN, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dobre	MPZP - MN, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dobre
Przydatność inwestycyjna	teren połaďowany ze skarpa, kształt nieregularny, droga publiczna asfaltowa, E, W, Ks w działce, użytkowanie istniejących obiektów, przydatność inwestycyjna średnia	teren nachylony, kształt regularny, droga publiczna szutrowa, E, W, Ks - dostęp, przydatność inwestycyjna średnia	teren lekko nachylony równy, kształt nieregularny, droga publiczna gruntowa, E, W, Ks - pośrednio - doprowadzenie, przydatność średnia	teren lekko nachylony równy, kształt nieregularny, droga publiczna gruntowa, E, W, Ks - pośrednio - doprowadzenie, przydatność średnia	teren lekko nachylony równy, kształt nieregularny, droga publiczna gruntowa, E, W, Ks - pośrednio - doprowadzenie, przydatność średnia
Powierzchnia działki	0,2437	0,1289	0,1793	0,1121	0,1546
Data transakcji		lutą 2020r	lipiec 2020r	grudzień 2020r	lutą 2021r
Cena jednostkowa [zł/ m ²]		15,00	16,73	20,36	25,48
Cena zaktualizowana [zł/ m ²]		15,00	16,73	20,36	25,48

Tabela określenia wartości

Atrybut	Udział % atrybutu [k%]	Udział kwotowy atrybutu [zł]	Udział kwotowy na jednostkę atrybutu [zł]	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość - I			Nieruchomość - II			Nieruchomość - III			Nieruchomość - IV		
					jakość atrybutu	jakość atrybutu	Różnica atrybutu [%]	korekta kwotowa [zł]	jakość atrybutu	Różnica atrybutu [%]	korekta kwotowa [zł]	jakość atrybutu	Różnica atrybutu [%]	korekta kwotowa [zł]	jakość atrybutu	Różnica atrybutu [%]
Lokalizacja ogólna i szczegółowa	35	10,95	0,31	słaba	średnia	-17,5	-5,48	słaba	0	0	średnia	-17,5	-5,48	średnia	-17,5	-5,48

Atrybut	Udział % atrybutu [%]	Udział kwotowy atrybutu [zł]	Udział kwotowy na jednostkę atrybutu [zł]	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość - I			Nieruchomość - II			Nieruchomość - III			Nieruchomość - IV		
					jakość atrybutu	jakość atrybutu	Różnica atrybutu [%]	korekta kwotowa [zł]	jakość atrybutu	Różnica atrybutu [%]	korekta kwotowa [zł]	jakość atrybutu	Różnica atrybutu [%]	korekta kwotowa [zł]	jakość atrybutu	Różnica atrybutu [%]
Przeznaczenie w MPZP / SUIKZP	15	4,69	0,31	dobrze	dobrze	0	0	dobrze	0	0	dobrze	0	0	dobrze	0	0
Przydatność inwestycyjna	30	9,39	0,31	średnia	średnia	0	0	średnia	0	0	średnia	0	0	średnia	0	0
Powierzchnia działki	20	6,26	0,31	średnia	dobra	-10	-3,13	średnia	0	0	dobra	-10	-3,13	średnia	0	0
Razem	100	31,29				-27,5	-8,61		0	0,00		-27,5	-8,61		-17,5	-5,48
Ceny skorygowane o sumę poprawek					6,39			16,73			11,75			20,00		
Wagi cen skorygowanych					0,036			1,000			0,036			0,057		
Średnia ważona cen skorygowanych					16,40											
Wartość szacowanej nieruchomości					40 000,00											

Wartość prawa własności przedmiotowego gruntu wyniesie **57 500,00 zł** (słownie pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych).

Udział lokalu w wartości przedmiotowej działki gruntu wyniesie

$$W_{UDnu} = W_{Dnu} * W_u = 40\ 000,00 \text{ [zł]} * 0,292$$

$$W_{UDnu} = 11\ 680,00 \text{ zł}$$

/słownie jedenaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt złotych/.

