

JW Real Estate Marek Walacik
ul. Grabowa 19/2, 10-687 Bartąg,
tel.: 793 736 793
e-mail: marek@walacik.eu

NIP: 739-335-82-73
REGON: 281407554

JWREAL ESTATE
MAREK WALACIK



OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący
oszacowania wartości rynkowej (WR)

Rodzaj nieruchomości : Nieruchomość lokalowa
(lokal mieszkalny)

Adres nieruchomości : Rybaki 1 m. 6, gm. Stawiguda



Autor operatu szacunkowego : dr inż. Marek Walacik

Nr uprawnień : 5049

Miejscowość : Olsztyn

Data sporządzenia : 01.06.2023

Pieczęć i podpis :



BIEGLY SĄDOWY
przy Sądzie Olsztynskim w Olsztynie
z zakresu wyceny i szacowania nieruchomości
wpis: A-0151-20/20

dr inż. Marek Walacik

Opis lokalu

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa (lokal mieszkalny) nr 6 położona w miejscowości Rybaki (gm. Stawiguda). Lokal znajduje się w budynku posiadającym 3 nadziemne kondygnacje i 1 kondygnację podziemną. Stan techniczny budynku określono jako dobry (budynek poddawany regularnym pracom remontowym pozwalającym na utrzymanie substancji w stanie nie pogorszonej). Powierzchnia użytkowa lokalu zgodnie z obmiarem własnym wykonanym podczas oględzin wynosi: 63,30 m², w tym 3 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, garderoba oraz przedpokój. Dodatkowo do lokalu przynależy piwnica nr 6 (o powierzchni, zgodnie z obmiarem - 8,79 m²) oraz boks garażowy nr 6 (o powierzchni, zgodnie z obmiarem - 16,36 m²).

Usytuowanie na piętrze: trzecia kondygnacja (drugie piętro). Standard wykończenia lokalu według stanu z dnia wyceny: dobry.

Wyposażenie w instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, telekomunikacyjna oraz C.O.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz proporcjonalnym udziałem w częściach wspólnych budynków i prawie własności działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym dz. nr 873/1 (obręb 11) o powierzchni 0,2863 ha w wysokości 794 do 10000 części według stanu i poziomu cen z dnia wyceny.

Budynek, w którym zlokalizowany jest lokal, położony jest na obszarze, gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z informacją zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stawiguda zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/284/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29.04.2021 r., nieruchomość zlokalizowana jest na obszarach o następujących funkcjach: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności.

Nieruchomość lokalowa (lokal mieszkalny) będący przedmiotem wyceny posiada założoną księgę wieczystą KW Nr OL10/00168821/9.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej dz. nr 469/1 (obręb 11) o nawierzchni utwardzonej (asfalt).

Cel wyceny

Operat szacunkowy sporządzono w celu określenia wartości rynkowej lokalu dla potrzeb likwidacji w toku postępowania upadłościowego poprzez sprzedaż.

Sposób wyceny

Określenia wartości lokalu dokonano przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Wartość lokalu

Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa lokalu według stanu i poziomu cen z dnia wyceny wynosi:

276 000 zł

słownie: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych.

Data sporządzenia operatu szacunkowego

Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został w dniu 01.06.2023 r.

Autor opracowania

Autorem opracowania jest dr inż. Marek Walacik



Spis treści

1.	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	4
1.1.	Przedmiot wyceny	4
1.2.	Zakres wyceny	4
2.	Określenie celu wyceny	4
3.	Podstawy opracowania operatu	4
3.1.	Podstawa formalna	4
3.2.	Podstawy materialno-prawne	4
3.3.	Źródła danych merytorycznych (źródła informacji o nieruchomości oraz o rynku lokalnym).....	4
4.	Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	5
5.	Opis i określenie stanu nieruchomości	5
5.1.	Stan prawny nieruchomości	5
5.2.	Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków	5
5.3.	Lokalizacja ogólna (w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania)	5
5.4.	Lokalizacja szczegółowa (w tym stan otoczenia).....	7
5.5.1.	Opis działki	7
5.5.2.	Opis budynku	7
5.5.3.	Opis lokalu	7
5.5.4.	Stopień zużycia lokalu	8
6.	Uwarunkowania planistyczne	8
7.	Przedstawienie sposobu wyceny	9
7.1.	Wybór podejścia i metody wyceny	9
7.2.	Rodzaj wartości	9
8.	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	9
8.1.	Krótka charakterystyka rynku	9
8.2.	Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych	11
8.3.	Analiza transakcji nieruchomości podobnych	11
9.	Określenie wartości lokalu.....	12
9.1.	Opis procedury szacowania	12
9.2.	Ocena przedmiotu wyceny oraz nieruchomości porównawczych o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie przyjętych cech rynkowych	13
9.3.	Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny według stanu z dnia wyceny	13
10.	Wynik końcowy wyceny	14
11.	Klauzule i ustalenia końcowe	14
12.	Wykaz załączników	14

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa (lokal mieszkalny) nr 6 położona w miejscowości Rybaki 1 (gm. Stawiguda).

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz proporcjonalnym udziałem w częściach wspólnych budynków i prawie własności działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym dz. nr 873/1 (obręb 11) o powierzchni 0,2863 ha w wysokości 794 do 10000 części według stanu i poziomu cen z dnia wyceny.

