



Agencja Obsługi Nieruchomości

mgr inż. Zbigniew Bryłka

62-530 Posada; ul. Asnyka 44

e-mail: aon_zb@wp.pl

kom. 601 508-058

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący opisu i oszacowania :
lokalu mieszkalnego nr 43

położonego w

Koninie, ul. 11 Listopada 8, 62-510 Konin



Prawo własności do lokalu mieszkalnego Nr 43, ul.11 Listopada 8,
62-510 Konin

Księga Wieczysta Nr KN1N/00078239/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w
Koninie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

OPRACOWAŁ:
mgr inż. Zbigniew Bryłka



Posada; dnia 27 września 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres:	62-510 Konin, ul. 11 Listopada 8/43
Księga Wieczysta:	Księga Wieczysta Nr KN1N/00078239/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Koninie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania:	Prawo własności do lokalu mieszkalnego oraz udziały wynoszące 117/10000 w części wspólnej opisanej w księdze wieczystej KN1N/00066715/9
Opis nieruchomości:	Lokal mieszkalny nr 43 położony jest w pięciokondygnacyjnym budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. 11 Listopada 8, posiada powierzchnię użytkową 42,16 m ²
Lokalizacja:	Szacowany lokal położony jest na czwartym piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy 11 Listopada 8 w Koninie. Położony niedaleko centrum miasta. W niedalekim sąsiedztwie znajdują się szkoła, przedszkole oraz obiekty handlowe. Dogodny dojazd oraz b.dobry dostęp do komunikacji miejskiej.
Dostęp do nieruchomości:	Dojazd do nieruchomości drogą osiedlową asfaltową.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania:	Dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego
Wartość rynkowa	<p>wartość rynkowa: KN1N/00078239/5 (lokal mieszkalny: 11 Listopada 8/43, 62-510 Konin)</p> <p style="text-align: center;"><u>196 200 zł</u></p> <p>słownie: sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście złotych stad 1/3 udziału w przedmiotowej nieruchomości wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><u>65 400 zł</u></p> <p>słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta zł</p>
Daty oszacowania:	<p>Operat szacunkowy wykonano:</p> <ul style="list-style-type: none"> • w dniu 27 września 2024 r., • według stanu na dzień 19 września 2024 r., • na poziomie cen z dnia 27 września 2024 r., • na podstawie wizji lokalnej z dnia 19 września 2024 r.



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOSCI	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOSCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO -NIERUCHOMOŚCI	6
6.2. OPIS BUDYNKU	7
6.3. OPIS LOKALU	7
6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	8
6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	10
7.1. WSTĘP	10
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	11
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	12
8.1. USTALENIA OGÓLNE	12
8.2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH	14
8.2.1. STOPIEŃ ROZWOJU	14
8.2.2. TREND CZASOWY	14
8.2.3. WYBÓR CECH RYNKOWYCH	14
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	15
10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	21
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22
12. ZAŁĄCZNIKI	22

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny Nr 43, położony w Koninie ul. 11 Listopada 8, obejmujący:

- prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 43 o powierzchni użytkowej 42,16 m² wraz z udziałami wynoszącymi 117/10000 w KW KN1N/00066715/9.

Dla lokalu mieszkalnego została założona Księga Wieczysta KN1N/00078239/5.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje prawo własności do lokalu mieszkalnego obejmujące:

- lokal mieszkalny nr 43 o powierzchni użytkowej 42,16 m²,
- udziały w części wspólnej nieruchomości (KN1N/00066715/9) wynoszące 117/10000 części.

3. CEL WYCENY

Celem opracowania jest ustalenie wartości nieruchomości objętej wnioskiem.

Ustalona wartość może służyć jako podstawa ustalenia roszczeń stron w toczącym się postępowaniu upadłościowym.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi postanowienie zlecenie Syndyka masy upadłości Michała Górnickiego.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., Nr 207, poz. 1832),
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami,
- Krajowe Standardy Wyceny oraz Tymczasowe Noty Interpretacyjne - uchwała Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 26/07 z dnia 12 grudnia 2007 r.
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Inwestowanie w nieruchomości” – praca zbiorowa pod redakcją Ewy Kucharskiej – Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR, 1999 r.,
- „System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.
- Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego- praca zbiorowa pod redakcją Ewy Kucharskiej-Stasiak, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

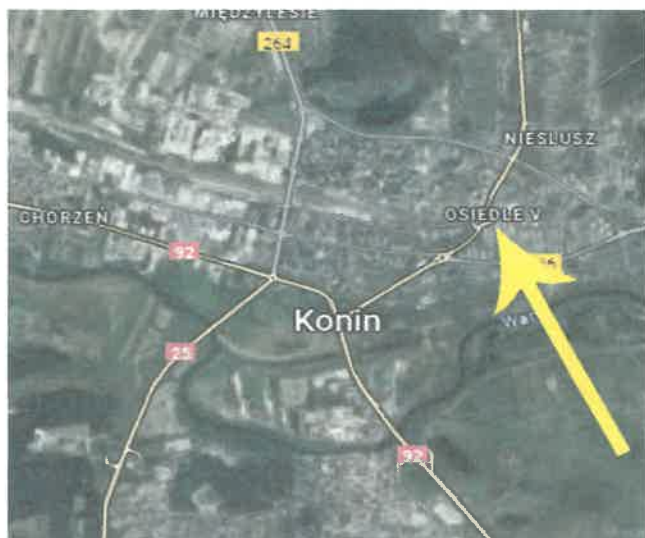
- Wizja lokalna przeprowadzona na nieruchomości w dniu 19 września 2024 roku,
- Badanie Księgi wieczystej nr KN1N/00078239/5 przeprowadzone dnia 23 września 2024 roku w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości,
- Informacje o zawartych transakcjach uzyskane w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Koninie.
- Własna baza cen transakcyjnych nieruchomości porównywalnych.
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny 27.09.2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 27.09.2024 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 19.09.2024 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 19.09.2024 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIĘDZTWO - NIERUCHOMOŚCI



lokalizacja nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości

Lokal mieszkalny położony jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy ulicy 11 Listopada 8 w Koninie, na terenie kompleksu mieszkaniowego wielorodzinnego.

Budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym położony jest niedaleko centrum miasta.

Na terenie osiedla znajdują się liczne punkty handlowo – usługowe, szkoła, przedszkole. Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej:

- elektryczną,
- wodociągową,
- c.o. z ciepłoka miejskiego,
- kanalizacji.

6.2. OPIS BUDYNKU

Budynek mieszkalny wielorodzinny, w technologii tradycyjnej, pięciokondygnacyjny, z dachem płaskim, stropodach wentylowany, kryty papą termozgrzewalną. Drzwi wejściowe metalowe, zamykane zamkiem z domofonem. Posadzka klatki schodowej pokryta masą lastriko, ściany malowane farbą emulsyjną i olejną. Schody o konstrukcji żelbetowej. W sąsiedztwie budynku urządzone zostały parkingi, drogi wewnętrzne dla mieszkańców oraz oświetlony teren z licznymi nasadzeniami ozdobnymi.

Rok budowy bloku - lata 70 te XX w. Remonty utrzymaniowe przeprowadzane na bieżąco, wykonano termorenowację elewacji budynku.

Określenie zużycia funkcjonalnego

Zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe nie odbiegają od stosowanych powszechnie w tego typu obiektach. Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 20 % (pokój przechodni).

Określenie zużycia środowiskowego

W bezpośrednim otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne ani drogi o bardzo dużym natężeniu ruchu. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Stopień zużycia środowiskowego określono na 0 %.

Stopień zużycia technicznego

Stopień zużycia technicznego określono w przybliżeniu na poziomie 30 %.

Stopień zużycia całkowitego

Stopień zużycia całkowitego określono w przybliżeniu na poziomie 30 %.

