



**Biuro:**  
ul. Oleśnicka 15B  
50 - 320 Wrocław  
tel. / fax 71 320 09 11  
biuro@estymator.com

Adam Rogowski 501 104 904 Wojciech Rogowski 503 014 980

**Estymator Wyceny Majątkowe Wojciech Rogowski**  
51-217 Wrocław  
Ramiszów 60  
NIP 895 160 89 81

## **OPERAT SZACUNKOWY**

**prawo własności do dwóch lokali mieszkalnych  
wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku  
oraz w prawie własności gruntu**

Adres nieruchomości: Wrocław, ul. Robotnicza 32; lokal nr 323, 324

Oznaczenia geodezyjne:

Obręb: Stare Miasto m. Wrocław

**Operat sporządził:**

**Wojciech Rogowski**

---

Wrocław, 31 marca 2022 roku

## SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT WYCENY .....	5
2. ZAKRES WYCENY .....	5
3. CEL WYCENY .....	6
4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY .....	6
5. PODSTAWY PRAWNE WYCENY .....	6
6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	6
7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU .....	7
8. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	7
9. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI .....	10
10. METODOLOGIA WYCENY .....	11
11. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	14
12. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO, W KTÓRYM ZNAJDUJĄ SIĘ PRZEDMIOTOWE LOKALE .....	22
12.1 OPIS WYCENIANEGO LOKALU NR 323.....	24
12.2 OPIS WYCENIANEGO LOKALU NR 324.....	26
13. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ...	28
14. USTALENIA KOŃCOWE.....	30
15. KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA .....	31
16. ZAŁĄCZNIKI.....	32

### Wyciąg z operatu szacunkowego

<b>Określenie nieruchomości:</b>	Przedmiotem wyceny objęto: 1. Nieruchomość stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 323 położony we Wrocławiu przy ul. Robotniczej 32. Lokal o powierzchni użytkowej 15,00 m <sup>2</sup> . Dla niniejszej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta pod nr WR1K/00142531/8 przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. 2. Nieruchomość stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 324 położony we Wrocławiu przy ul. Robotniczej 32. Lokal o powierzchni użytkowej 15,00 m <sup>2</sup> . Dla niniejszej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta pod nr WR1K/00142532/5 przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
<b>Opis nieruchomości:</b>	<p>Przedmiotem wyceny są 2 lokale mieszkalne nr 323, 324 położone w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Robotniczej 32. Budynek mieszkalny wykonany w technologii wielkopłytywowej. Budynek pierwotnie pełnił funkcję hotelu robotniczego, a następnie do dnia dzisiejszego mieszkalną. Budynek nie jest wyposażony w dźwig osobowy. Budynek wybudowany w latach 70 – te XX wieku.</p> <p>Najbliższe otoczenie nieruchomości to zabudowa produkcyjna, składów i magazynów oraz zabudowa mieszkalno-usługowa. Budynek, w którym usytuowane są przedmiotowe lokale mieszkalne położony jest na działce nr 2/7, AM-21 o powierzchni 0,3092 ha. Teren działki płaski, częściowo ogrodzony (ogrodzenie stalowe od strony ulicy Robotniczej, ogrodzenie murowane na granicy z działką nr 17), zagospodarowane ciągi komunikacyjne.</p> <p><b><u>Zastosowane rozwiązania konstrukcyjno - materiałowe</u></b> <u>Fundamenty:</u> żelbetowe, <u>Ściany:</u> wykonane w technologii wielkopłytywowej <u>Strop:</u> żelbetowy; <u>Dach:</u> płaski, kryty papą; <u>Schody wewnętrzne:</u> betonowe wyłożone lastriko, poręcze stalowe <u>Drzwi i stolarka okienna:</u> drzwi wejściowe PCV, okna na klatce schodowej PCV;</p> <p>Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• elektryczną</li><li>• wodną</li><li>• kanalizacyjną</li><li>• gazową</li></ul> <p>Stan techniczny budynku dostateczny. Budynek nie wykazuje nadmiernych spękań, ani odkształceń. Elementy konstrukcyjne budynku w stanie dostatecznym. Ściany nie wykazują miejscowych zawilgoceń. Konstrukcja dachu oraz pokrycie dachu w stanie dostatecznym, pokrycie dachu nie wykazuje przecieków. Stolarka okienna i okładziny w częściach wspólnych w stanie złym, z oznakami znacznego zużycia technicznego i śladami zniszczeń w wyniku aktów wandalizmu (aktualnie w trakcie częściowego remontu). Elewacja zewnętrzna w stanie złym. Instalacje techniczne sprawne, znacznie zużyte eksploatacyjnie.</p>
<b>Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości</b>	Właściciel przedmiotowych nieruchomości: Fundacja Primum Non Nocere z siedzibą we Wrocławiu, REGON 02082359400000
<b>Cel wyceny:</b>	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego.

Wartość rynkowa prawa własności do 2 lokali mieszkalnych położonych we Wrocławiu przy ulicy Robotniczej 32

<b>Wartość nieruchomości:</b>	<p>Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 323 położonego we Wrocławiu przy ulicy Robotniczej 32 o powierzchni użytkowej 15,00 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu określona została w wysokości:</p> <p style="text-align: center;"><b><u>159 000 zł</u></b> <b>słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące złotych</b></p> <p>Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 324 położonego we Wrocławiu przy ulicy Robotniczej 32 o powierzchni użytkowej 15,00 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu określona została w wysokości:</p> <p style="text-align: center;"><b><u>159 000 zł</u></b> <b>słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące złotych</b></p>
<b>Rodzaj wartości:</b>	Wartość rynkowa
<b>Data określenia wartości:</b>	31 marca 2022 roku
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	31 marca 2022 roku
<b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:</b>	

## 1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny objęto:

1. Nieruchomość stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 323 położony we Wrocławiu przy ul. Robotniczej 32. Lokal o powierzchni użytkowej 15,00 m<sup>2</sup>. Dla niniejszej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta pod nr WR1K/00142531/8 przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właściciel nieruchomości: Fundacja Primum Non Nocere z siedzibą we Wrocławiu,  
REGON 02082359400000

2. Nieruchomość stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 324 położony we Wrocławiu przy ul. Robotniczej 32. Lokal o powierzchni użytkowej 15,00 m<sup>2</sup>. Dla niniejszej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta pod nr WR1K/00142532/5 przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właściciel nieruchomości: Fundacja Primum Non Nocere z siedzibą we Wrocławiu,  
REGON 02082359400000

## 2. ZAKRES WYCENY

Wycenie podlegają ww. dwa samodzielne lokale mieszkalne położone we Wrocławiu przy ul. Robotniczej 32 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali według stanu nieruchomości i poziomu cen z dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

Wyceniane do wyceny lokale zostały zestawione w tabeli poniżej. Każdy z tych lokali może być przedmiotem odrębnej sprzedaży.

Lp.	Ulica	Nr budynku	Nr lokalu	PU [m <sup>2</sup> ]	KW
1.	Robotnicza	32	323	15,00 m <sup>2</sup>	WR1K/00142531/8
2.	Robotnicza	32	324	15,00 m <sup>2</sup>	WR1K/00142532/5

### **3. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego.

### **4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY**

Zlecenie otrzymane od Syndyka Masy Upadłości prowadzącego upadłość FUNDACJI PRIMUM NON NOCERE w upadłości dotyczące określenia wartości rynkowej wymienionych dwóch lokali mieszkalnych położonych we Wrocławiu przy ul. Robotniczej 32 dla potrzeb sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego.

