



WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

tel (601) 87-09-08
wycena@data.pl

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY

**wartości rynkowej nieruchomości lokalowej
położonej w Krakowie, os. Centrum C 1/118**

**Cel wyceny : określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb
postępowania upadłościowego**



**Opracowała:
Sobczak - Mędrala Marta
Rzeczoznawca Majątkowy nr upr. 3308**

Zawoja, 2 września 2022 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

Przedmiot opracowania:

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w Krakowie, os. Centrum C 1/118.

W skład nieruchomości wchodzi:

- Lokal mieszkalny nr 118 o powierzchni użytkowej 32,94 m²,
- Udział 41/10000 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu terenu objętego KW KR1P/00078413/0

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa lokalu według stanu na dzień wizji lokalnej.

KW KR1P/00504957/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zleceniodawca:

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ:

340.172,00 zł

Słownie: trzysta czterdzieści tysięcy sto siedemdziesiąt dwa złote.

Zawoja, 2 wrzesień 2022 r

Opracowała:

SPIS TREŚCI:

1.0. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.....	4
1. Zleceniodawca.....	4
2 Przedmiot opracowania.....	4
3. Cel wyceny.....	5
4. Podstawy prawne i merytoryczne wyceny.....	5
5. Źródła informacji.....	6
6. Metoda wyceny.....	6
7. Istotne daty dla sporządzenia wyceny.....	8
2.0. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO I BUDYNKU.....	9
3.0. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .	12
1. Analiza rynku lokalnego.....	12
2. Opis obiektów porównawczych.....	19
3. Porównanie cech parami. Określenie wartości 1 m ² nieruchomości lokalowej.	20
4.Określenie wartości rynkowej lokalu.....	20
5.Analiza wyników i wnioski.....	20
4.0. WARUNKI I OGRANICZENIA.....	26

1.0. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.

1. Zleceniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2 Przedmiot opracowania.

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w Krakowie, os. Centrum C 1/118.

W skład nieruchomości wchodzi:

- Lokal mieszkalny nr 118 o powierzchni użytkowej 32,94 m²,
- Udział 41/10000 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu terenu objętego KW KR1P/00078413/0

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa lokalu według stanu na dzień wizji lokalnej.

KW KR1P/00504957/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właścicielem nieruchomości jest Agnieszka Wiltos

Księgę wieczystą KR1P/00504957/1 badano dnia 03.09.2022 r.

lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I

Województwo małopolskie

Powiat Miasto Kraków

Gmina Miasto Kraków

Miejscowość Kraków

Dzielnica Nowa Huta

os. Centrum C 1/118

Lokal mieszkalny

Kondygnacja: 1

pokój, kuchnia, łazienka z WC, przedpokój

Obszar: 32,94 m²

Odrębność: tak

Dział I Sp

Z własnością lokalu związany jest udział 41/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte KW KR1P/00078413/0

Dział II

Właścicielem nieruchomości jest Agnieszka Wiltos.

Dział III

Roszczenie

Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do kaźdoczesnego 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 na rzecz Gminy Kraków

Dział IV

Hipoteka umowna w wysokości 147153,00 (sto czterdzieści siedem tysięcy sto pięćdziesiąt trzy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność o zwrot udzielonej przez gminę miejską Kraków bonifikaty stanowiącej 90% wartości lokalu powiększonej o stosowną waloryzację wynikającą z przepisów ustawy z dnia 21-08-1997r. o gospodarce nieruchomościami i przepisów prawa miejscowego na rzecz gminy miejskiej Kraków

3. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego .

4. Podstawy prawne i merytoryczne wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509, 2459);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204, z 2021 r. poz. 1177, 1978);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520.);
- Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2021; poz. 555);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW),

- Noty interpretacyjne Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

5. Źródła informacji.

- * Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- * Wizja lokalna lokalu i budynku.
- * Badanie ksiąg wieczystych przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 03.09.2022 r.

6. Metoda wyceny.

Zgodnie z art. 151 i 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, lokale należy wyceniać przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie lokalami, dokonanych nakładów, funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego, ich położenia i stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe.

Dla określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego w niniejszej wycenie zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami polega na procedurze porównania nieruchomości szacowanej (przedmiotu wyceny) z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych (obiekty porównawcze), z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych.

Szacowanie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest niczym innym jak analizą rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Stosuje się je do nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Podstawowym założeniem podejścia porównawczego jest to, że wartość rynkowa pozostaje w bezpośredniej relacji do cen transakcyjnych konkurencyjnych nieruchomości porównawczych.

Podstawowym założeniem tej metody jest to, iż świadomy nabywca nie zapłaci za nieruchomość więcej niż zapłacili za podobne nieruchomości inni nabywcy w ostatnim czasie.

Aby taką analizę móc przeprowadzić to dla danego typu nieruchomości muszą być zachowane następujące warunki:

- musi być zachowana równowaga popytu i podaży
- w ostatnim czasie musi być zawarta dostateczna ilość wiarygodnych transakcji dotyczących nieruchomości podobnych,
- muszą być znane cechy nieruchomości porównawczych oraz wpływ tych cech na cenę transakcyjną.

Wartość nieruchomości w tej metodzie szacuje się wprowadzając korekty ze względu na cechy różniące nieruchomość wycenianą od nieruchomości porównawczej i wpływ czasu.

W metodzie porównywania nieruchomości parami szacuje się wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny na podstawie cen transakcyjnych paru nieruchomości podobnych.

Poprzez nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości o :

- podobnym przeznaczeniu,
- lokalizacji,
- stanie prawnym,
- zbliżonych cechach fizycznych.

Procedura tej metody polega na tym, iż zestawia się cechy wpływające na wartość nieruchomości wycenianej, przy czym trzeba przeprowadzić analizę rynku konkretnego rodzaju nieruchomości i ustalić na ile istotnie dana cecha wpływa na cenę.

Różnice występujące między nieruchomościami powinny być opisane w sensie jakościowym i ilościowym. Rezultatem analizy rynkowej wpływu tych różnic na cenę będzie przypisanie poprawki w postaci kwotowej.

