

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 1/2 UDZIAŁU W PRAWIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI DO LOKALU MIESZKALNEGO

Adres : 59-220 Legnica, ul. Stefana Okrzei 6 m.5

Właściciel : Agata Wilczek – ½ udziału

Robert Wilczek - ½ udziału

Rodzaj nieruchomości : nieruchomość lokalowa

Lokal mieszkalny nr 5 o pow. użytk. 89,90m² położony na I piętrze (druga kondygnacja) budynku mieszkalnego wielorodzinnego typu kamienica mieszczańska z początku XX wieku . Do lokalu przynależy piwnica o pow. 4,80m² a udział lokalu w nieruchomości wspólnej wynosi 10/100 (10%). Łączny obszar lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym wynosi 94,70m² , Wycena dotyczy wartości rynkowej udziału Agaty Wilczek w przedmiotowym lokalu mieszkalnym . Nieruchomość lokalowa jest objęta księgą wieczysta Nr LE1L/00057230/1.

Aktualna Wartość Rynkowa ½ udziału w prawie własności w lokalu mieszkalnego nr 5 o powierzchni użytkowej 89,90 m² o znacznie pogorszonej funkcjonalności i o niekorzystnym układzie przestrzennym usytuowany na drugiej kondygnacji (lp.) w budynku czterokondygnacyjnym typu kamienica czynszowa z końca przełomu XIX/XX wieku przy ul. Stefana Okrzei 6 w Legnicy wynosi:

W_R = 145.000,00 zł

słownie : sto czterdzieści pięć tysięcy złotych.

W powyższej wartości jest uwzględniony udział w nieruchomości wspólnej (w częściach wspólnych budynku i w działce gruntu) oraz pomieszczenie przynależne – piwnica .

Istotne daty :

Poziom cen : wrzesień 2024r.

Data wizji lokalnej nieruchomości: 27 sierpień 2024r.

Data wykonania operatu : 05 wrzesień 2024r.

Wykonał :

Legnica - Świdnica , 05.09.2024r.



1.DANE FORMALNO-PRAWNE

1.1 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość lokalowa - samodzielny lokal mieszkalny Nr 5 przy ul. Stefana Okrzei 6 w Legnicy o pow. użytk. 89,90 m² składający się z 4 pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju usytuowany na drugiej kondygnacji (I piętro) jednoklatkowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego typu kamienica czynszowa (*obiekt poniemiecki z przełomu XIX/XXw.*). Właścicielowi przedmiotowego lokalu przysługuje udział w 10/100 (10,0 %) w nieruchomości wspólnej tj. w współwłasności wszelkich części wspólnych budynku i jego urządzeń oraz w takim samym udziale w działce gruntu pod której jest usytuowany budynek. Dla przedmiotowego lokalu prowadzona jest **księga wieczysta KW Nr LE1L/00057230/1** w Sądzie Rejonowym w Legnicy.

Zakresem wyceny objęte jest prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działki gruntu.

1.2. CEL WYCENY

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej (dla Aktualnego Sposobu Użytkowania) prawa odrębnej własności do powyższej nieruchomości wraz z udziałem 10,0 % w nieruchomości wspólnej, na którą składa się:

- działka gruntu na której jest posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. S. Okrzei 6 w Legnicy objętej księgą wieczystą KW LE1L/00056429/6,
- udział w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które służą do użytku wszystkich właścicieli lokali,

dla potrzeb sprzedaży przedmiotowego lokalu przez Syndyka masy upadłości osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej Agata Wilczek (upadłość konsumencka).

1.3. PODSTAWY WYCENY

1.3.1 Podstawa formalna

Podstawą formalną wyceny jest zlecenie z dnia 01.07.2024 r. złożone przez Syndyka masy upadłości osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej Agaty Wilczek (upadłość konsumencka).

1.3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz.1899 z późn. zmianami).

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz.U.z 2021r. poz.555).
- Ustawa z 24 czerwca 1994r o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 1048).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.Nr 19, poz. 147 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz.1228 z późn. zm.)

1.3.3. Podstawy metodologiczne wyceny

1.Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych przyjęte przez PFSRM, Warszawa 2008r.

w tym :

- *Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr „Ogólne reguły postępowania . Wartość rynkowa „,*
- *Nota interpretacyjna nr 1 (NI 1) - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości .*

1.3.4. Źródła danych merytorycznych

- oględziny nieruchomości w dniu 27.08.2024 r.
- Księga Wieczysta szacowanej nieruchomości lokalowej .
- informacje z opracowań planistycznych miasta Legnicy ,
- dokumentacja (prawna) udostępniona przez Zamawiającego .
- Informacje z agencji nieruchomości (biur pośrednictwa) obejmujące teren miasta Legnicy ,
- Badania własne rzeczoznawcy dotyczące rynku nieruchomości i cen kształtujących się w obrocie nieruchomościami - informacje o uwarunkowaniach lokalnych.

1.3.5. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 05.09. 2024r.

Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 27.08.2024r.

Stan nieruchomości określono na dzień lustracji nieruchomości tj. 27.08.2024r.

Jest to data , na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny

Wartość prawa własności nieruchomości określono w poziomie cen : wrzesień 2024r.

1.4 Klauzule i zastrzeżenia

Klauzule ogólne

A/ Niniejszy operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami

Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.

B/ Operatu nie można wykorzystać do żadnego innego celu, aniżeli określony w niniejszym opracowaniu.

Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy

a/ Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne wycenianej nieruchomości, których występowania rzeczoznawca nie mógł stwierdzić w trakcie opracowywania wyceny, na podstawie wizji lokalnej ani też na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.

b/ Ocena stanu technicznego budynku i lokalu zawarta w wycenie nie stanowi ekspertyzy technicznej.

2. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. Stan prawny

Lokal mieszkalny Nr 5 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Stefana Okrzei 6 w Legnicy wraz z udziałem 10,0 % w częściach wspólnych budynku i w działce gruntu na której posadowiony jest budynek- jest własnością po ½ udziału Agaty Wilczek i ½ udziału Piotra Wilczek .

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego nr 5 przy ul. Okrzei 6 w Legnicy określono poprzez bezpośredni wgląd rzeczoznawcy w dniu 28.08.2024r. do zapisów w księdze wieczystej Nr LE1L/00057230/1 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Legnicy. Poniżej przytoczono protokół rzeczoznawcy z wglądu do przedmiotowej księgi wieczystej .