2. Określenie celu wyceny

Operat szacunkowy sporządzono w celu określenia wartości rynkowej lokalu dla potrzeb likwidacji w toku postępowania upadłościowego poprzez sprzedaż.

Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie dla tego celu.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Zlecniodawcą opracowania jest Syndyk Piotr Laskowski (nr licencji 1738) - zlecenie z dnia 23.05.2023 r.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2021 poz. 555),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326.),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520.).

3.3. Źródła danych merytorycznych (źródła informacji o nieruchomości oraz o rynku lokalnym)

- Księga wieczysta nr KW OL10/00168821/9 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie (protokół z badania księgi wieczystej – załącznik nr II);
- Ewidencja gruntów i budynku prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Olsztynie (protokół z badania ewidencji gruntów i budynków – załącznik nr III);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (protokół z badania - załącznik nr IV);
- Rejestr cen prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Olsztynie;
- Własna baza danych o rynku nieruchomości;
- Informacje uzyskane od Zlecniodawcy.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	01.06.2023 r.
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny	01.06.2023 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	01.06.2023 r.
Data dokonania oględzin lokalu	01.06.2023 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości lokalowej będącej przedmiotem wyceny ustalono w dniu 01.06.2023 r. na podstawie badania księgi wieczystej KW nr OL10/00168821/9 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie. Działy powołanej księgi zawierają następujące wpisy:

Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”

- położenie: województwo warmińsko-mazurskie, powiat olsztyński, gmina Stawiguda, miejscowość Rybaki,

- oznaczenie (lokal): ulica Rybaki 1 m. 6, przeznaczenie lokalu – lokal mieszkalny, opis lokalu: pokój (3), kuchnia (1), łazienka (1), WC (1), garderoba (1), przedpokój (1), opis pomieszczeń przynależnych: pomieszczenie piwniczne nr 6, boks garażowy nr 6, kondygnacja 3, przyłączenie OL10/00158806/5, odrębność TAK,

- obszar: 87,48 m².

Dział I-SP „Spis praw związanych z własnością”

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 794/10000.

Dział II „Własność”

Pani Wiesława Elżbieta Pacholska (udział 1 do 2 części) na podstawie postanowienia o uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z dnia 18.11.2022 (Sygnatura akt X C 1850/22);

Pan Włodzimierz Pacholski (udział 1 do 2 części) na podstawie postanowienia o uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z dnia 18.11.2022 (Sygnatura akt X C 1850/22);

Dział III „Prawa roszczenia i ograniczenia”

W dziale III znajduje się wzmianka dotycząca wpisu ogłoszenia upadłości (DZ. KW./OL10/12779/23/1)

Dział IV „Hipoteka” – brak wpisów.

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków

Jednostka ewidencyjna: Stawiguda,

Obręb: 11-Rybaki,

Nr działki: 873/1,

Powierzchnia: 2863 m².

5.3. Lokalizacja ogólna (w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania)

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w strefie pośredniej miejscowości Rybaki, obszaru charakteryzującego się niskiej intensywności stopniem zurbanizowania, zlokalizowanego na południowych krańcach gminy Stawiguda.

Gmina Stawiguda to gmina wiejska. Należy do województwa warmińsko-mazurskiego, powiatu olsztyńskiego. Gmina Stawiguda ma 14 503 mieszkańców, z czego 51,0% stanowią kobiety, a 49,0% mężczyźni. W latach 2002-2022 liczba mieszkańców wzrosła o 200,1%. Średni wiek mieszkańców wynosi 34,8 lat i jest znacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. W 2022 roku w gminie Stawiguda oddano do użytku 449 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 30,96 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Stawiguda to 6 017 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 429 mieszkań. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz nieznacznie większa od średniej dla całej Polski. 71,9% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 28,1% na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Stawiguda to 3,61 i jest nieznacznie mniejsza od przeciętnej liczby izb dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz mniejsza od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2022 roku w gminie Stawiguda to 81,10 m² i jest nieznacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 95,92% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 95,42% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 94,36% mieszkań posiada łazienkę, 89,68% korzysta z centralnego ogrzewania, a 31,08% z gazu sieciowego.



W gminie Stawiguda na 1000 mieszkańców pracuje 142 osób. 44,5% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 55,5% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w gminie Stawiguda wynosiło w 2022 roku 7,2% (7,2% wśród kobiet i 7,2% wśród mężczyzn). W 2021 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Stawiguda wynosiło 5 205,74 PLN, co odpowiada 86,70% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Stawiguda 420 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 258 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -162. 13,2% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Stawiguda pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 38,7% w przemyśle i budownictwie, a 22,2% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 1,7% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

5.4. Lokalizacja szczegółowa (w tym stan otoczenia)

Lokal będący przedmiotem wyceny zlokalizowany w strefie pośredniej miejscowości Rybaki. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna jednorodzinna, zwarte kompleksy leśne, teren jeziora Łąńskiego oraz tereny Archidiecezjalnego Ośrodka Charytatywnego Caritas. Stan usług i zaplecza bytowego średnio korzystny – podstawowe obiekty usługowo-handlowe zlokalizowane są w pobliskiej miejscowości Pluski a obiekty użyteczności publicznej w miejscowości Stawiguda – mieszczącej władze gminy, oddalonej o 10 km. Okolica jest cicha, spokojna i bezpieczna, dodatkowo bliskość terenów zielonych oraz jeziora Łąńskiego stanowi atut lokalizacyjny. Biorąc pod uwagę powyższe atrakcyjność lokalizacyjną nieruchomości będącej przedmiotem wyceny należy uznać za **dobrą**.



