



www.comescon.pl

OPERAT SZACUNKOWY



Op 119/2022

COMES CONSULTING GROUP

www.comescon.pl

autor operatu:
mgr Mirosław Zych



OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ
NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ, TJ.
LOKAŁU MIESZKALNEGO
POŁOŻONEGO W BUDYNKU NR 34
PRZY UL. BOHATERÓW MONTE
CASSINO W SOSNOWCU

DLA NIERUCHOMOŚCI PROWADZONA
JEST KSIĘGA WIECZYSTA NR:

➤ KA1S/00067928/7

COMES CONSULTING GROUP

Oddział Bytom:
ul. Drzymaly 2
41-902 Bytom
tel.: +48 604 722 080

Oddział Kraków:
ul. Bydgoska 6
30-056 Kraków
tel.: +48 888 595 095

Bytom, 14 września 2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. PRZEDMIOT OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego jest **nieruchomość lokalowa** objęta księgą wieczystą nr **KA1S/00067928/7**, stanowiąca **lokal mieszkalny nr 100** położony na **8 piętrze** budynku mieszkalnego wielolokalowego nr **34** przy ul. **Bohaterów Monte Cassino** w **Sosnowcu**.

Przedmiotowy lokal mieszkalny składa się z 1 pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki oraz w.c.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi **32,94 m²**.

Lokal wyposażony jest w instalacje: wod. – kan., elektryczną, gazową, ogrzewania c.o. sieciowego, ciepła woda z sieci.

Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wielkość udziału wynosi 5452/1000000. Dla nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1S/00058147/2.



2. ZAKRES OPERATU SZACUNKOWEGO

Zakres operatu szacunkowego obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej według stanu na dzień oględzin oraz według poziomu cen aktualnego na dzień sporządzenia operatu.

3. CEL OPERATU SZACUNKOWEGO

Celem operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości:

08.09.2022 r.

Data, na którą określono stan przedmiotowej nieruchomości:

08.09.2022 r.

Data, na którą określono wartość nieruchomości:

14.09.2022 r.

5. OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję szacowanej nieruchomości lokalowej, dostępność danych o nieruchomościach o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępność danych o samej nieruchomości wycenianej, zgodnie z przyjętą metodyką wyceny wartość rynkową szacowanej nieruchomości lokalowej określono w wysokości:

139 200 zł

sto trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście zł

Zgodnie z treścią zlecenia, określono ponadto wartość ww. nieruchomości z uwzględnieniem warunków sprzedaży wymuszonej. Wartość ta wynosi:

106 500 zł

sto sześć tysięcy pięćset zł

6. METODA WYCENY

Wartość przedmiotowej nieruchomości lokalowej oszacowano w **podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej**.

7. AUTOR OPERATU SZACUNKOWEGO

mgr Mirosław Zych



Bytom, wrzesień 2022 r.

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPERATU SZACUNKOWEGO	5
2. OKREŚLENIE ZAKRESU OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3. CEL OPERATU SZACUNKOWEGO	5
4. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE	5
4.1 Zleceniodawca	5
4.2 Podstawa prawna wyceny	5
4.3 Podstawa metodologiczne wyceny	6
4.4 Źródła informacji i materiały źródłowe	6
5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	6
6. DANE O PRZEDMIOCIE WYCENY	6
6.1 Stan prawny zgodnie z treścią księgi wieczystej	6
6.2 Lokalizacja	8
6.3 Opis budynku i lokalu mieszkalnego	10
7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU	15
7.1 Uwagi ogólne	15
7.2 Charakterystyka rynku lokalnego	15
7.3 Segmentacja i analiza rynku nieruchomości	21
7.4 Analiza rynku nieruchomości	22
8. METODOLOGIA WYCENY	25
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	26
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ	32
11. WYNIK KOŃCOWY	34
12. KLAUZULE	35
13. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	36

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego jest **nieruchomość lokalowa** objęta księgą wieczystą nr **KA1S/00067928/7**, stanowiąca **lokal mieszkalny nr 100** położony na **8 piętrze** budynku mieszkalnego wielolokalowego nr **34** przy ul. **Bohaterów Monte Cassino** w **Sosnowcu**.

Przedmiotowy lokal mieszkalny składa się z 1 pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki oraz w.c.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi **32,94 m²**.

Lokal wyposażony jest w instalacje: wod. – kan., elektryczną, gazową, ogrzewania c.o. sieciowego, ciepła woda z sieci.

Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wielkość udziału wynosi 5452/1000000. Dla nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1S/00058147/2.



2. OKREŚLENIE ZAKRESU OPERATU SZACUNKOWEGO

Zakres operatu szacunkowego obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej według stanu na dzień oględzin oraz według poziomu cen aktualnego na dzień sporządzenia operatu.

3. CEL OPERATU SZACUNKOWEGO

Celem operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

4. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE

4.1 Zleceniodawca

Trustee Services Group sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Dolnych Wałów 1/35

4.2 Podstawa prawna wyceny

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

4.3 Podstawa metodologiczne wyceny

- a) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
- b) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
- c) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny.
- d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- e) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny o charakterze not interpretacyjnych oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, wyd. VIII poszerzone, Warszawa 2004 r.
- f) Wycena nieruchomości; wydanie polskie; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2000.
- g) R. Cymerman, A. Hopfer; System i procedury szacowania nieruchomości, Olsztyn – Zielona Góra 1999.
- h) NIERUCHOMOŚĆ, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.
- i) Notowania Rynku Nieruchomości, C.H. Beck.
- j) Nieruchomości, C.H. Beck.

4.4 Źródła informacji i materiały źródłowe

- a) wizja lokalna, w ramach której dokonano oględzin lokalu i budynku oraz określono ich stan techniczny,
- b) baza danych o transakcjach nieruchomości lokalowych zebrana w Urzędzie Miasta w Sosnowcu.
- c) dokumentacja stanu prawnego nieruchomości.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	14.09.2022 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości (przedmiotu wyceny)	08.09.2022 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	08.09.2022 r.
Data sporządzenia wyceny	14.09.2022 r.

6. DANE O PRZEDMIOCIE WYCENY

6.1 Stan prawny zgodnie z treścią księgi wieczystej

Dla przedmiotowej nieruchomości urządzona i prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Sosnowcu księga wieczysta nr **KA1S/00067928/7**. Poniżej przedstawiono treść księgi zgodnie z danymi witryny Ministerstwa Sprawiedliwości – Elektroniczne Księgi Wieczyste (stan aktualny na dzień 14.09.2022 r.):

Typ księgi: Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Położenie:

Województwo: śląskie

Powiat: M. Sosnowiec
Gmina: Sosnowiec M.
Miejscowość: Sosnowiec
Ulica: Bohaterów Monte Cassino
Numer budynku: 34
Numer lokalu: 100
Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny
Opis lokalu: 1 pokój, 1 kuchnia, 1 łazienka, 1 WC, 1 przedpokój
Kondygnacja: 9,0
Przyłączenie: KA1S/00058147/2
Odrębność: tak
Obszar: 32,94 m²

DZIAŁ I – SPIS PRAW:

Numer prawa: 1
Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu
Udział związany: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 5452/1000000
Numer księgi wieczystej: KA1S/00058147/2
Numer udziału w prawie: 24

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel
Udział:
Numer udziału w prawie: 1
Wielkość udziału: 1/1
Imię, nazwisko: Jadwiga Nalepa (Józef, Maria; PESEL 56101501722)

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Numer wpisu: 1
Rodzaj wpisu: roszczenie
Treść wpisu: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów
Numer wpisu: 2
Rodzaj wpisu: ostrzeżenie
Treść wpisu: wszczęcie egzekucji
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:
Nazwa: PKO Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie

DZIAŁ IV – HIPOTEKA:

Brak wpisów.

Wydruk księgi wieczystej z EKW w załączeniu.

Uwaga odnośnie do ujawnionego w dziale III roszczenia (nr wpisu: 1)

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.

W przypadku współużytkowania wieczystego gruntu wielkość udziałów we współwłasności gruntów odpowiada wielkości udziałów we współużytkowaniu wieczystym.

W świetle powołanej regulacji ustawowej prawo własności gruntu nabywa – spełniający ustawowe przesłanki – zarówno taki użytkownik wieczysty (współużytkownik wieczysty), który jest właścicielem (współwłaścicielem) budynku (bądź budynków) lub urządzeń stosownie do art. 235 k.c. oraz współużytkownik wieczysty będący właścicielem nieruchomości lokalowej (lub właścicielem nieruchomości lokalowej).

W przypadku współużytkowania wieczystego gruntu wielkość udziałów we współwłasności gruntów odpowiada wielkości udziałów we współużytkowaniu wieczystym. Przepis ten obejmuje swoim zakresem zarówno sytuację, w której współużytkownik wieczysty gruntu jest współwłaścicielem budynku położonego na tym gruncie (ewentualnie wyjątkowo także współużytkownikiem budynku), jak i sytuację, w której współużytkownik wieczysty jest właścicielem nieruchomości lokalowej wyodrębnionej w budynku położonym na tym gruncie.

Sąd dokonuje z urzędu wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę w księgach wieczystych.

Z tytułu przekształcenia praw rzeczowych *ex lege* nowy właściciel gruntu ponosi opłatę na rzecz dotychczasowego właściciela tego gruntu. Podobnie jak opłata roczna ciążąca na użytkowniku wieczystym, opłata z tytułu przekształcenia praw rzeczowych ma charakter cywilnoprawny. Opłata z tytułu tego przekształcenia stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za nabyte *ex lege* prawo własności. Obowiązek uiszczenia tego rodzaju opłaty wynika wprost z ustawy, a wszelkie postanowienia wyłączające lub łagodzące obowiązek jej ponoszenia przyjęte czy to w akcie administracyjnym, czy w umowie, muszą mieć wyraźną podstawę prawną.

Zasadniczo kwota tego rodzaju opłaty jest równa kwocie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, które obowiązywały w dniu przekształcenia.

Jako zasadę przyjęto, że opłata jest wnoszona przez okres 20 lat licząc od dnia przekształcenia. Jednak ustawodawca wprowadził także normy prawne umożliwiające jednorazowe wywiązywanie się z obowiązku wniesienia opłaty. W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie przysługuje bonifikata od tej opłaty.

6.2 Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Sosnowcu przy ul. Bohaterów Monte Cassino 34, na obszarze dzielnicy Zagórze, w północno – wschodniej części miasta, w pobliżu granicy administracyjnej miast Sosnowiec oraz Dąbrowa Górnicza.

Dzielnica Zagórze znajduje się w odległości ok. 5 km w kierunku północno-wschodnim względem terenów centralnych Sosnowca. Nie posiada ona jednak charakteru ściśle peryferyjnego w rozumieniu urbanistycznym, typowego dla dzielnic zewnętrznych miast, gdyż graniczy ona bezpośrednio ze zurbanizowanymi terenami sąsiedniej Dąbrowy Górniczej. Odległość dzielnicy od centrum tego miasta wynosi ok. 3 km.

Zabudowa dzielnicy Zagórze składa się z typowych dla krajobrazu Sosnowca osiedli budynków wielorodzinnych, jak również średniej wielkości kompleksy zabudowy komercyjnej – przemysłowo-magazynowej oraz handlowo-usługowej.