W księdze tej ujawniono:

DANE Z KW Nr LE1L/00057230/1

Dział 0 . OZNACZENIE KSIEGI WIECZYSTEJ :

Nazwa i siedziba sądu : Sąd Rejonowy w Legnicy ,Wydział Ksiąg Wieczystych
Typ księgi : lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

DZIAŁ I . OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

POŁOŻENIE:

MIEJSCOWOŚĆ : LEGNICA

LOKAL :

Ulica : Okrzei

Numer budynku : 6

Numer lokalu : 5

Przeznaczenie lokalu : lokal mieszkalny .

Opis lokalu : lokal składający się z 4 pokoi , kuchni , łazienki z wc , pom.gospod. i przedpokoju .

Opis pom. przynależnych : piwnica nr 01 o pow. 4,80m²

Kondygnacja : 2,0

Odrębność (*lokal stanowi odrębną nieruchomość*) : tak

Obszar (*łącznie pow. użytk lokalu wraz pow. pom. przynależnego*) : 98,60m².

Rzeczoznawca majątkowy ustalił ,że zgodnie z rysunkiem inwentaryzacyjnym posiadanym przez upadłą pow. użytk. lokalu wynosi 89,90m² a piwnicy 4,80m² (łącznie 94,70m²) co zostało potwierdzone w trakcie wstępnego pomiaru kontrolnego .

Dział I -SP- SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ.

Rodzaj prawa : prawo związane z własnością lokalu .

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 wynosi 10/100.

Numer księgi wieczystej z której wyodrębniono lokal (*nieruch.wspólna*):LE1L/00056429/6.

Dział II . WŁASNOŚĆ

Właściciel (osoba fizyczna) **nieruchomości** : Agata Wilczek i Piotr Robert Wilczek – na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej (*obecnie po rozwodzie co nie zostało jeszcze ujawnione w dziale II księgi wieczystej. Udział w nieruchomości lokalowej byłych małżonków jest to obecnie po 1/2 udziału*) .

Dział III. PRAWA ,ROSZCZENIA I OBCIĄŻENIA

Rodzaj wpisu	roszczenie
Treść wpisu	roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Rodzaj wpisu	ostrzeżenie
Treść wpisu	przyłączenie kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie km 393/23
1. Nazwa	PROKURA NIESTANDARYZOWANY
2. Siedziba	SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ
3. REGON	INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY
	WROCLAW
	140317429

Dział IV Hipoteka

Rodzaj hipoteki

HIPOTEKA UMOWNA

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma	336600,00
3. suma słownie	trzysta trzydzieści sześć tysięcy sześćset
4. Waluta sumy	ZŁ
5. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	zabezpieczenie roszczeń banku o: spłatę kredytu udzielonego na podstawie umowy, odsetek umownych od wykorzystanego kredytu, odsetek umownych lub ustawowych należnych za opóźnienie w spłacie kredytu lub za opóźnienie w spłacie odsetek, zapłatę prowizji i opłat wynikających z umowy, zwrot kosztów ustanowienia, utrzymania, zmiany zabezpieczenia kredytu, zwrot kosztów opłaty na rzecz bankowego funduszu gwarancyjnego, jeśli obowiązek pokrycia tych kosztów przez kredytobiorcę przewiduje dokonana czynność bankowa udzielenia kredytu, zwrot kosztów dochodzenia roszczeń objętych zabezpieczeniem hipotecznym oraz roszczenia banku o naprawienie szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności zabezpieczenia spłaty tego kredytu.
Wierzytelność	
Stosunek prawny	umowa kredytu nr e1015432 z dnia 21 marca 2017r.
Wierzyciel hipoteczny	
Nazwa	BANK ZACHODNI WBK SPÓŁKA AKCYJNA (OBECNIE SANTANDER BANK POLSKA)
Siedziba	WROCŁAW, 1 ODDZIAŁ W LEGNICY
REGON	930041341
KRS	0000008723

2.2. Przeznaczenie terenu w opracowaniach planistycznych miasta Legnicy:

Szacowany teren działki jako teren już całkowicie zabudowany (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) i posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnica) zatwierdzonego uchwałą Nr XL/292/97 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28-04-1997r. został określony jako MW- teren wysokiej intensywności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług towarzyszących.

2.3. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Ogólne dane o mieście Legnica - charakterystyka miasta.

Legnica – miasto w południowo - zachodniej Polsce, na Śląsku, w środkowej części województwa dolnośląskiego, na równinie legnickiej, położone nad rzekami: Kaczawą (lewy dopływ Odry) i wpadającą do niej Czarną Wodą. Obecnie miasto na prawach powiatu, siedziba władz powiatu ziemskiego. Od 1992 r. stolica diecezji legnickiej. Legnica liczy ok. 104.000 mieszkańców i jest trzecim co do wielkości (po Wrocławiu i Wałbrzychu) miastem w województwie. Stanowi również najdalej wysunięty na południe i największy ośrodek miejski Legnicko-Głogowskiego Okręgu

Miedziowego i aglomeracji, liczącej 448.494 osób. Miasto jest regionalnym ośrodkiem akademickim, w którym znajduje się 7 uczelni wyższych, na których studiuje 16 tys. osób. Legnica stanowi ważny ośrodek LGOM, znajdują się w niej zakłady należące do KGHM Polska Miedź S.A. jak Huta Miedzi oraz rozwijający się Legnicki Park Technologiczny. Pomimo, że w samym mieście nie działa żadna kopalnia, z uwagi na położenie w LGOM i lokalizację w Zagłębiu Miedziowym, jednym z największych pracodawców w mieście są zakłady przemysłu miedziowego. Są to m.in. Huta Miedzi Legnica, Fabryka Przewodów Nawojowych "Patelec Elpena", Pol-Miedź Trans oraz połączone z polkowickim "Zanamem" zakłady "Zanam-Legmet". W mieście działa Instytut Metali Niezależnych, składający się z 3 zakładów przy hucie miedzi; Doświadczalnych Hutnictwa Miedzi, Doświadczalny Chemii i Zakład Materiałów Ściernych. Duże znaczenie w strukturze zatrudnienia w mieście i regionie ma Legnicka Specjalna Strefa Ekonomiczna, najwięcej pracowników (1300) zatrudnia w niej firma Winkelmann - producent podgrzewaczy wody oraz elementów dla branży sanitarnej i motoryzacyjnej. W strefie występuje przemysł motoryzacyjny, meblowy, spożywczy, maszynowy, chemiczny i metalowy. Inwestycje KGHM w mieście, to m.in. utworzenie w 2007 roku Legnickiego Parku Technologicznego który będzie miał znaczenie naukowe dla miasta. W Legnickim Parku Technologicznym trwa utworzenie parku biznesowego, centrum transferu technologii oraz inkubatora a celem parku jest pozyskanie inwestorów z dziedziny ochrony środowiska, ekologicznej, metalowej, górniczej, elektromaszynowej, IT i nanotechnologicznej i energią odnawialną. Większą liczbę pracowników zatrudnia także Strefa Aktywności Gospodarczej, funkcjonująca na legnickim lotnisku.