Źródło: Geoportal – ortofotomapa (stan na 6.2023)

5.5. Opis techniczno-użytkowy nieruchomości, stan zagospodarowania oraz stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

5.5.1. Opis działki

Grunt nieruchomości zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem garażu. Kształt gruntu regularny. Ukształtowanie terenów pobliskich nieurozmaicone – nieznaczne deniwelacje terenu. Teren nieogrodzony, częściowo utwardzony. Działka posiada dostęp do następujących sieci infrastruktury technicznej: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, telekomunikacyjna.

5.5.2. Opis budynku

Budynek, w którym zlokalizowany jest przedmiot wyceny posiada 3 nadziemne kondygnacje, jest całkowicie podpiwniczony i został wykonany w technologii prefabrykowanej w 1976 roku. Stan techniczno-użytkowy budynku dobry (budynek poddawany regularnym pracom remontowym pozwalającym na utrzymanie substancji w stanie nie pogorszonym). Zastosowane rozwiązania technologiczne i użytkowe oraz standard wyposażenia i wykończenia nie odbiegają od rozwiązań stosowanych w budynkach realizowanych w tamtym czasie.

5.5.3. Opis lokalu

Lokal usytuowany na trzeciej kondygnacji (drugie piętro), posiada okna od strony zachodniej oraz wschodniej. Wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, telekomunikacyjną oraz C.O.

Powierzchnia użytkowa lokalu zgodnie z obmiarem własnym wykonanym podczas wizji wynosi: 63,30 m², w tym 3 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, garderoba oraz przedpokój. Dodatkowo do lokalu przynależy piwnica nr 6 (o powierzchni, zgodnie z obmiarem - 8,79 m²) oraz boks garażowy nr 6 (o powierzchni, zgodnie z obmiarem - 16.36 m²).

Standard wykończenia lokalu według stanu z dnia wyceny określono jako **dobry**.

Lokal wykończony jest materiałami o dobrej jakości, posiada atrakcyjną estetykę wnętrza. Na podłodze w pokojach oraz przedpokoju parkiet drewniany, w kuchni, łazience oraz WC terakota, w garderobie wykładzina. Na ścianach w kuchni, w łazience oraz WC glazura, w pozostałych pomieszczeniach gładź szpachlowa malowana farbą emulsyjną. Stolarka okienna z profili PVC – stan dobry, okna szczelne. Stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne antywłamaniowe, drzwi wewnętrzne płycinowe szklone/pełne.

5.5.4. Stopień zużycia lokalu

Na życzenie Zleceniodawcy określono stopień zużycia nieruchomości oraz roczną stopę zużycia. Zużycie nieruchomości określono na podstawie tzw. „metody czasowej” zakładającej liniowe zużycie wszystkich elementów składowych budynku według następującej formuły:

$$S_{ZT} = \frac{t}{T} \cdot 100\%$$

Gdzie:

S_{ZT} – stopień zużycia technicznego [%]

t – wiek budynku w latach

T – przewidywany okres trwałości obiektu w latach

Przewidywany okres trwałości w latach, biorąc pod uwagę technologie w jakiej został zrealizowany budynek, jakość wykorzystanych materiałów jak również pełnią przez niego funkcję przyjęto w wysokości 200 lat. Wiek budynku 47 lat.

$$S_{ZT} = \frac{47}{200} \cdot 100\% = 23,50 \%$$

Roczna stopa zużycia określona wynosi 0,50 %.

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

Od okresu eksploatacji budynku nie dokonano i nie są planowane w najbliższym okresie czasu zmiany w otoczeniu nieruchomości powodujące zwiększenie uciążliwości w korzystaniu nieruchomości. Zużycie środowiskowe przyjęto na poziomie 0 %.

6. Uwarunkowania planistyczne

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Stawiguda (01.06.2023 r.) ustalono, że obszar, na którym zlokalizowany jest budynek, w którym zlokalizowany jest lokal, położony jest na obszarze, gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z informacją zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stawiguda zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/284/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29.04.2021 r., nieruchomość zlokalizowana jest na obszarach o następujących funkcjach: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności.

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1. Wybór podejścia i metody wyceny

Przy doborze właściwego podejścia oraz metody szacowania kierowano się przede wszystkim uwarunkowaniami wynikającymi z podstaw materialno-prawnych wyceny (wymienionych we wcześniejszych częściach niniejszego opracowania), a także celem i zakresem szacowania, cechami szacowanej nieruchomości oraz dostępnością danych o cenach rynkowych kształtujących się w obrocie nieruchomościami podobnymi.

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości przyjęto podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Istotą podejścia porównawczego jest porównywanie cech nieruchomości szacowanej, kolejno z cechami nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Źródłem informacji o cenach nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki sprzedaży, a także ustalenia zapłaty, a zwłaszcza przymusowa sprzedaż, sprzedaż z odroczonym terminem przekazania nieruchomości nabywcy, bonifikata udzielona od ceny lub sprzedaż w drodze przetargu. Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości zależeć będzie, zatem od cen obiektów sprzedanych wcześniej i różnic w cechach z nieruchomością szacowaną.