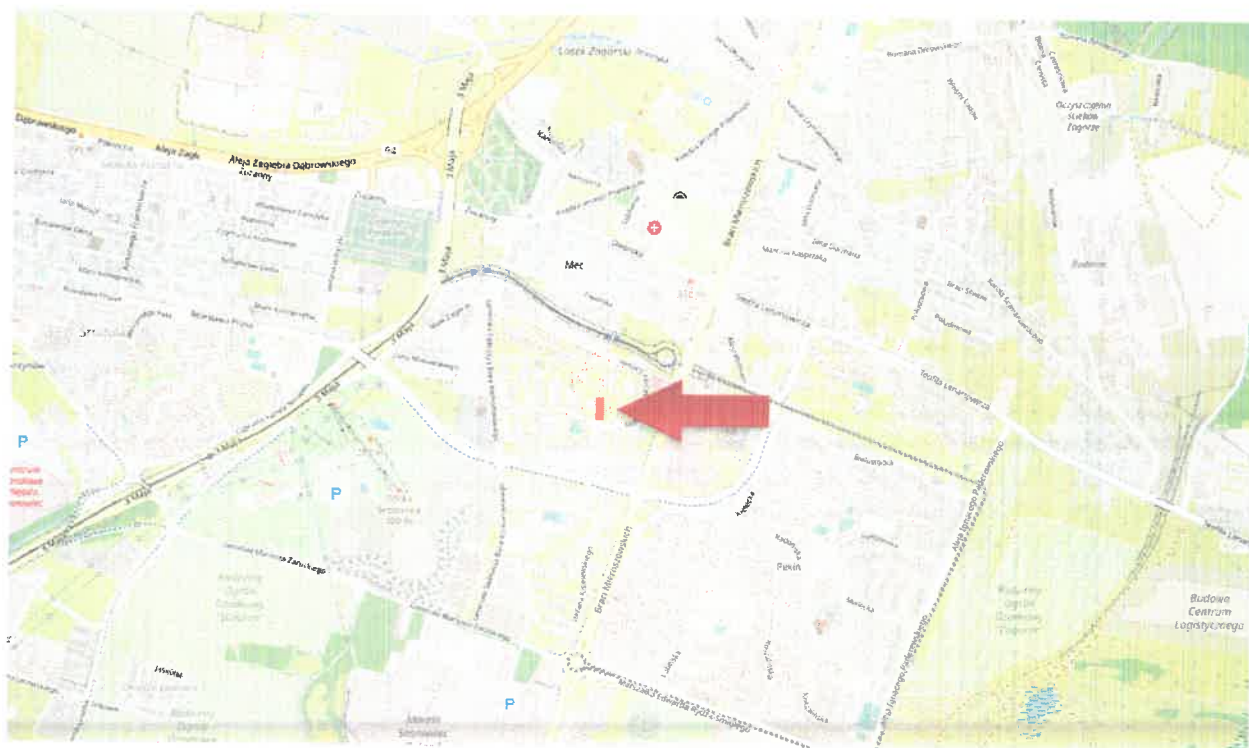
Po stronie południowej dzielnicy zlokalizowane są zurbanizowane tereny sąsiednich części Sosnowca, składające się głównie z wielorodzinnej zabudowy osiedlowej. Po stronie wschodniej znajdują się tereny niezabudowane, częściowo zalesione, przebiega tędy ponadto odcinek drogi ekspresowej S1 prowadzący w kierunku południowym w stronę Mysłowic, w kierunku północnym zaś w stronę Siewierza. Trasa ta stanowi istotny trakt komunikacyjny o znaczeniu regionalnym. Od północy i zachodu granicę

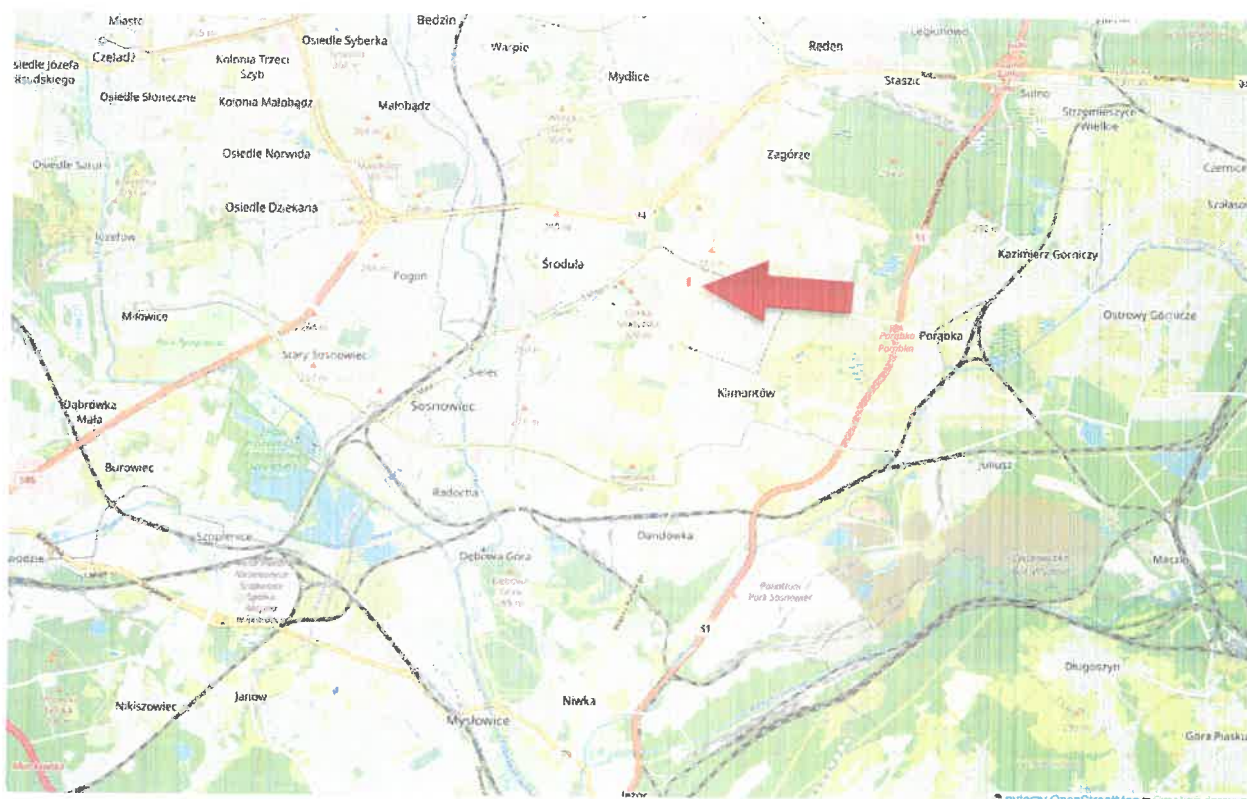
dzielnicy wyznacza odcinek drogi krajowej nr 94 prowadzący w kierunku południowo-zachodnim w stronę centrum Sosnowca, następnie zaś do Katowic. Jest to kolejny bardzo ważny szlak komunikacyjny. Po stronie zachodniej dzielnicy znajduje się sąsiedni Józefów, następnie zaś Środula, obejmujące relatywnie duże strefy komercyjne o charakterze handlowym (zabudowane obiektami wielkopowierzchniowymi). Przez tereny centralne Zagórza przebiega dwujezdniowa ul. Bohaterów Monte Cassino.

Szacowana nieruchomość położona jest w północnej części dzielnicy Zagórza i wchodzi w skład osiedla budynków wielorodzinnych niskich zlokalizowanych przy ul. Bohaterów Monte Cassino oraz skrzyżowanych z nią dróg lokalnych i wewnętrznych. W okolicy szacowanej nieruchomości znajduje się infrastruktura złożona z ww. dróg, chodników, miejsc postojowych oraz skwerów zieleni. W pobliżu występuje ponadto sieć punktów handlowo-usługowych – rozwinięta w niższym stopniu, niż na terenach centralnych, jednakże zapewniająca odpowiedni komfort dla mieszkańców i typowa dla dzielnic osiedlowych w większych miastach Śląska.

Ogólna lokalizacja nieruchomości należy do relatywnie korzystnych na tle Sosnowca i sąsiedniej Dąbrowy Górniczej – przy jednoczesnym zastrzeżeniu, że dzieli ona ten charakter z licznymi innymi częściami miasta. W okolicy dobrze rozwinięta jest sieć sklepów zaopatrzenia. W sąsiedztwie zlokalizowane są również obiekty usługowe. W bezpośrednim otoczeniu znajdują się podstawowe obiekty infrastruktury społecznej, przez co charakter okolicy wypełnia kryteria właściwie ukształtowanej przestrzeni publicznej gwarantującej lokalnej społeczności dostęp do pełnej infrastruktury społecznej i funkcjonalnej. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości jest dobra, przy jednoczesnym zastrzeżeniu, iż nie jest to położenie najatrakcyjniejsze na terenie miasta. Najbardziej korzystne lokalizacje są bowiem typowe dla obszarów o wysokiej aktywności inwestycyjnej, z dominacją nowej zabudowy, oraz położone w niewielkiej odległości od centrum miasta.

Fragment planu miasta z oznaczeniem lokalizacji nieruchomości





Źródło: www.openstreetmap.org

6.3 Opis budynku i lokalu mieszkalnego

Opis budynku przy ul. Bohaterów Monte Cassino 34

Rok budowy	Lata 70-te XX wieku
Ilość kondygnacji	11 nadziemne, 1 podziemna
Technologia budowy	Technologia - prefabrykaty
Instalacje	wodociąg, kanalizacja, elektryczna, CO, CW, gaz
Pow. użytkowa	6 041,59 mkw.
Zarządca	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Hutnik” w Sosnowcu

Ocena stanu technicznego budynku

Mając na uwadze zasady opisane w STANDARDZIE III.4 ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA o charakterze tymczasowej noty interpretacyjnej mówiące, że rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości, dokonano oceny stopnia zużycia technicznego obiektu według poniższych kryteriów.

Zużycie techniczne wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, prowadzonej gospodarki remontowej itp. Ocenę zużycia oparto o kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynków.

Rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości.

Ocena zużycia nieruchomości należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy i nie wiąże go przy tym przepisy o amortyzacji obiektów budowlanych oraz wzory arytmetyczne podawane w jakichkolwiek publikacjach.

Oceny stanu technicznego obiektu dokonano w sposób wizualny na podstawie zewnętrznych oględzin elementów obiektu w powiązaniu z wiekiem trwałości i eksploatacji budynku.

Dla celu wyceny przyjęto następujące ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego

Klasyfikacja stanu technicznego	Kryteria oceny
Bardzo dobry	Elementy budynku są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normatywnym.
Dobry	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą występować nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy wymagają konserwacji.
Przeciętny	W elementach budynku występuje średnie zużycie techniczne, nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
Zadawalający	Elementy budynku utrzymane zadawalająco. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
Zły	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny.
Awaryjny	Budynek nadaje się do likwidacji.

Stan techniczny budynku (dominujący) dla celu wyceny określono jako **średni**.

Opis przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr 100

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest na 8 piętrze (9 kondygnacji) budynku przy ul. Bohaterów Monte Cassino 34. Lokal składa się z 1 pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki oraz z w.c. Do lokalu nie przynależy pomieszczenie przynależne.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi **32,94 m²**.

Lokal wyposażony jest w instalacje: wod. – kan., elektryczną, gazową, CO, CW.

Opis stanu technicznego oraz standardu wykończenia lokalu:

Przedmiotowy lokal mieszkalny w dniu oględzin pozostawał użytkowany zgodnie z przeznaczeniem i znajdował się w ogólnie niskim stanie technicznym.

Lokal nie posiada większych wad technicznych (takich jak np. nieszczelna stolarka okienna / zawilgocenie ścian itp.), lecz jego wykończenie wykazuje istotne zużycie techniczne. Wykończony przy użyciu materiałów o niskiej na rynku jakości.

Poniżej zamieszczono opis elementów wykończenia pomieszczeń lokalu:

- Kuchnia: ściany częściowo malowane, częściowo wyłożone tapetą; sufit malowany. Podłoga wyłożona wykładziną PCV. Stolarka okienna PCV w stanie dobrym. Stan wszystkich elementów wykończenia do remontu.
- Łazienka: ściany i sufit malowane; podłoga wyłożona wykładziną PCV. Łazienka nie posiada okna. Stan wszystkich elementów wykończenia do remontu.
- WC: ściany i sufit malowane; podłoga wyłożona wykładziną PCV. Toaleta nie posiada okna. Stan wszystkich elementów wykończenia do remontu.
- Przedpokój: ściany i sufit malowane; podłoga wyłożona wykładziną PCV. Stan wszystkich elementów wykończenia do remontu.

- Pokój: ściany malowane, sufit malowany. Podłoga wyłożona wykładziną PCV. Stolarka okienna PCV w stanie dobrym. Stan wszystkich elementów wykończenia do remontu.

Dokumentacja fotograficzna sporządzona w trakcie oględzin nieruchomości w dniu 08.09.2022r.

Budynek przy ul. Bohaterów Monte Cassino 34 w Sosnowcu – widok zewnętrzny



Klatka schodowa budynku



Lokal nr 100

Dokumentacja fotograficzna przekrojowa





Kuchnia



Łazienka oraz oddzielne w.c.



Przedpokój



Stan techniczny oraz standard lokalu oceniono jako niski – zalecany remont.

7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU

7.1 Uwagi ogólne

Rodzaj i charakter szacowanej nieruchomości sprawia, iż przestrzenny zakres oddziaływania nieruchomości, biorąc pod uwagę zależności demograficzne, ekonomiczne, gospodarcze, strukturalne itp., wykracza poza przedmiotowy zasięg najbliższego, fizycznego sąsiedztwa. Tworząc charakterystykę deskryptywną rynku nieruchomości zastosowano metodologię dedukcyjną jako najbardziej adekwatną i uwiarygodniającą konkluzję, wychodząc od wskaźników opisujących rynek województwa, a następnie schodząc do poziomu rynku lokalnego miasta Sosnowiec.