Lokalizacja i otoczenie szacowanej nieruchomości :

Szacowana nieruchomość lokalowa położona jest na obrzeżu strefy śródmiejskiej ś miasta Legnica w obrębie ewidencyjnym (jednostka geodezyjna i urbanistyczna) i dzielnicy o nazwie Tarminów, która jest rozlokowana na południe od Starego Miasta stanowiącego ściśle śródmieście i mieszczące Rynek oraz ważne instytucje i placówki publiczne (urzędy, kościoły, teatr, muzeum) w południowej części miasta Legnicy. Obręb Tarminów o średniej wielkości powierzchniowo obrębem i na swoim południowym obrzeżu sąsiaduje z terenami zieleni miejskiej w postaci terenów parku i terenów sportu i rekreacji (stadion miejski) a od strony północnej z opisywaną starówką (staromiejska zabudowa dzielnicy Stare Miasto).

Szacowana nieruchomość lokalowa usytuowana jest w początkowej części tego obrębu na terenie powstałego na początkowych latach XX wieku (poniemieckie obiekty z ok. 1915-1928) zespołu budynków wielorodzinnych typu kamienice mieszczańskie, które są obecnie wykazują zużycie techniczne i wymagają remontów i modernizacji (odnowienia). Brak takiego kompleksowego programu rewitalizacji negatywnie wpływa na wartość rynkową lokali mieszkalnych usytuowanych w opisywanym obszarze dzielnicy Tarminów. Zabudowę przedmiotowej części dzielnicy w której usytuowana jest ulica S. Okrzei na której mieści szacowany lokal mieszkalny wraz z sąsiednimi ulicami (prowadzonymi równolegle i prostopadle) stanowią opisane powyżej budynki niemieckie pochodzące sprzed II wojny światowej w większości z początku XX wieku i są to kamienice o ładnej architekturze liczące przeważnie po 4 kondygnacje i już z udogodnieniami (jak łazienka z wc) i są usytuowane zarówno w zabudowie zwartej i wolnostojącej z ulicami na których pas zieleni przyulicznej w postaci drzew i trawnik a posesje są z większym dziedzińcem na swoim zapleczu i przeważnie jest to teren zieleni niskiej (trawnik).

W bezpośrednim sąsiedztwie szacowanej nieruchomości usytuowane są inne powyższe budynki wielorodzinne w zabudowie zwartej.

W sąsiedztwie nie przebiega droga o znacznym nasileniu ruchu samochodowego mogąca wytwarzać znaczny hałas. Nieruchomość położona około 2,0km od dworca PKP oraz ok. 1,0km ścisłego śródmieścia miasta stanowiącego obszar centralnych usług (miasto-twórczych) i od ścisłego centrum miasta (Rynek miasta).

W bliskiej odległości (ok. 600m) od lokalizacji szacowanej nieruchomości znajduje się przystanek miejskiej linii autobusowej. Powyższa lokalizacja szacowanej nieruchomości jest więc dobra, nie posiada negatywnych czynników jak ruchliwa ulica, duże natężenie hałasu itp. zmniejszających wartość rynkową.

Dojazd do szacowanej nieruchomości ulicami o nawierzchni utwardzonej asfaltowej tj. aleją Witelona będącą jedną z głównych arterii komunikacyjnych miasta.

Większe placówki usługowe - obiekty usługowe i handlowe znajdują się w dalszym sąsiedztwie nieruchomości w strefie centralnej miasta.

W załączeniu dokumentacja fotograficzna powyższej nieruchomości i jej otoczenia.

2.4 Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego w którym usytuowany jest szacowany lokal mieszkalny.

Budynek mieszkalny wielorodzinny jednoklatkowy w zabudowie zwartej, który jest usytuowany bezpośrednio przy pasie drogowym powyższej ulicy a wejście jest także od strony ulicy. Jest to budynek podpiwniczony, czterokondygnacyjny z poddaszem użytkowym (*adaptowane pom. strychowe na mieszkalne dla lokalu*) i z dachem o mieszanej konstrukcji to jest od strony frontu dach dwuspadowy z pokryciem z dachówki ceramicznej a od strony zalecza jest to dach płaski jednospadowy z pokryciem z papy asfaltowej. Budynek typu kamienica czynszowa sprzed 1939r. (obiekt ponemiecki) wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej z cegły ceramicznej wzniesiony prawdopodobnie ok. 1924 - 1926 (lata dwudzieste XX wieku) - w którym nie w przeprowadzono większych remontów w okresie powojennym oprócz częściowego remontu przed kilku laty w trakcie którego wymieniono część pokrycia dachu z papy asfaltowej oraz wykonano częściowy remont klatki schodowej. Do wykonania pozostaje wymiana (odnowienie) pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej od strony frontu i całkowite odnowienie elewacji wraz z ociepleniem warstwą styropianu, ponieważ obecny stan elewacji jest zły, mierny.

Obecny stan techniczny budynku określono jako stan zbliżony do stanu do średniego tj. nieznacznie poniżej tego stanu.

Konstrukcja:

- 1. Fundamenty i ściany piwnic** - ławy fundamentowe cegły ceramicznej i kamienne, ściany piwnic w części kamienne a w części z cegły ceramiczne -
- stan techniczny dobry,
- 1. Ściany konstrukcyjne i działowe** – ściany nadziemne wykonane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej - stan techniczny dobry,
- 2. Stropy** – strop nad piwnicą ceramiczny, nad pozostałymi kondygnacjami stropy drewniane belkowe - stan stropów dobry,

4.Dach – dach dwuspadowy . Konstrukcja drewniana więźby dachowej z z od strony frontu z pokryciem dachówką ceramiczną karpiówką podwójną a od pozostała część dachu posiada dach płaski (konstrukcji drewnianej belkowej) z pokryciem z papy asfaltowej. Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej. Ogólnie stan techniczny dachu (konstrukcja i pokrycie) określono jako zadawalający .

