Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego „AG”
41-106 Siemianowice Śląskie, ul. Mieszka I 22
tel. (032)247-58-67; 509-911-602; agzyl@op.pl

OPERAT SZACUNKOWY

Przedmiot wyceny:

Nieruchomość stanowiąca lokal mieszkalny nr 107 usytuowany w budynku znajdującym się przy ul. Kosmonautów 9 w Kędzierzynie - Koźlu wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą nr 107) oraz 74/10000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności działki gruntu na której posadowiony jest budynek oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu.

Opracowanie:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ALEKSANDER GZYL 41-106 SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE UL. MIESZKA I 22 TEL. 32 247-58-67 (0531) UPRAWNIENIA NR 2[illegible]

Siemianowice Śląskie, dnia 27 kwietnia 2019r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA.

1. Informacje podstawowe.....str. nr 4
1.1. Przedmiot wyceny.
1.2. Zakres wyceny.
1.3. Cel wyceny.
1.4. Daty istotne dla wyceny.
1.5. Podstawy formalne wyceny.
1.6. Podstawy prawne.
1.7. Przepisy uzupełniające i normy zawodowe.
1.8. Inne źródła informacji pomocne do wyceny.

2. Dane o nieruchomości.....str. nr 6
2.1. Stan prawny nieruchomości.
2.2. Opis budynku i lokalizacji.
2.3. Opis lokalu.

3. Metodologia wyceny.....str. nr 11
3.1. Przyjęte podejście, metoda technika wyceny.
3.2. Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
3.3. Analiza rynku.
3.4. Szczegółowa wycena.

4. Podsumowanie.....str. nr 21

5. Klauzule i ograniczenia.....str. nr 23

Rysunki:
Rysunek 1. Lokalizacja ogólna przedmiotowej nieruchomości.
Rysunek 2. Szczegółowa lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na ortofotomapie i mapie własnościowej.
Rysunek 3. Wykres wartości jednostkowych w transakcjach przyjętych do porównania.
Rysunek 4. Wykres funkcji Gaussa.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.

Opis nieruchomości	Nieruchomość stanowiąca lokal mieszkalny nr 107 usytuowany w budynku znajdującym się przy ul. Kosmonautów 9 w Kędzierzynie - Koźlu wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą nr 107) oraz 74/10000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności działki gruntu na której posadowiony jest budynek oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu. Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta KW nr OP1K/00059966/8.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej.
Cel wyceny	Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postepowania upadłościowego.

Data oględzin	24 kwietnia 2019r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	24 kwietnia 2019r.
Data na którą ustalono wartość lokalu	27 kwietnia 2019r.
Data wykonania wyceny	27 kwietnia 2019r.
Oszacowana wartość rynkowa:	**101 200,00 zł**
Wartość dla sprzedaży wzruszonej:	**75 900,00 zł**
Wartość przy oddzielnej sprzedaży współudziałów:	**37 950,00 zł**

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ALEKSANDER GZYL 41-100 SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE UL. WIESZKA 1 TEL. 32 247-63-67 UPRAWNIENIA NR 28

1. Informacje podstawowe.

1.1. Przedmiot wyceny.

Nieruchomość stanowiąca lokal mieszkalny nr 107 usytuowany w budynku znajdującym się przy ul. Kosmonautów 9 w Kędzierzynie - Koźlu wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą nr 107) oraz 74/10000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności działki gruntu na której posadowiony jest budynek oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu.
Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta KW nr OP1K/00059966/8.

1.2. Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej.

1.3. Cel wyceny.

Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postepowania upadłościowego.

1.4. Ustalenie dat istotnych w procedurze wyceny.

Data oględzin	– 24 kwietnia 2019r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	– 24 kwietnia 2019r.
Data na którą ustalono wartość lokalu	– 27 kwietnia 2019r.
Data wykonania wyceny	– 27 kwietnia 2019r.

1.5. Podstawy formalne.

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie syndyka masy upadłości Janiny Golonki oraz Tadeusza Golonki, Pana Marcina Kubiczka.

1.6. Podstawy prawne wyceny.

- Ustawa z 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami.
  (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 121 ze zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz. U. z 2004 r. nr 207 poz. 2109).
- Rozporządzenie Rady Ministrów zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 14 lipca 2011r (Dz. U. 2011 nr 165 poz. 985).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe.
  (Dz. U. z 2016 poz. 615, 996, 1579).
- Ustawa z dnia 15 maja 2015r. Prawo restrukturyzacyjne.
  (Dz. U. z 2016r. poz. 1574, 1579).