7.2 Charakterystyka rynku lokalnego

Województwo śląskie

Województwo śląskie to jedna z 16 jednostek administracyjnych kraju, położona w południowej Polsce, na terenie następujących krain geograficznych: Niziny Śląskiej, Wyżyny Śląsko-Krakowskiej, Kotliny Oświęcimskiej, Pogórza Zachodniobeskidzkiego oraz Beskidów Zachodnich. Ponadto województwo śląskie graniczy bezpośrednio z Czechami i Słowacją oraz następującymi województwami: łódzkim, opolskim, świętokrzyskim oraz małopolskim. Opisywany rejon zajmuje 12,3 tys. km² i zamieszkuje go aż 4,6 mln osób (ok. 12,1% ludności Polski), dzięki czemu charakteryzuje go najwyższa gęstość zaludnienia spośród wszystkich regionów kraju (377,4 os/ km²). Stolicą województwa jest miasto Katowice, a ze względu na bardzo wysoki stopień zurbanizowania na analizowanym obszarze znajduje się więcej miast na prawach powiatu (19) niż powiatów (17). Do miast na prawach powiatu zaliczamy: Katowice,

Częstochowa, Sosnowiec, Gliwice, Zabrze, Bytom, Bielsko-Biała, Ruda Śląska, Rybnik, Tychy, Dąbrowa Górnicza, Chorzów, Jaworzno, Jastrzębie Zdrój, Mysłowice, Siemianowice Śląskie, Żory, Piekary Śląskie, Świętochłowice. Jeśli chodzi o pozostałe powiaty, to z jednej strony są one również silnie zurbanizowane lub stanowią „sypialnie” i tereny rekreacyjne dla mieszkańców dużych miast. Wyróżnia się tutaj następujące powiaty: cieszyński, wodzisławski, bielski, będziński, żywiecki, tarnogórski, częstochowski, zawierciański, gliwicki, raciborski, pszczyński, mikołowski, kłobucki, lubliniecki, rybnicki, myszkowski, bieruńsko-lędziński.

Rozmieszczenie poszczególnych powiatów i miast zaprezentowano poniżej.



Źródło: Wikipedia

Województwo śląskie jest jednym z lepiej rozwiniętych rejonów kraju, co potwierdza fakt, że obszar ten zajmuje pozycję w pierwszej trójce pod względem udziału w produkcji krajowym brutto spośród wszystkich rejonów kraju. Niewątpliwie opisywany rejon kojarzy się z wysoko rozwiniętym przemysłem – szczególnie wydobywczym, jednak istotną rolę w rozwoju obszaru stanowią również usługi. Z drugiej strony najmniej osób zatrudnionych jest w rolnictwie i leśnictwie. W centralnej części województwa śląskiego znajduje się Górnośląski Okręg Przemysłowy – jest to najbardziej uprzemysłowiony obszar w całym kraju. Dodatkowo na południowym zachodzie znajduje się Rybnicki Okręg Węglowy, a w pozostałej części województwa można wyróżnić jeszcze Częstochowski Okręg Przemysłowy czy Bielski Okręg Przemysłowy. Do głównych zakładów przemysłowych zaliczamy oczywiście kopalnie węgla kamiennego, huty oraz elektrownie, natomiast w okolicach Lublińca i Częstochowy rozwija się przede wszystkim przemysł lekki.

Do ważniejszych zalet województwa śląskiego zaliczamy:

- **Numer jeden w badaniach Atrakcyjności Rynkowej Województw i Podregionów Polski**

Ekspersi Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową opracowali raport z cyklu „Atrakcyjność Rynkowa Województw i Podregionów Polski”. Dokonano w nim oceny syntetycznej województw oraz ich podregionów w 3 głównych kategoriach, tj. działalność przemysłowa, działalność usługowa oraz działalność zaawansowana technologicznie. Wyniki po raz kolejny potwierdziły, że województwo śląskie to region o największej atrakcyjności rynkowej. O takich wynikach zdecydowały m.in. największe zasoby pracy o najwyższej jakości, bardzo dobra dostępność transportowa, bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura gospodarcza i wysoki poziom rozwoju gospodarki.

- **Doskonała lokalizacja**

Od południa województwo śląskie graniczy z Republikami Czeską i Słowacką. W promieniu 600 km od stolicy regionu - Katowic znajduje się sześć europejskich stolic: Warszawa, Praga, Bratysława, Wiedeń, Budapeszt i Berlin. Śląskie znajduje się na 14 miejscu w Polsce pod względem zajmowanego obszaru (12 334 km²), natomiast na drugim pod względem liczby ludności.

- **Największy zurbanizowany obszar w Europie Środkowo-Wschodniej**

O specyfice regionu decyduje Aglomeracja Górnośląska składająca się z 14 największych miast, gdzie mieszka ponad 2 miliony osób. Jest to największy zurbanizowany obszar w Europie Środkowo-Wschodniej. Istnieje tu bardzo gęsta sieć miejska, ponad 30 uczelni wyższych, kilkaset tysięcy firm i najgęstsza sieć połączeń kolejowych i drogowych w Polsce.

- **Gigantyczny rynek zbytu – ponad 4,6 mln potencjalnych klientów**

W województwie śląskim, na stosunkowo niedużym terytorium, żyje ponad 4,6 mln mieszkańców, co daje najwyższy w Polsce wskaźnik gęstości zaludnienia: 377 osoby/km² wobec 122 osób/km² przeciętnie w Polsce i 116 osób/km² w UE. Tak duża koncentracja ludności na stosunkowo niewielkim obszarze to ogromny potencjalny rynek zbytu artykułów konsumpcyjnych. Wyrazem wysokiego stopnia urbanizacji regionu jest prawie 79% odsetek ludności mieszkającej w miastach.

- **Unikalna pozycja ekonomiczna – 13% polskiego Produktu Krajowego Brutto (PKB)**

Unikalna pozycja ekonomiczna Województwa Śląskiego wynika z faktu, że generuje ono 13% polskiego Produktu Krajowego Brutto (PKB), co daje województwu drugie miejsce w kraju. Udział usług rynkowych i nierynkowych stanowi prawie 60%, a przemysłu 33%, co daje pierwszą pozycję w skali kraju.

- **Największy w Polsce okręg przemysłowy**

Województwo śląskie dysponuje licznymi zasobami naturalnymi, do których należą m.in.: węgiel kamienny, złoża cynku i ołowiu, pokłady metanu, gazu ziemnego, złoża margli, wapieni, kruszywa naturalnego, a także wody lecznicze, termalne i mineralne. W oparciu o istniejącą bazę surowcową powstał tu największy w kraju okręg przemysłowy.

- **Systematyczna modernizacja górnictwa i hutnictwa**

Aktualnie górnictwo węgla kamiennego oraz hutnictwo żelaza i stali poddawane są głębokim procesom restrukturyzacji. Efektem przemian w górnictwie jest znaczna redukcja zatrudnienia i poprawa efektywności. Natomiast w hutnictwie zaszły zasadnicze zmiany formy własności i struktury zarządzania. Wynikiem tych zmian jest już niemal całkowita prywatyzacja branży. Równolegle restrukturyzowany jest również cały kompleks paliwowo-energetyczny. Województwo śląskie jest pierwszym w kraju producentem energii elektrycznej.

- **Nowoczesny przemysł maszynowy i motoryzacyjny**

Ważny element gospodarczego krajobrazu województwa stanowi dziś nowoczesny przemysł maszynowy, dysponujący odpowiednim parkiem technicznym oraz doświadczoną kadrą pracowniczą. Wzrasta pozycja przemysłu elektromaszynowego, informatycznego, energetyki, a najszybciej – przemysłu motoryzacyjnego (region jest największym w Polsce producentem samochodów) i spożywczego.

- **Blisko pół miliona podmiotów prowadzących działalność gospodarczą**

W województwie śląskim zarejestrowanych jest ponad 430 tys. podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, z czego 96% przypada na sektor prywatny. Pod względem liczby podmiotów działających w branżach tzw. wysokich technologii województwo można zaliczyć do liderów w kraju. W regionie występuje duża liczba mikroprzedsiębiorstw (zatrudniających poniżej 10 osób), prowadzących taką działalność, jak: produkcja sprzętu medycznego i chirurgicznego oraz przyrządów ortopedycznych, nadajników telewizyjnych, radiowych oraz aparatów dla telefonii i telegrafii przewodowej, a także produkcja instrumentów i przyrządów pomiarowych, kontrolnych, badawczych, nawigacyjnych itp.

- **Liczne instytucje wspierające przedsiębiorczość i konkurencyjność**

Niewątpliwie mocnymi stronami Województwa Śląskiego są instytucje około biznesowe, tj. agencje rozwoju regionalnego i lokalnego, izby gospodarcze, izby przemysłowe, izby handlowe, cechy rzemieślnicze oraz ośrodki wspierania przedsiębiorczości, doradcze i informacji gospodarczej, a także stowarzyszenia gospodarcze. Podstawowym celem działalności organizacji wspierających przedsiębiorczość jest podnoszenie konkurencyjności małych i średnich przedsiębiorstw oraz ich rozwój. Ponadto w regionie prowadzą działalność instytucje finansowe, banki, fundusze inwestycyjne,

ubezpieczyciele, fundusze pożyczkowe, poręczeniowe i venture capital. W województwie funkcjonują również inkubatory przedsiębiorczości oraz parki przemysłowe i technologiczne.

- **Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna**

W celu wsparcia i przyspieszenia procesów restrukturyzacyjnych oraz stworzenia nowych miejsc pracy w regionie śląskim została utworzona Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. (KSSE). Jej podstawowym zadaniem jest promocja województwa śląskiego jako miejsca przyjaznego inwestorom. Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna jest strefą rozproszoną, składającą się z czterech podstref: gliwickiej, jastrzębsko-żorskiej, sosnowiecko-dąbrowskiej, tyskiej. Strefa powstała w 1996 r. i według obowiązującego rozporządzenia ma istnieć do końca 2020 r. Obecnie strefa zajmuje obszar ponad 2000 ha i zlokalizowana jest w 35 miastach. Zdecydowana większość jej obszarów znajduje się w pobliżu międzynarodowych tras: Lwów-Wrocław-Berlin (wschód-zachód), Gdańsk-Cieszyn-Bratysława (północ-południe), a także węzła autostrad A1 i A4. Do głównych celów opisywanej podstrefy należą: poszukiwanie nowych inwestorów, sprzedaż gruntów oraz innych nieruchomości objętych statusem strefy, wydawanie zezwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej w strefie, przyznawanie praw do ulgi podatkowej, czy pomoc inwestorom w prowadzeniu działalności. Dzięki takiej działalności utworzono już ponad 37 tys. miejsc pracy, a łączne kwoty inwestycji przekroczyły 4,4 mld Euro. W Katowickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej zdecydowanie dominują firmy z sektora motoryzacyjnego m.in.: fabryka samochodów Opel koncernu General Motors, Fiat GM Powertrain Polska, Isuzu Motors, Delphi Automotive System. Istotną rolę w strefie odgrywają także przedsiębiorstwa z branży metalowej, budowlanej, maszynowej oraz elektronicznej. Mając na uwadze trendy gospodarcze oraz uwarunkowania prawne strefa zorientowana jest także na projekty centrów usług BPO (Business Process Outsourcing), tworzenie centrów badawczych i rozwojowych.

- **Ważny ośrodek wystawienniczo-targowy**

Region jest bardzo ważnym w kraju ośrodkiem wystawienniczo-targowym. Imprezy targowe organizowane są w największej w Polsce hali widowiskowo-sportowej „Spodek”. Z początkiem 2008 roku otwarto również nowoczesny obiekt w Sosnowcu – Centrum Targowo-Wystawiennicze Expo Silesia. Obecnie jest to jedna z najnowocześniejszych i największych tego typu budowli w Polsce.

- **Bogate zaplecze badawczo-rozwojowe**

Województwo śląskie dysponuje liczącym się potencjałem badawczo-rozwojowym kraju – to drugie co do jego wielkości skupisko w Polsce. Działalność instytucji badawczo-rozwojowych ukierunkowana jest przede wszystkim na ochronę środowiska, energetykę, automatykę i elektronikę oraz budownictwo.

- **Gwarancja dostępności transportowej**

Jednym z kluczowych elementów infrastruktury komunikacyjnej Śląska jest Międzynarodowy Port Lotniczy GTL Katowice. Całkowity ruch pasażerski przekroczył 2,36 mln osób. Uruchomienie Terminala B MPL Katowice stawia katowickie lotnisko na pierwszym miejscu wśród polskich regionalnych portów lotniczych, jeśli chodzi o wielkość terminali.

