...owski
...ysa, ul. Piastowska 3/6
tel. fax. (077) 33-47-59,

...owska 3/6
...fax 077 433 47 59
Konto BSK O/NYSA 40105012301000005102964265
NIP: 753-100-34-72

...ornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Prudniku
mgr Edward Krzywiński
Kancelaria Komornicza w Prudniku
48-250 Prudnik ul. Kościuszki 12

KM .....
Załączniki: .....

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej obiektem mieszkalno-usługowym

Adres ewidencyjny:

Województwo : opolskie

Powiat : prudnicki

Gmina : Głogówek

Miejscowość : Twardawa

*KW : **5153***

*Numer działki: **361/228, mapa 5***

***Obiekty**: budynek mieszkalno-usługowy*

***Cel szacowania:** określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym dla celów prowadzonego postępowania egzekucyjnego*

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym oznaczonej jako działka nr 361/228, dla której prowadzona jest KW 5153:

W = 76 340,- zł;

słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta czterdzieści złotych;

Operat sporządził:

(pieczątka i podpis)

Nysa, dn. 20.01.2009 r.

Agencja Usług Projektowych „INPRO"
Stanisław Szablewski
48- 300 Nysa, ul. Piastowska 3/6
tel. fax. (077) 33-47-59,

Spis treści

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Przedmiot, zakres wyceny, rodzaj określonej wartości.
2. Cel wyceny.
3. Podstawy prawne, podstawa formalna wyceny, źródła informacji.
3.1. Podstawy prawne.
3.2. Podstawa formalna wyceny.
3.3. Źródła informacji.
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.
5. Stan prawny.
5.1. Stan prawny.
5.2. Uwarunkowania urbanistyczne.
5.3. Położenie.
5.4. Opis nieruchomości.
6. Procedura wycen –podejście porównawcze.
7. Wycena nieruchomości.
7.1. Wycena wartości części usługowej nieruchomości – lokalu usługowego.
7.2. Wycena wartości części mieszkalnej nieruchomości – lokalu mieszkalnego.
8. Opinia rzeczoznawcy.
9. Klauzule i ustalenia dodatkowe.
10. Załączniki.
- wypis z rejestru gruntów
- wyrys z mapy ewidencyjnej
- odpis księgi wieczystej
- dokumentacja fotograficzna

Agencja Usług Projektowych „INPRO"
Stanisław Szablewski
48- 300 Nysa, ul. Piastowska 3/6
tel. fax. (077) 33-47-59,

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
nieruchomości zabudowanej budynkiem usługowo-mieszkalnym

Właściciel nieruchomości: *Benedykt i Ewa GECEN zam. 41-506 Chorzów, ul. Karpacka 14/9*
leceniodawca: *Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Prudniku – Edward KUCZYŃSKI, zlecenie z nia 12.08.2008r. sygn. akt. KM 87/08.*
'odzaj nieruchomości: *nieruchomość gruntowa zabudowana.*
dres nieruchomości: *województwo opolskie, powiat: Prudnik, gmina: Głogówek, miejscowość Twardawa, ul. ozielska 7 .*

/ skład nieruchomości wchodzą:
budynek: budynek mieszkalno-usługowy
działka gruntowa o powierzchni : 0,0150 ha;
'umer działki w ewidencji gruntów: *361/228; km. nr 5*
rzeznaczenie w planie miejscowym:
Teren na którym usytuowana jest przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty aktualnym planem agospodarowania przestrzennego.
godnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogówek atwierdzonymi Uchwała Rady Miejskiej w Głogówku Nr XXXVI/316/98 r. z dnia 18.06.1998 r. - teren na którym sytuowana jest przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest symbolem: „Zn,MN, MR" – o ustaleniach: tereny abudowane i zainwestowane – tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej".

zbrojenie terenu: *sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, teletechniczna,*
sięga Wieczysta: 5153 *– Sąd Rejonowy w Prudniku.*
ata wyceny: *20.01.2008 r.*
oziom cen: *bieżący.*
el wyceny: *określenie wartości nieruchomości dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucyjnego.*
akres wyceny: *Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej – budynku mieszkalno -usługowego wraz z untem (działką gruntową).*
odzaj wartości: *Wartość Rynkowa optymalnego sposobu użytkowania, która odpowiada aktualnemu osobowi użytkowania.*
stosowana metodologia wyceny: *Wartość rynkową określono w podejściu porównawczym, metodą równywania parami.*

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym oznaczonej jako działka nr 361/228, dla której prowadzona jest KW 5153:

W = 76 340,- zł;

słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta czterdzieści złotych;

Operat sporządził:

Stanisław Szablewski
BIEGŁY SĄDOWY
Sądu Okręgowego w Opolu
w zakresie nieruchomości
budowlanych

(pieczątka i podpis)

Nysa, dn. 20.01.2008 r.

Agencja Usług Projektowych „INPRO"
Stanisław Szabłewski
48- 300 Nysa, ul. Piastowska 3/6
tel. fax. (077) 33-47-59,

') Przedmiot, zakres wyceny, rodzaj określonej wartości.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym wraz z gruntem (działką gruntu) dla której prowadzona jest księga wieczysta KW 5153. Nieruchomość położona jest we wsi Twardawa przy ulicy Kozielskiej nr 7, gmina Głogówek. W ewidencji gruntów jest ona oznaczona jako działka nr 361/228 z arkusza mapy 5.

Zakres niniejszej wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości zabudowanej: budynku mieszkalno-usługowego wraz z prawem własności gruntu.

Rodzaj wartości: Wartość Rynkową dla optymalnego sposobu użytkowania, która odpowiada aktualnemu sposobowi użytkowania.

) Cel wyceny.

Celem tego opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej ıdynkiem mieszkalno-usługowym (obiektu wraz z gruntem) dla celów prowadzonego postępowania ızekucyjnego.

) Podstawy prawne, podstawa formalna wyceny, źródła informacji .

1) Podstawy prawne.

Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dziennik Ustaw nr 261/2004 poz. 2603) z późniejszymi zmianami,

Art. 154. „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca ıjątkowy uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie w ınie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania ız dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych".

Rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109),

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dn. 09.03.1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. Nr 10, poz. 52),

Akta sprawy egzekucyjnej KM 87/08,

Ustawy Kodeks Cywilny i Kodeks Postępowania Cywilnego,

!) Podstawa formalna wyceny.

Podstawą formalną tej wyceny jest zlecenie biegłemu wykonania czynności niezbędnych do sporządzenia su i oszacowania nieruchomości wydane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Prudniku – ıwarda Kuczyńskiego z dnia 12.08.2008 r. , sygn. akt KM 87/08.

!) Źródła informacji.

Do wyceny wykorzystano następujące źródła informacji: dane z ewidencji gruntów, mapa zasadnicza, ırmacje zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogówek, ıa lokalna, akty notarialne, literatura i prasa fachowa.

Daty istotne dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia wyceny: 20.01.2008 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 06.11.2008 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: 06.11.2008 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości: 06.11.2008 r.

Agencja Usług Projektowych „INPRO"
Stanisław Szablewski
48- 300 Nysa, ul. Piastowska 3/6
tel. fax. (077) 33-47-59,

) Opis nieruchomości.

.1) Stan prawny.

TAN W KSIĘDZE WIECZYSTEJ:
Dla nieruchomości przedmiotowej prowadzona jest Księga Wieczysta Nr 5153. Jest ona prowadzona przez ąd Rejonowy w Prudniku.

ZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW:
Istnieje zgodność danych ujawnionych w księgach wieczystych a danymi zawartymi w ewidencji untów.

tan prawny określono na podstawie dokumentów obrazujących stan prawny nieruchomości, na dzień 5.11.2008 r.

iał I. Oznaczenie nieruchomości.
l nr bieżący nieruchomości 1,
l Położenie : Twardawa
bręb: gmina Głogówek
l Opis i mapa : działka nr 261/228,
i Sposób korzystania :
ren zabudowany.
szar : 0,0150 ha
an w czasie urządzania Księgi Wieczystej
zy założeniu tej księgi . wpisano 31 sierpnia 1961 r.
iał II. Własność.
2 Właściciel: Benedykt GECEN, syn Jana i Edyty oraz Ewa GECEN córka Rudolfa i Marii – w ustawowej pólności
dstawa nabycia .
3, na podstawie wniosku z dnia 20.12.1990 r. oraz umowy sprzedaży z dnia 20.12.1990 r. nr 4. Wpisano 20 dnia 1990 r.

iał III. Ciężary i ograniczenia.
: 1
ężary i ograniczenia
mianka o wszczęci przez Komornika Sądu Rejonowego w Prudniku postępowania egzekucyjnego . Na dstawie wniosku z 18.01.1995 r. nr 81-2/95 i zawiadomienia i wezwania do zapłaty Nr Km 539/94 i Km 354/93 r 123 w Kw 2895. Wpisano 23 stycznia 1995 r.
mianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego Rewiru II w Prudniku w awie sygn. KK KM 739/07 zgodnie z wezwaniem do zapłaty należności z dnia 06.08.2007 r. nr 7211/07 oraz w wezwania. Wpisano dnia 11 kwietnia 2008 r.
mianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości przez kancelarie Komornika Sadowego Edwarda czyńskiego w sprawie KM 87/08 zgodnie z wezwaniem do zapłaty należności z dnia 31.01.2008 r. nr 9 w kw. podstawie wniosku z dnia 24.04.2008 r. godz. 11:00 nr Dz. Kw 2825/08 oraz w/w/ wezwania . Wpisano dnia maja 2008 r.

ał IV. Hipoteki.
1 : 100 000 000,-
2. – 2.227.000 zł.-
oteka w kwocie sto milionów złotych na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej O/O/ w Kędzierzynie –Koźlu, łem udzielonego kredytu oprocentowanego w wysokości 46% rocznie na warunkach określonych w umowie dytowej z 21.09.1993 r. Na podstawie wniosku z 21.09.1993 r. nr 2549/93 oraz powołanej umowy kredytowej i . Wpisano 04 października 1993 r.
2. Hipoteka przymusowa w kwocie dwa tysiące dwieście dwadzieścia siedem złotych na rzecz Skarbu istwa – Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Opolu Inspektorat w Prudniku w tym odsetki 1 552,40 ych, zgodnie z tytułami wykonawczymi z dnia 16.02.1998 r. Nr H/3/98 i Nr H/4/98. Na podstawie wniosku z 17.02.1998 r. Nr 737/98 oraz powołanych tytułów wykonawczych .
isano dnia 19 lutego 1998 r.