7.2. Rodzaj wartości

W procesie szacowania określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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 na rynku nieruchomości.

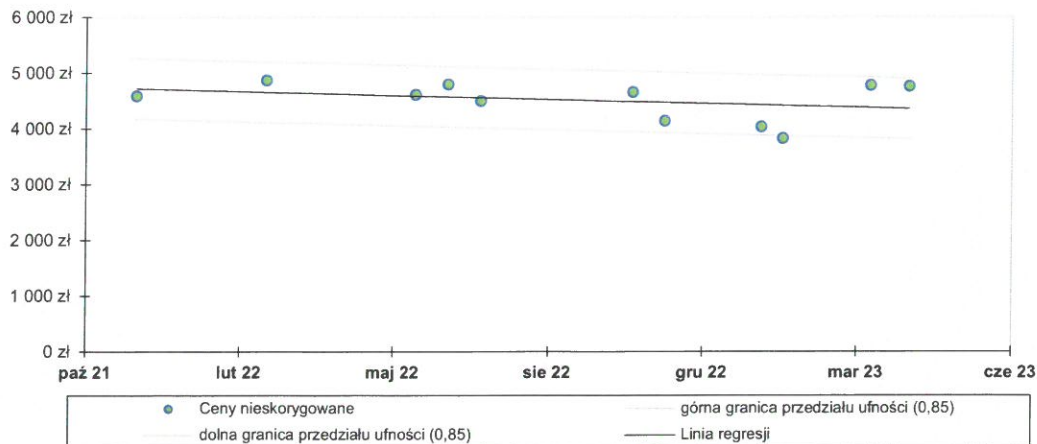
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

8.1. Krótka charakterystyka rynku

Na potrzeby wyceny określono:

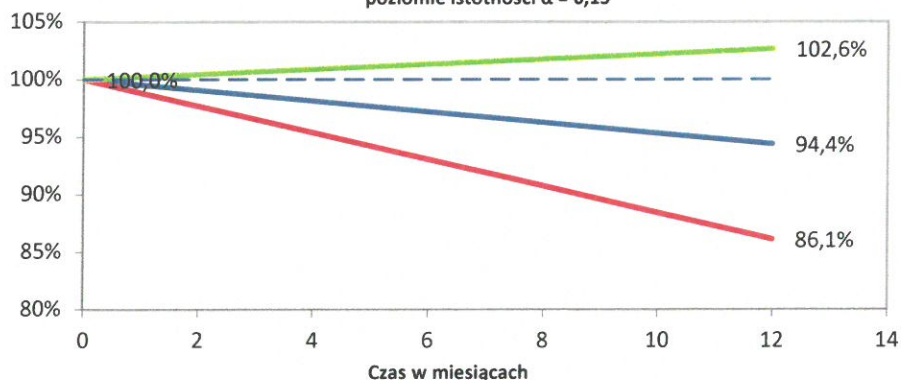
- rodzaj rynku – rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych,
- obszar rynku – gmina Stawiguda oraz wybrane gminy powiatu olsztyńskiego,
- okres, w jakim analizowano ceny – od czerwca 2021 do czerwca 2023.

W wyniku analizy określonego powyżej rynku nie stwierdzono jednoznacznie wpływu czasu (trendu czasowego) na zmianę cen. Próby obliczenia trendu wzrostu cen metodą porównywania transakcji odległych w czasie, a obejmujących podobne nieruchomości dały sprzeczne wyniki o znakach zarówno dodatnich jak i ujemnych, natomiast próby wyznaczenia trendu metodą statystyczną wykazały nieistotność statystyczną występowania trendu.



Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca 1,07 jest mniejsza niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., $\alpha, n-2$) wynosząca 1,574. Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 31,26% i jest na poziomie wyższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15. Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić nieistotność statystyczną występowania trendu. Wymiar względny trendu (%)/rok wynosi ok. -5,6% i można określić go jako lekko malejący. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. $\pm 8,3\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -13,9%/rok do 2,6%/rok.

Trend czasowy w wymiarze rocznym dla wymiaru średniego (8,3%/rok) oraz dolnego przedziału ufności (-13,9%/rok) i górnego przedziału ufności (2,6%/rok) przy poziomie istotności $\alpha = 0,15$



W związku z powyższym nie korygowano cen transakcyjnych wybranych nieruchomości na dzień wyceny.

Popyt na podobne nieruchomości w analizowanym okresie utrzymywał się na umiarkowanym poziomie. Rynek nieruchomości mieszkalnych w analizowanym okresie był rynkiem sprzedającego (co oznacza, że w tym segmencie rynku mieliśmy do czynienia z nadpopytem). Największym popytem cieszyły się mieszkania małe i średnie o powierzchni do 55 m² (głównym czynnikiem determinującym wielkość popytu realnego na tego rodzaju lokale były instytucje finansowe – banki komercyjne, które zaostryżyły zasady przyznawania kredytów), mniejszym zainteresowaniem (wynikającym w dużej mierze z dysproporcji pomiędzy popytem efektywnym i potencjalnym) cieszyły się mieszkania duże.

Ponadto stwierdzono (na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, której wyniki oraz obliczenia przedstawione zostały w załączniku nr VI), że głównymi elementami

kreującymi wartość nieruchomości w tym segmencie były: lokalizacja szczegółowa, powierzchnia użytkowa lokalu oraz stan techniczny i standard wykończenia oraz fakt występowania powierzchni dodatkowej (pomieszczeń przynależnych).

Wagi powyższych cech przedstawia tabela nr 1

TABELA NR 1

LP.	CECHA	WAGA (%)
1	Lokalizacja szczegółowa	30
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	20
3	Standard wykończenia i stan techniczny	30
4	Pomieszczenia przynależne	20

8.2. Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Na potrzeby wyceny przyjęto (w ramach ustalonych cech rynkowych) skalę ocen przedstawioną w tabeli nr 2.

TABELA NR 2

CECHA	OCENA	OPIS
Lokalizacja szczegółowa	B. dobra	Cecha ta uwzględnia między innymi położenie w pobliżu ciągów komunikacyjnych o nawierzchni utwardzonej, dobra dostępność komunikacyjna, w pobliżu zlokalizowane są podstawowe obiekty usługowo-handlowe, nieznaczący hałas komunikacyjny, estetyczne i interesujące otoczenie budynku, nieuciążliwe sąsiedztwo, duże poczucie bezpieczeństwa, bliskość terenów zielonych.
	Dobra	
Powierzchnia lokalu	Średnia	do 55,00 m ²
	Duża	od 55,01 m ²
Standard wykończenia i stan techniczny	Dobry	Cecha ta uwzględnia między innymi estetykę wnętrza, jakość materiałów wykończeniowych, rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne oraz rozwiązania funkcjonalne (układ pomieszczeń), gospodarkę remontowo-modernizacyjną budynku, fakt występowania zużycia części wspólnych, stopień wyposażenia w instalacje oraz ich stan.
	Przeciętny	
Powierzchnia dodatkowa	Korzystna	Nieruchomości posiadające pomieszczenia przynależne (oprócz piwnicy) w postaci garażu, budynku gospodarczego lub przydomowego ogródka.
	Niekorzystna	Nieruchomości nie posiadające pomieszczeń przynależnych lub posiadające jedynie piwnicę.

Cechy o charakterze jakościowym (lokalizacja szczegółowa oraz standard wykończenia i stan techniczny) które stanowią zmienne syntetyczne, na które składa się wiele wymienianych w kolumnie (opis) elementów mają charakter subiektywnej oceny rzeczoznawcy (nie można w miejscu każdej ze składowych przypisać enumeratywnego katalogu czynników ją opisujących).

Analiza wykazała, że cechami stanowiącymi stymulanty (wraz ze wzrostem wielkości cechy/jakości wzrasta cena jednostkowa) były: lokalizacja szczegółowa, standard wykończenia i stan techniczny oraz Powierzchnia dodatkowa. Destymulantę stanowiła powierzchnia lokalu co spowodowane było przede wszystkim znaczącym spadkiem popytu efektywnego na grunty o większym areale (zdecydowanie mniejsza liczba inwestorów posiada środki/zdolność finansowania na takie inwestycje).

8.3. Analiza transakcji nieruchomości podobnych

Wyceniany grunt nieruchomości stanowił rzadki przedmiot obrotu na analizowanym rynku. W badanym okresie odnotowano kilkadziesiąt transakcji, spośród których wyselekcjonowano grupę reprezentatywną nastu wiarygodnych transakcji nieruchomościami, zdaniem autorów opracowania w największym stopniu spełniających kryterium podobieństwa, mających charakter wolnorynkowy.

Wykaz transakcji przyjętych do analiz przedstawiono w tabeli nr 3.

TABELA NR 3

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości (ulica)	Stan tech. i standard wykończenia	Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	powierzchnia lokalu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1m ² p.u. [zł]
1	12.01.2023	Gągławki	Przeciętny	Garaż	50,70	205 000	4 043
2	3.12.2021	Gągławki	Dobry	Brak	65,50	301 000	4 595
3	23.06.2022	Klewki	Dobry	Garaż	58,30	280 000	4 803
4	2.06.2022	Klewki	Dobry	Brak	65,00	300 000	4 615
5	26.01.2023	Sząbruk; Hermana	Przeciętny	Brak	56,00	215 000	3 839
6	24.03.2023	Kieźliny; Staffa	Dobry	Piwnica	41,85	200 000	4 779
7	20.10.2022	Wadąg	Dobry	Garaż	54,70	255 000	4 662
8	14.07.2022	Kieźliny; Staffa	Dobry	Piwnica	42,24	190 000	4 498
9	18.04.2023	Łęgajny; Akacyjowa	Dobry	Brak	42,00	200 000	4 762
10	10.11.2022	Łęgajny; Kasztanowa	Przeciętny	Brak	63,50	263 000	4 142
11	25.02.2022	Łęgajny; Akacyjowa	Dobry	Brak	42,00	205 000	4 881

Na podstawie danych przedstawionych w tabeli 3 określono:

Cenę minimalną: 3 839 zł

Cenę maksymalną: 4 881 zł

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1 042 \text{ zł}$

9. Określenie wartości lokalu

9.1. Opis procedury szacowania

Wartość rynkową lokalu oszacowano na podstawie założenia, że wartość rynkowa stanowi skorygowaną cenę średnią, obliczoną na podstawie zbioru nieruchomości podobnych. W trakcie określania wartości posłużono się następującym wzorem:

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

gdzie:

u_i – współczynniki korygujące odpowiadające i-tej rynkowej cenie nieruchomości lokalowej,

n – liczba cech rynkowych.

