

Operat szacunkowy

**prawa własności lokalu mieszkalnego numer 4
zlokalizowanego w Gliwicach
przy ulicy Jana Karola Chodkiewicza 24**

Przedmiot opracowania: nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny nr 4 – usytuowany na 1. piętrze w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym w Gliwicach przy ulicy Jana Karola Chodkiewicza 24, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr GL1G/00105460/5.

Autor opracowania: Iwona Kubarek
▪ rzeczoznawca majątkowy

Data opracowania: 25 stycznia 2024 roku



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 4 zlokalizowanego w Gliwicach przy ul. Jana Karola Chodkiewicza 24.

Wersja z dnia: 25 stycznia 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1694-2024

Wyciąg z operatu

Przedmiot opracowania

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa - lokal mieszkalny nr 4 – usytuowany na 1. piętrze w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym w Gliwicach, przy ulicy Jana Karola Chodkiewicza 24. Lokal mieszkalny nr 4 o powierzchni użytkowej 58,19 m² składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju. Do przedmiotowego lokalu mieszkalnego przynależy piwnica o powierzchni 5,35 m². Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą numer GL1G/00105460/5.

Zakres opracowania

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego.

Cel opracowania

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu korzystania nieruchomości dla przeprowadzenia postępowania w zakresie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Data sporządzenia opracowania

Niniejszy operat szacunkowy zakończono dnia 25 stycznia 2024 roku.

Wynik opracowania

Wartość rynkową prawa własności lokalu mieszkalnego określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej łącznie na kwotę:

336 000,00 PLN, słownie: trzysta trzydzieści sześć tysięcy złotych.

Wnioski i komentarz do oszacowanej wartości:

- oszacowana wartość prawa własności lokalu mieszkalnego mieści się przedziałach wartości przeliczonych na 1 m² powierzchni użytkowej transakcji zaobserwowanych na lokalnym rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji nieruchomości oraz powierzchni nieruchomości lokalowej;
- oszacowana wartość przedmiotu wyceny uwzględnia w szczególności lokalizację ogólną i szczegółową, standard i stan techniczny lokalu, analizę cen, relacji popytu i podaży na rynku tego typu nieruchomości;
- wartość określono uwzględniając wszystkie cechy określone w art. 154 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan ich zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych;
- wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych.

Autor opracowania

Iwona Kubarek



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 4 zlokalizowanego w Gliwicach przy ul. Jana Karola Chodkiewicza 24.

Wersja z dnia: 25 stycznia 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1694-2024

Spis treści

1.	Przedmiot opracowania.....	4
2.	Zakres opracowania	4
3.	Podstawy sporządzenia opracowania.....	4
3.1	Podstawa formalna.....	4
3.2	Podstawy prawne.....	4
3.3	Źródła danych merytorycznych	4
4.	Cel wykonania opracowania	4
5.	Daty istotne dla opracowania	4
6.	Stan przedmiotu wyceny	5
7.	Analiza rynku	11
8.	Określenie sposobu wyceny	16
8.1	Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja	16
8.1.1	Definicja wartości rynkowej.....	16
8.1.2	Interpretacja wartości rynkowej	16
8.2	Wybór i opis metody szacowania	17
8.3	Obliczenie wartości prawa własności lokalu mieszkalnego	18
9.	Prezentacja wyniku wyceny.....	19
10.	Uwagi, klauzule i zastrzeżenia autora	20
11.	Załączniki	20



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 4 zlokalizowanego w Gliwicach przy ul. Jana Karola Chodkiewicza 24.

Wersja z dnia: 25 stycznia 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1694-2024

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny nr 4 – usytuowany na 1 piętrze w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym w Gliwicach, przy ulicy Jana Karola Chodkiewicza 24. Lokal mieszkalny nr 4 o powierzchni użytkowej 58,19 m² składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju. Do przedmiotowego lokalu mieszkalnego przynależy piwnica o powierzchni 5,35 m². Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą numer GL1G/00105460/5.

2. Zakres opracowania

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego.

3. Podstawy sporządzenia opracowania

3.1 Podstawa formalna

Podstawą wykonania wyceny jest zlecenie udzielone przez Syndyka Masy Upadłości Panią Anetę Brachaczek działającej w imieniu Pana Tomasz Humeniuk jako Zamawiającego, a realizowane przez Business Management CONSULTING Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich jako Wykonawcę.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego, a także o materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie szacowania nieruchomości.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048, z 2023 roku, poz. 1688, z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 344, poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, poz. 1906, poz. 2029, z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 1610, poz. 1615, poz. 1890, poz. 1933, późniejszymi zmianami).

