

JWREAL ESTATE
MAREK WALACIK

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



OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący
oszacowania wartości rynkowej (WR)

Rodzaj nieruchomości : Nieruchomość lokalowa
(lokal mieszkalny)

Adres nieruchomości : ul. Dr. Stanisława Dorantta 22 m. 9,
Olsztyn

Autor operatu szacunkowego : dr inż. Marek Walacik

Nr uprawnień : 5049

Miejscowość : Olsztyn

Data sporządzenia : 4.10.2023

Pieczęć i podpis :



Opis lokalu

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa (lokal mieszkalny) nr 9 położona przy ulicy Dr. Stanisława Dorantta 22 w miejscowości Olsztyn. Lokal znajduje się w budynku posiadającym 5 nadziemnych kondygnacji i 1 kondygnację podziemną. Stan techniczny budynku określono jako b. dobry (budynek poddawany regularnym pracom remontowym pozwalającym na utrzymanie substancji w stanie niepogorszonym). Powierzchnia użytkowa lokalu zgodnie z informacją zawartą w księdze wieczystej wynosi: 47,08 m², w tym 2 pokoje (w tym jeden z aneksem kuchennym), 1 łazienka z WC oraz przedpokój. Dodatkowo do lokalu przynależy piwnica nr 21 (o powierzchni, zgodnie z informacją zawartą w księdze wieczystej – 1,73 m²).

Usytuowanie na piętrze: 2 kondygnacja (1 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 pomieszczeniem przynależnym oraz proporcjonalnym udziałem w częściach wspólnych budynków i prawie własności działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym dz. nr 39/49 (obręb 160) o powierzchni 0,8675 ha w wysokości 48 do 10000 części według stanu i poziomu cen z dnia wyceny.

Obszar, na którym zlokalizowany jest budynek, w którym zlokalizowany jest lokal będący przedmiotem wyceny, położony jest na obszarze, który w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego w południowej części miasta, w rejonie ul. Bartąskiej - KORTOWO-SADY zatwierdzonym Uchwałą XXII/321/04 Rady Miasta Olsztyn dnia 25.02.2004 r. oznaczony jest jako: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (12MW), tereny zieleni izolacyjnej (ZI), tereny zabudowy usługowej (5U).

Nieruchomość lokalowa (lokal mieszkalny) będąca przedmiotem wyceny posiada założoną księgę wieczystą KW Nr OL10/00167385/3.

Nieruchomość posiada zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej dz. nr 39/50 (obręb 160) o nawierzchni utwardzonej (asfalt) - ul. Dr. Stanisława Dorantta.

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 porównywania parami.

Wartość lokalu

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

427 000 zł

słownie: czterysta dwadzieścia siedem tysięcy złotych.

Data sporządzenia operatu szacunkowego

Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został w dniu 4.10.2023 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)	6
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	8
5.5.4.	Stopień zużycia lokalu.....	8
6.	Uwarunkowania planistyczne	9
7.	Przedstawienie sposobu wyceny	9
7.1.	Wybór podejścia i metody wyceny	9
7.2.	Rodzaj wartości.....	9
8.	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	10
8.1.	Krótką charakterystyką rynku	10
8.2.	Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych	11
8.3.	Analiza transakcji nieruchomości podobnych.....	12
9.	Określenie wartości lokalu.....	12
9.2.	Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.....	13
10.	Wynik końcowy wyceny	13
11.	Klauzule i ustalenia końcowe	13
12.	Wykaz załączników.....	14

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa (lokal mieszkalny) nr 9 położona przy ulicy Dr. Stanisława Dorantta 22 w miejscowości Olsztyn.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz proporcjonalnym udziałem w częściach wspólnych budynków i prawie własności działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym dz. nr 39/49 (obręb 160) o powierzchni 0,8675 ha w wysokości 48 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 4.09.2023 r.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (poz. 1832),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825.).

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

- Księga wieczysta nr KW OL10/00167385/3 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie (protokół z badania księgi wieczystej – załącznik nr II);
- Ewidencja gruntów i budynku prowadzona przez Urząd Miasta Olsztyn (protokół z badania ewidencji gruntów i budynków – załącznik nr III);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (protokół z badania - załącznik nr IV);
- Rejestr cen prowadzony przez Urząd Miasta Olsztyn;
- Własna baza danych o rynku nieruchomości;
- Informacje uzyskane od Zlecniodawcy.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	4.10.2023 r.
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny	4.10.2023 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	4.10.2023 r.
Data dokonania oględzin lokalu	30.09.2023 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości lokalowej będącej przedmiotem wyceny ustalono w dniu 4.10.2023 r. na podstawie badania księgi wieczystej KW nr OL10/00167385/3 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, gmina Olsztyn M., miejscowość Olsztyn,
- oznaczenie (lokal): u. Dr. Stanisława Dorantta 22 m. 9, przeznaczenie lokalu – lokal mieszkalny, opis lokalu: pokój (2), kuchnia (1), łazienka z wc (1), przedpokój (1), opis pomieszczeń przynależnych: komórka lokatorska nr 21 o pow. 1,73 m², kondygnacja 2, przyłączenie OL10/00156693/5, odrębność TAK,

- obszar: 48,8100 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 48/10000.

Dział II „Własność”

Pani Barbara Długokęcka (udział 36 do 100 części), Pani Agnieszka Długokęcka-Brzozowska (udział 32 do 100 części), Pan Dariusz Długokęcki (udział 32 do 100 części) na podstawie Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży z dnia 1.12.2015 r. (Numer rep A 9551/2015).

Dział III „Prawa roszczenia i ograniczenia”

- wzmianka: wpis ogłoszenia upadłości (DZ.KW./OL10/23197/23/1), wpis ogłoszenia upadłości (DZ.KW./OL10/23196/23/1), wpis ogłoszenia upadłości (DZ.KW./OL10/23262/23/1),

Dział IV „Hipoteka”

Hipoteka umowna do kwoty 250 000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy zł) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności w postaci spłaty weksla na rzecz Wojciecha Drozdowskiego, wpisana na podstawie Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 1.03.2016 r. (Numer rep A 2593/2016).

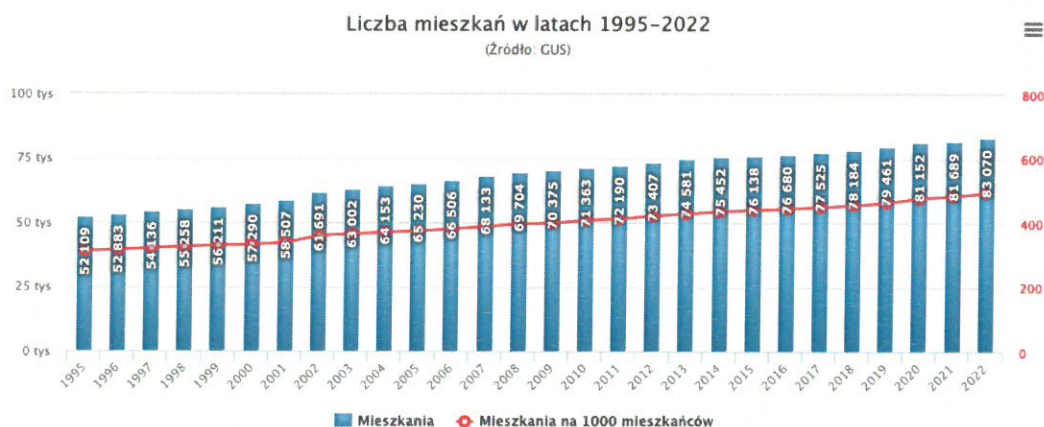
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków

Jednostka ewidencyjna: Olsztyn,
Obręb: 160,
Nr działki: 39/49,
Powierzchnia: 8675 m².

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

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w strefie peryferyjnej miasta Olsztyn, na osiedlu Generałów, obszarze charakteryzującego się średniej intensywności stopniem zurbanizowania.

