

OPERAT SZACUNKOWY

Podstawa opracowania:

**Zlecenie Jakuba Pieczonki - Syndyka Masy
Upadłości Andrzeja Łoza w upadłości
ul. 3 Maja nr 32/2, 35-030 Rzeszów**

Sygnatura akt postępowania
upadłościowego:

RZ1Z/GUp-s/338/2023

Położenie nieruchomości:

**Biała Nyska, ul. Nyska, bud. nr 26 lok. nr 8
gmina Nysa, powiat nyski, województwo opolskie**



Temat opracowania:

**Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej –
lokalu mieszkalnego nr 8 stanowiącego odrębną nierucho-
mość na potrzeby postępowania upadłościowego.**

**mgr Łukasz Redziak
Rzecznik Majątkowy
numer uprawnień 7619**

**Biuro Wycen Nieruchomości
48-303 Nysa
ul. Piłsudskiego nr 40
tel. 506 717 743**



Nysa, dnia 28.08.2023 r.

Spis treści

I. PODSTAWY FORMALNOPRAWNE.....	4
1. Zleceniodawca	4
2. Przedmiot i zakres wyceny	4
2.1. Przedmiot wyceny	4
2.2. Zakres wyceny	4
3. Cel wyceny	4
4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	4
4.1. Podstawa formalna	4
4.2. Podstawy materialno - prawne wyceny	4
4.3. Źródła danych merytorycznych	5
4.4. Materiały pomocnicze	5
5. Daty istotne dla operatu szacunkowego	5
II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
1. Stan prawny przedmiotu wyceny	5
2. Uwarunkowania planistyczne i ochronne	6
3. Opis przedmiotu wyceny	7
3.1. Lokalizacja i otoczenie	7
3.2. Opis budynku mieszkalnego	10
3.3. Opis lokalu	11
III. PROCEDURA SZACOWANIA	14
1. Wskazanie rodzaju określonej wartości	14
2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	14
IV. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	15
1. Charakterystyka rynku nieruchomości	15
2. Analiza rynku nieruchomości	18
3. Charakterystyka i opis cech rynkowych	19
V. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	20
VI. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	21
VII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22
VIII. ZAŁĄCZNIKI	23

Wyciąg z operatu szacunkowego

Określenie nieruchomości: lokal stanowiący odrębną nieruchomość			
Adres nieruchomości:	Biała Nyska, ul. Nyska nr 26, gmina Nysa, powiat nyski, województwo opolskie	Nr Kw dla nieruchomości wspólnej:	OP1N / 00044950/ 8
Numer lokalu:	8	Nr Kw dla lokalu:	OP1N / 00044962/ 5
Udział związany z własnością lokalu:	27/1000 części w nieruchomości wspólnej obejmującej działkę nr 508 arkusz mapy 3 o powierzchni 0,2600 ha oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		
Uwarunkowania planistyczne:	3MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.		

Wskazanie osób, którym przysługuje prawo do nieruchomości	
Rodzaj prawa:	Prawo własności
Osoby, którym przysługuje prawo :	Na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia Rep. A 2220/2021 z dnia 24.02.2021r.: Andrzej Grzegorz Łoza w udziale 1/2 części Mieczysław Mikołaj Łoza w udziale 1/2 części

Rodzaj nieruchomości:
nieruchomość lokalowa

Opis przedmiotu wyceny - lokal mieszkalny			
Nieruchomość lokalowa nr 8 o funkcji mieszkalnej zlokalizowana jest w Białej Nyskiej, przy ul. Nyskiej w budynku oznaczonym numerem porządkowym 26. Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal mieszkalny nr 8 jest budynkiem wielomieszkaniowym, III kondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, wybudowanym w latach przed 1939r., w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem dwuspadowym pokrytym nad dachówką ceramiczną. Lokal mieszkalny w stanie kwalifikującym go do przeprowadzenia generalnego remontu modernizacyjnego.			
Skład lokalu 1 pokój, 1 kuchnia, 1 łazienka z wc, 1 przedpokój.	Powierzchnia użytkowa lokalu 33,30 m ²	Instalacje - energia elektryczna, - wodna, - kanalizacyjna, - centralnego ogrzewania, - ciepłej wody użytkowej.	Kondygnacja 2,00
Dojazd:			
Działka z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej - ul. Nyskiej, zapewniającej połączenie z innymi drogami gminy.			

Cel wyceny :

Określenie aktualnej wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności lokalu mieszkalnego należącego do Andrzeja Łoza, na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego w sprawie sygn. akt RZ1Z/GUP-s/338/2023.

Określona aktualna wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu:	80 000,00 zł (osiemdziesiąt tysięcy złotych)
Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/2 w prawie własności lokalu mieszkalnego:	40 000,00 zł (czterdzieści tysięcy złotych)

Zastosowane podejścia, metody, techniki:	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
--	---

Data określenia wartości nieruchomości:	12.08.2023 r.
---	---------------

Data sporządzenia operatu:	28.08.2023 r.
----------------------------	---------------

Autor operatu: mgr Łukasz Redziak Rzecznik Majątkowy numer uprawnień 7619	
--	--

I. PODSTAWY FORMALNOPRAWNE

1. Zlecniodawca

Jakub Pieczonka - Syndyka Masy Upadłości Andrzeja Łoza w upadłości, ul. 3 Maja nr 32/2, 35-030 Rzeszów.

2. Przedmiot i zakres wyceny

2.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem opinii jest lokal mieszkalny oznaczonego numerem 8, położony w wielorodzinnym budynku mieszkalnym, zlokalizowanym w Białej Nyskiej przy ul. Nyskiej nr 26, w gminie Nysa, w powiecie nyskim, w województwie opolskim.

Dla lokalu mieszkalnego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta Kw nr OP1N/00044962/5.

Z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący 27/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej działkę nr 508 arkusz mapy 3 o powierzchni 0,2600 ha oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1N/00044950/8.

2.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie aktualnej wartości rynkowej lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 8 położonego w Białej Nyskiej przy ulicy Nyskiej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oznaczonym numerem 26 wraz ze związanym z jego własnością udziałem w nieruchomości wspólnej.

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności lokalu należącego do Andrzeja Łoza, na potrzeby postępowania upadłościowego, sygn. akt RZ1Z/GUp-s/338/2023.

4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

4.1. Podstawa formalna

Zlecniodawca: Jakub Pieczonka - Syndyka Masy Upadłości Andrzeja Łoza w upadłości, ul. 3 Maja nr 32/2, 35-030 Rzeszów.

Wykonawca: mgr Łukasz Redziak- Rzeczoznawca Majątkowy (numer uprawnień 7619).

4.2. Podstawy materialno - prawne wyceny

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344),
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 555),
- ✓ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1360),
- ✓ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1805),
- ✓ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1728),
- ✓ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. 2016, poz. 312),

- ✓ Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
- ✓ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048).

4.3. Źródła danych merytorycznych

- ✓ Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- ✓ Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- ✓ Dokumentacja fotograficzna z przeprowadzonej w dniu 12 sierpnia 2023 roku wizji w terenie,
- ✓ Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Nyskiego,
- ✓ Dokumentacja planistyczna,
- ✓ Własna baza danych dotycząca cen nieruchomości opracowana na podstawie RCiWN,
- ✓ Strony internetowe.

4.4. Materiały pomocnicze

- ✓ „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości” – R. Cymerman, A. Hopfer – PFSRzM Warszawa 2009,
- ✓ „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – M. Prystupa, Warszawa 2003,
- ✓ Konspekt wykładu – Podejście porównawcze – B. Hopfer,
- ✓ Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości”, Wyd. Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.
- ✓ Mirosław Żak „Wycena nieruchomości”, Wyd. C.H. Beck, luty 2012 r.

5. Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego :	28.08.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny :	12.08.2023 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny :	12.08.2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	12.08.2023 r.

II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Przez stan nieruchomości (zgodnie z art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami) należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno – użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie: wglądu w dniu 12 sierpnia 2023 roku do treści księgi wieczystej Kw nr OP1N/00044962/5 dostępnej w formie elektronicznej w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych, której treść przedstawiam poniżej:

Numer księgi wieczystej	Kw nr OP1N/00044962/5
Typ księgi	Lokal stanowiący odrębną nieruchomość
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V Wydział Ksiąg Wieczystych Nysa
Data zapisania księgi wieczystej	2013-04-25
Położenie	OPOLSKIE, NYSKI, NYSA, BIAŁA NYSKA, NYSKA , 26 / 8
Właściciel/użytkownik wieczysty/uprawniony	ŁOZA MARIA
Wzmianki w dziale I-O	Brak wpisów
Dział I-O (Oznaczenie nieruchomości)	Numer bieżący nieruchomości : 1 LOKAL Położenie (numer porządkowy/województwo, powiat, gmina, miejscowość): Lp. 1. 1 OPOLSKIE, NYSKI, NYSA, BIAŁA NYSKA Ulica / Numer budynku / Numer lokalu: Nyska 26 8

	Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny Opis lokalu (rodzaj izby - liczba): POKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1 Kondygnacja: 2,0 Przyłączeń - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wydrebniono lokal): Lp.1. / 00044950 / Odrębność: tak Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 33,3000 m² Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność /chwila sprawdzenia): B 2012-05-24 08:02:20 Komentarz do migracji WPISANO NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 29.08.1994 R. DZ.KW. 3028/94 ORAZ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 18.08.1994 R. (ZB. DOK. 1), WPISANO DNIA 10.10.1996 R.
Wzmianki w dziale I-Sp	Brak wpisów
Dział I-Sp (Spis praw związanych z własnością)	Numer prawa: 1 Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu Treść prawa: UDZIAŁ WE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ OBEJMUJĄCEJ DZIAŁKĘ GRUNTU NR 508 MAPA 3 OBSZARU 0,26 HA. Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: Lp. 1. 27/1000 Numer Księgi Wieczystej, z której wydrebniono lokal: / 00044950 /
Wzmianki w dziale II	Brak wpisów
Dział II (Własność)	WŁAŚCICIELE Lp. 1 Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności): Lp. 1. 1 1/1 — Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki): MARIA ŁOZA, JAKUB, GENOWEFA Dokumenty będące podstawą wpisu / dane o wniosku UMOWA SPRZEDAŻY (ZB. DOK. 1), 1994-08-18 (tytuł aktu, data sporządzenia) DZ. KW. / /00003028/94/, 1994-08-29 00:00:00, 1996-10-10 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
Wzmianki w dziale III	Brak wpisów
Dział III (Prawa, roszczenia i ograniczenia)	Brak wpisów
Wzmianki w dziale IV	Brak wpisów
Dział IV (Hipoteka)	brak wpisów

Uwaga:

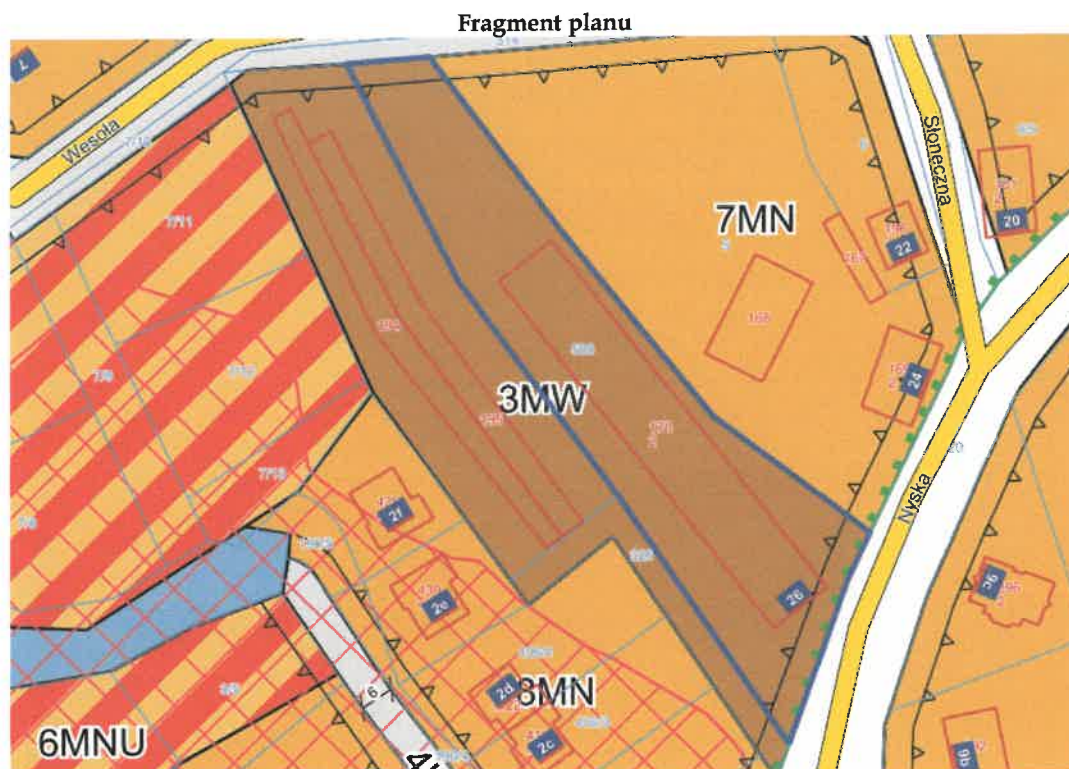
W opisaney wyżej księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości w dziale II widnieje Pani Maria Łoza, natomiast zgodnie z aktualnym stanem prawnym, na podstawie Aktu Poświadczenia Dziedziczenia Rep. A. 2220/2021 z dnia 24.02.2021r. aktualnymi właścicielami przedmiotowej nieruchomości w udziałach po 1/2 części są Pan Andrzej Grzegorz Łoza i Pan Mieczysław Mikołaj Łoza – spadkobiercy po zmarłej dnia 8 czerwca 2020r. Marii Łoza.

2. Uwarunkowania planistyczne i ochronne

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu - przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla rozpatrywanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Biała Nyska, przyjęty Uchwałą Nr XV/257/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 30 października 2019r.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu obszar na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, położona w Białej Nyskiej oznaczona jest symbolem 3MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



Źródło: <https://nysa.e-mapa.net/>

3. Opis przedmiotu wyceny

3.1. Lokalizacja i otoczenie

Lokal mieszkalny nr 8, będący przedmiotem operatu szacunkowego zlokalizowanego jest w wielorodzinnym budynku mieszkalnym położonym w Białej Nyskiej, przy ulicy Nyskiej nr 26, w gminie Nysa, w powiecie nyskim, w województwie opolskim.

Gmina Nysa położona jest pomiędzy Dolnym i Górnym Śląskiem, w województwie opolskim, w niedalekiej odległości od autostrady A4, w malowniczym regionie Przedgórze Sudeckiego, na północno - wschodnim brzegu Jeziora Nyskiego, w dolinie rzeki Nysy Kłodzkiej.