3.3 Źródła danych merytorycznych

- Powszechne Krajowe Standardy Wyceny – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń, uzgodnione oraz pomocniczo nieuzgodnione z Ministrem Infrastruktury.
- Dokumentacja, dane oraz informacje dotyczące przedmiotu opracowania uzyskane od Zamawiającego.
- Badanie lokalnego rynku nieruchomości lokalowych, w szczególności obrotu prawem własności lokali mieszkalnych.
- Wizja lokalna lokalu mieszkalnego.

4. Cel wykonania opracowania

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu korzystania nieruchomości dla przeprowadzenia postępowania w zakresie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

5. Daty istotne dla opracowania

- Wartość przedmiotu wyceny określono w cenach na dzień 25 stycznia 2024 roku.
- Niniejsze opracowanie sporządzono dnia 25 stycznia 2024 roku.
- Stan przedmiotu wyceny ustalono na dzień 25 stycznia 2024 roku.



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 4 zlokalizowanego w Gliwicach przy ul. Jana Karola Chodkiewicza 24.

Wersja z dnia: 25 stycznia 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1694-2024

6. Stan przedmiotu wyceny

Stan prawny nieruchomości

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1G/00105460/5

Położenie

Województwo śląskie, gmina Gliwice M., miejscowość Gliwice, ul. Jana Karola Chodkiewicza 24 m. 4.

Oznaczenie nieruchomości

Lokal mieszkalny.

Pokój - 3, kuchnia - 1, łazienka – 1, wc – 1, przedpokój - 1.

Opis pomieszczeń przynależnych:

Piwnica – 1.

Kondygnacja: 2,0.

Powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych

63,54 m²

Spis praw związanych z własnością

Udział związany z własnością lokalu 178/10000 – Nr KW GL1G/00086066/3.

Umowa sprzedaży lokalu, 2180/2008, 2008-05-21, Anna Migielska Ciołeczka, Gliwice; 2-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt).

DZ. KW./GL1G/00011569/08/001, 2008-05-23 12:31:33, 2008-08-28-15.06.39.692968, NIE, 3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt).

Zaświadczenie wydane w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, 179/GN.6826.4.225.2019, 2019-12-02, Prezydent Miasta Gliwice; 259-310, GL1G/00086066/3

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej).

DZ. KW./GL1G/00093724/19/001, 2019-12-18 09:13:00, 2020-09-08-08.12.05.135471, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu).

Właściciel

Lista wskazań udziałów w prawie:

Iwona Humeniuk, Marek, Bogusława – udział 1/1, Tomasz Humeniuk, Czesław, Irena – udział 1/1 – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Podstawa wpisu

Umowa sprzedaży, 2650/2009, 2009-02-02, Jadwiga Przyszlak, Zabrze; 19-20 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt).

DZ. KW./GL1G/00002917/09/001, 2009-02-06 10:12:30, 2009-06-04-09.29.23.250090, NIE, 19-20 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt).

Ciężary i ograniczenia

4. 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.

Skarb Państwa: Prezydent Miasta Gliwice, Gliwice.



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 4 zlokalizowanego w Gliwicach przy ul. Jana Karola Chodkiewicza 24.

Wersja z dnia: 25 stycznia 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1694-2024

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1G/00105460/5

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa.

5. inny wpis

Treść wpisu: wszczęto postępowanie egzekucyjne w administracji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, w sprawie nr 2412-SEE.711.61367289.2022.II prowadzonej przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Gliwicach.

Skarb Państwa: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, Gliwice.

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa.

Hipoteki

1. hipoteka umowna kaucyjna

Kwota: 224532,00 (dwieście dwadzieścia cztery tysiące pięćset trzydzieści dwa) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: spłata kapitału, odsetek zmiennych, prowizji oraz innych kosztów i należności zgodnie z umową kredytową nr 780003125906920.

Termin zapłaty: 15.10.2028 r.

Wierzyciel hipoteczny: ING BANK ŚLĄSKI S.A. Oddział w Gliwicach, Katowice.

2. hipoteka przymusowa

Kwota: 18356,34 (osiemnaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt sześć 34/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: tytułem niezapłaconych obowiązkowych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy (należność główna plus odsetki liczone na dzień 24 lutego 2014r., koszty upomnienia oraz koszty egzekucyjne) oraz dalsze wierzytelności w wysokości zgodnej z art. 110(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Inna osoba prawna: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Zabrze, Warszawa.