Agencja Usług Projektowych „INPRO"
Stanisław Szablewski
48- 300 Nysa, ul. Piastowska 3/6
tel. fax. (077) 33-47-59,

.2) Uwarunkowania urbanistyczne.

Teren na którym usytuowana jest przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty aktualnym planem ɜgospodarowania przestrzennego.
godnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogówek ɜtwierdzonymi Uchwała Rady Miejskiej w Głogówku Nr XXXVI/316/98 r. z dnia 18.06.1998 r. - teren na którym ɜytuowana jest przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest symbolem: „Zn,MN, MR" – o ustaleniach: tereny ɜbudowane i zainwestowane – tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej".

3) Położenie.

Wieś Twardawa jest jedną z większych wsi Gminy Głogówek, położoną przy drodze kierunek Głogówek Kędzierzyn Koźle.

4) Opis nieruchomości.

RUNT:

działka nr 361/228 o powierzchni 0,0150 ha,

.	Nr działki	Nr k.m.	Nr KW	Rodzaj użytku	Powierzchnia w ha	Ogólna pow. W ha
.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
.	361/228	5	5153	B/Rilla	0,0150	0,0150
ZEM POWIERZCHNIA NIERUCHOMOŚCI						0,0150

ement lub cecha:	Opis:
Powierzchnia:	0,0150 ha.
Położenie:	środkowa część wsi Twardawa.
Użytek w ewidencji gruntów:	tereny zabudowane „B".
Dostęp do sieci uzbrojenia:	elektroenergetyczna: wodociągowa, teletechniczna,
Dostęp do drogi publicznej:	dojazd od strony drogi o nawierzchni asfaltowej.
Ograniczenia w użytkowaniu:	Brak

iałka gruntowa na której posadowiony jest budynek mieszkalno-usługowy – szacowana nieruchomość ɜkalizowana jest w Twardawie, gmina Głogówek.
ɜedmiotowa działka gruntowa zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalno-usługowym, w część ɜzabudowanej nieruchomości stanowi podwórko przydomowej.
' strony północnej i wschodniej, szacowana nieruchomość graniczy z ulicą Kozielską.
jazd bezpośredni do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej.
ɜkalizacja szczegółowa nieruchomości – korzystna.
ɜruchomość położona jest w terenie posiadającym pełny dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej tj: ci wodociągowej, elektroenergetycznej.

Agencja Usług Projektowych „INPRO"
Stanisław Szabiewski
48- 300 Nysa, ul. Piastowska 3/6
tel. fax. (077) 33-47-59,

UDYNEK :

ziałka gruntowa nr 361/228 wchodząca w skład przedmiotowej nieruchomość zabudowana jest:

ewny budynek świetlicy wiejskiej.

lement lub cecha:	**Opis:**
Nazwa budynku:	Budynek mieszkalno – usługowy.
Funkcja obiektu:	Obiekt w dniu oględzin nie użytkowany. Dawniej obiekt użytkowy jako: - parter : lokalu użytkowy – sklep mięsny - piętro – lokal mieszkalny
Powierzchnia użytkowa:	ca : 205,00 m^2 w tym: - parter budynku : ca : 102,00 m^2 - piętro budynku : ca : 103,00 m^2
Rok budowy:	przed 1925 r.
Stan techniczny budynku:	niezadowalający.
Ilość kondygnacji:	dwie + poddasze nie użytkowe
Podpiwniczenie:	brak
Opis konstrukcji:	• ściany zewnętrzne – z cegły pełnej ceramicznej • stropy nad kondygnacjami nadziemnymi drewniane, nad piwnicą stropy ceglane na belkach stalowych • dachy o konstrukcji drewnianej, jednospadowy, z pokryciem z papy na pełnym deskowaniu, • rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej, • schody wewnętrzne – schody jednobiegowe – drewniane, • tynki wewnętrzne – tynk gładki cem.-wap. kat II malowany techniką emulsyjną i olejną • posadzki: na piętrze podłogi drewniane, na parterze posadzki cementowe + terakota + w części podłogi drewniane • tynki zewnętrzne – tynk cem.-wap. gładki, • stolarka – okna drewniane skrzynkowe starego typu, stolarka drzwiowa – drzwi drewniane płycinowe starego typu.
Wyposażenie w instalacje:	• instalacja wewnętrzne: - instalacja wodna - jest , - instalacja kanalizacyjna – brak, - instalacja elektryczna – jest (niesprawna), - ogrzewanie – brak

wierzchnia użytkowa obiektu przyjęta do wyliczeń: **205,00 m2.**

ym:

owierzchnia użytkowa parteru budynku (części usługowej : **102,00 m2**

owierzchnia użytkowa piętra budynku (części mieszkalnej): **103,0 m2**

an techniczny obiektu:

pień zużycia technicznego określono metoda wizualną, polegająca na przeglądzie widocznych objawów ewentualnego kodzenia konstrukcji: rysy, pęknięcia ścian i stropów i uszkodzenia pozostałych elementów: tynków, posadzek, stolarki, rycia dachowego, instalacji.

y ocenie stopnia zużycia technicznego wykorzystano tablice zawierające klasyfikacje stanu technicznego elementów i owiadającego mu procentowi zużycia.

korzystano tablice zamieszczone w Poradniku nr 2/98 wydanym przez Warszawskie Centrum Postępu Techniczno-anizacyjnego Budownictwa WACETOB- Warszawa.

Kategorie ogólne oceny i klasyfikacji technicznego stanu budynku.

Ocena	Klasyfikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie
1	bardzo dobry	0%
2	Dobry	0-15%
3	Zadowalający	16-30%
4	Średni	31-50%
5	Niezadowalający	51-70%
0	Zły	więcej niż 70%

Stan techniczny obiektu określa się jako niezadowalający.

/ trakcie przeprowadzonych ogiędzin stwierdzono:
orzecieki pokrycia dachowego,
oznaki korozji biologicznej elementów konstrukcji więźby dachowej – więźba dachowa zachowana w stanie ezadowalającym,

stolarka okienna i drzwiowa w stanie kwalifikującym się do wymiany.
korozja rynien i rur spustowych,
posadzki i podłogi wytarte w części pozarywane,
ynki na ścianach i sufitach nierówne, miejscami odspojone od podłoża,
ubytki tynków zewnętrznych.
stniejące wyposażenie techniczno-instalacyjne kwalifikujące się do wymiany,

kreślenie stopnia zużycia funkcjonalnego obiektu.

użycie funkcjonalne dawnego budynku mieszkalno-usługowego wynika z porównania istniejącego rozwiązania ytkowego w stosunku do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), a także porównań w zakresie andardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne, jak również przeznaczenia utrudniającego lub iemożliwiającego zmianę sposobu użytkowania.
iarą tego rodzaju zużycia jest zmniejszenie potencjalnej dochodowości danej nieruchomości w stosunku do odobnych nieruchomości zlokalizowanych na danym terenie.

opień zużycia funkcjonalnego określono procentowo na podstawie oceny obiektów uwzględniającej:
- postępu technologicznego w budownictwie
- zmiany w preferencjach zapotrzebowania na określony typ budynków,
- inne czynniki mające wpływ na stopień zużycia funkcjonalnego, np.: komfort użytkowania,
- zmniejszenie dochodowości ocenianej nieruchomości w stosunku do podobnych usytuowanych w na danym terenie,

cena obiektu pod względem zużycia funkcjonalnego:
acowany obiekt wybudowany na początku XX wieku w technologii tradycyjnej z materiałów o niskiej jakości.
uwagi na niski komfort wyposażenia i wykończenia pomieszczeń, istniej konieczność dostosowania obecnego andardu do standardu oferowanego w obiektach o podobnej funkcji lub zmiany sposobu użytkowania obiektu na cele usługowe lub mieszkalne.
iana sposobu użytkowania obiektu winna być poprzedzona przeprowadzeniem analizy opłacalności tego typu vestycji.

opień zużycia funkcjonalnego dawnego obiektu świetlicy wiejskiej określony został na 70%.

) Procedura wyceny – podejście porównawcze.

Do wyceny wartości rynkowej nieruchomości należy stosować podejście porównawcze, podejście ›chodowe lub podejście mieszane.