Wyrażenie poprawek (p_i) w podlega sumowaniu, znak poprawki na plus (+) oznacza, że podobna nieruchomość, która by miała cechy nieruchomości wycenianej, osiągnęłaby na rynku cenę wyższą, poprawka na minus (-) — odwrotnie. Cena nieruchomości podobnej (C_i) skorygowana do nieruchomości wycenianej stanowiłaby wartość rynkową nieruchomości wycenianej (W_i):

$$W_i = C_i + (p_i + \dots + p_n)$$

W wyniku paru porównań nieruchomości podobnej do nieruchomości wycenianej otrzymujemy n wartości rynkowych, z których możemy obliczyć wartość średnią. Wartość nieruchomości wycenianej stanowi średnia arytmetyczna.

Wynik będący rezultatem oszacowania w podejściu porównawczym może być wartością mniejszą lub większą od cen wziętych do porównań.

Założenie metody.

Wartość rynkowa nieruchomości zależy od cen obiektów sprzedawanych wcześniej i różnic w cechach z nieruchomością wycenianą.

Podstawowym założeniem metody jest zasada porównywania obiektów parami, czyli obiektu wzorcowego o znanej cenie i cechach z obiektem szacowanym o znanych cechach, lecz nieznannej wartości.

Procedura wyceny.

- 1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- 2) Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 3) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 4) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 5) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 6) Wybór do porównania z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z uch niezbędną charakterystyką.
- 7) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 8) Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- 9) Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 10) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych.
- 11) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

7. Istotne daty dla sporządzenia wyceny.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	3 września 2022 r.
Wizję lokalną sporządzono dnia:	17 sierpnia 2022 r.
Wycenę sporządzono według stanu na dzień:	17 sierpnia 2022 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:	3 września 2022 r.

8. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania.

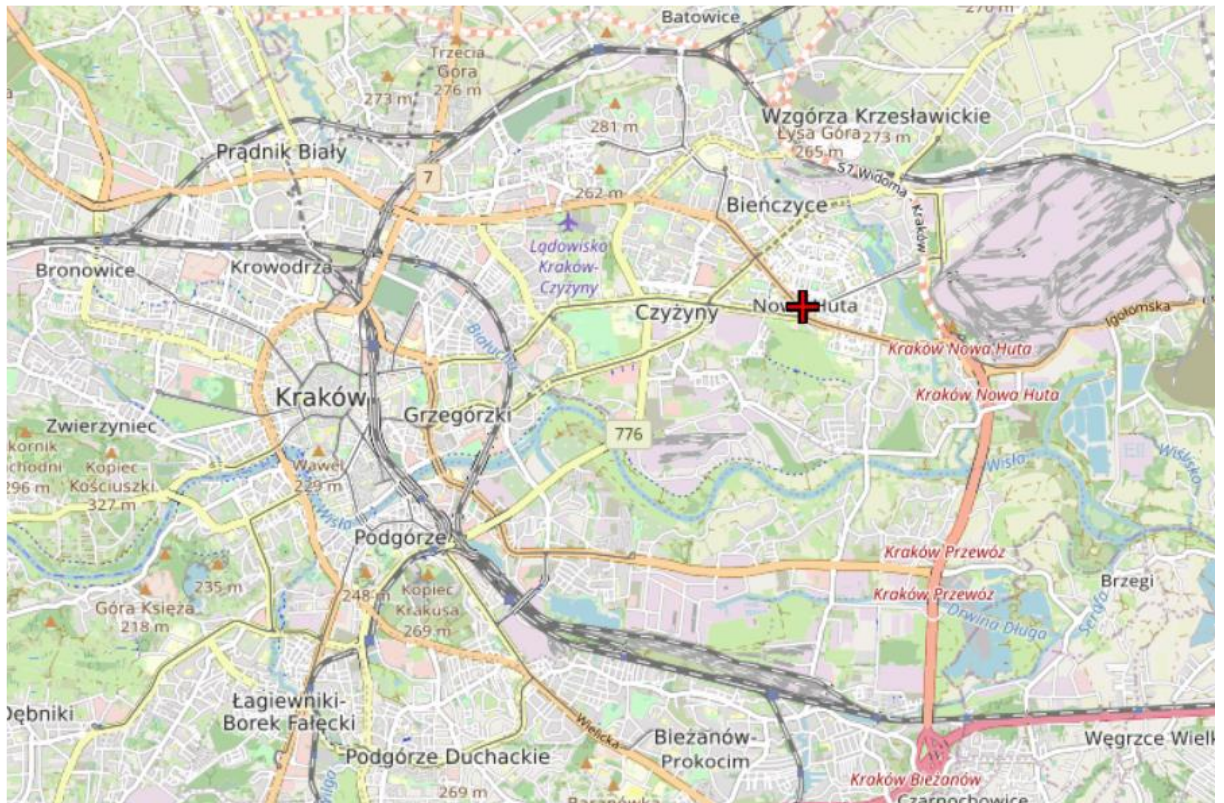
W niniejszym operacie szacunkowym przyjęto, że najkorzystniejszy sposób użytkowania będzie zgodny z aktualnym tj. nieruchomość będzie wykorzystywana na cele mieszkalne.

2.0. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO I BUDYNKU.

Budynek zlokalizowany jest w Krakowie, os. Centrum C 1/118, dzielnica Nowa Huta.

Odległość od Rynku Głównego w Krakowie około 7 km.

Budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową sześciokondygnacyjny., podpiwniczony.



Lokalizacja ogólna.

Kraków jest to miasto położone nad Wisłą w południowej Polsce, drugie w kraju – po Warszawie – pod względem liczby mieszkańców i pod względem powierzchni.

Jedno z najstarszych miast Polski, o ponad tysiącletniej historii; Kraków posiada wartościowe zabytki architektury, działa w nim wiele instytucji i placówek kulturalnych.

W przeszłości Kraków był stolicą Polski i siedzibą polskich królów.

Jest stolicą województwa małopolskiego oraz historycznej Małopolski, a także centralnym ośrodkiem metropolitalnym aglomeracji Krakowskiej.

Kraków jest miastem na prawach powiatu, siedzibą władz województwa małopolskiego.

Znajduje się tu główna siedziba Polskiej Akademii Umiejętności oraz Instytutu Książki, miasto posiada również wiele placówek o znaczeniu i statusie

narodowym m.in. Narodowy Stary Teatr, Muzeum Narodowe, Drukarnia Narodowa, Biblioteka Jagiellońska.