Śląsk to region, na którego terenie krzyżują się dwa z dziesięciu transeuropejskich szlaków: korytarz III (Berlin – Wrocław – Katowice – Kraków – Lwów) oraz korytarz VI (Gdańsk – Katowice – Żyliną). Województwo śląskie to obszar o bardzo dobrej dostępności transportowej, nie tylko dzięki głównym szlakom, ale także z powodu bardzo wysokiej gęstości infrastruktury drogowej. Ważną rolę w układzie komunikacyjnym województwa śląskiego pełni Aglomeracja Górnośląska. To tu krzyżują się autostrady A-1 i A-4. Kierunkiem dominującym w aglomeracji jest kierunek wschód – zachód, wzdłuż którego przebiegają autostrada A-4 i Drogowa Trasa Średnicowa (DTŚ). Łączne potoki ruchu na tym kierunku mogą osiągać w niedalekiej przyszłości w Katowicach ok. 150 tys. pojazdów na dobę. Do ważniejszych dróg zaliczamy: drogę krajową nr 1 stanowiącą część trasy europejskiej E75 relacji Gdańsk – Cieszyn, autostrada A1, droga ekspresowa S1, Autostrada A4 (część trasy europejskiej E40) Zgorzelec – Korczowa, a także drogi ekspresowe nr S11, S69, S86 oraz drogi krajowe: 11, 40, 43, 44, 46, 52, 69, 78, 79, 81, 86, 88, 91, 94.

- **Strategiczne położenie dla tranzytu międzynarodowego**

W województwie realizuje się około 50% krajowych przewozów kolejowych. W Tarnowskich Górach znajduje się jeden z największych węzłów kolejowych w Europie. Transport między Bielskiem, Katowicami i Warszawą zapewnia Centralna Magistrala Kolejowa (CMK), a między Katowicami i Gdańskiem Magistrala Portowa, którymi przewożona jest większość towarów z terenu województwa. Dodatkowo dzięki CMK podróż z Katowic do Warszawy (odległość 297 km) trwa tylko 2 godz. 40 min. Od końca 2012 r. wszystkie wewnętrzne połączenia kolejowe obsługiwane są przez Koleje Śląskie, natomiast połączenia z pozostałymi województwami lub dalekobieżne obsługiwane są przez Przewozy Regionalne oraz PKP Intercity. Na terenie województwa śląskiego znajdują się trzy dworce najwyższej kategorii - A: Katowice, Częstochowa i Gliwice. Przez region przebiegają ważne szlaki kolejowe, z których trzy są zaliczane do międzynarodowej sieci AGC. Na uwagę zasługuje również Euroterminal w Sławkowie. Jest to najbardziej na zachód wysunięty punkt styku systemów kolei szeroko i normalnotorowej, funkcjonującej według standardów europejskich. Terminal posiada wewnętrzną sieć torów kolejowych zarówno o szerokim rozstawie, jak i w standardzie europejskim, co umożliwia połączenie z systemem przepływu ładunków na osi Azja i Daleki Wschód – Europa Zachodnia.

- **200 tys. studentów na ponad 50 uczelniach wyższych**

Na terenie Województwa Śląskiego działa ponad 50 uczelni wyższych. Łącznie śląskie uczelnie kształcą około 200 000 młodych ludzi, tj. 10% ogólnej liczby studentów w kraju.

- **Rozwinięta infrastruktura hotelowa i szkoleniowa**

Na miejscu czeka dobrze rozwinięta i nowoczesna baza noclegowa (hotele, hostele, pensjonaty, gospodarstwa agroturystyczne) oraz wyśmienita kuchnia regionalna. W hotelach i punktach informacji turystycznej czekają profesjonalni pracownicy, którzy chętnie udzielą wszelkiej pomocy w podróży oraz baza szkoleniowa.

Wnioski:

Śląskie jest najbardziej atrakcyjnym pod względem inwestycyjnym regionem w Polsce. Jednym z filarów wysokiej pozycji Śląskiego w rankingach atrakcyjności inwestycyjnej jest Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna (KSSE), która dotychczas przyciągnęła bezpośrednie inwestycje o wartości około 26 mld zł, tworząc ponad 56 tys. nowych miejsc pracy. Potwierdzeniem tych wyników jest ranking stref ekonomicznych przeprowadzony przez fDi Intelligence (centrum badawcze Financial Times), w którym KSSE została uznana za najlepszą strefę ekonomiczną w 2015 i w 2016 r.

Śląskie to jeden z najsilniejszych gospodarczo (12,4 proc. PKB) i demograficznie (prawie 4,6 mln osób) regionów w Polsce. To największy zurbanizowany obszar w Europie środkowo-wschodniej, mający najwyższą średnią krajową gęstość zaludnienia oraz wskaźnik ludności miejskiej – ponad 77%. Inwestorów wspiera wiele instytucji otoczenia biznesu.

Tradycyjny śląski etos pracy to wizytówka mieszkańców Śląskiego, to tutaj ludzie od pokoleń pracują w przemyśle, wśród nowych technologii, to także region innowacji i kreatywnych kadr. Ponad 2,8 milionów osób w wieku produkcyjnym i prawie 119 tys. studentów zapewnia ogromne i różnorodne zasoby pracy oraz wielkość i chłonność rynku zbytu.

Śląskie to najgęstsza w kraju sieć dróg ekspresowych i autostrad oraz bliskość granicy z Czechami i Słowacją. W promieniu 600 km od Katowic znajduje się 6 europejskich stolic: Warszawa, Berlin, Praga, Budapeszt, Wiedeń i Bratysława. Euroterminal w Sławkowie (kolej szerokotorowa) zapewnia bezpośredni dostęp do rynków Azji. Lotnisko Katowice jest liderem w ruchu cargo w kraju wśród lotnisk regionalnych.

W Śląskiem na 38 wyższych uczelniach kształci się 8,5% ogólnej liczby studentów w kraju. Specyfiką regionu jest dobrze rozwinięte szkolnictwo zawodowe.

Region jest ważnym ośrodkiem wystawienniczo-targowym i konferencyjnym. Corocznie organizowany jest Europejski Kongres Gospodarczy w Katowicach. Jest to największa impreza biznesowa w Europie Centralnej, tworząca przestrzeń do wymiany opinii elit politycznych, biznesowych, naukowych i ekonomicznych.

Sosnowiec

Sosnowiec jest miastem na prawach powiatu, położonym we wschodniej części województwa śląskiego. Od północy graniczy z Czeladzią, Będzinem, Dąbrówą Górniczą, od wschodu ze Sławkowem, od południowego wschodu z Jaworzniem, od południowego zachodu z Mysłowicami, a od zachodu z

Katowicami. Ogólna powierzchnia gminy wynosi ok. 9106 ha, a liczba ludności to 215 262 osoby, gęstość zaludnienia wynosi 2 364 osób/km² (Bank Danych Lokalnych GUS z 2012 r.). Sosnowiec obszarowo jest piątym co do wielkości miastem województwa śląskiego. Pod względem liczby mieszkańców jest trzecim miastem województwa (wg danych GUS na rok 2012). W skali i strukturze osadniczej województwa Sosnowiec, pełni rolę wschodniego ośrodka regionalnego, obejmującego swoim zasięgiem miasta: Czeladź, Będzin, Dąbrowę Górniczą, Sławków, zachodnią część Jaworzna, północną część Mysłowic i wschodnią część Katowic. W skali i strukturze osadniczej makroregionu południowego, który tworzą metropolia górnośląska i krakowska oraz Bielsko-Biała i Częstochowa, Sosnowiec położony jest w odległości (mierzonej pomiędzy centrami miast): - 7,90 km od Katowic, - 62,80 km od Krakowa, - 59,40 km od Częstochowy, - 51,20 km od Bielska, i ma z tymi miastami dogodnie połączenia drogowe i kolejowe. Sosnowiec leży na trasie ważnych szlaków komunikacyjnych: ciągu dróg krajowych S1, S86, DK94 oraz na niewielkim fragmencie DK79 oraz tras kolejowych: linii magistralnej nr 1 stanowiącej korytarz E65, linii nr 134 stanowiącej korytarz E-30, linii nr 133 oraz linii nr 62, 163, 171 i 180. Położenie Sosnowca na skrzyżowaniach ważnych szlaków komunikacyjnych drogowych i kolejowych umożliwia lokalizowanie na jego obszarze funkcji związanych z rozwojem usług i różnych rodzajów produkcji. W granicach administracyjnych Sosnowca, umowna granica pomiędzy: - częścią zachodnią, typowo miejską, o zwartym układzie osadniczym, - częścią wschodnią, o strukturze rozluźnionej (rozproszonej), charakterystycznej dla osadnictwa typu miejsko-wiejskiego, przebiega dziś wzdłuż drogi ekspresowej S1 relacji Cieszyn - Pyrzowice (tzw.: wschodniej obwodnicy GOP w ciągu drogi krajowej nr 1), powodując naruszenie historycznie i kulturowo ukształtowanych granic poszczególnych historycznych miejscowości, osiedli, zespołów zabudowy i przysiółków. Część zachodnia nie jest układem jednorodnym i spójnym z uwagi na istniejące przebiegi:

1) dróg krajowych S86 Katowice – Sosnowiec w ciągu DK86 Tychy - Podwarpie (skrzyżowanie z S1 na wysokości Siewierza) i DK94 Zgorzelec - Tarnów, przestrzennie i funkcjonalnie wyodrębnia się część północną, wykazującą ściślejsze związki z Czeladzią, Będzinem i Dąbrową Górniczą niż ze śródmieściem Sosnowca,

2) tras kolejowych linii nr 134 stanowiącej korytarz trasy E-30 oraz linii nr 171, przestrzennie i funkcjonalnie wyodrębnia się część południową, wykazującą ściślejsze związki z Mysłowicami niż ze śródmieściem Sosnowca.

Część wschodnia również nie jest układem jednorodnym, lecz istniejący układ drogowy, z uwagi na klasy dróg, nie stanowi silnej bariery przestrzenno-funkcjonalnej, a trasy kolejowe przebiegają przede wszystkim w terenach niezabudowanych. Nie zmienia to jednak faktu, iż tereny położone wzdłuż południowej granicy miasta, w sąsiedztwie Białej Przemszy wykazują szereg relacji i związków z terenami położonymi w granicach administracyjnych Jaworzna, a położone wzdłuż granicy wschodniej wykazują związki z terenami położonymi w granicach administracyjnych Sławkowa.

Charakterystyka powierzchni miasta, w tym użytkowania gruntów, przedstawiona została w tabeli:

Tabela nr 1 – Użytkowanie gruntów

Wyszczególnienie	Powierzchnia w ha	Udział w całości gminy
Ogólna powierzchnia Sosnowca	9085,72	100%
Użytki rolne	1737,78	19,12%
w tym	Grunty orne (R)	1125,55
	Łąki (L)	272,44
	Pastwiska (Ps)	289,41
	Sady (S)	50,38
Lasy i grunty leśne	1919,49	21,12%
w tym	Lasy (Ls)	1667,2
	Zadrzewienia (Lz)	252,29
Wody	165,73	1,82%
Tereny zurbanizowane	4950,06	54,49%
w tym	Tereny zurbanizowane (B, Ba, Bi, Bp, Bz)	3318,54
	Tereny kolejowe (Tk)	365,40
	Tereny inne	581,74
	Drogi	684,38
Nieużytki	312,66	3,45%

źródło: Wydział Geodezji i Kartografii UM w Sosnowcu, ewidencja gruntów z 2012 r.



(Opracowanie własne na podstawie źródeł internetowych; informacji zawartych w uchwale nr 855/LXII/2018 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 26 kwietnia 2018 r., w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowiec; <https://www.openstreetmap.org>)

7.3 Segmentacja i analiza rynku nieruchomości

Rynek, jako kategoria ekonomiczna, jest określany najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych. Charakteryzowany rynek lokalny jest typowym przykładem rynku nieruchomości.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości oraz określono okres jego analizy. Analizowany rynek, na poziomie lokalnym, obejmuje obszar administracyjny miasta. Określając taki zakres rynku lokalnego kierowano się przede wszystkim wiarygodnymi informacjami o trendach, obrocie i cenach transakcyjnych oraz ilości zawartych transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne o cechach i funkcjach zbliżonych do lokalu wycenianego, a także podobieństwem w uwarunkowaniach takich jak :

1. urbanistyczne – dominujący typ i charakter zabudowy, odległość od centrum, występowanie zbiorników wodnych, zakładów przemysłowych itp.,
2. ekonomiczne – poziom rozwoju gospodarczego, profil działalności wytwórczej, bezrobocie, dochody, siła nabywczą ludności itp.,
3. społeczne – liczba mieszkańców (z reguły przyjmuje się wskaźnik liczby mieszkańców na 1 km²), migracja, potrzeby, preferencje, przyzwyczajenia,
4. instytucjonalno-prawne – m.in. przepisy prawa dotyczące nieruchomości, wysokość opłat i podatków związanych z transferem praw do nieruchomości, obsługi rynku.