### **5. PODSTAWY PRAWNE WYCENY**

Przy sporządzaniu niniejszego operatu szacunkowego korzystano z następujących aktów prawnych:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 z dnia 12 listopada 2020 roku).
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 1740 dnia z 16 września 2020 roku).
3. Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 1575 dnia z 7 sierpnia 2020 roku).
4. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 741 dnia z 31 marca 2021 roku).
5. Ustawa z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe – (Dz.U. z 2019, poz. 498) z późniejszymi zmianami.
7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 555 dnia z 3 marca 2021 roku).

### **6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH**

W procesie wyceny wykorzystano następujące źródła danych:

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 04 marca 2022 roku.
2. Księga wieczysta nr WR1K/00142531/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

3. Księga wieczysta nr WR1K/00142532/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wrocławia (Uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku).
5. Informacja z kartoteki lokali sporządzona przez Biuro Katastru Miejskiego we Wrocławiu
6. Baza danych autora operatu szacunkowego. Informacje własne, uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych o zawartych transakcjach kupna sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym, w tym akty notarialne udostępnione przez archiwum Biura Katastru Miejskiego we Wrocławiu.
7. Baza danych o rynku nieruchomości - analiza własna wyceniającego na podstawie danych z Biur Pośrednictwa Obrotu Nieruchomościami w zakresie cech rynkowych nieruchomości lokalowych wpływających na poziom cen transakcyjnych.
8. Nota Interpretacyjna nr 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

## 7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU

Data sporządzenia wyceny:	31 marca 2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	31 marca 2022 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	04 marca 2022 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	04 marca 2022 r.

## 8. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny nieruchomości określono w oparciu o wgląd do ksiąg wieczystych nr WR1K/00142531/8, WR1K/00142532/5 które są prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla lokali mieszkalnych nr 323, 324 położonych przy ul. Robotniczej 32 we Wrocławiu.

### 1) Stan prawny według KW nr WR1K/00142531/8

#### Dział I: oznaczenie nieruchomości

Położenie (numer porządkowy / miejscowość): Wrocław

Ulica: Robotnicza

Numer budynku: 32

Numer lokalu: 323

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: pokój

Kondygnacja: 4

Przyłączenie - numer KW (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): / 00102198 /

Odrębność: tak

Powierzchnia lokalu: 15,0000 m<sup>2</sup>

**Dział I: spis praw związanych z własnością**

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 429/100000.

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: WR1K / 00102198 / 9.

**Dział II: własność**

Fundacja Primum Non Nocere z siedzibą we Wrocławiu, REGON 02082359400000

**Dział III: prawa, roszczenia i ograniczenia**

Prawa, roszczenia i ograniczenia szczegółowo przytoczono w załączeniu do niniejszego operatu szacunkowego.

**Dział IV: hipoteki**

Hipoteki szczegółowo przytoczono w załączeniu do niniejszego operatu szacunkowego.

**Wydruk z Centralnej Ewidencji Ksiąg Wieczystych w załączeniu do operatu szacunkowego.**

**2) Stan prawny według KW nr WR1K/00142532/5**

**Dział I: oznaczenie nieruchomości**

Położenie (numer porządkowy / miejscowość): Wrocław

Ulica: Robotnicza

Numer budynku: 32

Numer lokalu: 324

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: pokój

Kondygnacja: 4

Przyłączenie - numer KW (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): / 00102198 /

Odrębność: tak

Powierzchnia lokalu: 15,0000 m<sup>2</sup>



### Dział I: spis praw związanych z własnością

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 429/100000. Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: WR1K / 00102198 / 9.

### Dział II: własność

Właściciel nieruchomości: Fundacja Primum Non Nocere z siedzibą we Wrocławiu, REGON 02082359400000

### Dział III: prawa, roszczenia i ograniczenia

Prawa, roszczenia i ograniczenia szczegółowo przytoczono w załączeniu do niniejszego operatu szacunkowego.

### Dział IV: hipoteki

Hipoteki szczegółowo przytoczono w załączeniu do niniejszego operatu szacunkowego.

**Wydruk z Centralnej Ewidencji Ksiąg Wieczystych w załączeniu do operatu szacunkowego.**

#### WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI DLA LOKALU NR 323

#### **WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

Pozycja kartoteki lokali: 026401\_1.0001.AR\_21.2/7.1\_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Ozn. funkcji użytk. lokalu	Lba izb	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentu
					lokalu	pomieszczeń przynależnych		
323	ROBOTNICZA 32 lok.323	m - mieszkalne	1		15.00			-
Id lok: 026401_1.0001.AR_21.2/7.1_BUD.323_LOK								
Razem:			1		15.00	0.00		

Źródło: Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI DLA LOKALU NR 324**

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

Pozycja kartoteki lokali: 026401\_1.0001.AR\_21.2/7.1\_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Ozn. funkcji użytk. lokalu	Lba izb	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentu
					lokalu	pomieszczeń przynależnych		
324	ROBOTNICZA 32 lok.324	m - mieszkalne	1		15.00			-
Id lok: 026401_1.0001.AR_21.2/7.1_BUD.324_LOK								
Razem:			1		15.00	0.00		

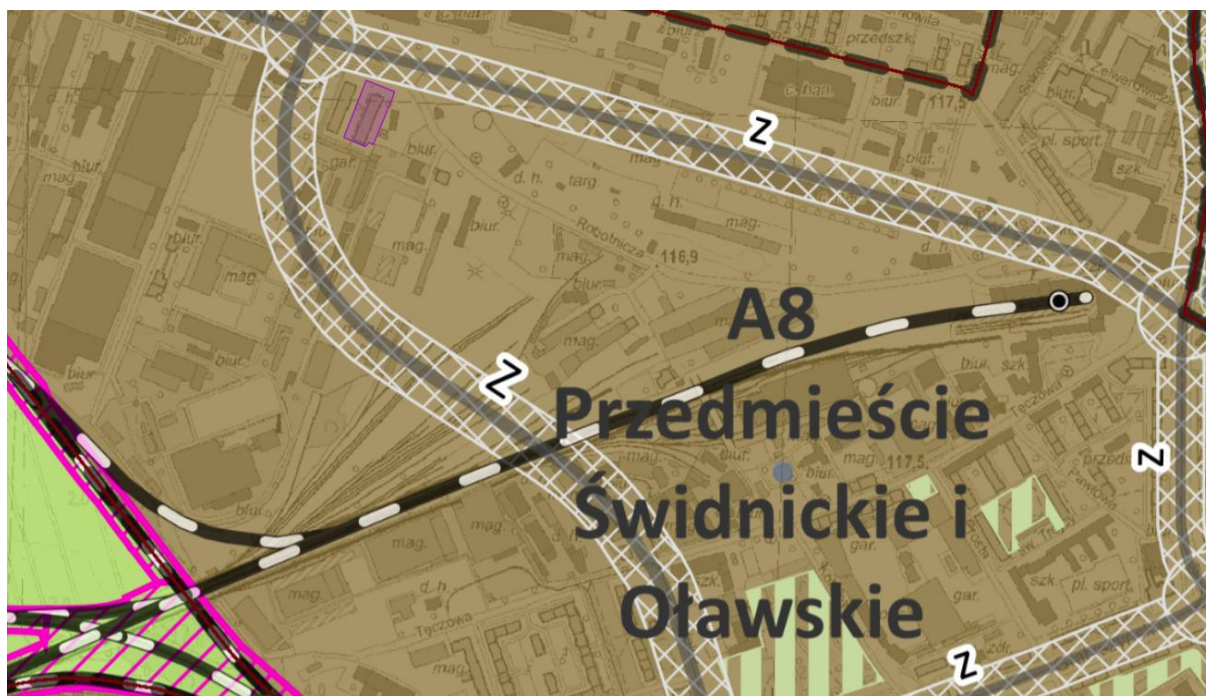
Źródło: Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu

## 9. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Znowelizowana ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w art. 154 ustala cztery źródła określania przeznaczenia nieruchomości:

- 1) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**,  
w przypadku jego braku
- 2) **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy**  
lub
- 1) **Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**,  
a w przypadku braku któregośkolwiek z powyższych dokumentów
- 4) **Faktyczny sposób użytkowania terenu.**

Dla terenu, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość przy ul. Robotniczej 32 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Istnieje natomiast Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia, które zostało uchwalone Uchwałą nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia dnia 11 stycznia 2018 r. Według powyższego planu wyceniana nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym na rysunku jako MU — obszary mieszkaniowo-usługowe.