1.7. Przepisy uzupełniające i normy zawodowe.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych: (KSWP – podstawowe), (KSWS – szczegółowe), (NI – noty interpretacyjne), (TNI – tymczasowe noty interpretacyjne), jako dobrowolne zasady dobrej praktyki zawodowej.
- Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Ustawa Kodeks Postępowania Cywilnego z dnia 17 listopada 1964r.
  (Dz. U. 1964 nr 43 poz. 296 z późniejszymi zmianami).

1.8. Inne źródła informacji pomocne w wycenie.

- Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 24 kwietnia 2019r.
- Badanie KW nr OP1K/00059966/8.
- Baza danych „ ŚLĄSK" zawierająca transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości.
- Nieruchomość – kwartalnik Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.
- Własne badania - analiza aktualnych cen rynkowych na lokale mieszkalne.

2. Opis nieruchomości.

2.1. Stan prawny nieruchomości .

Dla wycenianego lokalu w Sądzie Rejonowym w Kędzierzynie - Koźlu prowadzona jest księga wieczysta KW nr OP1K/00059966/8.

Dział I O: *oznaczenie nieruchomości.*
Lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość.
2 pokoje, ślepa kuchnia, przedpokój, łazienka.
Do lokalu przynależna piwnica.
Województwo opolskie, Kędzierzyn – Koźle, ul. Kosmonautów 9 / 107.
Łączna powierzchnia użytkowa : 39,60 m^2.

Dział I S: *spis praw związanych z własnością.*
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – 74 / 10000.
Numer KW z której wyodrębniono lokal - KW nr OP1K/00051196/3.

Dział II: *własność.*
Właściciele:
Janina Golonka w ½ części.
Tadeusz Golonka w ½ części.

Dział III: *prawa, roszczenia i ograniczenia.*
Ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, obejmującą likwidację majątku dłużnika.
Wpis dotyczy : ½ części Janiny Golonka oraz ½ części Tadeusza Golonka.

Dział IV:
Brak wpisów.

Budynek mieszkalny przy ul. Kosmonautów 9 oraz działka gruntu na której jest posadowiony zapisany jest w KW nr OP1K/00051196/3.

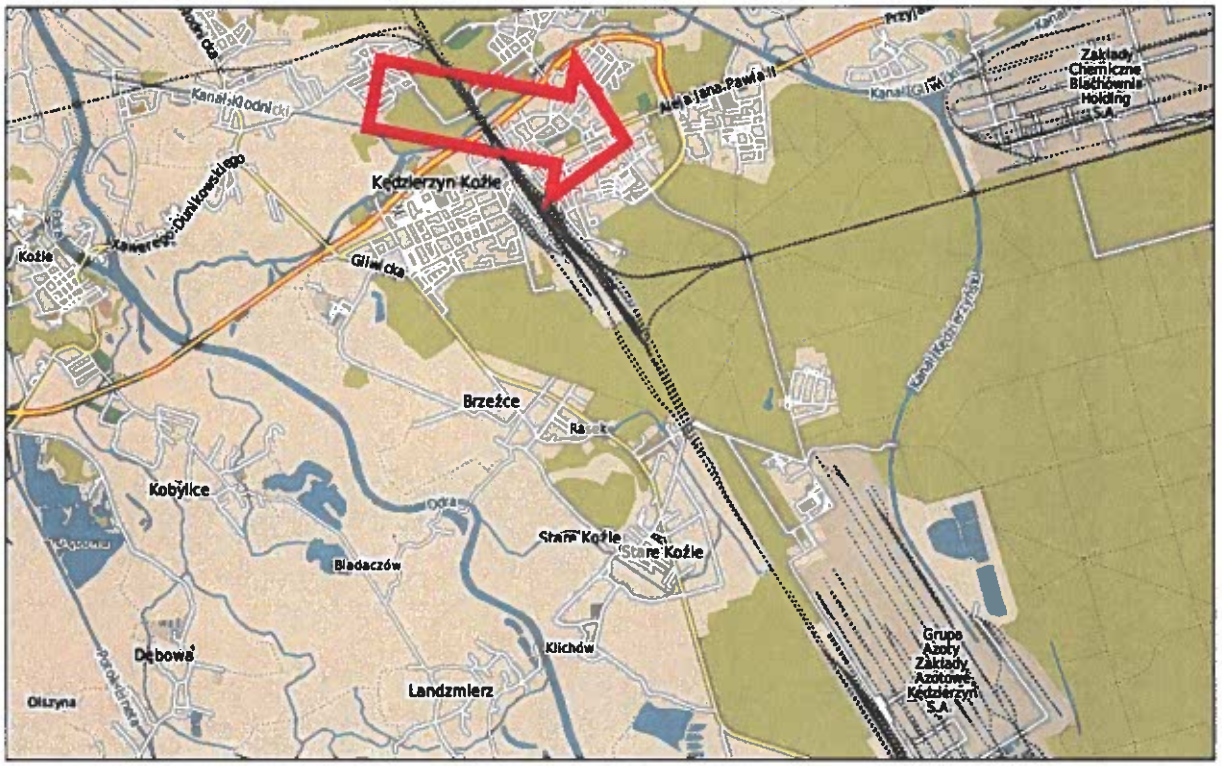
Właścicielem budynku oraz gruntu jest Robotnicza Spółdziałania Mieszkaniowa „CHEMIK".