Olsztyn to miasto na prawach powiatu (województwie) leżące w północno-wschodniej Polsce. Należy do województwa warmińsko-mazurskiego. Olsztyn jest średniej wielkości miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą 168 212, z czego 53,5% stanowią kobiety, a 46,5% mężczyźni. W latach 2002-2022 liczba mieszkańców zmalała o 2,5%. Średni wiek mieszkańców wynosi 42,5 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa warmińsko-mazurskiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski. W 2022 roku w Olsztynie oddano do użytku 1 391 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 8,27 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 Olsztynie to 83 070 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypadają zatem 494 mieszkania. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. 97,6% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 2,4% na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Olsztynie to 3,10 i jest znacznie mniejsza od przeciętnej liczby izb dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2022 roku w Olsztynie to 58,70 m² i jest znacznie 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 99,47% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 99,18% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 99,09% mieszkań posiada łazienkę, 95,32% korzysta z centralnego ogrzewania, a 77,59% z gazu sieciowego.



W Olsztynie na 1000 mieszkańców pracuje 411 osób. Jest to znacznie więcej od wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz wartość porównywalna do wartości dla Polski. Bezrobocie rejestrowane w Olsztynie wynosiło w 2022 roku 2,0% (2,0% wśród kobiet i 2,0% wśród mężczyzn). Jest to znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla całej Polski. W 2022 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Olsztynie wynosiło 6 506,02 PLN, co odpowiada 97,00% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Olsztyna 2

251 osób wyjeżdża do pracy do innych miast, a 11 870 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi 9 619. 0,7% aktywnych zawodowo mieszkańców Olsztyna pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 21,6% w przemyśle i budownictwie, a 24,0% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 5,5% 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 peryferyjnej miasta Olsztyn a osiedlu Generwów. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna wielorodzinna, zabudowa handlowo-usługowa oraz użyteczności publicznej. Stan usług i zaplecza bytowego korzystny – podstawowe obiekty usługowo-handlowe oraz użyteczności publicznej zlokalizowane są na osiedlu. Okolica jest cicha, spokojna i bezpieczna, dodatkowo bliskość terenów miejskiej zieleni nieurządzonej stanowi atut lokalizacyjny. Biorąc pod uwagę powyższe atrakcyjność lokalizacyjną nieruchomości będącej przedmiotem wyceny należy uznać za **b. dobrą**.



Źródło: Geoportal – ortofotomapa (stan na 9.2023)

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

5.5.1. Opis działki

Grunt nieruchomości zabudowany budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Kształt gruntu nieregularny. Ukształtowanie terenów pobliskich nieurozmaicone – nieznaczne deniwelacje terenu. Teren częściowo ogrodzony, 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 5 nadziemnych kondygnacji, jest całkowicie podpiwniczony i został wykonany w technologii tradycyjnej murowanej w 2015 roku. Stan techniczno-użytkowy budynku b. 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 2 kondygnacji (1 piętro), posiada okna od strony północnej oraz południowej. Wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, telekomunikacyjną oraz C.O.

Powierzchnia użytkowa lokalu zgodnie z informacją zawartą w kartotece lokali wynosi: 47,08 m², w tym 2 pokoje (w tym jeden z aneksem kuchennym), 1 łazienka z WC oraz przedpokój. Dodatkowo do lokalu przynależy piwnica nr 21 (o powierzchni, zgodnie z informacją zawartą w księdze wieczystej - 1,73 m²).

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

Lokal wykończony jest materiałami o dobrej jakości, posiada estetykę wnętrza na dobrym poziomie. Na podłodze w pokojach, przedpokoju - panele, w części kuchennej oraz pomieszczeniu sanitarnym terakota. Na ścianach w kuchni (w pasie roboczym) oraz pomieszczeniach sanitarnych 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 pełnioną przez niego funkcję przyjęto w wysokości 200 lat. Wiek budynku 8 lat.

$$S_{ZT} = \frac{8}{200} \cdot 100\% = 4,00 \%$$

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 Miasta Olsztyn (4.10.2023 r.) ustalono, że obszar, na którym zlokalizowany jest budynek, w którym zlokalizowany jest lokal będący przedmiotem wyceny, położony jest na obszarze, który w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego w południowej części miasta, w rejonie ul. Bartąskiej - KORTOWO-SADY zatwierdzonym Uchwałą XXII/321/04 Rady Miasta Olsztyn dnia 25.02.2004 r. oznaczony jest jako: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (12MW), tereny zieleni izolacyjnej (ZI), tereny zabudowy usługowej (5U).

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 porównywania parami.

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.