Rysunek nr 1. Fragment załącznika graficznego ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wrocławia.

Zgodnie z tekstem SUIKZP, ustala się przeznaczenie:

**MU — obszary mieszkaniowo-usługowe, klasy przeznaczeń:**

- Mieszkalnictwo,
- Usługi powszechne 1,
- Usługi powszechne 2,
- Usługi wielkomiejskie,
- Usługi publiczne,
- Nauka,
- Infrastruktura,
- Zieleń

**Przedmiotowa nieruchomość jest użytkowana zgodnie z przeznaczeniem.**

## 10. METODOLOGIA WYCENY

Wycenę przedmiotowej nieruchomości wykonano zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego.

Mając na uwadze rodzaj wycenianej nieruchomości, a także cel wyceny w niniejszej opinii określono wartość rynkową nieruchomości według jej stanu i poziomu cen z dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 151.1.) **wartość rynkową nieruchomości** stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

W operacie określono wartość rynkową nieruchomości dla optymalnego sposobu użytkowania, który jest związany z jej wykorzystaniem jako lokal mieszkalny. Określono odrębną wartość rynkową dla każdego lokalu mieszkalnego, gdyż stanowią one odrębne nieruchomości i może być przedmiotem odrębnej sprzedaży. Przy wycenie przyjęto założenie, że poszczególne lokale będą oferowane do sprzedaży odrębnie.

W operacie określono **wartość rynkową** nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniem Rady Ministrów z 21 września 2004 r., w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego”, według którego wartość rynkową określa się stosując podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

#### § 5. Podejście porównawcze:

1. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.
4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku do porównań przyjmuje się próbę nieruchomości reprezentatywnych. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych”.

**Metoda porównywania parami** polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

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.

Metoda porównywania parami składa się z następujących etapów:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
- ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Wyżej wymienione etapy zrealizowano w jednym schemacie obliczeniowym w postaci tabeli. Do porównania wykorzystano transakcje lokalami mieszkalnymi zrealizowanymi na rynku wtórnym. Jednostką porównawczą był 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wraz z przynależnym gruntem. Przyjęte do porównania ceny miały charakter netto, przy czym na rynku wtórnym lokali mieszkalnych ceny netto równają się cenom brutto (brak podatku VAT). Mając to na uwadze należy traktować określone wartości jako brutto tzn. zawierające ewentualny podatek VAT (jeżeli taki miałby wystąpić przy transakcji).

## **11. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

### **11.1 Opis rynku lokalnego**

Wrocław leży na skrzyżowaniu jednego z najważniejszych korytarzy transportu europejskiego: trasy łączącej Drezno i Berlin z Krakowem i Ukrainą, z międzynarodowymi szlakami, wiodącymi z Pragi i Wiednia w kierunku Szczecina, Poznania i Warszawy. Wrocław jest czwartym pod względem liczby ludności miastem w Polsce – 641 607 mieszkańców i piątym pod względem powierzchni – 292,82 km<sup>2</sup>. Wrocław został sklasyfikowany w pierwszej setce miast świata w rankingu firmy doradczej Mercer „Najlepsze miasta do życia” w 2015, 2016, 2017 i 2019, a także w pierwszej setce najbardziej inteligentnych miast na świecie (smart city) w raporcie IESE Cities in Motion Index w 2017 i 2019. W roku 2016 był Europejską Stolicą Kultury, a od roku 2019 jest Miastem Literatury UNESCO.

Wrocław posiada drugi po Warszawie pod względem wielkości dochodów (3,814 mld zł w 2012) i wydatków (3,804 mld zł) budżet w Polsce. Dochody w przeliczeniu na jednego mieszkańca (6025 PLN) także ustępują jedynie Warszawie. We wrześniu 2019 roku wskaźnik bezrobocia rejestrowanego we Wrocławiu wynosił 1,6%.

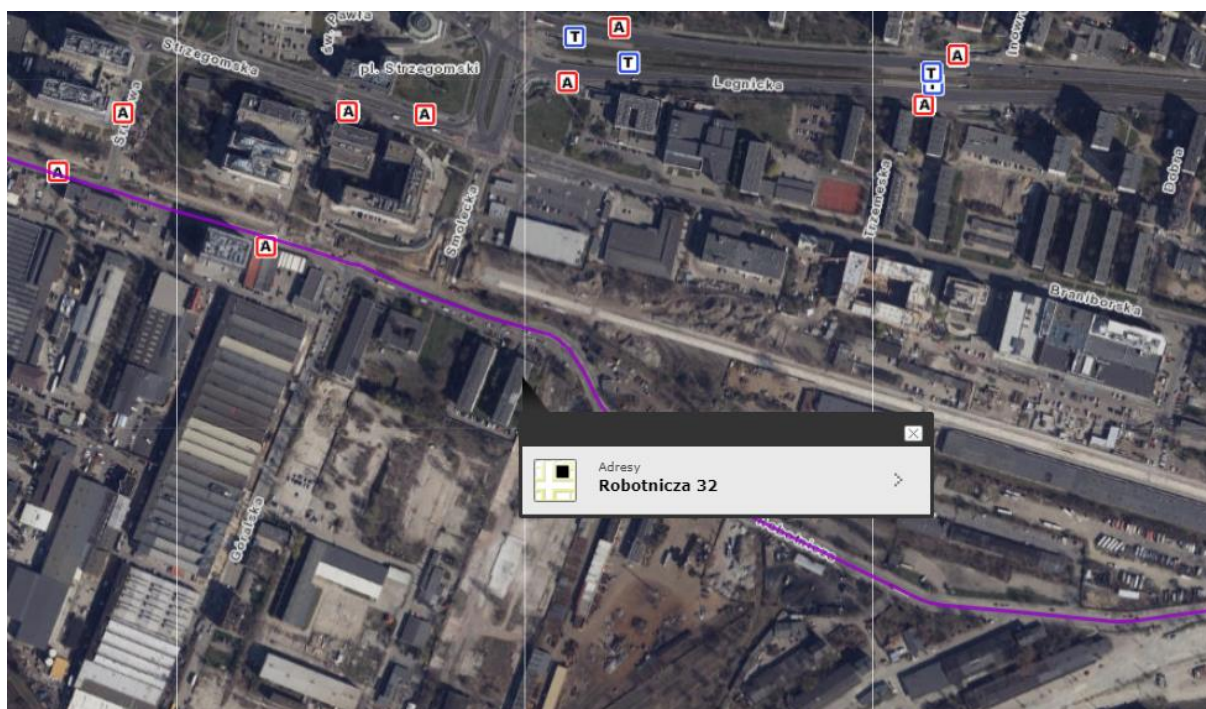
Wrocław jest jednym z największych i najatrakcyjniejszych miejsc pracy w Polsce. Wzrost liczby pracujących, szczególnie w usługach, przyczynia się do wzrostu poziomu życia mieszkańców. Rośnie udział usług, w tym specjalistycznych, ale też wciąż mocna i różnorodna pozostaje baza przemysłowa. Ważnymi gałęziami przemysłu są: środki transportu, elektronika użytkowa, farmaceutyka, biotechnologia, informatyka oraz produkcja sprzętu AGD i RTV. Silną pozycję zajmują usługi z zakresu informacji i komunikacji, finansowo-księgowo, informatyczne oraz zaliczane do grupy działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej. Zyskują także na znaczeniu usługi związane z rozrywką, wypoczynkiem i rekreacją. Gospodarka w mieście w znacznym zakresie staje się nowoczesna, a dużą rolę zaczynają odgrywać czynniki powiązane z innowacjami i nauką.