Przyjęto, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w następującym przedziale:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

Współczynniki korygujące określono na podstawie powyższego założenia oraz znajomości wag poszczególnych cech rynkowych.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej.

9.2. Ocena przedmiotu wyceny oraz nieruchomości porównawczych o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Cechy porównawcze	Wyceniany lokal	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra	b. dobra
Powierzchnia lokalu	duża	duża	średnia
Standard wykończenia i stan techniczny	dobry	przeciętny	dobry
Powierzchnia dodatkowa	korzystna	niekorzystna	niekorzystna

9.3. Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny według stanu z dnia wyceny

Średnia cena nieruchomości podobnych wynosi:

$$C_{\dot{S}R} = 4\,511 \text{ zł/m}^2$$

Zakres sumy współczynników korygujących określono w następujący sposób:

$$\frac{C_{min}}{C_{\dot{S}R}} = 0,8511 \quad \frac{C_{max}}{C_{\dot{S}R}} = 1,0820$$

Obliczenie wartości poszczególnych współczynników korygujących zestawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Cechy porównawcze	Udział cechy ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników u_i
1	Lokalizacja szczegółowa	30%	0,2553	0,3246	0,2553
2	Powierzchnia lokalu	20%	0,1702	0,2164	0,1702
3	Stan techniczny i standard wykończenia	30%	0,2553	0,3246	0,3246
4	Powierzchnia dodatkowa	20%	0,1702	0,2164	0,2164
Suma		100%	0,8511	1,0820	0,9666

Ostateczną wartość rynkową 1m² powierzchni użytkowej lokalu obliczono jako korektę ceny średniej zgodnie z poniższą formułą:

$$W_R = C_{\dot{S}R} \cdot \sum_{i=1}^n u_i = 4\,511 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2} \cdot 0,9666 = 4\,360 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości określono jako iloczyn ostatecznej wartości rynkowej 1m² nieruchomości oraz jej powierzchni użytkowej:

$$W_R = 4\,360 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2} \cdot 63,30 \text{ m}^2 = 275\,996 \text{ zł}$$

Przyjęto: 276 000 zł



10. Wynik końcowy wyceny

Określona wartość rynkowa nieruchomości lokalowej wynosi 276 000 zł (według stanu z dnia wyceny). Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości mieści się w przedziale analizowanych jednostkowych cen transakcyjnych jest wysoce prawdopodobną ceną jaką można uzyskać, dlatego też może zostać wykorzystana do ustalenia ceny sprzedaży prowadzonej przez Syndyka Masy Upadłościowej.

11. Klauzule i ustalenia końcowe

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
- Operat szacunkowy został sporządzony w następstwie przeprowadzenia pełnego procesu wyceny, obejmującego wszelkie czynności szacunkowe, konieczne dla właściwego określenia wartości nieruchomości.
- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz zawiera wszelkie informacje niezbędne dla ustalenia sposobu postępowania i wniosków rzeczoznawcy majątkowego dotyczących określenia wartości nieruchomości.
- Operatu szacunkowego nie można wykorzystywać do żadnego innego celu niż jest określony w niniejszym operacie.
- Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Szczegółowe dane dotyczące obiektów porównawczych znajdują się u autora opracowania.
- Operat szacunkowy jest ważny 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że nastąpi istotna zmiana czynników mających wpływ na wartość nieruchomości.
- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny – z właścicielami przedmiotowej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z innymi powiązaniem nie wiążą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzanej wyceny.

12. Wykaz załączników

Załącznik nr I - Protokół z badania KW nr OL10/00168821/9.

Załącznik nr II - Protokół z badania ewidencji gruntów i budynków.

Załącznik nr III - Protokół z badania uwarunkowań planistycznych.

Załącznik nr IV - Rzut poziomy lokalu.

Załącznik nr V - Dokumentacja fotograficzna.

Załącznik nr VI - Obliczenie wag cech rynkowych.

Załącznik nr VII - Fotokopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

Załącznik nr I

Protokół z badania KW Nr OL10/00168821/9

Stan prawny nieruchomości lokalowej będącej przedmiotem wyceny ustalono w dniu 01.06.2023 r. na podstawie badania księgi wieczystej KW nr OL10/00168821/9 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie. Działy powołanej księgi zawierają następujące wpisy:

Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”

- położenie: województwo warmińsko-mazurskie, powiat olsztyński, gmina Stawiguda, miejscowość Rybaki,

- oznaczenie (lokal): ulica Rybaki 1 m. 6, przeznaczenie lokalu – lokal mieszkalny, opis lokalu: pokój (3), kuchnia (1), łazienka (1), WC (1), garderoba (1), przedpokój (1), opis pomieszczeń przynależnych: pomieszczenie piwniczne nr 6, boks garażowy nr 6, kondygnacja 3, przyłączenie OL10/00158806/5, odrębność TAK,

- obszar 87,4800 m².