Badania księgi dokonano dnia 10 – go grudnia 2016r. na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości: https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl

Stwierdzone niezgodny ze stanem faktycznym opis lokalu we fragmencie dotyczącym ilości izb (2 pokoje, ślepa kuchnia). Stan faktyczny to: pokój z aneksem kuchennym i mały pokój.

2.2. Opis budynku i lokalizacji.

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal położony jest przy ul. Kosmonautów w Kędzierzynie - Koźlu. Jest to osiedle mieszkaniowe położone w pośredniej strefie miasta. Jest to okolica spokojna z duża ilością zieleni rekreacyjnej, dobrze skomunikowana z centrum administracyjnym miasta oraz obiektami handlowymi i usługowymi.



Rysunek 1. Ogólna lokalizacja przedmiotowej nieruchomości.

Rysunek 2. Lokalizacja szczegółowa i ewidencja gruntów.

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal jest jedenastokondygnacyjnym, podpiwniczonym blokiem mieszkalnym. Budynek typu korytarzowego z dwiema klatkami schodowymi posiadający dwa dźwigi osobowe w jednej z klatek.

Rok budowy – lata siedemdziesiąte.

Budynek w konstrukcji żelbetowej, monolityczny, wykonany w technologii ślizgowej.

Ściany i stropy żelbetowe, wylewane. Warstwa elewacyjna – tynkowana.

Stropodach – prefabrykowany płaski. Schody – żelbetowe wylewane.

Elewacja poddana termomodernizacji kilka lat temu.

Ogólny stan techniczny budynku określono, jako przeciętny.

Wyposażenie w instalacje: sieci miejskie: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa,

2.2. Opis lokalu.

Wyceniany lokal znajduje się na dziewiątym piętrze jedenastokondygnacyjnego budynku.

Na każdej kondygnacji znajduje się po jedenaście mieszkań.

Wyceniany lokal składa się z dużego pokoju z aneksem kuchennym, małego pokoju, łazienki z wc oraz przedpokoju.

Do lokalu przynależna jest piwnica. Powierzchni użytkowa nieruchomości to: 39,60 m^2.

Układ funkcjonalny:

Duży pokój z aneksem z częścią kuchenną z wyjściem na balkon. Mały pokój i łazienka. Osobne wejścia do wszystkich pomieszczeń z przedpokoju. Okna w lokalu wychodzą na stronę północno-wschodnią, południową i zachodnią.

Wykończenie lokalu :

Posadzki – w przedpokoju, części kuchennej i łazience z płytek ceramicznych, w pokojach z paneli drewnopodobnych.

Ściany – tynkowane i malowane, w części kuchennej i łazience licowane płytkami ceramicznymi, w przedpokoju wykończone masą szpachlową.

Drzwi wewnętrzne drewniane, płycinowe drzwi wejściowe wygłuszone gąbką.

Obydwa okna i drzwi balkonowe z PCV wymienione około 12 lat temu.

Łazienka wyposażona w umywalkę, muszlę klozetową, kabinę prysznicową i piec gazowy dla ciepłej wody.

Stan techniczny lokalu oceniono jako dobry.

Duży pokój.

Część kuchenna.

Mały pokój.

Łazienka z wc.

Przedpokój.

Korytarz.

Klatka schodowa.

3. Metodologia wyceny.

3.1. Wybrane podejście metoda i techniczna wyceny.

Cel niniejszej wyceny determinuje ustalenie wartości rynkowej nieruchomości.

Art. 151. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi: „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."

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, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych."

Do oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przyjęto:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

3.2. Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

„Art.153.1 Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do wycenianej."