Wartość części składowej nieruchomości – lokalu mieszkalnego wynosi

$$29\ 744,00 \text{ zł} - 11\ 680,00 \text{ zł} = 18\ 064,00 \text{ zł}$$

/słownie osiemnaście tysięcy sześćdziesiąt cztery złote/.

V. Wnioski końcowe i zastrzeżenia.

1. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej dla stanu na dzień wyceny określona podejściem porównawczym wynosi **29 744,00 zł** /słownie dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset czterdzieści cztery złote/.

1.1. Wartość rynkowa udziału w prawie własności gruntu wynosi **11 680,00 zł** (słownie jedenaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt złotych).

1.2. Wartość rynkowa prawa własności lokalu wynosi **18 064,00 zł** (słownie osiemnaście tysięcy sześćdziesiąt cztery złote).

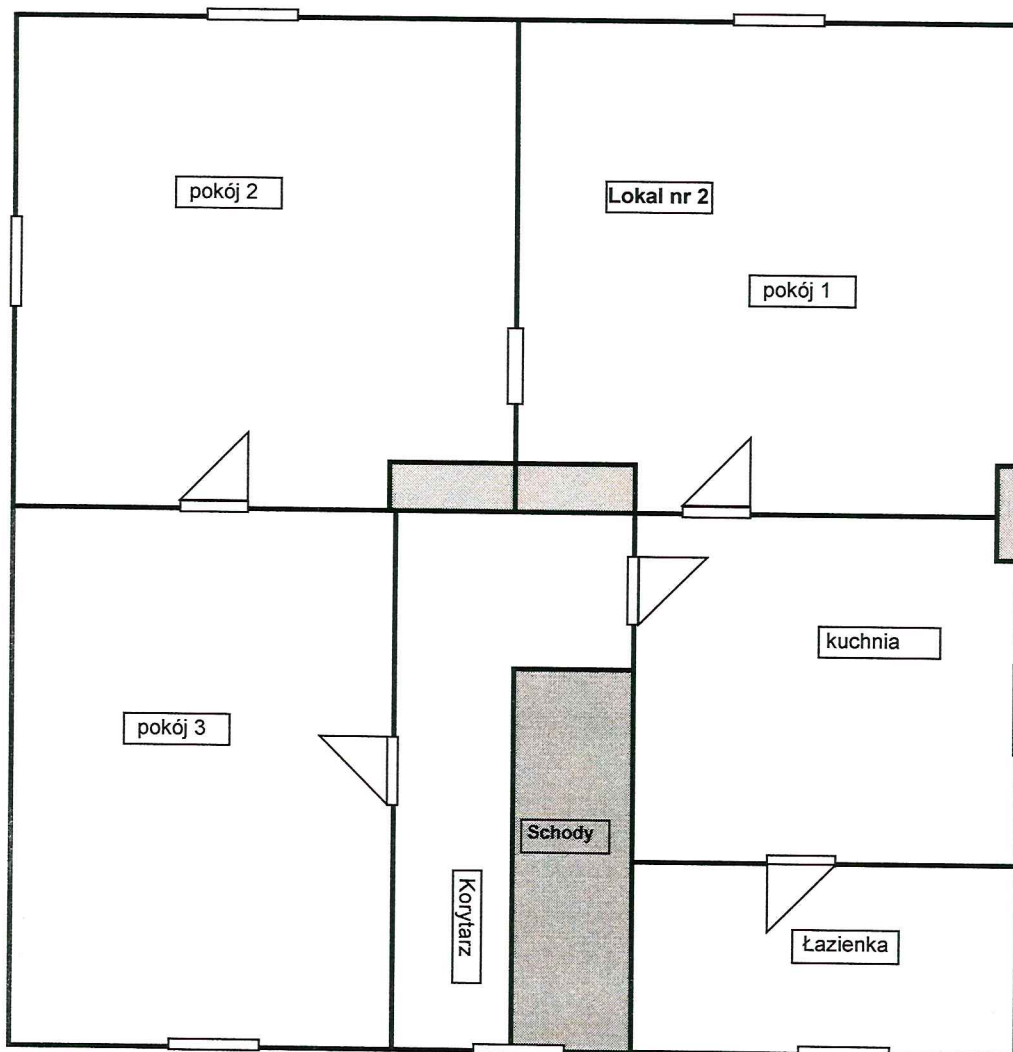
2. Określona w procesie wyceny wartość **29 744,00 zł** słownie **dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset czterdzieści cztery złote** stanowi aktualną wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości lokalowej w budynku mieszkalnym, wielorodzinnym w stanie z dnia inwentaryzacji, w odniesieniu do sytuacji panującej na rynku lokalnym, w obrocie nieruchomościami o podobnym przeznaczeniu, charakterze, lokalizacji. **Wartość ta spełnia wymagania art. 151 przepisu [II.4.2] i stanowi rynkową wartość przedmiotowej nieruchomości wg stanu i wartości na dzień oszacowania.**

