



WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

34-222 Zawoja, Zawoja 1966

tel/fax (33) 877-52-31

(601) 87-09-08

wycena@data.pl

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY

wartości rynkowej nieruchomości lokalowej

położonej w Trzebini, ul. Lipcowa 42/6

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



Opracowała :

Zawoja, 12 grudzień 2019 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

Przedmiot i zakres opracowania:

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w Trzebini, ul. Lipcowa 42/6.

Adres: Trzebinia, ul. Lipcowa 42/6

W skład nieruchomości wchodzi:

- Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 42,00 m²,
- Udział 652/10000 we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu terenu objętego KW 56641

Zakres wyceny: określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości według stanu na dzień wizji lokalnej.

KW KR1C/00061698/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chrzanowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zlecniodawca

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI:

113.000,00 zł

Słownie: sto trzynaście tysięcy złotych.

Zawoja, 12 grudzień 2019 r.

SPIS TREŚCI:

WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI	1
1.0. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.....	4
1. Zleceniodawca.....	4
2. Przedmiot i zakres opracowania:	4
3. Cel wyceny.....	4
4. Podstawy prawne i merytoryczne wyceny.	4
5. Źródła informacji.	5
6. Metoda wyceny.	5
7. Istotne daty dla sporządzenia wyceny.....	7
8. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania.	8
2.0. STAN PRAWNY.....	8
3.0. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO I BUDYNKU.....	9
1. Dane ogólne.....	9
2. Opis budynku mieszkalnego.	11
3. Opis lokalu mieszkalnego.	11
4.0. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.	12
1. Analiza rynku lokalnego.	12
2. Opis obiektów porównawczych.	17
3. Porównanie cech parami. Określenie wartości 1 m ² lokalu.....	18
4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej.	18
5. Analiza wyników i wnioski.....	18
5.0. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	23

1.0. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.

1. Zleceniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2. Przedmiot i zakres opracowania:

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w Trzebini, ul. Lipcowa 42/6.

Adres: Trzebinia, ul. Lipcowa 42/6

W skład nieruchomości wchodzi:

- Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 42,00 m²,
- Udział 652/10000 we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu terenu objętego KW 56641

Zakres wyceny: określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości według stanu na dzień wizji lokalnej.

KW KR1C/00061698/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chrzanowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właścicielem nieruchomości jest Andrzej Rafał Najborczyk.

3. Cel wyceny.

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

4. Podstawy prawne i merytoryczne wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018 r., poz. 2204, 2348; Dz. U. z 2019 r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716, 1924, 2020);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495);
- Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204);

- Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 737, 1309, 1469);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 r. Nr 165 poz. 985);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

5. Źródła informacji.

- * Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- * Wizja lokalna lokalu i budynku przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 29.10.2019 r.
- * Badanie księgi wieczystej przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 12.12.2019 r.

6. Metoda wyceny.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Poprzez nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości o :

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

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

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

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

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

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

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

Założenie metody.

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

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

Procedura wyceny.

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

7. Istotne daty dla sporządzenia wyceny.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	12 grudzień 2019 r.
Wizję lokalną sporządzono dnia:	29 październik 2019 r.
Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień:	29 październik 2019 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:	12 grudzień 2019 r.

8. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania.

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

2.0. STAN PRAWNY.

Właścicielem nieruchomości jest Andrzej Rafał Najborczyk.
KW KR1C/00061698/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chrzanowie, V
Wydział Ksiąg Wieczystych

Badanie księgi wieczystej przeprowadzono dnia 12.12.2019 roku.

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I

województwo małopolskie

powiat chrzanowski

miejsowość Trzebinia

ul. Lipcowa 42/6

lokal mieszkalny

pokój, kuchnia, przedpokój, łazienka z wc

odrębność: tak

obszar: 42,00 m²

Dział I Sp

Z własnością lokalu związany jest udział 652/10000 we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu terenu objętego KW 56641

Do działu I Sp złożono wnioski: DZ. KW. / KR1C / 14489 / 19 / 1 - 2019-11-06, 11:56:14 - przekształcenie użytkowania wieczystego we własność na podstawie ustawy z 20 lipca 2018 r.