3. hipoteka przymusowa

Kwota: 5107,68 (pięć tysięcy sto siedem 68/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: tytułem niezapłaconych obowiązkowych składek na ubezpieczenie zdrowotne, ubezpieczenie zdrowotne (należność główna plus odsetki liczone na dzień 10 lutego 2016r.) oraz dalsze wierzytelności w wysokości zgodnej z art. 110(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Inna osoba prawna: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zabrze, Warszawa.

4. hipoteka przymusowa

Kwota: 218090,82 (dwieście osiemnaście tysięcy dziewięćdziesiąt 82/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: tytułem zaległości stanowiących równoważnik uszczuplenia należności budżetowych z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych za 2020 rok, na którą składa się należność główna wraz z odsetkami za zwłokę liczonymi na dzień wystawienia wniosku tj. 26.10.2021r., kosztami upomnienia oraz kosztami egzekucyjnymi, zgodnie z art. 110(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Inna osoba prawna: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, Gliwice, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Komentarz do stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości nie jest zgodny ze stanem faktycznym. Niezgodność polegająca na wykonaniu remontu mieszkania po uzyskaniu wymaganych pozwoleń, które obecnie składa się z otwartej kuchni wraz z salonem, dwóch pokoi oraz łazienki z wc. Niezgodność nie wpływa na wartość szacowanego lokalu mieszkalnego.



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 4 zlokalizowanego w Gliwicach przy ul. Jana Karola Chodkiewicza 24.

Wersja z dnia: 25 stycznia 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1694-2024

Uwarunkowania planistyczne

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa prawna:

Uchwała Nr XXXVII/1089/2010 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu położonego po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej, obejmującego część dzielnicy Szobiszowice i Zatorze.

13M – tereny mieszkaniowe o średniej intensywności zabudowy – istniejące.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta w Gliwicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

Nieruchomość gruntowa

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
673	246601_1	0060 Zatorze	GL1G/00086066/3	0,3742	-	-
674	246601_1	0060 Zatorze	GL1G/00086066/3		-	-
686	246601_1	0060 Zatorze	GL1G/00086066/3		-	-
687	246601_1	0060 Zatorze	GL1G/00086066/3		-	-

Dane o lokalu mieszkalnym i budynku

Lokalizacja

Lokal mieszkalny nr 4 położony jest na 1 piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym w Gliwicach przy ul. Chodkiewicza 24 w dzielnicy Zatorze. Lokalizacja i sąsiedztwo w strefie /w dzielnicy/ przedmiotowej nieruchomości uznane zostało jako przeciętne.

Dojazd

Dojazd do budynku mieszkalnego możliwy jest bezpośrednio od ulicy Chodkiewicza. Najbliższe przystanki transportu publicznego umożliwiające dogodny dojazd do centrum miasta oraz miast ościennych zlokalizowane są w odległości około 100 metrów przy ulicy Poniatowskiego oraz ulicy



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 4 zlokalizowanego w Gliwicach przy ul. Jana Karola Chodkiewicza 24.

Wersja z dnia: 25 stycznia 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1694-2024

Lipowej. W odległości około 1 kilometra zlokalizowany jest dworzec kolejowy. W odległości około 100 metrów zlokalizowane są placówki handlowe, placówki ochrony zdrowia oraz szkoła. Dostępność do infrastruktury miejskiej i komunikacyjnej uznano jako dobrą.

Otoczenie

Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej i handlowej. Dalsze otoczenie stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz tereny rekreacyjne.

Uzbrojenie terenu

Nieruchomość wyposażona w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej – wodę, kanalizację, elektryczność, sieć telekomunikacyjną, gazową oraz centralnego ogrzewania.

