

BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI

I POŚREDNICTWA „ASTAR” inż. Ewa Konieczna

ul. Zwycięstwa 148
75 – 613 Koszalin

tel./fax 94/342 – 51 – 64
NIP 669 – 152 – 61 – 90

e-mail: ASTAR@pro.onet.pl

Nr zlecenia – 47/24

Egzemplarz 1/2

Sygnatura akt: X Km 233/24

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej,
stanowiącej lokal mieszkalny Nr 3, położony w Koszalinie przy ulicy
Bocznej Nr 7, obręb ewidencyjny numer 0017, powiat Miasto Koszalin,
województwo zachodniopomorskie,
księga wieczysta KO1K/00052703/1.



Wartość rynkowa nieruchomości:

355 100 zł

Zleceniodawca: Komornik Sądowy Łukasz Sowa
przy Sądzie Rejonowym w Koszalinie
Kancelaria Komornicza Nr X w Koszalinie
75 - 511 Koszalin, ul. Piłsudskiego 6

Autor opracowania:

inż. Ewa Konieczna

Koszalin, 26 czerwiec 2024 roku

SPIS TREŚCI

1	PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE	4
1.1	ZAMAWIAJĄCY	4
1.2	AUTORZY OPERATU	4
1.3	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.4	CEL WYCENY	5
1.5	WARUNKI WYKONANIA WYCENY	5
1.6	DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	6
1.7	PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE	6
1.7.1	Przepisy podstawowe	6
1.7.2	Przepisy i materiały pomocnicze	6
1.7.3	Źródła informacji	6
2	OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	7
2.1	STAN PRAWNY	7
2.2	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE	9
2.2.1	Funkcja w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	9
3	CZĘŚĆ OGÓLNA OPERATU SZACUNKOWEGO	10
3.1	RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	10
3.2	DOBÓR METODY WYCENY	10
3.3	PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE, METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ	10
4	ZAŁOŻENIA I DEFINICJE	11
4.1	DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	12
5	OPIS NIERUCHOMOŚCI	13
5.1	LOKALIZACJA I OTOCZENIE	13
5.2	OGÓLNY OPIS NIERUCHOMOŚCI	15
5.3	OPIS BUDYNKU	16
5.4	OPIS WYCENIANEGO LOKALU MIESZKALNEGO	17
6	PROCEDURA SZACOWANIA	19
6.1	ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	19
6.2	WYCENA LOKALU MIESZKALNEGO	20
7	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	25
8	PODSUMOWANIE	26
8.1	UZASADNIENIE WYNIKU KOŃCOWEGO	26
8.2	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	26
8.3	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	26

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny Nr 3, położony w Koszalinie przy ulicy Bocznej Nr 7, obręb ewidencyjny numer 0017, powiat Miasto Koszalin, województwo zachodniopomorskie.

1. Oznaczenie w ewidencji gruntów:

Województwo zachodniopomorskie, powiat Miasto Koszalin, miejscowość Koszalin, ulica Boczna Nr 7, działki ewidencyjne nr 44/18, 26/3, 28/4 i 44/17 obręb numer 0017 o łącznej powierzchni 0,2446 ha.

2. Księga wieczysta:

prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koszalinie o numerze KO1K/00052703/1.

3. Właściciel:

Współwłaścicielami nieruchomości lokalowej są Pan Piotr Starnawski w udziale $\frac{1}{2}$ części oraz na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale $\frac{1}{2}$ części – Pani Agnieszka Jabłońska i Pan Paweł Jabłoński.

4. Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, stanowiącej lokal mieszkalny Nr 3 położony w Koszalinie przy ulicy Bocznej Nr 7, na działkach ewidencyjnych numer 44/18, 26/3, 28/4 i 44/17, obręb 0017 o łącznej powierzchni 0,2446 ha.

Lokal mieszkalny Nr 3 położony jest na pierwszej kondygnacji, tj. na parterze budynku i składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 51,70 m².

Do lokalu przynależy balkon usytuowany od strony południowej.

Z własnością lokalu związany jest udział w wysokości 282/10000 części w niewydzielonych częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu stanowiącego działki numer 44/18, 26/3, 28/4 i 44/17, obręb ewidencyjny 0017 o łącznej powierzchni 0,2446 ha (*księga wieczysta KO1K/00046291/4*).

5. Cel dokonanej wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu aktualnego na datę wyceny w celu sądowego postępowania egzekucyjnego.

6. Metodyka wyceny:

Do wyceny lokalu mieszkalnego zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

7. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości:

Operat szacunkowy sporządzono 26 czerwca 2024 roku, wartość określona została na dzień 26 czerwca 2024 roku, według stanu z dnia 28 maja 2024 roku – dnia oględzin nieruchomości.

8. Wykonawca:

Ewa Konieczna (uprawnienia zawodowe nr 639);

9. Rodzaj wartości:

Wartość rynkowa nieruchomości, wynosi:

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	355 100 zł
-------------------------------	-------------------

słownie: trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy sto złotych

ZASTRZEŻONE PRAWA AUTORSKIE, SZCZEGÓLNIE DLA PUBLIKACJI, WYKONYWANIA
PRZEDRUKÓW, KOPII I WYKORZYSTANIA NIEZGODNEGO Z PRZEZNACZENIEM

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny Nr 3, położony w Koszalinie przy ulicy Bocznej Nr 7, obręb ewidencyjny numer 0017, powiat Miasto Koszalin, województwo zachodniopomorskie.
Księga wieczysta: KO1K/00052703/1.

1 PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE

1.1 ZAMAWIAJĄCY

Zlecenie Komornika Sądowego
przy Sądzie Rejonowym w Koszalinie
Łukasza Sowy
Kancelaria Komornicza Nr X w Koszalinie
75 - 511 Koszalin, ul. Piłsudskiego 6
z dnia 20.04.2024 roku
Sygnatura akt: X Km 233/24

1.2 AUTORZY OPERATU

inż. Ewa Konieczna, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe numer 639 w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, posiadająca specjalistyczne przeszkolenia w zakresie szacowania wartości nieruchomości dla potrzeb skarbowo – podatkowych oraz zabezpieczeń kredytowych, biegły z zakresu

szacowania nieruchomości Sądu Okręgowego w Koszalinie, posiadająca ukończone Studium Rzeczoznawstwa Sądowego dla Rzeczoznawców Majątkowych, członek Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

Polisa Ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej Zawodowej Nr 1017534120 z dnia 17.02.2024 roku.

mgr Aleksandra Janczyszyn, posiadająca ukończone Studia Podyplomowe w zakresie Wyceny Nieruchomości.

Autorzy opracowania oświadczają, że nie mają żadnych prywatnych czy też służbowych związków z osobami zainteresowanymi niniejszą wyceną ani kontaktów, które mogłyby wpłynąć na bezstronność opracowania. Otrzymują wynagrodzenie niezależne w żaden sposób od wartości nieruchomości.

1.3 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, stanowiącej lokal mieszkalny Nr 3 położony w Koszalinie przy ulicy Bocznej Nr 7, na działkach ewidencyjnych numer 44/18, 26/3, 28/4 i 44/17, obręb 0017 o łącznej powierzchni 0,2446 ha.

Lokal mieszkalny Nr 3 położony jest na pierwszej kondygnacji, tj. na parterze budynku i składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 51,70 m².

Do lokalu przynależy balkon usytuowany od strony południowej.

Z własnością lokalu związany jest udział w wysokości 282/10000 części w niewydzielonych częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu stanowiącego działki numer 44/18, 26/3, 28/4 i 44/17, obręb ewidencyjny 0017 o łącznej powierzchni 0,2446 ha (księga wieczysta KO1K/00046291/4).

Zestawienie podstawowych informacji wg. stanu na datę wyceny:

UDZIAŁ FORMA WŁADANIA		DANE OSOBY FIZYCZNEJ / INSTYTUCJI				
1/2		PIOTR STARNAWSKI ZAM. 75-430 KOSZALIN, UL. BOCZNA 7/3				
1/2		AGNIESZKA JABŁOŃSKA PAWEŁ JABŁOŃSKI ZAM. 42-224 CZĘSTOCHOWA, UL. ŻONKIŁOWA 4				
TYP OBIEKTU	ADRES / POŁOŻENIE	LICZBA I RODZAJ POMIESZCZEŃ MIESZ- KALNYCH I PRZYNA- LEŻNYCH	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA W M ²		UDZIAŁ	NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ
			IZB	POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH		
LOKAL MIESZKALNY	KOSZALIN UL. BOCZNA 7 LOK. 3	POKÓJ – 2 KUCHNIA – 1 ŁAZIENKA – 1 PRZEDPOKÓJ – 1	51,70	-	282/10000	KO1K/00052703/17

Zakres wyceny:

Niniejsze opracowanie obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, stanowiącej lokal mieszkalny wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu, według stanu aktualnego na datę wyceny.

1.4 CEL WYCENY

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości lokalowej [zapisanej w księdze wieczystej KO1K/00052703/1, prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sąd Rejonowy w Koszalinie], według stanu aktualnego na datę wyceny.

Operat może zostać wykorzystany jedynie, zgodnie z zamówieniem w celu sądowego postępowania egzekucyjnego.



Niniejsze opracowanie zostało wykonane ściśle do wyżej opisanego celu i za jego wykorzystanie do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności. Metodologia oszacowania wartości rynkowej nieruchomości jest zgodna z przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i z wytycznymi TEGOVA obrazując najbardziej zbliżoną cenę transakcyjną, jaką można uzyskać wystawiając szacowaną nieruchomość na wolnym rynku.