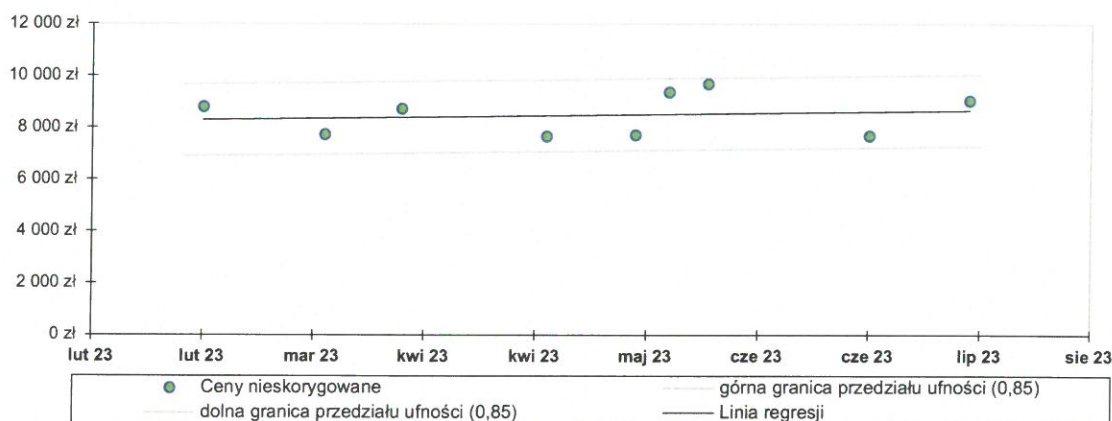
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

8.1. Krótka charakterystyka rynku

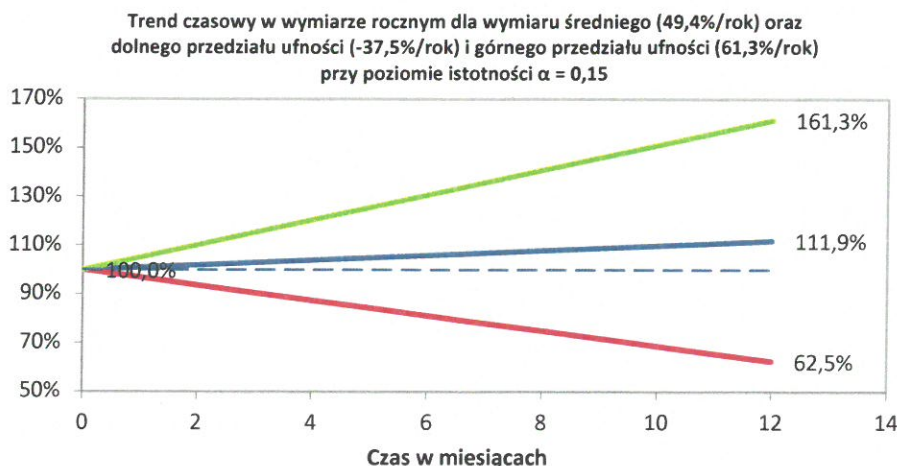
Na potrzeby wyceny określono:

- rodzaj rynku – rynek wtórny nieruchomości lokalowych (lokali mieszkalnych),
- obszar rynku – miasto Olsztyn, ze szczególnym uwzględnieniem osiedla Generałów.
- okres, w jakim analizowano ceny – od stycznia 2023 do września 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 0,388 jest mniejsza niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., $\alpha, n-2$) wynosząca 1,617. Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 70,92% 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. 11,9% i można określić go jako lekko rosnący. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. $\pm 49,4\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -37,5%/rok do 61,3%/rok.



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 o powierzchni do 60 m² (głównym czynnikiem determinującym wielkość popytu realnego na tego rodzaju lokale były instytucje finansowe – banki komercyjne, które zaostrzyły zasady przyznawania kredytów), mniejszym zainteresowaniem (wynikającym w dużej mierze z dysproporcji pomiędzy popytem efektywnym i potencjalnym) cieszyły się mieszkania średnie i 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.