Wrocław jest trzecim pod względem liczby studentów ośrodkiem akademickim w Polsce, w którym uczy się ponad 120 tys. studentów. Od wielu lat Wrocław zapewnia sprzyjające warunki do rozwoju nauki i szkolnictwa wyższego, co predestynuje go do miana europejskiego miasta nauki. Miasto wspiera rozwój małych i średnich przedsiębiorstw, w tym także powstawanie lokalnych działalności typu start-up. Ważną rolę w gospodarce miasta odgrywają parki naukowo - biznesowe, przemysłowo-technologiczne oraz ośrodki innowacji i przedsiębiorczości (m.in. Wrocławski Park Przemysłowy, Wrocławski Park Technologiczny, Dolnośląski Park Nauki i Innowacji, Dolnośląski Inkubator Naukowo-Technologiczny), które mają charakter ponadregionalny. Są one bazą dla miasta i całego regionu do rozwoju firm, przyczyniając się do współpracy i pozyskania nowych inwestorów. Ważnymi instytucjami, które mają wpływ na rozwój innowacyjności w mieście są także Wrocławskie Centrum Badań EIT+, Dolnośląski Akademicki Inkubator Przedsiębiorczości i akademickie inkubatory przedsiębiorczości, które działają na terenie kilku uczelni wyższych. Zadaniem akademickich inkubatorów przedsiębiorczości jest wsparcie dla studentów i absolwentów wyższych uczelni w założeniu i prowadzeniu własnej firmy.

Wrocław jest nie tylko centrum życia gospodarczego, ale również ośrodkiem i centrum życia kulturalnego, ośrodkiem aktywności artystycznej, naukowej czy edukacyjnej. Dostęp do tego typu usług przyczynia się do oceny jakości życia w mieście. Wrocławski zespół historycznego centrum i Hala Stulecia zostały uznane przez Prezydenta RP za pomnik historii, a Hala Stulecia wraz z otoczeniem wpisana jest na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Oferta kulturalna Wrocławia to także: nowoczesny wielofunkcyjny budynek koncertowy – Narodowe Forum Muzyki, Opera Wroclawska, ZOO z Afrykarium (z pierwszym w Polsce oceanarium), Hydropolis, Centrum Historii Zajezdnia, Muzeum Miejskie w kilku lokalizacjach oraz liczne różnotematyczne muzea, galerie, teatry (m.in. Capitol, Polski, Współczesny, Lalek), kina i inne ośrodki kultury rozmieszczone na terenie całego miasta. Wrocław, będący w roku 2016 Europejską Stolicą Kultury, stale zapewnia mieszkańcom i turystom różnorodność wydarzeń i przedsięwzięć kulturalnych. Odbywają się tu imprezy o randze regionalnej, ogólnopolskiej i międzynarodowej, które mają wieloletnią tradycję. Wśród nich są znane festiwale muzyczne – Jazz nad Odrą, Międzynarodowy Festiwal Wratistavia Cantans, teatralne – Przegląd Piosenki Aktorskiej, filmowe – Międzynarodowy Festiwal Filmowy T-Mobile Nowe Horyzonty. Wrocław jest miejscem organizacji różnych przedsięwzięć turystycznych i sportowych ważnych dla regionu, które są atrakcyjną ofertą zarówno dla mieszkańców miasta, jak i licznych turystów z regionu, kraju i z zagranicy. Miasto posiada atrakcyjne, nowoczesne obiekty sportowe takie jak: Stadion Miejski, Stadion Olimpijski, centrum rekreacyjno-sportowe „Orbita” (hala widowiskowo-sportowa i pływalnia), tor wrotkarski, Aquapark Wrocław.

W związku z tym sytuacja ekonomiczna mieszkańców miasta stale się poprawia, co oczywiście przekłada się na wzrost popytu mieszkaniowego. Należy zauważyć, że po okresie względnej stabilizacji cen lokali mieszkalnych, aktualnie poziom tych cen jest znowu relatywnie wysoki i znacznie wyższy niż 3-4 lata temu. Szczególnie wysokie ceny osiągają lokale mieszkalne o małej i średniej powierzchni, w dobrej lokalizacji, które stanowią przedmiot inwestycji pod kątem wynajmu ( wyceniane lokale także lokują się w tej grupie)

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w południowo-wschodniej części Wrocławia przy ul. Robotniczej na obszarze oznaczonym jako Robotnicza Przemysłowa. Położona jest ona przy drodze o wysokim natężeniu ruchu komunikacyjnego i średnim natężeniu ruchu pieszych (przy czym przedmiotowy lokal oddalony jest około 50 metrów od ulicy Robotniczej). W sąsiedztwie wycenianej nieruchomości przeważa zabudowa przemysłowa, tj. odremontowane budynki przemysłowe, aktualnie wykorzystywane jako lokale użytkowe. Występują głównie powierzchnie handlowe, magazynowe, składowe, jak również biurowo-administracyjne. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz wielorodzinną z wbudowanymi usługami na parterze występuje w odległości ok. 300 m od przedmiotowego budynku. Dostępność komunikacji miejskiej jest bardzo dobra. Odległość od ścisłego centrum miasta Wrocławia około 2,0 km.



Rysunek nr 2. Fragment mapy internetowej wraz z lokalizacją ul. Robotniczej 32 we Wrocławiu.





**Rysunek nr 3. Widok mapy satelitarnej na położenie wycenianej nieruchomości.**

## **11.2 Analiza rynku lokalami mieszkalnymi**

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej dwóch lokali mieszkalnych położonych we Wrocławiu przy ulicy Robotniczej 32 w pierwszym kroku dokonano identyfikacji istniejących transakcji lokalami mieszkalnymi pod kątem zmian cen w czasie (trend czasowy), przy czym pod uwagę wzięto lokale mieszkalne znajdujące się w typowych budynkach wielorodzinnych. Trend czasowy określić można za pomocą kilku technik. Niestety technika analizy par sprzedaży jak i analiza powtórnych sprzedaży posiadają ograniczone możliwości zastosowania, jak również obarczone są dużym ryzykiem popełnienia błędu. Trend czasowy można również określić za pomocą modeli statystycznych. Warunkiem tego jest posiadanie możliwie dużej liczby cen transakcyjnych. Szacowanie tendencji rozwojowej zjawiska wymaga również dość długiego okresu badania cen.

Dla potrzeb wyznaczenia trendu zmian cen dokonano analizy lokalnego rynku, który został zdefiniowany następująco:

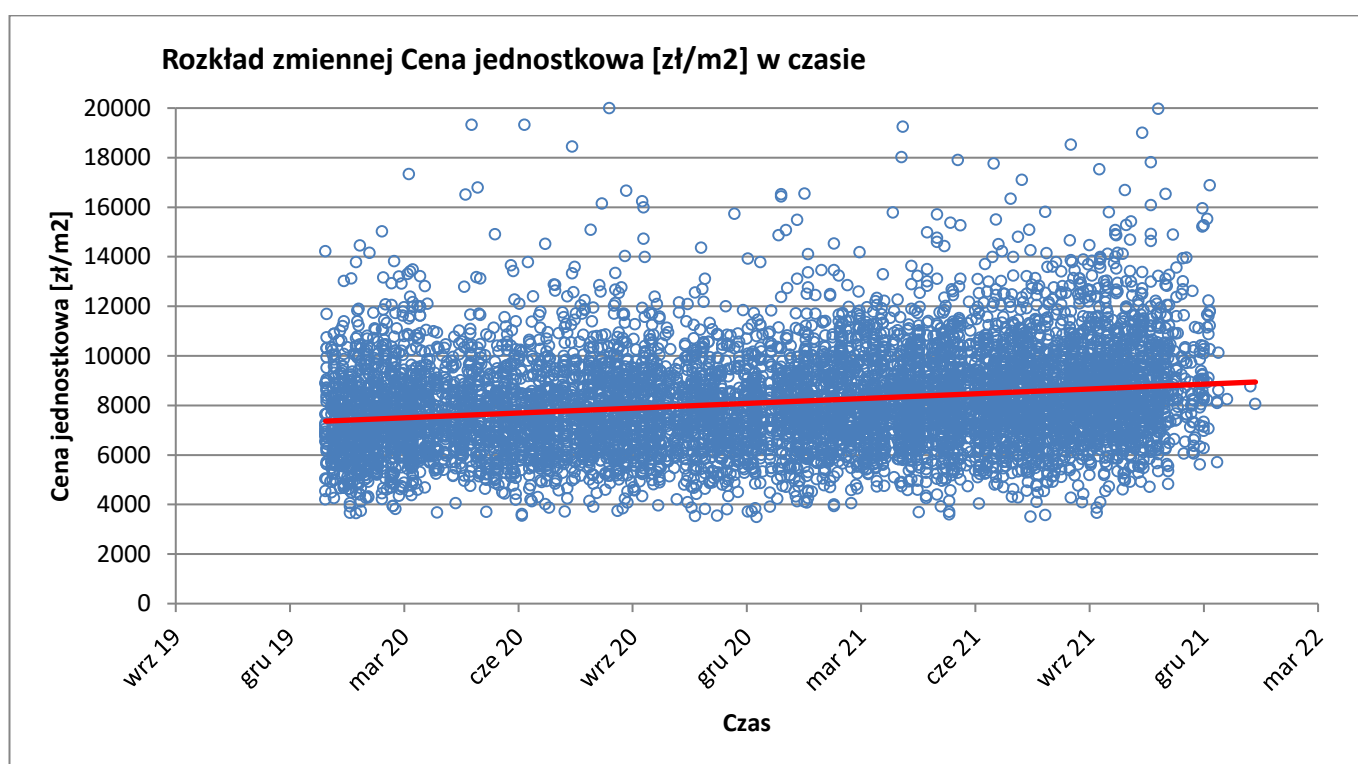
- a) Obszar analizy: Wrocław, ob. Stare Miasto;
- b) Okres analizy: stycznia 2020 – marca 2022 roku;
- c) Przedmiot analizy: lokale mieszkalne będące przedmiotem obrotu na rynku wtórnym;

W wyniku tej analizy uzyskano 8 376 transakcji nieruchomościami spełniającymi powyższe kryteria. Ilość transakcji wskazuje, że jest to bardzo aktywny rynek, a liczba Kupujących i Sprzedających jest duża. W związku z tym nie zestawiano pełnych danych

dotyczących tych transakcji w przedmiotowym operacie szacunkowym, dokonano jedynie prezentacji graficznej na wykresie zależności ceny od czasu.

W wyniku analizy rynku zidentyfikowano transakcje dotyczące nieruchomości podobnych zawarte w ostatnim okresie (nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej w stopniu najwyższym z możliwych).

Dla wyznaczenia linii trendu wykorzystano funkcje arkusza kalkulacyjnego Excel REGLINW, która zwraca wartość linii trendu dopasowując linię prostą metodą najmniejszych kwadratów do zadanych cen transakcyjnych zrealizowanych w określonym czasie. Otrzymane obliczenia w tym zakresie są następujące:



L.p.	Parametr	Wartość
1.	Data wyceny	<b>Marzec 2022</b>
2.	Od najwcześniejszej danej	2020-01-02
3.	Od najpóźniejszej danej	2022-01-28
4.	Rozstęp czasowy (dni)	757
5.	Nachylenie równania trendu (b1)	2,08533
6.	Rzędna równania trendu (b0)	-84 039
7.	Rodzaj trendu i charakter trendu	<b>trend rosnący</b>
8.	Współczynnik korelacji (R)	22,3%

Wartość rynkowa prawa własności do 2 lokali mieszkalnych położonych we Wrocławiu przy ulicy Robotniczej 32

9.	Współczynnik determinacji (R2)	5,0%
10.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	7 366 zł/m <sup>2</sup>
11.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	8 944 zł/m <sup>2</sup>
12.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	1 579 zł/m <sup>2</sup>
13.	Okres badania rynku (lata)	2,07
14.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	21,4%
15.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,03%
16.	<b>Wymiar względny trendu (%)/mies.</b>	<b>0,78%</b>
17.	<b>Wymiar względny trendu (%)/rok</b>	<b>9,40%</b>

W związku z powyższym wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 9,40% rocznie, co oznacza trend rosnący. Wobec tego oraz na podstawie danych z raportów branżowych, stwierdzono, że poziom cen za tego rodzaju nieruchomości pozostaje w ostatnim okresie na poziomie wzrostowym, w związku z czym rzeczoznawca dla potrzeb niniejszej wyceny zdecydował się zastosować trend dodatni tj. skorygować zidentyfikowane ceny lokali mieszkalnych +0,78% miesięcznie (+9,40% rocznie).

Dla potrzeb niniejszej wyceny analizowany rynek zdefiniowano następująco:

- a) Obszar analizy: budynek w którym położone są przedmiotowe lokale przy ulicy Robotniczej 32 we Wrocławiu;
- b) Okres analizy: stycznia 2020 – marca 2022 roku;
- c) Przedmiot analizy: lokale mieszkalne będące przedmiotem obrotu na rynku wtórnym;

W wyniku tej analizy uzyskano 10 transakcji nieruchomościami spełniającymi powyższe kryteria, które są podobne w stopniu najwyższym z możliwych do lokalu wycenianego. Ilość transakcji wskazuje, że jest to aktywny rynek, a liczba Kupujących i Sprzedających jest duża.

Ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do analizy i ich podstawowe dane zawarto w tabeli nr 1. Sporządzono je w oparciu o informacje z aktów notarialnych kupna – sprzedaży nieruchomości przechowywanych w Biurze Katastru Miejskiego we Wrocławiu oraz informacje z własnej bazy danych. Należy zauważyć, że transakcje zostały zawarte w budynku przy ulicy Robotniczej 32 (lokale najbardziej podobne do wycenianych).

W wyniku analizy lokalnego rynku zidentyfikowano następujące transakcje lokalami mieszkalnymi na terenie badanego lokalnego rynku

**Tabela nr 1. Zestawienie cen transakcyjnych lokali mieszkalnych dla potrzeb wyceny wrz z uwzględnieniem zmian cen nieruchomości w czasie**

Lp.	Data umowy	Obręb	Ulica / Nr bud.	PU m2	Cena sprzedaży [zł]	Cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> PU [zł/m <sup>2</sup> ]	Skorygowana cena 1 m <sup>2</sup> PU [zł/m <sup>2</sup> ]
1.	2020-01-17	Stare Miasto	Robotnicza 32	15,00 m2	115 000 zł	7 667 zł/m2	<b>9 230 zł/m2</b>
2.	2020-03-10	Stare Miasto	Robotnicza 32	30,00 m2	260 000 zł	8 667 zł/m2	<b>10 314 zł/m2</b>
3.	2021-07-21	Stare Miasto	Robotnicza 32	15,00 m2	178 000 zł	11 867 zł/m2	<b>12 579 zł/m2</b>
4.	2021-11-05	Stare Miasto	Robotnicza 32	30,00 m2	230 000 zł	7 667 zł/m2	<b>7 913 zł/m2</b>
5.	2021-11-12	Stare Miasto	Robotnicza 32	30,00 m2	245 000 zł	8 167 zł/m2	<b>8 414 zł/m2</b>
6.	2021-12-08	Stare Miasto	Robotnicza 32	15,00 m2	120 000 zł	8 000 zł/m2	<b>8 188 zł/m2</b>
7.	2021-12-13	Stare Miasto	Robotnicza 32	30,00 m2	257 000 zł	8 567 zł/m2	<b>8 757 zł/m2</b>
8.	2022-01-05	Stare Miasto	Robotnicza 32	15,00 m2	123 799 zł	8 253 zł/m2	<b>8 387 zł/m2</b>
9.	2022-01-24	Stare Miasto	Robotnicza 32	15,00 m2	131 500 zł	8 767 zł/m2	<b>8 865 zł/m2</b>
10.	2022-01-28	Stare Miasto	Robotnicza 32	15,00 m2	121 001 zł	8 067 zł/m2	<b>8 149 zł/m2</b>

Zdecydowano się ograniczyć lokalny rynek do transakcji zlokalizowanych w wycenianym budynku. Takich transakcji zidentyfikowano 10. Różnią się one standardem wykończenia poszczególnych lokali, ich powierzchnią oraz funkcjonalnością.