3. Określona wartość rynkowa nieruchomości odnosi się do stanu oraz wartości w dniu oszacowania.

VI. Załączniki.



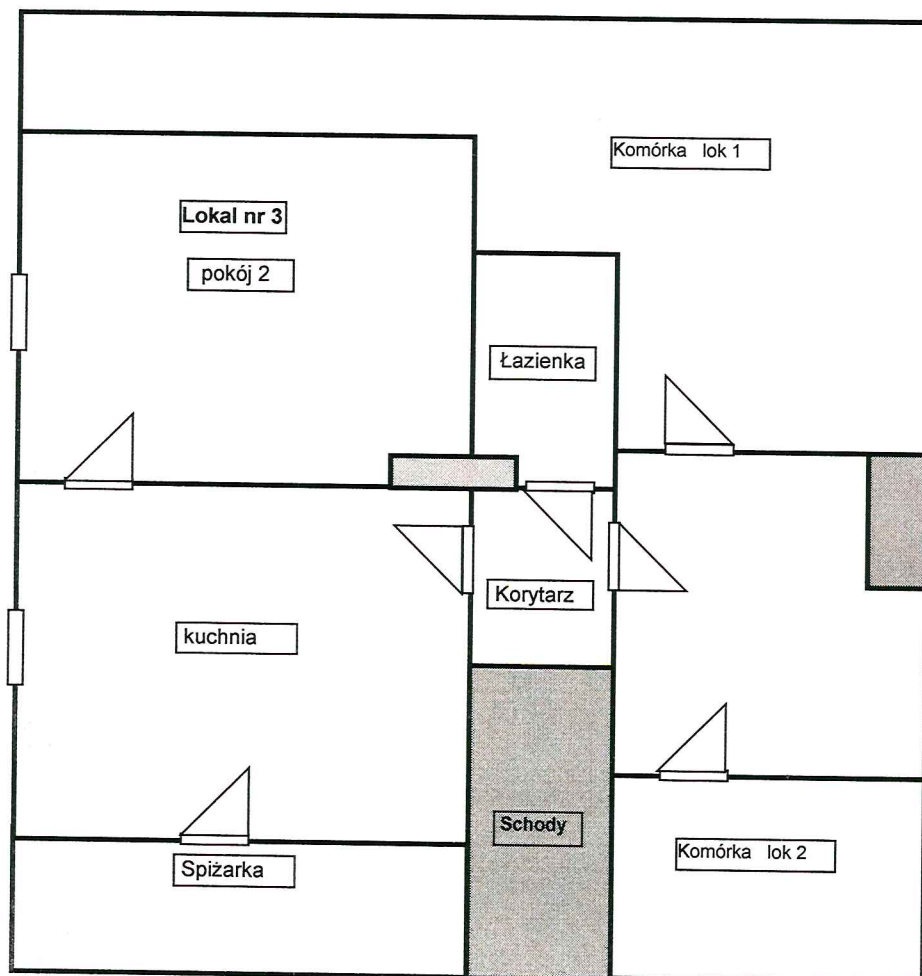
**Rzut poziomy – szkic kondygnacji 1 piętra
Wolibórz 2, lokal mieszkalny nr 2**



Lokal mieszkalny nr 2		
Lp	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
1.	Kuchnia	10,51
2.	Pokój – 1	21,22
3.	Pokój – 2	22,06
4.	Pokój – 3	16,16
5.	Łazienka	3,98
Razem		73,93
Pomieszczenie przynależne w bud mieszkalnym		
1.	Komórka poddasze	2,08
Pomieszczenia przynależne w bud gospodarczym		
1	Komórka	21,87



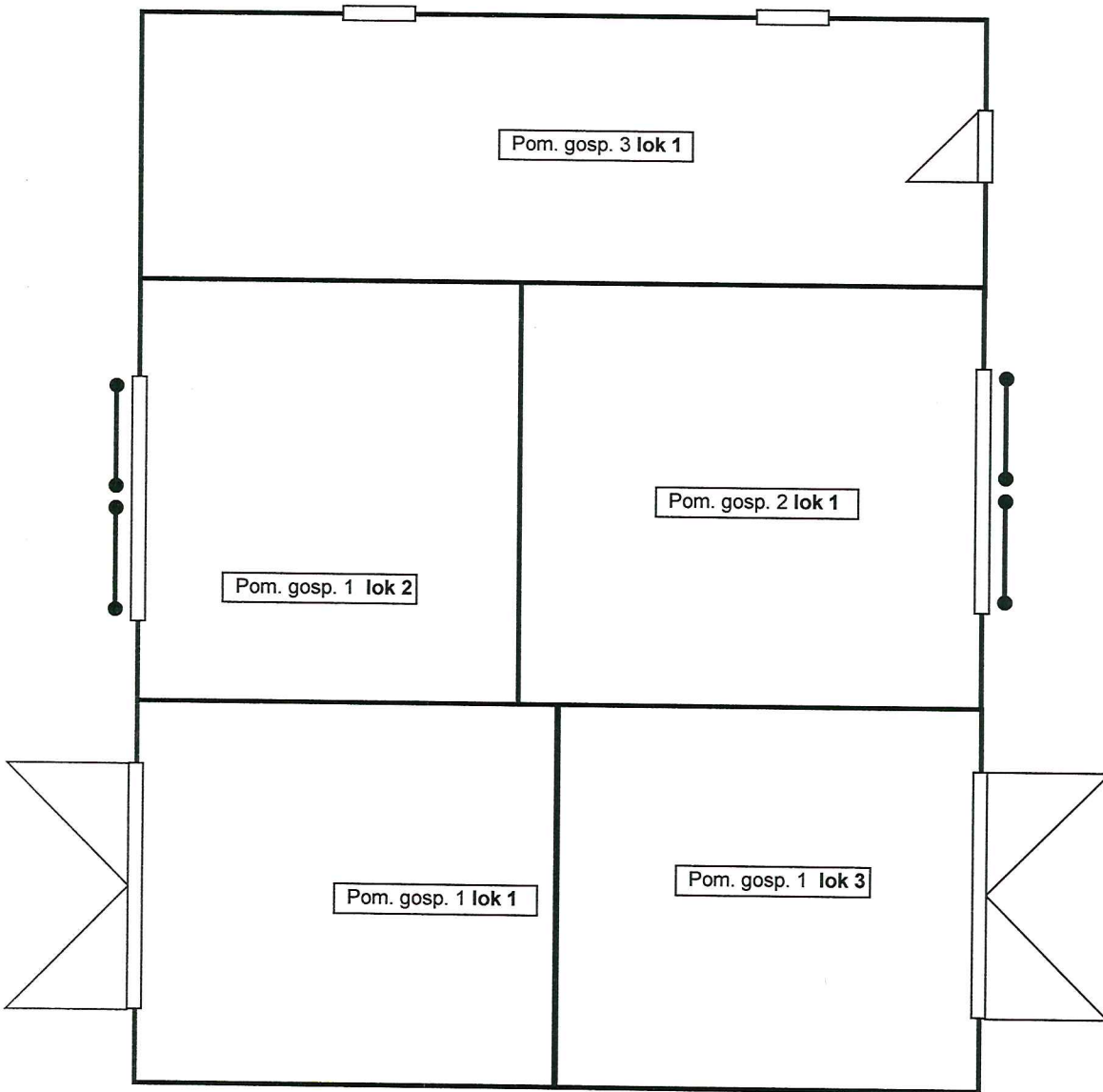
Rzut poziomy – szkic kondygnacji 2 piętra - poddasze
Wolibórz 2, lokal mieszkalny nr 3 i komórki przynależne



