

# Kancelaria Rzecznawcy 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:

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość lokalowa, stanowiąca lokal użytkowy nr 0.05 usytuowany w budynku znajdującym się przy ul. Bojkowskiej 43 C w Gliwicach, zapisany w księdze wieczystej KW nr GL1G/00129144/8, wraz z udziałem wynoszącym 605/10000 w nieruchomości wspólnej,

### Zakres opinii :

Ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

Opracowanie:

Siemianowice Śląskie, dnia 9 stycznia 2019r.

NIP :	Regon :	BSK o/Chorzów - Gałeczki :
627-181-58-81	27377990247	47 1050 1243 1000 0010 0343 1036
Reprezentacja firmy :		
Aleksander Gzyl jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą.		
Nr wpisu do ewidencji działalności gospodarczej UM Siemianowice Śląskie : 16347		

## 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.	Wycena nieruchomości.....	str. nr 13
3.1.	Przyjęte podejście, metoda technika wyceny.	
3.2.	Analiza rynku	
3.3.	Założenia przyjęte do wyceny.	
3.4.	Szczegółowa wycena	
4.	Podsumowanie.....	str. nr 23
5.	Klauzule i ograniczenia.....	str. nr 25

### Spis rysunków:

Rysunek nr 1 – lokalizacja ogólna.

Rysunek nr 2 – lokalizacja szczegółowa.

Rysunek nr 3 – granice działki gruntu.

Rysunek nr 4 – Wykresy wartości 1 m<sup>2</sup> lokali przyjętych do porównania.

Rysunek nr 5 – Wykres rozkładu normalnego próbki reprezentatywnej ( tzw. Funkcji Gaussa)

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.**

<b>Opis nieruchomości</b>	Przedmiotem opracowania jest nieruchomość lokalowa, stanowiąca lokal użytkowy nr 0.05 o powierzchni użytkowej 98,30 m <sup>2</sup> , usytuowany w budynku znajdującym się przy ul. Bojkowskiej 43 C w Gliwicach, zapisany w księdze wieczystej KW nr GL1G/00129144/8, wraz z udziałem wynoszącym 605/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr GL1G/00123577/0.
<b>Zakres wyceny</b>	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej.
<b>Cel wyceny</b>	Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności lokalu dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa o nazwie I3D Spółka Akcyjna z siedzibą w Gliwicach.
Data oględzin	– 13 grudnia 2018r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	– 13 grudnia 2018r.
Data, na którą ustalono wartość lokalu	– 7 stycznia 2019r.
Data wykonania wyceny	– 7 stycznia 2019r.
Oszacowana wartość rynkowa: Wartość rynkowa przy sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego:	509 700,00 zł. 382 275,00 zł.

## **1. Informacje podstawowe.**

### **1.1. Przedmiot wyceny.**

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość lokalowa, stanowiąca lokal użytkowy nr 0.05 o powierzchni użytkowej 98,30 m<sup>2</sup>, usytuowany w budynku znajdującym się przy ul. Bojkowskiej 43 C w Gliwicach, zapisany w księdze wieczystej KW nr GL1G/00129144/8, wraz z udziałem wynoszącym 605/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr GL1G/00123577/0.

### **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 lokalu dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa o nazwie I3D Spółka Akcyjna z siedzibą w Gliwicach.

### **1.4. Ustalenie dat istotnych w procedurze wyceny.**

Data oględzin	– 13 grudnia 2018r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	– 13 grudnia 2018r.
Data, na którą ustalono wartość lokalu	– 7 stycznia 2019r.
Data wykonania wyceny	– 7 stycznia 2019r.

### **1.5. Podstawy formalne.**

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie syndyka masy upadłości przedsiębiorstwa I3D Spółka Akcyjna z siedzibą w Gliwicach, Pana Marcina Kubiczka.

## **1.6. Podstawy prawne wyceny.**

- Ustawa z 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami. (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, 2260, z 2017 r. poz. 624, 820, 1509, 1529, 1566, 1595).
- 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 z późn. Zmianami ).
- 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 Rzecznawców Majątkowych: ( KSWP – podstawowe), ( KSWs – szczegółowe ),
- ( NI – noty interpretacyjne ), ( TNI – tymczasowe noty interpretacyjne).
- Ustawa z 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Ustawa Kodeks Postępowania Cywilnego z dnia 17 listopada 1964
- ( Dz. U. 1964 nr 43 poz. 296 z późniejszymi zmianami.)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 )

## **1.8. Inne źródła informacji pomocne w wycenie.**

- Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 13 grudnia 2019r.
- Badanie ksiąg wieczystych: KW nr GL1G/00129144/8 i KW nr GL1G/00123577/0.
- Nieruchomość – kwartalnik Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych.
- „Analiza cen rynkowych przy szacowaniu wartości nieruchomości” - Mieczysław Prystupa
- „Systemy i procedury szacowania nieruchomości” - Ryszard Cymerman i Andrzej Hopfer
- Baza danych „ ŚLĄSK” zawierające transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości.
- Informacje pozyskane w biurach pośrednictwa nieruchomości i ogłoszeniach developerów oraz własne badania - analiza aktualnych cen rynkowych na podobne nieruchomości.