Przyjęty zakres przestrzenny rynku lokalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty) w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej.

7.3.1 Podział rodzajowy rynku nieruchomości

Najczęściej wyodrębnia się rynki nieruchomości według rodzaju danych nieruchomości. Ten podział rynków nie jest bynajmniej przypadkowy, gdyż – ze względu na ograniczoną możliwość zmiany przeznaczenia nieruchomości – skupiają one zainteresowanie lepiej zdefiniowanych grup potencjalnych nabywców. Pomijając nabywców zainteresowanych wyłącznie korzystną lokatą środków pieniężnych (bez względu na to, w jakie nieruchomości środki te będą zainwestowane), kupujący z reguły przywiązują duże znaczenie do cech użytkowych nabywanych nieruchomości. Przeznaczenie nieruchomości określa podstawowe warunki użytkowania, co nie przesądza jeszcze, czy zostaną spełnione bardziej sprecyzowane oczekiwania i preferencje, z którymi nabywcy wkraczają na dany rynek nieruchomości.

Podstawowa segmentacja rynków nieruchomości odpowiada następującym rodzajom nieruchomości:

- komercyjne,
- mieszkalne,
- przemysłowe,
- specjalne.

Dla celu analizy wydzielono segment nieruchomości mieszkalnych – nieruchomości lokalowe.

7.3.2 Zakres obszarowy rynku nieruchomości

Dla potrzeb analizy obszar lokalnego rynku nieruchomości określono jako zawierający się w granicach miasta Sosnowiec.

7.3.3 Zakres czasowy analizy

Analizą objęto ostatnie 24 miesiące.

7.4 Analiza rynku nieruchomości

7.4.1 Ustalenia ogólne dotyczące sytuacji gospodarczej

Trendy historyczne

Rynek nieruchomości w Polsce jest bipolarny, z jednej strony obserwuje się rynki dużych miast (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto), które rozwijają się dość dynamicznie, szczególnie w wypadku budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego oraz niewielkie rynki lokalne, na których inwestycje w tym zakresie są rzadkością lub są prowadzone na niewielką skalę. Kryzys, który rozpoczął się w 2007 r. na rynkach finansowych w USA również miał swoje przełożenie na rynek nieruchomości w Polsce – jednak widoczne one były głównie w większych miastach kraju, lokalne rynki odczuły jego konsekwencje w mniejszym stopniu. Warto jednak zaznaczyć, że w Polsce z tego powodu również widoczne były negatywne zmiany, które przejawiały się spowolnieniem gospodarczym, wzrostem bezrobocia czy znacznym spadkiem inwestycji. Co prawda, negatywne następstwa tej sytuacji były mniej drastyczne niż w wypadku innych krajów, jednak wyraźnie odczuwalne.

Od drugiej połowy 2014 r. sytuacja na rynku nieruchomości, podobnie jak całej gospodarki, uległa poprawie w stosunku do lat poprzednich. Kryzys gospodarczy został zatrzymany i wszelkiego rodzaju jego konsekwencje uległy spowolnieniu, przez co gospodarka zaczęła się odradzać. Sytuacja ta dotyczyła również rynku nieruchomości. Ceny lokali mieszkalnych, w największych miastach Polski przestały spadać, zaś popyt wzrósł. Było to spowodowane m. in. działaniami sektora bankowego związane z obniżkami stóp procentowych przez RPP, jak również programem rządowym „Mieszkanie dla Młodych”. Impulsem pobudzającym rynek nieruchomości były niskie stopy procentowe depozytów gospodarstw domowych, przez co inwestorzy skłaniali się do inwestycji w sektor nieruchomości – rentowność inwestycji w nieruchomości przeznaczone do wynajmu pozostawała nadal wyższa od rentowności osiąganej przy alternatywnych inwestycjach obciążonych podobnym poziomem ryzyka. Poprawiająca się sytuacja na rynku nieruchomości wpłynęła również na stronę podażową rynku. Deweloperzy kończyli realizację inwestycji, które z powodu kryzysu zostały wstrzymane lub wydłużone w czasie. Odnotowano wzrost liczby nowo rozpoczętych inwestycji deweloperskich.

Sytuacja aktualna

Sytuacja gospodarcza, zarówno krajowa, jak i europejska oraz globalna, uległa jednakże destabilizacji wraz z nastaniem pandemii koronawirusa, następnie zaś, pod koniec lutego 2022 r., w związku z rozpoczęciem działań wojennych na terytorium Ukrainy. Gospodarki poszczególnych państw podlegały w tym okresie serii niekorzystnych zdarzeń wiążących się z zahamowaniem ich wzrostu oraz niepewnością w kwestii prognozowania dalszego rozwoju wydarzeń. Obecnie, po około dwóch latach od rozpoczęcia się pandemii, i w świetle ostatnich wydarzeń związanych z konfliktem rosyjsko-ukraińskim, ich gospodarcze skutki oraz związane z nimi trendy są wyraźne i ewidentnie niekorzystne. Gospodarki, w tym polska, w trakcie pierwszej oraz drugiej fali pandemii, znalazły się w sytuacji bezprecedensowego kryzysu. W okresie tym, trwającym mniej więcej do końca 2020 r., trudno było o trafne prognozy. Jednak już w I kwartale 2021 r. widoczne były oznaki wzmocnienia gospodarek, m. in. wskutek działań interwencyjnych rządów w tym zakresie. Analitycy prognozowali szybszy wzrost, niż można się było tego spodziewać. Do chwili obecnej trwa stopniowy proces wychodzenia gospodarek z ubiegłorocznego kryzysu oraz nadrabiania strat. Proces ten został jednakże gwałtownie zahamowany przez działania wojenne Rosji na terytorium Ukrainy, fakt objęcia sankcjami części rosyjskiej gospodarki przez kraje zachodnie oraz zagrożenie bezpieczeństwa energetycznego gospodarek krajów Unii Europejskiej. Sytuacja gospodarcza jest zatem wysoce zdestabilizowana, zaś jej dalekosiężne skutki są niemożliwe do wiarygodnego prognozowania.

Istotnym zjawiskiem związanym z opisywaną sytuacją jest gwałtowny wzrost inflacji, która w Polsce wynosi obecnie ponad 15%. Prognozy w tym względzie nie są optymistyczne i przewidują dalszy, istotny wzrost inflacji jako konsekwencję działań wojennych na terytorium Ukrainy. Zjawisko to powiązane jest z ogólnym światowym kryzysem gospodarczym i doświadcza jej m. in. cała gospodarka europejska. Dodatkowo wpływ na wzrost inflacji ma wzrost wynagrodzeń oraz rosnące ceny energii, paliw, surowców i materiałów. Obecny poziom inflacji nienotowany jest od dekady i w sposób oczywisty ma istotne konsekwencje dla gospodarki, w tym również rynku nieruchomości.

W odpowiedzi na opisaną sytuację Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się podwyższyć stopy procentowe w celu zahamowania inflacji. Obowiązująca od 8 lipca 2022 r. stopa referencyjna NBP wynosi aż 6,50% (w latach 2015 – 2019 wynosiła ona 1,50%, aby w roku 2020 spaść znacznie, a następnie wzrastać począwszy od roku 2021). Przewiduje się jej dalszy wzrost. Dalekosiężne trendy obecnej sytuacji są jednak trudne do prognozowania. (zaledwie pół roku temu przewidywano stopę referencyjną w wysokości ok. 2% do końca I kwartału 2022 r.).

Przeciwdziałaniu gwałtownej inflacji służyć ma rządowy projekt tarczy antyinflacyjnej oraz podwyżka stóp procentowych przez NBP – przy czym wiadomo obecnie, iż wzrost stóp procentowych w Polsce w bardzo niskim stopniu przekłada się na obniżenie inflacji. Spowodował on jednocześnie zwiększenie rentowności obligacji Skarbu Państwa przy spadku ich ceny. Niewielkiemu wzrostowi zaczyna podlegać ponadto oprocentowanie lokat bankowych. Aktualnie jednak żadna lokata nie zapewnia ochrony przed skutkami gwałtownej inflacji. Jest to przyczyną poszukiwania innych rodzajów inwestycji, będących w stanie zrównoważyć wzrost cen. Szczególnie efektywny przedmiot inwestycji w opisywanych warunkach stanowią nieruchomości. Mniej więcej od połowy roku 2020 odnotowano gwałtowny wzrost cen nieruchomości o skali ok. 15%. Analitycy wskazują w tym względzie najczęściej na rynek nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym, mocno drożały jednak również grunty budowlane oraz nieruchomości zabudowane o przeznaczeniu komercyjnym. Ponieważ ogólny wzrost cen nieruchomości przewyższał skalę wzrostu inflacji, zaczęły one pełnić rolę ochronną dla kapitału. Dodatkowo, nastroje na rynku nieruchomości sprawiły, iż gwałtowny wzrost cen w pierwszym okresie pandemii nie uległ szybkiemu wyhamowaniu, lecz utrzymuje się do dzisiaj, choć ma on mniejszą skalę. Wzrost cen nie spowodował również spadku popytu na nieruchomości, co część analityków tłumaczy równoczesnym wzrostem płac w Polsce.

Zatem pomimo umiarkowanie optymistycznych scenariuszy dotyczących procesu wychodzenia gospodarek z kryzysu (w porównaniu ze scenariuszami poprzednimi), mamy obecnie do czynienia z istotnymi, niekorzystnymi zmianami szeregu parametrów ekonomicznych. Parametry te wskazują na chwiejność aktualnej sytuacji i sprawiają, że prognozy są trudne do sformułowania. W aspekcie kondycji rynku nieruchomości uznać należy, iż trend dotyczący wzrostu cen będzie się przez najbliższy czas utrzymywał, tym bardziej, że w obliczu wysokiej inflacji oraz wzrostu cen nieruchomości stają się one atrakcyjnym celem lokat kapitału. Ponadto, proces wychodzenia gospodarki z kryzysu, wzrost płac oraz duży popyt na nieruchomości wydają się wspierać obecny trend wzrostowy na rynku nieruchomości. Uwagze niektórych analityków nie uszło jednak, że trend ten może mieć charakter spekulacyjny i

zakończyć się gwałtownym spadkiem. Obecnie zdaje się przeważać zdanie, iż są na to relatywnie niewielkie szanse, możliwości tej nie sposób jednak definitywnie wykluczyć. Pozostaje również prawdopodobne, że dotychczasowy wzrost cen nieruchomości nie zakończy się spekulacyjnym krachem, lecz ulegać będzie powolnemu wyhamowaniu.

7.4.2 Rynek lokali mieszkalnych

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie cen transakcyjnych praw własności do lokali mieszkalnych na terenie miasta. Przeanalizowano transakcje rynkowe lokalami podobnymi do wycenianego, które zawarto w okresie dwóch lat poprzedzających wycenę.

W analizowanym okresie zawarto ok. 1400 transakcji, których przedmiotem było prawo własności lokalu mieszkalnego. W opisywanym okresie na rynku sprzedawano lokale mieszkalne o średniej powierzchni 56,21 mkw. Najmniejszy sprzedany lokal o funkcji mieszkalnej, w analizowanym okresie, miał 19,49 mkw., natomiast największy 183,20 mkw. Jak widać w poniższej tabeli wśród transakcji znaczną część – 49% stanowiły lokale o powierzchni 30 – 50 mkw., a więc te średniej wielkości, nieco mniej – 32% rynku dotyczyło mieszkań o powierzchni z przedziału 50 – 70 mkw. Oznacza to, że na opisywanym rynku największą popularnością cieszyły się mieszkania 2-pokojowe i 3-pokojowe. Kolejne 5% wolumenu sprzedaży nawiązywało do typowych kawalerek o powierzchni do 30 mkw., natomiast mieszkania większe niż 70 mkw. stanowiły łącznie pozostałe 14% rynku.