Pełni funkcję centrum administracyjnego, kulturalnego, edukacyjnego, gospodarczego, usługowego i turystycznego.

Jest jednym z kluczowych węzłów drogowych i kolejowych.

W Balicach pod Krakowem znajduje się drugi co do wielkości polski port lotniczy o znaczeniu międzynarodowym, obsługujący loty transatlantyckie. Kraków znajduje się w miejscu zbiegu kilku krain geograficznych: Bramy Krakowskiej, Kotliny Oświęcimskiej, Kotliny Sandomierskiej, Pogórza Zachodniobeskidzkiego, Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej.

Powszechnie używany jest historyczny podział miasta z lat 1951-1973 na 6 dzielnic administracyjnych: Stare Miasto, Zwierzyniec, Kleparz, Grzegórzki, Podgórze, Nowa Huta lub podział na 4 dzielnice, obowiązujący od 1973: Śródmieście, Podgórze, Krowodrza, Nowa Huta.

W Krakowie jest około 40 parków, które łącznie zajmują ok. 318,5 ha, co stanowi niespełna 1% całkowitej powierzchni miasta.

W Krakowie znajduje się 5 rezerwatów przyrody o łącznej powierzchni 48,6 ha (0,14% powierzchni miasta) oraz 203 pomników przyrody.

Na terenie Krakowa znajdują się ponadto 2 uzdrowiska.

Obecnie Kraków jest jednym z najpopularniejszych miejsc na świecie.

Nowa Huta – północno-wschodnia część Krakowa; zaprojektowane od podstaw miasto, którego budowę rozpoczęto w 1949 roku.

Zbudowano je dla pracowników mającego powstać kombinatu metalurgicznego: ówczesnej Huty im. Lenina, która od powstania w 1954 jest największym zakładem przemysłowym Krakowa i jedną z większych hut w Polsce. W kolejnych latach Kombinat Metalurgiczny zmieniał nazwy na Huta im. Tadeusza Sendzimira (1990), Ispat Polska Stal SA Oddział Kraków (2004), Mittal Steel Poland SA Oddział Kraków (2005) i ArcelorMittal Poland Oddział w Krakowie (od 2 października 2007).

W 1951 gminę Mogiła wyłączono z powiatu krakowskiego i włączono do Krakowa, a następnie utworzono nową dzielnicę pod nazwą Nowa Huta. W 1990 wprowadzono nowy podział administracyjny Krakowa i na obszarze Nowej Huty utworzono 5 dzielnic samorządowych: Dzielnicę XIV Czyżyny, Dzielnicę XV Mistrzejowice, Dzielnicę XVI Bieńczyce, Dzielnicę XVII Wzgórza Krzesławickie i Dzielnicę XVIII Nowa Huta.

Historię budowy Nowej Huty dokumentuje Muzeum Nowej Huty, oddział Muzeum Historycznego Miasta Krakowa mające siedzibę w dawnym kinie „Światowid”.

Liczba mieszkańców historycznego obszaru: ok. 300 tys. Powierzchnia: 110,7 km²

Osiedle Centrum C (do roku 1958 osiedle C-31)– osiedle w Krakowie, jedno z osiedli starszej części Nowej Huty, w Dzielnicy XVIII, niestanowiące jednostki pomocniczej niższego rzędu w ramach dzielnicy.

Osiedle powstało w latach 1954–1958. Znajduje się na północny zachód od Placu Centralnego, w zachodniej części Alei Róż. Od północy i zachodu jest ograniczone Aleją Przyjaźni.

Lokalizacja szczegółowa.

Położenie nieruchomości: dobre – nieruchomość znajduje się na os. Centralnym C, dzielnica Nowa Huta

Odległość od Rynku Głównego w Krakowie około 7 km w linii prostej.

Opis budynku.

Konstrukcja budynku mieszana.

Wiek budynku około 70 lat.

Budynek ocieplony.

Fundamenty żelbetowe.

Stropy żelbetowe.

Ściany nadziemia murowane.

Stan techniczny budynku zadowalający.

Budynek w pełni uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej: E, W, G, K, c.o.

Opis lokalu.

Lokal mieszkalny znajduje się na parterze budynku.

Lokal składa się z następujących pomieszczeń:

2 pokoje, aneks kuchenny, łazienka z WC, przedpokój

Powierzchnia użytkowa lokalu: 32,94 m².

Standard lokalu średni:

- posadzki: panele, terakota,
- ściany: malowanie, tapeta, kamień ozdobny, panele,
- sufity: malowanie, kasetony, panele,
- okna PCV,
- drzwi drewniane płycinowe.

Lokal znajduje się w klatce 5.

Lokal wyposażony jest w instalację:

- elektryczną,
- wodną,
- kanalizacyjną,
- gazową,

- c.o.,
- c.w.

3.0. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .

1. Analiza rynku lokalnego.

Rodzaj rynku: rynek obrotu prawem odrębnej własności

Obszar: Kraków – Nowa Huta – Obręb 50

Okres: rok 09.2020 – 09.2022

Ogólna charakterystyka rynku:

Mieszkania na terenie Krakowa cieszą się w ostatnim okresie dużym popytem, wyjątkiem są mieszkania zlokalizowane blisko terenów przemysłowych, oficyna kamienicy, sąsiedztwo ruchliwej ulicy oraz mieszkanie na parterze bądź ostatnim piętrze.

Z drugiej strony ogromną popularnością cieszą się mieszkania w nowym budownictwie, z dobrą komunikacją z centrum, bliskie sąsiedztwo terenów zielonych.

Bardzo dużym zainteresowaniem klientów w Krakowie cieszą się apartamenty położone w centrum miasta. Jest to pewna specyfika rynku nieruchomości w Krakowie, klienci bowiem preferują nabycie tego rodzaju nieruchomości od kupna luksusowego domu poza miastem.

Liczba oddawanych do użytku co roku nowych mieszkań w Krakowie w przeliczeniu na jednego mieszkańca jest najwyższa w Polsce.

Pomimo tego ceny transakcyjne mieszkań są po Warszawie najwyższe w kraju. Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego (informacje o preferencjach potencjalnych nabywców podobnych lokali mieszkalnych zanotowano z lokalnych biur nieruchomości).