1.5 WARUNKI WYKONANIA WYCENY

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości §7.1 „Biegły sporządza operat szacunkowy...” tzn., że przy sporządzaniu opisu i oszacowania obowiązują przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z przepisem art. 156 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku, rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.

W myśl art. 154 wyżej wymienionej ustawy, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W niniejszym opracowaniu zastosowano metodę korygowania ceny średniej określoną w §8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Stosując zapisy §26 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: *"Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków"*.

1.6 DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Operat szacunkowy sporządzono 26 czerwca 2024 roku, wartość określona została na dzień 26 czerwca 2024 roku, według stanu nieruchomości z dnia 28 maja 2024 roku – dnia oględzin nieruchomości.

1.7 PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE

1.7.1 PRZEPISY PODSTAWOWE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023, poz. 344).
- Ustawa z dnia 22 marca 2018 roku o komornikach sądowych (Dz.U. 2023, poz. 1691).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. 2021, poz. 1048).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2023, poz. 1984).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (Dz.U. 2023, poz. 1610).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. 2023, poz. 1550).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023, poz. 1832).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczególnego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. 2023, poz. 2633).

1.7.2 PRZEPISY I MATERIAŁY POMOCNICZE

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz. 1225).
- PN-70/B-02365 – Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru – jako materiał pomocniczy.
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przyjęte uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 14 grudnia 2021 roku – stan aktualny na 2024 rok.

1.7.3 ŹRÓDŁA INFORMACJI

- Badanie księgi wieczystej KO1K/00052703/1 dokonane w dniu 20.06.2024 roku – w załączeniu protokół z badania księgi wieczystej.
 - Wgląd do księgi wieczystej KO1K/00046291/4 dokonany w dniu 20.06.2024 roku.
 - Wypis z kartoteki lokali, według stanu na dzień 25.06.2024 r.
-

- Oględziny nieruchomości i pomiary lokalu mieszkalnego dokonane w dniu 28.05.2024 roku.
- Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Koszalin dotyczące przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Informacje dostępne na stronach branżowych portali geodezyjno-kartograficznych.
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” PFSRM W-wa 2001r.
- Specjalistyczna baza danych WALOR Biura Rzeczoznawcy Majątkowego „Astar”.
- Wgląd do aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości na terenie Koszalina.
- Wywiad terenowy łącznie z badaniem rynku.
- Baza danych o notowaniach cen rynkowych nieruchomości.
- Literatura fachowa i publikacje na temat notowań cen nieruchomości.

2 OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1 STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości lokalowej określono na podstawie badania księgi wieczystej KO1K/00052703/1 dokonanego według stanu prawnego w dniu 20 czerwca 2024 roku.

KO1K/00052703/1

Dział I-O: Oznaczenie nieruchomości

Koszalin, ulica Boczna 7/3, składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i balkonu o łącznej powierzchni użytkowej 51,70 m².

Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością

Udział związany z własnością lokalu w wysokości 282/10000.

Zmiana wpisu w związku z przekształceniem udziału w nieruchomości wspólnej na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Dział II: Własność

W udziale ½ Piotr Czesław Starnawski, syn Mariana i Teresy

W udziale ½ na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Agnieszka Edyta Jabłońska córka Leszka i Janiny oraz Paweł Marek Jabłoński syn Aleksandra i Zdzisławy.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ostrzeżenie:

Do toczącej się egzekucji z nieruchomości przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie 3210.SEE.711.51136.433036.66.2017 oraz 3210.SEE.711.51136.407562.66.2017 z wniosku - Pierwszy Urząd Skarbowy w Koszalinie.

Roszczenie:

Roszczenie Gminy Miasto Koszalin 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.

Inny wpis:

Wszczęto postępowanie egzekucyjne w sprawie X Km 233/24 mające na celu zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez sprzedaż publiczną w trybie przepisów kodeksu postępowania cywilnego, na żądanie Sądu Rejonowego w Koszalinie I Wydział Cywilny, postanowienia sądu Rejonowego I Wydział Cywilny z dnia 07.12.2023 roku, sygnatura akt I NS 556/23 zaopatrzone w klauzulę wykonalności z dnia 07.03.2024 roku

Dział IV: Hipoteki

- ⇒ hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 119000 zł. Kredyt + spłaty rat kredytu mieszkaniowego + odsetki + koszty postępowania egzekucyjnego z terminem zapłaty 2025-07-25.
Wierzyciel hipoteczny - Bank Millennium Spółka Akcyjna, Warszawa
- ⇒ hipoteka przymusowa w kwocie 116574,40 zł. Należności wskazane kwotowo w tytułach wykonawczych wraz z roszczeniami o dalsze odsetki za zwłokę nie wskazane kwotowo w tytułach wykonawczych - w wysokości nie przewyższającej więcej niż o połowę zabezpieczonej wierzytelności.
Wierzyciel hipoteczny - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Koszalinie.
- ⇒ hipoteka przymusowa w kwocie 30961,81 zł. Należność objęta decyzją. Suma ta obejmuje należności wskazane w załączonej decyzji wraz z roszczeniami o dalsze odsetki za zwłokę nie wskazane kwotowo w decyzji- w wysokości nie przewyższającej więcej niż o połowę zabezpieczonej wierzytelności (art. 110 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r- o księgach wieczystych i hipotece).
Wierzyciel hipoteczny - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Koszalinie.
- ⇒ hipoteka przymusowa w kwocie 16225,80 zł. Należność tytułu zobowiązań w podatku dochodowym w wysokości 19% pobieranych od dochodów z pozarolniczej działalności gospodarczej oraz odsetek za zwłokę od tych zobowiązań.
Należność główna w kwocie : 10.423,00 PLN wraz z odsetkami naliczonymi na dzień 05-10-2015 r w kwocie 313,00 PLN oraz kosztami upomnienia w kwocie 81,20 PLN
Wierzyciel hipoteczny - Pierwszy Urząd Skarbowy, Koszalin.
- ⇒ hipoteka przymusowa w kwocie 27359,10 zł. Należność tytułu zobowiązań podatkowych w podatku od towarów i usług oraz odsetek od tych zobowiązań.
Należność główna w kwocie : 17,770,00 PLN wraz z odsetkami naliczonymi na dzień 05-10-2015 r w kwocie 423,00 PLN oraz kosztami upomnienia w kwocie 46,40 PLN.
Wierzyciel hipoteczny - Pierwszy Urząd Skarbowy, Koszalin.
- ⇒ hipoteka przymusowa w kwocie 4499,50 zł. Należność objęta tytułem wykonawczym z tytułu zaległości w podatku od nieruchomości za rok 2011-2012.
Wysokość zobowiązań objętych tytułami wykonawczymi wynosi 2.723,80zł należności głównej - 1.312,20 zł odsetki na dzień 17-02-2016 r 26,40 zł, koszty upomnienia w kwocie 437,10 PLN
Wierzyciel hipoteczny - Prezydent Miasta Koszalina.
- ⇒ hipoteka przymusowa w kwocie 1635,80 zł. Należność objęta tytułem wykonawczym z tytułu zaległości od nieruchomości.
Wysokość zobowiązań objętych tytułami wykonawczymi wynosi 1635,80zł należności głównej - 999,40 zł odsetki na dzień 09-03-2016 r 17,60 zł, koszty upomnienia oraz 354,60 zł kosztów egzekucyjnych
Wierzyciel hipoteczny - Prezydent Miasta Koszalina.
- ⇒ hipoteka przymusowa w kwocie 37021,50 zł. Z tytułu zobowiązań podatkowych w podatku dochodowym w wysokości 19% pobieranym od dochodów z pozarolniczej działalności gospodarczej oraz odsetek za zwłokę od tych zobowiązań.
Hipoteka wraz z odsetkami naliczonymi na dzień 14 kwietnia 2016r. W kwocie: 3.440,00 PLN oraz kosztami upomnienia w kwocie: 23,20 PLN;
Wierzyciel hipoteczny - Pierwszy Urząd Skarbowy, Koszalin.
- ⇒ hipoteka przymusowa w kwocie 13308,60 zł. Z tytułu zobowiązań podatkowych w podatku dochodowym od osób fizycznych oraz odsetek za zwłokę od tych zobowiązań.
Hipoteka wraz z odsetkami naliczonymi na dzień 14 kwietnia 2016r. W kwocie: 1.362,00 PLN oraz kosztami upomnienia w kwocie: 46,40 PLN;
Wierzyciel hipoteczny - Pierwszy Urząd Skarbowy, Koszalin.
- ⇒ hipoteka przymusowa w kwocie 49725,44 zł. Należność objęta decyzją.
Suma ta obejmuje należności wskazane w załączonej decyzji wraz z roszczeniami o dalsze odsetki za zwłokę nie wskazane kwotowo w decyzji - w wysokości nie przewyższającej więcej niż o połowę zabezpieczonej wierzytelności (art.110 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r- o księgach wieczystych i hipotece)
Wierzyciel hipoteczny - Zakład Ubezpieczeń Społecznych.