Dział II

Andrzej Rafał Najborczyk

Dział III

Do działu III złożono wnioski:

REP.C. / KOMO / 131991 / 19 - 2019-07-30, 10:14:39

DZ. KW. / KR1C / 10053 / 19 / 1 - 2019-07-30, 10:18:56 - wykreślenie wszczęcia egzekucji

DZ. KW. / KR1C / 14489 / 19 / 2 - 2019-11-06, 11:56:44 - wpis roszczenia o roczną opłatę przekształceniową z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność

Ostrzeżenie

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą na wniosek wierzyciela SKOK Jaworzno w Jaworznie w sprawie sygn. Akt KM 867/18 przeciwko dłużnikowi Andrzejowi Najborczyk, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Jaworznie z dnia 20 marca 2018 roku sygn. Akt I NC 647/18 na rzecz SKOK Jaworzno.

Dział IV

Hipoteka umowna zwykła w kwocie 88000,00 (osiemdziesiąt osiem tysięcy) zł; odsetki: zmienne; wierzytelność: kredyt; termin zapłaty: 2034-01-16; kredyt został udzielony panu Andrzejowi Najborczykowi oraz panu Wincentemu Jesiołkiewiczowi. Hipoteka została ustanowiona w celu zabezpieczenia spłaty kapitału kredytu na rzecz Kredyt Bank Spółka Akcyjna III Oddział w Krakowie, Warszawa

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 44000,00 (czterdzieści cztery tysiące) zł; odsetki: zmienne; wierzytelność i stosunek prawny: kredyt; termin zapłaty: 2034-01-16; kredyt został udzielony panu Andrzejowi Najborczykowi oraz panu Wincentemu Jesiołkiewiczowi. Hipoteka została ustanowiona w celu zabezpieczenia spłaty zmiennych odsetek oraz innych należności z tytułu udzielonego kredytu na rzecz Kredyt Bank Spółka Akcyjna III Oddział w Krakowie, Warszawa

3.0. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO I BUDYNKU.

1. Dane ogólne

Lokalizacja ogólna.

Trzebinia jest to miasto w województwie małopolskim, w powiecie chrzanowskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej trzebinia.

Miasto liczy około 22 tys. mieszkańców.

Obszar miasta i Gminy Trzebinia położony jest na pograniczu wyżyny olkuskiej, pagórów jaworznickich i rowu krzeszowickiego, w zachodniej części województwa małopolskiego, w powiecie chrzanowskim.

Trzebinia położona jest na obrzeżach krakowskiego obszaru metropolitalnego, a z racji położenia w zachodniej części województwa małopolskiego wiążą ją również relacje przestrzenne z niektórymi miastami konurbacji górnośląskiej.

Komunikację drogową zapewniają głównie autostrada A4, droga krajowa nr 79 i droga wojewódzka nr 791. Miasto jest znaczącym węzłem kolejowym, ze stacją kolejową, która obsługuje zarówno ruch pasażerski, jak i towarowy.

W skład Trzebini wchodzi następujące osiedla:

- Energetyków
- Gaj
- Gaj Zacisze
- Górka

- Krakowska
- Krystynów
- Krze
- Piaski
- Północ
- Trzebionka
- Salwator
- Siersza
- Widokowe
- Wodna

W Trzebinii znajdują się liczne zakłady przemysłowe:

Trzebinia jest zaliczana do krakowskiego okręgu przemysłowego.

Według niektórych źródeł należy do historycznego obszaru przemysłowego będącego pozostałością po zagłębiu krakowskim o nazwie jaworznicko-chrzanowski okręg przemysłowy.



Lokalizacja szczegółowa.

Budynek mieszkalny ul. Lipcowa 42 znajduje się w strefie pośredniej miasta.

W bezpośrednim sąsiedztwie budynku znajduje się niska zabudowa mieszkalna.

Odległość do szkół i przedszkoli korzystna

Odległość do infrastruktury handlowo - usługowej korzystna

Teren wokół budynku zagospodarowany.

2. Opis budynku mieszkalnego.

Budynek parterowy.

Budynek wybudowany około 1970 roku w technologii tradycyjnej.

Konstrukcja budynku murowana.

Fundamenty betonowe.

Ściany nadziemia murowane.

Nadproża żelbetowe.

Tynki wewnętrzne tradycyjne cementowo – wapienne.

Elewacja – tynki tradycyjne cementowo – wapienne.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- wodną,
- kanalizacyjną,
- elektryczną.

Stan techniczny budynku zadowalający.

Standard wykończenia niski.

3. Opis lokalu mieszkalnego.

Lokal mieszkalny zlokalizowany na parterze w budynku.

Lokal składa się z 2 pokoi, przedpokoju, kotłowni, kuchni, łazienki z wc.