## **2. Opis nieruchomości.**

### **2.1. Stan prawny nieruchomości .**

Dla wycenianego lokalu w Sądzie Rejonowym w Gliwicach prowadzona jest księga wieczysta KW nr GL1G/00129144/8:

Dział I O: oznaczenie nieruchomości.

Lokal niemieszkalny nr 0.05 o powierzchni: 98,30 m<sup>2</sup>, przy ul. Bojkowskiej 43C. Składający się z jednego pomieszczenia na parterze budynku.

Dział I S: spis praw związanych z własnością.

Udział związany z własnością lokalu.

605/10000 udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu.

Dział II: własność.

I3D Spółka Akcyjna z siedzibą w Gliwicach.

Na podstawie Umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży lokali oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej z 21-08-2014, Rep, A 6818/2014.

Dział III: prawa, roszczenia i ograniczenia.

1. Wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. Akt VI KM 1801/17 Wierzyciel Bartosz Stępień.
2. Wzmianka o przyłączeniu kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. Akt VI KM 1800/17. Wierzyciel Marek Wilert.
3. Wzmianka o przyłączeniu kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. Akt VI KM 25/18. Wierzyciel Marcin Juszcak.
4. Wzmianka o przyłączeniu kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. Akt VI KM 550/18. Wierzyciel EP Centruma Finansowe Sp. z o.o.
5. Wzmianka o przyłączeniu kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. Akt VI KM 708/18. Wierzyciel Małgorzata Żak.
6. Wzmianka o przyłączeniu kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. Akt VI KM 707/18. Wierzyciel Małgorzata Żak
7. Wzmianka o przyłączeniu kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. Akt VI KM 869/18. Wierzyciel Dawid Redes.
8. Wzmianka o przyłączeniu kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. Akt VI KM 706/18. Wierzyciel Górnośląska Agencja Przedsiębiorczości i Rozwoju Sp. z o.o.
9. Wzmianka o przyłączeniu kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. Akt VI KM 1040/18. Wierzyciel Górnośląska Agencja Przedsiębiorczości i Rozwoju Sp. z o.o.

10. Wzmianka o przyłączeniu kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. Akt VI KM 1479/18. Wierzyciel Górnośląska Agencja Przedsiębiorczości i Rozwoju Sp. z o.o.

Dział IV: hipoteki.

1. Hipoteka umowna łączna do kwoty: 1 410 000,00 zł.

Na rzecz Górnośląskiej Agencji Przedsiębiorczości i Rozwoju Sp. z o.o. w Gliwicach.

2. Hipoteka umowna łączna do kwoty: 800 000,00 zł.

Na rzecz Fortress Spółka Akcyjna w Katowicach.

3. Hipoteka przymusowa do kwoty: 273 997,20 zł.

Na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Gliwicach.

4. Hipoteka przymusowa do kwoty: 136 157,24 zł.

Na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Gliwicach.

5. Hipoteka umowna łączna do kwoty: 550 000,00 zł.

Na rzecz FORMOBILE Sp. z o.o. w Chorzowie.

6. Hipoteka umowna łączna do kwoty: 250 000,00 zł.

Na rzecz Aleksandra Kulińskiego.

7. Hipoteka przymusowa do kwoty: 227 852,39 zł.

Na rzecz ZUS oddział w Zabrze.

8. Hipoteka przymusowa do kwoty: 20 478,00 zł.

Na rzecz Gminy Gliwice.

9. Hipoteka przymusowa do kwoty: 567 708,36 zł.

Na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Gliwicach.

Budynek, w którym usytuowany jest wyceniany lokal zapisany jest w KW GL1G/00123577/0.

W księdze tej wpisana jest działka gruntu nr 492/1 o powierzchni 1 705 m<sup>2</sup>, wraz z posadowionym na niej budynkiem biurowym.

Zgodnie z zapisem w tej księdze właścicielem większości lokali oraz części wspólnych nieruchomości jest Agencja Rozwoju Lokalnego w Gliwicach.

Badania księgi dokonano dnia 7 stycznia 2019r. na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości: <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>.

## 2.2. Opis budynku i lokalizacji.

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal położony jest przy ul. Bojkowskiej 43 C w Gliwicach. Jest to strefa pośrednia miasta, przemysłowy, zrewitalizowany teren byłej kopalni, w którego obrębie znajdują się nowoczesne obiekty biurowe oraz Muzeum Odlewnictwa usytuowane w budynku dawnej maszynowni KWK „Gliwice” oraz budynek cechowni z 1912r. Ulica Bojkowska biegnie od centrum miasta na południe przez Bojków do Gierałtovic.

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal to obiekt wolnostojący, niepodpiwniczony trzykondygnacyjny, wybudowany w 2014r. w standardzie klasy A.

Budynek w konstrukcji tradycyjnej murowanej z bloczków betonowych.