W wyniku analizy stwierdzono, że w analizowanym okresie zanotowano dość dużą ilość transakcji na nieruchomości lokalowe mieszkalne na lokalnym rynku.

Uważa się, że rynek nieruchomości mieszkaniowych jest najlepiej rozwiniętym rynkiem tak w Krakowie, jak i w obrębie całego kraju.

Daje to dużą możliwość uzyskania najbardziej prawdopodobnej ceny, jaką wyceniany obiekt mógłby osiągnąć na rynku.

Jak wynika z analizy rynku, w 2020 roku sytuacja, w zakresie cen podobnych nieruchomości, ustabilizowała się. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących. Podaż jak i popyt na nieruchomości były zrównoważone.

W 2021 nastąpił wyraźny wzrost cen w granicach 10-15 % w zależności od atrakcyjności nieruchomości.

W 2022 roku ceny ustabilizowały się.

Za 2020 rok, 2022 rok zrezygnowano z poprawki czasowej.

Za 2021 rok przyjęto trend czasowy 1 % miesiąc.

Do analizy przyjęto następujące transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Data	Ulica	Cena	p.u.	Cena zł/m ²	Cena sprowadzona na datę wyceny
05/02/2021	Os. Centrum C	340000	53,82	6317,35	7012,26
19/07/2021	Os. Teatralne	380000	57,37	6623,67	7021,09
03/11/2021	Os. Urocze	250000	36,19	6907,99	7046,15
09/09/2021	Os. Krakowiaków	385000	56,53	6810,54	7082,96
01/10/2020	Os. Centrum C	336000	47,42	7085,62	7085,62
21/08/2020	Os. Centrum C	340000	47,63	7138,36	7138,36
15/09/2021	Os. Teatralne	350000	50,80	6889,76	7165,35
10/06/2021	Os. Urocze	430000	63,73	6747,21	7219,51
15/03/2021	Os. Centrum C	315000	47,86	6581,70	7239,87
04/02/2021	Os. Teatralne	340000	51,86	6556,11	7277,28
04/02/2021	Os. Urocze	450000	68,46	6573,18	7296,23
07/01/2021	Os. Teatralne	320000	48,72	6568,14	7356,32
28/01/2022	Os. Krakowiaków	420000	57,08	7358,09	7358,09
10/09/2020	Os. Teatralne	360000	48,79	7378,56	7378,56
25/01/2021	Os. Teatralne	250000	37,93	6591,09	7382,02
21/01/2021	Os. Górali	225000	34,10	6598,24	7390,03
25/01/2021	Os. Centrum C	325000	49,00	6632,65	7428,57
27/07/2021	Os. Teatralne	420000	59,71	7034,00	7456,04
15/02/2021	Os. Górali	350000	51,79	6758,06	7501,45
15/10/2020	Os. Teatralne	400000	53,31	7503,28	7503,28
16/07/2021	Os. Krakowiaków	390000	54,97	7094,78	7520,47
16/02/2021	Os. Urocze	315000	46,37	6793,19	7540,44
24/01/2022	Os. Zgody	461000	61,11	7543,77	7543,77
31/08/2021	Os. Zgody	265000	36,83	7195,22	7554,98
06/04/2021	Os. Krakowiaków	500000	72,09	6935,77	7559,99
17/06/2021	Os. Zgody	355000	49,95	7107,11	7604,61
21/05/2021	Os. Centrum C	380000	53,82	7060,57	7625,42
30/07/2021	Os. Teatralne	360000	50,00	7200,00	7632,00
18/02/2022	Os. Krakowiaków	390000	50,96	7653,06	7653,06
22/02/2022	Os. Urocze	320000	41,80	7655,50	7655,50
25/02/2021	Os. Górali	447000	64,57	6922,72	7684,22
08/11/2021	Os. Zgody	368000	48,65	7564,23	7715,51
19/05/2021	Os. Zgody	380000	53,19	7144,20	7715,74
21/01/2021	Os. Urocze	330000	47,71	6916,79	7746,80
29/03/2021	Os. Centrum C	245000	34,70	7060,52	7766,57
30/11/2021	Os. Teatralne	375000	49,12	7634,36	7787,05
30/03/2021	Os. Urocze	330000	46,42	7109,00	7819,90
29/11/2021	Os. Centrum C	345000	44,76	7707,77	7861,93
10/12/2021	Os. Centrum C	385000	49,45	7785,64	7863,50
24/08/2021	Os. Teatralne	430000	57,37	7495,21	7869,97
15/12/2021	Os. Górali	290000	37,19	7797,80	7875,78
18/05/2021	Os. Krakowiaków	410000	56,06	7313,59	7898,68
07/09/2020	Os. Centrum C	315000	39,85	7904,64	7904,64
16/12/2021	Os. Teatralne	382500	48,70	7854,21	7932,75
15/10/2020	Os. Krakowiaków	496000	62,32	7958,92	7958,92

09/08/2021	Os. Krakowiaków	285000	37,52	7595,95	7975,75
02/03/2022	Os. Urocze	505000	63,30	7977,88	7977,88
05/02/2021	Os. Urocze	379000	52,62	7202,58	7994,86
15/06/2021	Os. Teatralne	369000	49,29	7486,31	8010,35
13/04/2021	Os. Urocze	362000	49,16	7363,71	8026,44
11/03/2022	Os. Teatralne	300000	37,30	8042,90	8042,90
19/11/2021	Os. Teatralne	434000	54,91	7903,84	8061,92
18/11/2021	Os. Górali	395000	49,95	7907,91	8066,07
18/12/2020	Os. Krakowiaków	350000	43,25	8092,49	8092,49
16/09/2021	Os. Krakowiaków	295000	37,86	7791,86	8103,53
14/10/2021	Os. Górali	405000	51,31	7893,20	8130,00
10/09/2021	Os. Teatralne	360000	46,05	7817,59	8130,29
01/09/2021	Os. Urocze	290000	37,07	7823,04	8135,96
18/02/2022	Os. Teatralne	540000	66,30	8144,80	8144,80
22/12/2021	Os. Teatralne	480000	59,52	8064,52	8145,17
07/02/2022	Os. Krakowiaków	465000	56,93	8167,93	8167,93
07/01/2021	Urocze	225000	30,72	7324,22	8203,13
25/10/2021	Os. Urocze	415000	51,97	7985,38	8224,94
17/03/2021	Os. Krakowiaków	355000	47,44	7483,14	8231,45
22/09/2020	Os. Urocze	390000	47,20	8262,71	8262,71
14/10/2021	Os. Centrum C	392000	48,85	8024,56	8265,30
10/12/2021	Os. Górali	144000	17,58	8191,13	8273,04
03/02/2022	Os. Urocze	420000	50,72	8280,76	8280,76
22/04/2021	Os. Urocze	280000	36,83	7602,50	8286,73
10/09/2021	Os. Krakowiaków	445000	55,70	7989,23	8308,80
24/08/2021	Os. Urocze	270000	34,11	7915,57	8311,35
17/08/2021	Os. Zgody	380000	48,00	7916,67	8312,50
21/09/2020	Os. Krakowiaków	365000	43,82	8329,53	8329,53
14/04/2021	Os. Teatralne	350000	45,75	7650,27	8338,79
24/02/2022	Os. Zgody	290000	34,76	8342,92	8342,92
29/06/2021	Os. Górali	525000	67,33	7797,42	8343,24
30/03/2021	Os. Krakowiaków	433000	57,04	7591,16	8350,28
03/09/2021	Os. Górali	385000	47,81	8052,71	8374,82
20/05/2021	Os. Krakowiaków	440000	56,74	7754,67	8375,04
29/03/2022	Os. Urocze	295000	35,11	8402,16	8402,16
10/08/2021	Os. Teatralne	300000	37,41	8019,25	8420,21
18/08/2020	Os. Zgody	195000	23,06	8456,20	8456,20
21/03/2022	Os. Urocze	310000	36,65	8458,39	8458,39
27/08/2021	Os. Górali	420000	51,79	8109,67	8515,15
03/11/2021	Os. Teatralne	470000	56,11	8376,40	8543,93
27/03/2021	Os. Teatralne	293000	37,70	7771,88	8549,07
30/06/2021	Os. Centrum C	195000	24,37	8001,64	8561,75
16/10/2021	Os. Urocze	315000	37,65	8366,53	8617,53
30/09/2021	Os. Górali	290000	34,99	8288,08	8619,60
17/09/2020	Os. Centrum C	400000	46,40	8620,69	8620,69
30/08/2021	Os. Centrum C	290000	35,31	8212,97	8623,62
30/06/2021	Os. Krakowiaków	388000	47,78	8120,55	8688,99

03/01/2022	Os. Teatralne	445000	51,18	8694,80	8694,80
14/03/2022	Os. Urocze	292000	33,46	8726,84	8726,84
31/01/2022	Os. Teatralne	340000	38,92	8735,87	8735,87
31/01/2022	Os. Centrum C	385000	43,92	8765,94	8765,94
27/04/2021	Os. Górali	280000	34,71	8066,84	8792,86
15/12/2020	Os. Teatralne	558000	63,37	8805,43	8805,43
25/02/2021	Os. Urocze	280000	35,20	7954,55	8829,55
21/12/2020	Os. Centrum C	410000	46,30	8855,29	8855,29
29/09/2021	Os. Górali	150000	17,58	8532,42	8873,72
26/04/2021	Os. Centrum C	207000	25,32	8175,36	8911,14
19/11/2020	Os. Urocze	425000	47,59	8930,45	8930,45
18/03/2021	Os. Teatralne	390000	48,00	8125,00	8937,50
21/01/2022	Os. Krakowiaków	450000	50,33	8940,99	8940,99
17/06/2021	Os. Górali	565000	67,30	8395,25	8982,92
24/09/2021	Os. Zgody	310000	35,84	8649,55	8995,53
27/05/2021	Os. Zgody	253000	30,33	8341,58	9008,91
13/07/2021	Os. Teatralne	412000	48,44	8505,37	9015,69
18/09/2020	Os. Teatralne	450000	49,53	9085,40	9085,40
04/01/2022	Os. Krakowiaków	170000	18,52	9179,27	9179,27
21/12/2021	Os. Zgody	450000	49,18	9150,06	9241,56
10/11/2021	Os. Urocze	327000	36,04	9073,25	9254,72
11/01/2021	Os. Centrum C	299000	36,10	8282,55	9276,46
10/03/2021	Os. Krakowiaków	385000	45,51	8459,68	9305,65
20/09/2021	Os. Teatralne	290000	32,30	8978,33	9337,46
23/02/2021	Os. Centrum C	387000	45,96	8420,37	9346,61
25/10/2021	Os. Górali	254000	27,93	9094,16	9366,98
03/03/2022	Os. Teatralne	370000	39,21	9436,37	9436,37
26/07/2021	Os. Teatralne	320000	35,91	8911,17	9445,84
14/04/2021	Os. Górali	420000	48,32	8692,05	9474,33
25/01/2022	Os. Centrum C	499000	52,62	9483,09	9483,09
26/01/2022	Os. Teatralne	493000	51,86	9506,36	9506,36
28/03/2022	Os. Teatralne	340000	35,69	9526,48	9526,48
24/02/2022	Os. Teatralne	438000	45,80	9563,32	9563,32
29/11/2021	Os. Zgody	440000	46,76	9409,75	9597,95
01/10/2021	Os. Teatralne	349000	37,41	9329,06	9608,93
04/01/2022	Os. Górali	175000	18,21	9610,10	9610,10
09/02/2021	Os. Centrum C	400000	46,09	8678,67	9633,32
19/01/2021	Os. Zgody	420000	48,83	8601,27	9633,42
14/04/2021	Os. Teatralne	437500	49,07	8915,83	9718,25
11/02/2021	Os. Górali	160000	18,19	8796,04	9763,60
09/12/2021	Os. Górali	303000	31,34	9668,16	9764,84
21/01/2021	Os. Teatralne	435000	49,47	8793,21	9848,40
30/09/2021	Os. Teatralne	275000	28,92	9508,99	9889,35
08/02/2022	Os. Krakowiaków	625000	63,14	9898,64	9898,64
16/12/2021	Os. Centrum C	405000	41,27	9813,42	9911,55
05/10/2021	Os. Zgody	355000	36,64	9688,86	9979,53
05/07/2021	Os. Krakowiaków	599000	63,57	9422,68	9988,04

29/04/2021	Os. Krakowiaków	577500	62,95	9173,95	9999,61
01/10/2021	Os. Centrum C	385000	39,12	9841,51	10136,76
30/06/2021	Os. Górali	490000	51,69	9479,59	10143,16
01/10/2021	Os. Teatralne	369000	37,41	9863,67	10159,58
11/01/2022	Os. Teatralne	690000	67,56	10213,14	10213,14
06/07/2021	Os. Urocze	319000	33,05	9652,04	10231,16
19/04/2021	Os. Urocze	340000	36,10	9418,28	10265,93
21/09/2021	Os. Górali	370000	37,47	9874,57	10269,55
31/08/2021	Os. Teatralne	484000	48,72	9934,32	10431,04
26/04/2021	Os. Teatralne	477500	49,80	9588,35	10451,30
11/01/2022	Os. Urocze	468000	44,60	10493,27	10493,27
30/06/2021	Os. Zgody	339000	34,56	9809,03	10495,66
19/08/2021	Os. Urocze	200000	20,00	10000,00	10500,00
19/03/2021	Os. Zgody	170000	17,79	9555,93	10511,52
02/02/2022	Os. Teatralne	490000	46,05	10640,61	10640,61
13/11/2020	Os. Centrum C	260000	24,42	10647,01	10647,01
15/03/2021	Os. Górali	336500	34,10	9868,04	10854,84
20/01/2022	Os. Centrum C	390000	35,31	11045,03	11045,03
26/08/2021	Os. Krakowiaków	349000	32,90	10607,90	11138,30
08/03/2022	Os. Górali	200000	17,58	11376,56	11376,56
27/08/2021	Os. Centrum C	379000	34,70	10922,19	11468,30
27/09/2021	Os. Krakowiaków	225000	20,27	11100,15	11544,16
23/03/2021	Os. Górali	192000	18,19	10555,25	11610,78
03/03/2022	Os. Urocze	230000	19,78	11627,91	11627,91
12/02/2021	Os. Centrum C	410000	38,25	10718,95	11898,03
17/11/2021	Os. Centrum C	500000	41,52	12042,39	12283,24
28/05/2021	Os. Urocze	402500	35,20	11434,66	12349,43
27/10/2021	Os. Górali	225000	18,68	12044,97	12406,32
30/09/2021	Os. Centrum C	310000	24,37	12720,56	13229,38

Analizując transakcje zawarte w tabeli 1 stwierdza się, iż ceny nieruchomości lokalowych po poprawce czasowej wahają się w przedziale 7012,26 zł/m² do 13229,38 zł/m²

$$C \max - C \min = 6217,12 \text{ zł/m}^2$$

Analiza preferencji nabywców nieruchomości wykazuje, iż na wartość nieruchomości wpływają następujące cechy:

- Lokalizacja ogólna
- Powierzchnia użytkowa
- Atrakcyjność lokalu
- Stan techniczny budynku
- Standard lokalu

Przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- Lokalizacja ogólna - 15 %

- Powierzchnia użytkowa – 25 %
- Atrakcyjność lokalu – 10 %
- Stan techniczny budynku – 20 %
- Standard lokalu – 30 %

Tabela 2. Zakres kwotowy cech różnicujących.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cechy
1.	Lokalizacja ogólna	15 %	Korzystna (nieuciążliwe sąsiedztwo) Średnio korzystna (uciążliwe sąsiedztwo)	6217,12	932,57
2.	Powierzchnia użytkowa	25 %	Bardzo mała (do 30 m ²) Mała (30-45 m ²) Średnia (45-70 m ²) Duża (powyżej 70 m ²)	6217,12	1554,28
3.	Atrakcyjność lokalu	10 %	Średnia (lokale na kondygnacjach pośrednich) Niska (lokale na parterze/przyziemiu/ostatnim piętrze)	6217,12	621,71

4.	Stan techniczny budynku	20 %	Dobry (stopień zużycia technicznego do 15 %) Zadowalający (stopień zużycia technicznego 15-30%) Średni (stopień zużycia technicznego powyżej 30 %)	6217,12	1243,42
5.	Standard lokalu	30 %	Podwyższony (Podwyższony standard wykończenia) Średni (średni standard wykończenia) Niski (lokal do wykończenia lub remontu)	6217,12	1865,14
					6217,12

2. Opis obiektów porównawczych.

Do porównania przyjęto następujące transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych:

Data	Ulica	Cena	p.u.	Cena zł/m ²	Cena sprowadzona na datę wyceny
11/01/2021	Os. Centrum C	299000	36,10	8282,55	9276,46
16/12/2021	Os. Centrum C	405000	41,27	9813,42	9911,55
01/10/2021	Os. Centrum C	385000	39,12	9841,51	10136,76
20/01/2022	Os. Centrum C	390000	35,31	11045,03	11045,03
27/08/2021	Os. Centrum C	379000	34,70	10922,19	11468,30
12/02/2021	Os. Centrum C	410000	38,25	10718,95	11898,03
17/11/2021	Os. Centrum C	500000	41,52	12042,39	12283,24

3. Porównanie cech parami. Określenie wartości 1 m² nieruchomości lokalowej.

Porównanie cech obiektu wycenianego oraz obiektów wybranych do porównań z uwzględnieniem ich stopniowego układu zostało przedstawione w tabeli 3.

4. Określenie wartości rynkowej lokalu.

Na podstawie tabeli wartość 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej (lokal + udział w gruncie i budynku) = 10327,02 zł zł/m²

Zatem wartość nieruchomości lokalowej wynosi:

$$32,94 \text{ m}^2 \times 10327,02 \text{ zł zł/m}^2 = 340.172,04$$

Przyjęto: **340.172,00 zł**

Słownie: trzysta czterdzieści tysięcy sto siedemdziesiąt dwa złote.

5. Analiza wyników i wnioski.

Data	Ulica	p.u.	Cena sprowadzona na datę wyceny
05/02/2021	Os. Centrum C	53,82	7012,26
19/07/2021	Os. Teatralne	57,37	7021,09
03/11/2021	Os. Urocze	36,19	7046,15
09/09/2021	Os. Krakowiaków	56,53	7082,96
01/10/2020	Os. Centrum C	47,42	7085,62
21/08/2020	Os. Centrum C	47,63	7138,36
15/09/2021	Os. Teatralne	50,80	7165,35
10/06/2021	Os. Urocze	63,73	7219,51
15/03/2021	Os. Centrum C	47,86	7239,87
04/02/2021	Os. Teatralne	51,86	7277,28
04/02/2021	Os. Urocze	68,46	7296,23
07/01/2021	Os. Teatralne	48,72	7356,32
28/01/2022	Os. Krakowiaków	57,08	7358,09
10/09/2020	Os. Teatralne	48,79	7378,56
25/01/2021	Os. Teatralne	37,93	7382,02
21/01/2021	Os. Górali	34,10	7390,03
25/01/2021	Os. Centrum C	49,00	7428,57
27/07/2021	Os. Teatralne	59,71	7456,04
15/02/2021	Os. Górali	51,79	7501,45
15/10/2020	Os. Teatralne	53,31	7503,28
16/07/2021	Os. Krakowiaków	54,97	7520,47
16/02/2021	Os. Urocze	46,37	7540,44
24/01/2022	Os. Zgody	61,11	7543,77
31/08/2021	Os. Zgody	36,83	7554,98
06/04/2021	Os. Krakowiaków	72,09	7559,99
17/06/2021	Os. Zgody	49,95	7604,61
21/05/2021	Os. Centrum C	53,82	7625,42
30/07/2021	Os. Teatralne	50,00	7632,00
18/02/2022	Os. Krakowiaków	50,96	7653,06
22/02/2022	Os. Urocze	41,80	7655,50
25/02/2021	Os. Górali	64,57	7684,22
08/11/2021	Os. Zgody	48,65	7715,51
19/05/2021	Os. Zgody	53,19	7715,74
21/01/2021	Os. Urocze	47,71	7746,80
29/03/2021	Os. Centrum C	34,70	7766,57
30/11/2021	Os. Teatralne	49,12	7787,05
30/03/2021	Os. Urocze	46,42	7819,90
29/11/2021	Os. Centrum C	44,76	7861,93
10/12/2021	Os. Centrum C	49,45	7863,50
24/08/2021	Os. Teatralne	57,37	7869,97
15/12/2021	Os. Górali	37,19	7875,78
18/05/2021	Os. Krakowiaków	56,06	7898,68
07/09/2020	Os. Centrum C	39,85	7904,64
16/12/2021	Os. Teatralne	48,70	7932,75
15/10/2020	Os. Krakowiaków	62,32	7958,92

09/08/2021	Os. Krakowiaków	37,52	7975,75
02/03/2022	Os. Urocze	63,30	7977,88
05/02/2021	Os. Urocze	52,62	7994,86
15/06/2021	Os. Teatralne	49,29	8010,35
13/04/2021	Os. Urocze	49,16	8026,44
11/03/2022	Os. Teatralne	37,30	8042,90
19/11/2021	Os. Teatralne	54,91	8061,92
18/11/2021	Os. Górali	49,95	8066,07
18/12/2020	Os. Krakowiaków	43,25	8092,49
16/09/2021	Os. Krakowiaków	37,86	8103,53
14/10/2021	Os. Górali	51,31	8130,00
10/09/2021	Os. Teatralne	46,05	8130,29
01/09/2021	Os. Urocze	37,07	8135,96
18/02/2022	Os. Teatralne	66,30	8144,80
22/12/2021	Os. Teatralne	59,52	8145,17
07/02/2022	Os. Krakowiaków	56,93	8167,93
07/01/2021	Urocze	30,72	8203,13
25/10/2021	Os. Urocze	51,97	8224,94
17/03/2021	Os. Krakowiaków	47,44	8231,45
22/09/2020	Os. Urocze	47,20	8262,71
14/10/2021	Os. Centrum C	48,85	8265,30
10/12/2021	Os. Górali	17,58	8273,04
03/02/2022	Os. Urocze	50,72	8280,76
22/04/2021	Os. Urocze	36,83	8286,73
10/09/2021	Os. Krakowiaków	55,70	8308,80
24/08/2021	Os. Urocze	34,11	8311,35
17/08/2021	Os. Zgody	48,00	8312,50
21/09/2020	Os. Krakowiaków	43,82	8329,53
14/04/2021	Os. Teatralne	45,75	8338,79
24/02/2022	Os. Zgody	34,76	8342,92
29/06/2021	Os. Górali	67,33	8343,24
30/03/2021	Os. Krakowiaków	57,04	8350,28
03/09/2021	Os. Górali	47,81	8374,82
20/05/2021	Os. Krakowiaków	56,74	8375,04
29/03/2022	Os. Urocze	35,11	8402,16
10/08/2021	Os. Teatralne	37,41	8420,21
18/08/2020	Os. Zgody	23,06	8456,20
21/03/2022	Os. Urocze	36,65	8458,39
27/08/2021	Os. Górali	51,79	8515,15
03/11/2021	Os. Teatralne	56,11	8543,93
27/03/2021	Os. Teatralne	37,70	8549,07
30/06/2021	Os. Centrum C	24,37	8561,75
16/10/2021	Os. Urocze	37,65	8617,53
30/09/2021	Os. Górali	34,99	8619,60
17/09/2020	Os. Centrum C	46,40	8620,69
30/08/2021	Os. Centrum C	35,31	8623,62
30/06/2021	Os. Krakowiaków	47,78	8688,99

03/01/2022	Os. Teatralne	51,18	8694,80
14/03/2022	Os. Urocze	33,46	8726,84
31/01/2022	Os. Teatralne	38,92	8735,87
31/01/2022	Os. Centrum C	43,92	8765,94
27/04/2021	Os. Górali	34,71	8792,86
15/12/2020	Os. Teatralne	63,37	8805,43
25/02/2021	Os. Urocze	35,20	8829,55
21/12/2020	Os. Centrum C	46,30	8855,29
29/09/2021	Os. Górali	17,58	8873,72
26/04/2021	Os. Centrum C	25,32	8911,14
19/11/2020	Os. Urocze	47,59	8930,45
18/03/2021	Os. Teatralne	48,00	8937,50
21/01/2022	Os. Krakowiaków	50,33	8940,99
17/06/2021	Os. Górali	67,30	8982,92
24/09/2021	Os. Zgody	35,84	8995,53
27/05/2021	Os. Zgody	30,33	9008,91
13/07/2021	Os. Teatralne	48,44	9015,69
18/09/2020	Os. Teatralne	49,53	9085,40
04/01/2022	Os. Krakowiaków	18,52	9179,27
21/12/2021	Os. Zgody	49,18	9241,56
10/11/2021	Os. Urocze	36,04	9254,72
11/01/2021	Os. Centrum C	36,10	9276,46
10/03/2021	Os. Krakowiaków	45,51	9305,65
20/09/2021	Os. Teatralne	32,30	9337,46
23/02/2021	Os. Centrum C	45,96	9346,61
25/10/2021	Os. Górali	27,93	9366,98
03/03/2022	Os. Teatralne	39,21	9436,37
26/07/2021	Os. Teatralne	35,91	9445,84
14/04/2021	Os. Górali	48,32	9474,33
25/01/2022	Os. Centrum C	52,62	9483,09
26/01/2022	Os. Teatralne	51,86	9506,36
28/03/2022	Os. Teatralne	35,69	9526,48
24/02/2022	Os. Teatralne	45,80	9563,32
29/11/2021	Os. Zgody	46,76	9597,95
01/10/2021	Os. Teatralne	37,41	9608,93
04/01/2022	Os. Górali	18,21	9610,10
09/02/2021	Os. Centrum C	46,09	9633,32
19/01/2021	Os. Zgody	48,83	9633,42
14/04/2021	Os. Teatralne	49,07	9718,25
11/02/2021	Os. Górali	18,19	9763,60
09/12/2021	Os. Górali	31,34	9764,84
21/01/2021	Os. Teatralne	49,47	9848,40
30/09/2021	Os. Teatralne	28,92	9889,35
08/02/2022	Os. Krakowiaków	63,14	9898,64
16/12/2021	Os. Centrum C	41,27	9911,55
05/10/2021	Os. Zgody	36,64	9979,53
05/07/2021	Os. Krakowiaków	63,57	9988,04

29/04/2021	Os. Krakowiaków	62,95	9999,61
01/10/2021	Os. Centrum C	39,12	10136,76
30/06/2021	Os. Górali	51,69	10143,16
01/10/2021	Os. Teatralne	37,41	10159,58
11/01/2022	Os. Teatralne	67,56	10213,14
06/07/2021	Os. Urocze	33,05	10231,16
19/04/2021	Os. Urocze	36,10	10265,93
21/09/2021	Os. Górali	37,47	10269,55
31/08/2021	Os. Teatralne	48,72	10431,04
26/04/2021	Os. Teatralne	49,80	10451,30
11/01/2022	Os. Urocze	44,60	10493,27
30/06/2021	Os. Zgody	34,56	10495,66
19/08/2021	Os. Urocze	20,00	10500,00
19/03/2021	Os. Zgody	17,79	10511,52
02/02/2022	Os. Teatralne	46,05	10640,61
13/11/2020	Os. Centrum C	24,42	10647,01
15/03/2021	Os. Górali	34,10	10854,84
20/01/2022	Os. Centrum C	35,31	11045,03
26/08/2021	Os. Krakowiaków	32,90	11138,30
08/03/2022	Os. Górali	17,58	11376,56
27/08/2021	Os. Centrum C	34,70	11468,30
27/09/2021	Os. Krakowiaków	20,27	11544,16
23/03/2021	Os. Górali	18,19	11610,78
03/03/2022	Os. Urocze	19,78	11627,91
12/02/2021	Os. Centrum C	38,25	11898,03
17/11/2021	Os. Centrum C	41,52	12283,24
28/05/2021	Os. Urocze	35,20	12349,43
27/10/2021	Os. Górali	18,68	12406,32
30/09/2021	Os. Centrum C	24,37	13229,38
03/09/2022	Os. Centrum C	32,94	10327,02 zł

Oszacowana wartość znajduje się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy.

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny

Tabela 3.

		Pow. w m²	Cena 1 m²	Lokalizacja ogólna	Powierzchnia użytkowa	Atrakcyjność lokalu	Stan techniczny budynku	Standard lokalu
1	Os. Centrum C	36,10	9276,46	Korzystna	Mała	Średnia	zadowalający	niski
3	Os. Centrum C	41,27	9911,55	Korzystna	Mała	Niska	zadowalający	średni
4	Os. Centrum C	39,12	10136,76	Korzystna	Mała	Średnia	zadowalający	średni
8	Os. Centrum C	35,31	11045,03	Korzystna	Mała	Średnia	zadowalający	średni
9	Os. Centrum C	34,70	11468,30	Korzystna	Mała	Średnia	zadowalający	średni
10	Os. Centrum C	38,25	11898,03	Korzystna	Mała	Średnia	zadowalający	średni
11	Os. Centrum C	41,52	12283,24	Korzystna	Mała	Średnia	zadowalający	podwyższony
X		32,94	X	Korzystna	Mała	Niska	zadowalający	średni

Tabela 4.

	Cena 1 m²	Lokalizacja ogólna	Powierzchnia użytkowa	Atrakcyjność lokalu	Stan techniczny budynku	Standard lokalu	Suma poprawek	Cena popraw.
1	9276,46	0	0	- 621,71	0	932,57	310,86 zł	9 587,32 zł
2	9911,55	0	0	0	0	0	0,00 zł	9 911,55 zł
3	10136,76	0	0	- 621,71	0	0	-621,71 zł	9 515,05 zł
4	11045,03	0	0	- 621,71	0	0	-621,71 zł	10 423,32 zł
5	11468,30	0	0	- 621,71	0	0	-621,71 zł	10 846,59 zł
6	11898,03	0	0	- 621,71	0	0	-621,71 zł	11 276,32 zł
7	12283,24	0	0	- 621,71	0	- 932,57	-1 554,28 zł	10 728,96 zł
	X	Korzystna	Mała	Niska	zadowalający	średni		
								10327,02 zł zł/m²

4.0. WARUNKI I OGRANICZENIA.

- Operat niniejszy nie może być publikowany w całości lub części bez zgody autora.
- Operat może być wykorzystany tylko do celu określonego w punkcie 1.3.
- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat a w szczególności wartość nie została powiększona o podatek VAT.
- Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; hipoteka wpisana w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym wygasa.