Wagi powyższych cech przedstawia tabela nr 1

TABELA NR 1

LP.	CECHA	WAGA (%)
1	Lokalizacja szczegółowa	50
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	20
3	Standard wykończenia i stan techniczny	30

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, dostępność komunikacyjną (w tym komunikacji miejskiej), bliskość do obiektów usługowo-handlowych, hałas komunikacyjny, estetykę otoczenia budynku, występowanie uciążliwości sąsiedztwa, poczucie bezpieczeństwa, bliskość terenów zielonych.
	Dobra	
Powierzchnia lokalu	Mała	do 60,00 m ²
	Średnia	od 60,01 m ²
Standard wykończenia i stan techniczny	B. 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.
	Dobry	

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. Destymulantę stanowiła powierzchnia lokalu co spowodowane było przede wszystkim znaczącym spadkiem popytu efektywnego na lokale o większej powierzchni (zdecydowanie mniejsza liczba inwestorów posiada środki/zdolność finansowania na takie inwestycje).

8.3. Analiza transakcji nieruchomości podobnych

Wyceniany grunt nieruchomości stanowił typowy przedmiot obrotu na analizowanym rynku. W badanym okresie odnotowano kilkadziesiąt transakcji, spośród których wyselekcjonowano grupę reprezentatywną 9 wiarygodnych transakcji nieruchomościami, zdaniem autora 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	Rok budowy	powierzchnia lokalu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1m ² p.u. [zł]
1	18.05.2023	ul. Mieczysława Pimpickiego	b. dobry	2011	53,47	500 000	9 351
2	12.05.2023	ul. Mieczysława Pimpickiego	dobry	2011	52,00	400 000	7 692
3	25.05.2023	ul. Dr. Stanisława Dorantta	b. dobry	2015	60,15	582 000	9 676
4	23.06.2023	ul. Mieczysława Pimpickiego	dobry	2011	52,20	400 000	7 663
5	11.07.2023	ul. Mieczysława Pimpickiego	dobry	2012	55,35	500 000	9 033
6	23.02.2023	ul. Mieczysława Pimpickiego	dobry	2011	67,15	590 000	8 786
7	31.03.2023	ul. Dr. Stanisława Dorantta	dobry	2015	47,08	410 000	8 709
8	17.03.2023	ul. Mieczysława Pimpickiego	dobry	2014	54,36	419 000	7 708
9	26.04.2023	ul. Mieczysława Pimpickiego	dobry	2011	52,32	400 000	7 645

Na podstawie danych przedstawionych w tabeli 3 określono:

Cenę minimalną: 7 645 zł

Cenę maksymalną: 9 676 zł

$\Delta C = C \text{ max} - C \text{ min} = 2 031 \text{ zł}$

9. Określenie wartości lokalu

9.1. Ocena przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych w aspekcie przyjętych cech rynkowych oraz zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Do dalszych analiz przyjęto nieruchomości porównawcze oznaczone w tabeli nr 3 numerami 3, 5, 7.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej (ujawnionej w księdze wieczystej/kartotece lokalu).

Ceny jednostkowe nieruchomości porównawczych korygowano ze względu na różnice występujące w ich cechach rynkowych z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny o poprawki wyrażone kwotowo (zaokrąglone do pełnych złotych).

Zestawienie nieruchomości według cech:

Cechy porównawcze	Obiekt wyceniany	Obiekt 3	Obiekt 5	Obiekt 7
Lokalizacja szczegółowa	b. dobra	b. dobra	b. dobra	b. dobra
Powierzchnia użytkowa lokalu	mała	średnia	mała	mała
Stan techniczny i standard wykończenia	dobry	b. dobry	dobry	dobry

Zestawienie nieruchomości według poprawek:

Cechy porównawcze	Waga cechy	Zakres kwotowy	Obiekt wyceniany	Obiekt 3 V (zł)	Obiekt 5 V (zł)	Obiekt 7 V (zł)
Lokalizacja szczegółowa	50%	1 015 zł	b. dobra	0	0	0
Powierzchnia użytkowa lokalu	20%	406 zł	mała	406	0	0
Stan techniczny i standard wykończenia	30%	609 zł	dobry	-609	0	0
Suma poprawek	100%	2 031 zł		-203	0	0
Cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu				9 676	9 033	8 709
Cena 1 m ² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem poprawek				9 473	9 033	8 709