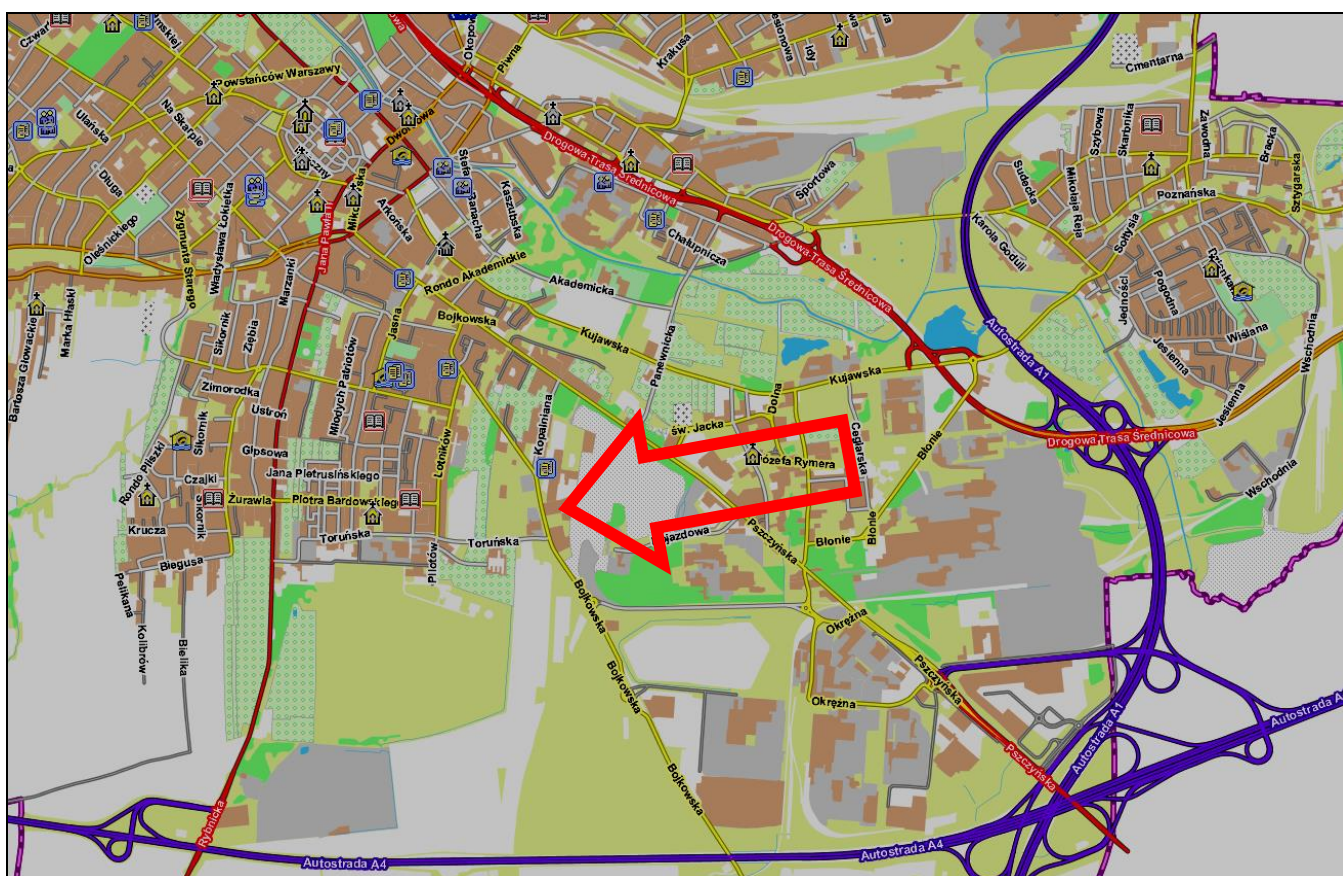
Ławy fundamentowe - żelbetowe. Ściany działowe z płyt g-k.

Stropy żelbetowe prefabrykowane.

Dach – stropodach płaski, prefabrykowany, żelbetowy, kryty papą.

Klatka schodowa żelbetowa, prefabrykowana. Stolarka okienna – z PCV.

Elewacja licowana płytami i panelami systemowymi.



Rysunek nr 1 – lokalizacja ogólna.



Wyposażenie w instalacje: elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralnego ogrzewania i klimatyzacji, gazowa i teletechniczna

Ogólny stan techniczny budynku i jego funkcjonalność określono, jako bardzo dobrą.



Rysunek nr 2 – lokalizacja szczegółowa.

Wyposażenie w instalacje: elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralnego ogrzewania i klimatyzacji, gazowa i teletechniczna

Ogólny stan techniczny budynku określono, jako bardzo dobry.

Budynek posadowiony jest na działce gruntu nr 492/1 o powierzchni 1 705 m<sup>2</sup>.