5. Elewacja – tynk cementowo-wapienny - stan techniczny tynku zadawalający ,tynk posiada liczne ubytki ,liszaje, odpadający tynk ,itp. – stan techniczny zły ,mierny . Tynk na ścianach zewnętrznych w najbliższej przyszłości wymagają termomodernizacji tj .ocieplenia ścian zewnętrznych warstwą styropianu.

6. Klatka schodowa – schody na parter o konstrukcji ceramicznej typu płyta Kleina z drewnianymi stopnicami i balustradą . Ściany klatki schodowej otynkowane malowane farbami emulsyjnymi - stan techniczny średni, zadawalający .

7. Stolarka okienna i drzwiowa – drzwi płycinowe z drewna pełnego , okna drewniane podwójne zespolone malowane olejno ,w części lokali wymieniono okna drewniane na nowe okna zespolone PCV.

8. Instalacje – budynek wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną , gazową , oraz ogrzewanie c.o. własne etażowe w poszczegól- -gólnych lokalach .

Ogólnie stan techniczny budynku: zbliżony do stanu średniego tj a stopień zużycia technicznego określono na $S_z = 56\%$.

2.5 . Stan techniczno - użytkowy szacowanego samodzielnego lokalu mieszkalnego

Szacowany dwupoziomowy lokal mieszkalny nr 5 jest położony na drugiej kondygnacji (I piętro) budynku mieszkalnego wielorodzinnego typu kamienica . Jest to lokal składający się z następujących pomieszczeń : 4 pokoi , kuchni , łazienki z wc , pom. gospodarczego (technicznego) i przedpokoju .

Dwa pokoje są rozmieszczone w układzie amfiladowym (wejście do drugiego pokoju jest z innego pokoju) a kuchnia jest bez okna i jest to pomieszczenie posiadające niewielką powierzchnię wynoszącą 6,10 m² co czyni je mało funkcjonalną . Pokoje są o bardzo zróżnicowanej powierzchni od 7,9m² poprzez 11,0m² i 15,7m² aż do 26,2m² a dwa najmniejsze pokoje są o niewielkiej szerokości co czyni je także mało funkcjonalnymi. Przedpokój jest długi (ok.5,93m) i wąski (o szerokości 1,18m i 1,41m) co czyni go także mało funkcjonalnym . Ogólnie układ przestrzenny jest mało funkcjonalny.

W lokalu przed ok.15lat wykonano ogólny remont w trakcie odnowiono łazienkę (armatura i okładziny ścian i posadzki z płytek ceramicznych), wymieniono instalację

elektryczną i wodno-kanalizacyjną z którego wykonano II poziom lokalu z adaptowanych pomieszczeń strychowych. Remont obejmował także wymianę instalacji technicznych i montaż nowej etażowej instalacji grzewczej c.o. zasilanej z kotła co. elektrycznego z regulacją temperatury oraz instalację c.w.u. z bojlera elektrycznego (o poj. 60l) - powyższe urządzenia są usytuowane w pom. gospodarczym (technicznym) oraz położono panele podłogowe na istniejące podłogi drewniane a w dwóch pokojach położono sufit podwieszany na wysokości 2,60m przy pozostałej ogólnej wysokości lokali wynoszącej 3,40m. Instalacje w lokalu : wod-kan., elektr., gazowa i etażowe ogrzewanie c.o.

Mieszkanie na dzień oględzin 27.08.2024 r. charakteryzuje się następującymi cechami (stan funkcjonalny):

- jest to lokal o ponadstandardowej wysokości wynoszącej 3,40 m a tylko w dwóch pokojach obniżono wysokość do 2,60m) poprzez montaż sufitu podwieszanego
- opisany wcześniej układ przestrzenny lokalu jest mało funkcjonalny choć z przedpokoju jest odrębne wejście do większości pomieszczeń lokalu tj. dwóch pokoi , kuchni i łazienki z wc ,
- pomieszczenie łazienki zawiera muszlę wc , wannę , brodzik i umywalkę ,
- lokal posiada instalację etażową ogrzewania c.o. wykonaną z przewodów miedzianych z stalowymi grzejnikami konwekcyjnymi typu PURMO z elektrycznym kotłem c.o. ,
- stan techniczny mieszkania : stan techniczny określono jako stan średni.
- standard wykończenia mieszkania : średni.

Aktualny opis stanu wykończenia mieszkania na dzień oględzin w dniu 27.08.2024r. :

Posadzki i podłogi :

W łazience przedpokoju i w kuchni posadzka z płytek gresowych - w stanie technicznym dobrym . W pokojach podłoga z paneli podłogowych , oprócz jednego pokoju z podłogą z desek drewnianych cyklinowanych i lakierowanych . Panele są położone na podłogę z istniejących desek drewnianych . Panele są w średnim stanie technicznym.

Tynki i malatura :

- tynki wewnętrzne gładkie wapienno –cementowe zwykle wykończone warstwą malaturą (pokrywy malarskiej) z farby emulsyjnej –stan techniczny tynku dobry a malatury niezadawalający, do odnowienia .

Okładziny ścian :

- w łazience z WC do wysokości ok. 2,0m i kuchni na części ścian okładzina z płytek ceramicznych ,a pozostałe część ścian z malaturą z farby emulsyjnej .

Stolarka:

a/ drzwi: drzwi wewnętrzne – typowe ,płytowe , w niezadawalającym stanie technicznym wymagające wymiany .

/ drzwi zewnętrzne- drewniane pełne płycinowe (z litego drewna) - stan techniczny dobry ,

b/ okna: zespolone PCV - w zadawalającym stanie technicznym

Instalacje:

Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, gazową, wodną, kanalizacji sanitarnej oraz ogrzewanie etażowe c.o. zasilane z kotła elektrycznego z przewodami miedzianymi. Stan ogólny instalacji technicznych jest zadowalający.