Identyfikacja obiektu budowlanego - budynek

nazwa	Budynek mieszkalny wielorodzinny
lokalizacja	Gliwice, ul. Jana Karola Chodkiewicza 24, 26
rok budowy	lata trzydzieste
powierzchnia użytkowa [m ²]	716,52
Charakterystyka techniczno-funkcjonalna	
przeznaczenie obiektu:	mieszkalne
ilość kondygnacji:	3
podpiwniczenie:	piwnica
konstrukcja:	murowana
fundamenty:	żelbetowe
stropy:	żelbetowe
ściany:	murowane
posadzki:	betonowe
schody:	betonowe
tynki:	cementowo-wapienne
stolarka okienna:	PCV
stolarka drzwiowa:	aluminiowe
dach:	stropodach żelbetowy
wyposażenie w instalacje:	wodna, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, c.o., telekomunikacyjna
stan techniczny:	przeciętny

Identyfikacja lokalu mieszkalnego

powierzchnia użytkowa [m ²]	58,19 m ² , ułamkowa część współwłasności – 178/10000
pomieszczenia przynależne	piwnica o powierzchni 5,35 m ²
Charakterystyka techniczno-funkcjonalna	
przeznaczenie obiektu:	mieszkalny
piętro:	1 piętro
układ funkcjonalny:	dobry, wejście do wszystkich pomieszczeń z przedpokoju
układ pomieszczeń:	2 pokoje, otwarta kuchnia połączona z salonem, łazienka z wc, przedpokój
ściany:	malowane, płytki ceramiczne
posadzki:	panele, płytki ceramiczne
stolarka okienna:	PCV
wyposażenie w instalacje:	wodna, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, telekomunikacyjna,
inne:	piec dwufunkcyjny gazowy – c.o., ciepła woda
stan lokalu na dzień wyceny	przeciętny



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 4 zlokalizowanego w Gliwicach przy ul. Jana Karola Chodkiewicza 24.

Wersja z dnia: 25 stycznia 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1694-2024

Dokumentacja fotograficzna





Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 4 zlokalizowanego w Gliwicach przy ul. Jana Karola Chodkiewicza 24.

Wersja z dnia: 25 stycznia 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1694-2024





Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 4 zlokalizowanego w Gliwicach przy ul. Jana Karola Chodkiewicza 24.

Wersja z dnia: 25 stycznia 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1694-2024



7. Analiza rynku

Obszar i okres objęty analizą rynku

- obszar objęty badaniem: rynek lokalny, miasto Gliwice, obręb Zatorze.
- okres badania: 24 miesiące poprzedzające wycenę przypadające na okres od stycznia 2022 roku do grudnia 2023 roku;
- zakres badania:
 - wolnorynkowy obrót nieruchomościami lokalowymi – prawem własności lokali mieszkalnych.

Rezultaty i wnioski z analizy rynku

- Województwo śląskie to najbardziej uprzemysłowiony region w Polsce i jeden z najbardziej uprzemysłowionych obszarów w Europie. Miejskowy chłonny rynek zbytu oraz dobra i rozwijająca się infrastruktura transportowa zapewniają temu regionowi wysoką atrakcyjność inwestycyjną. Rozwijającą się infrastrukturę transportową stanowią dwa korytarze transeuropejskiej sieci transportowej: korytarz Berlin - Wrocław - Katowice - Kraków - Lwów oraz korytarz Gdańsk - Katowice - Żylin. Województwo śląskie jest obszarem silnie zurbanizowanym. W województwie śląskim są 72 miasta, w tym 19 miast na prawach powiatów. Na tle województwa wyróżnia się teren Górnego Śląska wraz z Zagłębiem Śląsko-Dąbrowskim. Rynek jako kategoria ekonomiczna, jest określany najczęściej przez całością stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.
- Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych. Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości stanowiący dla szacowanej nieruchomości otoczenie przestrzenne z takimi cechami jak: ogólne położenie przyjętego rynku lokalnego, odległość od większych ośrodków miejskich, centrów administracji lokalnej, zaplecza medycznego, usługowo – handlowego, przemysłowego, tras szybkiego ruchu, miejsc o walorach turystycznych, rekreacyjnych itp. określono również okres jego analizy. Przyjęty zakres przestrzenny rynku regionalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty) w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej. Powyższe elementy stanowiące zewnętrzne uwarunkowania rynku regionalnego (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt jako ujawnione potrzeby nieruchomościowe poparte siłą nabywczą, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejącego zasobu oraz przyrostu i ubytków wolnych terenów. Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników wpływających na popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników tworzących warunki wymiany praw do nieruchomości, które stanowią treść sensu stricte umów kupna-sprzedaży nieruchomości. Celem analizy jest



wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku. Szczególny nacisk położono na analizę, która jest niezbędna do oszacowania wartości rynkowej szacowanej nieruchomości.