Standard lokalu średni.

Okna PCV.

Drzwi drewniane płytowe.

Posadzki: panele, terakota.

Ściany: malowanie, glazura, panele, w kotłowni jedynie otynkowane.

Sufity malowanie, w kotłowni jedynie otynkowane, w łazience sufit podwieszany.

Lokal wyposażony jest w instalacje:

- wodną,
- kanalizacyjną,
- elektryczną,
- ogrzewanie – piec opałowy,
- c.w. – bojler elektryczny, piec opałowy.

4.0. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

1. Analiza rynku lokalnego.

Rodzaj rynku: rynek lokali mieszkalnych

Obszar: Trzebinia.

Okres: 12.2017 – 12.2019

Mieszkania na terenie Trzebini cieszą się w ostatnim okresie dużym popytem, za wyjątkiem mieszkań położonych w budynkach wybudowanych w technologii wielkiej płyty, a więc o niskim standardzie wykonania budynku.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego (informacje o preferencjach potencjalnych nabywców podobnych lokali mieszkalnych zanotowano z lokalnych biur nieruchomości).

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

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

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

Jak wynika z analizy rynku ceny w ostatnim okresie były stabilne.

Zrezygnowano więc z poprawki czasowej.

Tabela 1. Wybrane transakcje na lokale mieszkalne.

Data transakcji	Ulica	Cena	p.u.	Cena zł/m ² p.u.
30-10-2018	24 Stycznia	100000	64,91	1 540,59 zł
28-03-2018	Grunwaldzka	55000	32,95	1 669,20 zł
16-03-2018	Gwarków	60000	34,79	1 724,63 zł
07-05-2018	Gaj Osiedle	88000	49,36	1 782,82 zł
14-11-2018	Gaj Osiedle	70000	39,20	1 785,71 zł
12-12-2017	Gaj Osiedle	95000	52,43	1 811,94 zł
26-06-2019	Os. Gaj	80000	44,11	1 813,65 zł
03-09-2018	Gaj Osiedle	90000	49,36	1 823,34 zł
19-09-2018	Bema	43000	23,41	1 836,82 zł
15-04-2019	Os. Gaj	120000	63,00	1 904,76 zł
15-05-2018	Gaj Osiedle	85000	43,94	1 934,46 zł
14-12-2018	Gaj Osiedle	105000	53,92	1 947,33 zł
21-05-2019	Os. Gaj	105000	53,92	1 947,33 zł
14-01-2019	Głogowa	100000	50,97	1 961,94 zł
08-05-2018	Gaj Osiedle	128000	63,00	2 031,75 zł
28-05-2019	Os. Gaj	108000	53,08	2 034,66 zł
26-09-2018	Gaj Osiedle	110000	53,08	2 072,34 zł
22-01-2019	Bema	105000	50,63	2 073,87 zł
17-04-2018	Głogowa	75000	35,84	2 092,63 zł