Układ przestrzenny lokalu i jego funkcjonalność:

Układ przestrzenny lokalu jest niezadowalający a ogólna funkcjonalność pogorszona: w tym wąski i długi przedpokój a dwa większe pokoje są o układzie amfiladowym oraz pozostałych wielkość dwóch pokoi jest niewielka (7,9m² i 11,60m²) co jest mało korzystne. Kuchnia o pow. 6,0m² jest także bardzo niewielkim pomieszczeniem co utrudnia korzystanie z niej.

LOKAL MIESZKALNY NR 5 O POW. 89,90 m² SKŁADA SIĘ Z:

Rzeczoznawca majątkowy ustalił, że zgodnie z rysunkiem inwentaryzacyjnym posiadanym przez upadłą pow. użytk. lokalu wynosi 89,90m² co zostało potwierdzone w trakcie wstępnego pomiaru kontrolnego.

Przedpokój : 13,2m²

Łazienka z wc : 6,0 m²

Pom.gospod. (techniczne): 3,7 m²

Kuchnia : 6,10 m²

Pokój 1 : 25,3 m²

Pokój 2 : 16,1m²

Pokój 3 : 11,6m²

Pokój 2 : 7,9m²

Razem : 89,90 m²

3. PRZYJĘTY SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Zasady wyceny nieruchomości regulują przepisy prawa i standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Określana jest wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości - tu funkcja mieszkalna.

Wycenę wartości rynkowej lokalu mieszkalnego przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego zastosowano metodę cenowo-porównawczą, technikę korygowania ceny średniej. Zgodnie ze standardem podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku (w okresie ostatnich dwóch lat) w okresie poprzedzającym wycenę, a także gdy ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane. W technice korygowania ceny średniej przyjmuje się do porównań grupę nieruchomości podobnych, które zostały wyodrębnione jako próbka reprezentatywna na lokalnym rynku

nieruchomości . W operacie niniejszym powyższe nieruchomości porównawcze zostały podane w postaci tabeli z podaniem lokalizacji i ceny 1 m² powierzchni ..

Definicja rodzaju określonej wartości :

Zgodnie z art. 151 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami , wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na rynku , ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków :

- „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 ” i upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Biorąc pod uwagę cel wyceny określono wartość rynkową nieruchomości została określona jako wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) .

Tak rozumiana wartość rynkowa została zdefiniowana w Standardach Zawodowych Rzeczników Majątkowych i oznacza , że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania .

Przyjęty w operacie szacunkowym tryb postępowania określenia wartości rynkowej oszacowywanego lokalu mieszkalnego uwzględnia więc wymogi ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami oraz standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

4. OPIS I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

Określenie rynku lokalnego

Rynek lokalny , na którym występuje wyceniany lokal mieszkalny można zdefiniować poprzez:

- * Rodzaj rynku: - lokale mieszkalne
- * Obszar rynku: - lokalny: miasto Legnica w tym szczególnie dzielnica Tarminów
- * Okres badania rynku: - 12 ostatnich miesięcy w tym bieżący rok 2024 i ostatni IV kwartał uprzedniego roku 2023.

Analiza rynku lokalnego

Na lokalnym rynku nieruchomości obszaru miasta Legnica zauważalny jest niewielki obrót lokalami mieszkalnymi po remontach kapitalnych a przeważają sprzedaże lokali wymagające pewnych remontów w tym niektóre o znacznym zakresie. Dużym popytem cieszą się lokale o małym metrażu, atrakcyjnie usytuowane , o dobrym czyli podwyższonym standardzie.

Przedział cenowy lokali mieszkalnych dla lokalnego rynku nieruchomości w tej części miasta Legnica w segmencie lokali mieszkalnych kształtuje się od 3.041 zł/m² dla niskiego stanu technicznego lokalu i wymagającego remontu kapitalnego i usytuowanym w budynku typu kamienica czynszowa z lat 90-tych XIX wieku będący w także w miernym stanie technicznym do 5.457 zł/m² dla lokalu o nieznacznie podwyższonym standardzie wykończenia wnętrz i usytuowanym w budynku typu kamienica czynszowa z lat 30-tych

XX wieku będącym w dobrym stanie technicznym (*budynek przeszedł remont przed kilku laty*) - cena 1m^2 sytuuje się w zależności od lokalizacji od wielkości lokalu, jego stanu technicznego i standardu oraz wykończenia i wyposażenia.

Natomiast lokale mieszkalne położone w blokach mieszkalnych wykonanych w technologii wielkoblokowej lub w technologii wielkiej płyty posiadają zrównoważony popyt i są wyższe od powyżej podanych ..

Cechy rynkowe nieruchomości i ich wpływ na wartość rynkową

Na podstawie analizy własnej posiadanej bazy danych o transakcjach na wolnym rynku nieruchomości oraz z uwzględnieniem obserwacji preferencji nabywców tego rodzaju nieruchomości na terenie lokalnego rynku nieruchomości miasta Legnicy tj. w obszarze objętym analizą przyjęte zostały następujące cechy rynkowe wpływające na kształtowanie się ceny oraz wagi tych cech:

Dla potrzeb szacowania , w ramach wyodrębnionych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen :

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Waga cechy
1.	Położenie (lokalizacja) nieruchomości	Dobre Zadawalające Średni	15 %
2.	Stan techniczny budynku w którym usytuowany jest szacowany lokal mieszkalny	Dobry Średni Zadawalający Zły	20 %
3.	Lokalizacja lokalu na kondygnacji budynku	Najlepsza – II i I kondygnacja Pośrednia – III kondygnacja Najgorsza – ostatnie piętro(lub poddasze)	10%
4.	Układ przestrzenny i funkcjonalność lokalu	Dobra Zadawalająca Niezadawalająca	20 %
5.	Standard wykończenia wnętrza lokalu mieszkalnego i jego stan techniczny	Podwyższony Średni Niski	15 %
6.	Powierzchnia lokalu(wielkość lokalu)	Mała (P_U do 35m^2) Powyżej małej powierzchni P_U 36- 44m^2) Średnia (P_U 45 – 65m^2) Duża (powyżej średniej (P_U - -od 66m^2 wzwyż ²))	20%
RAZEM:		-----	100%

Analiza transakcji na lokalnym rynku nieruchomości

Transakcje rozpoznano zwłaszcza w zakresie istnienia szczególnych warunków sprzedaży, a także ustalenia zapłaty i formy tej zapłaty.