Nysa jest trzecim pod względem wielkości miastem województwa opolskiego. Z miasta o tradycjach przemysłowych, Nysa przekształciła się w miasto producentów słodczy i przekąsek, dynamicznie rozwija się także branża budowlana, meblowa. Rozwija się mała i średnia przedsiębiorczość, która w Nysie znajduje odpowiednie zaplecze w postaci wysoko wykwalifikowanej kadry technicznej, konkurencyjnej siły roboczej, odpowiedniej infrastruktury technicznej, drogowej, telekomunikacyjnej czy ogromnego rynku zbytu.

Korzystne położenie w pobliżu autostrady A-4, w połączeniu z dobrze rozwiniętą siecią drogową oraz dostępnością na terenie miasta terenów inwestycyjnych stwarza szansę lokalizacji nowych firm i rozwoju już istniejących. Gmina Nysa aktywnie wspiera przedsiębiorczość. Utworzona została także Podstrefa Nysa Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Invest-Park” Sp. z o.o. W 2010r. utworzony został Regionalny Park Przemysłowy oferujący inwestorom tereny o powierzchni 156 ha.

Na atuty gminy składają się nie tylko jego naturalne uwarunkowania wynikające z położenia geograficznego, administracyjnego, ale także tradycji przemysłowej, która ukształtowała lokalny rynek pracy i wykształciła szczególnie rodzaj pracowników – ceniących swoje miejsca pracy, zdyscyplinowanych, odpowiedzialnych, przygotowanych zawodowo, nawykłych do pracy i umiejących pracować zespołowo, a jeśli jest taka potrzeba – doksztalających się. Biorąc pod uwagę jakość lokalnych pracowników i uwzględniając równocześnie niskie koszty pracy już sam rynek pracy wart jest uwagi, a przecież to nie jedyne zalety oferty. Nowe kierunki gwarantują lepsze możliwości rozwoju i szansę

na przyszłość, dlatego też władze samorządowe starają się stworzyć jak najlepsze warunki dla przyszłych inwestorów i służą im pomocą w procesie inwestycyjnym. Dobry klimat dla biznesu został już doceniony przez kilkanaście uznanych firm polskich i zagranicznych, które prowadzą działalność.

Nysa rozwija się także jako ośrodek akademicki, a to za sprawą działającej tu Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej.

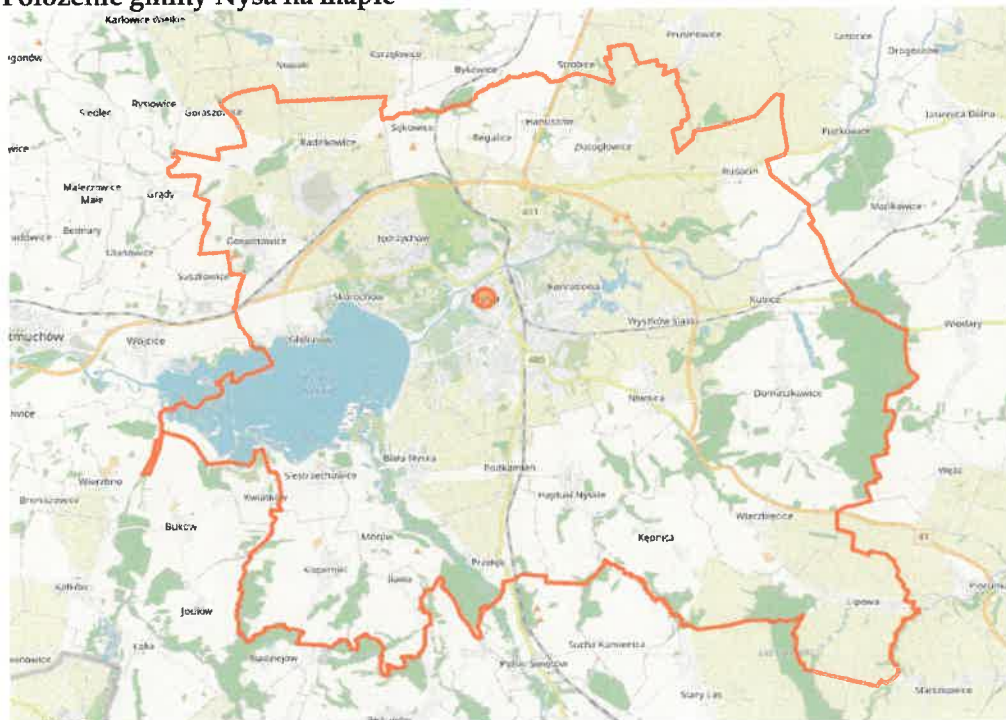
Nysa niegdyś postrzegana jako ośrodek przemysłowy, obecnie staje się miastem uniwersalnym, gdzie oprócz przemysłu i produkcji rozwijają się także turystyka i usługi.

Jego charakter określają dziś zabytkowa zabudowa miasta, tajemnicze obiekty forteczne Twierdzy Nysa, przepiękne Jezioro Nyskie. Uzupełnieniem jest atrakcyjna oferta kulturalna, dobrze rozwinięta sieć szkół, liczne obiekty sportowe i rekreacyjne, które tworzą przyjazny klimat miasta, zarówno dla mieszkańców, jak i inwestorów oraz turystów.

Głównymi osiami komunikacyjnymi powiatu nyskiego są: droga krajowa Nr 46 Kłodzko – Nysa – (węzeł autostrady A-4 Prądy) Opole i droga krajowa Nr 41 Nysa – Prudnik; droga wojewódzka Nr 411 Nysa – Głucholazy i droga wojewódzka Nr 401 Pakosławice – Brzeg (węzeł autostrady A-4 Przylesie). Uzupełnieniem głównych osi jest droga krajowa Nr 40 Głucholazy – Kędzierzyn-Koźle.

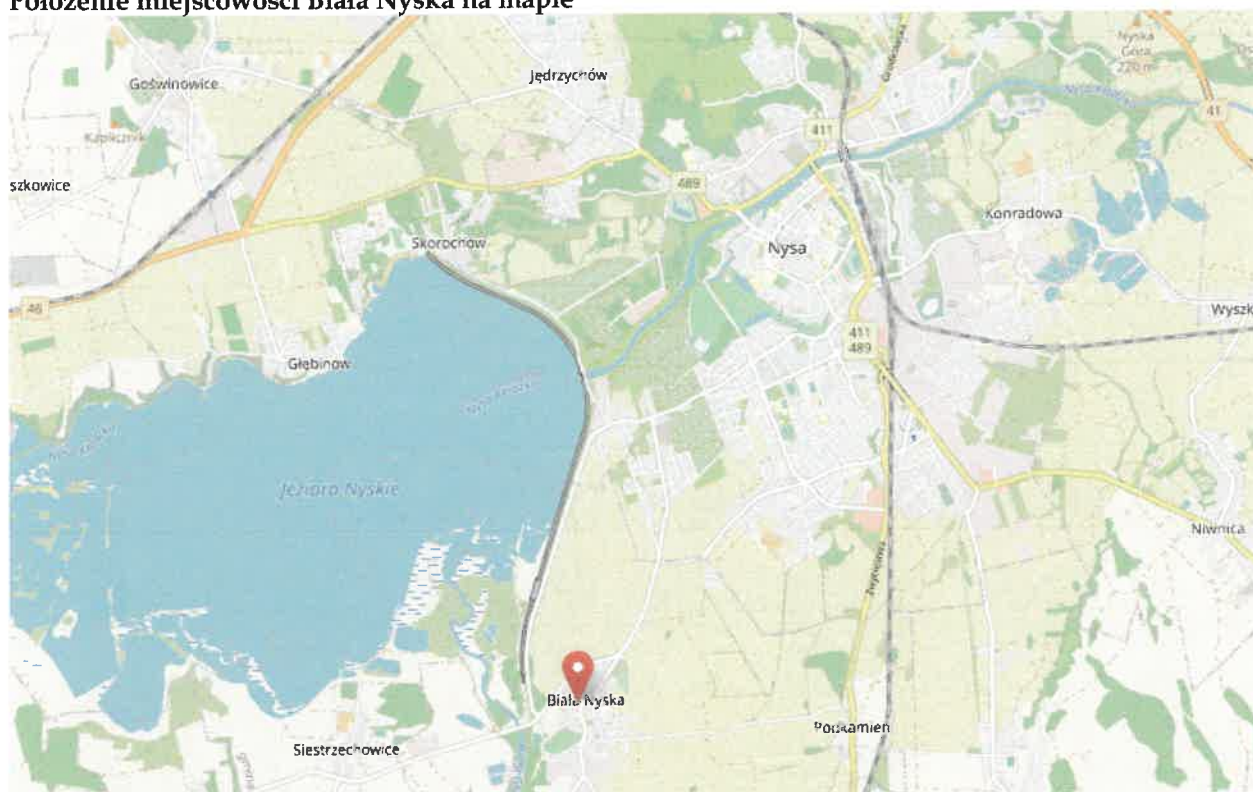
Nie zdegradowane środowisko, dogodne położenie komunikacyjne pomiędzy Górnym i Dolnym Śląskiem, bliskość Republiki Czeskiej oraz dobrze rozwinięta infrastruktura komunalna, telekomunikacyjna, energetyczna i gazowa są atutami gminy Nysa.