19-12-2017	Os. Gaj	110000	52,43	2 098,04 zł
21-05-2019	Os. Gaj	100000	47,26	2 115,95 zł
19-06-2019	Grunwaldzka	172002	81,18	2 118,77 zł
19-12-2017	Głogowa	95000	44,80	2 120,54 zł
13-09-2018	Dworska	80000	37,50	2 133,33 zł
12-01-2018	Grunwaldzka	69500	32,46	2 141,10 zł
29-11-2018	Gaj Osiedle	78000	36,39	2 143,45 zł
02-01-2018	Os. Gaj	137500	64,10	2 145,09 zł
14-02-2019	Os. Gaj	83000	38,35	2 164,28 zł
13-08-2018	Gaj Osiedle	96000	44,11	2 176,38 zł
18-04-2018	Gaj Osiedle	100000	45,69	2 188,66 zł
18-02-2019	Św. Stanisława	70000	31,75	2 204,72 zł
23-01-2019	Gaj Osiedle	83000	37,60	2 207,45 zł
10-10-2018	Gaj Osiedle	84000	37,88	2 217,53 zł
07-12-2018	1 Maja	79000	35,58	2 220,35 zł
17-01-2019	Os. Gaj	118000	52,43	2 250,62 zł
27-04-2018	1 Maja	78000	34,53	2 258,91 zł
18-01-2018	Os. Gaj	108000	46,96	2 299,83 zł
06-02-2019	Grunwaldzka	155000	67,07	2 311,02 zł
14-06-2018	Głogowa	105000	45,11	2 327,64 zł
05-02-2019	Wiśniowa	108000	46,30	2 332,61 zł
15-01-2018	Os. Widokowe	168000	71,84	2 338,53 zł
02-10-2018	Głowackiego	90000	38,10	2 362,20 zł
17-07-2018	Gaj Osiedle	128000	53,08	2 411,45 zł
19-07-2018	Rafineryjna	100000	41,40	2 415,46 zł
22-02-2018	Os. Widokowe	155000	64,00	2 421,88 zł
24-10-2018	Jana Pawła Drugiego	80300	33,06	2 428,92 zł
06-12-2018	1 Maja	87000	35,58	2 445,19 zł
31-01-2018	Gwarków	123000	49,79	2 470,38 zł
11-05-2018	Gwarków	86000	34,79	2 471,97 zł
26-02-2018	Gwarków	150000	60,62	2 474,43 zł
08-01-2019	Gaj Osiedle	117000	46,96	2 491,48 zł
22-11-2018	Gwarków	66500	26,65	2 495,31 zł
15-05-2019	Os. Widokowe	150000	60,05	2 497,92 zł
27-08-2018	Gwarków	87000	34,79	2 500,72 zł
28-12-2017	Os. Widokowe	180000	71,84	2 505,57 zł
08-04-2019	Os. Gaj	120000	47,88	2 506,27 zł
30-05-2018	Głogowa	130000	50,97	2 550,52 zł
30-07-2018	Gaj Osiedle	120000	46,96	2 555,37 zł
25-06-2018	Gaj Osiedle	120000	46,96	2 555,37 zł
24-01-2019	Jana Pawła Drugiego	160000	61,80	2 589,00 zł
15-05-2018	Grunwaldzka	116000	44,48	2 607,91 zł
29-05-2019	Jana Pawła Drugiego	95000	36,18	2 625,76 zł
22-03-2018	Gwarków	70000	26,65	2 626,64 zł
07-03-2018	Gwarków	70000	26,65	2 626,64 zł
18-12-2017	Gwarków	70000	26,65	2 626,64 zł

13-06-2018	Gaj Osiedle	140000	53,08	2 637,53 zł
16-05-2018	Jana Pawła Drugiego	113000	42,80	2 640,19 zł
17-07-2019	1 Maja	140000	52,99	2 642,01 zł
16-11-2018	Os. Widokowe	180000	67,48	2 667,46 zł
28-06-2018	Gaj Osiedle	140000	52,43	2 670,23 zł
12-07-2019	Narutowicza	180000	67,24	2 676,98 zł
12-07-2019	Kopalniana	167000	62,07	2 690,51 zł
22-10-2018	Gwarków	72000	26,65	2 701,69 zł
26-06-2018	Os. Widokowe	130000	48,00	2 708,33 zł
27-08-2018	Św. Stanisława	90000	32,86	2 738,89 zł
15-05-2019	Grunwaldzka	85000	31,03	2 739,28 zł
05-07-2019	Jana Pawła Drugiego	103000	37,40	2 754,01 zł
17-12-2018	Jana Pawła Drugiego	200000	72,43	2 761,29 zł
21-12-2018	Gwarków	74000	26,65	2 776,74 zł
19-01-2018	Os. Widokowe	200000	71,84	2 783,96 zł
24-09-2018	Głowackiego	75000	26,90	2 788,10 zł
15-05-2018	Gwarków	75000	26,65	2 814,26 zł
17-04-2019	Os. Gaj	150000	53,08	2 825,92 zł
29-05-2018	Gwarków	115000	40,60	2 832,51 zł
21-02-2019	Św. Stanisława	100000	35,25	2 836,88 zł
29-05-2019	Jana Pawła Drugiego	103000	36,18	2 846,88 zł
25-09-2018	Wiśniowa	130000	45,60	2 850,88 zł
04-09-2018	Gaj Osiedle	150000	52,43	2 860,96 zł
16-03-2018	Gwarków	140000	48,41	2 891,96 zł
20-09-2018	Gwarków	150000	51,86	2 892,40 zł
22-01-2019	Kopalniana	122500	42,20	2 902,84 zł
04-06-2019	Os. Widokowe	175000	60,05	2 914,24 zł
20-12-2018	Dworska	145000	49,57	2 925,16 zł
07-03-2018	Os. Widokowe	137500	46,80	2 938,03 zł
10-12-2018	Wiśniowa	130000	44,11	2 947,18 zł
10-07-2018	Rynek	140000	47,36	2 956,08 zł
02-07-2019	Jana Pawła Drugiego	115000	38,80	2 963,92 zł
19-03-2018	Grunwaldzka	103000	34,75	2 964,03 zł
09-01-2018	Os. Gaj	190000	64,10	2 964,12 zł
13-08-2018	Topolowa	119000	40,10	2 967,58 zł
11-04-2018	Os. Widokowe	190000	63,95	2 971,07 zł
13-02-2019	Gaj Osiedle	104000	34,89	2 980,80 zł
03-06-2019	Os. Gaj	117000	39,20	2 984,69 zł
10-12-2018	Gaj Osiedle	132000	44,11	2 992,52 zł
14-01-2019	Os. Widokowe	180000	60,05	2 997,50 zł
27-12-2018	Grunwaldzka	284000	93,80	3 027,72 zł
08-01-2018	Topolowa	137500	45,10	3 048,78 zł
25-06-2018	Os. Widokowe	143000	46,80	3 055,56 zł
06-03-2019	Grunwaldzka	150000	48,68	3 081,35 zł
18-01-2019	Gwarków	160000	51,86	3 085,23 zł
19-06-2018	Grunwaldzka	230000	74,20	3 099,73 zł