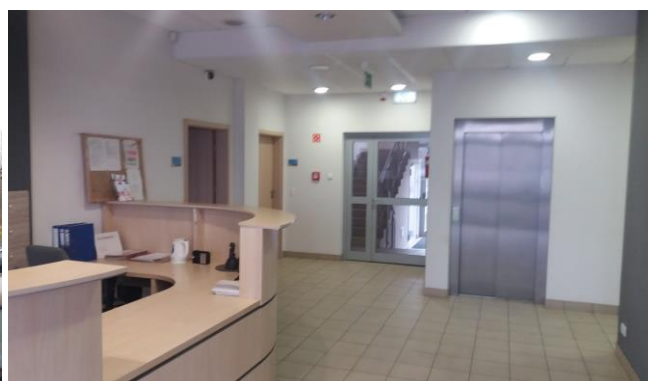
Rysunek nr 3 – granice działki gruntu.



Elewacja południowa i zachodnia.



Elewacja północna i wschodnia.



### 2.3. Opis lokalu.

Oględzin lokalu dokonano dnia 13 grudnia 2018r.

#### Układ funkcjonalny:

Wyceniany lokal usytuowany jest na parterze budynku i oznaczony jest numerem 0.05. Składa się on z jednego pomieszczenia typu open space z wydzieloną jedną ścianką działową wnąką. Podczas oględzin lokal nie był użytkowany.

#### Wykończenie lokalu :

Posadzki – wykładzina dywanowa, biurowa (podwyższona odporność na ścieranie).

Pod posadką rozprowadzone sieci elektryczna i komputerowa.

Ściany – tynkowane gipsowo i malowane, w kuchni i łazience płytki ceramiczne.

Stolarka okienna z PCV.

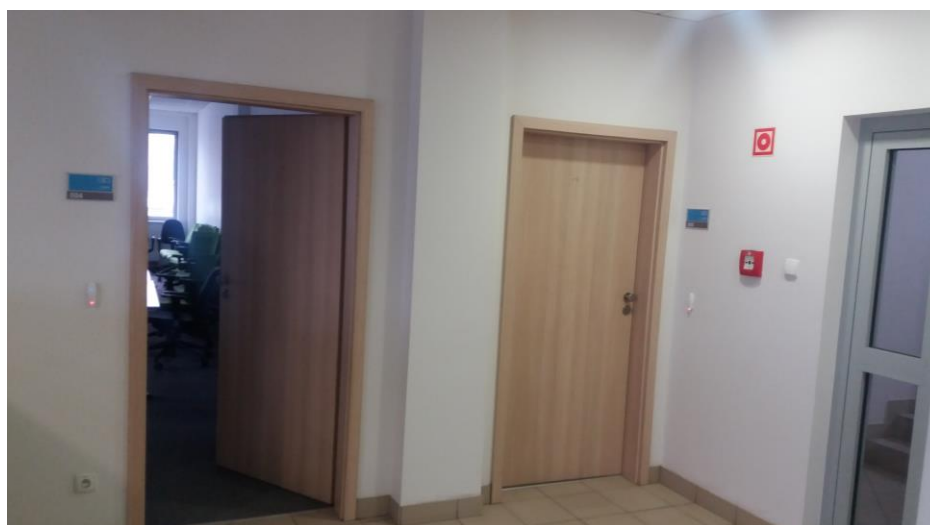
Sufity podwieszane, w sufitach rozprowadzone instalacje elektryczna, oświetlenia oraz umieszczone agregaty z klimatyzacji.

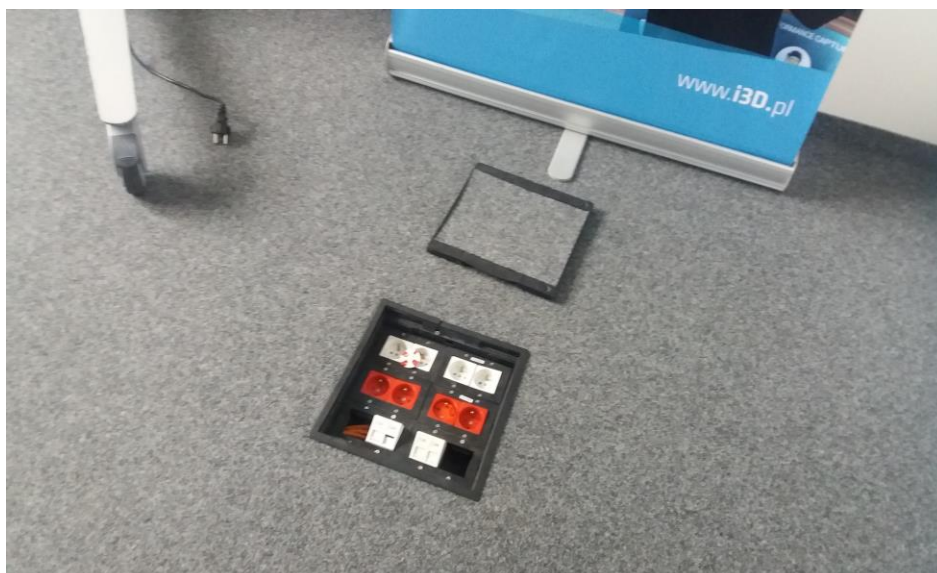
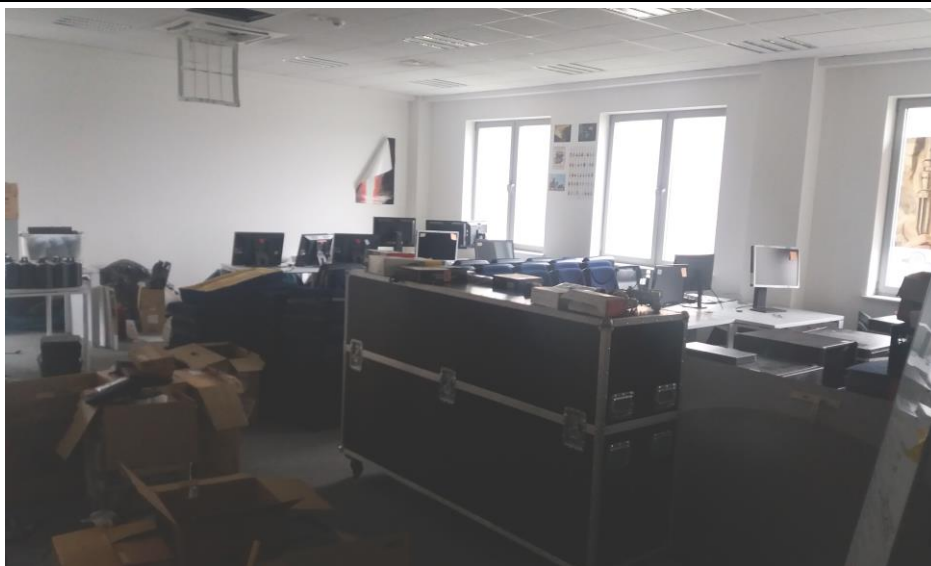
Lokal wyposażone w salowe grzejniki centralnego ogrzewania z kotłowni gazowej usytuowanej poza budynkiem.

Drzwi wejściowe drewniane podwyższonej jakości.

#### Podczas oględzin zaobserwowano:

- lokal posiada odcięte zasilenie energią elektryczną.
- w obrębie lokalu wymontowane są dwa agregaty klimatyzacyjne.
- lokal połączony otworem drzwiowym z lokalem sąsiednim.





### **3. Wycena nieruchomości.**

#### **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. Metodologia wyceny w podejściu porównawczym.**

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 dla 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. Rzecznawca 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<sup>2</sup> powierzchni gruntu, m<sup>2</sup> powierzchni budynku, m<sup>3</sup> 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.

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 ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] 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 [ $C_{min}$ ,  $C_{max}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

$u_i$  – 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<sup>2</sup> 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 określania wag cech rynkowych.

### 3.3. Szczegółowa wycena.

Zgodnie z założeniami podejścia porównawczego metody porównywania parami określono:

Rodzaj rynku – analizowano ceny lokali biurowych w obrocie wolnorynkowym, w budynkach wybudowanych po 2000 roku lub w budynkach w których lokale wyremontowano po 2010 roku.

Obszar rynku – z powodu odnotowanie jedynie 3 transakcji dotyczących lokali biurowych do porównania przyjęto transakcje na terenie miast aglomeracji katowickiej.

Okres monitorowania – analizowano transakcje zawarte na przestrzeni dwóch lat od daty wykonania wyceny.

Nie zanotowano w tym czasie wyraźnego trendu wzrostu czy spadku cen transakcyjnych.

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. 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 :

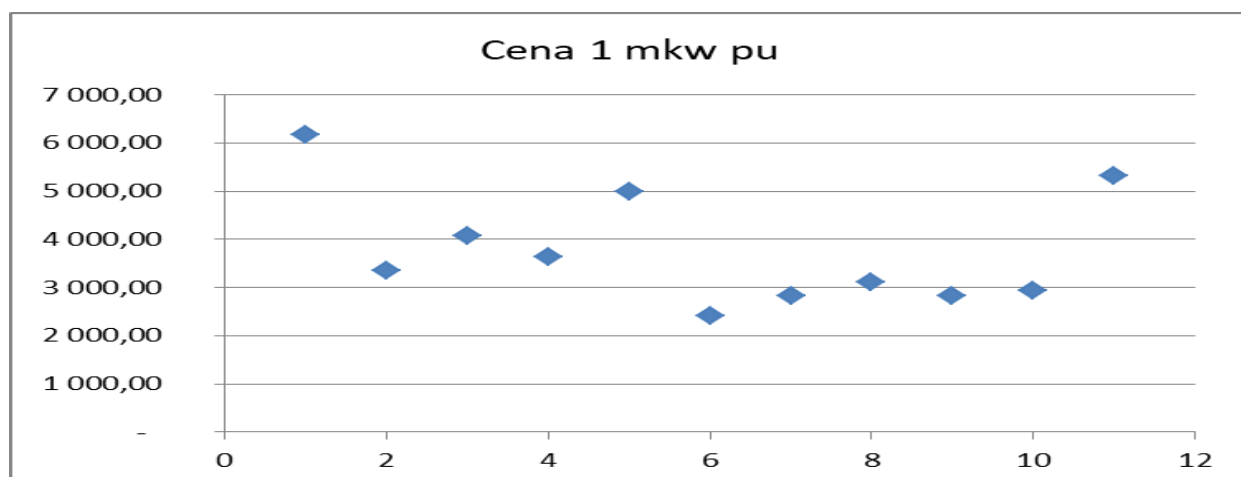
Cechy rynkowe	$\Delta C$ (waga cechy)
Położenie, dostępność komunikacyjna, sąsiedztwo	35 %
Stan techniczny budynku i lokali	20 %
Standard robót wykończeniowych i wyposażenia budynku i lokali	20 %
Układ funkcjonalny i forma architektoniczna budynku	15 %
Otoczenie – wielkość działki gruntowej, dostęp do parkingu, zieleni, itp.	10 %

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

Rodzaj cechy :	Ocena	Opis
Położenie, dostępność komunikacyjna, sąsiedztwo	bardzo dobre	Położenie w strefie śródmiejskiej, wysoki stan zagospodarowania terenów przyległych, dogodny dostęp do istniejącej sieci dróg krajowych i wojewódzkich.
	Średnie	Położenie w niewielkiej odległości od strefy śródmiejskiej, przeciętny stan zagospodarowania terenów przyległych, dogodny dostęp do istniejącej sieci dróg krajowych i wojewódzkich
	Niekorzystne	Położenie w strefie peryferyjnej, przeciętny stan zagospodarowania terenów przyległych, bezpośredni dojazd drugorzędnymi ulicami
Stan techniczny budynku i lokali	bardzo dobry	budynek wzniesiony w ostatnich 15 latach lub po remoncie kapitalnym; elementy konstrukcyjne i wykończeniowe w stanie bardzo dobrym
	dobry	budynek wzniesiony w ostatnich 30 latach lub po remoncie; elementy konstrukcyjne i wykończeniowe w stanie dobrym
	zadawalający	budynek wzniesiony w latach 60/70-tych, lub remontowany w ostatnich latach, elementy konstrukcyjne w stanie dobrym; konieczność niewielkich napraw lub wymiany elementów wykończeniowych
	dostateczny	budynek w stanie technicznym umożliwiającym jego prawidłowe użytkowanie; elementy konstrukcyjne w stanie dobrym; konieczność remontu w zakresie wymiany lub naprawy znacznej części elementów wykończeniowych
Standard robót wykończeniowych i wyposażenia budynku i lokali	powyżej przeciętnego	pełne wyposażenie w instalacje; ogrzewanie centralne; dobra jakość i estetyka materiałów wykończeniowych
	przeciętny	wyposażenie w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną i telefoniczną; ogrzewanie centralne; przeciętna jakość i estetyka materiałów wykończeniowych.
	poniżej przeciętnego	wyposażenie w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną i telefoniczną; ogrzewanie centralne lub inne; niska jakość znaczny stopień zużycia elementów wykończeniowych
Układ funkcjonalny i forma architektoniczna budynku	korzystny	układ budynku dostosowany do funkcji biurowej (pokoje biurowe, sale konferencyjne, pomieszczenia socjalne) i usługowej.
	średnio korzystny	możliwość dostosowania budynku do funkcji komercyjnych przy niewielkich nakładach
	niekorzystny	Brak możliwości dostosowania budynku do funkcji komercyjnych lub konieczność poniesienia znacznych nakładów.
Otoczenie - wielkość i stan zagospodarowania działki gruntowej, dostęp do parkingu, zieleń, możliwość rozbudowy itp.	dobre	ogrodzenie, urządzony parking dla pracowników i klientów, oświetlenie, zieleń pielęgnowana
	przeciętne	ogrodzenie, możliwość zaparkowania samochodów
	niekorzystne	działka znacznie zabudowana lub niezagospodarowana;

Przyjęto do porównania próbkę reprezentatywną 11 transakcji.

Lp.	Data transakcji	Miasto	Ulica	Nr adm.	Nr Księgi Wieczystej gruntowej	Nr Księgi Wieczystej lokalowej	Udział w nier. wspólnej	Cena łączna	Pu lokalu	Cena 1 mkw pu	Sposób użyt.	Nr repertorium
1	2016-02-29	Gliwice	Andersa	43/U1	GL1G/00056207/5	GL1G/00127437/5, GL1G/000127746/4	0,665	1 655 000,00 zł	268,4	6 166,17	biuro	830/2016
2	2016-03-09	Chorzów	Armii Krajowej	13/85		KA1C/00048995/3	0,0148	238 900,00 zł	71,3	3 350,63	biuro	246/2016
3	2016-11-03	Katowice	Jordana	7/1 i 2	KA1K/00019923/4	KA1K/00019924/1, KA1K/00019925/8	1	825 000,00 zł	202,82	4 067,65	biuro	3970/II/16
4	2016-12-14	Katowice	Kościuszki	11/7	KA1K/00029292/5	KA1K/00135879/9	0,037	102 000,00 zł	28,15	3 623,45	biuro	5392/16
5	2017-02-15	Katowice	P C k	6/1	KA1K/000030888/9	KA1K/00125590/6	0,0353	310 000,00 zł	62,23	4 981,52	biuro	1084/17
6	2017-06-13	Ruda Śląska	Kokotek	37	GL1S/00009415/	GL1S/00022576/6	0,3566	460 000,00 zł	190,55	2 414,06	biuro	3977/2017
7	2017-09-27	Katowice	Gliwicka	9/3A	KA1K/00026917/1	KA1K/00131892/8	0,0669	200 000,00 zł	70,55	2 834,87	biuro	5460/18
8	2017-11-08	Katowice	Andrzeja	29/7	KA1K/00000410/9	KA1K/00139550/5	0,0751	330 000,00 zł	106	3 113,21	biuro	3508/17
9	2017-11-28	Zabrze	Krańskiego	2a	GL1Z/00021734/0	BRAK	0,126	100 613,00 zł	35,65	2 822,24	biuro	9946/2017
10	2018-05-09	Gliwice	Wolności	1/B	GL1G/00034143/8	GL1G/00043334/0	0,0502	400 000,00 zł	135,8	2 945,51	biuro	1335/2018
11	2018-06-08	Gliwice	Portowa	16G/2	GL1G00124430/5	GL1G/00137639/4	0,5466	2 540 000,00 zł	478,4	5 309,36	biuro	1301/2018



Rysunek nr 4 – Wykres wartości 1 m<sup>2</sup> lokali przyjętych do porównania.

Opis statystyczny próbki:

Liczebność : 11

Data min : 2016-02--29

Data max : 2018-06-08

Miary położenia

Cena min : 2 414,06

Cena śr : 3 784,42

Cena max : 6 166,17

Dolny kwartył (Q1) : 2 890,19

Mediana (me) : 3 350,63

Górny kwartył (Q3) : 4 524,58

Miary zróżnicowania

Odchylenie standardowe (s) : 1 207,69

Rozstęp : 3 752,11

Rozstęp ćwiartkowy : 1 634,39

Odchylenie ćwiartkowe : 817,20

### Miary asymetrii

Asymetryczność : asymetria prawostronna (0,70)

### Miary koncentracji

Kurtoza : platokurtyczny - spłaszczony (- 1,05)

### Powierzchnia

Powierzchnia min : 28,15

Powierzchnia śr : 149,99

Powierzchnia max : 478,40

Powierzchnia łączna : 1 649,85

Kupujący : osoba fizyczna przedsiębiorca: 2 (18,18%)

osoba fizyczna: 4 (36,36%)

przeds., spółka, firma: 3 (27,27%)

spółka prawa handlowego: 2 (18,18%)

Sprzedający : gmina: 1 (9,09%)

osoba fizyczna przedsiębiorca: 1 (9,09%)

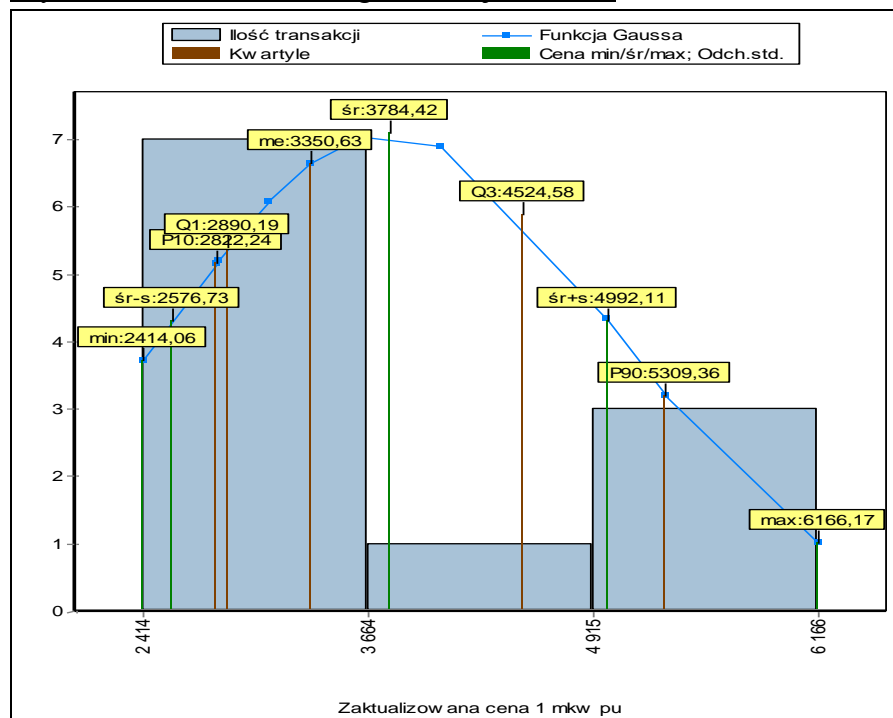
osoba fizyczna: 3 (27,27%)

przeds., spółka, firma: 2 (18,18%)

spółka cywilna: 1 (9,09%)

spółka prawa handlowego: 3 (27,27%)

### Wykres rozkładu normalnego. Funkcja Gaussa.



Rysunek nr – 5.

Wyliczono zakres współczynników korygujących. Wynoszą one :

Dolny -  $Gd = C \min / C\acute{s}r = 0,64$

Górny -  $Gg = C \max / C\acute{s}r = 1,63$

Na podstawie analizy transakcji porównywalnych określono główne cechy rynkowe i stopień ich wpływu na cenę.

	Badana cecha	Waga cechy	Wyceniany lokal	Zakres współczynników		Wartość współczynników w korygujących $U_i$
				min	max	
1.	Położenie, dostępność komunikacyjna, sąsiedztwo	35 %	Przeciętne „+”	0,22	0,57	0,45
2.	Stan techniczny budynku i lokali	20 %	Korzystny	0,13	0,33	0,31
3.	Standard robót wykończeniowych i wyposażenia budynku i lokali	20 %	Przeciętny	0,13	0,32	0,23
4.	Układ funkcjonalny i forma architektoniczna budynku	15 %	Korzystny	0,10	0,25	0,23
5.	Otoczenie – wielkość działki gruntowej, dostęp do parkingu, zieleń, itp.	10 %	Korzystny	0,06	0,16	0,15
R A Z E M				0,64	1,63	1,37

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wynosi :

$$W_j = C_{\text{sr}} \times \sum u_i \times E$$

gdzie :

$C_{\text{sr}}$  - średnia cena jednostkowa – 3 784,42 zł/m<sup>2</sup>

$\sum u_i$  – suma współczynników korygujących – 1,37

$E$  - współczynnik korygujący. Uwzględniający inne indywidualne cechy nieruchomości (nie występują) – 1,00

$$W_j = 3\,784,42 \text{ zł/m}^2 \times 1,37 \times 1,00 = 5\,184,66 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową lokalu określono wg. wzoru.

$$W_L = W_j \times P_L$$

gdzie:

$W_j$  – wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu – 5 184,66 zł

$P_L$  - powierzchnia lokalu – 98,30 m<sup>2</sup>

$$W_L = 5\,184,66 \text{ zł/m}^2 \times 98,30 \text{ m}^2 = 509\,652,08 \text{ zł}$$

$$\approx \underline{\underline{509\,700,00 \text{ zł.}}}$$

#### 4. Podsumowanie.

1. Aktualną wartość rynkową nieruchomości lokalowej,  
stanowiącej lokal użytkowy nr 0.05 o powierzchni użytkowej 98,30 m<sup>2</sup>,  
usytuowany w budynku znajdującym się przy ul. Bojkowskiej 43 C w Gliwicach,  
wraz z udziałem wynoszącym 605/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt  
oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,  
ustalono na:

**509 700,00 zł**

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

Ustalona wartość jest wartością rynkową określoną dla aktualnego stanu oraz sposobu zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości, rozumianą w świetle Ustawy o gospodarce nieruchomościami jako 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.”

Otrzymany wynik wycenianej nieruchomości:

- uwzględni dane uzyskane w trakcie analizy rynku nieruchomości na obszarze aglomeracji katowickiej w okresie od początku 2016r. do dnia wykonania wyceny;
- uwzględni atrybuty i tendencje mające wpływ na wartość rynkową tego typu nieruchomości.

W ocenie rzeczoznawcy wartość 1 m<sup>2</sup> szacowanego składnika gruntowego 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 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 krótkim wyeksponowaniu oferty sprzedaży nieruchomości na rynku, cena transakcyjna może ulec obniżeniu o 25 %.

Wartość rynkową przy sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal użytkowy nr 0.05 o powierzchni użytkowej 98,30 m<sup>2</sup>, usytuowany w budynku znajdującym się przy ul. Bojkowskiej 43 C w Gliwicach, wraz z udziałem wynoszącym 605/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, ustalono na:

**382 275,00 zł**

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



## 5. Klauzule i o graniczenia.

- Niniejsze opracowanie może być wykorzystane jedynie w celu określonym w operacie i nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem.
- Wartość rynkowa dla transakcji wymuszonej polegającej na niewystarczająco długi wykusponowaniu jej na rynku może ulec obniżeniu.
- Podczas wyceny nie prowadzono żadnych obmiarów. Oparto się na danych liczbowych dotyczących powierzchni lokalu widniejących w księgach wieczystych.
- Ustalona w opinii wartość rynkowa może się zmienić w przypadku gwałtownych zmian w sytuacji gospodarczej kraju i zmian na rynku nieruchomości.
- Występujące w opinii opisy stanu technicznego nie są ekspertyzami technicznymi.
- Opinia może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia po potwierdzeniu jego aktualności przez autora wyceny.

*Siemianowice Śląskie, dnia 9 stycznia 2019r.*