- Przy opracowywaniu niniejszej opinii zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości. W opracowaniu pominięto również opis procedur statystycznych, analitycznych, które wykraczają poza treść przeznaczenia opracowania.
- Badanie i analiza rynku nieruchomości powinna zakończyć się oceną wielkości i struktury podstawowych elementów rynku, tj. popytu, podaży i cen. Szczególnie ważną rolę odgrywa prognozowanie rynku, co daje uczestnikom rynku możliwość racjonalnego gospodarowania zasobem nieruchomości. Biorąc pod uwagę ocenę relacji pomiędzy popytem a podażą. Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości oparto na zbiorze danych transakcyjnych zawartych na obszarze rynku regionalnego. Podstawowymi cechami decydującymi w tym segmencie rynku o poziomie ceny transakcyjnej są lokalizacja nieruchomości, dostępność komunikacyjna, otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości, standard wykonania i wykończenia, wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz wielkość i kształt działki jak i pozostałych składników nieruchomości decydujące o możliwym sposobie wykorzystania, zabudowy i zagospodarowania.

Wnioski z badania rynku nieruchomości – prawo własności lokali mieszkalnych

- Wnioski z monitoringu rynku nieruchomości - aktywność rynku lokalnego w badanym obszarze i zakresie:
 - w ujęciu całościowym – transakcje nieruchomościami lokalowymi na terenie województwa śląskiego: duża – ponad 44800 transakcji nieruchomościami lokalowymi, w tym ponad 39900 transakcji nieruchomościami o charakterze mieszkalnym, pozostałe transakcje dotyczyły między innymi lokali użytkowych oraz miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach podziemnych;
 - w ujęciu obszarowym - transakcje nieruchomościami lokalowymi na terenie miasta Gliwice – duża – ponad 3190 transakcji, obrotu prawem własności lokalu mieszkalnego - duża - ponad 2780 transakcji;
 - obrębu Zatorze – średnia – 230 transakcji, obrotu prawem własności lokalu mieszkalnego - średnia - ponad 210 transakcji, ilość transakcji jest wystarczająca dla przeprowadzenia wyceny lokalu mieszkalnego.
- Rynek nieruchomości lokalowych o charakterze mieszkalnym na terenie miasta Gliwice charakteryzuje się dużą aktywnością, popytem i podażą na tle pozostałych miast i powiatów aglomeracji śląskiej.
- Najnowsza analiza kształtowania się cen lokali mieszkalnych opracowana przez niezależne instytuty badające rynek nieruchomości wskazuje, obecnie daje się zaobserwować wzrost popytu na mieszkania. Spowodowane jest to wysokim poziomem inflacji i chęcią ulokowania wolego kapitału na płynnym i stabilnym rynku nieruchomości. Wzrost popytu, przy niskiej podaży spowodował gwałtowny wzrost cen. Poniższy wykres oraz analiza statystyczna prezentują trend wzrostu cen w badanym okresie czasu w ujęciu właściwym dla przedmiotu niniejszego opracowania, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji i cech charakterystycznych nieruchomości lokalowej stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania:



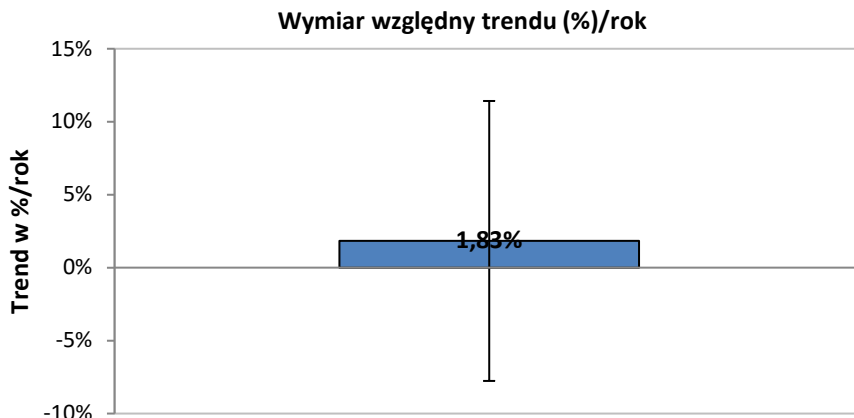
Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 4 zlokalizowanego w Gliwicach przy ul. Jana Karola Chodkiewicza 24.