Udział mieszkań w poszczególnych przedziałach powierzchniowych w rynku:

powierzchnia	odsetek
pow. powyżej 90 m ²	6%
pow. 70 - 90 m ²	8%
pow. 50 - 70 m ²	32%
pow. 30 - 50 m ²	49%
pow. poniżej 30 m ²	5%
RAZEM	100%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie transakcji rynkowych

Jeśli chodzi o ceny jednostkowe, to w opisywanym okresie za prawo własności do lokalu mieszkalnego trzeba było zapłacić średnio 4 248 zł/mkw. Najtańsze mieszkanie sprzedane w badanym okresie kosztowało zaledwie 751,19 zł/mkw. i dotyczyło lokalu o powierzchni użytkowej 62,41 m² położonego w przedwojennym budynku, przeznaczonym do kapitalnego remontu. Najdroższe natomiast mieszkanie o powierzchni 73,89 m² położone w strefie pośredniej miasta w stosunkowo nowo wybudowanym budynku wielomieszkaniowym o nowoczesnych walorach architektonicznych sprzedano za kwotę 8 589,33 zł/mkw. Tak znaczne zróżnicowanie średnich cen jest ściśle związane z typem i standardem wykończenia poszczególnych mieszkań, które w analizowanym okresie były przedmiotem transakcji. Poddając analizie średnie ceny praw własności do lokali mieszkalnych w rozbiciu na przedziały powierzchniowe lokali widać, że przeciętna cena lokali do 40 mkw. wynosi ok. 4 600 zł/mkw. Niższe ceny osiągały lokale o powierzchni od 40 do 60 mkw., czyli te najbardziej popularne, których na rynku sprzedano najwięcej, kosztowały ok. 4 300 zł/mkw. Najtańsze lokale to te o powierzchni powyżej 60 mkw. - kosztują przeciętnie 3 800 zł/mkw., zaś te największe już tylko 3 400 zł/mkw.

Na rynku lokalnym odnotowano również ceny znajdujące się poniżej i powyżej tego przedziału. Były to jednak przypadki sporadyczne i nie wpłynęły w istotny sposób na rynek nieruchomości lokalowych. W związku z tym zostały odrzucone i nie stanowią przedmiotu dalszych analiz. Tak duża rozbieżność cen jednostkowych jest spowodowana różnym typem zabudowy. Najniższe ceny osiągały lokale w budynkach znajdujących się w złym stanie technicznym, standard lokali również był niski. Wyższe ceny natomiast odnosiły się do nieruchomości lokalowych w blokach zbudowanych po 1980 r., w których na bieżąco prowadzone były prace remontowe lub w nowych blokach zrealizowanych po 2010 r.

Lokalizacja jest najważniejszą cechą rynkową, gdyż to ona w największym stopniu determinuje wartość lokalu. Największym zainteresowaniem nabywców cieszą się nieruchomości przylegające do terenów rekreacyjnych lub leśnych, które są bardzo dobrze skomunikowane z centrum usługowo-handlowym. Poza tym, ważne było również, aby w okolicy nie było uciążliwych zjawisk i obiektów przemysłowych.

Kolejnym ważnym atrybutem jest otoczenie nieruchomości. Nieruchomości położone w zabudowie osiedlowej, z dostępem do pełnej infrastruktury cieszyły się największym zainteresowaniem kupujących. Dobre otoczenie charakteryzują nieruchomości położone w strefie mieszanej. Natomiast nieruchomości położone w pobliżu uciążliwych zakładów przemysłowych lub zabudowy przemysłowej osiągały niższe ceny transakcyjne i przez potencjalnych klientów oceniane były jako mniej atrakcyjne.

Analiza rynku lokalnego wykazała istnienie popytu na lokale 2- i 3-pokojowe. Lokale te charakteryzowała wysoka funkcjonalność (ustawne mieszkania), tj. oddzielne wejście do wszystkich pomieszczeń, jasna kuchnia oraz łazienka i WC osobno. Mniej transakcji odnosiło się do mieszkań w przypadku braku jednej lub dwóch z powyższych cech. Z kolei niedostateczną funkcjonalnością charakteryzują się lokale o ciemnej kuchni, amfiladowym układzie pomieszczeń oraz ze wspólnym pomieszczeniem – łazienka z wc.

Mieszkania o powierzchni użytkowej mniejszej niż 40 m² nabywane są rzadziej. Tradycyjnie lokale na ostatnim piętrze są najtrudniej zbywalne i budzą najmniejsze zainteresowanie kupujących, bez względu na ich standard. Wiąże się to z przekonaniem potencjalnych nabywców, a także niektórymi cechami, chociażby tym, że mieszkania położone na najniższej kondygnacji były z reguły chłodniejsze w okresie grzewczym, a także częściej dokonywano w nich włamań, przez co niejednokrotnie montowano kraty lub żaluzje zewnętrzne w oknach.

Mniej transakcji dotyczyło także lokali położonych najwyżej w budynkach nieposiadających windy, które w okresie letnim bardzo szybko się nagrzewają. Wspomniane cechy w rezultacie obniżają popyt na tego typu lokale.

Najdroższe lokale charakteryzowały się wysokim standardem wykończenia lokalu: nowymi tynkami, brakiem pęknięć i zarysowań, stolarką okienną i drzwiową bez śladów zużycia, brakiem uszkodzeń podłóg, pełnym wyposażeniem w instalacje, telefon, domofon, lokal niewymagający kosztownych i czasochłonnych adaptacji. Brak jednej lub więcej z powyższych cech wpływał na cenę lokalu, charakteryzując się odpowiednio dobrym, średnim lub niskim standardem wykończenia lokalu.

Spośród zawartych w analizowanym czasie transakcji na lokalnym rynku wybrano te, które dotyczyły nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej i zostały użyte do porównań.

7.4.3 Analiza czasowa cen transakcyjnych – ustalenie trendu czasowego cen transakcyjnych

Trend czasowy, czyli ustalenie wpływu temporalnego na ceny nieruchomości, ustalono na podstawie dostępnych informacji oraz dostępnej bazy transakcji.

Biorąc pod uwagę brak możliwości wyznaczenia par nieruchomości o takim samym stanie oraz braku transakcji o odpowiednim odstępie czasowym, które to umożliwiłyby obliczenie analitycznego wskaźnika trendu czasowego, przy określeniu wskaźnika przyjęto ogólne uwarunkowania rynkowe, jak również warunki panujące na rynku lokalnym.

W związku z jakością zgromadzonych danych, jak również analizą rynku lokalnego ustalono, że w badanym okresie dwóch lat poprzedzających sporządzenie niniejszej opinii, ceny nieruchomości ulegały stopniowemu wzrostowi, co odnosiło się w szczególności do lokali mieszkalnych.

Trend czasowy ustalono na 5% wzroście cen w skali rocznej.

8. METODOLOGIA WYCENY

Po uwzględnieniu celu opracowania, dostępności danych o obrocie nieruchomościami o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępności danych o samym lokalu wycenianym, zastosowano do wyceny prawa własności do nieruchomości lokalowej – **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Podstawą stosowania podejścia porównawczego jest znajomość określonego rynku nieruchomości i wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku lokalnym w okresie maksymalnie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonywania transakcji są znane.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianego lokalu na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu lokali mieszkalnych reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to lokale były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Do określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z założonego zbioru (załączona tabela), współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym lokali.

Wartość 1 m² powierzchni użytkowej szacowanego lokalu oblicza się na podstawie wzoru :

$$W_i = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

W_i - wartość 1 m² powierzchni użytkowej szacowanego lokalu (zł/m²)

C_{sr} - średnia cena z bazy danych nieruchomości

u_i - współczynniki korygujące

K - współczynnik eksperta

$$WN = P \times W_i$$

WN - wartość szacowanej nieruchomości lokalowej

P - powierzchnia lokalu

W_i - wartość 1 m² powierzchni użytkowej szacowanego lokalu (zł/m²)

Dla potrzeb analizy rynku dobierano lokale mieszkalne charakteryzujące się w szczególności podobnymi cechami, rodzajem, funkcją.

Jednostką porównawczą zastosowaną w tej wycenie jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

W tabeli poniżej przedstawiono zbiór transakcji przyjętych do porównań, których przedmiotem były nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny, tj. nieruchomości stanowiące lokale mieszkalne znajdujące się na obszarze miasta Sosnowca, dzielnicy Zagórze:

Data transakcji	Ulica		Pow. lokalu [mkw.]	Program użytk. lokalu	Cena netto	Cena 1 mkw. netto	Cena 1 mkw. skoryg.
27.sty.22	Kisielewskiego	15	57,76	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	260 000 zł	4 501,39 zł	4 643,23 zł
20.gru.21	Kielecka	1	80,17	pokój:4, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1, garderoba:1	385 000 zł	4 802,30 zł	4 978,62 zł
08.gru.21	Bohaterów Monte Cassino	28	44,27	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	210 000 zł	4 743,62 zł	4 925,59 zł
02.gru.21	Kisielewskiego	42	68,43	pokój:4, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	360 000 zł	5 260,85 zł	5 466,98 zł
25.lis.21	Kisielewskiego	11	32,94	pokój:1, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	141 500 zł	4 295,69 zł	4 468,12 zł
22.lis.21	Bohaterów Monte Cassino	6A	55,04	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	265 000 zł	4 814,68 zł	5 009,92 zł
19.lis.21	Bohaterów Monte Cassino	50	57,56	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	248 000 zł	4 308,55 zł	4 485,04 zł
09.lis.21	Kisielewskiego	30	44,64	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	214 000 zł	4 793,91 zł	4 996,85 zł
08.lis.21	Kielecka	2	62,17	pokój:3, kuchnia:1,	317 000 zł	5 098,92 zł	5 315,47 zł

				przedpokój:1, łazienka:1, wc:1			
28.paź.21	Kisielewskiego	1	44,13	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	189 000 zł	4 282,80 zł	4 471,14 zł
21.paź.21	Bohaterów Monte Cassino	30	33,32	pokój:1, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	146 000 zł	4 381,75 zł	4 578,65 zł
13.paź.21	Bohaterów Monte Cassino	42	32,94	pokój:1, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	171 000 zł	5 191,26 zł	5 430,22 zł
13.paź.21	Kielecka	38	62,83	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	300 000 zł	4 774,79 zł	4 994,58 zł
13.paź.21	Bohaterów Monte Cassino	40	32,94	pokój:1, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	152 000 zł	4 614,45 zł	4 826,86 zł
12.paź.21	Kielecka	40	50,67	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1	222 000 zł	4 381,29 zł	4 583,57 zł
05.paź.21	Kisielewskiego	42	68,43	pokój:4, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	305 000 zł	4 457,11 zł	4 667,16 zł
30.wrz.21	Kisielewskiego	1	32,94	pokój:1, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	135 000 zł	4 098,36 zł	4 294,31 zł
29.wrz.21	Bohaterów Monte Cassino	34	57,56	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	225 000 zł	3 908,96 zł	4 096,39 zł
28.wrz.21	Bohaterów Monte Cassino	28	57,63	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	267 000 zł	4 633,00 zł	4 855,79 zł
08.wrz.21	Bohaterów Monte Cassino	30	56,55	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	253 000 zł	4 473,92 zł	4 701,32 zł
05.lip.21	Bohaterów Monte Cassino	28	33,32	pokój:1, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1	130 000 zł	3 901,56 zł	4 134,61 zł
14.cze.21	Kisielewskiego	15	57,56	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	255 000 zł	4 430,16 zł	4 707,53 zł
01.cze.21	Bohaterów Monte Cassino	50	44,13	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	190 000 zł	4 305,46 zł	4 582,69 zł
28.maj.21	Kisielewskiego	15	44,13	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	206 000 zł	4 668,03 zł	4 971,16 zł
25.maj.21	Kisielewskiego	24	45,49	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	192 000 zł	4 220,71 zł	4 496,53 zł
19.maj.21	Kisielewskiego	5	32,94	pokój:1, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	175 000 zł	5 312,69 zł	5 664,24 zł

Zgodnie z ww. tabelą nieruchomości porównawczych określono cechy analizowanego rynku:

1	Liczba transakcji w próbce	26
2	Okres monitorowania [mies.]	24
3	Cena maksymalna - C max	5 664,24 zł
4	Cena minimalna - C min	4 096,39 zł
5	Cena średnia - C śr	4 782,56 zł
6	Mediana	4 704,42 zł
7	Granica górna zakresu [C max / C śr]	1,1844
8	Granica dolna zakresu [C min / C śr]	0,8565



Uwaga: założenie, iż nieruchomość o cenie minimalnej jest najgorsza w zakresie wszystkich opisanych niżej cech, zaś nieruchomość o cenie maksymalnej jest najlepsza w zakresie wszystkich cech porównawczych, jest założeniem czysto teoretycznym, które praktycznie nie występuje na rynku. Wpływ na zakup nieruchomości jest często czynnikiem subiektywnym i indywidualnym nie mieszczącym się ramach analizy rynku. Zakres – cena minimalna-maksymalna w praktyce oznacza potencjał rynku nieruchomości, tzn. że potencjalny nabywca za nieruchomość podobną nie zapłaci więcej niż wskazana cena maksymalna, a potencjalny sprzedawca nie sprzeda nieruchomości poniżej ceny minimalnej. Wyszczególnienie oraz stopniowanie cech rynkowych, od których zależą ceny nieruchomości, odbywa się bowiem nie tylko na podstawie ograniczonego zbioru transakcji porównawczych bezpośrednio przyjętych do obliczeń, lecz na podstawie szerokiego badania ogólnych tendencji na rynku nieruchomości.