Położenie gminy Nysa na mapie



Źródło: www.openstreetmap.org

Położenie miejscowości Biała Nyska na mapie



Źródło: www.openstreetmap.org

Położenie ulicy Nyskiej nr 26 w miejscowości Biała Nyska na mapie



Źródło: <https://nysa.e-mapa.net/>

Budynek mieszkalny wielorodzinny położony jest w pośredniej części miejscowości, w najbliższym sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkalna wielorodzinna, jednorodzinna, obiekty użyteczności publicznej oraz grunty rolne. Komunikacja odbywa się drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej – ulicą Nyską. Obsługę komunikacyjną zapewniają autobusy Komunikacji Miejskiej w Nysie - przystanek znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie.

LOKALIZACJA, DOJAZD, SĄSIEDZTWO I OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI



3.2. Opis budynku mieszkalnego

Budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny nr 8, jest budynkiem wybudowanym w latach przed 1939 r., trzykondygnacyjnym, czteroklatkowym, oznaczonym numerem porządkowym: 26, niepodpiwniczonym, z dachem dwuspadowym krytym dachówką, wykonanym w technologii tradycyjnej murowanej, elewacja wykończona tynkiem cementowo-wapiennym, pomalowana farbami elewacyjnymi. Budynek wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną.

Budynek mieszkalny w średnim stanie technicznym – występują złuszczenia i ubytki tynku na elewacji zewnętrznej obiektu.

Teren wokół nieruchomości częściowo zagospodarowany z elementami zieleni ozdobnej od frontu.

Dokumentacja fotograficzna budynku z dnia 12.08.2023r.





3.3. Opis lokalu

Na podstawie wizji lokalnej na nieruchomości w dniu 12.08.2023r. dokonano opisu stanu i standardu lokalu. Poniżej przedstawiam zestawienie pomieszczeń i ich charakterystykę oraz dokumentację zdjęciową z dnia wizji.

Lokal mieszkalny zlokalizowany jest na pierwszym piętrze, w jego skład wchodzi: 1 pokój, łazienka z wc, kuchnia i przedpokój o łącznej powierzchni użytkowej 33,30 m². Powierzchnia użytkowa została przyjęta zgodnie z zapisami księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu.

Stolarka drzwiowa:

- zewnętrzna - drzwi drewniane - starego typu.
- wewnętrzna - drzwi płytowe - starego typu.

Stolarka okienna w ramach z profili PCV z szybami zespolonymi.

Lokal wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania zasilana za pomocą pieca kuchennego z płytą grzewczą, instalacja ciepłej wody użytkowej zasilana również pieca kuchennego lub alternatywnie podgrzewana w bojlerze elektrycznie.

Poniżej przedstawiono zestawienie pomieszczeń i ich charakterystykę oraz dokumentację zdjęciową z dnia wizji:

Przedpokój - na podłodze płytki ceramiczne, ściany obłożone panelami z tworzywa sztucznego, sufit wyłożony kasetonami z tworzywa sztucznego.



Łazienka - na podłodze oraz do 2/3 wysokości ścian płytki ceramiczne, pozostała powierzchnia ścian oraz sufit pomalowana farbą wodną.

W pomieszczeniu zainstalowane są: miska ustępowa, umywalka, wanna oraz boiler/zbiornik na ciepłą wodę użytkową.



	
Kuchnia - na podłodze płytki ceramiczne, ściany przy piecu oraz zlewozmywaku wyłożone do połowy płytkami ceramicznymi, pozostałe ściany wyłożone do połowy panelami z tworzywa sztucznego, pozostała powierzchnia ścian oraz sufit pomalowana farbą wodną. W pomieszczeniu zainstalowane są: zlewozmywak, piec kafłowy z płytą grzewczą, meble kuchenne starego typu oraz dodatkowo grzejnik elektryczny.	
Pokój - na podłodze wykładzina PCV, ściany pomalowane farbą wodną, sufit wyłożony kasetonami styropianowymi.	



Wnioski i uwagi:

Na podstawie przeprowadzonych oględzin oraz przedstawionej dokumentacji fotograficznej należy przyjąć, że przedmiotowy lokal mieszkalny wykończony jest przestarzałymi materiałami wykazującymi zużycie, instalacje wewnętrzne nie były modernizowane od długiego okresu czasu, w związku z czym stan techniczno-użytkowy lokalu jest na poziomie niskim, kwalifikującym go do przeprowadzenia remontu modernizacyjnego.

III. PROCEDURA SZACOWANIA

1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Rodzaj określonej wartości ustalono zgodnie z przyjętym celem wyceny, kierując się zaleceniami zawartymi w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym nr 1 oraz zgodnie z obowiązującymi na dzień wyceny przepisami prawa:

- rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku z późniejszymi zmianami, w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Rozdział 2. Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny),
- ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dział IV – Wycena nieruchomości Rozdział 1. Określanie wartości nieruchomości).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, celem sporządzenia wyceny, stanem rynku nieruchomości porównywalnych oraz uwarunkowaniami szczególnymi wycenianej nieruchomości w procesie wyceny określono wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania. Przyjęto założenie, iż wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości należy określić najkorzystniejszy sposób użytkowania nieruchomości, który może być aktualnym sposobem użytkowania fizycznie możliwym, odpowiednio uzasadnionym, prawnie dopuszczalnym, ekonomicznie opłacalnym i zapewniającym najwyższą wartość rynkową wycenianej nieruchomości.

2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Uwzględniając obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję terenu określoną w planie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości oraz dostateczną ilość dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z art. 153 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami „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 i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.

„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, uwzględniając różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości”. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego § 4.4.