01-04-2019	Gwarków	155000	49,79	3 113,07 zł
02-11-2018	Os. Widokowe	150000	47,94	3 128,91 zł
13-07-2018	Rafineryjna	130000	41,40	3 140,10 zł
20-04-2018	Gaj Osiedle	120000	38,01	3 157,06 zł
26-09-2018	Gwarków	84500	26,65	3 170,73 zł
14-05-2019	Głogowa	116000	36,54	3 174,60 zł
21-06-2018	1 Maja	118000	36,09	3 269,60 zł
11-03-2019	Grunwaldzka	105000	31,81	3 300,85 zł
08-05-2019	Os. Widokowe	200000	60,05	3 330,56 zł
08-05-2019	Jana Pawła Drugiego	95000	28,50	3 333,33 zł
16-08-2018	Styczniowa	60000	17,98	3 337,04 zł
26-09-2018	Gaj Osiedle	108000	32,16	3 358,21 zł
18-04-2019	Św. Stanisława	160000	47,36	3 378,38 zł
28-02-2018	Św. Stanisława	113000	32,96	3 428,40 zł
15-04-2019	Os. Gaj	130000	37,88	3 431,89 zł
14-11-2018	Głogowa	123000	35,84	3 431,92 zł
05-06-2018	Głogowa	162000	46,99	3 447,54 zł
21-12-2018	Gwarków	120000	34,79	3 449,27 zł
27-12-2018	Os. Widokowe	276000	77,45	3 563,59 zł
15-01-2019	Os. Widokowe	170000	46,79	3 633,25 zł
23-01-2019	Os. Widokowe	123000	33,60	3 660,71 zł
21-06-2019	Głogowa	188000	50,97	3 688,44 zł
28-03-2019	Św. Stanisława	120000	32,14	3 733,67 zł
13-05-2019	Os. Widokowe	240000	64,00	3 750,00 zł
17-04-2019	Os. Widokowe	180000	48,00	3 750,00 zł
27-09-2018	Topolowa	170000	45,10	3 769,40 zł
08-08-2019	Os. Widokowe	252000	66,05	3 815,29 zł
07-03-2019	Os. Gaj	146000	37,88	3 854,28 zł
01-03-2019	Os. Gaj	153000	39,20	3 903,06 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli 1 stwierdza się, iż ceny lokali mieszkalnych wahają się w przedziale 1540,59 zł/m² do 3903,06 zł/m²

$$C_{\max} - C_{\min} = 2362,47 \text{ zł/m}^2$$

Analiza rynku nieruchomości wykazuje, iż na wartość lokali mieszkalnych wpływają następujące cechy:

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

Przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- Lokalizacja ogólna - 30 %
- Powierzchnia użytkowa – 20 %

- Stan techniczny budynku– 25 %
- Standard lokalu – 25 %

Tabela 2. Zakres kwotowy cech różnicujących.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cechy
1.	Lokalizacja ogólna	30 %	Korzystna (centrum Trzebini) Średnio korzystna (strefa pośrednia Trzebini) Mało korzystna (obrzeża Trzebini)	2362,47	708,74
2.	Powierzchnia użytkowa	20 %	Mała (do 30 m ²) Średnia (30-50 m ²) Duża (50–70 m ²) Bardzo duża (powyżej 70 m ²)	2362,47	472,49

3.	Stan techniczny budynku	25 %	Dobry (stopień zużycia technicznego do 15 %) Zadowalający (stopień zużycia technicznego 15 - 30 %) Średni (stopień zużycia technicznego powyżej 30 %)	2362,47	590,62
4.	Standard lokalu	25 %	Podwyższony (materiały wykończeniowe dobrej klasy jakości) Średni (przeciętny standard wykończenia) Niski (lokal do wykończenia lub remontu)	2362,47	590,62
					2362,47

2. Opis obiektów porównawczych.

Do porównania przyjęto następujące transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych:

Data transakcji	Ulica	p.u.	Cena skorygowana na datę wyceny
19-07-2018	Rafineryjna	41,40	2 415,46 zł
16-05-2018	Jana Pawła Drugiego	42,80	2 640,19 zł
29-05-2018	Gwarków	40,60	2 832,51 zł
22-01-2019	Kopalniana	42,20	2 902,84 zł

3. Porównanie cech parami. Określenie wartości 1 m² lokalu.

Porównanie cech obiektu wycenianego oraz obiektów wybranych do porównań z uwzględnieniem ich stopniowego układu zostało przedstawione w tabeli 4.

4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej.

Na podstawie tabeli wartość 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości = 2697,75 zł/zł/m².

Zatem wartość rynkowa nieruchomości (lokal + udział w częściach wspólnych budynku i w gruncie) wynosi:

$$42,00 \text{ m}^2 \times 2697,75 \text{ zł/zł/m}^2 = 113.305,50$$

Przyjęto: **113.000,00 zł**

Słownie: sto trzynaście tysięcy złotych.

5. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Ulica	p.u.	Cena zł/m ² p.u.
30-10-2018	24 Stycznia	64,91	1 540,59 zł
28-03-2018	Grunwaldzka	32,95	1 669,20 zł
16-03-2018	Gwarków	34,79	1 724,63 zł
07-05-2018	Gaj Osiedle	49,36	1 782,82 zł
14-11-2018	Gaj Osiedle	39,20	1 785,71 zł
12-12-2017	Gaj Osiedle	52,43	1 811,94 zł
26-06-2019	Os. Gaj	44,11	1 813,65 zł
03-09-2018	Gaj Osiedle	49,36	1 823,34 zł
19-09-2018	Bema	23,41	1 836,82 zł
15-04-2019	Os. Gaj	63,00	1 904,76 zł
15-05-2018	Gaj Osiedle	43,94	1 934,46 zł
14-12-2018	Gaj Osiedle	53,92	1 947,33 zł
21-05-2019	Os. Gaj	53,92	1 947,33 zł
14-01-2019	Głogowa	50,97	1 961,94 zł
08-05-2018	Gaj Osiedle	63,00	2 031,75 zł
28-05-2019	Os. Gaj	53,08	2 034,66 zł
26-09-2018	Gaj Osiedle	53,08	2 072,34 zł
22-01-2019	Bema	50,63	2 073,87 zł
17-04-2018	Głogowa	35,84	2 092,63 zł
19-12-2017	Os. Gaj	52,43	2 098,04 zł
21-05-2019	Os. Gaj	47,26	2 115,95 zł
19-06-2019	Grunwaldzka	81,18	2 118,77 zł
19-12-2017	Głogowa	44,80	2 120,54 zł

13-09-2018	Dworska	37,50	2 133,33 zł
12-01-2018	Grunwaldzka	32,46	2 141,10 zł
29-11-2018	Gaj Osiedle	36,39	2 143,45 zł
02-01-2018	Os. Gaj	64,10	2 145,09 zł
14-02-2019	Os. Gaj	38,35	2 164,28 zł
13-08-2018	Gaj Osiedle	44,11	2 176,38 zł
18-04-2018	Gaj Osiedle	45,69	2 188,66 zł
18-02-2019	Św. Stanisława	31,75	2 204,72 zł
23-01-2019	Gaj Osiedle	37,60	2 207,45 zł
10-10-2018	Gaj Osiedle	37,88	2 217,53 zł
07-12-2018	1 Maja	35,58	2 220,35 zł
17-01-2019	Os. Gaj	52,43	2 250,62 zł
27-04-2018	1 Maja	34,53	2 258,91 zł
18-01-2018	Os. Gaj	46,96	2 299,83 zł
06-02-2019	Grunwaldzka	67,07	2 311,02 zł
14-06-2018	Głogowa	45,11	2 327,64 zł
05-02-2019	Wiśniowa	46,30	2 332,61 zł
15-01-2018	Os. Widokowe	71,84	2 338,53 zł
02-10-2018	Głowackiego	38,10	2 362,20 zł
17-07-2018	Gaj Osiedle	53,08	2 411,45 zł
19-07-2018	Rafineryjna	41,40	2 415,46 zł
22-02-2018	Os. Widokowe	64,00	2 421,88 zł
24-10-2018	Jana Pawła Drugiego	33,06	2 428,92 zł
06-12-2018	1 Maja	35,58	2 445,19 zł
31-01-2018	Gwarków	49,79	2 470,38 zł
11-05-2018	Gwarków	34,79	2 471,97 zł
26-02-2018	Gwarków	60,62	2 474,43 zł
08-01-2019	Gaj Osiedle	46,96	2 491,48 zł
22-11-2018	Gwarków	26,65	2 495,31 zł
15-05-2019	Os. Widokowe	60,05	2 497,92 zł
27-08-2018	Gwarków	34,79	2 500,72 zł
28-12-2017	Os. Widokowe	71,84	2 505,57 zł
08-04-2019	Os. Gaj	47,88	2 506,27 zł
30-05-2018	Głogowa	50,97	2 550,52 zł
30-07-2018	Gaj Osiedle	46,96	2 555,37 zł
25-06-2018	Gaj Osiedle	46,96	2 555,37 zł
24-01-2019	Jana Pawła Drugiego	61,80	2 589,00 zł
15-05-2018	Grunwaldzka	44,48	2 607,91 zł
29-05-2019	Jana Pawła Drugiego	36,18	2 625,76 zł
22-03-2018	Gwarków	26,65	2 626,64 zł
07-03-2018	Gwarków	26,65	2 626,64 zł
18-12-2017	Gwarków	26,65	2 626,64 zł
13-06-2018	Gaj Osiedle	53,08	2 637,53 zł
16-05-2018	Jana Pawła Drugiego	42,80	2 640,19 zł
17-07-2019	1 Maja	52,99	2 642,01 zł
16-11-2018	Os. Widokowe	67,48	2 667,46 zł

28-06-2018	Gaj Osiedle	52,43	2 670,23 zł
12-07-2019	Narutowicza	67,24	2 676,98 zł
12-07-2019	Kopalniana	62,07	2 690,51 zł
22-10-2018	Gwarków	26,65	2 701,69 zł
26-06-2018	Os. Widokowe	48,00	2 708,33 zł
27-08-2018	Św. Stanisława	32,86	2 738,89 zł
15-05-2019	Grunwaldzka	31,03	2 739,28 zł
05-07-2019	Jana Pawła Drugiego	37,40	2 754,01 zł
17-12-2018	Jana Pawła Drugiego	72,43	2 761,29 zł
21-12-2018	Gwarków	26,65	2 776,74 zł
19-01-2018	Os. Widokowe	71,84	2 783,96 zł
24-09-2018	Głowackiego	26,90	2 788,10 zł
15-05-2018	Gwarków	26,65	2 814,26 zł
17-04-2019	Os. Gaj	53,08	2 825,92 zł
29-05-2018	Gwarków	40,60	2 832,51 zł
21-02-2019	Św. Stanisława	35,25	2 836,88 zł
29-05-2019	Jana Pawła Drugiego	36,18	2 846,88 zł
25-09-2018	Wiśniowa	45,60	2 850,88 zł
04-09-2018	Gaj Osiedle	52,43	2 860,96 zł
16-03-2018	Gwarków	48,41	2 891,96 zł
20-09-2018	Gwarków	51,86	2 892,40 zł
22-01-2019	Kopalniana	42,20	2 902,84 zł
04-06-2019	Os. Widokowe	60,05	2 914,24 zł
20-12-2018	Dworska	49,57	2 925,16 zł
07-03-2018	Os. Widokowe	46,80	2 938,03 zł
10-12-2018	Wiśniowa	44,11	2 947,18 zł
10-07-2018	Rynek	47,36	2 956,08 zł
02-07-2019	Jana Pawła Drugiego	38,80	2 963,92 zł
19-03-2018	Grunwaldzka	34,75	2 964,03 zł
09-01-2018	Os. Gaj	64,10	2 964,12 zł
13-08-2018	Topolowa	40,10	2 967,58 zł
11-04-2018	Os. Widokowe	63,95	2 971,07 zł
13-02-2019	Gaj Osiedle	34,89	2 980,80 zł
03-06-2019	Os. Gaj	39,20	2 984,69 zł
10-12-2018	Gaj Osiedle	44,11	2 992,52 zł
14-01-2019	Os. Widokowe	60,05	2 997,50 zł
27-12-2018	Grunwaldzka	93,80	3 027,72 zł
08-01-2018	Topolowa	45,10	3 048,78 zł
25-06-2018	Os. Widokowe	46,80	3 055,56 zł
06-03-2019	Grunwaldzka	48,68	3 081,35 zł
18-01-2019	Gwarków	51,86	3 085,23 zł
19-06-2018	Grunwaldzka	74,20	3 099,73 zł
01-04-2019	Gwarków	49,79	3 113,07 zł
02-11-2018	Os. Widokowe	47,94	3 128,91 zł
13-07-2018	Rafineryjna	41,40	3 140,10 zł
20-04-2018	Gaj Osiedle	38,01	3 157,06 zł

26-09-2018	Gwarków	26,65	3 170,73 zł
14-05-2019	Głogowa	36,54	3 174,60 zł
21-06-2018	1 Maja	36,09	3 269,60 zł
11-03-2019	Grunwaldzka	31,81	3 300,85 zł
08-05-2019	Os. Widokowe	60,05	3 330,56 zł
08-05-2019	Jana Pawła Drugiego	28,50	3 333,33 zł
16-08-2018	Styczniowa	17,98	3 337,04 zł
26-09-2018	Gaj Osiedle	32,16	3 358,21 zł
18-04-2019	Św. Stanisława	47,36	3 378,38 zł
28-02-2018	Św. Stanisława	32,96	3 428,40 zł
15-04-2019	Os. Gaj	37,88	3 431,89 zł
14-11-2018	Głogowa	35,84	3 431,92 zł
05-06-2018	Głogowa	46,99	3 447,54 zł
21-12-2018	Gwarków	34,79	3 449,27 zł
27-12-2018	Os. Widokowe	77,45	3 563,59 zł
15-01-2019	Os. Widokowe	46,79	3 633,25 zł
23-01-2019	Os. Widokowe	33,60	3 660,71 zł
21-06-2019	Głogowa	50,97	3 688,44 zł
28-03-2019	Św. Stanisława	32,14	3 733,67 zł
13-05-2019	Os. Widokowe	64,00	3 750,00 zł
17-04-2019	Os. Widokowe	48,00	3 750,00 zł
27-09-2018	Topolowa	45,10	3 769,40 zł
08-08-2019	Os. Widokowe	66,05	3 815,29 zł
07-03-2019	Os. Gaj	37,88	3 854,28 zł
01-03-2019	Os. Gaj	39,20	3 903,06 zł
12.12.2019	Trzebinia, ul. Lipcowa	42,00	2 697,75 zł

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

Tabela 4

		Pow. w m ²	Cena 1 m ²	Lokalizacja ogólna	Pow.	Stan techniczny budynku	standard
1	Rafineryjna	41,40	2 415,46 zł	Średnio korzystna	Średnia	zadowalający	średni
2	Jana Pawła Drugiego	42,80	2 640,19 zł	Średnio korzystna	Średnia	zadowalający	średni
3	Gwarków	40,60	2 832,51 zł	Średnio korzystna	Średnia	zadowalający	średni
4	Kopalniana	42,20	2 902,84 zł	Średnio korzystna	Średnia	zadowalający	średni
X	Lipkowa	42,00	X	Średnio korzystna	Średnia	zadowalający	średni

Tabela 5

	Cena 1 m ²	Lokalizacja ogólna	Powierzchnia	Stan techniczny budynku	standard	Cena poprawiona
1	2 415,46	0	0	0	0	2 415,46 zł
2	2 640,19	289,33	0	0	0	2 640,19 zł
3	2 832,51	0	0	0	0	2 832,51 zł
4	2 902,84	289,33	0	0	0	2 902,84 zł
	X	Średnio korzystna	Średnia	zadowalający	średni	
2697,75 zł zł/m ²						

5.0. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 3.
- Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat a w szczególności wartość nie została powiększona o podatek VAT.
- Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r.poz. 498, 912,1495, 1655, 1802, 2089) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; hipoteki wpisane w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym wygasają.
- Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r.poz. 498, 912,1495, 1655, 1802, 2089) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; wpisy egzekucji z nieruchomości wpisane w dziale III księgi wieczystej nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym wygasają.