Opis cech rynkowych

W oparciu o analizę rynku lokalnego można było ustalić poszczególne cechy mające wpływ na wartość lokalu.

Cechy rynkowe lokali mieszkalnych	
1	stan techniczny budynku dobry – budynek wybudowany po roku 1990, technologia tradycyjna lub wielka płyta, instalacje tradycyjne, ocieplenia budynków, konserwacja i remonty prowadzone na bieżąco, niewielkie uszkodzenia, średni – np. budynek wybudowany do roku 1990, technologia wielkopłytowa lub tradycyjna, wykończenie i instalacje w starszych technologiach, konserwacja i remonty prowadzone doraźnie, widoczne uszkodzenia.
2	funkcjonalność lokalu bardzo dobra – do wszystkich pomieszczeń wejście oddzielne, kuchnia jasna, łazienka, wc osobno, balkon, pomieszczenie gospodarcze, dobra – w przypadku braku jednej / dwóch z powyższych cech, zła – np. kuchnia ciemna, wc, łazienka razem lub brak łazienki, komunikacja niedogodna (pomieszczenia przechodnie).

3	położenie lokalu na piętrze	najkorzystniejsze – z analizy wynika, że najkorzystniejsze położenie to I p., a w budynkach wysokich również piętro II, średnie – to piętra pośrednie, niekorzystne – parter oraz ostatnie piętro.
4	standard wykończenia lokalu	wysoki – tynki nowe, brak pęknięć i zarysowań, stolarka okienna i drzwiowa bez śladów zużycia, brak uszkodzeń, podłogi – panele, terakota, parkiet, pełne wyposażenie w instalacje, telefon, domofon, lokal nie wymaga kosztownych i czasochłonnych adaptacji, dobry - brak jednej/dwóch z powyższych cech, średni – brak połowy z powyższych cech, niski – brak więcej niż połowy z powyższych cech.
5	wielkość lokalu (pow. użytkowa)	bardzo dobra – lokale o powierzchni powyżej 50 m ² , dobra – to powierzchnia do 50 m ² .

UWAGA – pominięto cechę **lokalizacja** – wszystkie transakcje przyjęte do porównań są położone w jednorodnej, oddalonej od siebie jedynie o kilkadziesiąt metrów lokalizacji.



W następnej kolejności określono wagi ww. cech rynkowych. Określanie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są wyodrębnione cechy rynkowe nieruchomości, na ich ceny. W celu wyodrębnienia i określenia wpływu cech rynkowych na ceny oraz wartość rynkową zastosowano metody badań marketingowych, wywiady środowiskowe, preferencje zgłaszane przez potencjalnych nabywców w biurach obrotu nieruchomościami. Głównie jednak, ze względu na stan lokalnego rynku nieruchomości i małą ilość informacji pochodzących z aktów notarialnych, dla celów niniejszego opracowania wykorzystano tzw. jakościowe badania marketingowe. Jakościowe badania marketingowe mają na celu wyjaśnienie motywów postępowania uczestników rynku nieruchomości, dotarcie do nieujawnionych w sposób bezpośredni przyczyn ich zachowania oraz zrozumienia i właściwego zinterpretowania tych przyczyn.

Tabelaryczne zestawienie cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

lp.	cechy rynkowe	charakterystyka	
		C min	C max
1	stan techniczny budynku	średni	dobry
2	funkcjonalność lokalu	bardzo dobra	dobra
3	położenie lokalu na piętrze	średnie	średnie
4	standard wykończenia lokalu	---	---
5	wielkość lokalu	bardzo dobra	dobra

Uwaga: Założenie, iż nieruchomość o cenie minimalnej jest najgorsza w zakresie wszystkich cech, zaś nieruchomość o cenie maksymalnej jest najlepsza w zakresie wszystkich cech porównawczych, jest założeniem czysto teoretycznym, które praktycznie nie występuje na rynku. Wpływ na zakup nieruchomości jest często czynnikiem subiektywnym i indywidualnym nie mieszczącym się w ramach analizy rynku.

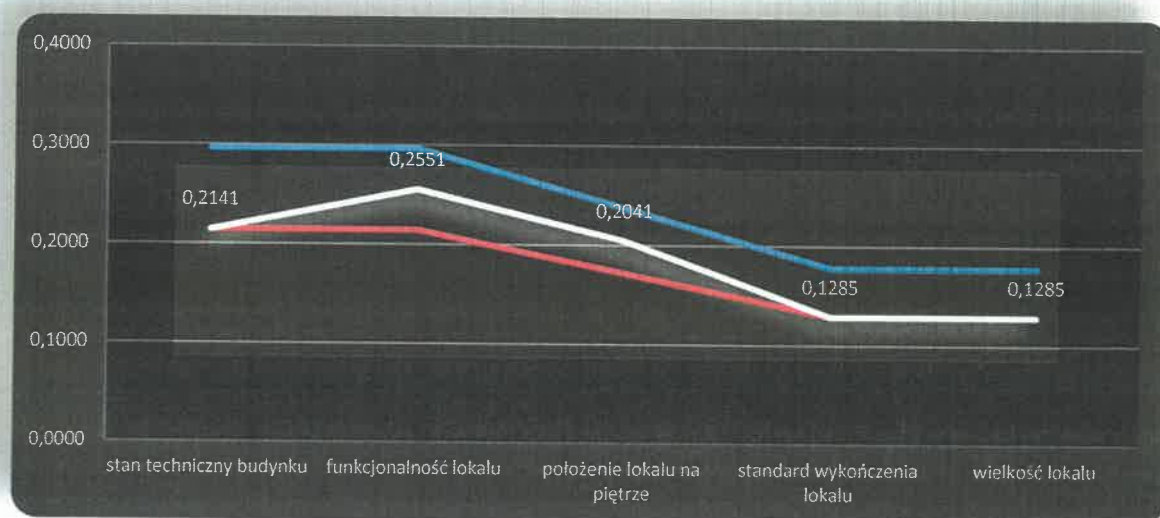
Zakres – cena minimalna-maksymalna w praktyce oznacza potencjał rynku nieruchomości, tzn. że hipotetyczny sprzedawca nie zaakceptuje niższej ceny za swoją nieruchomość, a hipotetyczny nabywca nie będzie chciał zapłacić więcej niż zapłaciłby za równorzędną nieruchomość, która mogłaby być przez niego wykorzystana w podobny sposób, co się sprawdza w przedmiotowym przypadku : potencjalny nabywca za nieruchomość podobną nie zapłaci więcej niż wskazana cena maksymalna, a potencjalny sprzedawca nie sprzedaje nieruchomości poniżej ceny minimalnej.

Na podstawie analizy transakcji nieruchomościami lokalowymi w przyjętym obszarze rynku lokalnego przyjęto następujące wagi cech rynkowych:

lp.	cecha	waga cechy
1	stan techniczny budynku	25%
2	funkcjonalność lokalu	25%
3	położenie lokalu na piętrze	20%
4	standard wykończenia lokalu	15%
5	wielkość lokalu	15%
RAZEM		100%

W kolejnej tabeli określono wartości współczynników korygujących dla szacowanej nieruchomości:

lp.	cecha	waga cechy	cechy szac. nier.	zakres		Ui
				MAX	MIN	
1	stan techniczny budynku	25%	średni	0,2961	0,2141	0,2141
2	funkcjonalność lokalu	25%	dobra	0,2961	0,2141	0,2551
3	położenie lokalu na piętrze	20%	średnie	0,2369	0,1713	0,2041
4	standard wykończenia lokalu	15%	niski	0,1777	0,1285	0,1285
5	wielkość lokalu	15%	dobra	0,1777	0,1285	0,1285
RAZEM		100%		1,1845	0,8565	0,9303



$$W_l = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Lokal wymaga remontu – stan ten znacznie pogarsza atrakcyjność lokalu na rynku lokalnym, stąd przyjęto K=0,95.

Wartość rynkowa (W_l) 1 m² powierzchni użytkowej szacowanego lokalu wynosi:

$$\begin{aligned} \sum U_i &= 0,9303 \\ C_{\text{sr}} &= 4\,782,56 \text{ zł} \\ K &= 0,95 \end{aligned}$$

$$W_l [\text{zł/m}^2] = 4\,226,76 \text{ zł}$$

Wartość szacowanego lokalu wynosi:

$$\begin{aligned} P [\text{m}^2] &= 32,94 \\ W \text{ 1 m}^2 &= 4\,226,76 \text{ zł} \\ \mathbf{WN} &= \mathbf{139\,229,47 \text{ zł}} \end{aligned}$$

Po zaokrągleniu, wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej wynosi:

139 200 zł

sto trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście zł

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Zgodnie z art. 151 ustawy 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.”

Definicja wartości rynkowej zawarta w ustawie wskazuje zatem, że aby wartość ta mogła zostać oszacowana, spełnione winny zostać określone warunki dotyczące rynku oraz hipotetycznej transakcji sprzedaży, o której mowa w przepisie.

Jednym z warunków jest wymaganie, aby strony transakcji nie znajdowały się w sytuacji przymusowej. Oznacza to, że strony powinny mieć pełną swobodę kształtowania treści umowy sprzedaży, zaś wysokość kwoty sprzedaży powinna być kształtowana wyłącznie przez ogólne, obiektywne czynniki rynkowe, takie jak stopień rozwoju rynku, poziom podaży i popytu, rynkowa atrakcyjność przedmiotu sprzedaży, koniunktura na rynku nieruchomości itp. Kwota sprzedaży nie powinna być natomiast zależna od szczególnej, indywidualnej sytuacji konkretnej strony transakcji. Jeżeli bowiem sprzedawcy zależy np. na szybkim zbyciu nieruchomości z uwagi na pewną szczególną sytuację, to nie będzie on w stanie zapewnić nieruchomości odpowiednio długiej ekspozycji na rynku w celu zgromadzenia odpowiedniej liczby ofert jej nabycia oraz wybrania oferty ekonomicznie najkorzystniejszej. Jeśli więc sprzedający pragnie zbyć nieruchomość szybko, ogranicza przez to działanie rynkowych zjawisk kształtujących ceny nieruchomości, takich jak konkurencja wśród potencjalnych nabywców.

Niezależnie od tego, jaka indywidualna sytuacja stron umowy zmusza je do postępowania w sposób odmienny od typowo rynkowego, pozostaje faktem, iż sytuacja ta wpływa, nieraz w wysokim stopniu, na cenę możliwą do osiągnięcia w takiej transakcji. Sprzedający, pragnący szybko zbyć nieruchomość, będzie skłonny zaakceptować ofertę kupna po cenie niższej od ceny, którą mógłby uzyskać zapewniając nieruchomości odpowiedni czas ekspozycji na rynku. Kupujący zainteresowany szybkim nabyciem nieruchomości może z kolei zgodzić się na ofertę sprzedaży po cenie wyższej od przeciętnej rynkowej, gdyż nie będzie on w stanie czekać na pojawienie się innych, bardziej atrakcyjnych ofert lub na obniżenie oferty cenowej.

W ten sposób sytuacja przymusowa dotycząca strony lub stron transakcji jest czynnikiem powodującym odchylenie hipotetycznej ceny możliwej do osiągnięcia w transakcji od typowego poziomu rynkowego.

Proponowane sposoby dojścia do wartości dla wymuszonej sprzedaży

Proponuje się zastosowanie jednego z poniższych sposobów:

- analiza transakcji zrealizowanych przez syndyków i komorników. Z takich transakcji można czerpać wiedzę w zakresie nieruchomości podobnych, branych do porównania w podejściu porównawczym,
- przyjęcie założenia o konieczności szybkiego zakończenia inwestycji, przedłużeniu dzierżawy,
- dyskontowanie dochodów (ze sprzedaży nieruchomości) odłożonych w czasie wynikającym z chłonności przeanalizowanego lokalnego rynku,
- wartość wymuszona stanowi wartość rynkową całej nieruchomości, określoną w podejściu porównawczym lub dochodowym pomniejszoną o wskaźniki związane z płynnością nieruchomości i oczekiwanymi bonifikatami z tytułu szybkiej sprzedaży.