Algorytm postępowania w przyjętej metodzie wyceny:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- n - liczba współczynników korygujących,
 u_i - wielkość i-tego współczynnika korygującego

IV. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

1. Charakterystyka rynku nieruchomości

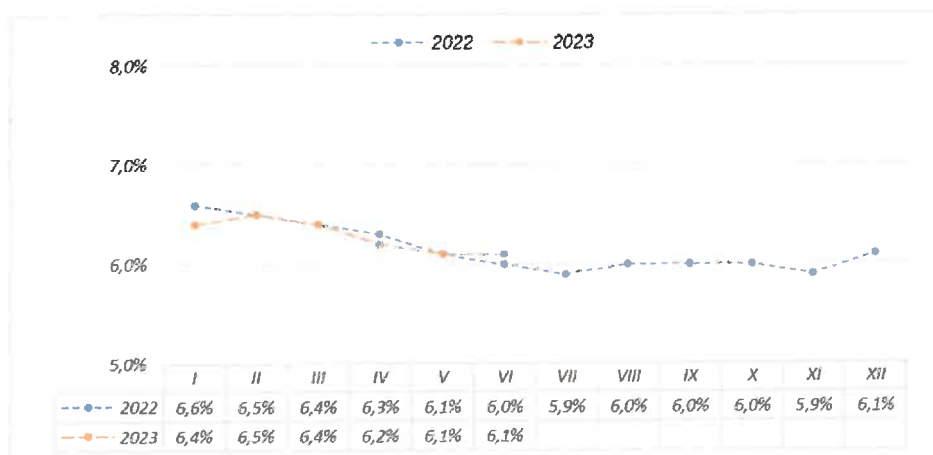
Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych transakcyjnych określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek oraz wyznaczono czasokres jego analizy. Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- ✚ Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę, dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- ✚ Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa, stanu technicznego budynku,
- ✚ Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na terenie powiatu nyskiego,
- ✚ Inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu nieruchomości.

WSTĘP

Ogólna charakterystyka rynku lokalnego	Siedzibą powiatu nyskiego jest miasto Nysa, a sam powiat jest jednostką nadrzędną dla 9 gmin: Głucholazy, Kamiennik, Korfantów, Łambinowice, Nysa, Otmuchów, Paczków, Pakosławice oraz Skoroszyce. Na jego obszarze znajduje się 5 miast, 159 miejscowości podstawowych ogółem oraz 158 sołectw. • Zdecydowaną większość powiatu nyskiego zajmują tereny wiejskie: 1.145 km² (tj. 93,5% powierzchni powiatu). Obszary miejskie stanowią pozostałe 6,5% powierzchni powiatu. • Największą powierzchnioowo gminą powiatu nyskiego jest gmina Nysa, położna na 218 km², na jej terenie znajduje się także jeden z dwóch największych obszarów miejskich w powiecie – miasto Nysa o powierzchni 28 km². • Taki sam obszar zajmuje miasto Otmuchów (28 km²). Najmniejszą część powierzchni powiatu zajmuje gmina Pakosławice, położona na obszarze 74 km².																																							
Rynek pracy, stopa bezrobocia, zjawiska demograficzne wpływające na wartość wycenianej nieruchomości	Sytuacja w województwie opolskim W czerwcu 2023 roku w powiatowych urzędach pracy województwa opolskiego zarejestrowanych było 20 867 osób bezrobotnych (56,2% stanowiły kobiety). To o 20 osób bezrobotnych więcej niż w maju 2023 roku oraz o 682 osób więcej niż w czerwcu 2022 roku, co oznacza wzrost poziomu bezrobocia rok do rok o 3,3%. Wykres 1. Stan bezrobocia w poszczególnych miesiącach lat 2022-2023 <table><tr><th></th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th><th>7</th><th>8</th><th>9</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th></tr><tr><td>■ 2022</td><td>22 264</td><td>22 090</td><td>21 785</td><td>21 292</td><td>20 739</td><td>20 185</td><td>20 062</td><td>20 234</td><td>20 272</td><td>20 148</td><td>19 966</td><td>20 524</td></tr><tr><td>■ 2023</td><td>21 798</td><td>21 942</td><td>21 675</td><td>21 248</td><td>20 847</td><td>20 867</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> ■ 2022 ■ 2023 Szacunkowa wartość stopy bezrobocia dla województwa pozostała na poziomie z ubiegłego miesiąca i wyniosła 6,1%.		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	■ 2022	22 264	22 090	21 785	21 292	20 739	20 185	20 062	20 234	20 272	20 148	19 966	20 524	■ 2023	21 798	21 942	21 675	21 248	20 847	20 867						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																												
■ 2022	22 264	22 090	21 785	21 292	20 739	20 185	20 062	20 234	20 272	20 148	19 966	20 524																												
■ 2023	21 798	21 942	21 675	21 248	20 847	20 867																																		

Wykres 2. Stopa bezrobocia w poszczególnych miesiącach lat 2022*-2023



Skorygowana wartość stopy bezrobocia w maju 2023 r. dla województwa opolskiego wyniosła 6,1%, co oznacza, że jej wartość obniżyła się o 0,1 p. proc. względem kwietnia 2023 roku. W porównaniu do maja 2022 roku stopa bezrobocia pozostała na tym samym poziomie. Pod względem wysokości stopy bezrobocia w Polsce, Opolszczyzna usytuowana jest na 9 miejscu (za województwami: wielkopolskim, śląskim, mazowieckim, lubuskim, dolnośląskim, małopolskim, pomorskim oraz łódzkim). Ogólnopolska stopa bezrobocia w maju 2023 roku wyniosła 5,1%, co oznacza, że obniżyła się względem kwietnia 2023 roku o 0,1 p. proc.

Sytuacja w powiatach

W czerwcu 2023 roku w porównaniu z miesiącem poprzednim w trzech powiatach odnotowano spadek szacunkowej stopy bezrobocia - z czego największy spadek dotyczył powiatu nyskiego (o 0,2 pkt. proc.), w powiatach: brzeskim oraz oleskim odnotowano spadek o 0,1 pkt. proc. W powiecie prudnickim odnotowano wzrost szacunkowej stopy bezrobocia o 0,2 pkt. proc., w powiatach: głubczyckim, namysłowskim, krapkowickim i kędzierzyńsko-kozielskim odnotowano wzrost szacunkowej stopy bezrobocia o 0,1 pkt. proc. W pozostałych powiatach szacunkowa stopa bezrobocia pozostała na poziomie z poprzedniego miesiąca. Porównując poziom stopy bezrobocia rok do roku, zauważyć można jej spadek w mieście Opolu oraz trzech powiatach województwa.

Najwyższy spadek odnotowano w powiecie opolskim (o 0,3 pkt. proc.). Wzrost stopy bezrobocia odnotowano w siedmiu powiatach, z czego największy w powiecie brzeskim: o 0,8 p. proc. Stopa bezrobocia niższa lub równa wojewódzkiej wystąpiła w Opolu oraz w powiatach: strzeleckim, oleskim, krapkowickim i opolskim. Najniższą stopę bezrobocia odnotowano w Opolu (2,9 %) oraz powiecie strzeleckim (4,4%). Na przeciwnym biegunie znalazły się powiaty: głubczycki (10,3%), prudnicki (9,6%) oraz namysłowski (9,5%). Najwięcej, bo aż 4 276 osób bezrobotnych zarejestrowanych jest w PUP Opole, który swoim zasięgiem obejmuje zarówno powiat ziemski jak i grodzki. Kolejnym powiatem o znacznej liczbie bezrobotnych (2 933 osób) jest powiat nyski. Najmniej osób (1 058) zarejestrowanych jest w powiecie strzeleckim.

Bilans bezrobotnych

W czerwcu 2023 roku w powiatowych urzędach pracy województwa opolskiego zarejestrowano 2 444 osoby bezrobotne (liczba rejestracji w stosunku do wcześniejszego miesiąca zwiększyła się o 268 osób). W stosunku do czerwca 2022 r. nastąpił wzrost rejestracji o 93 osoby. Rejestry bezrobotnych opuściły 2 424 osoby tj. o 153 osoby mniej niż miesiąc wcześniej i 481 osób mniej niż w czerwcu 2022 roku). Ogólna liczba podjęć pracy względem poprzedniego miesiąca zmniejszyła się o 44 osoby, a ich udział w odpływie wyniósł 60,3%. W omawianym miesiącu 172 osoby zostały wyrejestrowane z tytułu dobrowolnej rezygnacji ze statusu osoby bezrobotnej (8 osób mniej niż w miesiącu poprzednim).

Zródło: <https://wupopole.praca.gov.pl>

Segment rynku:	Nieruchomości lokalowe stanowiące odrębny przedmiot własności
Wybrany obszar rynku:	powiat nyski, strefa wiejska
Okres badania cen transakcyjnych:	Do celów szacowania wartości rynkowej nieruchomości lokalowej wykorzystałem zaistniałe na lokalnym rynku transakcje obejmujące obrót nieruchomościami lokalowymi w 2022-2023 roku. Dokonałem selekcji obiektów porównawczych pod takim kątem, aby podstawowe cech cenotwórcze były zbliżone do nieruchomości wycenianej.

2. Analiza rynku nieruchomości

Analiza rynku polega na określeniu i badaniu konkretnego dobra ekonomicznego bądź usługi. Przedstawiona analiza odnosi się do warunków na rynku odpowiednim dla wycenianej nieruchomości. Analiza przedstawia sposób, w jaki m.in. takie czynniki jak działanie podaży i popytu wpływają na wartość szacowanych nieruchomości. Podstawą analizy rynku są dane pochodzące z założonego obszaru rynku lokalnego, własne badania i obserwacje zachowania podmiotów – uczestników rynku oraz informacje od wyspecjalizowanych biur obrotu nieruchomościami, dane statystyczne, badania specjalistyczne. Przy opracowywaniu niniejszego operatu szacunkowego zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości.

Kalkulację wartości rynkowej przedmiotu wyceny oparto na zbiorze danych transakcyjnych, w których nie występują transakcje skrajnie zaniżone i zawyżone oraz transakcje, w których wystąpiły szczególne warunki jej zawarcia powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości – np. sprzedaż przez syndyków czy komorników oraz których cenę uzyskano w drodze przetargów, a których cena odbiega o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne, o których mowa w art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Analizą rynku objęto lokale mieszkalne stanowiące odrębny przedmiot własności, zaistniałe w obrocie cywilno - prawnym na rynku wtórnym w obszarze wiejskim powiatu nyskiego. Na podstawie analizy stwierdzono, że lokalny rynek charakteryzuje duża różnorodność pod względem cech fizycznych mieszkań, a ceny uzależnione są głównie od lokalizacji, powierzchni lokalu, położenia na piętrze czy też stanu technicznego budynku i lokalu.

Analizując rynek lokali mieszkalnych można stwierdzić, że najbardziej poszukiwane są lokale mieszkalne położone w pobliżu – na obrzeżach miast gminnych i powiatowych. Lokale mieszkalne zlokalizowane na obszarze typowo wiejskim sprzedają się znacznie trudniej i z dużymi spadkami cen.

Preferowane są lokale na niższych kondygnacjach w budynkach 4 piętrowych, wykończone w co najmniej średnim standardzie.

Obserwuje się zwiększony popyt na lokale o małych powierzchniach - do 45,00 m². Ta zależność powoduje, że 1 m² lokali mieszkalnych o tych powierzchniach są wyższe. Największy wpływ na cenę ma oczywiście lokalizacja, im bliżej miejscowości gminnej/powiatowej tym na ogół drożej. W standardzie wykończenia zwraca się uwagę na stan stolarki okiennej, drzwiowej oraz na podłogi (parkiet czy panele pcv lub wykładzina), posadzki w łazience i kuchni (płytki ceramiczne czy pcv), ściany z gładzią gipsową czy bez. Niski standard wykończenia oraz brak ogrzewania obniża oczywiście wartość lokalu.

Niechętnie kupowane są mieszkania przy ruchliwych ulicach. Potencjalni nabywcy szukają natomiast najczęściej mieszkań położonych na niższych kondygnacjach budynku w ramach spokojnych osiedli, zlokalizowanych w centralnej części miejscowości oraz dobrze skomunikowanych z miastem gminnym/powiatowym.

Dla inwestorów ważne jest również położenie lokalu na piętrze - najkorzystniejsze na pierwszym i drugim piętrze, parter i ostatnie piętro zwłaszcza w blokach bez windy – to najmniej korzystne nasilenie atrybutu. Istotny atrybut to także stan techniczny budynku.

Na podstawie analizy rynku określono, iż w zależności od oceny ww. opisanych cech rynkowych ceny jednostkowe nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny zarejestrowane na obszarze wiejskim powiatu nyskiego wahają się w przedziale od 1 683,19 zł/m² do 3 071,09 zł/m².

Dziś panuje tzw. niepewność rynkowa - sytuacja na rynku nieruchomości jest zmienna, gdyż trudno jest przewidzieć skutki wysokiego poziomu inflacji oraz jak wpłynie konflikt zbrojny w Ukrainie na polską gospodarkę, a w konsekwencji na rynek nieruchomości. Ograniczeniem w inwestowanie na rynku nieruchomości jest także zaostrzona polityka Banku Centralnego (wzrost stóp % NBP), a w konsekwencji zmiana polityki kredytowej banków, która spowodowała spadek udzielanych kredytów, a tym samym spowolnienie rynku nieruchomości.

Ponadto na podstawie analizy stwierdzono, że brak jest jednoznacznego związku pomiędzy czasem zawarcia transakcji, a uzyskaną ceną jednostkową. Natomiast decydujący wpływ na cenę nie-

ruchomości mają jej cechy indywidualne. Dlatego też do dalszych obliczeń przyjęto wartość trendu czasowego na poziomie 0%.

3. Charakterystyka i opis cech rynkowych

Na podstawie własnej analizy cen transakcyjnych oraz uwzględniając informacje z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ustaliłem cechy rynkowe mające największy wpływ na cenę. Są to:

Tabela 1 - Cechy i ich gradacja

Cecha	Ocena	Opis
1. Lokalizacja	dobra	miejsowość w pobliżu granic miast gminnego lub powiatowego, z dobrym dostępem komunikacji publicznej
	przeciętna	miejsowość w dalszej odległości od miasta gminnego lub powiatowego, średni dostęp do komunikacji publicznej (niska częstotliwość kursowania)
	słaba	miejsowość znacznie oddalona od miasta gminnego lub powiatowego, obszar typowo wiejskim, odczuwalna uciążliwość bytowania, brak komunikacji publicznej.
2. Konstrukcja i technologia budowy budynku mieszkalnego	b. korzystna	konstrukcja murowana
	korzystna	konstrukcja mieszana
	przeciętna	konstrukcja z elementów prefabrykowanych
3. Stan techniczny budynku mieszkalnego	dobry	element budynku nie wykazuje większego zużycia- mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia mechaniczne wynikające z użytkowania
	średni	element budynku utrzymany jako zadowalający. Celowy jest remont bieżący polegający na dalszych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji
	niski	w elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu, celowy jest częściowy remont kapitalny
4. Powierzchnia użytkowa	dobra	do 45 m ²
	średnia	od 45 m ²
5. Kondygnacja lokalu	korzystna	I lub II piętro
	średnio korzystny	pozostałe kondygnacje
	niekorzystna	parter lub ostatnie piętro
6. Wyposażenie lokalu w instalacje	dobrze	lokal wyposażony we wszystkie instalacje
	średnie	lokal posiada podstawowe instalacje
	niskie	lokal posiada podstawowe instalacje wymagające modernizacji
7. Stan techniczno-użytkowy lokalu	dobry	wykończenie lokalu z materiałów nowoczesnych, dobry standard
	przeciętny	lokal w dobrym stanie technicznym, wykończenie z materiałów średniej jakości, przeciętny standard
	niski	lokal wymagający prac modernizacyjnych, niski standard