Wykluczono z porównania transakcje, w których wystąpiły:

- przymusowa sprzedaż

- sprzedaż z odroczonym przekazaniem nieruchomości nabywcy – bonifikata udzielona od ceny
- sprzedaż w drodze przetargu (za wyjątkiem, gdy ceny z przetargu przedstawiały racjonalne zachowania uczestników transakcji na rynku nieruchomości).

Wybrano nieruchomości podobne do wycenianej, które:

- były przedmiotem obrotu rynkowego
- znane są ich ceny transakcyjne
- znane są ich warunki transakcji i
- znane są cechy tych nieruchomości wpływające na poziom ich cen.

5. WYNIK WYCENY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ Z PRZEDSTAWIENIEM OBLICZEŃ WARTOŚCI .

PRZEDSTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNIANIA

Badanie lokalnego rynku nieruchomości miasta Legnica w tym szczególnie w segmencie lokali mieszkalnych położonych w dzielnicy (obręb) Tarminów wykazało transakcje sprzedaży mogące stanowić materiał porównawczy. Na podstawie analizy dokonanych transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych sporządzono tabelę poniższą tabelę cen transakcyjnych z uwidocznieniem lokalu o najniższej cenie transakcyjnej (Cmin) i uwidocznieniem lokalu o najwyższej cenie transakcyjnej (Cmax). Transakcje rynkowe uwzględniają ceny ułamkowych części gruntu.

CENY TRANSAKCYJNE LOKALI MIESZKALNYCH Z OKRESU 2023-2024 NA LOKALNYM RYNKU MIASTA LEGNICY W TYM W DZIELNICY TARMINÓW

I.p	Data transakcji/ Nr aktu notarial	Lokalizacja w Legnicy (nazwa ulicy)	Skład lokalu	Pow. użytk. (w m ²)	Usytuowanie lokalu na kondy. budyn.	Cena transak. (w zł)	Cena 1 m ² powierz.-chni użytk. (zł/m ²)	Uwagi
1.	04.10.2023 A4173/2023	Rataja	2p,k,ł,wc,pp	60,0	parter	310.000	5167	
2.	13.10.2023 A4479/2023	Kosmiczna	3p, k, ł, pp	55,98	III p.	295.000	5270	
3.	05.10.2023 A5138/2023	gen.Tokarzewskiego	3p,k,ł,wc,pp	71,70	Ip.	365.000	5091	
4.	10.10.2023 A3742/2023	Pocztowa	2p, k, ł, pp, hall	76,8	I p.	350.000	4557	
5.	31.10.2023 A5923/2023	J. Matejki	2p,k,wc,pp	55,4	II p.	215.000	3881	
6.	02.11.2023 A5971/2023	Artyleryjska	2p, k, ł, pp, pom.gospo.	44,1	III p.	235.000	5329	
7.	23.10.2023 A4660/2023	Złotoryjska	2p, k, ł	85,05	I p.	270.000	3175	
8.	03.11.2023 A/6034/2023	Złotoryjska	2p,k,ł,wc, pp.	86,10	I p.	347.000	4030	
9.	13.11.2023 A4829/2023	Książęca	4p, k, ł, wc, pp.	115,43	II p.	525.000	4548	

10.	19.11.2023 A4808/2023	gen. Wł. Andersa	3p, k, ł, garde- -roba, pp	89,60	IV p.	435.000	4855	
11.	21.11.2023 A6335/2023	Złotoryjska	3p, k, ł, wc, pp	103,60	I p.	315.000	3041	<i>Transakcja obrazująca C_{min}- lokal do remontu generalnego</i>
12.	25.01.2024 A783/2024	Lotnicza	2p, k, ł, pp	53,20	III p.	213.000	4122	
13.	02.02.2024 A990/2024	Złotoryjska	3p, k, ł, pp, pom. gosp.	100,40	II p.	340.000	3386	<i>Lokal do znacznego remontu.</i>
14.	12.03.2024 A1096/2024	Poselska	2p, k, ł, pp	65,27	III p.	250.000	3830	
15.	15.02.2024 A2206/2024	B. Prusa	2p, k, ł, pp	60,40	I p.	242.000	4007	
16.	14.06.2024 A6975/2024	al. Rzeczpospo -litej	3p, k, ł, spiżar- ka, ł, pp	68,32	I p.	370.000	5416	<i>Transakcja obrazująca C_{max}-lokal po remoncie</i>

Na podstawie powyższej tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

C_{sr} – średnia cena 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych określona na podstawie próbki reprezentatywnej o liczebności $n = 16$ wynosi: 4.357,0 zł/m²

C_{min} – cena minimalna w próbce wynosi (poz.11) : 3.041,0 zł/m²

C_{max} – cena maksymalna w próbce wynosi (poz.16) : 5.416,0 zł/m²

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}} = 3041/4357 = 0,70 \quad C_{\text{max}}/C_{\text{sr}} = 5416/4357 = 1,24$$

Charakterystyka lokalu o cenie najwyższej (C_{max}) w podanym powyżej wykazie transakcji

Cenę maksymalną 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w dzielnicy Taminów miasta Legnica obrazuje transakcja nr 16 i wynosi ona **5416 zł** dla lokalu mieszkalnego o średniej wielkości powierzchni użytkowej (68,32m²) i o nieznacznie podwyższonym standardzie wykończenia wewnątrz to jest będący po niedawno wykonanym częściowym remoncie i usytuowanym na drugiej kondygnacji (I piętro) w budynku wielorodzinnym typu kamienica czynszowa wykonanym w technologii tradycyjnej wzniesionym w latach 30-tych XX wieku (ok.1934r. -1936r.) a będący po remoncie elewacji i termomodernizacji(ociepleniu), wymianie pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej dachu wykonanym przed kilku laty – obecny stan techniczny budynku dobry. Lokal mieszkalny wyposażony w wszystkie media w tym ogrzewanie c.o. własne etażowe. Budynek ten jest usytuowany w stosunkowo atrakcyjnej lokalizacji w obszarze to jest w sąsiedztwie ternu zieleni miejskiej.