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§4.1 Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i da których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych, współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości

5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art.161 ust.2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 (NI1) Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości" :

3.1 Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

3.2 Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

3.3 Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystywanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

3.4. Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp);

b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);

c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);

d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

3.5. Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych.

3.6. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

3.7. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania.

3.8. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.

3.9. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, m^2 powierzchni budynku, m^3 kubatury).

W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość.

3.10. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;

b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;

c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;

d) inny wiarygodny sposób.

4.1 Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

5.1. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

5.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej

w przedziale [Cmin , Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:

ui – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

6.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K" z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

6.2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego do określania wartości nieruchomości o szczególnych cechach (nieruchomości rolne, leśne, z kopalinami, zabytkowe itp.), a także w przypadku gdy, stanowią one przedmiot innych praw niż własność, należy dodatkowo uwzględniać zasady wyceny zawarte w standardach zawodowych i innych notach interpretacyjnych ze zbioru PKZW.

6.3. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.

6.4. W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.

6.5. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków.

3.3. Analiza rynku.

Kędzierzyn – Koźle to miasto w południowo – wschodnim krańcu województwa opolskiego oraz siedziba powiatu kędzierzyńsko - kozielskiego, położone na Nizinie Śląskiej. Zamieszkuje je koło 60 tyś mieszkańców. W mieście znajduje się m.in. największy port rzeczny w Polsce oraz Zakłady Azotowe Kędzierzyn i Zakłady Chemiczne Blachownia.

Na terenie powiatu występuje rynek lokali mieszkalnych. Notuje się na nim od 200 do 250 transakcji rocznie. Zgodnie z przyjętym podejściem analizą rynku objęto obszar w granicach administracyjnych powiatu. Rzeczoznawca zapoznał się z transakcjami obrotu lokalami we wszystkich obrębach miasta na przestrzeni dwóch lat do dnia wykonania wyceny.

Analizując rynek lokali mieszkalnych w Kędzierzynie – Koźlu zauważono, że główny wpływ na cenę mają następujące cechy: lokalizacja oraz sąsiedztwo, konstrukcja i technologie wykonania budynku, stan techniczny budynku, standard wykończenia, wyposażenie. Mniejszy wpływ na wartość jednostkową mają: ilość kondygnacji, wielkość, funkcjonalność i architektura oraz grunt, na którym znajduje się nieruchomość.

3.4. Szczegółowa wycena.

Zgodnie z założeniami podejścia porównawczego metody porównywania parami określono:

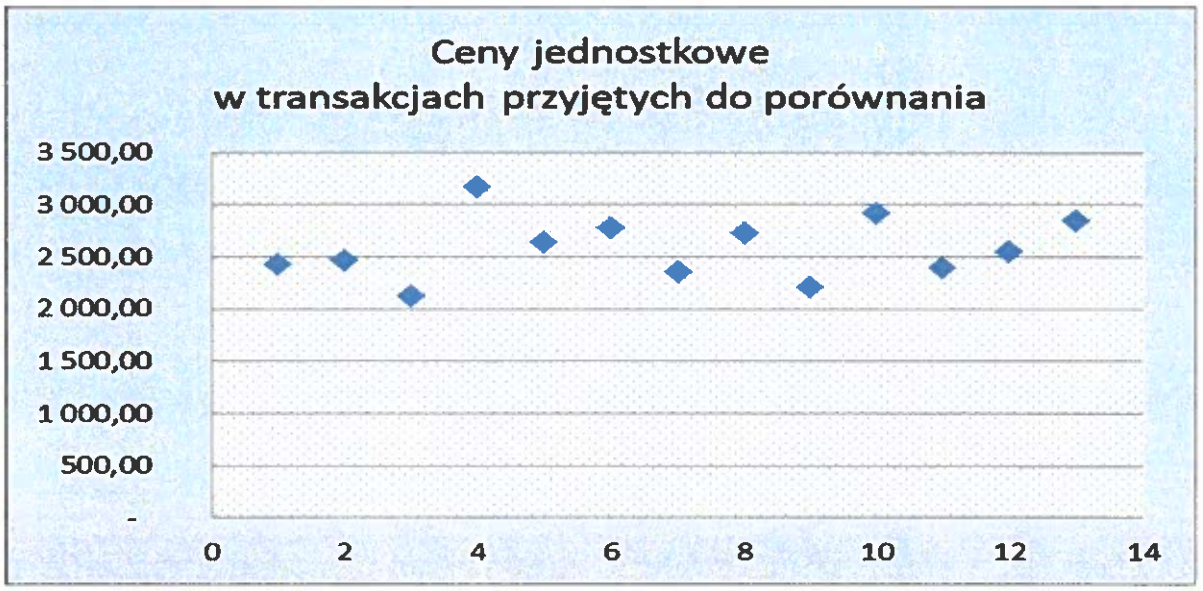
Rodzaj rynku – analizowano ceny lokali występujących w obrocie wolnorynkowym, w blokach z lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych. Analizowano ceny dotyczące ceny prawa własności lokalu mieszkalnego

Obszar rynku – analizowano transakcje na terenie powiatu Kędzierzyńsko – Kozielskiego, do porównania przyjęto próbkę reprezentacyjną zawężoną do lokali mieszkalnych znajdujących się na osiedlu przy ul. Kosmonautów.

Okres monitorowania – zgodnie z tymczasową notą interpretacyjną analizowano transakcje zawarte dwa lata od wykonania wyceny. Nie zanotowano w tym czasie wyraźnego trendu wzrostu czy spadku cen transakcyjnych.

Przyjęto do porównania próbkę reprezentatywną 13 transakcji.

LP.	Data transakcji	Miasto/ Gmina	Ulica	Nr adm.	Nr Księgi Wieczystej	Nr działk	Rodzaj na.b prawa	Udział w nier.wsp.	Cena transakcyjna	Pu lokalu	Cena 1 mkw pu	Program użytkowy	Piętro	Nr rep.
1	2017-05-23	Kędzierzyn - Koźle	Harcerska	8D/3	OP1K/00042616/8	1158/1	własność-u.wieczyste	0,032	115 000,00 zł	47,36	**2 428,21**	pokój:2,kuchnia:1,łazienka z wc:1	1 piętro	1790/2017
2	2017-07-31	Kędzierzyn - Koźle	Pionierów	6E/8	OP1K/00057447/0	1197/120	własność-własność	0,0108	85 000,00 zł	34,55	**2 460,20**	pokój:2,ciemna kuchnia:1,łazienka:1.	2 piętro	3415/2017
3	2017-08-22	Kędzierzyn - Koźle	1-Go Maja	2C/12	OP1K/00047575/3	1050/2	własność-u.wieczyste	0,0184	80 000,00 zł	37,81	**2 115,84**	pokój:1,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1	2 piętro	4117/2017
4	2017-08-24	Kędzierzyn - Koźle	1-Go Maja	16C/6	OP1K/00040054/6	1094/3	własność-u.wieczyste	0,0232	155 000,00 zł	48,96	**3 165,85**	pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1	2 piętro	3769/2017
5	2017-09-12	Kędzierzyn - Koźle	1-Go Maja	4A/8	OP1K/00036479/0	1052/3	własność-u.wieczyste	0,0236	125 000,00 zł	47,39	**2 637,69**	pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1	2 piętro	3527/2017
6	2017-09-21	Kędzierzyn - Koźle	1-Go Maja	1A/13	OP1K/00066728/0	1188/1	własność-u.wieczyste	0,011	122 000,00 zł	44,04	**2 770,21**	pokój:3,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1	4 piętro	3621/2017
7	2017-10-04	Kędzierzyn - Koźle	Kosmonautów	5/22	OP1K/00062504/6	1197/119	własność-własność	0,0074	88 000,00 zł	37,50	**2 346,67**	pokój:2,ciemna kuchnia:1,łazienka:1.	1 piętro	5557/2017
8	2017-10-11	Kędzierzyn - Koźle	11 Listopada	12D/1	OP1K/00031606/5	1180/2	własność-u.wieczyste	0,0313	165 000,00 zł	60,60	**2 722,77**	pokój:3,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1	parter	5624/2017
9	2017-12-14	Kędzierzyn - Koźle	Harcerska	1/15	OP1K/00049500/1	1169/1	własność-u.wieczyste	0,0495	110 000,00 zł	49,96	**2 201,76**	pokój:1,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1	3 piętro	6871/2017
10	2018-01-12	Kędzierzyn - Koźle	Kosmonautów	3A/12	OP1K/00070194/8	1195/8	własność-własność	0,0144	140 000,00 zł	48,00	**2 916,67**	pokój:2,kuchnia:1,łazienka z wc:1.	3 piętro	218/2018
11	2018-02-07	Kędzierzyn - Koźle	11 Listopada	12C/5	OP1K/00041755/7	1180/2	własność-u.wieczyste	0,0244	113 000,00 zł	47,27	**2 390,52**	pokój:2,kuchnia:1,łazienka z wc:1.	2 piętro	714/2018
12	2018-03-20	Kędzierzyn - Koźle	Kosmonautów	20/6	OP1K/00065423/5	1197/115	własność-własność	0,1027	160 000,00 zł	62,80	**2 547,77**	pokój:3,kuchnia:1,łazienka:1,wc:1.	2 piętro	3411/2018
13	2018-07-06	Kędzierzyn - Koźle	Kosmonautów	9/116	OP1K/00060936/9	1197/122	własność-własność	0,0093	135 000,00 zł	47,50	**2 842,11**	pokój:3,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1	powyżej 5 piętra	3054/2018



Rysunek 3. Wykres wartości jednostkowych w transakcjach przyjętych do porównania.