Wagę cechy rynkowej należy rozumieć jako miernik wpływu danej cechy na cenę transakcyjną. Wagi cech określa się dla przyjętego na potrzeby opracowania zdefiniowanego rynku lokalnego, które w niniejszym opracowaniu zostały określone na podstawie: obserwacji preferencji potencjalnych nabywców, analizy ofert kupna – sprzedaży nieruchomości w biurach pośrednictwa oraz opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami. Poszczególnym cechom rynkowym zostały przypisane następujące wagi:

Tabela 2 – cechy i ich wagi

L.p.	Cecha	Waga cechy (% wpływ na wartość)
1	Lokalizacja	20
2	Konstrukcja i technologia budowy budynku mieszkalnego	10
3	Stan techniczny budynku mieszkalnego	15
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	10
5	Kondygnacja lokalu	5
6	Wyposażenie lokalu w instalacje	15
7	Stan techniczno-użytkowy lokalu	25
Razem		100

Tabela 3 – charakterystyka lokalu w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Określenie cech – uwarunkowań mających wpływ na wartość nieruchomości
1.	Lokalizacja : Biała Nyska – strefa podmiejska
2.	Konstrukcja i technologia budowy budynku mieszkalnego - korzystna
3.	Stan techniczny budynku mieszkalnego wraz z instalacjami wewnętrznymi : średni
4.	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego : 33,30 m ²
5.	Kondygnacja lokalu: 1 piętro - korzystna
6.	Wypożyczenie lokalu w instalacje : - instalacja elektryczna - instalacja zimnej i ciepłej wody - instalacja centralnego ogrzewania - kanalizacji sanitarnej
7.	Stan techniczno-użytkowy lokalu: niski

V. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Do celów szacowania wartości rynkowej nieruchomości lokalowej wykorzystałem zaistniałe na rynku powiatu nyskiego transakcje obejmujące obrót nieruchomościami lokalowymi - lokalami mieszkalnymi w stanie technicznym zbliżonym do szacowanej nieruchomości. Dokonałem selekcji obiektów porównawczych pod takim kątem, aby podstawowe cechy cenotwórcze były zbliżone do nieruchomości wycenianej (lokalizacja, wyposażenie w instalacje, stan techniczno-użytkowy lokal, technologia budowy i inne). Uzyskane ceny transakcyjne zostały sparametryzowane cechami cenotwórczymi nieruchomości porównywalnych i zróżnicowane w stosunku do cech nieruchomości (lokalu) stanowiącego przedmiot wyceny.

PRÓBKA REPREZENTATYWNA

L.p.	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Kondygnacja	Cena łączna [zł]	Pow. użyt-kowa [m ²]	Cena 1 m ² p. u. [m ²]
1	12.05.2023	Buków		2	97 000,00 zł	47,58	2 038,67 zł
2	30.12.2022	Biała Nyska	Kamienna	1	95 000,00 zł	54,65	1 738,33 zł
3	28.10.2022	Chróścina	Ogrodowa	2	105 000,00 zł	46,20	2 272,73 zł
4	27.09.2022	Chróścina	Osiedle Tumbewa	1	150 000,00 zł	54,00	2 777,78 zł
5	29.09.2022	Goszowice		3	120 000,00 zł	54,00	2 222,22 zł
6	26.09.2022	Kępica		1	130 000,00 zł	53,15	2 445,91 zł
7	31.08.2022	Goświnowice	Nyska	1	112 000,00 zł	42,00	2 666,67 zł
8	15.07.2022	Chróścina	Ogrodowa	2	95 000,00 zł	46,20	2 056,28 zł
9	13.07.2022	Konradów		1	108 000,00 zł	36,14	2 988,38 zł
10	10.06.2022	Kępica		3	90 000,00 zł	53,47	1 683,19 zł
11	12.05.2022	Buków		1	91 000,00 zł	37,10	2 452,83 zł
12	15.02.2022	Frączków		1	73 000,00 zł	28,85	2 530,33 zł
13	20.01.2022	Chróścina	Ogrodowa		88 000,00 zł	49,50	1 777,78 zł
14	05.01.2022	Jasienica Górna		2	100 000,00 zł	40,22	2 486,33 zł
15	10.03.2022	Kijów		2	112 000,00 zł	54,07	2 071,39 zł
16	16.03.2023	Goświnowice	Polna	3	122 000,00 zł	55,90	2 182,47 zł
17	11.02.2022	Regulice		2	162 000,00 zł	52,75	3 071,09 zł
18	27.04.2023	Wierzbie		2	110 000,00 zł	54,20	2 029,52 zł

Na podstawie zbioru transakcji przyjętych do próbki reprezentatywnej określono cenę minimalną (C_{min}), cenę maksymalną (C_{max}) oraz cenę średnią (C_{sr}), jak również zakres sumy czynników korygujących [C_{min}/C_{sr} ; C_{max}/C_{sr}]

$$C_{min}/C_{sr} = 1\,683,19 \text{ zł} / 2\,305,10 \text{ zł} = 0,7302;$$

$$C_{max}/C_{sr} = 3\,071,09 \text{ zł} / 2\,305,10 \text{ zł} = 1,3323;$$

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Lokalizacja: Kępica- słaba Technologia budowy - przeciętna Stan techniczny budynku - niski	Lokalizacja: Regulice - dobra Technologia budowy - korzystna Stan techniczny budynku - dobry

Powierzchnia użytkowa: 53,47 m ² Kondygnacja: 2 piętro Wyposażenie w instalacje – niskie Stan techniczno-użytkowy lokalu: niski Data transakcji: 2022-06-10 Cena za 1m ² : 1 683,19 zł	Powierzchnia użytkowa: 52,75 m ² Kondygnacja: 1 piętro Wyposażenie w instalacje – dobre Stan techniczno-użytkowy lokalu: dobry Data transakcji: 2022-02-11 Cena za 1m ² : 3 071,09 zł
---	--

TABELA PORÓWNAWCZA NIERUCHOMOŚCI							
					NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA		
lp	Rodzaj cechy	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współ- czynników kory- gujących (U _{min} , U _{max})		atribut	Stopień nasile- nia atributu	Wartości współ- czynni- ków U _i
1	Lokalizacja	20	0,1460	0,2665	dobra	0,0602	0,2665
2	Konstrukcja i technologia budowy budynku mieszkalne- go	10	0,0730	0,1332	b. korzystna	0,0301	0,1332
3	Stan techniczny budynku mieszkalnego	15	0,1095	0,1998	średni	0,0452	0,1547
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	10	0,0730	0,1332	dobra	0,0301	0,1332
5	Kondygnacja lokalu	5	0,0365	0,0666	korzystna	0,0151	0,0666
6	Wyposażenie w instalacje	15	0,1095	0,1998	niskie	0,0452	0,1095
7	Stan techniczno-użytkowy lokalu	25	0,1825	0,3331	niski	0,0753	0,1825
8	Suma	100	0,7302	1,3323			1,0462
WARTOŚĆ SKORYGOWANA							
9	Wartość średnia	2 305,10 zł/m ²			Powierzchnia użytkowa lokalu 33,30 m ²		
10	Współczynnik korygujący	1,0462					
11	Wartość średnia skorygowana	2 411,60 zł/m ²					
12	Wartość rynkowa	80 306,28 zł, po zaokrągleniu = 80 000,00 zł					