Dział I-SP „Spis praw związanych z własnością”

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 794/10000

Dział II „Własność”

Pani Wiesława Elżbieta Pacholska (udział 1 do 2 części) na podstawie postanowienia o uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z dnia 18.11.2022 (Sygnatura akt X C 1850/22);

Pan Włodzimierz Pacholski (udział 1 do 2 części) na podstawie postanowienia o uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z dnia 18.11.2022 (Sygnatura akt X C 1850/22);

Dział III „Prawa roszczenia i ograniczenia”

W dziale III znajduje się wzmianka dotycząca wpisu ogłoszenia upadłości (DZ. KW./OL10/12779 /23/1);

Dział IV „Hipoteka” – brak wpisów.

Badanie wykonał: dr inż. Marek Walacik



Załącznik nr II

Protokół z badania ewidencji gruntów i budynków

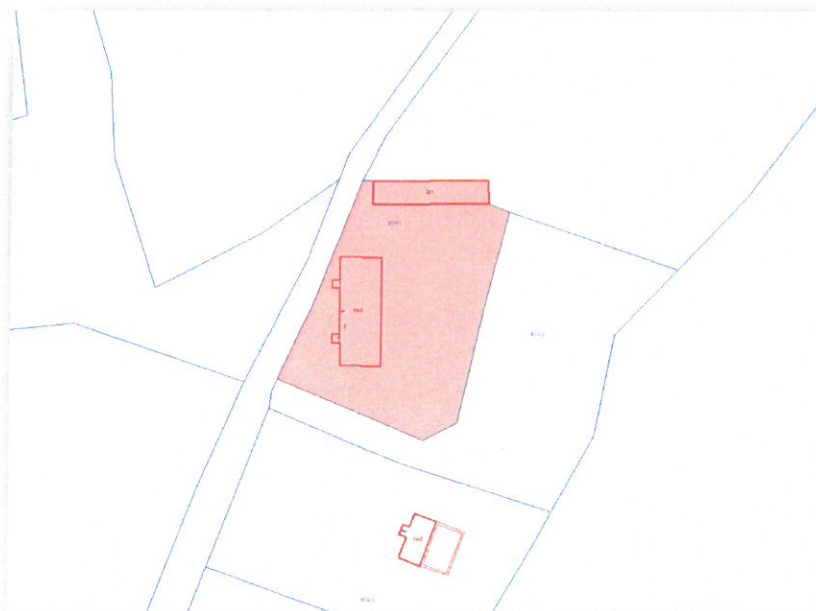
Na podstawie badania danych opisowych zawartych w rejestrze gruntów i budynków przeprowadzonego w Starostwie Powiatowym w Olsztynie w dniu 01.06.2023 r. stwierdzono, co następuje:

Jednostka ewidencyjna: Stawiguda,
Obręb: 11,
Nr działki: 873/1,
Powierzchnia: 2863 m².

Badanie wykonał:
dr inż. Marek Walacik



Fragment rysunku mapy ewidencyjnej

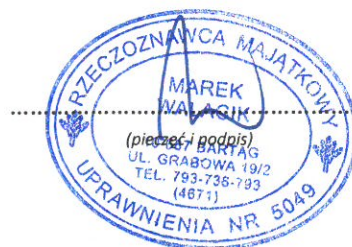


Załącznik nr III

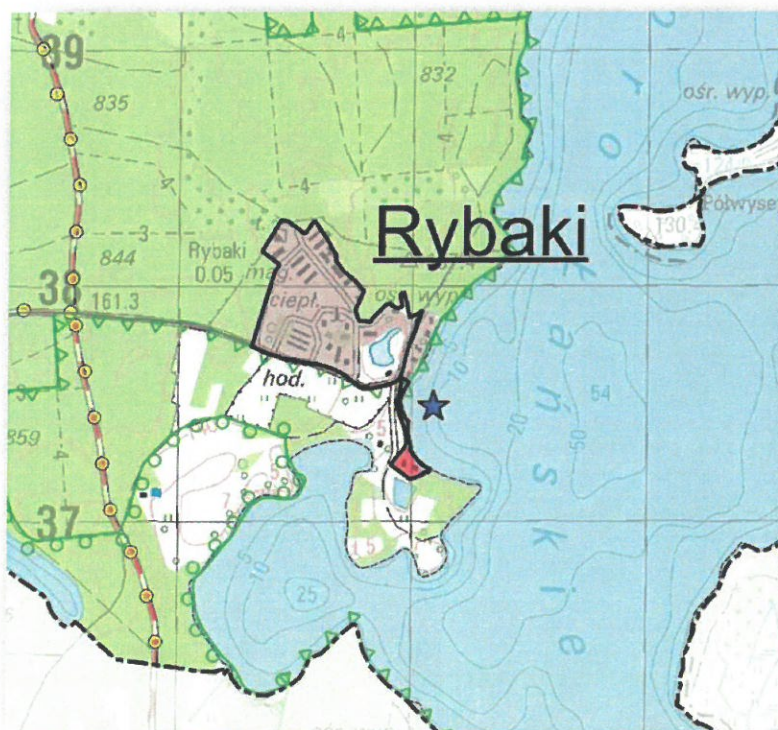
Protokół z badania uwarunkowań planistycznych

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Stawiguda (01.06.2023 r.) ustalono, że obszar, na którym zlokalizowany jest Budynek, w którym zlokalizowany jest lokal, położony jest na obszarze, gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z informacją zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stawiguda zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/284/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29.04.2021 r., nieruchomość zlokalizowana jest na obszarach o następujących funkcjach: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności.