Charakterystyka lokalu o cenie najniższej (C_{min}) w podanym powyżej wykazie transakcji

Cenę minimalną 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w tej części miasta Legnicy obrazuje transakcja nr 11 i wynosi ona **3.041 zł** dla lokalu mieszkalnego o bardzo dużej wielkości powierzchni użytkowej będącego w miernym stanie technicznym, z ogrzewaniem piecowym Lokal mieszkalny wymaga remontu kapitalnego w tym wymiany wszystkich instalacji technicznych, wymiany podłóg i stolarki drzwiowej oraz remontu łazienki. Lokal usytuowany w budynku czterokondygnacyjnym typu kamienica

czynszowa wykonany w technologii tradycyjnej murowanej z (cegła pełnej ceram.) z pokryciem dachu z dachówki ceramicznej wzniesiony w latach 90-tych XIX wieku ok. 1895r.-1899(obiekt poniemiecki) - obecnie w miernym stanie technicznym i wymagający obecnie znacznego remontu (zniszczona elewacja (odpadający tynk z licznymi ubytkami) i konieczność wymiany pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej).

W tabeli określono zbiór cech rynkowych wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy %	Zakres współczynników korygujących
1.	Położenie /lokalizacja nieruchomości	15	0,1095 - 0,186
2.	Stan techniczny budynku w którym usytuowany jest lokal mieszkalny	20	0,14- 0,248
3.	Lokalizacja lokalu na kondygnacji budynku	10	0,07 - 0,124
4.	Układ przestrzenny i funkcjonalność lokalu	20	0,14 - 0,248
5.	Standard lokalu mieszkalnego (wykończenie wnętrza) i jego stan techniczny	15	0,1095 - 0,186
6.	Powierzchnia lokalu mieszkalnego	20	0,14- 0,248
RAZEM:		100 %	0,70 – 1,24

Szacowany samodzielny lokal nr 5 przy ul. Stefana Okrzei 6 w Legnicy wg stanu z dnia oględzin 27.08.2024r. ma następujący poziom atrybutów (cech rynkowych):

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka lokalu
1.	Położenie /lokalizacja nieruchomości	Stosunkowo korzystna i otoczenie lokalizacja.
2.	Stan techniczny budynku w którym usytuowany jest lokal	Stan techniczny budynku niezadawalający.
3.	Lokalizacja lokalu na kondygnacji budynku	Lokal położony na drugiej kondygnacji (Ip.) w czterokondygnacyjnym budynku mieszkalnym wielorodzinnym kamienica czynszowa z przełomu XIX/XX w.(obiekt poniemiecki).

4.	Układ przestrzenny i funkcjonalność lokalu	Układ przestrzenny mało korzystny a funkcjonalność zła, znacznie obniżona, (dwa pokoje w układzie amfiladowym, mała wielkość kuchni oraz pozostałych dwóch pokoi o wąski długi przedpokój a także ponadmiarowa wysokość większości pomieszczeń).
5.	Standard lokalu (wykończenie wnętrza) i jego stan techniczny	Średni standard wykończenia wnętrza a stan techniczny zbliżony do stanu średniego (nieznacznie powyżej).
6.	Powierzchnia lokalu	Bardzo duża wielkość powierzchni wynosząca ponad 89m ² .

OBLICZENIE WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH ZESTAWIONO W NASTĘPUJĄCEJ TABELI:

Lp.	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na ceny (waga)	Zakres współczynnika		Wartość współczynnika dla wycenianego lokalu mieszanego
			dolny	górnny	
1.	Położenie /lokalizacja nieruchomości	15	0,1095	0,186	0,14
2.	Stan techniczny budynku w którym usytuowany jest lokal mieszkalny	20	0,14	0,248	0,14
3.	Lokalizacja lokalu na kondygnacji budynku	10	0,07	0,124	0,12
4.	Układ przestrzenny i funkcjonalność lokalu	20	0,14	0,124	0,14
5.	Standard lokalu mieszkalnego (wykończenie wnętrza) i jego stan techniczny	15	0,1095	0,186	0,14
6.	Powierzchnia lokalu mieszkalnego	20	0,14	0,248	0,14
		100%	~ 0,70	~ 1,24	0,82

Wartość rynkowa (W) 1m² powierzchni użytkowej szacowanego lokalu mieszkalnego obliczono jako korektę ceny średniej, zgodnie z poniższą formułą:

$$W = C_{\text{śr}} \times E_{u_i} = 4357,0 \text{ zł/m}^2 \times 0,82 = 3572,74 \text{ zł/m}^2 - \text{przyjęto w zaokrągleniu } 3573,0 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 1/2 UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI LOKAŁU MIESZKALNEGO

Ze względu na to, że przyjęty powyżej zakres współczynników (E_{u_i}) nie odzwierciedla rynkowej wartości udziału w prawie własności całego lokalu mieszkalnego zastosowano dodatkowy współczynnik korygujący (E).

Określenie rynkowej wartości 1/2 udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego wymaga bowiem zastosowania współczynnika korekcyjnego „E” uwzględniającego zmniejszoną użyteczność i funkcjonalność 1/2 udziału (części) lokalu w stosunku do użyteczności i funkcjonalności całego lokalu co znajduje bezpośrednie przełożenia na wartość rynkową takiego udziału.

Po analizie stopnia zmniejszenia użyteczności i funkcjonalności jakim jest 1/2 udziału w całym lokalu przyjęto współczynnik korekcyjny „E” w wysokości - 0,10 co odzwierciedla stopień opisanego powyżej stopnia zmniejszenia się wartości rynkowej udziału w powyższym lokalu.

Aktualna Wartość Rynkowa 1/2 udziału w lokalu mieszkalnego nr 5 o powierzchni użytkowej 89,90 m² o znacznie pogorszonej funkcjonalności i o niekorzystnym układzie przestrzennym usytuowany na drugiej kondygnacji (lp.) w budynku czterokondygnacyjnym typu kamienica czynszowa z końca przełomu XIX/XX wieku przy ul. Stefana Okrzei 6 w Legnicy wynosi:

$W_R = 3573,00\text{zł/m}^2 \times 89,90,00 \text{ m}^2 \times 1/2 \text{ udziału} \times (1,0-0,10) \text{ współ.korekc. dot. udziału} = 144.546,00\text{zł}$

Przyjęto w zaokrągleniu **$W_R = 145.000,00 \text{ zł}$**
słownie : sto czterdzieści pięć tysięcy złotych.

W powyższej wartości jest uwzględniony udział w nieruchomości wspólnej (w częściach wspólnych budynku i w działce gruntu) oraz pomieszczenie przynależne – piwnica .