Wartość rynkowa aktualna lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 8 położonego w wielorodzinnym budynku mieszkalnym w Białej Nyskiej przy ulicy Nyskiej nr 26, w gminie Nysa, o powierzchni użytkowej 33,30 m², objętego księgą wieczystą Kw nr OP1N/00044962/5, z własnością którego związany jest udział wynoszący 27/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej działkę nr 508 o obszarze 0,2600 ha oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr OP1N/00044950/5, oszacowana podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej wynosi:

$$WR_L = 80\,000,00 \text{ zł}$$

słownie :

(osiemdziesiąt tysięcy złotych)

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności opisanego powyżej lokalu mieszkalnego wynosi:

$$WR_{Udz} = 80\,000,00 \text{ zł} \times 1/2 = 40\,000,00 \text{ zł}$$

słownie :

(czterdzieści tysięcy złotych)

VI. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Niniejszą wycenę sporządzono na podstawie dokumentów i informacji przedłożonych przez zleceniodawcę w połączeniu z wizją lokalną w dniach 12.08.2023 r., zgodnie z aktualnymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

Oszacowana wartość rynkowa zawiera się w przedziale pomiędzy cenami : minimalną (C_{min}) i maksymalną (C_{max}) ustalonymi w zbiorze transakcji wolnorynkowych sprzedaży nieruchomości lokalowych – lokali stanowiących odrębną nieruchomość z analizowanego rynku powiatu nyskiego. Uzyskana wartość jest wartością rynkową i taka też byłaby możliwa cena do uzyskania przy sprzedaży szacowanej nieruchomości lokalowej nr 8 o funkcji mieszkalnej zlokalizowanej w Białej Nyskiej przy ul. Nyskiej nr 26. Określona wartość odpowiada poziomowi cen na lokalnym rynku.

W przypadku nieruchomości lokalowej z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokalu. Nieruchomość wspólną stanowi – zgodnie z wpisem w księdze wieczystej – prawo własności gruntu oraz prawo własności wspólnych części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 8 stanowiący odrębną nieruchomość (w myśl ustawy o własności lokali Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) wraz ze związanym z jego własnością udziałem wynoszącym 27/1000 części w nieruchomości wspólnej.

Udział w częściach wspólnych budynku oraz udział w prawie własności gruntu nie mogą samodzielnie stanowić przedmiotu obrotu rynkowego. Zatem w oderwaniu od własności lokalu nie przedstawia z punktu widzenia rynku żadnej wartości.

Wartość rynkowa prawa własności lokalu nr 8 łącznie z udziałem w prawach związanych z tym lokalem określona została na kwotę $WR_L = 80\,000,00$ zł (osiemdziesiąt tysięcy złotych), a wartość udziału przysługującego Andrzejowi Łoza w wysokości 1/2 części na kwotę $WR_{Udz} = 40\,000,00$ zł (czterdzieści tysięcy złotych).

VII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat wykonano zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
2. Przy sporządzeniu operatu wykorzystano Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie ww. okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz zawiera wszelkie informacje niezbędne dla ustalenia sposobu postępowania i wniosków autora dotyczących określenia wartości nieruchomości.
5. Wykorzystanie wyceny dla innych celów niż określony w opracowaniu lub przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy odpowiedzialności autora.
6. Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
7. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie oględzin.
8. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
9. Przyjęta w operacie ocena i opis stanu technicznego budynku i lokalu mieszkalnego nie stanowią elementów ekspertyzy technicznej i zostały ustalone na podstawie wiedzy i doświadczenia rzeczoznawcy majątkowego wyłącznie dla celów sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego.
10. Określona w operacie wartość rynkowa nieruchomości nie jest zwiększana przez rzeczoznawcę o podatki i opłaty jaki potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić w związku z jej nabyciem i jest wartością netto.

VIII. ZAŁĄCZNIKI

1. Akt Poświadczenia Dziedziczenia Rep. A nr 2220/2021 z dnia 24.02.2021r.
2. Polisa OC rzeczoznawcy Majątkowego



Repertorium A numer 2220/2021

WYPIS

AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA

§ 1. Dnia dwudziestego czwartego lutego dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (24.02.2021 r.) w Kancelarii Notarialnej notariuszy Jolanty Klauzińskiej i Macieja Klauzińskiego spółka cywilna w Nysie przy ulicy Biskupa Jarosława nr 1/2u, **notariusz Jolanta Klauzińska** na podstawie art. 95a ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1192) -----

POŚWIADCZA, ŻE

Spadek po **Marii Łoza**, córce Jakuba i Genowefy (PESEL 34040902547), zmarłej dnia 8 czerwca 2020 roku w Białej Nyskiej, mającej w chwili śmierci miejsce zwykłego pobytu w Polsce (ostatni adres zamieszkania: Biała Nyska, ulica Nyska nr 26/8, gmina Nysa), na podstawie ustawy nabyli:-----

- **Andrzej Grzegorz (2 im.) Łoza**, syn Stanisława i Marii, urodzony dnia 17 czerwca 1957 r. w Nysie - w 1/2 części.-----

- **Mieczysław Mikołaj (2 im.) Łoza**, syn Stanisława i Marii, urodzony dnia 6 grudnia 1958 r. w Nysie - w 1/2 części.-----

§ 2. 1. Zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia ma skutki prawomocnego postanowienia w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku.-----

2. Nabycie spadku na podstawie zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia należy zgłosić we właściwym Urzędzie Skarbowym w celu uregulowania obowiązku podatkowego w zakresie podatku od spadków i darowizn zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1813).-----

§ 3. Pobrano wynagrodzenie według taksy notarialnej określonej w § 10a ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1473) w kwocie 50,- złotych oraz podatek VAT w kwocie 11,50 złotych (stawka 23 %).-----

Akt ten został odczytany i podpisany przez notariusza.

2

Na oryginale aktu podpis notariusza oraz podpisana przez notariusza adnotacja o treści:
Niniejszy akt poświadczenia dziedziczenia został zarejestrowany w Rejestrze Spadkowym prowadzonym przez Krajową Radę Notarialną dnia 24 lutego 2021 r., o godzinie 13:03 pod numerem 1430946, za dokonanie wpisu aktu poświadczenia dziedziczenia do Rejestru Spadkowego pobrano opłatę w myśl § 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 września 2016 r. w sprawie sposobu uiszczania i wysokości opłat za wpisy dokonywane w Rejestrze Spadkowym przez notariusza albo sąd (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 1420) w związku z art. 95i § 3 Prawa o notariacie w kwocie 5,- złotych.

Repertorium A nr 2224/2021

Wypis niniejszy wydaje się *Chimymianowi Łoza*

Pobrano wynagrodzenie według taksy notarialnej w myśl § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1473) w kwocie *6,15* złotych oraz podatek VAT w kwocie *1,38* złotych (stawka 23 %),
w Kancelarii Notarialnej w Nysie dnia *24.02.* 2021 r.



Jolanta Klauzinska
[Signature]
NOTARIUSZ



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Biuro Wycen Nieruchomości Łukasz Redziak

48-303 Nysa, Piłsudskiego 40

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014800

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 04/08/2023 - 03/08/2024

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 526.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48