9.2. Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

Wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości obliczona została za pomocą średniej arytmetycznej skorygowanych cen nieruchomości podobnych i wynosi

$$W_{R1m^2} = \frac{9\,473 + 9\,033 + 8\,709}{3} = 9\,072 \text{ zł}/1m^2$$

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

$$W_R = 9\,072 \frac{\text{zł}}{1m^2} \cdot 47,08 m^2 = 427\,090 \text{ zł}$$

Przyjęto: 427 000 zł



10. Wynik końcowy wyceny

Określona wartość rynkowa nieruchomości lokalowej wynosi 427 000 zł (według stanu i poziomu cen 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.
- Opracowanie ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakikolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody JW Real Estate Marek Walacik. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym z nim opracowaniem. Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku, gdy treść umowy stanowi inaczej

12. Wykaz załączników

Załącznik nr I - Protokół z badania KW nr OL10/00167385/3.

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

Załącznik nr III - Protokół z badania uwarunkowań planistycznych.

Załącznik nr IV - Rzut lokalu mieszkalnego.

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 OL10/00167385/3

Stan prawny nieruchomości lokalowej będącej przedmiotem wyceny ustalono w dniu 4.10.2023 r. na podstawie badania księgi wieczystej KW nr OL10/00167385/3 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, gmina Olsztyn M., miejscowość Olsztyn,
- oznaczenie (lokal): u. Dr. Stanisława Dorantta 22 m. 9, przeznaczenie lokalu – lokal mieszkalny, opis lokalu: pokój (2), kuchnia (1), łazienka z wc (1), przedpokój (1), opis pomieszczeń przynależnych: komórka lokatorska nr 21 o pow. 1,73 m², kondygnacja 2, przyłączenie OL10/00156693/5, odrębność TAK,
- obszar: 48,8100 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 48/10000.

Dział II „Własność”

Pani Barbara Długokęcka (udział 36 do 100 części), Pani Agnieszka Długokęcka-Brzozowska (udział 32 do 100 części), Pan Dariusz Długokęcki (udział 32 do 100 części) na podstawie Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży z dnia 1.12.2015 r. (Numer rep A 9551/2015).

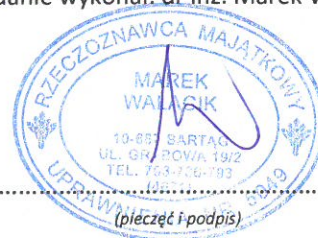
Dział III „Prawa roszczenia i ograniczenia”

- wzmianka: wpis ogłoszenia upadłości (DZ.KW./OL10/23197/23/1), wpis ogłoszenia upadłości (DZ.KW./OL10/23196/23/1), wpis ogłoszenia upadłości (DZ.KW./OL10/23262/23/1),

Dział IV „Hipoteka”

Hipoteka umowna do kwoty 250 000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy zł) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności w postaci spłaty weksla na rzecz Wojciecha Drozdowskiego, wpisana na podstawie Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 1.03.2016 r. (Numer rep A 2593/2016).

Badanie wykonał: dr inż. Marek Walacik



Załącznik nr II

Protokół z badania ewidencji gruntów i budynków

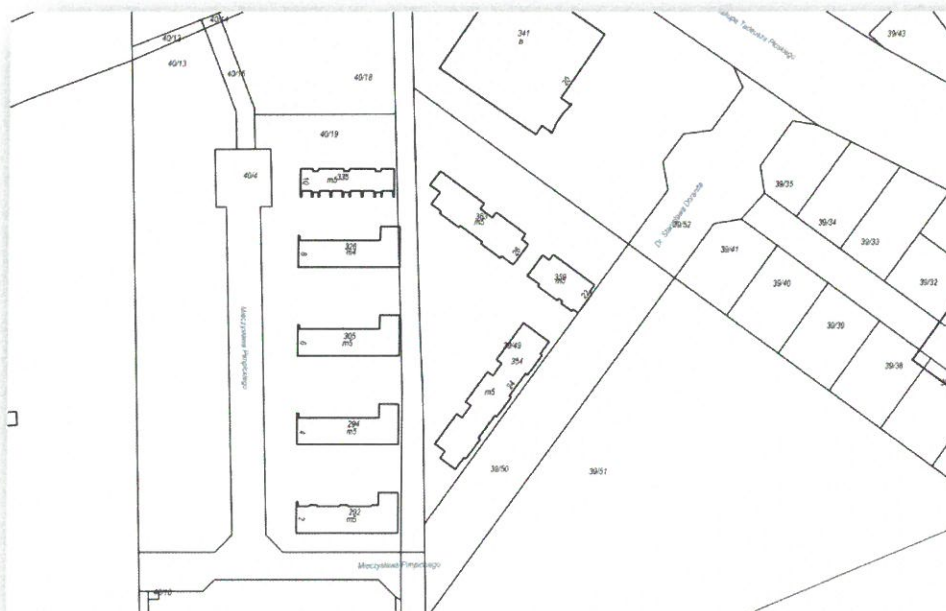
Na podstawie badania danych opisowych zawartych w rejestrze gruntów i budynków przeprowadzonego w Urzędzie Miasta Olsztyn w dniu 4.10.2023 r. stwierdzono, co następuje:

Jednostka ewidencyjna: Olsztyn,
Obręb: 160,
Nr działki: 39/49,
Powierzchnia: 8675 m².

Badanie wykonał:
dr inż. Marek Walacik



Fragment rysunku mapy ewidencyjnej



Data: 4.10.2023

Sporządził: dr inż. Marek Walacik

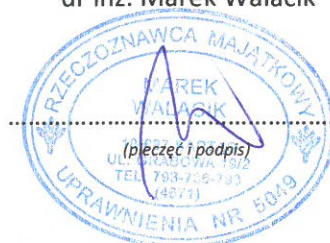
Załącznik nr III

Protokół z badania uwarunkowań planistycznych

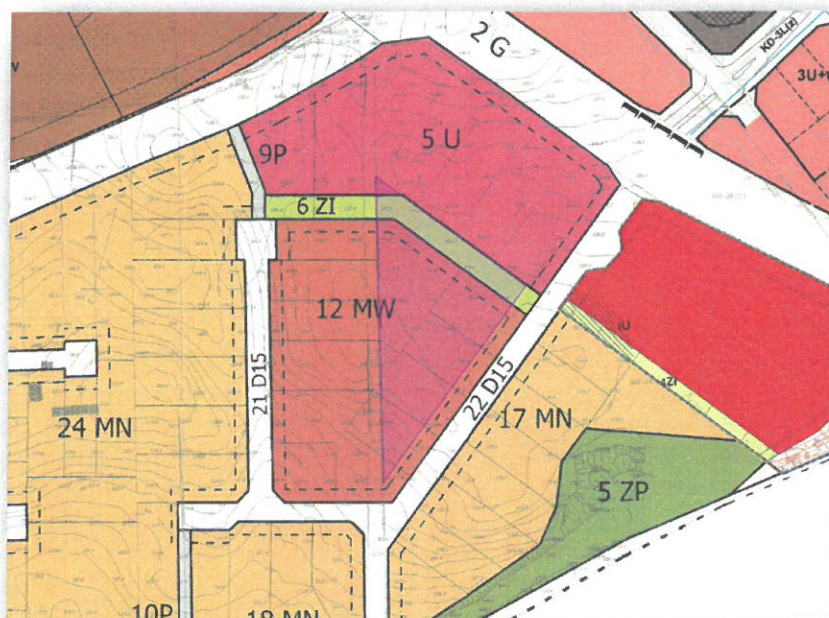
Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta Olsztyn (4.10.2023 r.) ustalono, że obszar, na którym zlokalizowany jest budynek, w którym zlokalizowany jest lokal będący przedmiotem wyceny, położony jest na obszarze, który w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego w południowej części miasta, w rejonie ul. Bartąskiej - KORTOWO-SADY zatwierdzonym Uchwałą XXII/321/04 Rady Miasta Olsztyn dnia 25.02.2004 r. oznaczony jest jako:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (12MW),
- tereny zieleni izolacyjnej (ZI),
- tereny zabudowy usługowej (5U).

Badanie wykonał:
dr inż. Marek Walacik

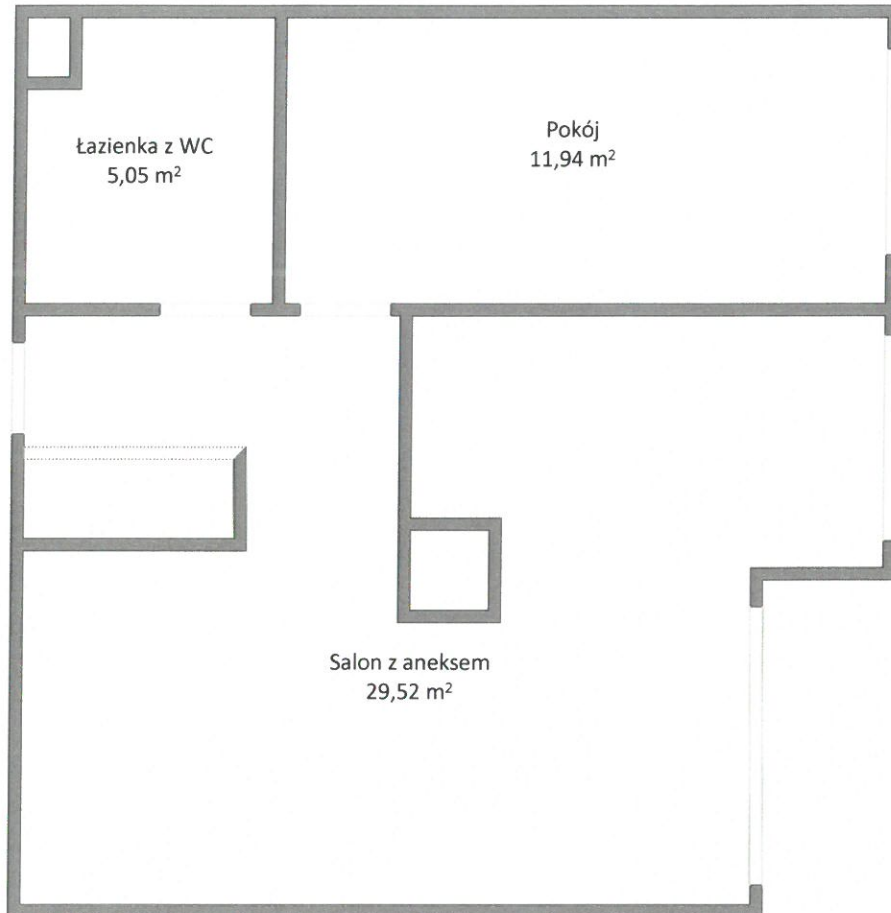


Fotokopia fragmentu części graficznej Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



Załącznik nr IV

Rzut lokalu mieszkalnego

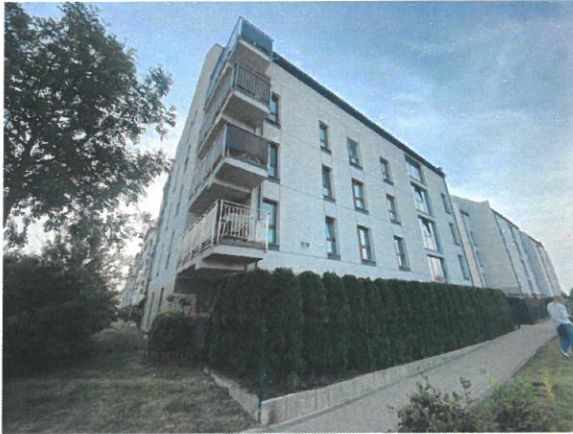


Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. obmiar (m ²)	Pow. użytkowa (m ²)
1	Salon z aneksem	29,52	29,52
2	Pokój	11,94	11,94
3	Łazienka z WC	5,05	5,05
Suma		46,51	46,51



Załącznik nr V

Dokumentacja fotograficzna







Dokumentację fotograficzną sporządził:
dr inż. Marek Wałacik



(pieczęć i podpis)

**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	50	50	40	50	50	10	50	55	49	50%
Powierzchnia użytkowa lokalu	20	20	20	20	20	55	20	15	19	20%
Standard wykończenia i stan techniczny	30	30	40	30	30	20	30	30	31	30%
SUMA	100	100	100	100	100	85	100	100	100	100%

* odpowiedzi respondenta odstawały od pozostałych w związku z tym nie zostały wzięte pod uwagę

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: 4.10.2023

Sporządził: dr inż. Marek Walacik