Pomieszczenia przynależne w bud mieszkalnym		
1	Komórka poddasze L-2	2,08



Wolibórz 2
Rzut poziomy – szkic budynku gospodarczego



Pomieszczenia przynależne w bud gospod		
1	Komórka L-2	21,87



AB-73560/13-2/2/105/03

S
0506/07
ms

ZAŚWIADCZENIE O SAMODZIELNOŚCI LOKALU

Na podstawie przepisu art.2 ust.3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. Nr 80 , poz. 903 z 2000 r.) Starostwo Powiatowe w Kłodzku , Wydział Zagospodarowania Przestrzennego ,Architektury i Budownictwa stwierdza samodzielność lokalu mieszkalnego nr 2 , w budynku położonym w Woliborzu na posesji nr 2 .

Otrzymują :

1. NADLEŚNICTWO JUGÓW
57-430 Jugów ul.Główna 149
2. ZPAiB a/a

STAROSTWO POWIATOWE
w Kłodzku
s.n. **Wydział Zagospodarowania**
Przestrzennego, Architektury
i Budownictwa

Za zgodność z oryginałem

Kłodzko, dnia 30.06.03

Kierownik Referatu
~~Architektury i Budownictwa~~
(podpis)

mgr inż. arch. Margareta Zajackowska-Orzel

KIEROWNIK
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego
Architektury i Budownictwa
w Kłodzku
mgr inż. arch. Margareta Zajackowska-Orzel

Województwo: dolnośląskie
Powiat: kłodzki
Gmina: Gmina Nowa Ruda
Jednostka ewidencyjna: 020811_2, Nowa Ruda - gmina
Obręb: 0016, Wolibórz

Nr kancelaryjny: GK.6621.2570.2021.

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr jednostki rejestrowej: G.357

Pozycja kartoteki budynków: 020811_2.0016.G.357

rodzaj prawa: własność, udział: 552/1000

SZCZEPANIUK ALICJA MARIA (JANUSZ JADWIGA)

Zam.: 57-431 Wolibórz 146B

rodzaj prawa: własność, udział: 292/1000

SKARB PAŃSTWA

rodzaj prawa: własność, udział: 156/1000

SOSNOWSKI ANDRZEJ (LUCJAN LUCJA)

Zam.: 57-431 Wolibórz 2 lok. 3

rodzaj prawa: zarząd, udział: 292/1000

PAŃSTWOWE GOSPODARSTWO LEŚNE LASY PAŃSTWOWE NADLEŚNICTWO JUGÓW

Siedziba: 57-430 Jugów, ul. Główna 149

Arkusze mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.	
					użytków w ha	działki w ha		
8	920/4	57-431 Wolibórz	grunty rolne zabudowane	Br-RIVb	0,2437	0,2437	SW2K/00018738/7	
Identyfikator działki: 020811_2.0016.920/4 Rejon statystyczny: 896600					Razem:	0,2437	0,2437	

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

Natalia Gruda

Referent w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kłodzku, ul. Świerzy w Nowej Rudzie w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

2021-05-11,.....

(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby reprezentującej organ)
Data i podpis

Sporządził(a): Dagmara Wójcikowska, według stanu na dzień: 2021-05-11
Nr zlecenia: Z/KG/5222-1/2021



Wolibórz 2, dz 920/4 AM-8 SUIKZP