**W wyniku analizy rynku zidentyfikowano (w zł/m<sup>2</sup> p.u. lokalu mieszkalnego):**

$$C_{max} = 12\,579 \text{ zł/m}^2 \text{ lokalu}$$

$$C_{min} = 7\,913 \text{ zł/m}^2 \text{ lokalu}$$

$$\Delta C = C_{max} - C_{min}$$

$$\Delta C = 12\,579 - 7\,913 \text{ zł/m}^2$$

$$\underline{\Delta C = 4\,666 \text{ zł/m}^2}$$

Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym lokali mieszkalnych wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech w sposób analityczny 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 „lepszą” jest tańsza od nieruchomości „gorszej”. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości.

Wobec powyższego autor określił wagi cech rynkowych (zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych) na podstawie:

- badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców,
- opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami (pośrednicy, pracownicy Urzędów Gmin, rzeczoznawcy).

W skutek badania rynku lokali mieszkalnych i analizy preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe (atrybuty) mające istotny wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości i przypisano im wagi wyrażające procentowy wpływ tych cech na wartość nieruchomości. Również na podstawie badania rynku ustalono również stopień nasilenia tych cech rynkowych.

Na podstawie analizy lokalnego rynku rzeczoznawca określił liczbę cech rynkowych, nadał im nazwy oraz określił wagi cech rynkowych. Stany cech rynkowych oraz wielkości zakresów cząstkowych przedstawia tabela nr 2.

**Tabela nr 2. Cechy rynkowe i ich wagi oraz stopnie nasilenia.**

L.p.	Atrybut	Waga %	Stopień nasilenia (skala)		
			1	2	3
1.	Standard wykończenia lokalu	50	dobry	średni	zły
2.	Powierzchnia użytkowa	30	do 20 m <sup>2</sup>		od 20 m <sup>2</sup>
3.	Funkcjonalność lokalu	20	dobra	średnia	niska

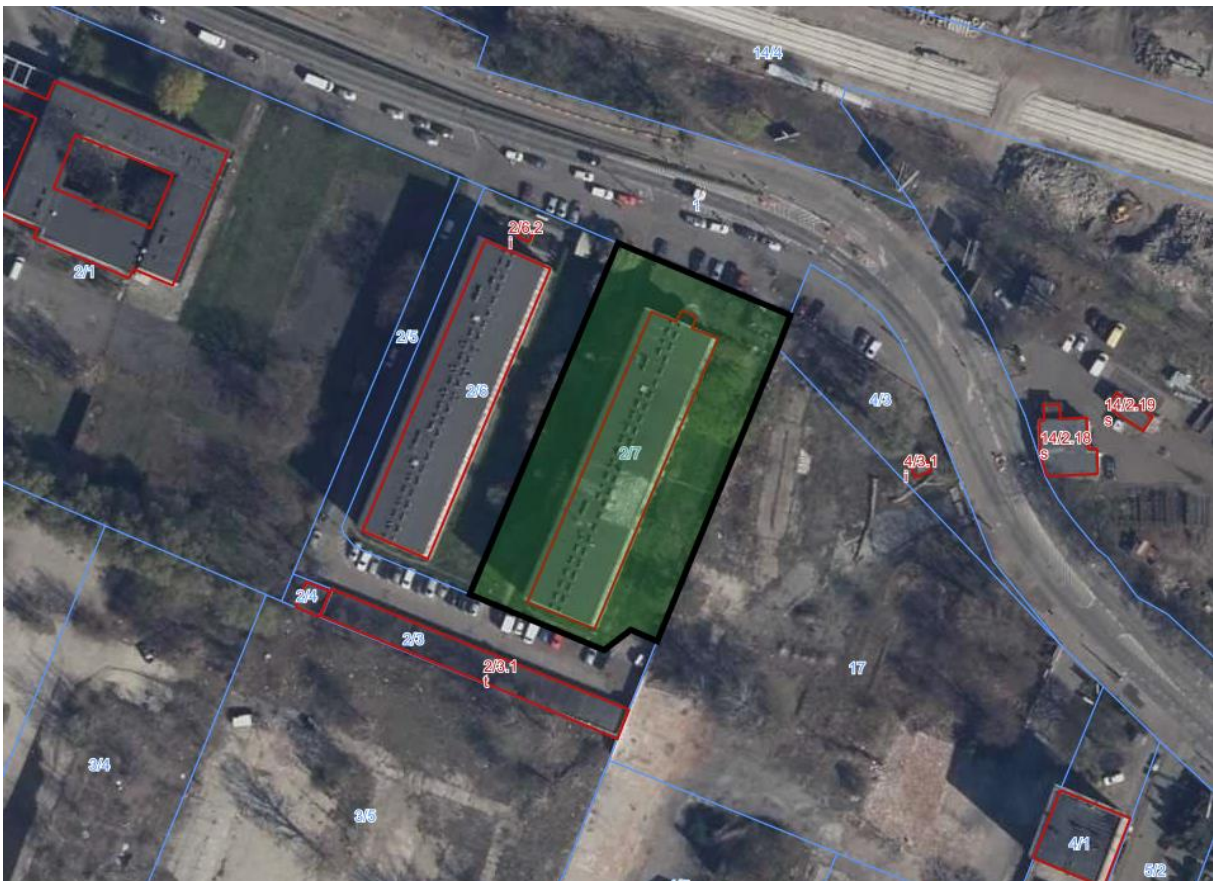
Opis cech rynkowych:

- standard wykończenia lokalu:** oznacza stopień zużycia okładzin ściennych i podłogowych, stan stolarki wewnętrznej, rodzaj użytych materiałów wykończeniowych, staranność wykończenia oraz rodzaj urządzeń trwale związanych z nieruchomością;
- powierzchnia użytkowa lokalu:** na podstawie analizy rynku stwierdzono, że im mniejsza powierzchnia użytkowa lokalu, tym wyższa cena jednostkowa;
- funkcjonalność nieruchomości:** pod uwagę wzięto układ funkcjonalny lokalu, rozkład pomieszczeń; konieczność wykonania prac budowlanych celem przywrócenia funkcji mieszkalnej ( np. część lokali była wykorzystywana na cele sanitariatów)

## 12. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO, W KTÓRYM ZNAJDUJĄ SIĘ PRZEDMIOTOWE LOKALE

Przedmiotem wyceny są dwa lokale mieszkalne nr 323, 324 położone w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Robotniczej 32. Budynek mieszkalny wykonany w technologii wielkopłytywowej. Budynek pierwotnie pełnił funkcję hotelu robotniczego, a następnie do dnia dzisiejszego pełni funkcje mieszkalną, częściowo z usługami w parterze. Budynek nie jest wyposażony w dźwig osobowy.