6. WNIOSKI KOŃCOWE Z UZASADNIENIEM

Określona w wyniku obliczeń Aktualna Wartość Rynkowa ½ udziału w lokalu mieszkalnego nr 5 o powierzchni użytkowej 89,90 m² o znacznie pogorszonej funkcjonalności i o niekorzystnym układzie przestrzennym usytuowany na drugiej kondygnacji (lp.) w budynku czterokondygnacyjnym typu kamienica czynszowa z końca przełomu XIX/XX wieku przy ul. Stefana Okrzei 6 w Legnicy wynosi:

$$W_R = \underline{145.000,00 \text{ zł}}$$

słownie : sto czterdzieści pięć tysięcy złotych.

W powyższej wartości jest uwzględniony udział w nieruchomości wspólnej (w częściach wspólnych budynku i w działce gruntu) oraz pomieszczenie przynależne – piwnica .

Tak określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości lokalowej –samodzielny lokal mieszkalny mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym na lokalnym rynku nieruchomości lokalowych (mieszkań) w okolicy dzielnicy Tarminów miasta Legnica .

Legnica - Świdnica, 05.09.2024 r.

Wykonał :



Załączniki:

Protokół wglądu rzeczoznawcy do księgi wieczystej dla szacowanego lokalu zamieszczono w dziale operatu szacunkowego „Stan prawny” ,

- 1.Fragment mapy miasta Legnica z zaznaczoną lokalizacją budynku mieszkalnego przy ul. Stefana Okrzei 6 w Legnicy w którym usytuowany jest szacowany lokal mieszkalny nr 5-kopia,
- 2.Szkic lokalu mieszkalnego nr 5 w budynku przy ul. S. Okrzei 6 w Legnicy,
3. Dokumentacja fotograficzna szacowanego lokalu mieszkalnego -stan na dzień oględzin dnia 27.08.2024r.

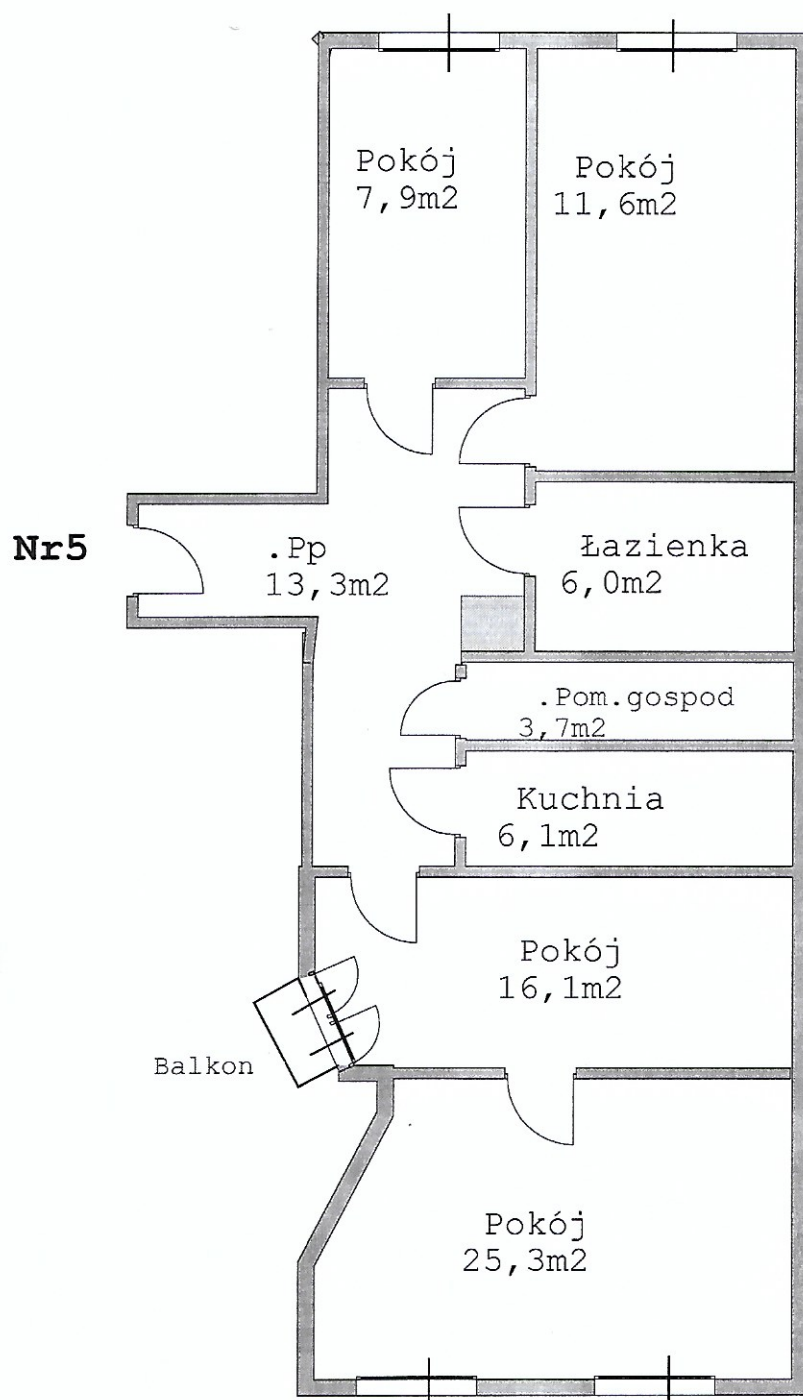
Fragment mapy miasta Legnicy



**SZKIC LOKALU MIESZKALNEGO NR 5
PRZY UL.S.OKRZEI 6 W LEGNICY**

Usytuowanie lokalu w budynku: I piętro

Powierzchnia użytkowa lokalu: 89,90m²



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
SAMODZIELNEGO LOKALU MIESZKALNEGO Nr 5
PRZY UL.S. OKRZEI 6 W LEGNICY
(DZIELNICA TARMINÓW)

Stan nieruchomości lokalowej na dzień oględzin :

27.08.2024r.



Widok od frontu budynku nr 6 przy ul. S. Okrzei w Legnicy w którym jest usytuowany szacowany lokal mieszkalny nr 5 –I piętro (druga kondygnacja).



Widok otoczenia szacowanego lokalu - ulica S. Okrzei w Legnicy .



Widok budynku od strony zaplecza.



Przedpokój



Kuchnia



Łazienka



Pom.gospod. (techniczne)



Pokój



Pokój



Pokój



Pokój