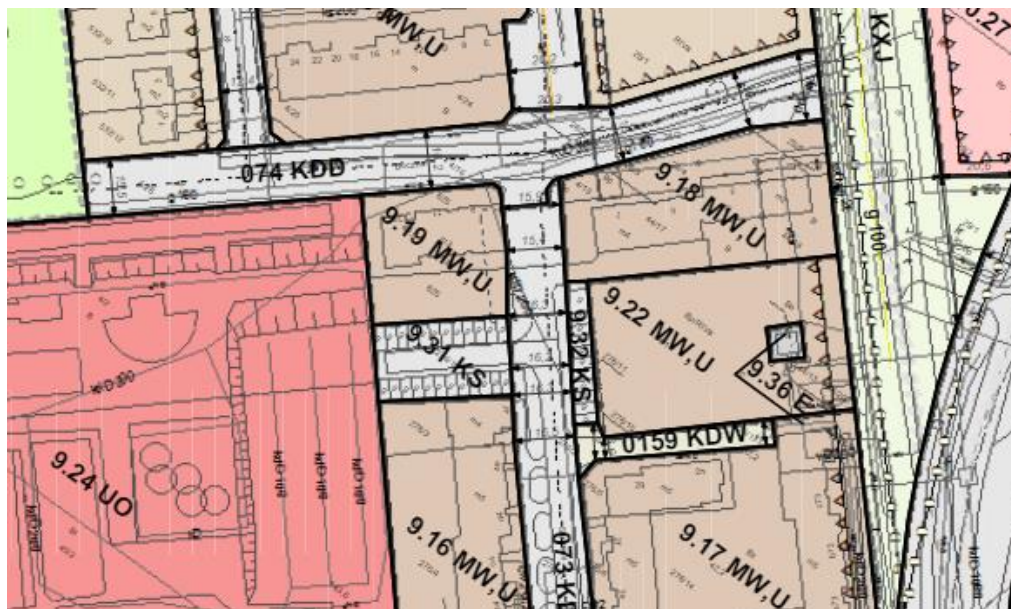
Rzeczoznawca określił wartość nieruchomości jako wolną od obciążeń hipotecznych

2.2 UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

2.2.1 FUNKCJA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023, poz. 344) przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/500/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Gdańska” w Koszalinie, wyceniana nieruchomość położona jest w obszarze oznaczonym na planie symbolem **9.18 MW, U** o przeznaczeniu: **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej**.



Stan zagospodarowania terenu jest zgodny z wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu.

3 CZĘŚĆ OGÓLNA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami o treści:

1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:
 - określenia wartości rynkowej,
 - określenia wartości odtworzeniowej,
 - ustalenia wartości katastralnej,
 - określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.
2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.
3. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

W niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

3.2 DOBÓR METODY WYCENY

Cel wyceny, rodzaj nieruchomości i funkcja rozpatrywanej nieruchomości oraz dostępność danych zobligowały rzeczoznawcę do określenia wartości rynkowej nieruchomości korzystając z podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Oszacowanie wartości nieruchomości przy pomocy powyższej metody pozwala na dokładne uwzględnienie wpływu sposobu lokalizacji, rodzaju nieruchomości, stanu technicznego obiektu, funkcji nieruchomości określonej w planie zagospodarowania przestrzennego i stanu koniunktury na rynku nieruchomości na jej wartość.

Wartość nieruchomości oszacowana podejściem porównawczym, powinna być najbardziej właściwa do określenia jej wartości rynkowej.

3.3 PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE, METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości „reprezentatywnych” przyjętych do porównań.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi cechom rynkowym nieruchomości.

Metoda ta określa wartość rynkową na podstawie przeciętnych (średnich) cen stosowanych w obrocie nieruchomościami.

Wartość rynkowa nieruchomości określona jest według wzoru:

$$W_R = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n x U_i$$

gdzie :

W_R - wartość rynkowa

C_{sr} - cena średnia

U_i - współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości

n - liczba cech rynkowych

Zakres współczynników korygujących określany jest jako:

$$\frac{\text{Cena min.}}{\text{Cena śr.}}, \quad \frac{\text{Cena max}}{\text{cena śr.}}$$

Zakres sumy współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia mówiącego, że wartość nieruchomości powinna znaleźć się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną:

$$C_{\min} \leq W \leq C_{\max}$$

4 ZAŁOŻENIA I DEFINICJE

W opracowaniu przyjęto następujące założenia:

- definicja wartości rynkowej nieruchomości jest przyjęta według „Standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- definicja wartości rynkowej nieruchomości jest zgodna z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz z wytycznymi Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA,
- nieruchomość jest wyceniana jako „wolna” tj. bez najemców i dzierżawców,
- nieruchomość położona jest na terenie o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- obecna funkcja nieruchomości jest zgodna z zapisami i wytycznymi planu zagospodarowania przestrzennego,
- kontynuacja obecnej funkcji nieruchomości jest uzasadniona i możliwa,
- elementy nie zbadane i ukryte nie mają wpływu na wartość nieruchomości,
- na wartość nieruchomości nie wpływają istniejące obciążenia hipoteczne.

W trakcie realizacji wyceny oparto się na zasadzie ‘najlepszego i najbardziej efektywnego wykorzystania’ (Highest and Best Use) definiowanego według „The Appraisal of Real Estate”, 10th Edition.

Zgodnie z wymogami standardów zawodowych oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami wycena nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu ma być przeprowadzona przez rzeczoznawców na podstawie jej wartości rynkowej.

Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści:

1. *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.*

Tekst definicji podano za ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. 2023, poz.344)

przy uwzględnieniu definicji opublikowanej w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny (PKZW) – Krajowym Standardzie Wyceny (KSWP) „Wartość Rynkowa” w treści -

Jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej wartość rynkowa jest definiowana jako "szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznanie i postępują rozsądnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku".

*Tekst definicji podano za „Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW)”
Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
(KSWP Wartość rynkowa, Uchwała Rady Krajowej z dnia 27 marca 2017 roku)*

W niniejszym operacie szacunkowym jako podstawę do obliczeń przyjęto wartość nieruchomości według stanu na dzień otwarcia spadku, tj. 29.09.2019 roku, wynika to z następujących czynników:

- celu sporządzenia wyceny,
- stanu rynku nieruchomości,
- uwarunkowań prawnych szacowanej nieruchomości.

Wartość nieruchomości lokalowej określono z uwzględnieniem obowiązujących przepisów i przytoczonych wyżej metod i założeń.

4.1 DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego:

- | | | |
|--|---|---------------------|
| o data sporządzenia operatu szacunkowego | - | 26 czerwiec 2024 r. |
| o data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości | - | 26 czerwiec 2024 r. |
| o data, na którą określono stan nieruchomości | - | 28 maj 2024 r. |
| o data oględzin lokalu mieszkalnego | - | 28 maj 2024 r. |

5 OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1 LOKALIZACJA I OTOCZENIE

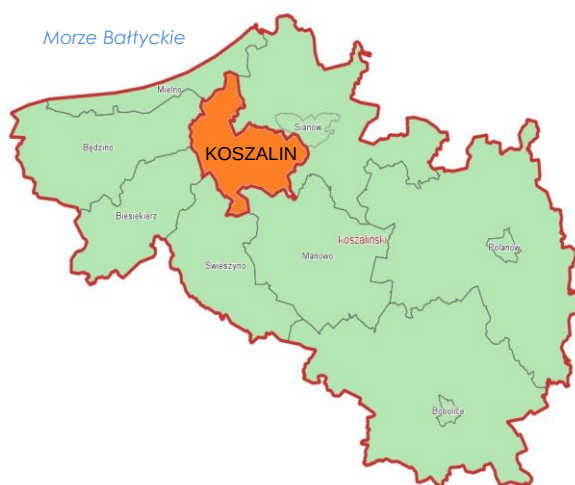
Wyceniana nieruchomość położona jest w budynku wielorodzinnym, usytuowanym w Koszalinie przy ulicy Bocznej, w strefie pośredniej miasta.



Położenie Koszalina na mapie Polski



Położenie powiatu Miasto Koszalin na mapie województwa zachodniopomorskiego



Położenie Koszalina na mapie powiatu koszalińskiego



Położenie nieruchomości na planie Koszalina

Miasto Koszalin leży w północno – zachodniej części Polski. Jest największym 106 tysięcznym ośrodkiem miejskim na Pomorzu Środkowym, leżącym w odległości 6 kilometrów w linii prostej od wybrzeża Bałtyku, na Pobrzeżu Koszalińskim, nad rzeką Dzierżęcinką oraz jeziorami: Jamno i Lubiatowo Północne. Miasto zajmuje powierzchnię ponad 98,34 km². Obszar miasta sięga południowego brzegu nadmorskiego jeziora Jamno.

W 2023 roku Koszalin liczył 105 905 mieszkańców i był pod względem liczby ludności drugim (po Szczecinie) miastem w województwie zachodniopomorskim.