Opis statystyczny próbki:

Liczebność: 13

Data min: 2017-05-23 Data max: 2018-07-06

Miary położenia

Cena min: 2 115,84 Cena śr: 2 580,48

Cena max: 3 165,85 Dolny kwartyl (Q1) : 2 390,52

Mediana (me): 2 547,77 Górny kwartyl (Q3) : 2 770,21

Miary zróżnicowania

Odchylenie standardowe(s): 298,95 Rozstęp: 1 050,01

Rozstęp ćwiartkowy: 379,69 Odchylenie ćwiartkowe: 189,84

Miary asymetrii

Asymetryczność : asymetria prawostronna (0,25)

Miary koncentracji

Kurtoza : platokurtyczny - spłaszczony (- 0,99)

Powierzchnia

Powierzchnia min: 34,55 Powierzchnia śr: 47,21

Powierzchnia max : 62,80 Powierzchnia łączna : 613,74

Kupujący: Sprzedający:

osoba fizyczna: 13 (100,00%) osoba fizyczna: 13 (100,00%)

W obrębie wybranej próbki reprezentatywnej ceny za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu wahają się :

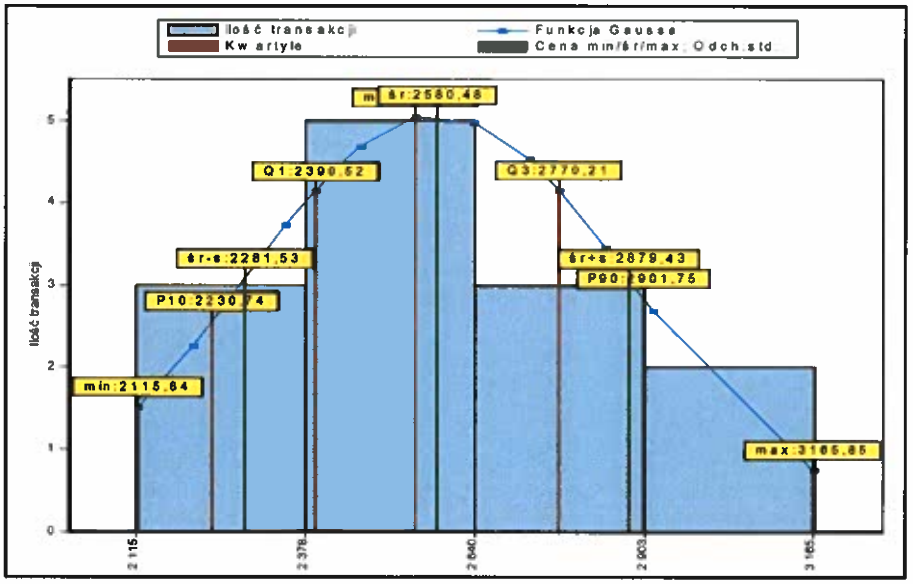
$$\text{od } C_{min} = 2\,115{,}84 \text{ zł/m}^2 \text{ do } C_{max} = 3\,165{,}85 \text{ zł/m}^2$$

Stąd zakres współczynników korygujących wynosi:

Górny : Gg = C max / Cśr = 1,23

Dolny : Gd = C min / Cśr = 0,82

Rysunek nr 4 - Wykres rozkładu normalnego, funkcji Gausa próbki:



Analizując rynek nieruchomości lokalowych na terenie Kędzierzyna - Koźla zauważono, iż czynnikiem, który najbardziej wpływa na cenę lokalu jest jego lokalizacja i dostępność komunikacyjna a następnie stan techniczny wykończenie i funkcjonalność.

W wyniku analizy cen jednostkowych całego zbioru transakcji określono jakie cechy nabywanych nieruchomości są atrakcyjne dla nabywców. Z całego zbioru transakcji wybrano nieruchomości o jednostkowej cenie minimalnej oraz maksymalnej, które poddano szczegółowej analizie określając ich cechy rynkowe.

Ponadto porównywano nieruchomości które różniły się tylko jednym atrybutem a pozostałe miały takie same w parach.

Procedura ta doprowadziła do ustalenia atrybutów cenotwórczych wycenianej nieruchomości oraz ich procentowego wpływu na cenę. Ustalono również skalę ocen poszczególnych cech.

Powyższe ustalenia przedstawiono w tabeli :

Lp.	Cecha	Waga cechy	Skala ocen cechy
1.	Lokalizacja	30 %	Korzystna, przeciętna, niekorzystna
2.	Mikrośrodowisko , sąsiedztwo	20 %	Korzystna, przeciętna, niekorzystna
3.	Stan techniczny i technologia budynku	20 %	Korzystna, przeciętna, niekorzystna
4.	Stan techniczny, wyposażenie lokalu	20 %	Korzystna, przeciętna, niekorzystna
5.	Funkcjonalność, kondygnacja	10 %	Korzystna, przeciętna, niekorzystna

Zastosowana skala ocen odzwierciedla poniżej opisane uwarunkowania.

Cechy rynkowe		Korzystna	Przeciętna	Niekorzystna
1	Lokalizacja	Usytuowanie w tzw dobrych dzielnicach dobrze skomunikowanych względem centrum i obiektów handlowych	Usytuowanie pośrednie	Peryferie miasta, lub dzielnice zaniedbane
2	Mikrośrodowisko , sąsiedztwo	Zieleń, spokój, usługi sportu i rekreacji	Dostęp	Bliskość ruchliwych arterii hałas, przemysł.
3	Stan techniczny i technologia budynku	Budynki z dobrze prowadzoną gospodarką remontową, podlegające okresowej konserwacji i remontom, termomodernizacji i innym.	Budynki z lat 70-89 z odpowiednio prowadzoną gospodarką remontową	Budynki w gorszym stanie technicznym
4	Stan techniczny, wyposażenie lokalu	Okna z PCV, płytki ceramiczne, parkiet, gładzie gipsowa	Pośrednie cechy	Stare okna, malowanie klejowe
5	Funkcjonalność, kondygnacja	I i II piętro. Trzy i więcej pokojów, osobne wejścia do każdego pomieszczenia, kuchnia z oknem, osobne wc i łazienka	Piętra III - V . Cechy pośrednie.	Powyżej V i parter. Pokoje przejściowe, kuchnia ślepa, wc razem łazienka

	Badana cecha	Waga cechy	Wyceniany lokal	Zakres współczynników		Wartość współczynników korygujących Ui
				min	max	
1.	Lokalizacja	30 %	Przeciętna	0,246	0,369	0,29
2.	Mikrośrodowisko, sąsiedztwo	20 %	Przeciętna	0,164	0,246	0,20
3.	Stan techniczny i technologia wykonania budynku	20 %	Przeciętny	0,164	0,246	0,19
4.	Stan techniczny i wyposażenie lokalu	20 %	Korzystny „-„	0,164	0,246	0,22
5.	Funkcjonalność, kondygnacja	10 %	Niekorzystna	0,082	0,123	0,09
	R A Z E M			0,82	1,23	0,99

Wartość rynkowa 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi :

$$Wj = Cśr \times \Sigma ui \times E$$

gdzie :
Cśr - średnia cena jednostkowa – 2 580,48 zł/m^2
Σ ui – suma współczynników korygujący – 0,99
K - współczynnik korygujący uwzględniający inne indywidualne cechy nieruchomości (nie występują) – 1,00

$$Wj = 2\,580{,}48 \text{ zł/m}^2 \times 0{,}99 \times 1{,}00 = 2\,555{,}00 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową lokalu mieszkalnego określono wg. wzoru.

$$W_L = Wj \times P_L$$

gdzie:
W_j – wartość 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu – 2 555,00 zł.
P_L - powierzchnia lokalu – 39,60 m^2

$$W_L = 2\,555{,}00 \text{ zł/m}^2 \times 39{,}60 \text{ m}^2 = 101\,178{,}00 \text{ zł}$$

$$\approx 101\,200{,}00 \text{ zł.}$$

4. Podsumowanie.

1. Aktualna wartość rynkową nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 107 usytuowany w budynku znajdującym się przy ul. Kosmonautów 9 w Kędzierzynie - Koźlu wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą nr 107) oraz 74/10000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności działki gruntu, na której posadowiony jest budynek oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu ustalono na:

101 200,00 zł.

Powyższa wartość jest wartością rynkową prawa własności lokalu mieszkalnego, rozumianą w świetle Ustawy o gospodarce nieruchomościami, jako jej najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na wolnym rynku, przy spełnieniu następujących warunków:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej,
- miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku oraz do wynegocjowania warunków umowy,
- rynek w tym okresie był stabilny.

Jest to wartość netto nie zawierająca ewentualnego podatku VAT i innych opłat.

Otrzymany wynik wartości rynkowej prawa własności wycenianej nieruchomości:

- uwzględnia dane uzyskane w trakcie analizy rynku nieruchomości na obszarze powiaty Kędzierzyńsko - Kozielskiego w okresie dwóch lat od dnia wykonania wyceny,
- uwzględnia atrybuty i tendencje mające wpływ na wartość rynkową tego typu nieruchomości.

W ocenie rzeczoznawcy wartość 1 m^2 nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości podobnego rodzaju na rynku lokalnym.

W związku z tym otrzymany wynik wartości nieruchomości można uznać za realny i zgodny z rynkiem, a otrzymany wynik wartości rynkowej składnika gruntowego nieruchomości za najbardziej prawdopodobną cenę, jaka można uzyskać za daną nieruchomość na rynku.

2. Wartość Rynkowa dla sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego:

Przyjmowane „zwyczajowo" współczynniki korygujące wartość rynkową do wartości dla wymuszonej sprzedaży kształtują się na poziomie zbliżonym do obniżek cen wywoławczych przy licytacji komorniczej oraz w drugich przetargach, gdy sprzedającym jest gmina tj. od 65% i dochodzą do 90%. Współczynnik 65 % dotyczy głównie nieruchomości na nieatrakcyjnych rynkach lokalnych, niekorzystnie zlokalizowanych, przy braku popytu i wysokiej podaży. Współczynnik 90% dotyczy nieruchomości najbardziej atrakcyjnych w warunkach rynku wzrostowego.

Na zasadzie analogii do przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego dotyczących licytacji komorniczych ustalono, iż przy transakcji wymuszonej sprzedaży nieruchomości odbywającej się przy zbyt krótkim wyeksponowaniu oferty sprzedaży nieruchomości na rynku, cena transakcyjna może ulec obniżeniu o około 25,00 %.

Wartość rynkową nieruchomości przy sprzedaży w ramach postepowania upadłościowego ustalono na:

75 900,00 zł.

3. Wartość Rynkowa dla sprzedaży oddzielnie ½ udziału w nieruchomości obydwu współwłaścicieli:

Brak jest na rynku odpowiednio opisanych transakcji dotyczących kupna sprzedaży udziału w nieruchomościach lokalowych dotyczących obrotu wolnorynkowego przez podmioty niezależne. Niemożliwe jest zatem dokonanie wyceny podejściem porównawczym.

Przyjęty stopień dyskonta dla tego rodzaju transakcji musi zawierać premię za ryzyko dla ewentualnego nabywcy ½ udziału w nieruchomości uwzględniający trudności w nabyciu pozostałej części nieruchomości i wyegzekwowaniu władania całą nieruchomością.

Analizując indywidulane cechy wycenianego lokalu oraz poziom wykształcenia rynku lokalnego, stopę dyskonta dla sprzedaży oddzielnie ½ udziału w nieruchomości lokalowej przyjęto na poziomie 50,00 % wartości dla sprzedaży wymuszonej.

Wartość rynkową całej nieruchomości lokalowej przy sprzedaży oddzielnie przysługujących współwłaścicielom udziałów ustalono na:

37 950,00 zł

5. Klauzule i ograniczenia.

- Niniejsze opracowanie może być wykorzystane jedynie w celu określonym w opracowaniu i nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorami.
- Ustalona wartość nieruchomości może ulec zmianie na skutek zmian na obszarze nieruchomości oraz gwałtownych zmian na rynku nieruchomości i koniunktury gospodarczej.
- Podczas wyceny nie prowadzono żadnych obmiarów. Oparto się na danych liczbowych dotyczących powierzchni lokalu widniejących w księgach wieczystych.
- Występujące w opinii opisy stanu technicznego nie są ekspertyzami technicznymi.
- Ustalona w opracowaniu kwota aktualna jest na dzień opracowania oraz przez okres następnego roku bez aktualizowania opracowania
- Autor niniejszego opracowania nie bierze odpowiedzialności za nieujawnione przez uczestników postępowania fakty, które mogą wpłynąć na zmianę wartości wycenianej nieruchomości, jak również za wady ukryte wycenianego obiektu, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej

Siemianowice Śląskie, dnia 27 kwietnia 2019r.