Badanie wykonał:
dr inż. Marek Walacik

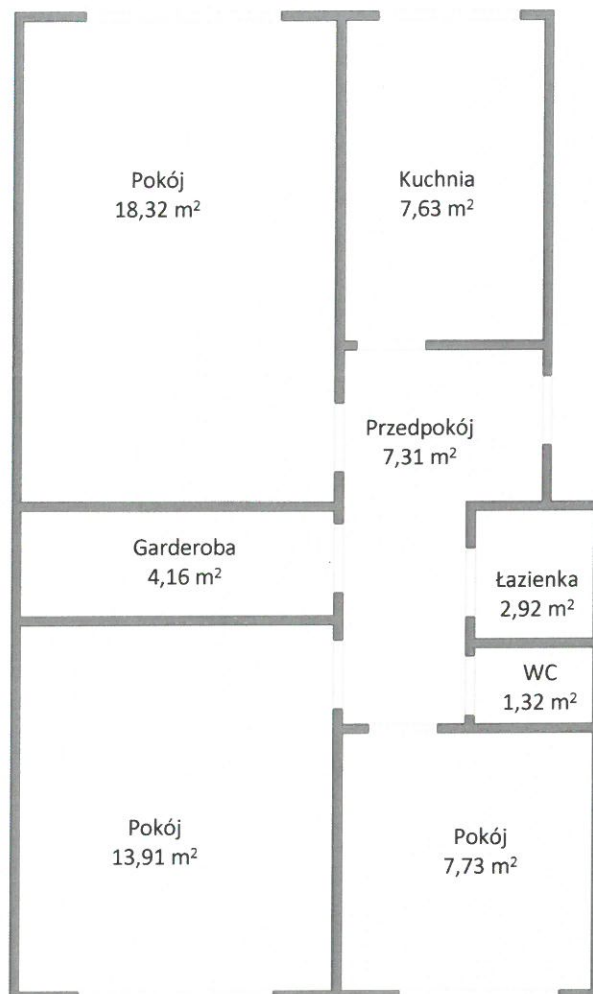


**Fotokopia fragmentu części graficznej Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego**



Załącznik nr IV

Rzut poziomy lokalu



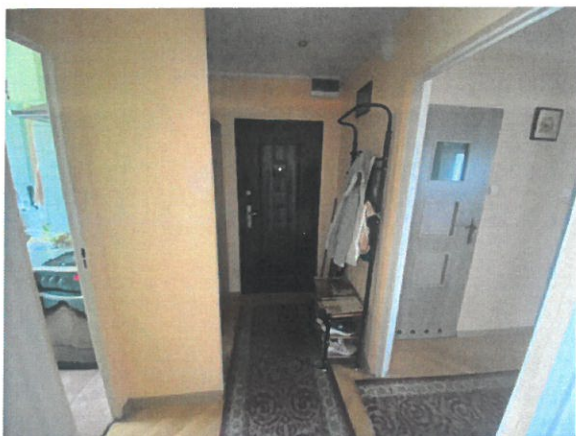
Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. obmiar (m ²)	Pow. użytkowa (m ²)
1	Kuchnia	7,63	7,63
2	Przedpokój	7,31	7,31
3	Pokój	18,32	18,32
4	Garderoba	4,16	4,16
5	Pokój	13,91	13,91
6	Pokój	7,73	7,73
7	Łazienka	2,92	2,92
8	WC	1,32	1,32
Suma		63,30	63,30



Załącznik nr V

Dokumentacja fotograficzna











Dokumentację fotograficzną sporządził:
dr inż. Marek Wałacik



**STWIERDZA SIĘ ZGODNOŚĆ ZE STANEM
RZECZYWISTYM NA DZIEŃ WYCENY**

Załącznik nr VI

Obliczenie wag cech rynkowych

Określenia cech rynkowych oraz obliczenia wag tych cech dokonano na podstawie wyników badania preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Badania przeprowadzone zostały wśród specjalistów zajmujących się rynkiem nieruchomości, w szczególności pośredników w obrocie nieruchomościami oraz rzeczoznawców majątkowych.

CECHA	RESPONDENT								Średnia	Przyjęto
	R I	R II	R III	R IV	R V	R VI	R VII	R VIII		
Lokalizacja szczegółowa	30	30	30	30	25	35	30	30	30	30%
Powierzchnia użytkowa lokalu	20	25	20	10	20	25	20	25	21	20%
Standard wykończenia i stan techniczny	30	25	30	40	40	30	30	25	31	30%
Powierzchnia dodatkowa	20	20	20	20	15	10	20	20	18	20%
SUMA	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100%

Obliczenia wykonał:
dr inż. Marek Walacik



Załącznik nr VII

Fotokopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

JW Real Estate Marek Walacik

10-687 Bartąg, Grabowa 19 / 2

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0013722

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: 01/02/2023 - 31/01/2024

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 106.00 PLN



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

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP: 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

Data: 01.06.2023

Sporządził: dr inż. Marek Walacik