Wersja z dnia: 25 stycznia 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1694-2024



Lp.	Parametr / Data określenia	25.01.2024
1.	Od najwcześniejszej transakcji	24.02.2022
2.	Od najpóźniejszej transakcji	09.10.2023
3.	Rozstęp czasowy (dni)	592
4.	Nachylenie równania trendu (b1)	0,26696
5.	Rzędna równania trendu (b0)	-6 613
6.	Rodzaj trendu i charakter trendu	brak trendu
7.	Współczynnik korelacji (R)	5,3%
8.	Współczynnik determinacji (R2)	0,3%
9.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	5 297,78 zł
10.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	5 455,81 zł
11.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	158,04 zł
12.	Okres badania rynku (lata)	1,62
13.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	3,0%
14.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,00%
15.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	0,2%
16.	Wymiar względny trendu (%)/rok	1,83%

- Okres sprzedaży lokali waha się w granicach od 1 do maksymalnie 6 miesięcy. Jest to czas potrzebny na niezbędne wyeksponowanie nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas na wynegocjowanie warunków umowy. Na podstawie analizy rynku lokali mieszkalnych można stwierdzić, że największy popyt w tej grupie nieruchomości utrzymuje się na lokale dwu- i trzypokojowe w dzielnicach przylegających bezpośrednio do centrum miasta w otoczeniu podobnej architektury. W badanym okresie, transakcje kupna-sprzedaży dotyczyły najczęściej takich mieszkań.
- W wyniku badania lokalnego rynku nieruchomości właściwego dla nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania, zebrano 16 transakcji kupna-sprzedaży, których przedmiotem było prawo własności lokali mieszkalnych. Wybrane transakcje zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Cena [PLN]
28.02.2022	województwo: śląskie, gmina: Gliwice, miejscowość: Gliwice, obręb: Zatorze, ulica: Czarnieckiego	odrębna własność lokalu	74,54	360 000,00
25.03.2022	województwo: śląskie, gmina: Gliwice, miejscowość: Gliwice, obręb: Zatorze, ulica: Witkiewicza	odrębna własność lokalu	44,92	270 000,00
07.04.2022	województwo: śląskie, gmina: Gliwice, miejscowość: Gliwice, obręb: Zatorze, ulica: Chodkiewicza	odrębna własność lokalu	41,53	190 000,00



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 4 zlokalizowanego w Gliwicach przy ul. Jana Karola Chodkiewicza 24.

Wersja z dnia: 25 stycznia 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1694-2024

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Cena [PLN]
18.05.2022	województwo: śląskie, gmina: Gliwice, miejscowość: Gliwice, obręb: Zatorze, ulica: Hoblera	odrębna własność lokalu	49,49	212 000,00
19.05.2022	województwo: śląskie, gmina: Gliwice, miejscowość: Gliwice, obręb: Zatorze, ulica: Wolskiego	odrębna własność lokalu	51,81	280 000,00
22.06.2022	województwo: śląskie, gmina: Gliwice, miejscowość: Gliwice, obręb: Zatorze, ulica: Witkiewicza	odrębna własność lokalu	45,99	215 000,00
08.09.2022	województwo: śląskie, gmina: Gliwice, miejscowość: Gliwice, obręb: Zatorze, ulica: Witkiewicza	odrębna własność lokalu	43,00	244 000,00
16.09.2022	województwo: śląskie, gmina: Gliwice, miejscowość: Gliwice, obręb: Zatorze, ulica: Żółkiewskiego	odrębna własność lokalu	65,29	290 000,00
16.09.2022	województwo: śląskie, gmina: Gliwice, miejscowość: Gliwice, obręb: Zatorze, ulica: Witkiewicza	odrębna własność lokalu	47,93	285 000,00
27.09.2022	województwo: śląskie, gmina: Gliwice, miejscowość: Gliwice, obręb: Zatorze, ulica: Chodkiewicza	odrębna własność lokalu	44,52	191 900,00
07.10.2022	województwo: śląskie, gmina: Gliwice, miejscowość: Gliwice, obręb: Zatorze, ulica: Chodkiewicza	odrębna własność lokalu	47,58	300 000,00
26.01.2023	województwo: śląskie, gmina: Gliwice, miejscowość: Gliwice, obręb: Zatorze, ulica: Sikory	odrębna własność lokalu	49,49	279 000,00
15.05.2023	województwo: śląskie, gmina: Gliwice, miejscowość: Gliwice, obręb: Zatorze, ulica: Chodkiewicza	odrębna własność lokalu	63,81	297 000,00
14.07.2023	województwo: śląskie, gmina: Gliwice, miejscowość: Gliwice, obręb: Zatorze, ulica: Żółkiewskiego	odrębna własność lokalu	61,39	270 000,00
17.08.2023	województwo: śląskie, gmina: Gliwice, miejscowość: Gliwice, obręb: Zatorze, ulica: Czarnieckiego	odrębna własność lokalu	42,17	233 000,00
06.09.2023	województwo: śląskie, gmina: Gliwice, miejscowość: Gliwice, obręb: Zatorze, ulica: Hoblera	odrębna własność lokalu	53,03	325 000,00

- Najwyższa cena transakcyjna za 1 m² prawa własności do lokalu mieszkalnego wyniosła 6 476,04 PLN/m², najniższa cena transakcyjna wyniosła 4 399,78 PLN/m², przy średniej wynoszącej 5 315,25 PLN/m².

- opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie maksymalnej	Nieruchomość o cenie minimalnej
Lokalizacja, otoczenie	dobra	przeciętna
Stan techniczno-funkcjonalny budynku	dobry	pogorszony
Kondygnacja, na której położony jest lokal	korzystna	niekorzystna

- Najnowsza analiza kształtowania się cen lokali mieszkalnych opracowana przez niezależne instytuty badające rynek nieruchomości wskazuje, że po okresie szybkiego wzrostu cen w czasie wstępowania Polski do Unii Europejskiej daje się zaobserwować stabilizację rynku, w której ceny osiągają swój stały pułap korygowany o ustalony rynkowy trend wzrostowy cen. Dla celu operatu nie aktualizowano jednak cen lokali mieszkalnych ze względu na trudną, niestabilną sytuację na rynkach finansowych.
- Na podstawie badań rynku, ze względu na fakt przyjęcia do porównania transakcji dokonanych w obszarze jednej dzielnicy, jednego osiedla mieszkaniowego, stwierdzono, że



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 4 zlokalizowanego w Gliwicach przy ul. Jana Karola Chodkiewicza 24.

Wersja z dnia: 25 stycznia 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1694-2024

na cenę rynkową lokali mieszkalnych na lokalnym rynku, mają wpływ następujące atrybuty /cechy/:

- Lokalizacja, otoczenie,
- Kondygnacja, na której położony jest lokal,
- Stan techniczny budynku.

Przyjęto następującą skalę ocen:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja, otoczenie	Dobra	Strefa centralna dzielnicy, w skupiskach osiedlowych, dobry dostęp do komunikacji miejskiej, placówek handlu, usług, obiektów oświaty itp. Tereny zabudowy mieszkalnej, dzielnica bezpieczna, otoczenie nieuciążliwe, Ruchliwe ulice w odległości powyżej 200 m, dobry dostęp do obiektów rekreacyjno - sportowych, bliskość terenów zielonych.
		Przeciętna	Strefa peryferyjna dzielnicy, w skupiskach osiedlowych, przeciętny dostęp do komunikacji miejskiej, punktów użyteczności publicznej, punktów handlowo-usługowych. Bezpośrednie sąsiedztwo ruchliwej ulicy, mniejsza ilość terenów zielonych.
2	Stan techniczno-funkcjonalny lokalu	Dobry	Lokal w dobrym stanie technicznym, nie wymaga poniesienia nakładów na prace remontowo-konserwacyjne.
		Przeciętny	Lokal w przeciętnym stanie technicznym, wymaga poniesienia nakładów na jednostkowe prace remontowo-konserwacyjne, centralne ogrzewanie indywidualne (węglowe).
		Pogorszony	Lokal w pogorszonym stanie technicznym, wymaga poniesienia nakładów na kilka prac remontowo-konserwacyjnych. Niekorzystne rozwiązania funkcjonalne.
3	Kondygnacja, na której położony jest lokal	Korzystna	Druga kondygnacja.
		Przeciętna	Pozostałe kondygnacje.
		Niekorzystna	Pierwsza i ostatnia kondygnacja.

- Dokonano określenia wag cech rynkowych, czyli pomiaru ich wpływu oddziaływania na osiągnięte ceny transakcyjne. Rynkowe cechy nieruchomości decydujące o wartości rynkowej nieruchomości oraz wagi tych cech na lokalnym rynku wynoszą odpowiednio:

Atrybut	Waga
Lokalizacja	20%
Stan techniczno-funkcjonalny lokalu	60%
Kondygnacja, na której położony jest lokal	20%
Suma	100%

Otrzymane wyniki skonfrontowano z informacjami uzyskanymi w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.



8. Określenie sposobu wyceny

8.1 Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja

8.1.1 Definicja wartości rynkowej

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.

8.1.2 Interpretacja wartości rynkowej

Pojęcie szacunkowa kwota

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomości

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury,



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 4 zlokalizowanego w Gliwicach przy ul. Jana Karola Chodkiewicza 24.

Wersja z dnia: 25 stycznia 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1694-2024

rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartość nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymagany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć.

Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

8.2 Wybór i opis metody szacowania

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.”



Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres, cel oraz rezultaty przeprowadzonej analizy rynku pierwotnego i wtórnego dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Podstawą stosowania podejścia porównawczego jest znajomość określonego rynku nieruchomości i wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku lokalnym w okresie maksymalnie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonywania transakcji są znane.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianego lokalu na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu lokali mieszkalnych reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to lokale były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Do określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z założonego zbioru (załączona tabela), współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym lokali.

Wartość 1m² szacowanego prawa własności lokalu mieszkalnego oblicza się na podstawie wzoru:

$$W_{L1m2} = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

W_{L1m2} - wartość 1 m² szacowanego prawa własności lokalu mieszkalnego (PLN/m²)

C_{sr} - średnia cena z bazy danych przyjętych do porównania

u_i - współczynniki korygujące

K - współczynnik eksperta

$$W_L = P \times W_i$$

W_L - wartość szacowanego prawa własności lokalu mieszkalnego

P - powierzchnia lokalu

W_{L1m2} - wartość 1 m² szacowanego prawa własności lokalu mieszkalnego (PLN/m²)

Dla potrzeb analizy rynku dobierano lokale mieszkalne charakteryzujące się w szczególności podobnymi cechami, lokalizacją, rodzajem, funkcją.

8.3 Obliczenie wartości prawa własności lokalu mieszkalnego

Obliczenia wartości prawa własności lokalu mieszkalnego dokonano w arkuszu obliczeniowym stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania (załącznik – A – arkusze kalkulacyjne).



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 4 zlokalizowanego w Gliwicach przy ul. Jana Karola Chodkiewicza 24.

Wersja z dnia: 25 stycznia 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1694-2024

9. Prezentacja wyniku wyceny

Wartość rynkową prawa własności lokalu mieszkalnego określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej łącznie na kwotę:

336 000,00 PLN, słownie: trzysta trzydzieści sześć tysięcy złotych.

Wnioski i komentarz do oszacowanej wartości:

- oszacowana wartość prawa własności lokalu mieszkalnego mieści się przedziałach wartości przeliczonych na 1 m² powierzchni użytkowej transakcji zaobserwowanych na lokalnym rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji nieruchomości oraz powierzchni nieruchomości lokalowej;
- oszacowana wartość przedmiotu wyceny uwzględnia w szczególności lokalizację ogólną i szczegółową, standard i stan techniczny lokalu, analizę cen, relacji popytu i podaży na rynku tego typu nieruchomości;
- wartość określono uwzględniając wszystkie cechy określone w art. 154 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan ich zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych;
- wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych.



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 4 zlokalizowanego w Gliwicach przy ul. Jana Karola Chodkiewicza 24.

Wersja z dnia: 25 stycznia 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1694-2024

10. Uwagi, klauzule i zastrzeżenia autora

- Niniejsze opracowanie zostało wykonane ściśle do opisanego celu i za jego wykorzystanie dla innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Ustalenia stanu lokalu mieszkalnego, tak prawnego jak i faktycznego, dotyczą dat dokonania wizji. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym lokalu, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji.
- Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane lub udostępnione innym podmiotom bez zgody autora.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne i ukryte we wskazanym lokalu, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie wizji, ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
- Nie bierze się odpowiedzialności, za jakość dokumentacji przedstawionej do wglądu.
- Wszystkie informacje przekazane przez Zamawiającego przyjęto w dobrej wierze jako wiarygodne i kompletne.
- Dla celu wyceny nie przeprowadzono pomiarów parametrów charakterystycznych przedmiotu opracowania.
- Niniejsze opracowanie sporządzone zostało zgodnie z przepisami prawa.
- Niniejsza wycena jest ważna przez okres 12 miesięcy, lecz nie dłużej niż do wystąpienia istotnych zmian w zakresie stanu przedmiotu wyceny oraz aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Stan techniczny i funkcjonalny przedmiotu wyceny został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
- Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.

11. Załączniki

- Załącznik – A – arkusze kalkulacyjne.
- Załącznik – B – polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.