6.3. OPIS LOKALU



Pokoje



Kuchnia, komunikacja



Łazienka, wejście do lokalu (klatka schodowa)

Lokal mieszkalny położony jest na czwartym piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Koninie, ul. 11 Listopada 8/43

Okna z profili PCV, stolarka drzwiowa płycinowa. W mieszkaniu zainstalowano grzejniki konwektorowe.

Lokal wyposażony w następujące instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- c.o. z ciepłika miejskiego,
- domofonową.

Adres: **ul. 11 Listopada 8/43, 62-510 Konin**
Powierzchnia lokalu: **42,16 m²**
Stan prawny: **prawo własności do lokalu mieszkalnego,**
Piętro: **IV piętro,**
Skład lokalu: **dwa pokoje, kuchnia, korytarz, łazienka z WC**

Posadzki: panele podłogowe, płytki ceramiczne,
Tynki + malowanie: tynki cementowo-wapienne, płytki ścienne, tapeta
Stolarka okienna: okna PCV,
Stolarka drzwiowa: pływcinowe,

Lokal składa się dwóch pokoi, kuchni, łazienki z WC i korytarza.

Standard lokalu średni.

6.5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości urządzona jest **Księga Wieczysta Nr KN1N/00078239/5** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Koninie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W poszczególnych działach w/w Księgi Wieczystej zapisano:

DZIAŁ I-0 (oznaczenie nieruchomości)

Województwo: wielkopolskie, powiat: -----; gmina: Konin M.; miejscowość: Konin;
przeznaczenie: lokal mieszkalny, ul. 11 Listopada 8/43; rodzaj izby: pokój, liczba izb: 2; rodzaj izby: przedpokój, liczba izb: 1, rodzaj izby: kuchnia, liczba izb: 1; rodzaj izby: łazienka z WC, liczba izb: 1; kondygnacja 5, Odrębność: tak
powierzchnia: 42,16 m²

DZIAŁ I -SP(spis praw związanych z własnością)

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: 117/10000

Numer księgi wieczystej: KN1N/00066715/9

DZIAŁ II (własność)

Właściciel: wielkość udziału : 1/1 Zofia Mąka c. Stanisława i Marianny

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Brak wpisów

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów

Uwaga!

W księdze wieczystej jako właściciel widnieje Zofia Mąka

6.6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 z 2004 r., poz. 2603 tekst jednolity z późn. zm.):

1. W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy** lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Konina (Uchwała nr 688 Rady Miasta Konina z dnia 19 grudnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, w części dotyczącej rejonu Morzysław, V i VA w prawobrzeżnej części miasta, przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **MW** - co oznacza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSTĘP

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o treści:

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści: 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. Wartość rynkowa nieruchomości podlega oszacowaniu w procesie wyceny.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania określana jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy

tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Mając na uwadze powyższe oraz podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oszacowano wartość rynkową nieruchomości gruntowej podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Biorąc pod uwagę fakt, iż na rynku lokalnym nieruchomości odnotowano sprzedaż nieruchomości tego segmentu, oszacowania dokonano podejściem porównawczym poprzez skorygowanie wartości rynkowej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

$$W = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

— gdzie:

C_{s}	–	średnia cena
u_i	–	wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
n	–	liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej
7	–	liczbie cech rynkowych
P	–	powierzchnia wycenianej nieruchomości