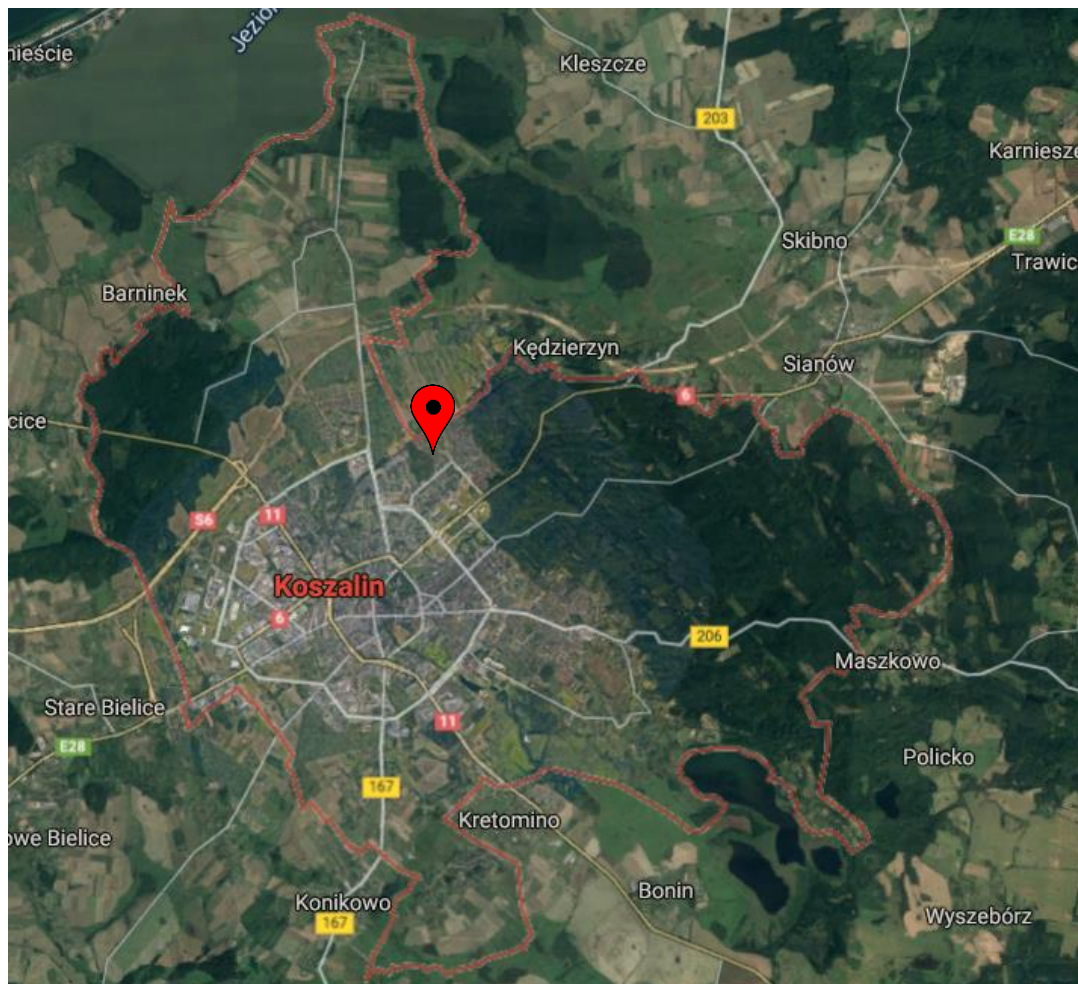
Od 1999 roku Koszalin jest miastem na prawach powiatu. Miasto jest siedzibą Powiatu Koszalińskiego, Sądu Okręgowego, Wydziału Zamiejscowego Urzędu Marszałkowskiego i Delegatury Urzędu Wojewódzkiego. Miasto Koszalin jest większym ośrodkiem kulturalnym w regionie, w którym znajdują się teatry, kina, filharmonia, amfiteatr. Jest także siedzibą lokalnych mediów. W Koszalinie znajduje się również siedziba diecezji koszalińsko-kołobrzeskiej.

Koszalin stanowi węzeł komunikacji pasażerskiej, gdzie znajduje się dworzec autobusowy i kolejowy. Przez miasto prowadzą dwie drogi krajowe: Nr 6 i Nr 11, w granicach miasta łączą się również dwie drogi ekspresowe S6 i S11.

Koszalin jest jednym z większych centrów gospodarczych Pomorza. Na terenie Koszalina w 2003 roku utworzono podstrefę słupskiej specjalnej strefy ekonomicznej o powierzchni 22 ha. Jej obszar obejmuje obecnie ponad 150 ha.

Odległość od Szczecina wynosi 180 km, od Gdańska - około 200 km oraz od Warszawy - około 470 km. Około 115 km od Koszalina znajduje się port lotniczy Szczecin – Goleniów.

Stopa bezrobocia w Koszalinie wynosi około 4,4% i jest niższa od średniej dla kraju (5%).



Lokalizacja nieruchomości na planie Koszalina

Wyceniana nieruchomość położona jest w północnej części miasta, na osiedlu mieszkaniowym wielorodzinnym pn. Osiedle im. Tadeusza Kotarbińskiego.

W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości, znajdują się bloki wielorodzinne, domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej, kompleksy garażowe, Szkoła Podstawowa Nr 18, sklep wielkopowierzchniowy „Biedronka”.

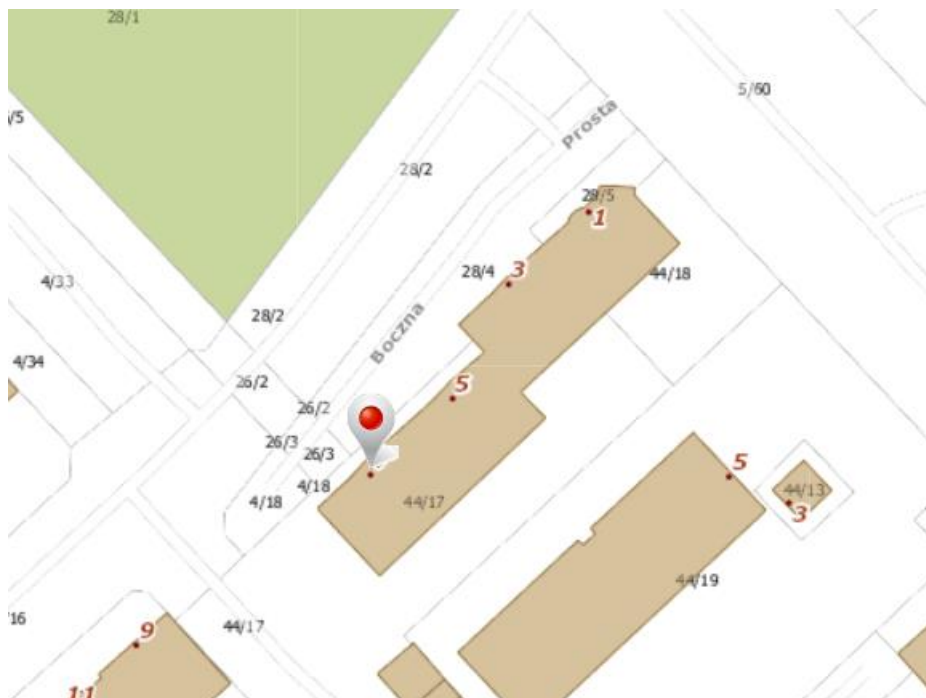
W dalszym otoczeniu zlokalizowany jest m.in. pętla autobusowa, Kościół katolicki pw. św. Kazimierza, Przychodnia Zdrowia, żłobek oraz obiekty handlowo – usługowe w tym sklepy wielkopowierzchniowe takie jak Lidl, Netto na także osiedle domków jednorodzinnych pn. Bukowe.

Lokalizacja wycenianej nieruchomości jest korzystna w stosunku do obiektów handlowych, usługowych, oświatowych, służby zdrowia oraz komunikacji.

Nieruchomość położona jest na dobrze skomunikowanym dużym osiedlu mieszkaniowym z pełną infrastrukturą społeczną.

Dostęp komunikacyjny do drogi publicznej jest dobry.

Nieruchomość położona jest przy ulicy Bocznej, przy zbiegu z ulicą Prosta.



Szczegółowa lokalizacja wycenianej nieruchomości

5.2 OGÓLNY OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowy lokal mieszkalny Nr 3 położony jest na pierwszej kondygnacji, tj. na parterze w budynku trzykondygnacyjnym typu blok mieszkalny, zlokalizowanym w Koszalinie przy ulicy Bocznej Nr 7, na działkach numer 44/18, 26/3, 28/4 i 44/17, obręb ewidencyjny 0017 o łącznej powierzchni 0,2446 ha.

Nieruchomość położona jest na terenie w pełni uzbrojonym w sieci i urządzenia infrastruktury techniczno-komunalnej tj. energię elektryczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć gazową, c.o. oraz telekomunikacyjną.

Stan zagospodarowania terenu jest dobry. Teren działki utwardzony jest kostką betonową polbruk. Od frontu znajduje się chodnik z polbruk i pas zieleni.

Teren nieruchomości jest zamknięty, na wjeździe znajduje się automatyczny szlaban parkingowy.



5.3 OPIS BUDYNKU



Budynek czterokondygnacyjny, położony w zabudowie półzwartej.

Opis konstrukcji i wykończenia:

- Fundamenty – ławy fundamentowe żelbetowe, wylewane,
- Ściany – murowane z elementów drobnowymiarowych,
- Stropy – żelbetowe monolityczne
- Dach – mansardowy
- Pokrycie dachu – papa oraz blachodachówka,
- Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe – z blachy ocynkowanej,
- Schody – żelbetowe, obłożone płytkami ceramicznymi typu gres techniczny, balustrady stalowo - drewniane,
- Stolarka – typowa, bramy garażowe - segmentowe, metalowe,
- Posadzki i podłogi – różnorodne,
- Tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne, gipsowe, na klatce schodowej tynk strukturalny,
- Tynki zewnętrzne – strukturalne, ocieplone styropianem.

Instalacje:

- ⇒ elektryczna,
- ⇒ wodociągowa,
- ⇒ kanalizacyjna,
- ⇒ gazowa,
- ⇒ domofon.
- ⇒ c.o. i c.w. z sieci miejskiej.

Rok budowy – 2005 r.

Funkcja budynku:

Obiekt o funkcji mieszkaniowej, wielorodzinnej typu blok mieszkalny.

W budynku znajdują się trzy klatki schodowe.

Na piętrach znajdują się lokale mieszkalne, na pierwszej kondygnacji zlokalizowane są komórki lokatorskie oraz garaże.