Podejście porównawcze można stosować jeżeli istnieje wystarczająca ilość (minimum kilka) transakcji ›tyczących obrotu podobnymi obiektami na lokalnym rynku nieruchomości. W szczególności uwzględnia się ›ynniki, o których mowa w art. 134, ust. 2, oraz art. 154 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce ›ruchomościami oraz ceny transakcyjne nieruchomości podobnych położonych na lokalnym rynku ›ruchomości. Zaletą podejścia porównawczego jest możliwość bezpośredniego uwzględnienia w wycenie ›ruchomości relacji cenowych zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości.

uwagi na fakt, iż na lokalnym rynku nieruchomości nie odnotowano transakcji nieruchomościami ›budowanymi obiektami mieszkalno-usługowymi, rzeczoznawca dla określaniu wartości nieruchomości ›mował wartość zlokalizowanych w budynku nie wyodrębnionych lokali : lokalu mieszkalnego i lokalu ›ugowego.
›artość lokalu usługowego i mieszkalnego określono na podstawie zaistniałych na lokalnym rynku ›ruchomości transakcji: nieruchomościami lokalowymi i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi odrębny od ›untu przedmiot własności.
›dejście takie w pełni pozwala na określenie wartości rynkowej nieruchomości.
› lokalny rynek nieruchomości przyjęto teren gminy Głogówek oraz gmin ościennych powiatu prudnickiego i ›skiego .

Do oszacowania wartości rynkowej w podejściu porównawczym, należy zastosować metodę skorygowanej ›ny średniej, metodę porównywania parami, lub metodę analizy statystycznej. Po analizie dostępnych danych z ›alnego rynku nieruchomości wybieram metodę porównywania parami dla oszacowania wartości części ›ugowej nieruchomości – lokalu usługowego oraz metodę korygowania ceny dla części mieszkalnej ›ruchomości – lokalu mieszkalnego.

Metoda porównywania parami ta polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej części nieruchomości – ›alu usługowego, o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema ›ruchomościami (lokalami) podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu ›kowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości (lokalu) pod kątem ›nic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Procedura metody porównywania parami polega na:
- określeniu rynku lokalnego,
- ustaleniu rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na ceny nieruchomości podobnych,
- podaniu charakterystyki wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,
- wyborze co najmniej trzech nieruchomości możliwie najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej, ›ich których ceny charakteryzują się wiarygodnością, z podaniem ich opisu i charakterystyki w aspekcie cech ›kowych,
- utworzeniu par porównawczych o takich samych cechach,
- korygowaniu cen o przyjęte poprawki z tytułu różnic w cechach,
- określeniu wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej,
- ostatecznym określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej lub ›dniej ważonej.

Oszacowanie matematyczne wartości rynkowej tą metodą w każdej parze porównawczej przebiega wg ›muły:

$$WR = C_{tr} * \sum_{i=1}^{n} V_i;$$

› - wartość rynkowa,
› - cena transakcyjna w próbce reprezentatywnej,
› wielkość poprawki porównawczej ceny transakcyjnej ze względu na ilościowe i jakościowe różnice pomiędzy ›hami nieruchomości porównawczej i szacowanej,
› numer kolejny poprawki,
› ilość poprawek.

) Wycena nieruchomości.

.1. Wycena wartości części usługowej nieruchomości – parteru budynku.

ódła danych przyjętych w procesie wyceny:
ıalizowano transakcje z bazy dany utworzonej na podstawie aktów notarialnych.

kres badania rynku:
ıalizowano transakcje w okresie 24 miesięcy przed datą wyceny.

ısięg lokalnego rynku:
' odniesieniu do nieruchomości lokalowych – lokali użytkowych i lokali użytkowych oznaczonych jako łrębny od gruntu przedmiot własności, za lokalny rynek nieruchomości przyjęto teren powiatu 'skiego i powiatów ościennych (prudnickiego).

stalenia planu miejscowego:
zedmiotem analizy były nieruchomości, które usytuowane były w terenach oznaczonych w 'ejscowych planach zagospodarowania lub w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zestrzennego gmin jako tereny zabudowane i zagospodarowane – do przekształcenia i rehabilitacji, 'eny funkcji mieszkalnych.

ıaliza ekonomiczna rynku.
a potrzeb wyceny rzeczoznawca przeprowadził analizę i charakterystykę rynku nieruchomości ıalowych - lokali użytkowych i lokali użytkowych oznaczonych jako odrębny od gruntu przedmiot asności, znajdujących się na terenie powiatu nyskiego i powiatów ościennych.
an i stopień rozwoju rynku lokali użytkowych jest słabo rozwinięty i mało stabilny.

nioski z analizy transakcji zawartych w formie Aktów Notarialnych
w Aktach Notarialnych podawano cenę nieruchomości lokalowych - lokali użytkowych łącznie z udziałem w gruncie (bez rozbicia na wartość lokalu i gruntu).
wpływ na ceny nieruchomości- lokali miała przede wszystkim ich lokalizacja – miejscowość.
na ceny nieruchomości – lokali mały wpływ miał stan wyposażenia w instalacje wewnętrzne,
duży wpływ na wartość nieruchomości – lokali miał ich stan techniczny. Lokale po remoncie adaptacyjnym wynikającym ze zmiany sposobu użytkowania osiągały wyższą wartość na rynku niż lokale przed takim remontem,
standard wykończenia i wyposażenia lokali (przed remontem) miał niewielki wpływ na ceny z uwagi na fakt, że standard zbywanych nieruchomości – lokali, był z reguły niski,

zystawalność nieruchomości wycenianej do uwarunkowań rynku:
ıchy rynkowe wycenianej części nieruchomości nie odbiegają od cech nieruchomości budowanych lokalami użytkowymi, sprzedanych na lokalnym rynku nieruchomości - w zbiorze iektów możliwie najbardziej podobnych do wycenianego.

end czasowy, poziom cen:
określenia trendu czasowego wykorzystano metodę regresji wielokrotnej.
zy przedział zmienności cen na lokalnym rynku utrudnia dokładną analizę trendu czasowego.
podstawie analizy rynków równoległych przyjęto, że w latach 2007-2008 wśród podobnych ruchomości na lokalnym rynku wystąpił wzrost cen o +6%.

Agencja Usług Projektowych „INPRO"
Stanisław Szablewski
48- 300 Nysa, ul. Piastowska 3/6
tel. fax. (077) 33-47-59,

Opis możliwie najbardziej podobnych obiektów z lokalnego rynku nieruchomości:
ZESTAWIENIE TRANSAKCJI

ɔiekt 1. – nr repertorium A: 10377/2007 z dnia 06.11.2007 r.
eruchomość lokalowa – lokal użytkowy o pow. 42,00 m2.
kal składa się z: sali sprzedaży. dwóch pom. magazynowych.
kal usytuowany w budynku mieszkalno-usługowym. Udział we współwłasności gruntu: 2103/10 000
yposażenie w instalacje wewnętrzne: E,W,K-lok. Ogrzewanie elektryczne.
ɔna nieruchomości – lokalu użytkowego: 25 000,- zł;, cena 1m2 = 595,23 zł,-
kalizacja: Kępnica, gm. Nysa,
ɔiekt 2. – nr repertorium A: 5694/2008 z dnia 14.08.2008 r.
ɔruchomość lokalowa – lokal użytkowy o pow. 65,04 m2.
kal składa się z: trzy gabinety lekarskie, poczekalnia, korytarz łazienka, wiatrołap.
ɔ lokalu przynależy piwnica o pow. 29,69 m2
kal usytuowany w budynku mieszkalno-usługowym. Udział we współwłasności gruntu: 171/1 000
yposażenie w instalacje wewnętrzne: E,W,K, Ogrzewanie - elektryczne
ɔna nieruchomości – lokalu usługowego: 65 000,- zł;, cena 1m2 = 999,38 zł,-
kalizacja: Wyszków Śl., gm. Nysa,
ɔiekt 3. – nr repertorium A: 6659/2008 z dnia 30.10.2008 r.
ɔruchomość lokalowa – lokal użytkowy o pow. 138,25 m2.
kal składa się z: trzy gabinety lekarskie, poczekalnia, rejestracja, WC personelu, WC pacjentów, mieszczenia gospodarczego.
kal usytuowany w budynku mieszkalno-usługowym. Udział we współwłasności gruntu: 250/1 000
yposażenie w instalacje wewnętrzne: E,W,K, Ogrzewanie C.O. lok.
na nieruchomości – lokalu usługowego: 88 065,- zł;, cena 1m2 = 637,00 zł,-
kalizacja: Wyszków Śl., gm. Nysa,
iekt 4. – nr repertorium A: 3757/2008 z dnia 18.06.2008 r.
ɔruchomość lokalowa – lokal użytkowy o pow. 196,01 m2.
kal składa się z: dwóch korytarzy, siedmiu gabinetów lekarskich, hollu i dwóch pomieszczeń WC na parterze dynku oraz trzech izolatek, łazienki i dwóch korytarzy na poddaszu budynku.
kal usytuowany w budynku mieszkalno-usługowym. Udział we współwłasności gruntu: 7252/10 000
yposażenie w instalacje wewnętrzne: E,W,K, Ogrzewanie C.O. lok.
na nieruchomości – lokalu usługowego: 112 510,- zł;, cena 1m2 = 574,00 zł,-
kalizacja: Polski Świętów, gm. Głuchołazy.
iekt 5. – nr repertorium A: 4096/2007 z dnia 01.08.2007 r.
ɔruchomość lokalowa – lokal użytkowy o pow. 87,80 m2.
kal składa się z: poczekalni. gabinetu zabiegowego, gabinetu lekarskiego, pomieszczenia biurowego, estracji, pomieszczenia WC dla pacjentów, WC dla personelu oraz pomieszczenia gospodarczego.
kal usytuowany w budynku mieszkalno-usługowym. Udział we współwłasności gruntu: 2432/10 000
yposażenie w instalacje wewnętrzne: E,W,K, Ogrzewanie C.O. lok.
na nieruchomości – lokalu usługowego: 32 418,- zł;, cena 1m2 = 369,22 zł,-
kalizacja: Racławice Śląskie, gm. Głogówek,
iekt 6. – nr repertorium A: 4493/2008 z dnia 17.07.2008 r.
ruchomość lokalowa – lokal użytkowy o pow. 130,29 m2.
kal składa się z: sali tanecznej – obsługi, dwóch pomieszczeń magazynowych, WC.
kal usytuowany w budynku mieszkalno-usługowym. Udział we współwłasności gruntu: 91/1 000
yposażenie w instalacje wewnętrzne: E,W, Ogrzewanie elektryczne.
na nieruchomości – lokalu użytkowy : 26 050,- zł;, cena 1m2 = 199,94 zł,-
kalizacja: Goświnowice, ul. Nyska 9, gm. Nysa,
iekt 7. – nr repertorium A: 2493/2007 z dnia 15.05.2007 r.
ruchomość lokalowa – lokal użytkowy o pow. 82,20 m2.
kal składa się z: sali sprzedaży. pomieszczenia magazynowego, korytarza, WC.
kal usytuowany w budynku mieszkalno-usługowym. Udział we współwłasności gruntu: 1442/10 000
posażenie w instalacje wewnętrzne: E,W, Ogrzewanie elektryczne.
na nieruchomości – lokalu użytkowy : 32 690,- zł;, cena 1m2 = 397,69 zł,-
kalizacja: Łącznik, gm. Biała.
iekt 8. – nr repertorium A: 2475/2007 z dnia 10.05.2007 r.
ruchomość lokalowa – lokal użytkowy o pow. 49,10 m2.
kal składa się z: sali sprzedaży. pomieszczenia magazynowego, WC.
kal usytuowany w budynku mieszkalno-usługowym. Udział we współwłasności gruntu: 861/10 000

/posażenie w instalacje wewnętrzne: E,W, Ogrzewanie elektryczne.
na nieruchomości – lokalu użytkowy : 18 157,- zł,, cena 1m2 = 396,80 zł,-
kalizacja: Łącznik, gm. Biała,

kreślenie wartości części usługowej nieruchomości – parteru budynku.

Korygowanie cen ze względu na upływ czasu.

.p.	Ilość miesięcy od daty transakcji	Łączny wzrost ceny do daty wyceny	Cena jednostkowa Transakcyjna – zł / 1 m^2 p. u.	Cena jednostkowa Transakcyjna skorygowana – zł / 1 m^2 p. u.
1	13	1,065	**595,24**	**634,-**
2	4	1,02	**999,38**	**1 019,-**
3	2	1,01	**637,00**	**643,-**
4	6	1,03	**574,00**	**591,-**
5	16	1,08	**369,22**	**399,-**
6	5	1,025	**199,94**	**205,-**
7	19	1,095	**397,69**	**435,-**
8	19	1,095	**396,80**	**434,-**

Ustalono następującą skalę oceny poszczególnych cech:

o.	Cecha	Ocena
	Lokalizacja ogólna	3 – korzystna (wieś gminna, wieś usytuowana przy głównych trasach komunikacyjnych w sąsiedztwie miasta); 2 – przeciętna; 1 – mało korzystna (wieś mała na uboczu);
	Usytuowanie względem głównych ciągów pieszych	3 – bardzo dobre; 2 – dobre; 1 – przeciętne;
	Stan techniczny budynku wraz z instalacjami wewnętrznymi	4 – dobry 3 – zadowalający 2 – średni 1 – niezadowalający
	Powierzchnia użytkowa w m2	4 – duża (od 50m2 -75 m2) 3 – bardzo duża (powyżej 75 m2) 2- średnia (od 20 m2 do 50 m2) 1 – małą (poniżej 20 m2)
	Wyposażenie lokalu w instalacje	3 – dobre (E,W,K, + ogrzewanie C.O.) 2 – średnie (E,W,K,) 1 – słabe (E,W);
	Układ przestrzenno-funkcjonalny	3 – korzystny 2 – przeciętny 1 – mało korzystny
	Stan techniczny lokalu	4 – dobry 3 – zadowalający 2 – średni 1 – niezadowalający

Ustalono udział poszczególnych cech w przedziale zmienności cen z próbki reprezentatywnej transakcji:
min = 205,- zł / 1 m^2 p. u.
max = 1 019,- zł / 1 m^2 p. u.
= C max – C min = 1 019 – 205 = 814,- zł;

:ena poprawności rozkładu cech i cen w zbiorze nieruchomości podobnych do wycenianej:
śr z 8 transakcji = 545,- zł / 1 m² p. u.
śr z Cmax i C min = 612,- zł / 1 m² p. u.

ɔżnica: 11% - mieści się w dopuszczalnej granicy: ±15%;

: = C śr – C min = 407,- zł;
: / Δ C = 50% mieści się w dopuszczalnej granicy: 50% ±10%;

ıwyższa analiza wskazuje że zbiór nieruchomości podobnych jest spójny – rozkład cen jest ıvnomierny.

Udział cech rynkowych w cenach transakcyjnych.

cha	Lokalizacja ogólna	Usytuowanie względem głównych ciągów pieszych	Stan techniczny budynku wraz z instalacjami wewnętrznymi	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie w instalacje wewnętrzne	Układ funkcjonalno-przestrzenny	Stan techniczny lokalu
ział ntowy:	30%	10 %	15 %	10 %	10 %	5 %	20 %
ores łowy: ł]	245,-	81,-	122,-	81,-	81,-	41,-	163,-

Zestawienie nieruchomości do analizy porównawczej.

p.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość A Obiekt 5	Nieruchomość B Obiekt 2	Nieruchomość B Obiekt 8
	Lokalizacja ogólna	przeciętne	przeciętne	przeciętne	przeciętne
	Usytuowanie względem głównych ciągów pieszych	korzystne	przeciętne	przeciętna	przeciętna
	Stan budynku wraz z instalacjami wewnętrznymi	niezadowalający	średni	średni	średni
	Powierzchnia użytkowa	b. duża	b. duża	b. duża	średni
	Wyposażenie lokalu w instalacje	słabe	dobre	słabe	słabe
	Układ funkcjonalno-przestrzenny	przeciętny	przeciętny	przeciętny	przeciętny
	Stan techniczny lokalu	niezadowalający	średni	średni	średni
ena zł / 1 m² p. u.		?	399,-	435,-	434,-

Załączniku Nr 1 do wyceny – w Tabelach Nr 1 – 3 została określona wartość rynkowa ypadająca na 1 m² powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości lokalowej – lokalu ytkowego w wysokości:

WRj = 392,- zł / 1 m² p. u.

Wartość rynkowa wycenianej części nieruchomości – parteru budynku:

WR = 102,00 m² p. u. x 392,- zł / 1 m² p. u. = w zaokrągleniu = 39 980,- zł;
słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt złotych;

48- 300 Nysa, ul. Piastowska 3/6
tel. fax. (077) 33-47-59,

WYCENA WARTOŚCI JEDNOSTOWEJ CZĘŚCI USŁUGOWEJ NIERUCHOMOŚCI – parteru budynku.

TABELA NR 1 – Porównywanie z nieruchomością A.

Cechy różniące obiekty	Waga cechy	Przedział cen	Zakres kwotowy	Ocena: od Do	Ocena obiektu A	Ocena obiektu wycenianego	Różnica cech	Korekta w zł
1. Lokalizacja ogólna	30%	814,-	245,-	1 3	1	2	+50%	+125,00
2. Usytuowanie względem głównych ciągów pieszych	10%		81,-	1 3	2	3	+50%	+40,50
3. Stan techniczny budynku wraz z instalacjami wewnętrznymi	15%		122,-	1 4	2	1	-33%	-40,26
4. Powierzchnia użytkowa	10%		81,-	1 4	3	3	0%	0,00
5. Wyposażenie w instalacje wewnętrzne	10%		81,-	1 3	3	1	-100%	-81,00
6. Układ funkcjonalno-przestrzenny	5%		41,-	1 3	2	2	0%	0,00
7. Stan techniczny lokalu	20%		163,-	1 4	2	1	-33%	-53,79
Suma:	100%	814,-						-9,55
Cena transakcyjna	jednostkowa	[zł / 1 m2]:						399,-
Wartość poprawiona	jednostkowa	[zł / 1 m2]:						389,45
Wartość jednostkowa	zaokrąglona	[zł / 1 m2]:						389,-

TABELA NR 2 – Porównywanie z nieruchomością B.

Cechy różniące obiekty	Waga cechy	Przedział cen	Zakres kwotowy	Ocena: od Do	Ocena obiektu A	Ocena obiektu wycenianego	Różnica cech	Korekta w zł
1. Lokalizacja ogólna	30%	814,-	245,-	1 3	2	2	0%	0,00
2. Usytuowanie względem głównych ciągów pieszych	10%		81,-	1 3	2	3	0%	+40,50
3. Stan techniczny budynku wraz z instalacjami wewnętrznymi	15%		122,-	1 4	2	1	-33%	-40,26
4. Powierzchnia użytkowa	10%		81,-	1 4	3	3	0%	0,00
5. Wyposażenie w instalacje wewnętrzne	10%		81,-	1 3	1	1	0%	0,00
6. Układ funkcjonalno-przestrzenny	5%		41,-	1 3	2	2	0%	0,00
7. Stan techniczny lokalu	20%		163,-	1 4	2	1	-33%	-53,79
Suma:	100%	814,-						-53,55
Cena transakcyjna	jednostkowa	[zł / 1 m2]:						435,-
Wartość poprawiona	jednostkowa	[zł / 1 m2]:						381,45
Wartość jednostkowa	zaokrąglona	[zł / 1 m2]:						381,-

Biegły Sądu Okręgowego w Opolu
do szacowania nieruchomości
i gospodarstw rolnych
48-300 Nysa, ul. Piastowska 3/6
tel. (077) 433 08 03

48- 300 Nysa, ul. Piastowska 3/6
tel. fax. (077) 33-47-59,

TABELA NR 3 – Porównywanie z nieruchomością C.

Cechy różniące obiekty	Waga cechy	Przedział cen	Zakres kwotowy	Ocena: od	Do	Ocena obiektu A	Ocena obiektu wycenianego	Różnica cech	Korekta w zł
1. Lokalizacja ogólna	30%	814,-	245,-	1	3	2	2	0%	0,00
2. Usytuowanie względem głównych ciągów pieszych	10%		81,-	1	3	2	3	+50%	+40,50
3. Stan techniczny budynku wraz z instalacjami wewnętrznymi	15%		122,-	1	4	2	1	-33%	-40,26
4. Powierzchnia użytkowa	10%		81,-	1	4	2	3	+33%	+26,73
5. Wyposażenie w instalacje wewnętrzne	10%		81,-	1	3	1	1	0%	0,00
6. Układ funkcjonalno-przestrzenny	5%		41,-	1	3	2	2	0%	0,00
7. Stan techniczny lokalu	20%		163,-	1	4	2	1	-33%	-53,79
Suma:	100%	814,-							-26,82
Cena transakcyjna	jednostkowa	[zł / 1 m2]:							434,-
Wartość poprawiona	jednostkowa	[zł / 1 m2]:							407,18
Wartość jednostkowa	zaokrąglona	[zł / 1 m2]:							407,-

Jednostkowa wartość rynkowa szacowanej nieruchomości lokalowej – lokalu usługowego.

$WRj = (W_A + W_B + W_C) / 3 = (389,- zł / 1 m^2 p. u. + 381,- zł / 1 m^2 p. u. + 407,- zł / 1 m^2 p. u.) / 3 =$ ***392,- zł / 1 m² p u.;***

słownie: trzysta dziewięćdziesiąt dwa złote;

7.2. Wycena wartości części mieszkalnej nieruchomości – piętra budynku.

Określenie liczby i wag cech rynkowych.

Dla celów oszacowania wartości rynkowej części mieszkalnej nieruchomości – piętra budynku, wykorzystano zaistniałe na rynku lokalnym transakcje obejmujące obrót nieruchomościami lokalowymi oraz lokalami mieszkalnymi stanowiącymi przedmiot odrębnej własności.
Selekcji obiektów porównawczych dokonano w ten sposób, aby podstawowe cechy cenotwórcze były zbliżone do nieruchomości wycenianej (lokalizacja, usytuowanie, układ funkcjonalno-przestrzenny, wyposażenie w instalacje, stan techniczny budynku i lokalu i inne).

Cechy i wagi cech rynkowych

L.p.	Rodzaj cechy	Waga cechy
1.	Położenie i sąsiedztwo	15%
2.	Stan techniczny budynku wraz z instalacjami wewnętrznymi	5%
3.	Układ przestrzenno-funkcjonalny lokalu	30%
4.	Usytuowanie – położenie (piętro)	15%
5.	Stan techniczny lokalu	35%
6.	Suma	100%

Stany cech rynkowych przyjęto następująco:

- położenie i sąsiedztwo: bardzo korzystne, korzystne, przeciętne, mało korzystne
- stan techniczny budynku wraz z instalacjami wewnętrznymi: dobry, zadowalający, średni, niezadowalający,
- układ przestrzenno-funkcjonalny lokalu: korzystny, przeciętny, mało korzystny
- usytuowani- położenie na piętrze: korzystne, przeciętne, niekorzystne,
- stan techniczny lokalu: dobry, zadowalający, średni, niezadowalający,

Określenie wartości atrybutów (cech rynkowych) szacowanego lokalu mieszkalnego:

- położenie i sąsiedztwo: przeciętne,
- stan techniczny budynku wraz z instalacjami wewnętrznymi: niezadowalający,
- układ przestrzenno-funkcjonalny lokalu: mało korzystny,
- usytuowanie - położenie na piętrze: przeciętne,
- stan techniczny lokalu: niezadowalający,

Obiekty przyjęte do analizy rynku lokali mieszkalnych:

Obiekt 1. – nr repertorium A: 10266/2007 z dnia 31.10.2007 r.
Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny o pow. 52,35 m2, położenie I piętro.
Lokal składa się z: 3 pokoje, kuchnia, łazienki z WC, przedpokój
Wyposażenie w instalacje wewnętrzne: E,W,K-lok., ogrzewanie piecowe.
Cena nieruchomości – lokalu mieszkalnego : 20 000,00 zł,-, cena 1m2 = 382,00 zł,-
Lokalizacja – Nowy Świętów 123/6 .
Obiekt 2. – nr repertorium A: 3288/2007 z dnia 17.08.2007 r.
Lokal mieszkalny o pow. 41,30 m2, położenie I piętro.
Lokal składa się z: 2 pokoje, kuchnia, łazienki, ubikacja, spiżarka, przedpokój,
Wyposażenie w instalacje wewnętrzne: E,W,K-lok., ogrzewanie C.O.
Cena lokalu mieszkalnego : 23 000,00 zł,-, cena 1m2 = 556,90 zł,-
Lokalizacja – Charbielin 138/4.
Obiekt 3 – nr repertorium A: 582/2007 z dnia 22.02.2007 r.
Lokal mieszkalny o pow. 48,70 m2, położenie I piętro.
Lokal składa się z: 3 pokoje, kuchnia, łazienki z WC,
Wyposażenie w instalacje wewnętrzne: E,W,K-lok., ogrzewanie piecowe.
Cena lokalu mieszkalnego : 24 000,00 zł,-, cena 1m2 = 492,80 zł,-
Lokalizacja – Budzieszowice nr 10a, gm. Łambinowice.
Obiekt 4. – nr repertorium A: 734/2007 z dnia 02.03.2007 r.

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny o pow. 65,80 m2, położenie parter.
Lokal składa się z: 4 pokój, kuchnia, łazienki z WC przedpokój,
Wyposażenie w instalacje wewnętrzne: E,W,K-lok., ogrzewanie C.O. lok.
Cena nieruchomości – lokalu mieszkalnego : 20 250,00 zł,-, cena 1m2 = 881,50 zł,-
Lokalizacja – Jasienica Dolna 40a - korzystna
Obiekt 5. – nr repertorium A: 2858/2007 z dnia 27.08.2007 r.
Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny o pow. 36,90 m2, położenie II piętro.
Lokal składa się z: 2 pokój, kuchnia, łazienki z WC przedpokój,
Wyposażenie w instalacje wewnętrzne: E,W,K, ogrzewanie C.O..
Cena nieruchomości – lokalu mieszkalnego : 28 000,00 zł,-, cena 1m2 = 758,80 zł,-
Lokalizacja – Chróścina Nyska, Osiele Tumbewa 14.
Obiekt 6. – nr repertorium A: 6475/2007 z dnia 06.07.2007 r.
Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny o pow. 36,90 m2, położenie I piętro.
Lokal składa się z: 2 pokój, kuchnia, łazienki z WC przedpokój,
Wyposażenie w instalacje wewnętrzne: E,W,K, ogrzewanie C.O..
Cena nieruchomości – lokalu mieszkalnego : 30 000,00 zł,-, cena 1m2 = 813,00 zł,-
Lokalizacja – Chróścina Nyska, Osiedle Tumbewa 14.
Obiekt 7. – nr repertorium A: 905/2007 z dnia 26.01.2007 r.
Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny o pow. 73,60 m2, położenie III piętro.
Lokal składa się z: 4 pokój, kuchnia, łazienki z WC przedpokój,
Wyposażenie w instalacje wewnętrzne: E,W,K, ogrzewanie C.O..
Cena nieruchomości – lokalu mieszkalnego : 35 000,00 zł,-, cena 1m2 = 475,50 zł,-
Lokalizacja – Chróścina Nyska, Osiedle Tumbewa 19.
Obiekt 8. – nr repertorium A: 2263/2007 z dnia 14.06.2007 r.
Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny o pow. 62,50 m2, położenie parter.
Lokal składa się z: 3 pokój, kuchnia, łazienki z WC przedpokój,
Wyposażenie w instalacje wewnętrzne: E,W,K-lok, ogrzewanie C.O..
Cena nieruchomości – lokalu mieszkalnego : 28 600,00 zł,-, cena 1m2 = 457,60 zł,-
Lokalizacja – Biedrzychowice 19a
Obiekt 9. – nr repertorium A: 2499/2007 z dnia 10.05.2007 r.
Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny o pow. 58,80 m2, położenie I piętro.
Lokal składa się z: 3 pokój, kuchnia, łazienki z WC przedpokój,
Wyposażenie w instalacje wewnętrzne: E,W,K-lok, ogrzewanie piecowe.
Cena nieruchomości – lokalu mieszkalnego : 40 000,00 zł,-, cena 1m2 = 680,30 zł,-
Lokalizacja – Trzebina
Obiekt 10 – nr repertorium A: 5466/2007 z dnia 04.10.2007 r.
Lokal mieszkalny o pow. 87,38 m2, położenie I piętro.
Lokal składa się z: 4 pokoje, kuchnia, łazienki z WC, przedpokój.
Wyposażenie w instalacje wewnętrzne: E,W,K, ogrzewanie C.O.
Cena lokalu mieszkalnego : 55 000,00 zł,-, cena 1m2 = 629,40 zł,-
Lokalizacja – Krzyżkowice 64/3.
Obiekt 11 – nr repertorium A: 1435/2007 z dnia 15.02.2007 r.
Lokal mieszkalny o pow. 107,94 m2, położenie I piętro.
Lokal składa się z: 5 pokoje, kuchnia, łazienki z WC, spiżarka.
Wyposażenie w instalacje wewnętrzne: E,W,K-lok., ogrzewanie piecowe.
Pomieszczenie przynależne – piwnica.
Cena lokalu mieszkalnego : 30 000,00 zł,-, cena 1m2 = 277,90 zł,-
Lokalizacja – Prężynka 54.

Analizując rynek mieszkań na rynku lokalnym określono dla potrzeb wyceny:

$$C_{min.} = 277,90\ zł/m^2$$

$$C_{max.} = 881,50\ zł/m^2$$

$$C_{śr.} = 582,30\ zł/m^2$$

Agencja Usług Projektowych „INPRO"
Stanisław Szablewski
48- 300 Nysa, ul. Piastowska 3/6
tel. fax. (077) 33-47-59,

Obliczenie zakresu współczynników korygujących:

$$G_d = C_{min} / C_{śr} = 0,477$$
$$G_g = C_{max} / C_{śr} = 1,514$$

Wycena wartości części mieszkalnej nieruchomości - piętra budynku.

Obliczenie współczynników korygujących dla szacowanego lokalu z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale [$C_{min.}$, $C_{max.}$]

L.p.	Rodzaj współczynników	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynników
1.	Położenie i sąsiedztwo	15%	0,072 - 0,227	0,124
2.	Stan techniczny budynku wraz z instalacjami wewnętrznymi	5%	0,024 – 0,076	0,024
3.	Układ przestrzenno-funkcjonalny lokalu	30%	0,143 – 0,454	0,143
4.	Usytuowanie – położenie (piętro)	15%	0,072 - 0,227	0,150
5.	Stan techniczny lokalu	35%	0,166 - 0,530	0,166
7.	Suma	**100%**	**0,477 – 1,514**	**0,607**

Wartość rynkowa 1 m2 powierzchni wycenianej części mieszkalnej nieruchomości wg danych zawartych w tabeli powyżej wynosi:

$$C_{śr} \times \sum u_i = 582,30 \text{ zł/ m}^2 \times 0,607 = 353,46 \text{ zł,-}$$

Wartość części mieszkalnej nieruchomości dla współczynników obliczonych techniką z uwzględnieniem położenia ceny średniej ($C_{śr.}$) w przedziale [$C_{min.}$, $C_{max.}$] wynosi:

$$W = 353,00 \text{ zł/ m}^2 \times 103,00 \text{ m}^2 = 36\ 359,00 \text{ zł,-}$$

po zaokrągleniu:

W = 36 360,- zł;

słownie : trzydzieści sześć tysięcy trzysta sześćdziesiąt złotych

8) Analiza wartości i podanie końcowego wyniku wyceny.

Operat szacunkowy sporządzony został w celu oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem usługowo-mieszkalnym.
Na podstawie przeprowadzonych analiz i obliczeń stwierdzam, że wartość nieruchomości położonej we wsi Twardawa przy ulicy Kozielskiej nr 7, gmina Głogówek, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 361/228 z km. nr 5, dla której prowadzona jest KW Nr 5153 wynosi:

W = 76 340,- zł;

słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta czterdzieści złotych

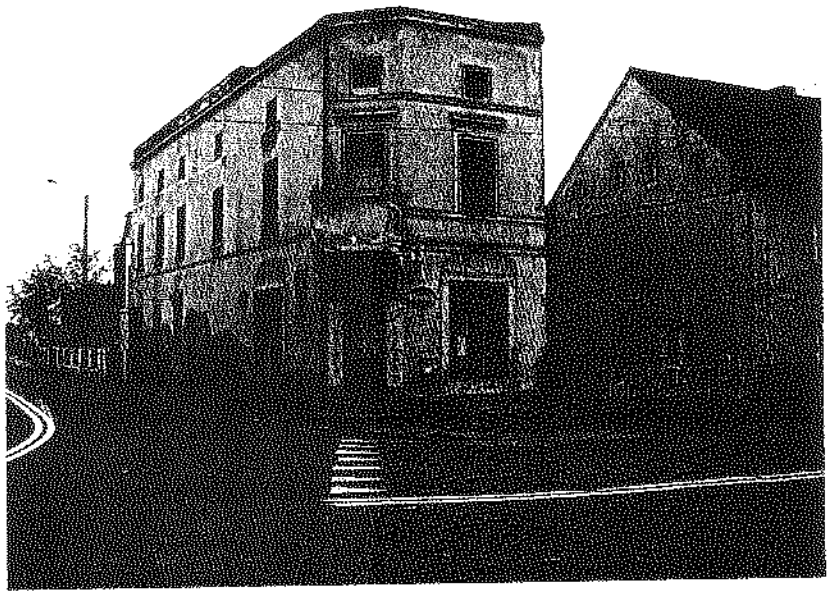
Przyjęcie tych wartości jako końcowy wynik mojej wyceny uzasadniam tym, że zostały one oszacowane po dokonaniu analizy cen zanotowanych na lokalnym rynku nieruchomości (na podstawie Aktów Notarialnych), oszacowaniu z uwzględnieniem cen najniższych i najwyższych zanotowanych na lokalnym rynku nieruchomości, a także z uwzględnieniem istotnych cech oraz danych dotyczących wycenianej nieruchomości.

10) Klauzule i ustalenia dodatkowe.

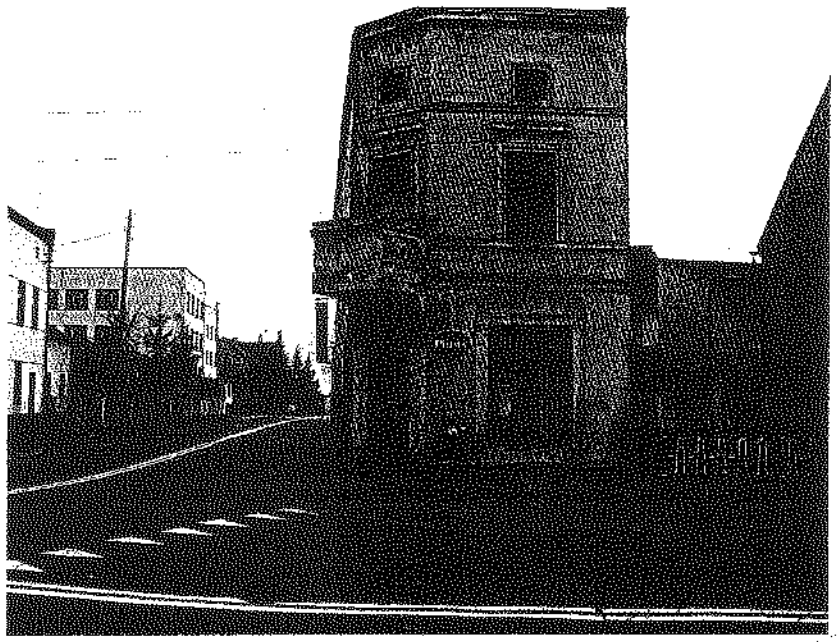
- *Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny – opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych), a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.*
- *Autor wyceny zastrzega sobie konieczność powiadomienia go i umożliwienie mu uczestnictwa w działaniach podejmowanych przez zleceniodawcę, właściciela lub osoby ich reprezentujące lub inną osobę, która ma interes prawny, w przypadku sporządzania innej wyceny tej samej nieruchomości w tym samym celu w czasie do 2 lat od daty sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego, oraz w przypadku podejmowania jakichkolwiek działań związanych z wydawaniem opinii o tym operacie szacunkowym lub danych w nim zawartych.*
- *Autor wyceny, zastrzega możliwość formułowania opinii o tym operacie szacunkowym lub danych w nim zawartych wyłącznie przez osoby do tego uprawnione na podstawie przepisów ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115 poz. 741), jednocześnie informuje, że nieprzestrzeganie tego zastrzeżenia może spowodować naruszenie dóbr osobistych autora i związane z tym konsekwencje prawne.*
- *Operat ten nie może być publikowany ani powielany, ani reprodukowany w całości lub w części w żaden sposób bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim treści i formy publikacji lub celu wykorzystania kopii z operatu. Jest to opracowanie o charakterze poufnym.*
- *Operat ten nie powinien być udostępniany osobom postronnym nie związanym bezpośrednio z celem niniejszej wyceny.*
- *Operatu tego nie można wykorzystywać do żadnego innego celu niż określony w tym operacie bez uzgodnienia z autorem tego opracowania.*
- *Rzeczoznawca Majątkowy - autor tego opracowania nie odpowiada za wady ukryte wycenianej nieruchomości w tym za nieujawnione wady prawne.*
- *Operat ten stanowi wyłącznie opinię o wartości rynkowej nieruchomości zgodnie z definicją tej wartości podaną w PKZW.*
- *Podane wartości są wartościami netto nie uwzględniającymi podatku VAT,*
- *Podane wartości nie uwzględniają ewentualnych wpisów obciążeń hipotecznych nieruchomości ujawnionych w dziale III KW.*
- *Dane przedstawione w tym operacie nie są podstawą do stwierdzenia przebiegu granic prawnych nieruchomości.*
- ***Operat sporządzony został w warunkach ograniczonych z uwagi na brak możliwości dokonania oględzin budynku usługowo-mieszkalnego. W przypadku umożliwienia biegłemu oględzin nieruchomości (budynku mieszkalnego i obiektu garażowego) i stwierdzenia różnic w cechach charakteryzujących nieruchomość, które stanowiły podstawę określenia jej wartości, biegły dokona korekty wyceny.***
- *Materiały i informacje uzyskane od Zleceniodawcy wykorzystano w tym opracowaniu w dobrej wierze i w przekonaniu, że są one zgodne ze stanem faktycznym.*
- *Operat ten nie jest opinią o stanie lub możliwościach zagospodarowania - przeznaczenia - wykorzystywania wycenianej nieruchomości, a jedynie stwierdza się ogólnodostępne dane na ten temat.*
- *Zleceniodawca został poinformowany przez autora wyceny o zastosowanej metodologii wyceny.*

ZAŁĄCZNIK - DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

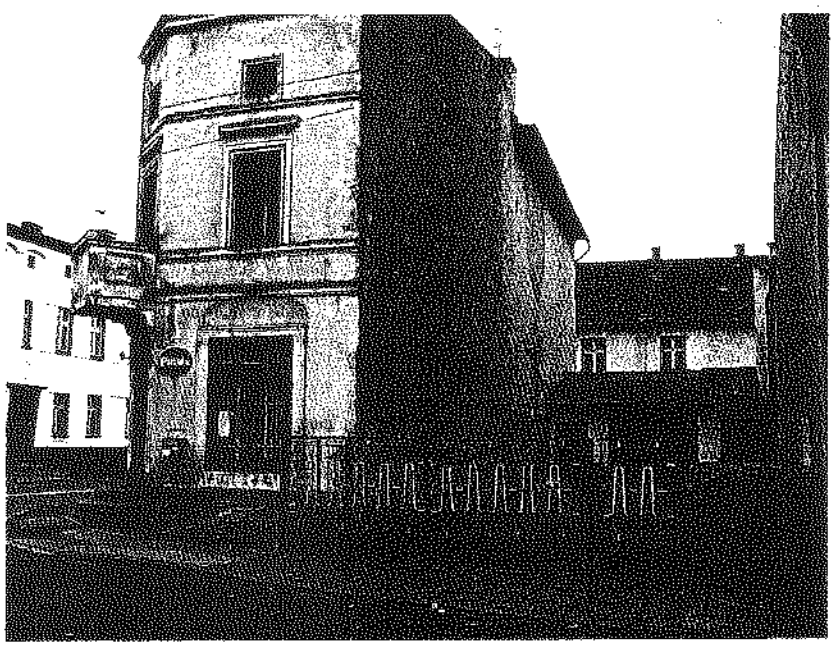
Fot. Nr 1. Widok szacowanej nieruchomości – budynku mieszkalno-usługowego od strony drogi dojazdowej.



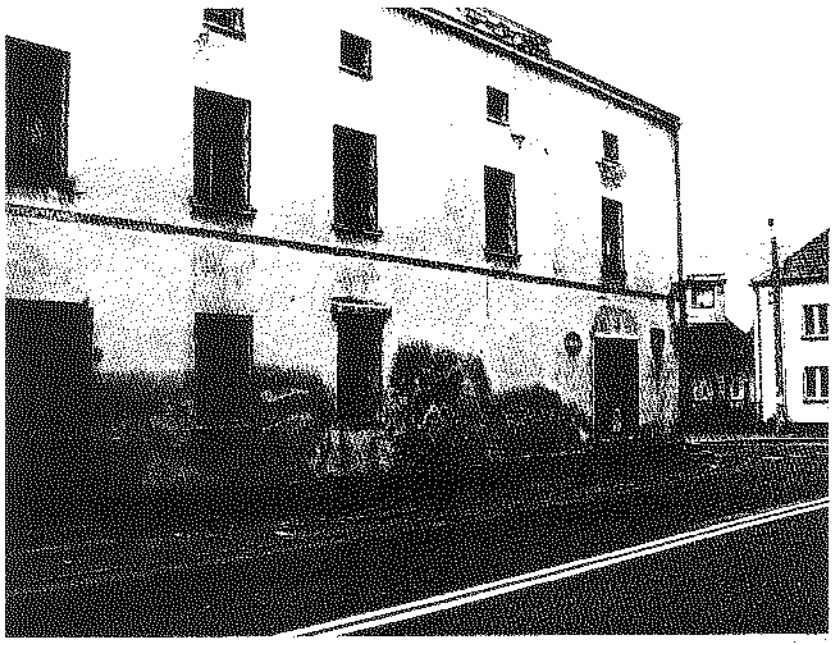
Fot. Nr 2. Widok szacowanej nieruchomości – budynku mieszkalno-usługowego od strony drogi dojazdowej.



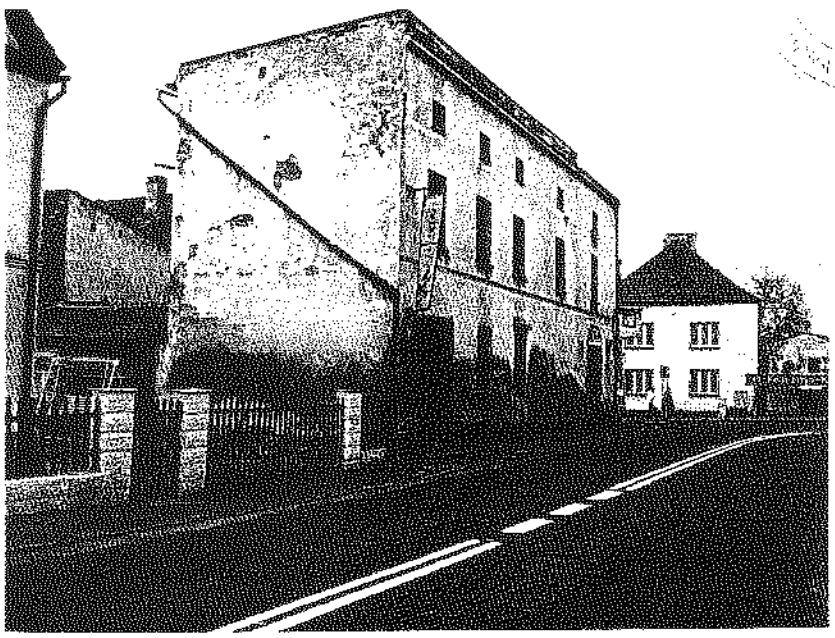
Fot. Nr 3. Widok szacowanej nieruchomości – budynku mieszkalno-usługowego od strony drogi dojazdowej.



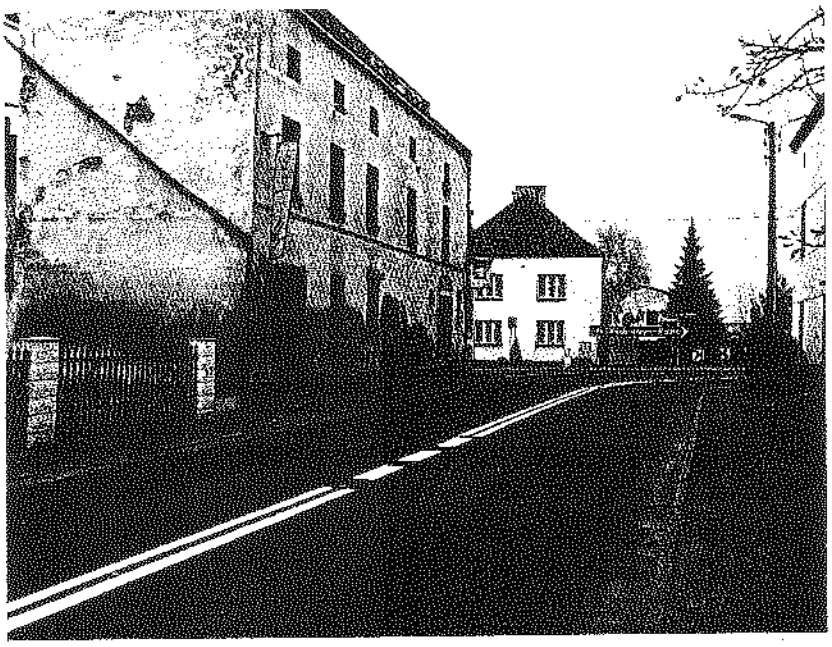
Fot. Nr 4. Widok szacowanej nieruchomości – budynku mieszkalno-usługowego od strony drogi dojazdowej.



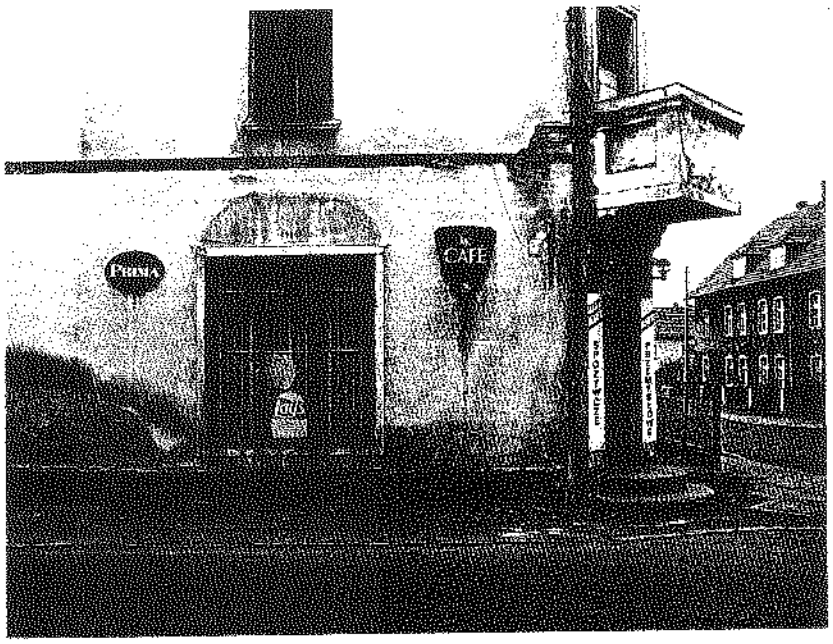
Fot. Nr 5. Widok dawnego budynku mieszkalno-usługowego od strony ulicy Kozielskiej.



Fot. Nr 6. Widok dawnego budynku mieszkalno-usługowego od strony ulicy Kozielskiej.



Fot. Nr 8. Widok budynku od strony ulicy Kozielskiej.



Fot. Nr 8. Widok wejścia – do części usługowej budynku.

Województwo opolskie
Powiat prudnicki
Miejscowość TWARDAWA
Jednostka ewidencyjna 161002_5, GŁOGÓWEK - OBSZAR WIEJSKI
Obręb 0093 - TWARDAWA

Wypis z rejestru gruntów

r jednostki rejestrowej G.142

współwłaściciel GECEN BENEDYKT (JAN, EDYTA) Udział : 1/1M
48-250 GŁOGÓWEK, TWARDAWA, KOZIELSKA 7

współwłaściciel GECEN EWA (RUDOLF, MARIA) Udział : M
48-250 GŁOGÓWEK, TWARDAWA, KOZIELSKA 7

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia użytków w ha	Powierzchnia działki w ha	Nr księgi wieczystej
5	361/228	KOZIELSKA 7	użytki rolne zabudowane	B-RIIIa	0.0150	0.0150	KW 5153
dz: 161002_5.0093.AR_5.361/228							
			Razem :		0.0150	0.0150	

łownie: sto pięćdziesiąt m. kw.

porządzono według stanu na dzień: 28.11.2008

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

2008-11-28 13:27:13

ref.52651744.385
0490690840781220650610 61
120077106079121099106079120077068061

SĄD REJONOWY w Prudniku
V Wydział Ksiąg Wieczystych
48-200 Prudnik, ul. Kościuszki nr 5
tel. 77/ 438-06-14, fax 438-06-12

L.Dz.Odp 9-17 /08

Odpis z Księgi Wieczystej

Sąd Rejonowy w Prudniku - V Wydział Ksiąg Wieczystych
poświadcza, że Księga Wieczysta nr 5153 zawiera następujące wpisy :

KSIĘGA WIECZYSTA NR 5153

DZIAŁ PIERWSZY : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

I/2.Nr bieżący nieruchomości	1
I/3.Położenie	Twardawa
I/ obręb nr	Głogówek
I/4.Opis i mapa	działka 361/228.-
I/5.Sposób korzystania	teren zabudowany.
I/6.Obszar	0,0150 ha
I/7.Do bież. nr nieruch.	1
I/8.Stan w czasie urządz.Kw	Przy założeniu tej księgi, wpisano 31 sierp- nia 1961r.

DZIAŁ PIERWSZY : SPIS PRAW.

DZIAŁ DRUGI : WŁASNOŚĆ.

II/2.Nr bieżący wpisu	3
II/3.Właściciel	Benedykt Geceh syn Jana i Edyty oraz Ewa Gecen córka Rudolfa i Marii - w ustawowej wspólności.
II/5.Podstawa nabycia	Nr 3, na podstawie wniosku z 20.12.1990r.nr 2099/90 oraz umowy sprzedaży z 20.12.1990r. nr 4. Wpisano 20 grudnika 1990r.

DZIAŁ TRZECI : CIĘŻARY I OGRANICZENIA.

III/2.Nr bieżący wpisu	1
III/3.Ciężary i ograniczenia	Wzmianka o wszczęciu przez Komornika Sądu Rejonowego w Prudniku pastępowania egzeku- cyjnego. Na podstawie wniosku z 18.01.1995r nr 81-2/95 i zawiadomienia i wezwania do zapłaty Nr Km 539/94 i Km 354/93 - nr 12 w Kw 2895. Wpisano 23 stycznia 1995r.- Nr2. Wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego Rewiru II w Prudniku w sprawie Sygn. akt KK KM 730/07 zgodnie z wezwaniem do zapłaty należności z dnia 06.08.2007r. nr 8wKw. Na podstawie wniosku z dnia 17.12.2007r. godz. 10:00 nr Dz.kw 7211/07 oraz w/w wezwania. Wpisano dnia 11 kwietnia 2008r. Nr3. Wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości przez kancelarię Komornika Sądowego Edwarda Kuczyńskiego w sprawie KM 87/08 zgodnie z wezwaniem do zapłaty należności z dnia 31.01.2008r. nr 9wkw.

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

Na podstawie wniosku z dnia 24.04.2008r. godz. 11:00 nr Dz.Kw 2825/08 oraz w/w wezwania. Wpisano dnia 07 maja 2008r.

DZIAŁ CZWARTY : HIPOTEKI.

IV/2.Nr bieżący wpisu

1

IV/3.Suma zł : gr

100.000.000,-
Nr 2.- 2.227,00 zł.

IV/4.Hipoteki

Hipoteka w kwocie stu milionów złotych na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej O/O w Kędzierzynie-Koźlu, tytułem udzielonego kredytu, oprocentowanego w wysokości 46% rocznie na warunkach określonych w umowie kredytowej z 21.09.1993r. Na podstawie wniosku z 21.09. 1993r.nr 2549/93 oraz powołanej umowy kredy- towej nr 5. Wpisano 04 października 1993r.
Nr 2. Hipoteka przymusowa w kwocie dwa tysiące dwieście dwadzieścia siedem złotych na rzecz Skarbu Państwa - Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Opolu Inspektorat w Prudniku w tym odsetki 1.552,40 złotych, zgodnie z tytułami wykonawczymi z dnia 16.02 1998r. Nr H/3/98 i Nr H/4/98. Na podstawie wniosku z dnia 17.02.1998r. Nr 737/98 oraz powołanych tytułów wykonawczych Wpisano dnia 19 lutego 1998 roku.

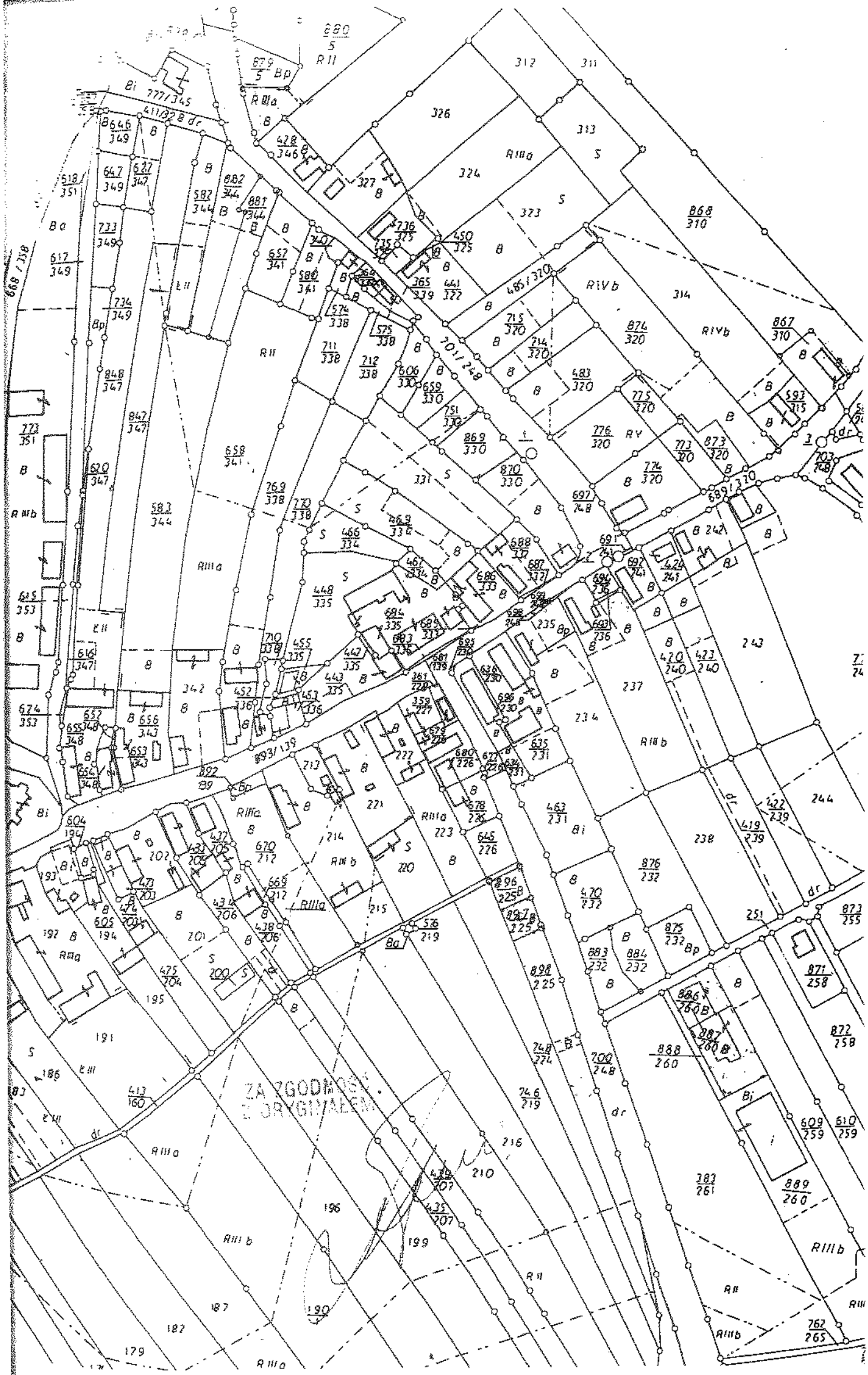
UWAGA! Działy niewypełnione oznaczają brak wpisu.

Odpis niniejszy wydaje się za pobraniem opłaty sądowej 12,00 zł skasowanej znakiem sądowym na podaniu.

Sporządził : Sebastian Wereta

Sebastian Wereta

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM


ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM