



**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO**  
nr uprawnień 5566  
ul. Jagiellońska 76, 41-948 Piekary Śląskie  
Tel. 662 011 119  
email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

**OPERAT SZACUNKOWY  
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI  
LOKALOWEJ**

**AUTOR OPERATU:**

**HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIEŃ 5566**

Bytom ul. Czarnieckiego 14 – 2 piętro



PIEKARY ŚL. 21.07.2020 r.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEŃ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Adres nieruchomości</b>	Bytom ul. Czarnieckiego 14 - piętro
<b>Przedmiot i zakres wyceny</b>	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość lokalowa położona w Bytomiu przy ul. Czarnieckiego 14, o powierzchni 159,00 m <sup>2</sup> , objęta księgą wieczystą KA1Y/00003903/4.  Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej objętej księgą wieczystą KA1Y/00003903/4 wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętej księgą wieczystą KA1Y/00002460/9.
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego
<b>Księga wieczysta nieruchomości lokalowej</b>	KA1Y/00003903/4
<b>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości</b>	<b>211 000 zł</b> <b>/dwieście jedenaście tysięcy złotych/</b>
<b>Wartość dla wymuszonej sprzedaży</b>	<b>168 800 zł</b> <b>/sto sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset złotych/</b>
<b>Data na którą określono wartość</b>	21.07.2020 r.
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	21.07.2020 r.

*Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego*



## **SPIS TREŚCI**

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</b>	<b>2</b>
<b>1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY</b>	<b>4</b>
<b>2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY</b>	<b>4</b>
<b>3. CEL WYCENY</b>	<b>4</b>
<b>4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU</b>	<b>4</b>
<b>4.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY</b>	<b>4</b>
<b>4.2. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA WYCENY</b>	<b>4</b>
<b>4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY</b>	<b>5</b>
<b>4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH</b>	<b>5</b>
<b>5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY</b>	<b>5</b>
<b>6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ</b>	<b>5</b>
<b>6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>5</b>
<b>6.2. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	<b>8</b>
<b>6.3. OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>10</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO</b>	<b>19</b>
<b>7.1. AKTUALIZACJA CEN TRANSAKCYJNYCH ZE WZGLĘDU NA UPŁYW CZASU</b>	<b>21</b>
<b>8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY</b>	<b>22</b>
<b>8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ</b>	<b>22</b>
<b>8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY</b>	<b>22</b>
<b>8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ</b>	<b>23</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>24</b>
<b>9.1. CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI I ICH WAGI</b>	<b>24</b>
<b>9.2. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI O CENIE NAJWYŻSZEJ I NAJNIŻSZEJ W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH</b>	<b>26</b>
<b>9.3. USTALENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH</b>	<b>26</b>
<b>9.4. OKREŚLENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH I WYCENA LOKALU</b>	<b>27</b>
<b>10. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY</b>	<b>28</b>
<b>11. WNIOSKI Z WYCENY</b>	<b>28</b>
<b>12. KLAUZULE I OGRANICZENIA</b>	<b>28</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI</b>	<b>29</b>



## **1. Określenie przedmiotu wyceny**

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość lokalowa położona w Bytomiu przy ul. Czarnieckiego 14, o powierzchni 159,00 m<sup>2</sup>, objęta księgą wieczystą KA1Y/00003903/4.

## **2. Określenie zakresu wyceny**

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej objętej księgą wieczystą KA1Y/00003903/4 wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętej księgą wieczystą KA1Y/00002460/9.

## **3. Cel wyceny**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

## **4. Podstawy opracowania operatu**

### **4.1. Podstawa formalna wyceny**

Podstawą opracowania jest zlecenie biegłego sądowego Jarosława Jaromina prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Doradztwo Ekonomiczne Jarosław Jaromin, z dnia 25.04.2020 r.

### **4.2. Podstawy prawne sporządzenia wyceny**

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 65)/
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2019 poz. 498)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).



### 4.3. Podstawy metodologiczne wyceny

- Nota Interpretacyjna z dnia 01.03.2009 r. „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”

### 4.4. Źródła danych merytorycznych

- dane ustalone w trakcie oględzin w dniu 27.04.2020 r.  
- badanie KW KA1Y/00003903/4 w dniu 21.07.2020 r.  
- badanie KW KA1Y/00002460/9 w dniu 21.07.2020 r.  
- informacje uzyskane od Zlecającego  
- informacje zawarte na geoportalu gminy Bytom  
- dane z aktów notarialnych i własnej bazy rzeczoznawcy majątkowego  
- informacje o cenach ofertowych uzyskane z biur pośrednictwa oraz portali internetowych.

## 5. Daty istotne dla wyceny

Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny	21.07.2020 r.
Data na którą określono wartość	21.07.2020 r.
Data oględzin nieruchomości	27.04.2020 r.
Data sporządzenia operatu	21.07.2020 r.

## 6. Opis i określenie stanu nieruchomości szacowanej

### 6.1. Stan prawny nieruchomości

Dla szacowanej nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy w Bytomiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KA1Y/00003903/4, w wyniku badania której, w dniu 21.07.2020 r. stwierdzono następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1		1
Lokal			
			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	BYTOM
			1



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEN 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	<b>CZARNECKIEGO</b>	<b>14BRAK</b>
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			IZBA - 4	
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia)			PRZYNALEŻNOŚCI	
Kondygnacja			3	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00002460 /	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			<b>159,00 M2</b>	

#### DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		2
Rodzaj prawa		<b>PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI</b>		
Treść prawa		WŁAŚCICIEL LOKALU NA DRUGIM PIĘTRZE JEST WŁAŚCIELEM NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR 2460 W 1/3 CZĘŚCI.		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	1 / 3	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00002460 /		---

#### DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

#### Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	2 1 / 1	---4, 14, 39
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)		<b>"NORES" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GORZÓW ŚLĄSKI,</b> 16000924400000		



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEN 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Stan przejściowy	W UPADŁOŚCI
------------------	-------------

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>1</b>	40
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	
Treść wpisu	<b>OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI</b>	

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>8</b>	30, 36, 37, 38	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>14250000,00 (CZTERNAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	KREDYTY, ODSETKI, OPŁATY I PROWIZJE, KOSZTY POSTĘPOWANIA I INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z UDZIELENIEM, WYKORZYSTANIEM I SPŁATĄ KREDYTÓW I WSZELKIE WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z WYSTAWIANYCH W RAMACH LINII GWARANCYJNYCH, A) UMOWA KREDYTU OTWARTEGO W RACHUNKU BIEŻĄCYM NR WK18-000008 Z DNIA 28.03.2018 R. B) UMOWA KREDYTU OBROTOWEGO W ODNAWIALNEJ LINII KREDYTOWEJ NR 18/1075 Z DNIA 28.03.2018 R. C) UMOWA KREDYTU OBROTOWEGO NIEODNAWIALNEGO W RACHUNKU KREDYTOWYM NR 18/1076 Z DNIA 28.03.2018 R. D) UMOWA LINII GWARANCYJNEJ NR 4618-01270 Z DNIA 03.04.2018 R.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KA1Y / 00002461 / 6
		Nr hipoteki	8
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	KA1Y / 00002462 / 3
		Nr hipoteki	8
Inne informacje	HIPOTEKA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓRYCH: - SR W OLEŚNIE IV WKW PROWADZI KSIĘGI WIECZYSTE: OP1L/000011285/3 I OP1L/00052117/4		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			



Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO,</b> WARSZAWA, 000017319	
---	--------	--	--

Zgodnie z par. 38 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.

Ujawniona w dziale IV hipoteka nie ma wpływu na wartość nieruchomości. Ponadto zgodnie z art. 313 ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze: Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Wydruk księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

## **6.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

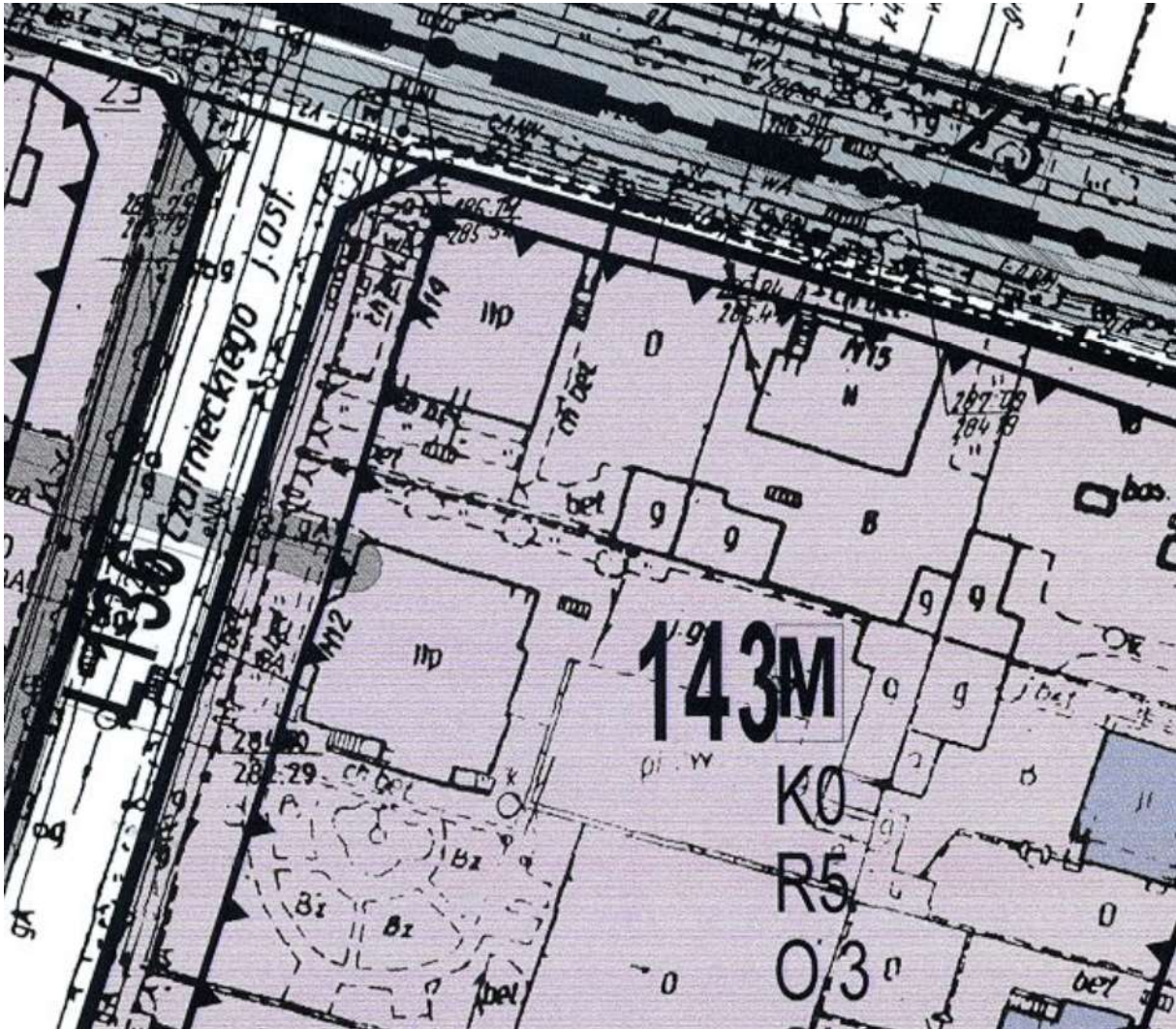
Przeznaczenie nieruchomości ustalono, zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała nr XXIX/458/2004 Rady Miasta w Bytomiu z dnia 25.08.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Bytomia pod nazwą „Plan Rewitalizacji i Rozwoju Śródmieścia (ReRoŚ)” ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 99 z dnia 20.10.2004 r. poz. 2806 oznacza teren na którym położona jest szacowana nieruchomość symbolem 143M i określa jego przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej.





Fragment rysunku planu miejscowego<sup>1</sup>



Aktualna funkcja nieruchomości jest zgodna z przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym.

<sup>1</sup> <http://sitplan.um.bytom.pl/iuip/mapa.php>



### 6.3. Opis szacowanej nieruchomości

#### Lokalizacja ogólna



Bytom jest miastem na prawach powiatu, położonym w centrum Aglomeracji Górnośląskiej. Ze swoją ponad 750-letnią historią jest jednym z najstarszych miast Górnego Śląska.

Obejmuje obszar o powierzchni 69,44 km<sup>2</sup> i sąsiaduje z: Chorzowem, Piekarami Śląskimi, Radzionkowem, Rudą Śląską, Świętochłowicami, Tarnowskimi Górami, Zabrzem i Zbrostawicami.

Bytom leży w samym środku Śląska. Jego

najważniejsze atuty, to przebiegające przez miasto drogi:

- autostrada A-1 (jej węzeł znajduje się przy ul. Strzelców Bytomskich)
- drogi krajowe nr:

**DK 11** (Kołobrzeg - Koszalin - Piła - Poznań Ostrów Wielkopolski - Kluczbork - Lubliniec - Bytom)

**DK 78** (Chałupki - Wodzisław Śl. - Rybnik - Gliwice - Bytom - Katowice - Pyrzowice - Siewierz - Zawiercie - Chmielnik)

**DK 79** (Warszawa - Sandomierz - Kraków - Katowice - Bytom)

**DK 88** (Strzelce Opolskie - Gliwice - Bytom)

**DK 94** (Legnica - Wrocław - Opole - Bytom - Sosnowiec - Olkusz - Kraków)

- obwodnica bytomska (Al. Jana Nowaka Jeziorańskiego), która pozwala na skrócenie przejazdu przez miasto.

System połączeń komunikacyjnych miasta uzupełnia bliskość:

- autostrady A-4, biegnącej w III Transeuropejskim Korytarzu Transportowym z Europy Zachodniej na Ukrainę,
- Drogowej Trasy Średnicowej (DTŚ),
- Międzynarodowego Portu Lotniczego KATOWICE w Pyrzowicach, zapewniającego stałe połączenia z najważniejszymi portami lotniczymi w całej Europie,
- Kanału Gliwickiego - najważniejszego śródlądowego portu rzeczno-łęczącego się z rzeką Odrą.

Bytom do niedawna postrzegany był jako miasto węgla i stali, dominującą rolę odgrywał tu przemysł ciężki. Jednak przemiany gospodarcze, jakie zaszły w ostatnich latach znacząco wpłynęły na aktualną sytuację miasta. Restrukturyzacja górnictwa i hutnictwa, bezpowrotnie zamknęła kolejny rozdział w historii Bytomia. Zamkniętych zostało 5 bytomskich kopalń i 2 huty - najwięksi lokalni pracodawcy oraz szereg zakładów okołogórnictwa. Aktualnie na terenie miasta funkcjonuje tylko 1 kopalnia węgla kamiennego KWK "Bobrek-Centrum". Miasto zaczyna zmieniać swoje oblicze.



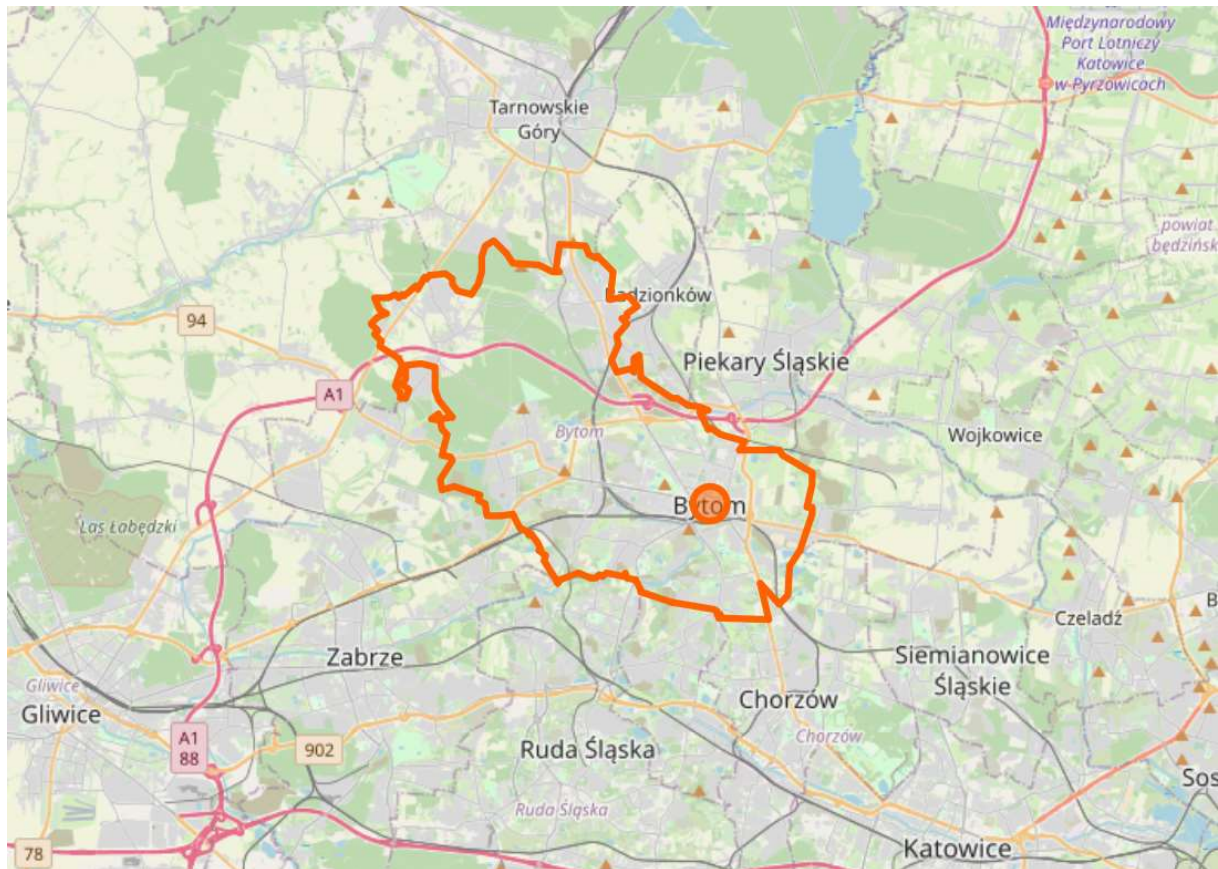
Z roku na rok rośnie liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w sferze usług i handlu.

W dniu wyceny według danych Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej w Bytomiu zarejestrowanych było 7620 podmiotów gospodarczych, zaś w Krajowym Rejestrze Sądowym 1064 spółek prawa handlowego.

Bezrobocie w Bytomiu, według stanu na koniec kwietnia 2020 r. wynosiło 9,5%, wobec 4,2% w całym województwie śląskim i 5,8% w całym kraju. Systematycznie spada liczba mieszkańców Bytomia, jednak trend spadkowy liczby ludności dotyczy całego kraju oraz regionu śląskiego, a Bytom nie jest tu wyjątkiem. Wysoka stopa bezrobocia oraz spadająca systematycznie liczba mieszkańców nie są czynnikami powodującymi rozwój lokalnego rynku nieruchomości mieszkalnych, natomiast jest czynnikiem korzystnym z punktu widzenia atrakcyjności zamieszkania.

Handel w Bytomiu reprezentowany jest przez 5 centrów handlowych, pojedyncze sklepy wiodących operatorów (Lidl, Biedronka, Tesco, itp.) oraz kilka targowisk miejskich.

Położenie miasta<sup>2</sup>



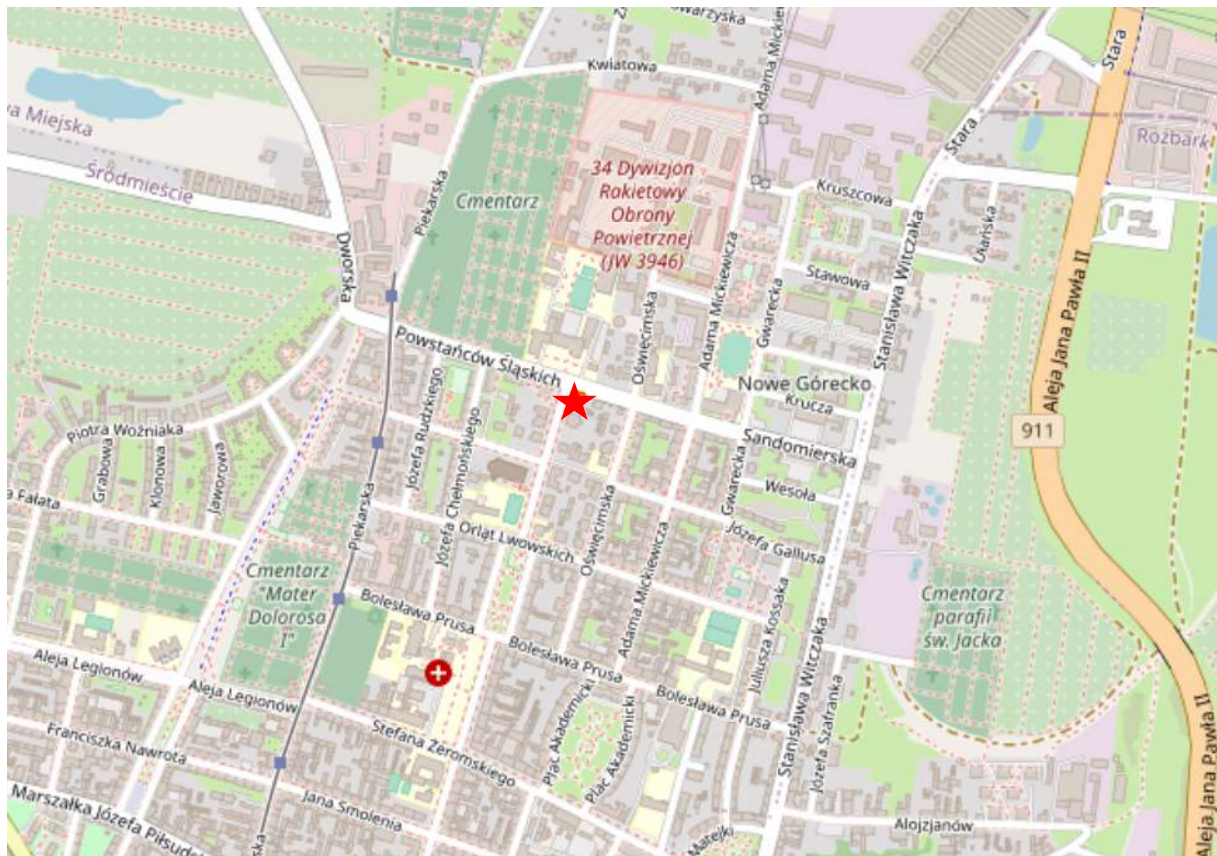
<sup>2</sup> <https://www.openstreetmap.org/relation/2812109#map=11/50.3599/18.8707>



### Lokalizacja szczegółowa

Szacowana nieruchomość położona jest w śródmiejskiej części Bytomia, w jego wschodniej części. Lokalizacja ze względu na położenie niedaleko ul. Witczaka jest mało atrakcyjnie postrzegana na lokalnym rynku nieruchomości, jednak postępujące przekształcenia i rewitalizacja tej części Bytomia powodują pozytywne zmiany w jej postrzeganiu. W okolicy powstały sieciowe sklepy spożywczo-przemysłowe oraz planowana jest budowa niedużej galerii handlowej na terenie dawnej zajezdni tramwajowej. W odległości około 1,3 km znajduje się hotel „Rezydencja”. Bezpośredni sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa (tzw. wille miejskie) oraz Zespół Szkół Budowlanych.

Położenie<sup>3</sup>



<sup>3</sup> <https://www.openstreetmap.org/way/195633395#map=15/50.3561/18.9281>



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIENÍ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

#### Otoczenie



#### **Dostęp do drogi publicznej**

Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Czarnieckiego oraz ulicy Powstańców Śląskich.

#### **Opis nieruchomości**

Szacowana nieruchomość lokalowa położona jest w budynku zlokalizowanym na działce nr 3 o powierzchni 1013 m<sup>2</sup>. Działka ma kształt prostokąta, jest narożna w stosunku do ulic Czarnieckiego i Powstańców Śląskich. Ogrodzona jest ogrodzeniem stalowym na podmurówce, wjazd urządzone od strony ulicy Czarnieckiego poprzez bramę stalową dwuskrzydłową. W południowo wschodnim narożniku działki znajduje się garaż murowany z roku 1972 r. o powierzchni zabudowy 92 m<sup>2</sup>.



#### Szacowana nieruchomość<sup>4</sup>



Niezabudowana część działki zagospodarowana jest zielenią urządzoną. Budynek, w którym znajduje się szacowana nieruchomość lokalowa został wybudowany w roku 1928, w technologii tradycyjnej murowanej. Budynek ma jedną kondygnację podziemną i trzy kondygnacje nadziemne. W części przyziemnej budynku urządzone kotłownię, serwerownię, WC, pozostałe pomieszczenia do tej pory były wykorzystywane jako biurowe – stan techniczny i standard wykończenia przyziemia bardzo dobry – na podłogach płytki ceramiczne, WC wykafelkowane, okna PCV, ściany i sufity malowane. Przyziemie stanowi część wspólną budynku. Z przyziemia urządzone wyjście na ogród. Powierzchnia zabudowy budynku to 251,25 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> <http://sitplan.um.bytom.pl/iuip/mapa.php?profile=5095>



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIENÍ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

### Zagospodarowanie działki i budynek z zewnątrz

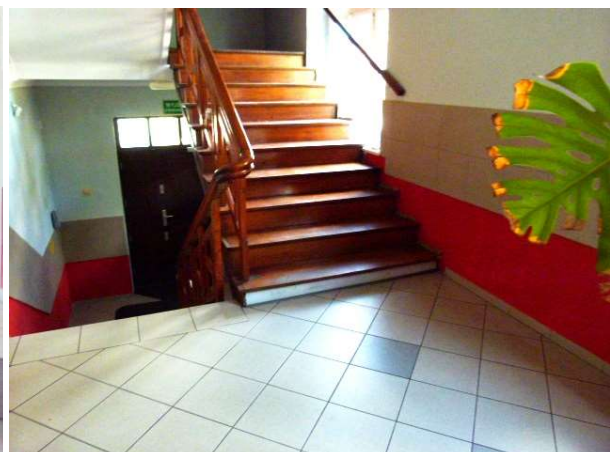
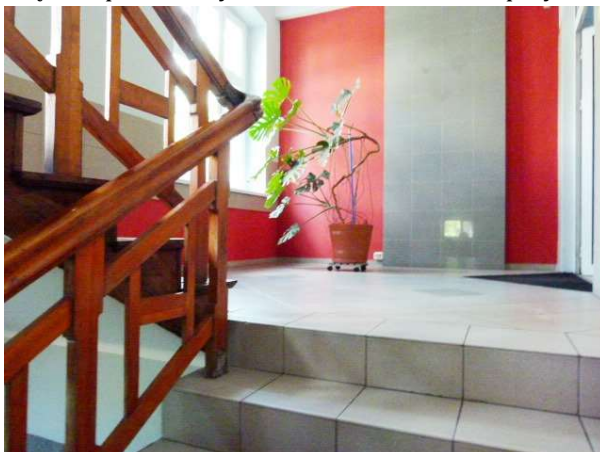




RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIEN 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl



Część wspólna budynku –klatka schodowa i przyziemie







RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENÍ 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIEŃ 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl



Szacowana nieruchomość lokalowa znajduje się na drugim piętrze i ma powierzchnię użytkową 159,00 m<sup>2</sup>. Lokal w trakcie kapitalnego remontu – brak instalacji, skute tynki, brak wykończenia podłóg, gruz.

Szacowany lokal





Stan techniczny określono jako słaby.

## 7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Rynek jako kategoria ekonomiczna jest określanej najczęściej przez całościowy kształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

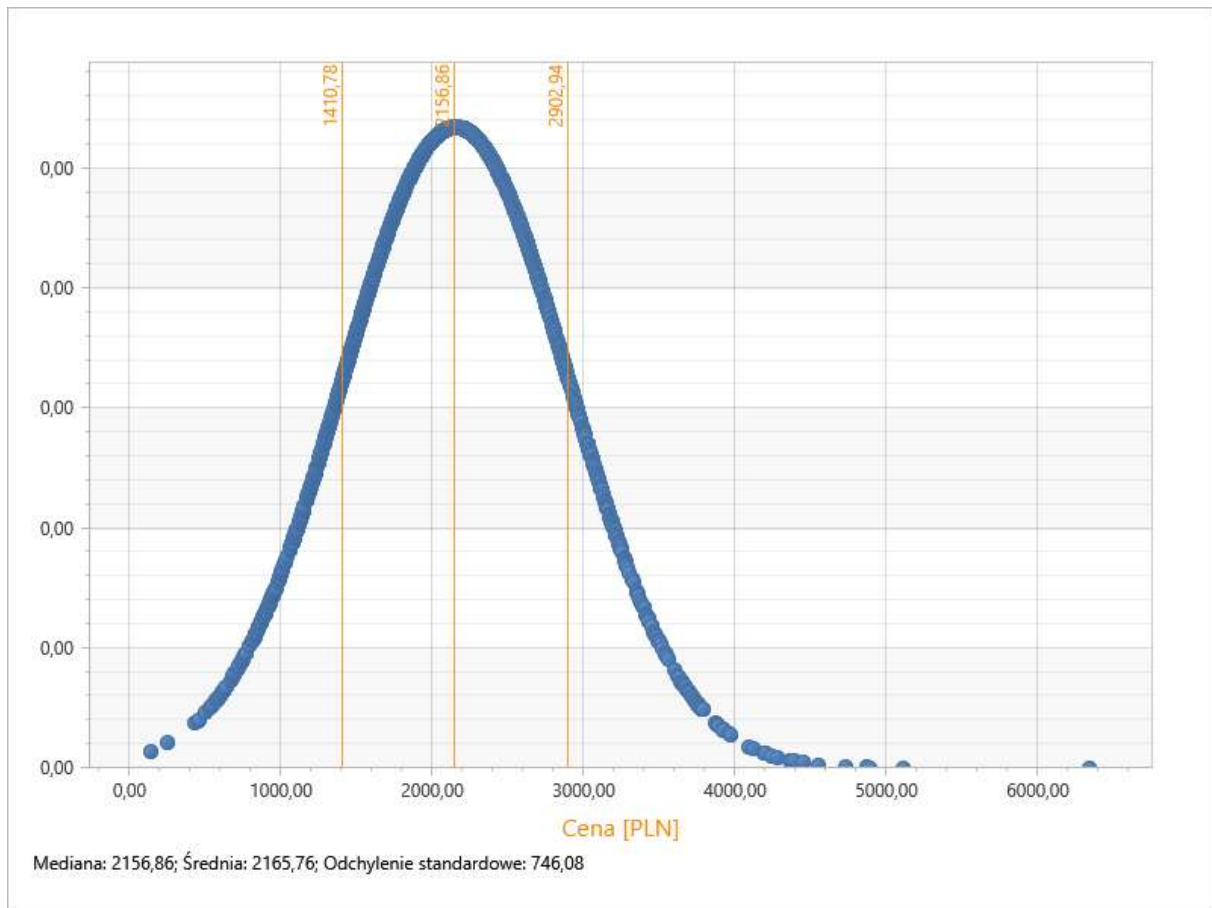
Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych.

Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników kształtujących popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników kształtujących warunki wymiany praw do nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku.



Na potrzeby niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje kupna-sprzedaży zawarte w okresie od maja 2018 r. do czerwca 2020 r., które za przedmiot miały nieruchomości lokalowe mieszkalne, zaś obszar analizy obejmował obszar miasta Bytomia. W trakcie analizy stwierdzono, że analizowany rynek jest rynkiem rozwiniętym i stosunkowo często zachodzi na nim do zawarcia transakcji sprzedaży, w analizowanym okresie na badanym obszarze rynku zawarto prawie dwa tysiące transakcji a czego ponad 60 dotyczyło rynku pierwotnego (developerskiego). Ceny transakcyjne odnotowane na rynku wtórnym zawierały się w przedziale 266 ÷ 6350 zł/m<sup>2</sup>.

Rozkład cen Gaussa w odnotowanych transakcjach przedstawiał się następująco:



Ze względu na to, że szacowana nieruchomość jest nieruchomością o specyficznych cechach (garaż oraz ogródek w ramach nieruchomości wspólnej) z odnotowanych transakcji wybrano nieruchomości w największym stopniu spełniające kryterium podobieństwa do nieruchomości szacowanej.

Transakcje te przedstawiono w poniższej tabeli:

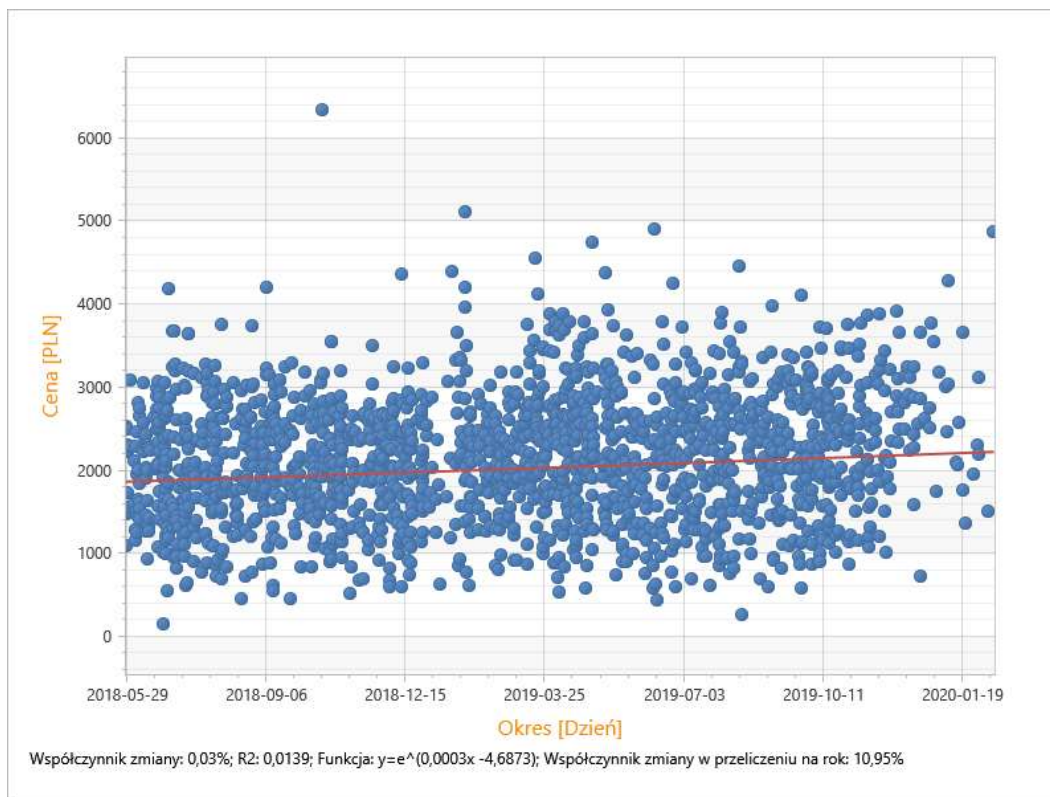


ID	Numer repertorium	Data transakcji	Ulica	Pow. Lokalu	Cena netto	Cena jedn. netto	Cena jedn. skoryg. netto	Udział w nier. wspólnej
1.	14941/2019	2019-11-07	Krotka	46,84	120000	2561,91	2717,86	0,259
2.	13297/2019	2019-09-30	Olejniczaka	76,55	230000	3004,57	3224	0,5
3.	13288/2019	2019-09-30	Olejniczaka	77,75	230000	2958,2	3174,25	0,5
4.	10512/2019	2019-08-02	Rzeźnicza	111,15	149000	1340,53	1464,12	0,232
5.	7706/2019	2019-06-07	Olejniczaka	79,7	165000	2070,26	2299,42	0,5
6.	2665/2019	2019-05-09	Olejniczaka	199,56	320000	1603,53	1796,59	0,426
7.	2791/2019	2019-02-22	Karola Miarki	140,02	139000	992,72	1137,89	0,206
8.	574/2019	2019-01-23	Karola Miarki	179,96	155000	861,3	996,17	0,206
9.	12322/2018	2018-12-04	Karola Miarki	203,42	140000	688,23	808,03	0,204
10.	6228/2018	2018-10-24	Strzelców Byt.	122,76	115000	936,79	1113,47	0,242
11.	3084/2018	2018-09-10	Styczyńskiego	85,72	203000	2368,18	2852,21	0,2228
12.	11580/2018	2018-08-14	Przy Kopalni	103,36	125000	1209,37	1468,4	0,2366
13.	4151/2018	2018-07-23	Piłsudskiego	106,34	83000	780,52	953,97	0,23

Jednocześnie zbadano stronę podażową podobnych nieruchomości, na podstawie anonsów na popularnych portalach nieruchomościowych podaż określono na około 300 ofert o cenach ofertowych zawierających się w przedziale 49 000 zł – 550 000 zł/m<sup>2</sup> i cenach jednostkowych 935 zł – 4971 zł.

### 7.1. Aktualizacja cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu

W celu zbadania wpływu upływu czasu na ceny transakcyjne nieruchomości lokalowych mieszkalnych, na podstawie cen odnotowanych w ostatnich dwóch latach zbadano wpływ upływu czasu na ceny transakcyjne i stwierdzono, że trend w skali roku wynosi 10,95% - trendem tym zaktualizowano ceny transakcyjne.



## 8. Przedstawienie sposobu wyceny

### 8.1. Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zaś zgodnie z art. 151 ustawy 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.

Nieruchomości lokalowe mieszkalne są przedmiotem obrotu na rynku, dlatego dla przedmiotowej nieruchomości można określać wartość rynkową.

### 8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

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.



Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe. Art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że 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 nieruchomości wycenianej. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. 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.

### **8.3. Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej**

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie stawek cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{sr}}$ ) ze zbioru stawek cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ),
- podanie charakterystyki lokalu o cenie minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i lokalu o cenie maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie dolnej granicy [ $C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$ ] i górnej granicy [ $C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,



- określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianego lokalu z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C<sub>min</sub>, C<sub>max</sub>]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u<sub>i</sub> – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

## 9. Określenie wartości nieruchomości

### 9.1. Cechy rynkowe nieruchomości i ich wagi

Potencjalni nabywcy przy nabywaniu nieruchomości kierują się wyłącznie kilkoma kryteriami (cechami). Cechy te mają różną „ważność”, dlatego w procesie wyceny wyłonionym w analizie cechom rynkowym należy przypisać odpowiednie wagi odzwierciedlające wpływ danej cechy rynkowej na wartość nieruchomości.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 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.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badania i obserwacji własnej preferencji potencjalnych nabywców posiłkując się informacjami z lokalnych biur nieruchomości. Podejmując decyzję o zakupie nieruchomości lokalowych mieszkalnych nabywcy kierują się przede wszystkim następującymi cechami:

- 1) Lokalizacja rozumiana jako położenie w atrakcyjnie postrzeganej dzielnicy, w zielonej i spokojnej części osiedla bez sąsiedztwa mogącego powodować dyskomfort, z dostępem do infrastruktury społecznej, a także moda na daną lokalizację





- 
- korzystne
  - przeciętne
  - niekorzystne
- 2) Stan techniczny i standard lokalu zależny rodzaju zastosowanych materiałów wykończeniowych, przeprowadzonych remontów, sposobu ogrzewania oraz bieżącej konserwacji
- dobry
  - dostateczny
  - słaby
- 3) Stan techniczny budynku zależny od prowadzonej gospodarki remontowej i bieżącej konserwacji
- dobry
  - przeciętne
  - słaby
- 4) Wielkość lokalu
- korzystna – do 100 m<sup>2</sup>
  - przeciętne – między 100 a 150 m<sup>2</sup>
  - niekorzystna – powyżej 150 m<sup>2</sup>
- 5) Pomieszczenia i czynniki dodatkowe zwiększające komfort użytkowania nieruchomości (garaż, ogródek bądź strych do wyłącznego korzystania)
- korzystne
  - przeciętne
  - brak

Wagi cech rynkowych ustalone poprzez własne obserwacje rynku i informacje uzyskane od innych aktywnych uczestników rynku przedstawiają się następująco:

Lokalizacja	Stan techniczny lokalu	Stan techniczny budynku	Wielkość lokalu	Pomieszczenia dodatkowe
25,00%	45,00%	20,00%	10,00%	10,00%



## 9.2. Charakterystyka nieruchomości o cenie najwyższej i najniższej w aspekcie cech rynkowych

Nieruchomość o cenie minimalnej

Data transakcji: 2018-12-04

Nr rep.: 12322/2018

Powierzchnia użytkowa: 203,42 m<sup>2</sup>

Cena transakcyjna: 140 000 zł

Skorygowana cena jednostkowa: 808,03 zł/m<sup>2</sup>

Lokal położony przy ul. Miarki, w budynku z początku wieku, przy ruchliwej ulicy, w otoczeniu starej zabudowy. Lokal położony na pierwszym piętrze, składający się z: pokój:5, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1, pomieszczenia gospodarcze:1, udział w nieruchomości wspólnej 0,204. Lokal do kapitalnego remontu.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Data transakcji: 2019-09-30

Nr rep.: 13297/2019

Powierzchnia użytkowa: 76,55 m<sup>2</sup>

Cena transakcyjna: 230 000 zł

Skorygowana cena jednostkowa: 3224 zł/m<sup>2</sup>

Lokal położony przy ul. Olejniczaka, w tzw. willi miejskiej, na 1 piętrze, w atrakcyjnie postrzeganej części miasta. Lokal położony na pierwszym piętrze, składający się z: pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, antresola:1. Budynek po remoncie, z estetyczną elewacją. Lokal w stanie technicznym dobrym. Udział w nieruchomości wspólnej 0,5, obejmujący działkę o powierzchni 252 m<sup>2</sup>.

## 9.3. Ustalenie zakresu współczynników korygujących

Ze zbioru obejmującego 13 transakcji wyprowadzono cenę minimalną i maksymalną oraz wyliczono cenę średnią.

**C<sub>min</sub> = 808,03 zł**

**C<sub>max</sub> = 3224,00 zł**

**C<sub>śr.</sub> = 1846,65 zł**

Wyliczone wartości brzegowe współczynników korygujących są następujące:



$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{808,03}{1846,65} = 0,4376$$

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{3224,00}{1846,65} = 1,7459$$

#### 9.4. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących i wycena lokalu

Cecha	Waga cechy	Zakres współczynnika min.	Zakres współczynnika max.	Przyjęty współczynnik dla nier. wycenianej
		0,4376	1,7459	
Lokalizacja	15,00%	0,0656	0,2619	0,1638
Stan techniczny lokalu	45,00%	0,1969	0,7856	0,1969
Stan techniczny budynku	20,00%	0,0875	0,3492	0,2183
Wielkość lokalu	10,00%	0,0438	0,1746	0,0438
Dodatkowe zainwestowanie	10,00%	0,0438	0,1746	0,1746
Suma	100,00%	0,4376	1,7459	0,7973
Średnia cena m <sup>2</sup>	1 846,64 zł			
Współczynnik eksperta "K"	0,9			
Oszacowana wartość 1 m <sup>2</sup>	1 325,18 zł			

Obliczając wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości zastosowano dodatkowo współczynnik korekcyjny na poziomie K=0,90.

Współczynnik korekcyjny (K) na poziomie (0,9 ÷ 1,10) może być uwzględniony w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach np. gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Przyjęcie współczynnika korekcyjnego na poziomie K=0,90 dla przedmiotowej nieruchomości jest zasadne, ze względu na stan techniczny gorszy niż najslabszy w odnotowanych transakcjach.

Wartość szacowanej nieruchomości lokalowej wynosi:

$$159,00 \text{ m}^2 \times 1325,18 \text{ zł/m}^2 = 210\,703,55 \text{ zł}$$

*"Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny"*

**Przyjęto: 211 000 zł /dwieście jednaście tysięcy złotych/**



## 10. Wartość dla wymuszonej sprzedaży

Sprzedaż wymuszona na przykład w celu egzekucji wierzytelności z nieruchomości bądź postępowania upadłościowego realizowana jest w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz eksponowania nieruchomości do sprzedaży, co powoduje, że cena transakcyjna może być niższa od oszacowanej wartości rynkowej. W wyniku analizy transakcji rynkowych oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (przetarg, licytacja, rokowania), stwierdzono, że cena transakcyjna w warunkach wymuszonej sprzedaży stanowi 65% do 80% wartości rynkowej nieruchomości.

W związku z powyższymi ustaleniami oraz ze względu na charakter szacowanej nieruchomości i rynek na którym się ona znajduje, do określenia wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik 0,8. Wartość dla wymuszonej sprzedaży wynosi więc:

$$211\ 000\ \text{zł} \times 0,8 = 168\ 800\ \text{zł}$$

**Przyjęto: 168 800 zł /sto sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset złotych/**

## 11. Wnioski z wyceny

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości lokalowej, położonej w Bytomiu przy ul. Czarneckiego 14 wynosi **211 000 zł /dwieście jedenaście tysięcy złotych/**. Określona wartość rynkowa uwzględnia cechy rynkowe nieruchomości takie jak lokalizacja, stan techniczny, wielkość itp.

Oszacowana wartość rynkowa znajduje odzwierciedlenie w cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych i jest możliwa do uzyskania przy założeniu poprawnej i odpowiednio długiej ekspozycji nieruchomości na rynku.

**UWAGA!** W dacie wyceny rynek znajduje się w okresie niepewności spowodowanej epidemią COVID-19, transakcje w dużej mierze zostały wstrzymane, nie ma jednak podstaw do dokonywania korekt (w dół, bądź w górę) danych rynkowych sprzed kryzysu.

## 12. Klauzule i ograniczenia

- niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;



- nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie; treść tego opracowania nie może być publikowana w całości ani w częściach bez wiedzy i zgody autora;
- wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;
- autor niniejszego opracowania nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, które miały wpływ na wartość nieruchomości;
- stan techniczny nieruchomości został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą budowlaną;
- wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT;
- aktualność operatu szacunkowego ustala się na okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, z zastrzeżeniem, że nie nastąpią zmiany uwarunkowań prawnych oraz istotne zmiany na rynku w zakresie popytu i podaży oraz cen transakcyjnych
- wyceny dokonano dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania.

### **13. Załączniki**

- wydruk księgi wieczystej KA1Y/00003903/4 z dnia 21.07.2020 r.
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

*Autor operatu:*