Najbliższe otoczenie nieruchomości to zabudowa produkcyjna, składów i magazynów oraz zabudowa mieszkalno-usługowa. Budynek, w którym usytuowane są przedmiotowe lokale mieszkalne położony jest na działce nr 2/7, AM-21 o powierzchni 0,3092 ha. Teren działki płaski, częściowo ogrodzony (ogrodzenie stalowe od strony ulicy Robotniczej, ogrodzenie murowane na granicy z działką nr 17), zagospodarowany ciągi komunikacyjne.



Rysunek nr 4. Widok położenia działki w granicach 2/7 AM-21 obręb Stare Miasto, w granicach której mieści się budynek mieszkalny przy ul. Robotniczej 32.



Rysunek nr 5. Widok budynku mieszkalnego przy ul. Robotniczej 32.



Rysunek nr 6. Widok klatki korytarze na I piętrze w budynku mieszkalnym przy ul. Robotniczej 32.

### **Zastosowane rozwiązania konstrukcyjno - materiałowe**

Fundamenty: żelbetowe,

Ściany: wykonane w technologii mieszanej, żelbetowo - murowanej

Strop: żelbetowy;

Stropodach: płaski, kryty papą;

Schody wewnętrzne: betonowe, wyłożone lastriko, poręcze stalowe;

Drzwi i stolarka okienna: drzwi wejściowe PCV, okna na klatce schodowej PCV;

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczną
- wodną
- kanalizacyjną
- gazową

Stan techniczny budynku dostateczny. Budynek nie wykazuje nadmiernych spękań, ani odkształceń. Elementy konstrukcyjne budynku w stanie dostatecznym. Ściany nie wykazują miejscowych zawilgoceń. Konstrukcja dachu oraz pokrycie dachu w stanie dostatecznym, pokrycie dachu nie wykazuje przecieków. Stolarka okienna i okładziny w częściach wspólnych w stanie złym, z oznakami znacznego zużycia eksploatacyjnego budynku oraz śladami aktów wandalizmu. Aktualnie trwa częściowy remont korytarzy i klatki schodowej. Elewacja zewnętrzna w stanie złym. Instalacje techniczne sprawne, zużyte eksploatacyjnie, o obniżonej funkcjonalności.

Poniżej zostały opisane dwa wyceniane lokale mieszkalne wraz z ich dokumentacją fotograficzną. Lokale pozbawione centralnego ogrzewania. Ponadto aktualnie nie ma możliwości zorganizowania centralnego ogrzewania w lokalu, gdyż lokalna kotłownia, która kiedyś obsługiwała te lokale jest wyłączona z eksploatacji.

### **12.1 OPIS WYCENIANEGO LOKALU NR 323**

Przedmiotowy lokal nr 323 jest jednym z kilkudziesięciu lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym przy ul. Robotniczej 32. Lokal położony na trzecim piętrze – IV kondygnacji). Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej i kartoteką lokalu przedmiotowy lokal o powierzchni 15,00 m<sup>2</sup> składa się z jednego pokoju. Do lokalu wchodzi się z wewnętrznej klatki schodowej. W lokalu za pomocą ścian GK o konstrukcji lekkiej została wydzielona mała łazienka. W lokalu także aneks kuchenny.





**Zastosowane rozwiązania materiałowo – wykończeniowe w lokalu:**

**Okładziny ścian:** tynki wewnętrzne cementowo – wapienne; w łazience na części ścian płytki;

**Podłogi:** w pokoju panele podłogowe, w łazience płytki;

**Sufity:** tynki sufitów cementowo - wapienne;

**Stolarka okienna:** PCV;

**Stolarka drzwiowa:** drzwi zewnętrzne stalowe, okleinowane, drzwi wewnętrzne do łazienki przesuwne;

Lokal ma możliwość dostępu do następujących instalacji:

- elektryczną
- wodną
- kanalizacyjną
- ciepła woda z bojlera elektrycznego
- ogrzewanie - elektryczne

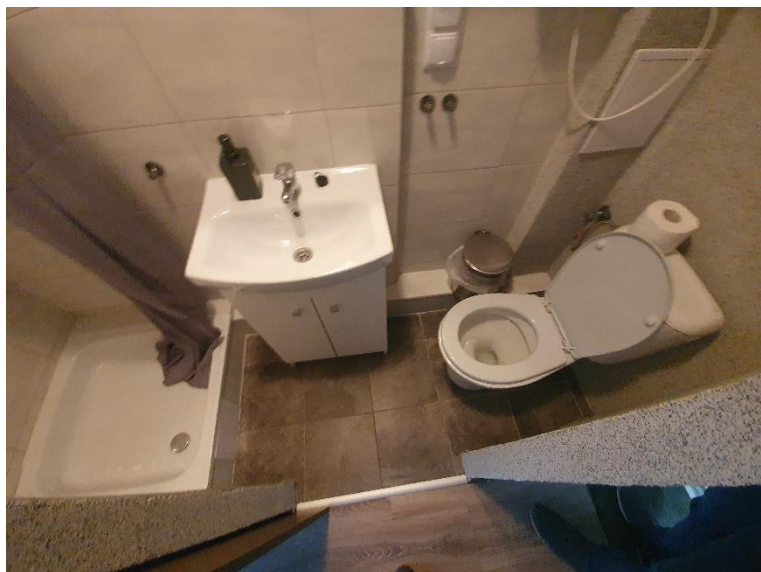
Powierzchnia użytkowa lokalu: **15,00 m<sup>2</sup>**.

Standard wykończenia lokalu określono jako dobry. Lokal po kapitalnym remoncie. Okładziny ścian w postaci tynków w stanie dobrym. W łazience na ścianach częściowo płytki, częściowo tynk ozdobny. Okładziny podłóg w stanie dobrym. Stolarka okienna – stan dobry. Lokal nadaje się do zamieszkania.

## 12.2 OPIS WYCENIANEGO LOKALU NR 324

Przedmiotowy lokal nr 324 jest jednym z kilkudziesięciu lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym przy ul. Robotniczej 32. Lokal położony na trzecim piętrze – IV kondygnacji). Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej i kartoteką lokalu przedmiotowy lokal o powierzchni 15,00 m<sup>2</sup> składa się z jednego pokoju. Do lokalu wchodzi się z wewnętrznej klatki schodowej. W lokalu za pomocą ścian GK o konstrukcji lekkiej została wydzielona mała łazienka. W lokalu także aneks kuchenny.





**Zastosowane rozwiązania materiałowo – wykończeniowe w lokalu:**

Okładziny ścian: tynki wewnętrzne cementowo – wapienne; w łazience na części ścian płytki

Podłogi: w pokoju panele podłogowe, w łazience płytki;

Sufity: tynki sufitów cementowo - wapienne;

Stolarka okienna: PCV;

Stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne stalowe okleinowane, drzwi wewnętrzne do łazienki przesuwne;

Lokal ma możliwość dostępu do następujących instalacji:

- elektryczną
- wodną
- kanalizacyjną
- ciepła woda z bojlera elektrycznego
- ogrzewanie - elektryczne

Powierzchnia użytkowa lokalu: **15,00 m<sup>2</sup>**.

Standard wykończenia lokalu określono jako dobry. Lokal po kapitalnym remoncie. Okładziny ścian w postaci tynków w stanie dobrym. W łazience na ścianach częściowo płytki, częściowo tynk ozdobny. Okładziny podłóg w stanie dobrym. Stolarka okienna – stan dobry. Lokal nadaje się do zamieszkania.