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1. USTALENIA OGÓLNE

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Koninie ul. 11 Listopada 8/43 obręb Glinka. Miasto Konin położone jest we wschodniej części województwa wielkopolskiego, w Dolinie Konińskiej nad rzeką Warta. Zajmuje ok. 82 km² powierzchni. W mieście zameldowanych jest 79359 mieszkańców. Konin sąsiaduje bezpośrednio z gminami: Kazimierz Biskupi, Ślesin, Krzymów, Kramsk, Stare Miasto, Sławsk, Golina. Położenie w centralnej Polsce stwarza dla Konina dogodne warunki komunikacyjne (autostrada A2 wschód-zachód łącząca Warszawę z Poznaniem i będąca częścią międzynarodowej trasy Berlin– Moskwa, alternatywa dla płatnej autostrady - droga krajowa nr 92 oraz przebiegająca droga krajowa nr 25 z północy na południe). Przebiegająca przez Konin magistrała kolejowa Paryż-Moskwa oraz port rzeczny na Warcie, który przez sieć jezior i kanałów łączy miasto z wybrzeżem Bałtyku stwarzają dogodne możliwości wykorzystania alternatywnych środków transportu. Do najważniejszych pracodawców zalicza się KWB” KONIN” SA, ZE PAK,” Aluminium KONIN Impexmetal SA, KONIMPEKS, FRANS-POL. Miasto dysponuje dobrą infrastrukturą, warunkującą zarówno szeroki zakres inwestycji produkcyjnych jak i rozwój budownictwa jednorodzinne oraz jakość życia mieszkańców. Ponadto posiada atrakcyjnie położone tereny pod inwestycje oraz cały szereg obiektów do wynajęcia pod działalność gospodarczą.



Położenie gminy miejskiej Konin na mapie powiatu

Rynek, jako kategoria ekonomiczna, jest określanej najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między kupującymi i sprzedającymi, 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. Rynek nieruchomości postrzegany poprzez kategorię prawną wyróżnia się tym, że towarem, przedmiotem transakcji na tym rynku, z powodu jednej z cech fizycznych nieruchomości, jaką jest stałość w miejscu, nie jest nieruchomość, lecz wiązka praw o cechach abstrakcyjnych, np. prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, służebność itp., przypisana do obiektu o cechach fizycznych.

Analiza rynku polega na systematycznym badaniu czynników kształtujących popyt, podaż, kształtujących się cen. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku. Szczególny nacisk położono na analizę, która jest niezbędna do oszacowania wartości rynkowej szacowanej nieruchomości. Wyceniane lokale mieszkalne znajdują się na terenach położonych blisko centrum miasta.

8.2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH

8.2.1 STOPIEŃ ROZWOJU

Na rynku lokali mieszkalnych na osiedlach mieszkaniowych w Koninie przeważają transakcje z lokalami o małej i średniej powierzchni użytkowej. Na obszarze z wycenianymi lokalami występuje obrót o dużym natężeniu. Zauważono, że lokale o dużej powierzchni mają mniejszą możliwość szybkiego zbycia (konieczność dłuższej ekspozycji na rynku w celu napotkania odpowiedniego klienta).

Głównym kryterium wyboru była forma władania lokalem mieszkalnym, stopień zużycia lokalu, otoczenie, kondygnacja, standard, położenie, stopień wykończenia. Kalkulację wartości rynkowej przedmiotu wyceny oparto na zbiorze danych transakcyjnych, z którego odrzucono transakcje skrajnie zawyżone i zaniżone oraz transakcje, w których wystąpiły jej szczególne warunki zawarcia powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomościami oraz których cenę uzyskano w drodze przetargów.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny przeanalizowano transakcje lokalami mieszkalnymi położonymi w Koninie obręb Glinka (ulice najbliższej wycenianego lokalu).

Analizą objęto transakcje odnotowane w okresie ostatnich 2 lat od dnia dzisiejszego.

Do analizy wybrano wyłącznie transakcje nieruchomościami objętymi prawem własności do lokalu.

8.2.2. TREND CZASOWY

Trend czasowy, czyli ustalenie wpływu temporalnego na ceny lokali mieszkalnych, ustalono na podstawie dostępnych informacji, analizy rynku nieruchomości pochodzących od podmiotów-uczestników rynku nieruchomości oraz ośrodków naukowych zajmujących się rynkiem nieruchomości.

W latach 2023-2024 w segmencie nieruchomości – lokale mieszkalne zaobserwowano wzrost cen transakcyjnych, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Spowodowane jest to sytuacją gospodarczą oraz niepewnością na rynku nieruchomości. Zauważalne jest również wyczekiwanie oferentów na stabilizację rynków kapitałowych i rynku nieruchomości.

8.2.3 WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

Dla rynku lokali mieszkalnych określono cechy rynkowe, których wagi przedstawiono szczegółowo w tabeli nr 9.2.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 1 M² POW.UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono w oparciu o zebrane transakcje i rozpoznanie rynku,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- analizą objęto segment rynku lokali mieszkalnych z Konina obręb Glinka.
- wpływ takich cech jak przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i stan prawny został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych toteż te cechy zostały pominięte w dalszej analizie.

Tabela 1 -Zestawienie transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych.

Lp	Data transakcji	Obręb	Ulica	Pow. lokalu [m ²]	Cena [zł]	Cena 1 m ²	
1	VIII-2024	Glinka	Zakole	32,30	220 000	6 811	
2	VIII-2024	Glinka	Wyszyńskiego	48,17	240 000	4 982	
3	VIII-2024	Glinka	Zakole	48,17	320 000	6 643	
4	VIII-2024	Glinka	11 Listopada	53,60	260 000	4 851	
5	VIII-2024	Glinka	Zakole	32,30	150 000	4 644	
6	VIII-2024	Glinka	11 Listopada	37,58	159 000	4 231	
7	VII-2024	Glinka	Wyzwolenia	38,30	160 000	4 178	
8	VII-2024	Glinka	Zakole	48,17	250 000	5 190	
9	VII-2024	Glinka	Sosnowa	48,17	299 000	6 207	
10	VII-2024	Glinka	11 Listopada	42,16	169 000	4 009	
11	VI-2024	Glinka	11 Listopada	48,17	240 000	4 982	
12	VI-2024	Glinka	11 Listopada	37,58	197 500	5 255	
13	IV-2024	Glinka	Wyszyńskiego	42,19	260 000	6 163	
14	V-2024	Glinka	11 Listopada	37,58	172 500	4 590	
15	IV-2024	Glinka	Wyzwolenia	32,30	175 000	5 418	
16	III-2024	Glinka	11 Listopada	53,60	200 000	3 731	
17	IV-2024	Glinka	Wyzwolenia	57,67	255 000	4 422	
18	III-2024	Glinka	Wyszyńskiego	48,17	288 000	5 979	
19	III-2024	Glinka	Sosnowa	48,15	273 000	5 670	
20	III-2024	Glinka	Wyszyńskiego	53,60	229 000	4 272	
21	II-2024	Glinka	Zakole	57,83	345 000	5 966	
22	II-2024	Glinka	Sosnowa	37,94	223 000	5 878	
23	II-2024	Glinka	Wyszyńskiego	48,17	235 000	4 879	
24	I-2024	Glinka	Wyszyńskiego	32,30	165 000	5 108	
25	I-2024	Glinka	Wyzwolenia	53,60	285 000	5 317	
26	I-2024	Glinka	Sosnowa	39,02	220 000	5 638	
Cmin=		3 731	Cśr=		5 193	Cmin/Cśr =	0,719
Cmax=		6 811				Cmax/Cśr =	1,312

(atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Do porównania dla nieruchomości zabudowanych wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi :

Lp	Cecha rynkowa	Rozkład zmiennej dla cechy	Waga cechy [%]
1	Powierzchnia użytkowa	mała: do 38 m ²	5%
		średnia: 38 m ² do 50 m ²	
		duża: powyżej 50 m ²	
2	Kondygnacja	słaba: III piętro i wyżej	4%
		przeciętna: parter i II piętro	
		dobra: I piętro	
3	Stopień zużycia lokalu w przedziale od 0% do 40%	rozkład liniowy	35%
4	Wposażenie dodatkowe	słabe: od- brak szaf w zabudowie, meble kuchenne starego typu.	6%
		dobre: do- nowoczesna zabudowa kuchni, szafy wnękowe.	
5	Funkcjonalność	gorsza: amfiladowe	7%
		lepsza: rozkładowe	
6	Podłogi i posadzki	słabe: od - wykładziny i terakota starego typu	9%
		dobre: do - parkiet i terakota nowego typu	
7	Wykończenie ścian	słabe: od - tynki i przecierki zwykłe, płytki starego typu	7%
		dobre: do - gładzie lub tynki gipsowe, płytki nowego typu	
8	Okna i drzwi	słabe: od - okna drewniane, zespolone, drzwi starego typu	9%
		dobre: do - okna PCV barwione lub drewno klejone, drzwi tłoczone lub drewno lite	
9	Balkon lub loggia	gorsza: brak	3%
		lepsza: jest	
10	Standard	niski	15%
		średni	
		lepszy	
R a z e m			100%

9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy wycenianej nieruchomości	Wartości współczyn. korygujących
			C _{jmin} /C _{jsr}	C _{jmax} /C _{jsr}		
1	Pow. użytkowa	5%	0,036	0,066	średnia	0,051
2	Kondygnacja	4%	0,029	0,052	słaba	0,029
3	Stopień zużycia	35%	0,252	0,459	roz.lioniwy	0,305
4	Wyposażenie dodatkowe	6%	0,043	0,079	brak	0,043
5	Funkcjonalność	7%	0,050	0,092	amfilada	0,050
6	Podłogi i posadzki	9%	0,065	0,118	przecietne	0,091
7	Wykończenie ścian	7%	0,050	0,092	przeciętne/niskie	0,061
8	Okna i drzwi	9%	0,065	0,118	przeciętne	0,091
9	Balkon lub loggia	3%	0,022	0,039	brak	0,022
10	Standard	15%	0,108	0,197	średni	0,152
Razem		100%	0,719	1,312		0,896

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu:

$$W_1 = C_{sr} \times U_i = 5\,193 \times 0,896 = \underline{4\,653 \text{ zł}}$$

Powierzchnia ogólna [m ²]	Wartość 1 m ² powierzchni ogólnej [zł/m ²]	Wartość nieruchomości [zł]
42,16	4 653,00	196 200

słownie: sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście złotych

10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości objętej postępowaniem (lokal mieszkalny położony w Koninie przy ul. 11 Listopada 8/43 wraz z udziałami wynoszącymi 117/10000 w KW KN1N/00066715/9) wynosi:

196 200 zł

słownie: sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście złotych

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, powierzchnię użytkową lokalu, stan techniczny oraz jego standard, jak również lokalizację oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

- Określona wartość nieruchomości znajduje się w średnim przedziale, jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku,
- Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:
 - upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
 - kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
 - strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- Określona wartość jest wartością rynkową dla według stanu określonego przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.



11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach,
- Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych,
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora,
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,

12. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna z wizji z dnia 19 września 2024 r. (przy opisach).
- Protokół z badania Księgi wieczystej nr KN1N/00078239/5 przeprowadzonego dnia 23 września 2024 roku w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości
- Mapa sytuacyjna
- Fragment mapy z MPZP

PROTOKÓŁ
badania księgi wieczystej nr KN1N/00078239/5 prowadzonej
w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości
dnia 23 września 2024 r.

W poszczególnych działach w/w Księgi Wieczystej zapisano:

DZIAŁ I-0 (oznaczenie nieruchomości)

Województwo: wielkopolskie, powiat: -----; gmina: Konin M.; miejscowość: Konin;
przeznaczenie: lokal mieszkalny , ul. 11 Listopada 8/43; rodzaj izby: pokój, liczba izb: 2; rodzaj izby: przedpokój, liczba izb: 1, rodzaj izby: kuchnia, liczba izb: 1; rodzaj izby: łazienka z WC, liczba izb: 1; kondygnacja 5, Odrębność: tak
powierzchnia: 42,16 m²

DZIAŁ I -SP(spis praw związanych z własnością)

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: 117/10000

Numer księgi wieczystej: KN1N/00066715/9

DZIAŁ II (własność)

Właściciel: wielkość udziału : 1/1 Zofia Mąka c. Stanisława i Marianny

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Brak wpisów

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów

Uwaga!

W księdze wieczystej jako właściciel widnieje Zofia Mąka.

Osoba sporządzająca Protokół