Stan techniczny:

Stan techniczny budynku określono w trakcie wizji lokalnej na podstawie oględzin budynku i jego elementów składowych jako **dobry**.

Na elewacjach widoczne są znaczne zacieki. Nie stwierdzono uszkodzeń konstrukcji budynku.

5.4 OPIS WYCENIANEGO LOKALU MIESZKALNEGO

Wyceniany lokal mieszkalny Nr 3 położony jest na parterze, tj. pierwszej kondygnacji, w klatce schodowej Nr 7.

Lokal mieszkalny składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju oraz balkonu

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU MIESZKALNEGO WYNOŚI:

51,70 m²

w tym:

– pokój	20,24 m ²
– pokój	12,14 m ²
– kuchnia	7,71 m ²
– łazienka z wc	4,61 m ²
– przedpokój	7,00 m ²
razem powierzchnia użytkowa	51,70 m²

Do lokal mieszkalnego przynależy balkon, usytuowany od strony południowo - wschodniej.

Z własnością lokalu związany jest udział w wysokości 3282/10000 w niewydzielonych częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu stanowiącego działki ewidencyjne numer 4/18, 26/3, 28/4 i 44/17 obręb ewidencyjny 0017 (księga wieczysta KO1K/00046291/4).

Elementy wykończenia wewnętrznego lokalu mieszkalnego:

- ściany wewnętrzne – murowane z cegły oraz płyt gipsowo-kartonowych,
- stolarka – okna i drzwi balkonowe drewniane (z odzysku),
drzwi wewnętrzne – płytowe, typowe oraz typu Porta,
drzwi zewnętrzne – drewniane,
- podłogi i posadzki – w pokojach i przedpokoju podłogi drewniane z desek podłogowych,
w łazience i kuchni posadzki z płytek ceramicznych,
na balkonie posadzka betonowa,
- tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne, gipsowe,
- okładziny wewnętrzne – w kuchni i w łazience płytki ceramiczne,
- inne dodatkowe elementy – szafy w zabudowie.

Wyposażenie w instalacje i urządzenia techniczne:

Lokal mieszkalny wyposażony jest w następujące instalacje techniczne:

- * elektryczną,
- * wodociągową,
- * kanalizacyjną,
- * gazową,
- * C.O.,
- * domofon.

Ogrzewanie – gazowe z pieca dwufunkcyjnego.

Wyposażenie lokalu:

- * *kuchnia:* kuchenka gazowa czteropalnikowa z piekarnikiem, zlewozmywak aluminiowy, dwukomorowy, okap kuchenny.
- * *łazienka z wc:* wanna, umywalka, sedes.

Stan techniczny i standard lokalu mieszkalnego:

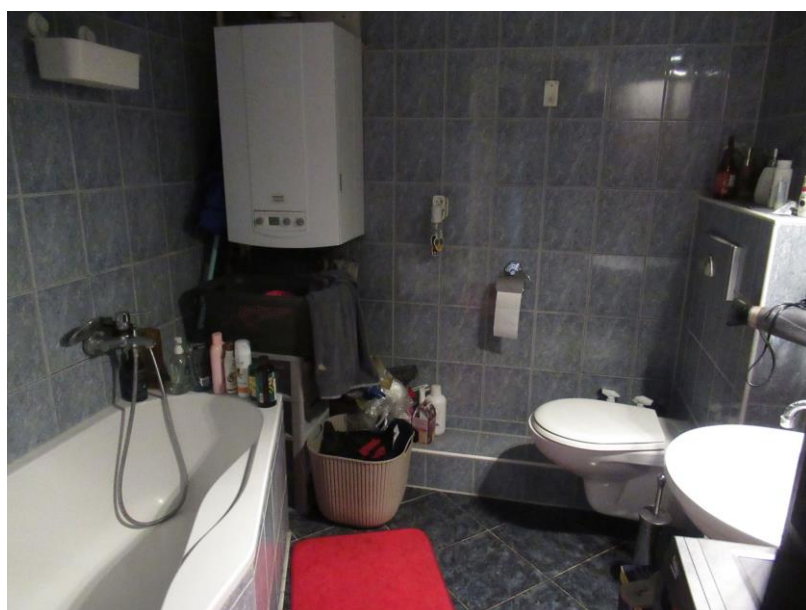
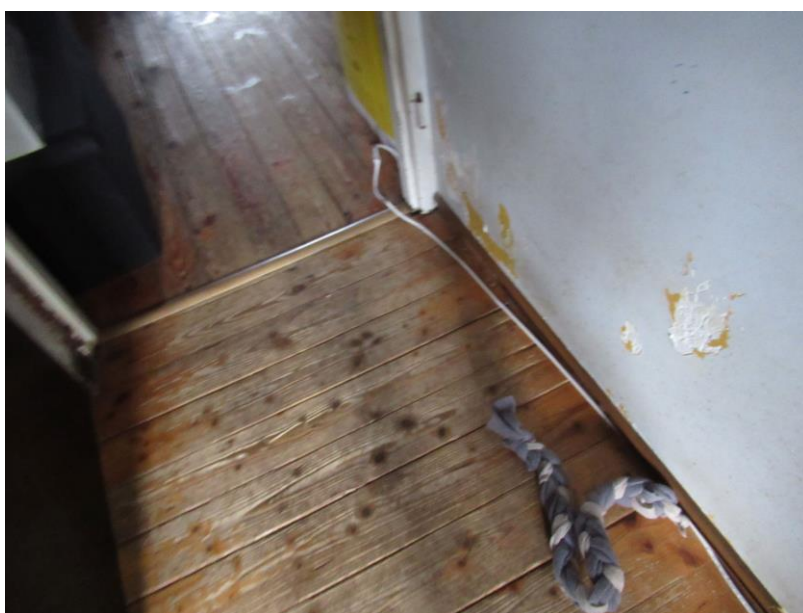
Stan techniczny oraz standard wykończenia lokalu mieszkalnego określono w trakcie wizji lokalnej na podstawie oględzin lokalu i jego elementów składowych jako **przeciętny**.

W trakcie oględzin, stwierdzono m.in.:

- stolarka okienna oraz deski podłogowe wykazują zużycie, wymagają konserwacji lub wymiany,
- na ścianie w dużym pokoju widoczne ubytki tynku i farby.

Celowy jest remont bieżący polegający na naprawach, uzupełnieniach, konserwacji lub wymianie.

Układ funkcjonalny lokalu – korzystny, mieszkanie rozkładowe z balkonem.



6 PROCEDURA SZACOWANIA

6.1 ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano analizy rynku lokalnego miasta Koszalina, w zakresie kształtowania się cen transakcyjnych za lokale mieszkalne oraz cech rynkowych wpływających na poziom cen.

Badanie rynku przeprowadzono na podstawie informacji zawartych w aktach notarialnych, dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie około roku do dnia wyceny.

Najważniejszymi czynnikami wpływającymi na wartość rynkową mieszkania jest lokalizacja nieruchomości, bliskość miejskiej infrastruktury (tj. m.in. szkół, przedszkoli, żłobków, dostępność komunikacji, handlu i usług, przychodni lekarskich) oraz miejsc rekreacji. Ważne jest również zagospodarowanie najbliższej okolicy, a także sąsiedztwo i otoczenie budynku, elementy i cechy środowiskowo-społeczne i ekologiczne. Mieszkania położone w głębi osiedla, oddalone od dróg o wysokim natężeniu ruchu ulicznego uzyskiwały relatywnie wyższe ceny. Wyceniany lokal mieszkalny położony jest na najpopularniejszym, wśród kupujących, osiedlu wielorodzinnym na którym znajduje się największa Szkoła Podstawowa nr 18 w Koszalinie oraz przedszkola i żłobki.

Istotną sprawą jest technologia budowy i forma architektoniczna budynku, stan techniczny budynku i jego części wspólnych m.in. prowadzona gospodarka remontowa. Według analizy transakcji w dobranym zbiorze transakcji stanowiących podstawę wyceny, wyceniana nieruchomość położona jest w budynku, w którym ceny transakcyjne są najwyższe.

Cena lokalu mieszkalnego zależy także od układu funkcjonalnego pomieszczeń i położenia lokalu na piętrze.

W badanej grupie nieruchomości stanowiących podstawę wyceny stwierdzono, że mniej istotną cechą wpływającą na cenę jest powierzchnia użytkowa lokalu. Największe ceny jednostkowe uzyskały lokale zarówno małe o powierzchni około 30 m² jak i większe o powierzchni ponad 50 m² i 60 m².

W badanym zbiorze preferowaną kondygnacją jest pierwsze piętro i parter. Natomiast najmniej korzystną kondygnacją jest ostatnie piętro.

Jednym z głównych czynników kreujących cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego jest standard wykończenia i wyposażenia mieszkania, który odzwierciedla spodziewaną wysokość nakładów na remont i odświeżenie mieszkania i wpływa w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

Najwyższe ceny osiągają lokale mieszkalne o podwyższonym standardzie wykończenia, po remoncie i modernizacji, wykończone nowoczesnymi materiałami, wyposażone w zabudowę trwałą oraz wysokiej klasy urządzenia.

Najtańsze są mieszkania o obniżonym standardzie, które wymagają poniesienia nakładów na remont, do których zalicza się wyceniany lokal.

Do szczegółowej analizy przyjęto zbiór 17 transakcji, dotyczących nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej na osiedlach wielorodzinnych (m.in. Kotarbińskiego, Bukowe, Śniadeczych, o podobnej lokalizacji), które stanowią podstawę do wyceny podejściem porównawczym.

Ceny jednostkowe przyjętych lokali zawierają się w przedziale od około 4900 do 8300 złotych za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu. Średnia cena jednostkowa za metr kwadratowy wyniosła 6300 zł/m².

6.2 WYCENA LOKALU MIESZKALNEGO

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, stanowiącej lokal mieszkalny Nr 3 o powierzchni użytkowej 51,70 m², położony w Koszalinie przy ulicy Bocznej Nr 7.

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku utworzono zbiór cen transakcyjnych stanowiących podstawę wyceny.

Lp.	Lokalizacja	Pow. lokalu (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena jednostkowa (zł/m ²)	Data transakcji	Opis nieruchomości
1	Kostenckiego	61,63	435000	7058,25	03.2024	stan tech. bud. - średni pow. użyt. - duża piętro - mało korzystne
2	Staszica	59,10	290000	4906,94	03.2024	standard - przeciętny stan tech. bud. - średni pow. użyt. - średnia piętro - mało korzystne
3	Śniadeckich	48,20	275000	5705,39	02.2024	stan tech. bud. - średni pow. użyt. - średnia piętro - przeciętne
4	Staszica	52,70	278000	5275,14	02.2024	stan tech. bud. - średni pow. użyt. - średnia piętro - przeciętne
5	Staszica	48,20	330000	6846,47	02.2024	stan tech. bud. - średni pow. użyt. - średnia piętro - korzystne
6	Tradycji	53,64	315000	5872,48	01.2024	stan tech. bud. - średni pow. użyt. - średnia piętro - przeciętne
7	Staszica	53,50	360000	6728,97	01.2024	stan tech. bud. - średni pow. użyt. - średnia piętro - mało korzystne
8	Tradycji	53,67	415000	7732,44	01.2024	stan tech. bud. - średni pow. użyt. - średnia
9	Kołłątaja	31,70	197000	6214,51	01.2024	stan tech. bud. - średni pow. użyt. - mała piętro - przeciętne
10	Boczna	35,41	293000	8274,50	12.2023	standard - dobry stan tech. bud. - dobry pow. użyt. - mała piętro - korzystne
11	Boczna	51,70	430000	8317,21	12.2023	standard - bardzo dobry stan tech. bud. - dobry pow. użyt. - średnia piętro - korzystne
12	Śmiała	68,60	380000	5539,36	11.2023	stan tech. bud. - średni pow. użyt. - duża
13	Kostenckiego	60,90	320000	5254,52	11.2023	stan tech. bud. - średni pow. użyt. - duża
14	Lelewela	53,50	335000	6261,68	11.2023	stan tech. bud. - średni pow. użyt. - średnia piętro - korzystne
15	Baczewskiego	61,89	380000	6139,93	09.2023	stan tech. bud. - średni pow. użyt. - duża piętro - przeciętne
16	Tradycji	69,54	365000	5248,78	07.2023	stan tech. bud. - średni pow. użyt. - duża piętro - przeciętne
17	Śmiała	59,04	300000	5081,30	06.2023	stan tech. bud. - średni pow. użyt. - średnia piętro - przeciętne
Cena średnia				6 262,23	x	

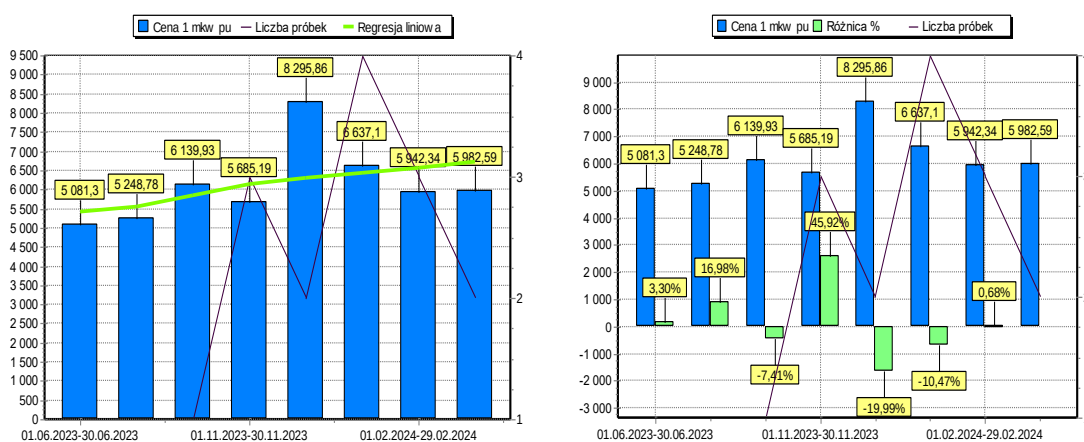
Na podstawie powyższych transakcji, przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena min. $C_{\min}$ -	4 906,94 zł/m ²
Cena max $C_{\max}$ -	8 317,21 zł/m ²
Cena średnia $C_{\text{śr}}$	6 262,23 zł/m ²

Najniższa cena dotyczyła transakcji Nr 2 – sprzedaży nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny, składający się z trzech pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki i WC o łącznej powierzchni użytkowej 59,10 m², położonej na czwartym piętrze budynku przy ulicy Staszica. Standard wykończenia i wyposażenia lokalu - przeciętny Transakcja z marca 2024 roku.

Najwyższa cena dotyczyła transakcji Nr 11 – sprzedaży nieruchomości lokalowej stanowiącą dwupokojowy lokal mieszkalny z loggią o powierzchni użytkowej 51,70 m², położonej na parterze budynku przy ulicy Bocznej. Mieszkanie jest po kapitalnym remoncie, rozkładowe, dwustronne z miejscem postojowym. Transakcja z grudnia 2023 roku.

Poniżej przedstawiono wykres rozkładu cen lokali mieszkalnych w badanym okresie:



Zakres współczynników korygujących

Zakres współczynników korygujących wynosi:

a) granica dolna sumy współczynników korygujących wynosi:

$$\text{Granica dolna } G_d = \frac{\text{Cena min.}}{\text{Cena śr.}} = \frac{4\,906,94 \text{ zł/m}^2}{6\,262,23 \text{ zł/m}^2} = 0,78$$

b) granica górna sumy współczynników korygujących wynosi:

$$\text{Granica górna } G_g = \frac{\text{Cena max.}}{\text{Cena śr.}} = \frac{8\,317,21 \text{ zł/m}^2}{6\,262,23 \text{ zł/m}^2} = 1,33$$

Na podstawie analizy rynku ustalono w poniższej tabeli następujące cechy rynkowe wpływające na wysokość ceny oraz wagi tych cech.

Określenie liczby cech i wag rynkowych

Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

Wpływ na zróżnicowanie cen określono na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

✓ lokalizacja nieruchomości:

wszystkie lokale mieszkalne przyjęte do porównania posiadają podobną lokalizację, w obrębie ewidencyjnym miasta Koszalina 0017, na terenie osiedla.

✓ standard wykończenia i wyposażenia lokalu – *m.in. rodzaj i jakość materiałów wykończeniowych, wyposażenie podnoszące estetykę i komfort jego użytkowania, ogólna estetyka wnętrza.*

- ⇒ bardzo dobry – mieszkanie po gruntowym remoncie, wykończone materiałami wysokiej jakości, atrakcyjna aranżacja wnętrza, w mieszkaniu wyposażenie podnoszące estetykę i komfort jego użytkowania (meble w zabudowie, dodatkowy sprzęt AGD),
- ⇒ dobry – mieszkanie po częściowym remoncie lub po kompleksowym remoncie przeprowadzonym ponad 10 lat temu, aranżacja wnętrz odbiega od aktualnych wymogów, wyposażenie podstawowe,
- ⇒ przeciętny – celowy jest remont bieżący.
- ✓ stan techniczny budynku (*m.in. wiek budynku, stopień zużycia technicznego, gospodarka remontowa, jakość wykończenia części wspólnych*):
 - ⇒ dobry – element budynku nie wykazuje większego zużycia. Element wymaga konserwacji. Wiek budynku mniej niż 40 lat. Stopień zużycia 11 - 25%
 - ⇒ średni – element budynku utrzymany zadowalająco. Wiek budynku powyżej 40 lat, stopień zużycia 26 – 40%.
- ✓ powierzchnia użytkowa – *cena jednostkowa jest odwrotnie proporcjonalna do powierzchni użytkowej lokalu. Im większa powierzchnia użytkowa tym cena jednostkowa jest niższa i na odwrót*:
 - ⇒ mała (*poniżej 40 m²*),
 - ⇒ średnia (*od 40 m² do 60 m²*),
 - ⇒ duża (*powyżej 60 m²*),
- ✓ położenie lokalu w budynku (*położenie na kondygnacji*):
 - ⇒ korzystne – parter i I piętro;
 - ⇒ przeciętne – piętra pośrednie (II i III piętro),
 - ⇒ mało korzystne – ostatnia kondygnacja,
- ✓ układ funkcjonalny lokalu (*m.in. rozkład funkcjonalno-przestrzenny pomieszczeń, kształt i wielkość pomieszczeń*):
 - ⇒ korzystny – mieszkanie rozkładowe, o funkcjonalnym rozkładzie, optymalne wymiary pomieszczeń, duży balkon lub loggia,
 - ⇒ przeciętny – rozkład pomieszczeń przeciętny, mieszkanie jednostronne,

Dla poszczególnych cech – w oparciu o badania rynku nieruchomości – ustalono procentową wielkość tych wag:

Lp.	Nazwa cechy	Waga cechy	Oceny cechy	Ilość ocen
1	Standard wykończenia i wyposażenia lokalu	35%	bardzo dobry	3
			dobry	
			przeciętny	
2	Powierzchnia użytkowa	15%	mała	3
			średnia	
			duża	
3	Położenie lokalu w budynku	20%	korzystne	3
			przeciętne	
			mało korzystne	
4	Układ funkcjonalny lokalu	10%	korzystny	2
			przeciętny	
5	Stan techniczny budynku	20%	dobry	2
			średni	

Określenie sumy współczynników korygujących

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy (%)	Zakres współczynników
1	Standard wykończenia i wyposażenia lokalu	35	0,2743 - 0,4649
2	Powierzchnia użytkowa	15	0,1175 - 0,1992
3	Położenie lokalu w budynku	20	0,1567 - 0,2656
4	Układ funkcjonalny lokalu	10	0,0784 - 0,1328
5	Stan techniczny budynku	20	0,1567 - 0,2656
RAZEM		100%	

Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Ceny:

Cena średnia = 6 262,23 zł/m²Cena minimalna = 4 906,94 zł/m²Cena maksymalna = 8 317,21 zł/m²

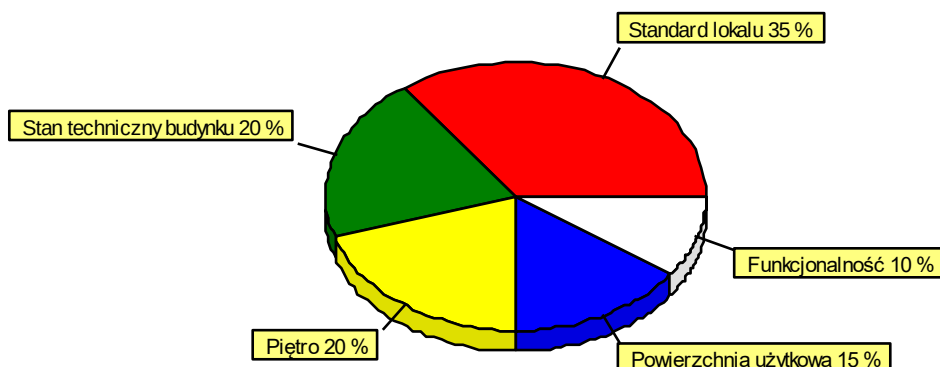
Wartości brzegowe:

C_{min} / C_{śr} = 0,78C_{max} / C_{śr} = 1,33

Liczba próbek = 17

Odchylenie standardowe = 1 086,18

Przyjęte cechy rynkowe



Dla wycenianej nieruchomości przyjęto następujące wartości współczynników korygujących:

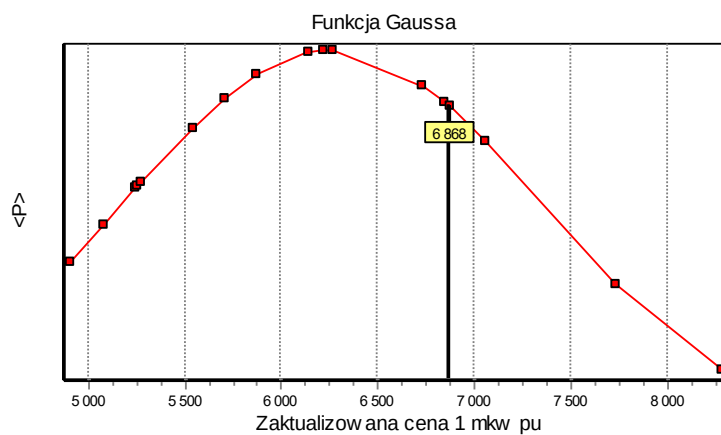
Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących	Wartość cechy (nieruchomość wyceniana)	Wartości współczynników
1	Standard wykończenia i wyposażenia lokalu	35	0,2743 - 0,4649	przeciętny	0,2743
2	Powierzchnia użytkowa	15	0,1175 - 0,1992	średnia	0,1584
3	Położenie lokalu w budynku	20	0,1567 - 0,2656	korzystne	0,2656
4	Układ funkcjonalny lokalu	10	0,0784 - 0,1328	korzystny	0,1328
5	Stan techniczny budynku	20	0,1567 - 0,2656	dobry	0,2656
Razem		100	x	x	1,1

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do dwóch miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi:

6 868,00 zł/m²



WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ STANOWIĄCEJ LOKAL MIESZKALNY NR 3, POŁOŻONY W KOSZALINIE PRZY ULICY BOCZNEJ NR 7, OKREŚLONA PODEJŚCIEM PORÓWNAWCZYM, WYNOŚI:

$$6\,868,00 \text{ zł/m}^2 \times 51,70 \text{ m}^2 = 355\,075,60 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu przyjęto:

355 100 zł

słownie: trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy sto złotych

7 WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej, stanowiącej lokal mieszkalny Nr 3 o powierzchni użytkowej 51,70 m², położony w Koszalinie przy ulicy Bocznej Nr 7, w obrębie ewidencyjnym numer 0017, gmina Koszalin Miasto, powiat Miasto Koszalin, województwo zachodniopomorskie, objęty księgą wieczystą KO1K/00052703/1, określona według stanu aktualnego na dzień wyceny, wynosi:

355 100 zł

słownie: trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy sto złotych

Autor operatu:

inż. Ewa Konieczna

8 PODSUMOWANIE

8.1 UZASADNIENIE WYNIKU KOŃCOWEGO

Wartość nieruchomości określona została w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną. Uzyskany wynik końcowy dotyczący wartości rynkowej nieruchomości można uznać jako najbardziej prawdopodobną szacunkową kwotę możliwą do uzyskania w dniu wyceny na lokalnym rynku nieruchomości w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych.

Oszacowana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości jest zgodna z danymi zawartymi w analizie i charakterystyce lokalnego rynku nieruchomości, odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny i zawiera się w przedziale pomiędzy ceną najniższą a ceną najwyższą.

8.2 KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Wartość nieruchomości została oszacowana według stanu na dzień 29.09.2019 roku oraz poziomu cen aktualnego na datę wyceny.
- Autor operatu 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 zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Przeprowadzone oględziny budynku i lokalu nie miały charakteru badań szczegółowych - laboratoryjnych. Stan techniczny wycenianego lokalu został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
- Operatu Szacunkowego nie można wykorzystywać do innego celu aniżeli określony w punkcie 1.4 niniejszego opracowania.
- Operat Szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (*Dz.U. 2023, poz. 344*).
- Rzeczoznawca zastrzega sobie prawo weryfikacji wyniku w przypadku zmiany danych wyjściowych.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- Ustalona wartość rynkowa nie uwzględnia obciążeń podatkowych i innych zaległości finansowych.
- Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym nie zawiera podatku VAT.
- Oszacowana wartość rynkowa lokalu mieszkalnego zawiera wartość praw związanych – w tym wartość prawa własności działek numer 4/18, 26/3, 28/4 i 44/17 o łącznej powierzchni 0,2446 ha oraz wartości niewydzielonych części wspólnych budynku położonego przy ulicy Bocznej Nr 7, służących do wspólnego użytku.

8.3 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Protokół z badania księgi wieczystej KO1K/00052703/1 z dnia 20.06.2024 roku.
 2. Wypis z kartoteki lokali z dnia 25.06.2024 r.
 3. Dokumentacja fotograficzna.
-

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

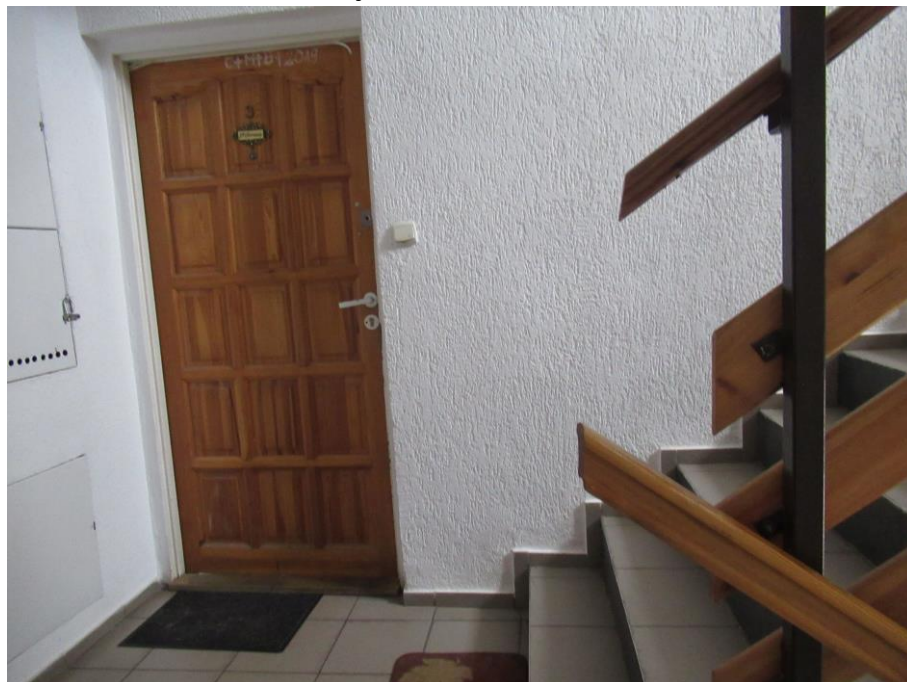
Widok budynku od frontu



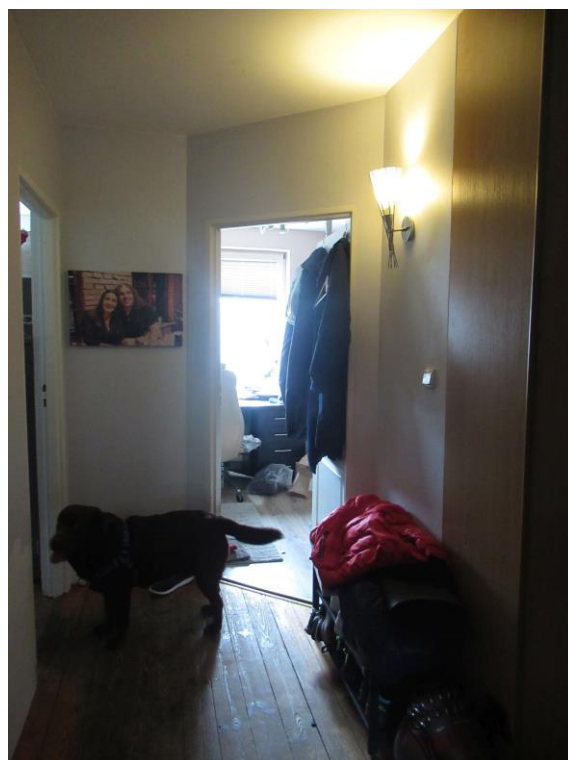
Widok budynku z tyłu



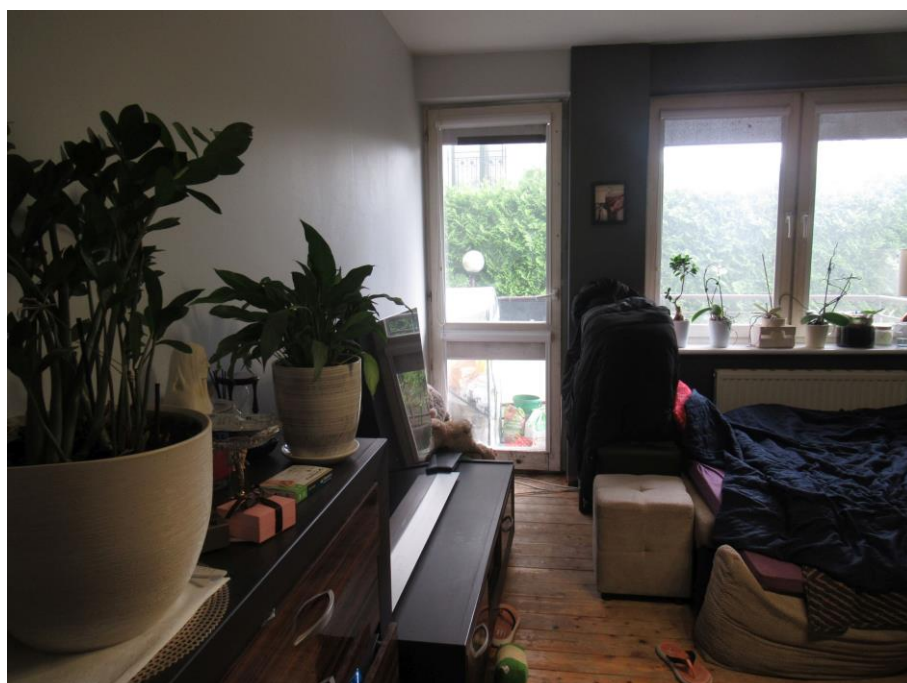
Wejście do lokalu Nr 3

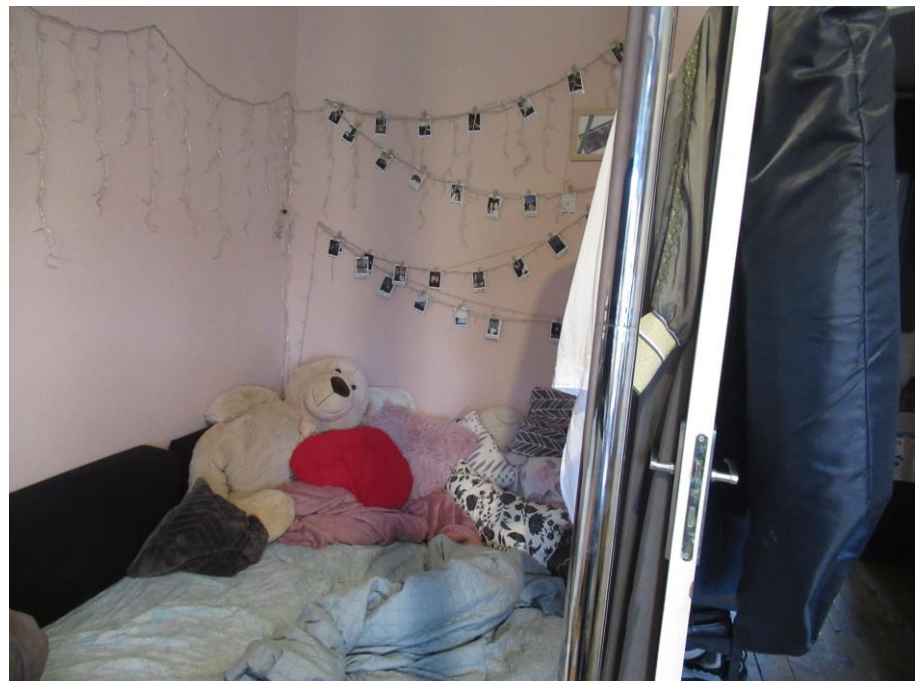


Przedpokój

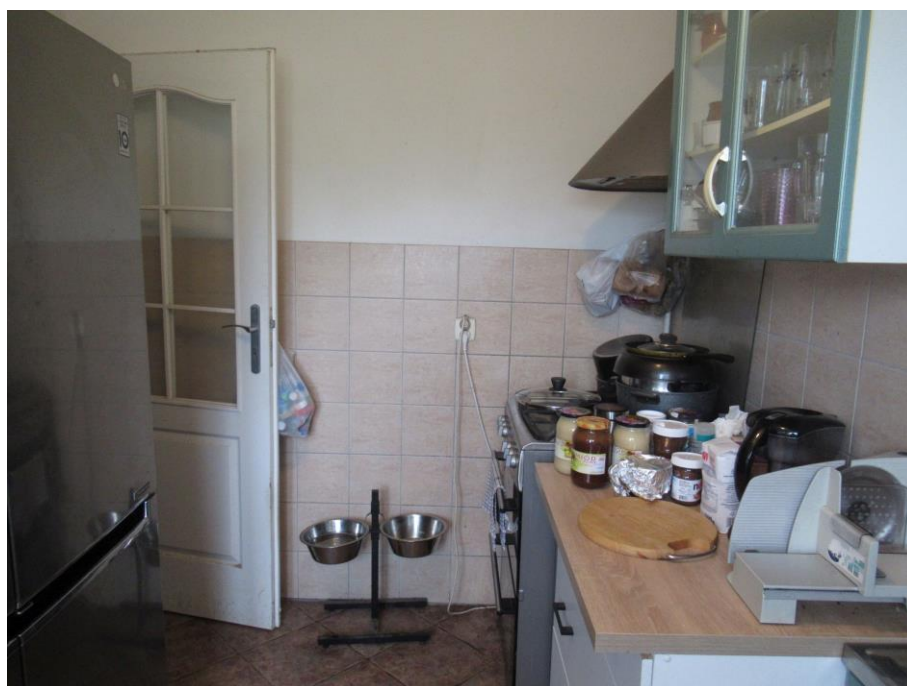


Pokoje

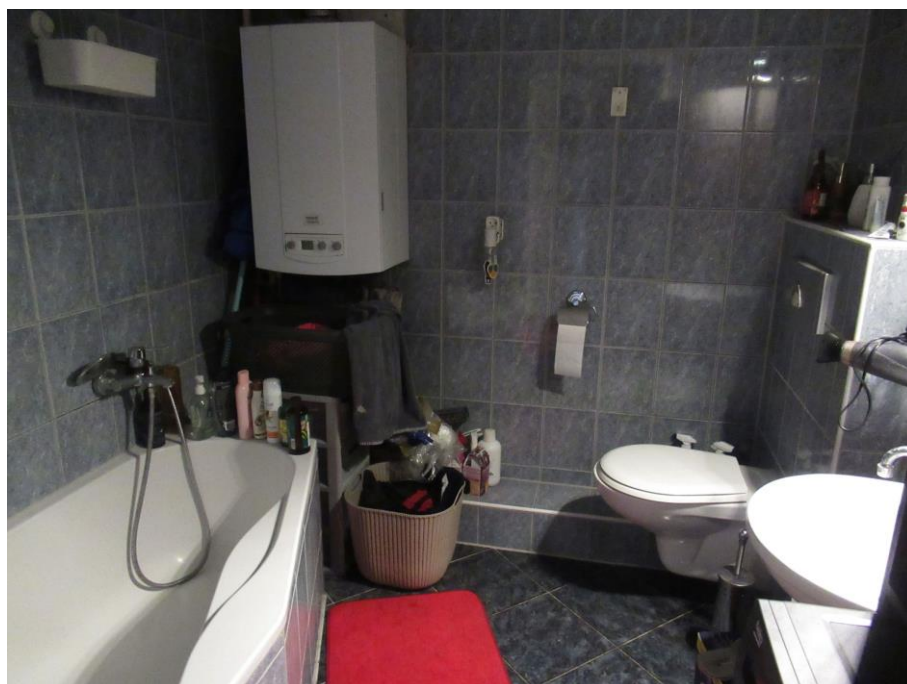




Kuchnia



Łazienka



Loggia



Otoczenie nieruchomości