Wartość rynkowa szacowanego prawa dla wymuszonej sprzedaży (WNWRW) obliczona zostanie na podstawie obliczonej aktualnej wartości rynkowej nieruchomości skorygowanej o wskaźnik odzwierciedlający

- prognozowany stan rynku nieruchomości EAP oraz

- wskaźnik uwzględniający ograniczenia wynikające ze szczególnych warunków zawierania transakcji ESW,

stąd:

$$WNWRW = WN \times (1-EAP) \times (1-ESW)$$

Analiza stanu rynku nieruchomości – prognoza (EAP)

Z uwagi na to, że bardzo trudno jest zbudować model funkcjonowania rynku nieruchomości, prognozy jego zachowań są obarczone stosunkowo dużym błędem, zwłaszcza kiedy ocenia się jego funkcjonowanie w warunkach ograniczających możliwość ekspozycji i negocjowania cen nieruchomości. Dla celu niniejszego opracowania podstawą prognozowania jest analiza szeregów czasowych. Odstąpiono w opracowaniu od prognozowania popytu i podaży, gdyż na te wielkości wpływają zarówno czynniki związane z uwarunkowaniami ekonomicznymi, jak i społecznymi, które z uwagi na trudną „mierzalność” nie poddają się w miarę obiektywnej interpretacji w ograniczonych możliwościach sprzedaży rynkowej, stąd są często niejednakowo interpretowane przez różnych analityków.

Analiza szeregów czasowych

Dla analizy szeregów czasowych (chronologicznych) przyjęto uporządkowany chronologicznie zbiór wartości badanych cech lub wartości określonego zjawiska zaobserwowany w różnych momentach czasu.

Dla potrzeb niniejszego opracowania analizie poddano następujące składniki szeregu czasowego:

- tendencję rozwojową,
- wahania koniunkturalne,
- wahania okresowe.

Tendencja rozwojowa

Analiza systematycznego jednokierunkowego poziomu zmian średnich cen nieruchomości w okresie ostatnich 10 lat wykazała najpierw stabilizację na rynku nieruchomości, a następnie w ciągu kilku poprzednich lat mamy do czynienia ze wzrostem cen nieruchomości. Przyczyną występowania tego rodzaju tendencji jest stałe oddziaływanie na to zjawisko splotu czynników ekonomicznych, społecznych i gospodarczych.

Prognoza rozwojowa lokalnego rynku nieruchomości na podstawie analizy powyższych czynników wskazuje na stały wzrost cen na lokalnym rynku nieruchomości. Trzeba zaznaczyć, że w każdym przypadku ożywienia koniunktury gospodarczej, który np. pociągnąłby za sobą wzrost dochodów ludności czy obniżanie stopy bezrobocia, ten wzrostowy trend zdynamizuje się i przeciwnie - w sytuacji zaistnienia niekorzystnych zdarzeń na rynku finansowym, ta tendencja będzie przyjmowała wartość ujemną.

Wahania koniunkturalne

Na rynku lokalnym nie zaobserwowano periodycznych długookresowych, mających charakter falowy, wahań cyklu koniunkturalnego. Rynek nieruchomości jest jeszcze wciąż w trakcie kształtowania się w okresie transformacji gospodarczej – nie poddaje się regułom wolnego rynku, którego cykliczne wahania koniunkturalne są nieodłącznym elementem. W konsekwencji stan taki wpływa na brak właściwej oceny i przewidywalności rynku.

Wahania okresowe (sezonowe)

Analiza rytmiczności aktywności na rynku nieruchomości na podstawie liczby transakcji potwierdza wnioski, iż rynek jest wciąż w fazie kształtowania się i trudno zaobserwować prawidłowości mogące wystąpić w okresach przyszłych.

Ze względu na zróżnicowane i nie zawsze zdefiniowane oczekiwania na rynku nieruchomości, cena zależec będzie w głównej mierze od indywidualnych preferencji potencjalnych nabywców i atrybutów nie występujących na rynku lokalnym oraz od innych czynników nie związanych z rynkowymi uwarunkowaniami obrotu nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę wnioski z prognozowania rynku nieruchomości oraz informacje zebrane od uczestników rynku nieruchomości, a także informacje zebrane w trakcie badania umów kupna –

sprzedaży nieruchomości (akty notarialne) stwierdzono, że podstawowym kryterium ograniczającym w istotny sposób warunki negocjowania cen transakcyjnych jest okres ekspozycji oferty sprzedaży nieruchomości na rynku nieruchomości.

Na podstawie informacji pochodzących od uczestników rynku nieruchomości, kancelarii komorniczych wskaźnik EAP przyjęto na poziomie 10%.

Ograniczenia wynikające ze szczególnych warunków zawierania transakcji ESW

Szczególne warunki zawierania transakcji i ich wpływ na wartość nieruchomości (ESW) ustalono na podstawie informacji pochodzących od zarządców nieruchomości, biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami oraz pozostałych uczestników rynku nieruchomości.

Szczególne warunki zawierania transakcji to np.: przejęcia, zamiany itp. (w ramach prowadzenia działalności gospodarczej). Analizując dostępne informacje o warunkach zawierania tych transakcji, ustalono tzw. wskaźnik zachęty cenowej.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 15 %.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych m.in. od pośredników ustalono, iż 15 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie 4 - 10 miesięcy, stąd:

$$WNWRW = WN \times (1 - EAP) \times (1 - ESW)$$

WN = 139 200,00 zł

EAP = 0,10

ESW = 0,15

WNWRW = 106 488 zł

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży po zaokrągleniu:

106 500 zł

sto sześć tysięcy pięćset zł

11. WYNIK KOŃCOWY

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję szacowanej nieruchomości lokalowej, dostępność danych o nieruchomościach o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępność danych o samej nieruchomości wycenianej, zgodnie z przyjętą metodyką wyceny wartość rynkową szacowanej nieruchomości lokalowej określono w wysokości:

139 200 zł

sto trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście zł

Zgodnie z treścią zlecenia, określono ponadto wartość ww. nieruchomości z uwzględnieniem warunków sprzedaży wymuszonej. Wartość ta wynosi:

106 500 zł

sto sześć tysięcy pięćset zł

Obliczona wartość lokalu mieszkalnego jest zgodna z tendencjami i koniunkturą na rynku nieruchomości, a jednostkowa wartość lokalu będącego przedmiotem wyceny mieści się w przedziale pomiędzy jednostkowymi cenami - minimalną i maksymalną na rynku lokalnym.

Przyjęte cechy mające wpływ na wartość nieruchomości lokalowej są zgodne z preferencjami i oczekiwaniami nabywców.

Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa odnosi się do aktualnego (na dzień oględzin) stanu nieruchomości.

Oszacowana wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględnia atrybuty nieruchomości, m. in. takie jak: funkcjonalność i wielkość lokalu, położenie na piętrze itp.

12. KLAUZULE

- a. niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- b. powierzchnię ustalono na podstawie dokumentacji prawnej,
- c. operat można wykorzystać wyłącznie do celu w jakim został sporządzony, nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- d. niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji,
- e. stan techniczny wycenianego lokalu oraz budynku został określony tylko dla celu szacowania i nie jest ekspertyzą,
- f. rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarte w nich stan prawny oraz techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia,
- g. oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.

Klauzula dotycząca ekonomicznych skutków światowej pandemii koronawirusa / wojny na Ukrainie oraz ich wpływu na stan rynku nieruchomości:

W dacie wyceny na terytorium Polski, Europy oraz reszty świata przebiega proces pandemii koronawirusa. W rezultacie rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają liczne środki nadzwyczajne, obejmujące zarówno ograniczenia swobód obywatelskich oraz gospodarczych, jak również działania zaradcze, mające na celu zniwelowanie szkód wywołanych przez pandemię. Decyzje te skutkują bezpośrednio m. in. ograniczeniami w przemieszczaniu się ludności, ograniczeniami w możliwościach prowadzenia działalności gospodarczej oraz czasowym zamknięciem instytucji oświaty i kultury.

Pandemia koronawirusa oraz wojna trwająca na Ukrainie jednakże, poza jej bezpośrednimi i natychmiastowymi konsekwencjami, może mieć również skutki pośrednie lub długofalowe, których natura oraz skala jest obecnie trudna do rozpoznania. Skutki te mogą dotyczyć m. in. ogólnej kondycji gospodarki zarówno krajowej, jak i światowej, ponadto zaś rozmaitych szczegółowych aspektów życia gospodarczego. Wobec powyższego nie jest wykluczone, że pandemia/wojna będzie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na poziom podaży, popytu oraz cen nieruchomości.

Należy zauważyć, iż dynamika rozwoju pandemii, złożoność procesów gospodarczych oraz konieczne opóźnienia w gromadzeniu i publikacji danych ekonomicznych uniemożliwiają w chwili obecnej precyzyjne stwierdzenie kierunku ewentualnych zmian gospodarczych, w tym zmian na rynkach nieruchomości. Charakter ww. zmian, jeżeli wystąpią, może zostać rozpoznany z opóźnieniem, a przypuszczalnie w okresie od kilku do kilkunastu miesięcy. W kontekście wyceny nieruchomości opisane wyżej uwarunkowania sprawiają, że oszacowana w chwili obecnej wartość nieruchomości może ulegać nie dającym się przewidzieć zmianom zaistniałym w rezultacie gospodarczych skutków pandemii.

Z uwagi na powyższe niniejszą wycenę nieruchomości należy opatrzyć następującym zastrzeżeniem: **oszacowana w niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości ustalona została na podstawie dostępnych oraz najbardziej aktualnych danych z zakresu cen nieruchomości oraz innych istotnych wskaźników ekonomicznych. Istnieje przy tym możliwość, że zarówno ww. dane, jak i oszacowana wartość nieruchomości, zostaną zdezaktualizowane w okresie do 12 miesięcy**

wskutek gospodarczych konsekwencji pandemii/wojny na Ukrainie. W przypadku publikacji zaktualizowanych danych – a w szczególności danych transakcyjnych umów sprzedaży nieruchomości zawartych w trakcie trwania pandemii/wojny – wskazujących na wystąpienie istotnych zmian na rynku nieruchomości może zaistnieć konieczność weryfikacji oszacowanej w niniejszym opracowaniu wartości.

13. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1) wydruk księgi wieczystej z EKW

Bytom, wrzesień 2022 r.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KA1S/00067928/7**, STAN Z DNIA 2022-08-24
22:03

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SOSNOWCU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1S

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu 1, 2
-----------------------------	----------	---------------------------

Lokal

					Nr podstawy wpisu	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. SOSNOWIEC, SOSNOWIEC M., SOSNOWIEC	1, 2
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	BOHATERÓW MONTE CASSINO		34	100
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1			
Kondygnacja			9,0			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	KA1S / 00058147 / 2			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			32,9400 M2			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI REP. A NR 797/2009 , 2009-01-28, KANCELARIA NOTARIALNA - NOT. WITOLD KRAWCZYK, DĄBROWA GÓRNICZA; 4-6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KA1S/00000871/09/001, 2009-02-03 12:00:00, 2009-05-20-14.51.49.729472, NIE, 4-6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2008-02-26, URZĄD MIEJSKI, SOSNOWIEC; 21, KA1S/00058147/2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

DZ. KW./KA1S/00000871/09/001, 2009-02-03 12:00:00,
2009-05-20-14.51.49.729472, NIE, 4-6

*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie
wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KA1S/00067928/7**, STAN Z DNIA 2022-08-24
22:03

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SOSNOWCU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1S

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			3, 7
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	5452 / 1000000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	KA1S / 00058147 / 2	24	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI , 797/2009, 2009-01-28, WITOLD KRAWCZYK, DĄBROWA GÓRNICZA; 4-6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KA1S/00000871/09/001, 2009-02-03 12:00:00, 2009-05-20-14.51.49.729472, NIE, 4-6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
7	ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW , WGN/G.III.6826.3462.2019KL, 2019-08-12, PREZYDENT MIASTA SOSNOWCA; 51, KA1S/00067928/7 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KA1S/00013776/19/001, 2019-08-16 08:59:00, 2019-08-29-12.45.25.812571, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KA1S/00067928/7**, STAN Z DNIA 2022-08-24
22:04

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SOSNOWCU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1S

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Właściciele**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JADWIGA NALEPA, JÓZEF, MARIA, 56101501722				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI , 797/2009, 2009-01-28, WITOLD KRAWCZYK, DĄBROWA GÓRNICZA; 4-6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KA1S/00000871/09/001, 2009-02-03 12:00:00, 2009-05-20-14.51.49.729472, NIE, 4-6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KA1S/00067928/7**, STAN Z DNIA 2022-08-24
22:04

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SOSNOWCU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1S

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	7
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	9
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263, 0000026438	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW , WGN/G.III.6826.3462.2019KL, 2019-08-12, PREZYDENT MIASTA SOSNOWCA; 51, KA1S/00067928/7 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KA1S/00013776/19/001, 2019-08-16 08:59:00, 2019-08-29-12.45.25.812571, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
9	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 576/21, 2021-12-02, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SOSNOWCU ELŻBIETA SUCHONEK; 83 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./KA1S/00000217/22/001, 2022-01-04 10:38:00,
2022-01-13-13.21.56.543476, NIE, 78-79

*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie
wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KA1S/00067928/7**, STAN Z DNIA 2022-08-24
22:04

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SOSNOWCU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1S

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót