



NiL

Natalia Konewska i Leszek Saleta
Spółka Cywilna

ul. Wiejska 34A/3 52-411 Wrocław
saleta@bsn-wycena.pl REGON: 540902701
tel. 601 788 766 NIP: 8943254250

Santander Bank Polska S.A. 24 1090 2516 0000 0001 61404 975

OPERAT SZACUNKOWY

SAMODZIELNEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 2 POŁOŻONEGO PRZY UL. PIOTRA SKARGI 23
WE WROCŁAWIU, OBRĘB STARE MIASTO, M. WROCŁAW

Właściciel: NIKOLA DROŚ, UDZIAŁ 1/1

Poziom cen: MAJ 2025

Szacunkowa wartość lokalu mieszkalnego: **447 600 zł**
(czterysta czterdzieści siedem tysięcy sześćset złotych)

Szacunkowa wartość dla wymuszonej sprzedaży: **382 700 zł**
(trzysta osiemdziesiąt dwa tysiące siedemset złotych)



Autor operatu:

Wrocław, dnia 26 maja 2025 r.

W Y C I A G Z O P E R A T U S Z A C U N K O W E G O

Określenie nieruchomości:	Samodzielny lokal mieszkalny nr 2 położony przy ul. Piotra Skargi 23 we Wrocławiu, w granicach działki gruntu nr 12/5 AM-34, obręb Stare Miasto, gmina M. Wrocław, powiat Miasto Wrocław, woj. dolnośląskie.
Opis nieruchomości:	Działka, na której zlokalizowany jest budynek mieszkalno-usługowy położona jest na terenie obrębu Stare Miasto, przy ul. P. Skargi. Działka nr 12/5 AM-34 zabudowana jest budynkiem kamienicy z usługowym parterem, powstałym najprawdopodobniej w 1907 r., znajdującym się w Gminnej Ewidencji Zabytków. Budynek o 5 kondygnacjach nadziemnych. Obiekt 1-klatkowy. Dojazd do budynku drogą asfaltową. W bezpośrednim sąsiedztwie budynku zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz punkty handlowo - usługowe. Nieruchomość posiada połączenie do sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej oraz ciepłowniczej. Przedmiotowy lokal położony jest na I kondygnacji ww. budynku mieszkalnego. W skład lokalu wchodzi pokój, kuchnia, przedpokój oraz łazienka z wc o łącznej powierzchni 35,32 m². Na podłogach panele i terakota. W łazience znajduje się biały montaż. Okna PCV, parapety PCV. Drzwi wejściowe płytowe. W pokojach na ścianach tynk cementowo-wapienny malowany, w łazience płytki ceramiczne, w części mokrej kuchni szkło. W części pomieszczeń sufit podwieszany. Lokal wyposażony jest w sieć energetyczną, wodną, kanalizacyjną oraz c.o. o c.w. z sieci miejskiej. Z lokalem związany jest udział 238/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W ramach ww. udziału właściciel korzysta z pomieszczenia w piwnicy. Ze względu na brak odpowiednich kluczy, brak było możliwości dokonania oględzin piwnicy.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości w związku z prowadzonym postępowaniem upadłościowym.
Zakres i zastosowane podejście:	Zakres: prawo własności lokalu mieszkalnego. Zastosowane podejście: porównawcze.
Wartość nieruchomości:	447 600 zł (czterysta czterdzieści siedem tysięcy sześćset złotych)
Wartość dla wymuszonej sprzedaży:	382 700 zł (trzysta osiemdziesiąt dwa tysiące siedemset złotych)
Rodzaj wartości:	Wartość rynkowa.
Poziom cen:	26 maja 2025 r.
Data sporządzenia operatu:	26 maja 2025 r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	

SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWY OPRACOWANIA	4
1.1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.2.	CEL WYCENY	4
1.3.	PODSTAWA FORMALNA WYCENY	4
1.4.	PODSTAWY I UWARUNKOWANIA PRAWNE OPRACOWANIA	4
1.5.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
1.6.	DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
2.	OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI.....	6
2.1.	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
2.2.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	6
2.3.	LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI	7
2.4.	STAN ZAGOSPODAROWANIA, TECHNICZNY I UŻYTKOWY	9
3.	WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI.....	12
3.1.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	12
3.2.	PROCEDURA SZACOWANIA.....	15
3.3.	OKREŚLENIE WARTOŚCI	16
3.4.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZY UWZGLĘDNIENIU WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY.....	20
4.	PODSUMOWANIE	21
4.1.	WYNIK I WNIOSKI KOŃCOWE	21
4.2.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	21

ZAŁĄCZNIKI

1. Podstawy opracowania

1.1. Przedmiot i zakres wyceny

- 1) **Przedmiot wyceny:** samodzielny lokal mieszkalny nr 2 położony przy ul. Piotra Skargi 23 we Wrocławiu, w granicach działki gruntu nr 12/5 AM-34, obręb Stare Miasto, gmina M. Wrocław, powiat Miasto Wrocław, woj. dolnośląskie. Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00143646/4.
- 2) **Zakres wyceny:** prawo własności do lokalu mieszkalnego.

1.2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w związku z prowadzonym postępowaniem upadłościowym.

1.3. Podstawa formalna wyceny

Zlecenie wydane przez Kancelarię Syndyk Magdaleny Czyszczoń.

1.4. Podstawy i uwarunkowania prawne opracowania

1.4.1. Podstawy prawne

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1061 ze zm.) - **KC**.
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz.U. 2024 poz. 1145 ze zm.) - **UoGN**.
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832) - **RMRI**.
- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kazimierza Wielkiego, Podwale, Bożego Ciała, Widok w obrębie Stare Miasto we Wrocławiu (Uchwała Nr XLV/1370/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 stycznia 2010 r. opublikowana w Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z 22 kwietnia 2010 r. Nr 75 poz. 1155) – **MPZP**.

1.4.2. Uwarunkowania prawne

Zgodnie z art. 150, ust. 2 oraz art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- *wartość rynkową* określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu,
- *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 nieruchomości zgodnie z art. 154 ww. ustawy należy określić uwzględniając w szczególności:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- przeznaczenie w planie miejscowym,
- stan nieruchomości,
- dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 156 ww. ustawy opinię o wartości nieruchomości sporządza na piśmie w formie operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy.

Podejścia, metody oraz zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Normy zawodowe w dziedzinie wyceny nieruchomości określały do końca 2007 roku Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych. Od dnia 1 stycznia 2008 r. do grudnia 2021 r. obowiązywały Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), a w ich ramach: Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP), Krajowe Standardy Wyceny Szczegółowe (KSWS), Noty Interpretacyjne (NI) oraz Tymczasowe Noty Interpretacyjne (TNI) ¹. W związku ze zmianą zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami Rada Krajowa PFSRM w dniu 14 grudnia 2021 roku podjęła uchwałę, zgodnie z którą zbiór standardów zawodowych opracowanych przez PFSRM otrzymał nazwę „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”, zastępując dotychczasową nazwę tj. „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”.

1.5. Źródła danych merytorycznych

- 1) Operat ewidencji gruntów.
- 2) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 3) Księga Wieczysta nr WR1K/00143646/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- 4) Informacje o sprzedaży podobnych obiektów.
- 5) Materiały archiwalne i analizy własne autora.

1.6. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- 1) **Data, na którą została określona wartość nieruchomości:** 26 maja 2025 r.
- 2) **Data sporządzenia operatu szacunkowego:** 26 maja 2025 r.
- 3) **Data oględzin nieruchomości:** 21 maja 2025 r.
- 4) **Data, na którą przyjęto stan nieruchomości:** 21 maja 2025 r.

¹ Istniejące Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych nie mają charakteru powszechnie obowiązującego. Standardy zawodowe są zalecane do stosowania, przez rzeczoznawców majątkowych będących członkami stowarzyszeń sfederowanych w PFSRM. Stanowią one zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska (nie ujęty w przepisach prawa).

2. Opis i stan nieruchomości

2.1. Stan prawny nieruchomości

Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00143646/4.

Dział I – O (oznaczenie nieruchomości): lokal mieszkalny nr 2 położony przy ul. P. Skargi 23 we Wrocławiu. Lokal składa się z pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 35,32 m². Lokal usytuowany na 1 kondygnacji.

Dział I – Sp (spis praw związanych z własnością): udział związany z własnością lokalu - wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - 238/10000 (WR1K/00062191/7). Rodzaj zmiany: Dokonano zmiany wpisów w polu 1.11.1.6. 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): Wzmianki: 1. DZ. KW. / WR1K / 25659 / 25 / 1 – 2025-04-15, 11:57:18 – *wpis własności / współwłasności*.²

właściciele: Andrzej Mirosław Droś, udział 1/1.

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia): wzmianki: 1. DZ. KW. / WR1K / 25659 / 25 / 2 – 2025-04-15, 12:00:22 – *wpis ogłoszenia upadłości*.

roszczenie – roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną 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 – Gmina Wrocław.

Dział IV (hipoteka): hipoteka umowna na kwotę 438820,00 (czterysta trzydzieści osiem tysięcy osiemset dwadzieścia) zł. Kredyt, roszczenia o odsetki, koszty postępowania oraz inne roszczenia uboczne, w tym opłaty i prowizje, umowa nr 50102052420000219600646554. Hipoteka zabezpiecza spłatę kredytu w kwocie 258,125 zł udzielonego Andrzejowi Droś. Wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 3 we Wrocławiu.

2.2. Przeznaczenie nieruchomości

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w art. 154 ustala następujące źródła określania przeznaczenia nieruchomości:

- 1) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**,
a w przypadku jego braku
- 2) **Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**,
a w przypadku braku któregośkolwiek z powyższych dokumentów
- 3) **Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustaleń planu ogólnego gminy**³.

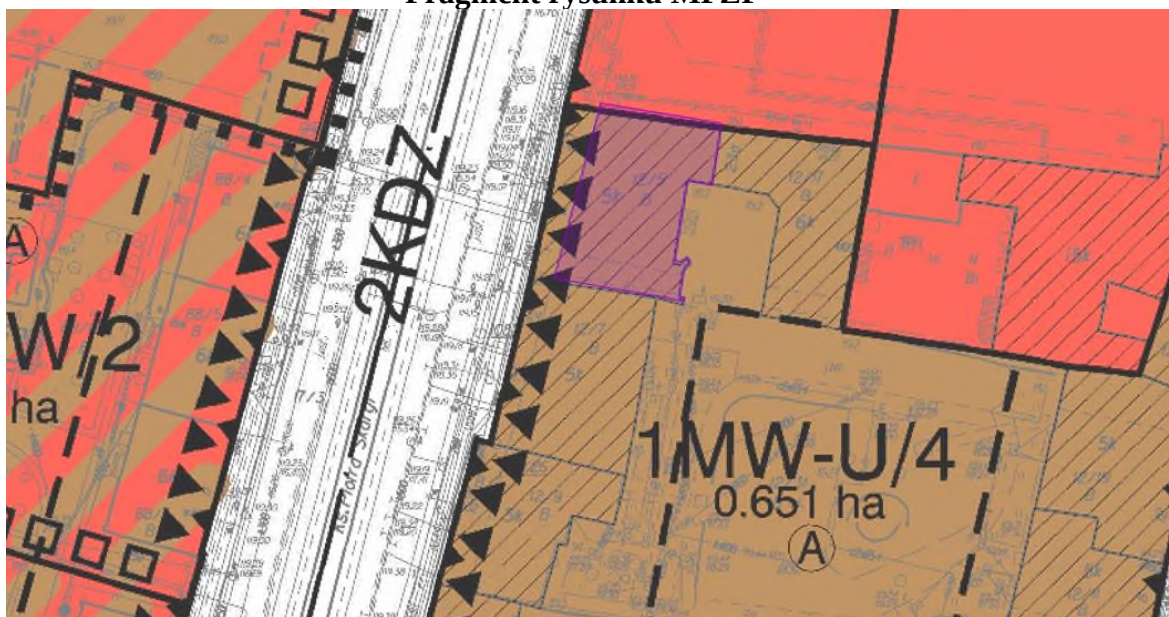
² W KW nie ujawniono jak dotąd zmian właścicielskich, których dotyczy wzmianka. Właścicielką nieruchomości jest Pani Nikola Droś.

³ Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw SUiKZP zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Dla obszaru, na którym położona jest szacowana nieruchomość obowiązujący jest Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kazimierza Wielkiego, Podwałe, Bożego Ciała, Widok w obrębie Stare Miasto we Wrocławiu (Uchwała Nr XLV/1370/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 stycznia 2010 r. opublikowana w Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z 22 kwietnia 2010 r. Nr 75 poz. 1155). W dokumencie tym przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest jako:

- **1MW-U/4 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.**

Fragment rysunku MPZP



2.3. Lokalizacja nieruchomości

Stare Miasto to osiedle w centrum Wrocławia obejmujące najstarszą, zabytkową część miasta. Oprócz historycznego Starego Miasta (obszar między Odrą na północy a Fosą Miejską na wschodzie, południu i zachodzie) osiedle obejmuje również Ostrów Tumski (ograniczony ulicami Sienkiewicza na północy, Wyszyńskiego na wschodzie, placem Bema na zachodzie oraz Odrą na południu i zachodzie) oraz wyspy: Bielarską, Słodową, Młyńską, Piasek, Daliową i Tamkę. Do czasu zniesienia podziału miasta na pięć dzielnic (podział obowiązywał w latach 1952-1990), osiedle należało w większości do dzielnicy Stare Miasto, a częściowo do dzielnicy Śródmieście (Ostrów Tumski i wyspy).

Stare Miasto mieści się na niewielkim terenie, którego łączna powierzchnia wynosi zaledwie 6,8 km². Ze względu na swoje atrakcyjne położenie dzielnicę zamieszkują zarówno studenci, jak i osoby starsze. Dzięki niezwyklej atmosferze Stare Miasto zyskało sobie około 45 tys. mieszkańców, przez co zagęszczenie ludności wynosi obecnie ok 6,7 tys. osób na km².

Obszar Starego Miasta pod wieloma względami jest doskonałym miejscem do zamieszkania. Znajdują się tutaj liczne tereny zielone oraz wiele atrakcji przeznaczonych dla każdej grupy wiekowej. Ponadto, dawna dzielnica posiada wysoko rozwiniętą ofertę edukacyjną i handlową, co jest ogromnym atutem dla rodzin z dziećmi oraz studentów. Dodatkowo organizowane są liczne inicjatywy takie jak kluby seniora, które dbają o aktywność i rozwój osób starszych.

Na obszarze dzielnicy znajdują się liczne zabytki architektury, ośrodki kulturalne oraz rozrywkowe. Mieszkańcy i turyści mogą korzystać z wielu możliwości rozrywki i bogatej oferty handlowo-usługowej. Dzielnica będąca wizytówką Wrocławia oferuje moc atrakcji dla każdej grupy wiekowej. Na jej terenie odnajdą się zarówno seniorzy, jak i studenci czy rodziny z dziećmi. Na Starym Mieście każdy znajdzie coś dla siebie:

- rynek we Wrocławiu – jest przepiękny perłkami architektury oraz historycznymi zabytkami. Prostokątny plac istnieje od 1240 r. i stanowi przykład budownictwa z okresu późnego średniowiecza. W okolicy znajduje się Muzeum Krasnoludków, a pośrodku usytuowany jest rynek trójnawowy gotycki ratusz.
- Panorama Racławicka – to dzieło Jana Styki i Wojciecha Kossaka, które stanowi upamiętnienie zwycięskiej bitwy Polaków z Rosjanami pod Racławicami. Monumentalny obraz namalowany został w latach 1893-1894 r.
- Muzeum Sztuki Mieszczańskiej – jeden z najlepiej zachowanych budynków historycznych mieści się przy ul. Rynek 50. Późnogotycki obiekt znajduje się na wrocławskim rynku. Od 2000 roku funkcjonuje jako Oddział Muzeum Miejskiego Wrocławia.
- Pałac Królewski – jest zlokalizowane w późnobarokowym budynku, w południowej części Starego Miasta. Zespół pałacowy stanowił dawniej rezydencję pruskich królów. Obecnie jest siedzibą Muzeum Historycznego i Muzeum Sztuki Medalierskiej.
- Bazylika św. Elżbiety we Wrocławiu – gotycki obiekt sakralny znajduje się w północno-zachodniej części wrocławskiego rynku. Góruje nad nim wieża o wysokości blisko 92 metrów. Bazylika pod wezwaniem św. Elżbiety Węgierskiej jest przykładem architektury sakralnej z XIV wieku.
- Park Staromiejski – powstał w II połowie XVIII wieku. Na jego terenie odbywają się liczne wydarzenia kulturalne, m.in. koncerty, festiwale i pokazy. Ogród Staromiejski zajmuje powierzchnię 1,5 ha.



2.4. Stan zagospodarowania, techniczny i użytkowy

Działka, na której zlokalizowany jest budynek mieszkalno-usługowy położona jest na terenie obrębu Stare Miasto, przy ul. P. Skargi. Działka nr 12/5 AM-34 zabudowana jest budynkiem kamienicy z usługowym parterem, powstałym najprawdopodobniej w 1907 r., znajdującym się w Gminnej Ewidencji Zabytków. Budynek o 5 kondygnacjach nadziemnych. Obiekt 1-klatkowy. Dojazd do budynku drogą asfaltową. W bezpośrednim sąsiedztwie budynku zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz punkty handlowo - usługowe. Nieruchomość posiada podłączenie do sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej oraz ciepłowniczej.

Budynek mieszkalno-usługowy

- 1) Fundamenty: najprawdopodobniej kamień i cegła – odkrywki nie wykonywano.
- 2) Stropy: najprawdopodobniej drewniane – odkrywki nie wykonywano.
- 3) Ściany: murowane z cegły.
- 4) Schody: drewniane.
- 5) Dach: o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką.
- 6) Obróbki blacharskie: rynny i rury spustowe z blachy.
- 7) Posadzki i podłogi: posadzki betonowe pokryte indywidualnie.
- 8) Stolarka: okna częściowo drewniane, częściowo PCV, drzwi zewnętrzne drewniane, w lokalach usługowych witryny PCV.
- 9) Tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne malowane.
- 10) Tynki zewnętrzne: tynk cementowo-wapienny.
- 11) Wyposażenie budynku w instalacje:
 - elektryczna,
 - wodociągowa,
 - kanalizacyjna,
 - gazowa,
 - c.o. i c.w.u. miejskie.

Jest to budynek wykonany w technologii tradycyjnej, wzniesiony na rzucie o w miarę regularnym kształcie. Obiekt powstał najprawdopodobniej około 1907 r. Budynek pięciokondygnacyjny, podpiwniczony, przykryty dwuspadowym dachem.



Zdj. Nr 1-2: Wrocław, ul. Piotra Skargi 23. Widok ogólny budynku mieszkalno-usługowego.

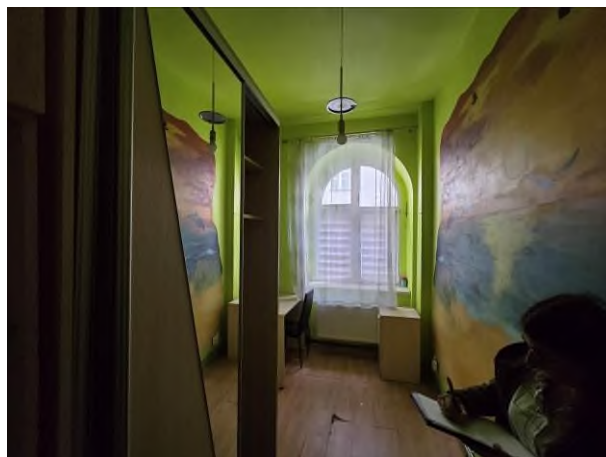
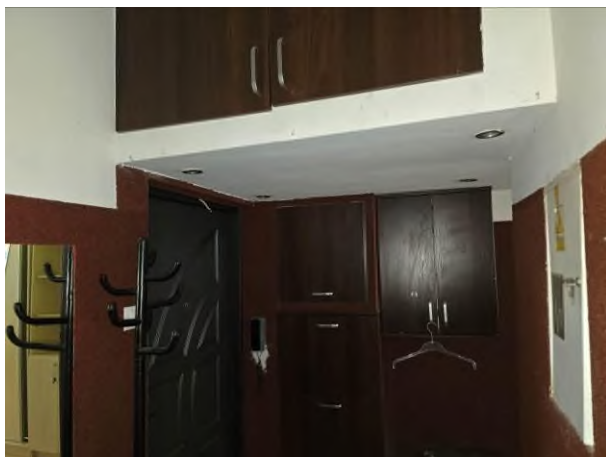
Lokal mieszkalny nr 2:

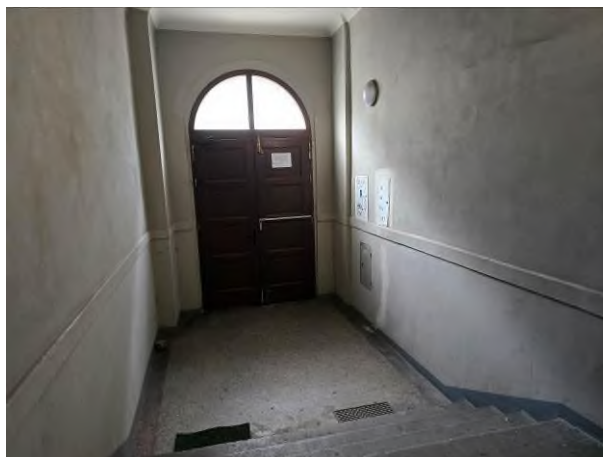
Przedmiotowy lokal położony jest na I kondygnacji ww. budynku mieszkalnego. W skład lokalu wchodzi pokój, kuchnia, przedpokój oraz łazienka z wc o łącznej powierzchni 35,32 m². Na podłogach panele i terakota. W łazience znajduje się biały montaż. Okna PCV, parapety PCV. Drzwi wejściowe płytowe. W pokojach na ścianach tynk cementowo-wapienny malowany, w łazience płytki ceramiczne, w części mokrej kuchni szkło. W części pomieszczeń sufit podwieszany. Lokal wyposażony jest w sieć energetyczną, wodną, kanalizacyjną oraz c.o. o c.w. z sieci miejskiej. Okna LM wychodzą na podwórkę.

Z lokalem związany jest udział 238/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W ramach ww. udziału właściciel korzysta z pomieszczenia w piwnicy. Ze względu na brak odpowiednich kluczy, brak było możliwości dokonania oględzin piwnicy.

Szkic lokalu mieszkalnego znajduje się w części załącznikowej.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI		
Wrocław, ul. Piotra Skargi 23/2	parter	
	pokój	8,25 m2
	kuchnia	18,32 m2
	łazienka	3,93 m2
	przedpokój	4,82 m2
	Łącznie:	35,32 m2





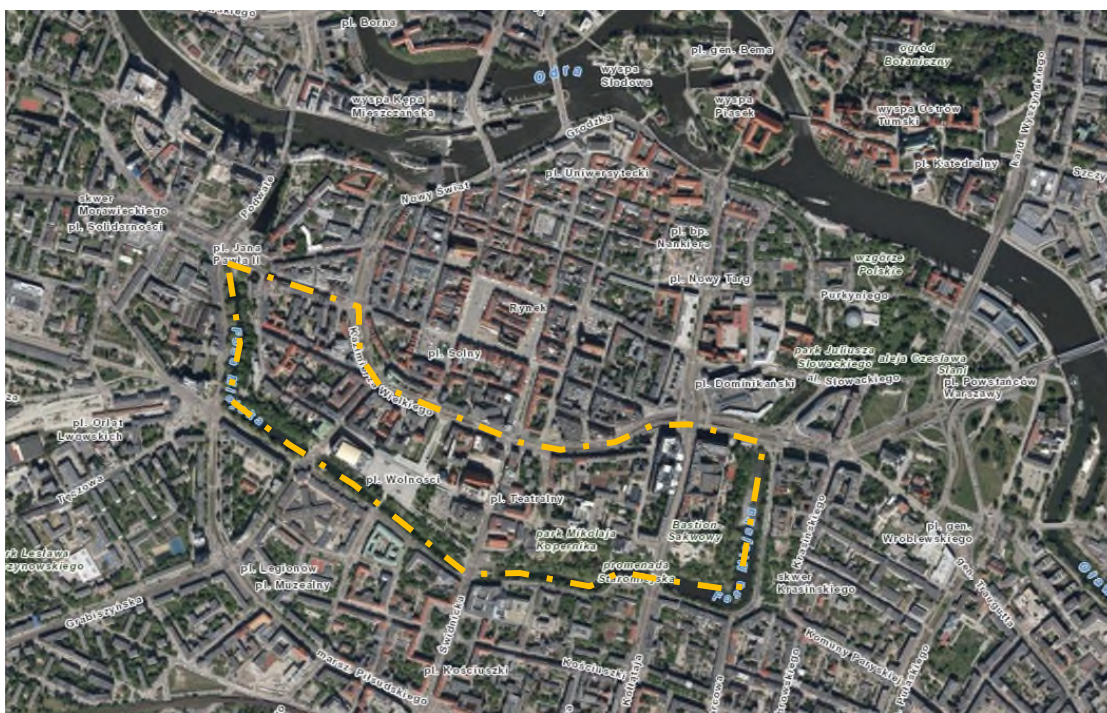
Zdj. Nr 3-8: Wrocław, ul. Piotra Skargi 23. Widok wnętrza lokalu nr 2 i klatki schodowej.

3. Wartość nieruchomości

3.1. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Dla potrzeb wyceny autor przeanalizował transakcje samodzielnymi lokalami mieszkalnymi zawarte w ciągu ostatnich dwóch lat na terenie osiedla Stare Miasto we Wrocławiu. Autor zdecydował się pominąć w zestawieniu lokale położone w ścisłym centrum Wrocławia i poddał analizie obszar ograniczony od północy ul. Kazimierza Wielkiego i Ruską, a z pozostałych stron Fosą Miejską.

Lokalizacja rynku lokalnego



Na rynku lokalnym odnotowano kilkadziesiąt transakcji, w których przedmiotem obrotu było prawo własności do lokali mieszkalnych. W granicach analizowanego terenu znajdują się bardzo podobne budynki wzniesione w okresie przedwojennym, budynki powstałe w II poł. XX w. oraz budynki nowe lub prawie nowe. Ze względu na brak podobieństwa do wycenianej nieruchomości, autor wykluczył transakcje lokalami zlokalizowanymi w budynkach powstałych w II poł. XX w. oraz w budynkach nowych lub prawie nowych. Skupiono się jedynie na przedwojennych kamienicach.

Na tak określonym rynku lokalnym, zanotowano około 30 wiarygodnych transakcji. Ceny uzyskane w transakcjach rynkowych, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, mieściły się w przedziale od około 9 900 do około 17 100 zł/m² (po dokonaniu korekty ze względu na upływ czasu).

Określenie rynku lokalnego:

- * rodzaj rynku – samodzielne lokale mieszkalne zlokalizowane w przedwojennych kamienicach;
- * okres badania cen transakcyjnych - ostatnie dwa lata;
- * obszar rynku – obszar ograniczony od północy ul. Kazimierza Wielkiego i Ruską, a z pozostałych stron Fosą Miejską.

Jak wynika z przedmiotowego zestawienia zamieszczonego w **tabeli nr 1**, na rynku lokalnym zanotowano 29 transakcji spełniających powyższe kryteria. Ceny w nich uzyskane, w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu wyniosły **9 923 – 17 131 zł/m²**. Średnia cena wyniosła **13 350 zł/m²**, a różnica cen **7 208 zł/m²**.

Tabela 1: Zbiór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny

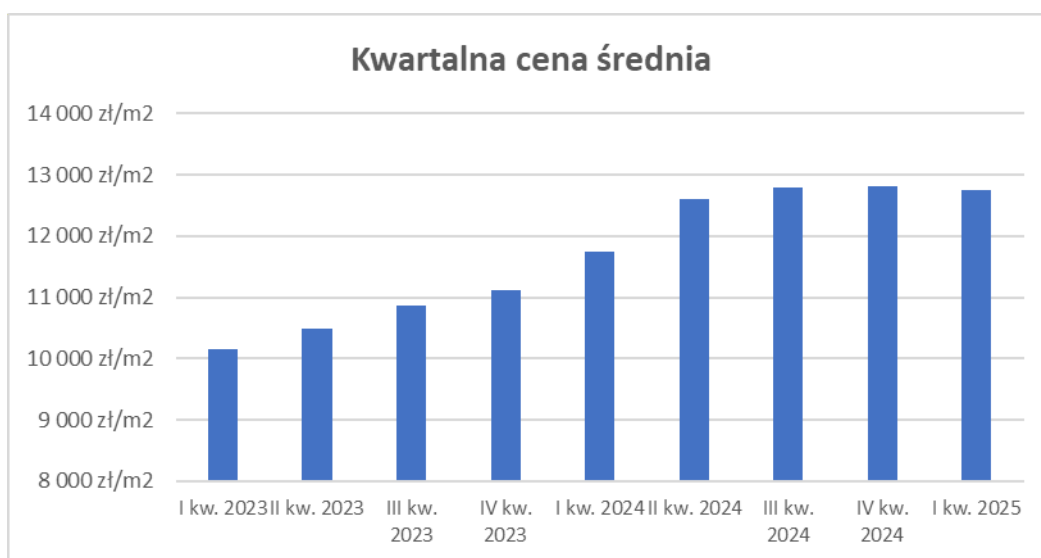
Lp.	Data umowy	Obręb	Ulica	Powierzchnia użytkowa m2	Cena transakcyjna	Cena 1m2 PU	Skorygowana cena 1m2 PU
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	2025.01.21	Stare Miasto	św. Antoniego	79,39 m2	1 360 000 zł	17 131 zł/m2	17 131 zł/m2
2.	2024.12.31	Stare Miasto	Piotra Skargi	70,54 m2	700 000 zł	9 923 zł/m2	9 923 zł/m2
3.	2024.12.30	Stare Miasto	Nowa	29,30 m2	500 000 zł	17 065 zł/m2	17 065 zł/m2
4.	2024.12.19	Stare Miasto	Ruska	39,55 m2	444 400 zł	11 236 zł/m2	11 236 zł/m2
5.	2024.12.11	Stare Miasto	Kazimierza Wielkiego	39,70 m2	550 000 zł	13 854 zł/m2	13 854 zł/m2
6.	2024.11.28	Stare Miasto	Kazimierza Wielkiego	40,49 m2	499 000 zł	12 324 zł/m2	12 324 zł/m2
7.	2024.11.06	Stare Miasto	Ruska	50,88 m2	655 000 zł	12 873 zł/m2	12 873 zł/m2
8.	2024.10.08	Stare Miasto	Piotra Skargi	54,78 m2	700 000 zł	12 778 zł/m2	12 778 zł/m2
9.	2024.07.11	Stare Miasto	św. Antoniego	39,60 m2	574 000 zł	14 495 zł/m2	14 881 zł/m2
10.	2024.06.28	Stare Miasto	Ruska	43,06 m2	469 000 zł	10 892 zł/m2	11 327 zł/m2
11.	2024.06.07	Stare Miasto	Krupnicza	40,25 m2	565 000 zł	14 037 zł/m2	14 597 zł/m2
12.	2024.05.16	Stare Miasto	Św. Antoniego	79,43 m2	789 000 zł	9 933 zł/m2	10 461 zł/m2
13.	2024.04.16	Stare Miasto	Ruska	34,79 m2	556 000 zł	15 982 zł/m2	17 045 zł/m2
14.	2024.04.04	Stare Miasto	Nowa	49,95 m2	500 000 zł	10 010 zł/m2	10 676 zł/m2
15.	2024.02.23	Stare Miasto	Ruska	29,69 m2	425 000 zł	14 315 zł/m2	15 648 zł/m2
16.	2024.02.21	Stare Miasto	Św. Antoniego	42,28 m2	430 000 zł	10 170 zł/m2	11 117 zł/m2
17.	2024.02.08	Stare Miasto	Mennicza	70,30 m2	890 000 zł	12 660 zł/m2	13 839 zł/m2
18.	2024.02.07	Stare Miasto	Ruska	30,15 m2	400 000 zł	13 267 zł/m2	14 502 zł/m2
19.	2024.01.12	Stare Miasto	Św. Antoniego	42,28 m2	400 000 zł	9 461 zł/m2	10 468 zł/m2
20.	2024.01.04	Stare Miasto	Widok	24,90 m2	382 000 zł	15 341 zł/m2	16 973 zł/m2
21.	2023.12.14	Stare Miasto	Św. Antoniego	62,78 m2	590 000 zł	9 398 zł/m2	10 523 zł/m2
22.	2023.11.24	Stare Miasto	Ruska	39,29 m2	505 000 zł	12 853 zł/m2	14 562 zł/m2
23.	2023.10.16	Stare Miasto	Kazimierza Wielkiego	33,38 m2	405 720 zł	12 155 zł/m2	13 933 zł/m2
24.	2023.09.15	Stare Miasto	Gwarna	68,00 m2	645 000 zł	9 485 zł/m2	10 999 zł/m2
25.	2023.09.15	Stare Miasto	Czysta	52,53 m2	700 000 zł	13 326 zł/m2	15 453 zł/m2
26.	2023.09.07	Stare Miasto	Ruska	90,16 m2	920 000 zł	10 204 zł/m2	11 833 zł/m2
27.	2023.07.18	Stare Miasto	Piotra Skargi	55,23 m2	663 000 zł	12 004 zł/m2	14 239 zł/m2
28.	2023.06.02	Stare Miasto	Ruska	66,77 m2	860 000 zł	12 880 zł/m2	15 450 zł/m2
29.	2023.05.22	Stare Miasto	Św. Antoniego	82,49 m2	779 000 zł	9 444 zł/m2	11 454 zł/m2
				Średnia cena 1m2 PU:			13 350 zł/m2
				Maksymalna cena 1m2 PU:			17 131 zł/m2
				Minimalna cena 1m2 PU:			9 923 zł/m2
				Różnica cen:			7 208 zł/m2
				Cena maksymalna / średnia:			1,283
				Cena minimalna / średnia:			0,743

Zmiana cen nieruchomości spowodowana upływem czasu:

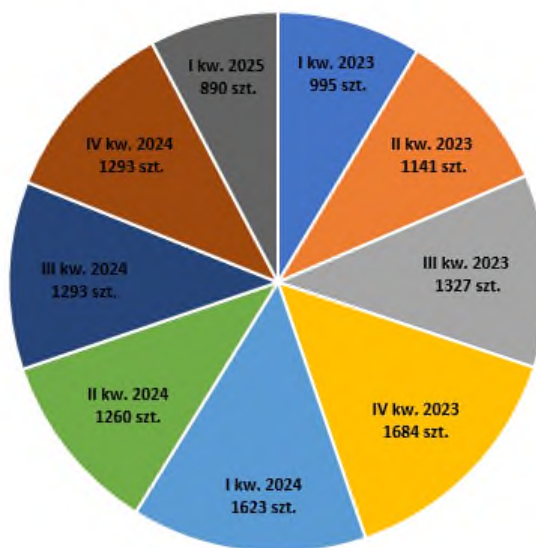
Współczynnik zmiany cen nieruchomości związany z upływem czasu określić można za pomocą kilku technik. Niestety technika analizy par sprzedaży jak i analiza powtórnych sprzedaży posiadają ograniczone możliwości zastosowania, jak również obciążone są dużym ryzykiem popełnienia błędu.

Trend zmiany cen w czasie można również określić za pomocą modeli statystycznych. Warunkiem tego jest posiadanie możliwie dużej liczby cen transakcyjnych. Autor określił trend za pomocą metody szacunków czasowych. Wyznaczenia linii trendu, dokonano na podstawie średniej ceny kwartalnej 1m² lokali mieszkalnych z terenu miasta Wrocławia, sprzedanych na rynku wtórnym. Z próbki usunięto kilka % wszystkich zanotowanych transakcji, których ceny odstawały od pozostałych. Zebrane dane przedstawiono w tabeli poniżej.

Lokale mieszkalne				
Okres	Średnia cena 1m2	Kwartalny wskaźnik zmiany cen	Miesięczny wskaźnik zmiany cen	Ilość transakcji
I kw. 2023	10 150 zł/m2	-	-	995
II kw. 2023	10 486 zł/m2	3,3%	1,1%	1141
III kw. 2023	10 860 zł/m2	3,6%	1,2%	1327
IV kw. 2023	11 123 zł/m2	2,4%	0,8%	1684
I kw. 2024	11 736 zł/m2	5,5%	1,8%	1623
II kw. 2024	12 605 zł/m2	7,4%	2,5%	1260
III kw. 2024	12 795 zł/m2	1,5%	0,5%	1293
IV kw. 2024	12 819 zł/m2	0,2%	0,1%	1293
I kw. 2025	12 757 zł/m2	-0,5%	-0,2%	890
ŚREDNIA:	11 703 zł/m2			

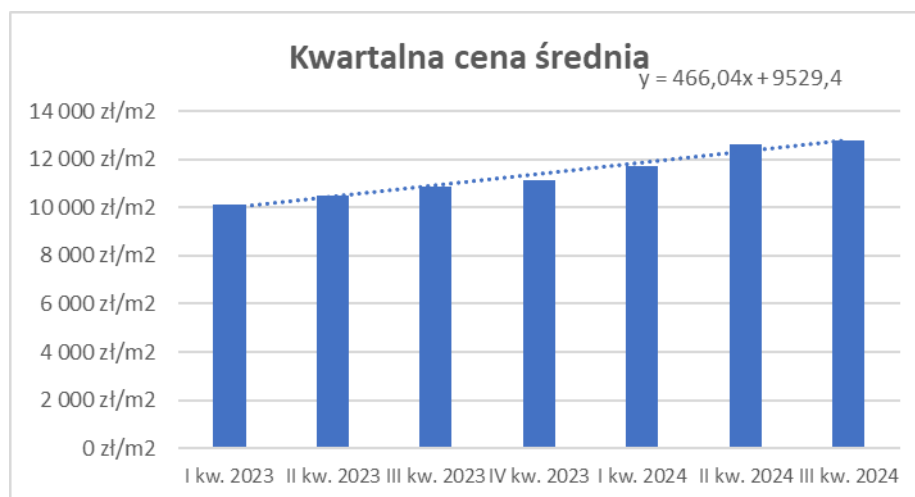


Ilość transakcji LM na rynku wtórnym we Wrocławiu w poszczególnych kwartałach



Jak można zauważyć, w okresie od I kw. 2023 do III kw. 2024 widoczny jest trend rosnący, związany z ówczesnym finansowaniem rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Na ten okres przypada również największa liczba transakcji lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym. Od IV kw. 2024 r. widoczna jest stabilizacja cen oraz zmniejszona ilość transakcji.

Autor zdecydował się na wyznaczenie trendu zmiany cen na podstawie transakcji z okresu od I kw. 2023 do III kw. 2024 r. Uzyskano trend rosnący na poziomie 1,33% miesięcznie, tj. 3,98% kwartalnie. **Wobec powyższego, skorygowano uzyskane na rynku lokalnym ceny o 1,33% miesięcznie, licząc do 30 września 2024 r. Od III kw. 2024 r. zauważalna jest stabilizacja cen.**



% wskaźnik zmiany cen	
r (kwartalnie) =	3,98
r (miesięcznie) =	1,33

3.2. Procedura szacowania

Dla potrzeb określenia ceny sprzedaży nieruchomości należy oszacować wartość rynkową nieruchomości (została ona zdefiniowana w rozdz. 1.4.2.). Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów (KSWP 1 pkt. 1.11). 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przedmiotowym przypadku najlepszym jest podejście porównawcze. Nie można tutaj zastosować podejścia mieszanego, a dla potrzeb wyceny w podejściu dochodowym brakuje wiarygodnych rynkowych informacji o czynszach dzierżawnych.

Wobec powyższego wyceny nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym. Podstawą tego podejścia jest założenie, że wyceniana nieruchomość jest warta tyle za ile sprzedano podobne nieruchomości przy uwzględnieniu różnic, które mają wpływ na wartość i cenę. W podejściu porównawczym stosuje się jedną z trzech metod:

- * metodę porównywania parami,
- * metodę korygowania ceny średniej,
- * metodę analizy statystycznej rynku.

W przedmiotowym przypadku autor zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Metoda porównywania parami polega na porównywaniu nieruchomości wycenianej, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny, warunki zawarcia transakcji i cechy tych nieruchomości.

Aby oszacować wartość nieruchomości w podejściu porównawczym, metoda porównywania parami przyjęto następujący algorytm postępowania:

- 1) Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 4) Wybór kilku podobnych nieruchomości oraz ich opis.
- 5) Zestawienie parami nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi.
- 6) Określenie różnic (poprawek kwotowych) pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi.
- 7) Określenie wartości rynkowej nieruchomości jako średniej arytmetycznej lub ważonej.

3.3. Określenie wartości

1) Określenie rynku lokalnego:

- * rodzaj rynku – samodzielne lokale mieszkalne zlokalizowane w przedwojennych kamienicach;
- * okres badania cen transakcyjnych - ostatnie dwa lata;
- * obszar rynku – obszar ograniczony od północy ul. Kazimierza Wielkiego i Ruską, a z pozostałych stron Fosą Miejską.

2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.

Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech w sposób matematyczny np. na podstawie analizy porównawczej nieruchomości. Wśród nieruchomości kandydujących do porównawczych często nie ma odpowiedniej ilości par różniących się jedną cechą, nierzadko również nieruchomość różniącą się jedną cechą i w sposób oczywisty lepsza jest tańsza od nieruchomości gorszej. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości.

Wobec powyższego autor określił wagi cech rynkowych (zgodnie ze Standardami Wyceny) na podstawie:

- badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców,
- opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami (pośrednicy, deweloperzy),
- własnego wieloletniego doświadczenia i obserwacji rynku nieruchomości.

Tabela 2: Skala ocen cech rynkowych

Cecha rynkowa	Opis	Waga cechy	Ocena
Lokalizacja szczegółowa	<i>Położenie na terenie osiedla, bezpośrednie otoczenie, bliskość terenów rekreacyjnych, dostępność komunikacyjna i związane z nią uciążliwości akustyczne.</i>	20 %	Bardzo dobra
			Dobra
Stan techniczny i standard budynku i lokalu	<i>Stan techniczny budynku. Stopień zużycia jego elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Standard budynku, jakość elementów wykończeniowych. Walory estetyczne i architektoniczne budynku.</i>	40 %	Dobry
			Średni
			Niski
Wielkość lokalu	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkania</i>	30 %	Bardzo korzystna (do 40 m²)
			Korzystna (41 - 60 m²)
			Średnio korzystna (61 – 80 m²)
			Mało korzystne (powyżej 80 m²)
Położenie lokalu na kondygnacji	<i>Usytuowanie lokalu na kondygnacji budynku</i>	10%	Korzystne (pozostałe kondygnacje)
			Średnio korzystne (parter)
			Mało korzystne (ostatnia kondygnacja)

Przy określaniu cech nieruchomości nie brano pod uwagę dostępu lokalu do mediów oraz dostępu do przynależności, gdyż wszystkie posiadały pełen dostęp do wszystkich sieci infrastruktury technicznej oraz dodatkowych pomieszczeń – wszystkie mieszkania użytkowały piwnice o podobnej wielkości.

3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych. Szczegółowego opisu wycenianego lokalu dokonano w rozdziale nr 2.

- * Lokalizacja szczegółowa: **dobra** – Działka, na której zlokalizowany jest budynek mieszkalno-usługowy położona jest na terenie obrębu Stare Miasto, przy ul. P. Skargi. Działka nr 12/5 AM-34 zabudowana jest budynkiem kamienicy z usługowym parterem. W bezpośrednim sąsiedztwie budynku zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz punkty handlowe - usługowe..
- * Stan techniczny i standard budynku i lokalu: **niski** – przedmiotowy lokal położony jest w budynku powstałym najprawdopodobniej w 1907 r., znajdującym się w Gminnej Ewidencji Zabytków. Budynek mieszkaniowo-usługowy w średnim stanie technicznym. Lokal wymaga wykonania pewnych prac remontowych.
- * Wielkość lokalu: **bardzo korzystna** – lokal posiada powierzchnię 35,32 m².
- * Położenie lokalu na kondygnacji: **średnio korzystne** – przedmiotowy lokal położony jest na I kondygnacji.

4) Wybór kilku podobnych nieruchomości oraz ich opis.

1. Samodzielny lokal mieszkalny położony przy ul. P. Skargi, obręb Stare Miasto. Lokal posiada powierzchnię 70,54 m². Zlokalizowany jest na I kondygnacji budynku. Składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z WC oraz garderoby. Sprzedany został 31 grudnia 2024 roku za cenę 700 000 zł.
 - * Lokalizacja szczegółowa – **dobra**.
 - * Stan techniczny i standard budynku i lokalu – **niski**.
 - * Wielkość lokalu – **średnio korzystna**.
 - * Położenie lokalu na kondygnacji – **mało korzystne**.

2. Samodzielny lokal mieszkalny położony przy ul. P. Skargi, obręb Stare Miasto. Lokal posiada powierzchnię 54,78 m². Zlokalizowany jest na IV kondygnacji budynku. Składa się z pokoju, kuchni, łazienki z WC, przedpokoju i pom. gospodarczego. Sprzedany został 8 października 2024 roku za cenę 700 000 zł.
 - * Lokalizacja szczegółowa – **dobra**.
 - * Stan techniczny i standard budynku i lokalu – **niski**.
 - * Wielkość lokalu – **korzystna**.
 - * Położenie lokalu na kondygnacji – **korzystne**.

3. Samodzielny lokal mieszkalny położony przy ul. P. Skargi, obręb Stare Miasto. Lokal posiada powierzchnię 55,23 m². Zlokalizowany jest na II kondygnacji budynku. Składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z WC oraz przedpokoju. Sprzedany został 18 lipca 2023 roku za cenę 663 000 zł.
 - * Lokalizacja szczegółowa – **dobra**.
 - * Stan techniczny i standard budynku i lokalu – **średni**.
 - * Wielkość lokalu – **korzystna**.
 - * Położenie lokalu na kondygnacji – **korzystne**.

5) 6) i 7) **Określenie wartości rynkowej:**

Tabela 3: Wartość lokalu mieszkalnego nr 2

Lp.	Atrybuty wartościujące	Waga atrybutu (%)	Zakres kwotowy atrybutu	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównawcze					
1	Położenie			Wrocław, ul. P. Skargi 23/2	ul. P. Skargi	ul. P. Skargi	ul. P. Skargi	ul. P. Skargi	ul. P. Skargi	ul. P. Skargi
2	Data wyceny/transakcji			maj-25	grudzień-24	październik-24	lipiec-23	lipiec-23	lipiec-23	lipiec-23
3	Powierzchnia (m ²)			35,32 m2	70,54 m2	54,78 m2	55,23 m2	55,23 m2	55,23 m2	55,23 m2
4	Cena transakcyjna (zł)			?	700 000 zł	700 000 zł	663 000 zł	663 000 zł	663 000 zł	663 000 zł
5	Cena 1 m2 (zł)			?	9 923 zł/m2	12 778 zł/m2	12 004 zł/m2	12 004 zł/m2	12 004 zł/m2	12 004 zł/m2
6	Skorygowana cena 1 m2 (zł)			?	9 923 zł/m2	12 778 zł/m2	14 239 zł/m2	14 239 zł/m2	14 239 zł/m2	14 239 zł/m2
7	Lokalizacja szczegółowa	20%	1 442 zł/m2	dobra	dobra	0 zł/m2	dobra	0 zł/m2	dobra	0 zł/m2
8	Stan techniczny i standard budynku i lokalu	40%	2 883 zł/m2	niski	niski	0 zł/m2	niski	0 zł/m2	średni	-1 442 zł/m2
9	Wielkość lokalu	30%	2 162 zł/m2	bardzo korzystna	średnio korzystna	1 441 zł/m2	korzystna	721 zł/m2	korzystna	721 zł/m2
10	Położenie na kondygnacji	10%	721 zł/m2	średnio korzystne	mało korzystne	361 zł/m2	korzystne	-361 zł/m2	korzystne	-361 zł/m2
11	Suma poprawek	100%	7 208 zł/m2		1 802 zł/m2	360 zł/m2	-1 082 zł/m2	-1 082 zł/m2	-1 082 zł/m2	-1 082 zł/m2
12	Skorygowana cena		?		11 725 zł/m2	13 138 zł/m2	13 157 zł/m2	13 157 zł/m2	13 157 zł/m2	13 157 zł/m2
13	Wartość 1 m2 (zł)		12 673 zł/m2		(11 725 zł/m2 + 13 138 zł/m2 + 13 157 zł/m2)					
14	Wartość nieruchomości		447 600 zł		słownie: czterysta czterdzieści siedem tysięcy sześćset złotych					

3.4. Określenie wartości nieruchomości przy uwzględnieniu wymuszonej sprzedaży

Zgodnie z treścią zlecenia rzeczoznawca oszacował również wartość rynkową przy sprzedaży wymuszonej. Wartość ta oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne do sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. O tym, o ile jest niższa, decyduje rynek. Informacje o rynku rzeczoznawca pozyskuje z różnych źródeł, w tym również od syndyków, komorników i biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Elementem pozwalającym na określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży może być zatem wiedza rzeczoznawcy na temat możliwości sprzedaży nieruchomości w świetle istniejących relacji podaży i popytu oraz średniego czasu ekspozycji na rynku nieruchomości podobnych.

Dla obliczenia wartości dla wymuszonej sprzedaży trudność stanowi fakt, że nie ma odpowiednich baz, z których można korzystać przy tego typu obliczeniach. Nawet rzeczoznawcy wyspecjalizowani we współpracy z komornikami sądowymi nie dysponują odpowiednią ilością przypadków dla danej lokalizacji i typu nieruchomości, by móc tworzyć miarodajne bazy. Określenia wartości dokonuje się zatem na podstawie rozeznania rynku oraz informacji od syndyka, komornika, urzędu skarbowego, czy aktywnych uczestników rynku, w zależności od rodzaju nieruchomości oraz innych cech mogących mieć wpływ na możliwość szybkiej sprzedaży. Zgodnie z powyższym, nie można ustanowić jednej ogólnej reguły dla określania wartości wymuszonej sprzedaży nieruchomości.

Uwzględniając powyższe, wartość przedmiotowej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży zostanie określona na podstawie oszacowanej wcześniej wartości tynkowej i współczynników korygujących, w następujący sposób:

$$W_{ws} = W_R \times K_A \times K_C$$

gdzie:

W_{ws} - wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży,

W_R - wartość rynkowa nieruchomości,

K_A - współczynnik atrakcyjności,

K_C - współczynnik zachęty cenowej.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do stwierdzenia przez klienta wysoce zainteresowanego jej kupnem. To takie właśnie specyficzne atrybuty nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tę nieruchomość. Często jest to spowodowane również indywidualnymi preferencjami nabywcy. Uwzględniając charakterystykę przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **0,95**.

Współczynnik zachęty cenowej uwzględnia natomiast zjawisko takie, że nabywca, o niższych oczekiwaniach, spośród kilku podobnych, wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika również ze stanu i aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowych nieruchomości określono na poziomie **0,90**.

Wobec powyższego wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$447\,600 \text{ zł} \times 0,95 \times 0,90 = 382\,698 \text{ zł, po zaokrągleniu } \underline{\underline{382\,700 \text{ zł}}}$$

słownie: trzysta osiemdziesiąt dwa tysiące siedemset złotych

4. Podsumowanie

4.1. Wynik i wnioski końcowe

Oszacowana wartość nieruchomości jest wartością rynkową. Została ona określona z uwzględnieniem:

- * aktualnie kształtujących się cen na rynku lokalnym w obrocie podobnymi nieruchomościami,
- * cech fizycznych nieruchomości,
- * stanu prawnego i przeznaczenia nieruchomości.

W związku z zastosowaniem podejścia porównawczego zachodzi duże prawdopodobieństwo, że otrzymana wartość rynkowa stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku lokalnym.

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 2 położonego przy ul. Piotra Skargi 23, obręb Stare Miasto, miasto Wrocław wynosi:

447 600 zł

(czterysta czterdzieści siedem tysięcy sześćset złotych)

Wartość dla wymuszonej sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 2 położonego przy ul. Piotra Skargi 23, obręb Stare Miasto, miasto Wrocław wynosi:

382 700 zł

(trzysta osiemdziesiąt dwa tysiące siedemset złotych)

4.2. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- 1) Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
- 2) Operat szacunkowy sporządzony jest wyłącznie dla celu określonego w pkt. 1.2.
- 3) Zawarte w niniejszym operacie szacunkowym dane osobowe zostają ujawnione tylko Zleceniobiorcy. Dalsze wykorzystywanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w operacie. Ujawnianie treści operatu w celach innych niż określone w operacie jest zabronione.
- 4) Obliczeń dokonano za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel.
- 5) Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, których nie mógł stwierdzić podczas oględzin.
- 6) Ocena stanu technicznego budynku i lokalu nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- 7) Zgodnie z § 79 ust. 2 RMRiT określona wartość nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług.

Wrocław, dnia 26 maja 2025 r.