### **13. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ**

Określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

#### **13.1 Określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej o powierzchni do 20 m<sup>2</sup>, w dobrym stanie technicznym i dobrej funkcjonalności – lokale nr 323, 324**

Do porównania przyjęto:

- a) 2021-12-08 – lokal mieszkalny położony przy ulicy Robotniczej 32 (ob. Stare Miasto) we Wrocławiu. Lokal o powierzchni użytkowej 15,00 m<sup>2</sup>. Cena sprzedaży: 120 000 zł. Cena transakcyjna za 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 8 000 zł/m<sup>2</sup>. Skorygowana cena transakcyjna za 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 8 188 zł/m<sup>2</sup>.
  1. Standard wykończenia lokalu: zły
  2. Powierzchnia użytkowa: do 20 m<sup>2</sup> (15,00 m<sup>2</sup>)
  3. Funkcjonalność lokalu: dobra
  
- b) 2022-01-05 – lokal mieszkalny położony przy ulicy Robotniczej 32 (ob. Stare Miasto) we Wrocławiu. Lokal o powierzchni użytkowej 15,00 m<sup>2</sup>. Cena sprzedaży: 123 799 zł. Cena transakcyjna za 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 8 253 zł/m<sup>2</sup>. Skorygowana cena transakcyjna za 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 8 387 zł/m<sup>2</sup>.
  1. Standard wykończenia lokalu: zły
  2. Powierzchnia użytkowa: do 20 m<sup>2</sup> (15,00 m<sup>2</sup>)
  3. Funkcjonalność lokalu: dobra
  
- c) 2022-01-28 – lokal mieszkalny położony przy ulicy Robotniczej 32 (ob. Stare Miasto) we Wrocławiu. Lokal o powierzchni użytkowej 15,00 m<sup>2</sup>. Cena sprzedaży: 121 001 zł. Cena transakcyjna za 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 8 067 zł/m<sup>2</sup>. Skorygowana cena transakcyjna za 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 8 149 zł/m<sup>2</sup>.
  1. Standard wykończenia lokalu: zły
  2. Powierzchnia użytkowa: do 20 m<sup>2</sup> (15,00 m<sup>2</sup>)
  3. Funkcjonalność lokalu: dobra

**Tabela nr 3. Określenie wartości rynkowej lokali mieszkalnych nr 323, 324 położonych w budynku przy ul. Robotniczej 32 ( te dwa wyceniane lokale mają takie same cechy rynkowe)**

Lp.	Atrybut	Waga (%)	Udział kwotowy (zł)	Udział kwotowy na jed. atrybutu (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania					
						Wrocław, ul. Robotnicza 32		Wrocław, ul. Robotnicza 32		Wrocław, ul. Robotnicza 32	
						Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka
1.	Data transakcji lub wyceny				Marzec 2022	2021-12-08		2022-01-05		2022-01-28	
2.	Skorygowana cena transakcyjna za 1 m <sup>2</sup> p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem					8 188 zł/m <sup>2</sup>		8 387 zł/m <sup>2</sup>		8 149 zł/m <sup>2</sup>	
3.	Standard wykończenia lokalu	50	2333	1167	dobry	zły	2 333	zły	2 333	zły	2 333
4.	Powierzchnia użytkowa	30	1400	1400	do 20 m <sup>2</sup>	do 20 m <sup>2</sup>	0	do 20 m <sup>2</sup>	0	do 20 m <sup>2</sup>	0
5.	Funkcjonalność lokalu	20	933	467	dobra	dobra	0	dobra	0	dobra	0
6.	Suma poprawek $\sum p_i$					2 333		2 333		2 333	
7.	Wartość poprawiona 1 m <sup>2</sup> p. u. lokalu wraz z przynależnym gruntem					10 521		10 720		10 482	
8.	Wartość średnia 1 m <sup>2</sup> p. u. lokalu wraz z przynależnym gruntem					<b>10 574 zł/m<sup>2</sup></b>					

\* szczegółowe dane o nieruchomościach przyjętych do porównania są opisane w bazie danych wyceniającego.

**Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej prawa własności do lokali  
mieszkalnych nr 323, 324 położonych w budynku przy ul. Robotniczej 32 według stanu  
i poziomu cen z dnia sporządzenia operatu wynosi:**

$$W = 10\,574 \text{ zł/m}^2$$

**Tabela nr 4. Zestawienie wartości rynkowej lokali mieszkalnych nr 323, 324 położonych w budynku przy ul. Robotniczej 32.**

Lp.	Wyszczególnienie	PU [m <sup>2</sup> ]	Wartość 1 m <sup>2</sup> PU [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość LM [zł]	Przyjęto w zaokrągleniu [zł]
1.	Lokal mieszkalny nr 323	15,00 m <sup>2</sup>	10 574 zł/m <sup>2</sup>	158 617,05 zł	159 000 zł
2.	Lokal mieszkalny nr 324	15,00 m <sup>2</sup>	10 574 zł/m <sup>2</sup>	158 617,05 zł	159 000 zł

## 14. USTALENIA KOŃCOWE

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 323 położonego we Wrocławiu przy ulicy Robotniczej 32 o powierzchni użytkowej 15,00 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu określona została w wysokości:

**159 000 zł**

**słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące złotych**

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 324 położonego we Wrocławiu przy ulicy Robotniczej 32 o powierzchni użytkowej 15,00 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu określona została w wysokości:

**159 000 zł**

**słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące złotych**

1. Oszacowana wartość rynkowa, dla aktualnego sposobu użytkowania wyżej opisanej nieruchomości w stanie technicznym w jakim znajduje się ona na dzień wyceny jest najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za nieruchomość w warunkach normalnie funkcjonującego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny.
2. Analizując transakcje podobnymi nieruchomościami na terenie rynku lokalnego, biorąc pod uwagę standard wykończenia lokalu, jego powierzchnie użytkową oraz funkcjonalność otrzymany wynik powierzchni użytkowej lokalu można uznać za realny.
3. Określona wartość przedmiotowej nieruchomości odpowiada pod względem poziomu, cenom transakcyjnym kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych na badanym rynku lokalnym.
4. Przedmiotowa wartość rynkowa ma charakter netto (przy czym na rynku lokali mieszkalnych z rynku wtórnego ceny netto równają się cenom brutto – podatek VAT nie występuje). W przypadku gdyby przy sprzedaży okazało się, że wystąpi podatek VAT to należy uznać, że jest on zawarty już w określonej wartości rynkowej.
5. Wyceny przedmiotowych lokali dokonano przy założeniu, że będą one indywidualnie oferowane do sprzedaży ( a nie wszystkie razem w ramach pakietu).
6. Przy wycenie nie wzięto pod uwagę wyposażenia ruchomego lokali w postaci mebli.

## 15. KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA

### 1. Klauzule ogólne:

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości jest aktualna na datę wyceny i wraz z upływem czasu przy uwzględnieniu trendów występujących na rynku nieruchomości może ulec zmianie, jeśli zostanie wykorzystana ze zwłoką w stosunku do daty wyceny. W takim przypadku wymagane jest dokonanie procedury aktualizacyjnej.
- Przy sporządzaniu operatu podatek VAT był brany pod uwagę, określona wartość ma charakter netto (na rynku wtórnym lokali mieszkalnych ceny netto równają się cenom brutto). W przypadku gdyby przy sprzedaży okazało się, że wystąpi podatek VAT to należy uznać, że jest on zawarty już w określonej wartości rynkowej.

### 2. Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu:

- Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w p. „Cel wyceny” niniejszego opracowania, natomiast operat nie może być modyfikowany i wykorzystany do innych celów wyceny rozważanej nieruchomości.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.

### 3. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy:

- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

### **Operat opracował:**

*rzecznawca majątkowy: Wojciech Rogowski*

---

Wrocław, 31 marca 2022 roku

## **16. ZAŁĄCZNIKI**

1. Dodatkowa dokumentacja fotograficzna.
2. Księga wieczysta nr WR1K/00142531/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Księga wieczysta nr WR1K/00142532/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
4. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.



### Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna

