

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR 4 POŁOŻONEJ PRZY UL. SPORTOWEJ 3 W GLIWICACH WRAZ Z UDZIAŁEM WYNOŚĄCYM 6/100 W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I DZIAŁCE GRUNTU NR 432, O POWIERZCHNI 0,1292 HA, GMINA GLIWICE, POWIAT M. GLIWICE, WOJ. ŚLĄSKIE



Właściciel lokalu **Udział 1/2, Anna Wilk, 1/2 Sebastian Wilk**
Zamawiający: **Marcin Kubiczek, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice**



Data sporządzenia operatu: **19 maja 2023r.**

Opracowanie:

Sabina Ziółkowska
Rzecznawca majątkowy
Nr uprawnień 6661



Wyciąg z operatu szacunkowego

Określenie nieruchomości:	<p>Przedmiotem wyceny jest</p> <ul style="list-style-type: none"> • nieruchomość lokalowa nr 4 o pow. użytkowej 49,42 m² • położona w miejscowości Gliwice, gmina Gliwice, powiat m. Gliwice, woj. śląskie • wraz z udziałem wynoszącym 6/100 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu- działce nr 432, obręb 0025- Kolej, o pow. 0,1292 ha, rodzaj użytku: tereny mieszkaniowe: B. <p>Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada urzędzoną księgę wieczystą KW nr GL1G/00106706/9. Dla budynku i gruntu, na którym posadowiony jest budynek założona została Księga Wieczysta KW nr GL1G/00034203/7, obie prowadzone w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
Opis nieruchomości:	<p>Nieruchomość stanowi działkę nr 432, położoną przy ul. Sportowej o kształcie regularnym, prostokątnym. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym, dwupiętrowym, podpiwniczonym wybudowanym w 1954r. z zabudowie bliźniaczej. Działka nieogrodzona. Powierzchnia nieruchomości wynosi 0,1292 ha.</p> <p>Budynek mieszkalny, w którym znajduje się lokal oznaczony jest numerem 3 (pow. zabudowy 201 m²), to dwupiętrowy, podpiwniczony, ocieplony, wybudowany w 1954r. budynek mieszkalny wykonany w technologii tradycyjnej. Ściany wewnętrzne z cegły ceramicznej. Dach naczółkowy, kryty blachodachówką, stropy ogniotrwałe. Rynny i rury spustowe ocynk z elementami żeliwnymi w przyziemiu z odprowadzeniem wody do kanalizacji deszczowej. Budynek jednoklatkowy, gdzie w każdej znajduje się 9 mieszkań, po trzy na każdym piętrze. Na klatce schodowej lamperie do wysokości 130 cm, powyżej malowane. Klatka schodowa standardowa, ściany bez ubytków w tynku. W budynku nie ma dźwigu windy. Stan techniczny budynku dobry.</p> <p>Lokal mieszkalny nr 4 o pow. użytkowej 49,42m² (pow. wg kartoteki lokali) usytuowany jest na piętrze, składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju.</p> <p>Lokal z usytuowaniem okien w kierunku północ - południe. Posadzki: w pokojach panele, w przedpokoju, kuchni i łazience płytki ceramiczne. Ściany w pokojach malowane farbami, w kuchni i łazience dodatkowo wyłożone płytkami ceramicznymi, sufity podwieszane malowane. Stolarka okienna z profilu PVC, parapety wewnętrzne nakładki plastikowe, zewnętrzne blaszane, stolarka drzwiowa płytowa. Właściciel korzysta z pomieszczenia piwnicznego o pow. użytkowej 15,90 m² (pomiar z natury) nie ujawnionego w kartotece lokalu. Z jednego z pokoi wyjście na niewielką loggię.</p> <p>Instalacje: - wodociągowa, - kanalizacji sanitarnej, - elektryczna, - gazowa, - ogrzewanie c.o. gazowe indywidualne (piec dwufunkcyjny). Do lokalu doprowadzona jest tylko zimna woda.</p>
Cel i zakres wyceny:	<p>Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej jako przedmiotu prawa własności wraz z udziałem wynoszącym 6/100 w częściach wspólnych budynku i działki gruntu dla udziału Sebastiana Wilk wynoszącego 1/2 na potrzeby postępowania upadłościowego przez syndyka.</p>
Zastosowane podejście, metody:	<p>Do obliczenia nieruchomości zastosowano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - podejście porównawcze, - metodę porównywania parami.
Wartość nieruchomości lokalowej:	<p style="text-align: right;">➤ WRL = 189 200 zł</p> <p>słownie złotych: <i>sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście</i> <u>Wartość udziału 1/2 wynosi 94 600 zł</u> słownie złotych: <i>dziewięćdziesiąt cztery tysiące sześćset</i></p>
Wartość dla wymuszonej sprzedaży:	<p style="text-align: right;">➤ WWSI = 151 360 zł</p> <p>słownie złotych: <i>sto pięćdziesiąt jeden tysięcy trzysta sześćdziesiąt</i> <u>Wartość udziału 1/2 dla WWS wynosi 75 680 zł</u> słownie złotych: <i>siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt</i></p>
Data określenia wartości:	<p style="text-align: center;">15 października 2022r.</p>
Data sporządzenia operatu:	<p style="text-align: center;">19 maja 2023r.</p>
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	<p>Rzeczoznawca majątkowy Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661</p> <div style="display: flex; align-items: center;">   </div>

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	4
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	4
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	4
5.1.1. Stan prawny nieruchomości gruntowej wg księgi wieczystej	4
5.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów	6
5.2. OTOCZENIE I LOKALIZACJA	7
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI	10
7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU	10
7.1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH	10
7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie	10
7.1.2. Przegląd transakcji i dobór próbki	11
7.1.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości	11
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	12
8.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE	12
8.2. WYBÓR SPOSOBU WYCENY	12
9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	13
9.1. OKREŚLENIE ATRYBUTÓW I STOPNI ICH NASILENIA DLA LOKALU MIESZKALNEGO	13
9.2. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO	14
9.3. OBLICZENIE UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	14
9.4. OBLICZENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY WWS	14
10. WNIOSKI KOŃCOWE	15
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	16

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest

- nieruchomość lokalowa nr 4 o pow. użytkowej 49,42 m²
- położona w miejscowości Gliwice, gmina Gliwice, powiat M. Gliwice, woj. śląskie
- wraz z udziałem wynoszącym 6/100 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu- działce nr 432, obręb 0025- Kolej, o pow. 0,1292 ha, rodzaj użytku: tereny mieszkaniowe: B.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada urzędzoną księgę wieczystą KW nr GL1G/00106706/9.

Dla budynku i gruntu, na którym posadowiony jest budynek założona została Księga Wieczysta KW nr GL1G/00034203/7, obie prowadzone w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto prawo własności do nieruchomości lokalowej.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej wraz z udziałem wynoszącym 6/100 w częściach wspólnych budynku i działki gruntu dla udziału Sebastiana Wilk wynoszącego 1/2 na potrzeby postępowania upadłościowego przez syndyka.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest umowa z dnia 7 września 2022r. zawarta pomiędzy Panem Marcinem Kubiczek, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, a Sabiną Ziółkowską reprezentującą firmę pod nazwą SABA Biuro wyceny nieruchomości i praw majątkowych Sabina Ziółkowska z siedzibą w Opolu przy ul. Przylesie 2/4.

3.2. Podstawy prawne

- 3.2.1.** Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1899)
- 3.2.2.** Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. 2021, poz. 555)
- 3.2.3.** Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1048)
- 3.2.4.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta Gliwice, obejmującego dzielnicę przemysłowo-mieszkaniową w rejonie ul. Robotniczej i Franciszkańskiej.

3.3. Źródła danych merytorycznych

- 3.3.1.** Standardy Zawodowe PFSRM
- 3.3.2.** Dane z operatu ewidencji gruntów Miejskiego Zakładu Katastralnego w Gliwicach
- 3.3.3.** Księgi wieczyste KW nr GL1G/00106706/9, GL1G/00034203/7 prowadzone przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach
- 3.3.4.** Oględziny nieruchomości.
- 3.3.5.** Notowania cen rynkowych:
 - analiza lokalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen nieruchomości lokalowych
 - własna baza danych.
- 3.3.6.** Dokumentacja fotograficzna

4. Daty istotne dla wyceny

Data sporządzenia wyceny: **19 maja 2023r.**

Data, na którą określono wartość nieruchomości: **15 października 2022r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: **15 października 2022r.**

Data oględzin nieruchomości: **15 października 2022r.**

5. Opis przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny nieruchomości

5.1.1. Stan prawny nieruchomości gruntowej wg księgi wieczystej

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania treści księgi wieczystej z systemu teleinformatycznego EKW udostępnionego na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości - <https://ekw.ms.gov.pl/>.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada urzędową księgę wieczystą KW nr **GL1G/00106706/9** prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych:

Dział I: **Oznaczenie nieruchomości:**

Położenie: woj. śląskie, gmina Gliwice m., miejscowość Gliwice,

Oznaczenie: Działka ewidencyjna: brak wpisu

Budynek: brak wpisu

Lokal: ulica Sportowa, numer budynku 3 numer lokalu 4, przeznaczenie lokalu lokal mieszkalny,

opis lokalu: 1. rodzaj izby pokój, liczba izb 2, 2. rodzaj izby kuchnia, liczba izb 1, 3. rodzaj izby przedpokój, liczba izb 1, 4. rodzaj izby łazienka z wc, liczba izb 1,

kondygnacja 1/0, *przyłączenie księgi wieczystej:* numer księgi GL1G / 00034203 / 7, *odrębność* tak

Obszar: 49,42 m²

Dział I-Sp: **Spis praw związanych z własnością:** rodzaj prawa udział związany z własnością lokalu, *udział* związany: wielkość udziału 6/100, numer księgi wieczystej GL1G / 00034203 / 7

Dział II: **Własność:** *właściciel:* 2. wielkość udziału 1/2, 3. wielkość udziału 1/2

Osoba fizyczna: 2. Anna Wilk; *imię ojca* Jan, *imię matki* Aniela, 3. Sebastian Wilk; *imię ojca* Wojciech, *imię matki* Anna *Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:* 4. *akt notarialny:* tytuł aktu umowa sprzedaży, numer rep A 3314/2009, data sporządzenia 2009-05-25

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia:** 6. *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:* rodzaj wpisu roszczenie, *treść wpisu* roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do kaźdoczesnego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny): nazwa Gmina Gliwice, siedziba Gliwice

7. *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:* rodzaj wpisu inny wpis, *treść wpisu* wszczęto postępowanie egzekucyjne z udziału wynoszącego 1/2 część w prawie współwłasności nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, należącego do Sebastiana Wilk, w sprawie o sygn. akt GKM 56/21 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach Grzegorza Zachmosta z Kancelarii Komorniczej nr XXI w Gliwicach.

inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Bank Gospodarstwa Krajowego z tymczasową siedzibą: Varso II, siedziba Warszawa

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 6. *Inna podstawa:* wskazanie podstawy zaświadczenie wydane w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, *sygnatura* GN.6826.3.530.2019, *data wydania* 2019-05-30, *wystawca* Prezydent Miasta Gliwice

7. *Inna podstawa:* wskazanie podstawy zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości i wezwanie do zapłaty długu, *sygnatura* GKM 56/21, *data wydania* 2022-05-09, *wystawca* Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach Grzegorz Zachmost z Kancelarii Komorniczej nr XXI w Gliwicach

Dział IV: **Hipoteka:** 3. *treść hipoteki (roszczenia):* rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna kaucyjna, *suma* 45232,22, *suma słownie* czterdzieści pięć tysięcy dwieście trzydzieści dwa, *waluta sumy* zł

Wierzytelność zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji

Wierzyciel hipoteczny: *Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny):* nazwa Gmina Gliwice, siedziba Gliwice

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 4. *Akt notarialny:* tytuł aktu: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, numer rep A 9623/2008, data sporządzenia 2008-09-03,

UWAGA: Wpisane w dziale III i IV w/w księgi wpisy nie wpływają na wartość nieruchomości.

Dla budynku i gruntu, na którym posadowiony jest budynek założona została Księga Wieczysta KW nr **GL1G/00034203/7** prowadzona w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych:

Dział I-O: **Oznaczenie nieruchomości:**

Położenie: miejscowość Gliwice,

Oznaczenie: Działka ewidencyjna: numer działki: 432, nazwa obrębu ewidencyjnego Kolej, ulica Sportowa, sposób korzystania tereny zabudowane mieszkalne, obszar 0,1292 ha

Budynek: 1. A. dane adresowe: nazwa ulicy Sportowa, B. numer porządkowy budynku 3, 2. A. dane adresowe: nazwa ulicy Sportowa, B. numer porządkowy budynku 4

przeznaczenie budynku budynek, odrębność nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach: m.in 6. numer lokalu 4, numer księgi wieczystej GL1G / 00106706 / 9

Urządzenie brak wpisu

Lokal: brak wpisu

Obszar całej nieruchomości: 0,1292 ha

Dział I-Sp: **Spis praw związanych z własnością:** brak wpisów

Dział II: **Własność:** Właściciel: wielkość udziału 48 / 100, Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny): nazwa Gmina Gliwice,

Właściciel wyodrębnionego lokalu: m.in. 1. wielkość udziału 6 / 100, numer księgi GL1G / 00106706 / 9, numer lokalu 4

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia:** brak wpisów

Dział IV: **Hipoteka:** brak wpisów

5.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów

Tabela 1

Jednostka ewid.	246601_1, Gliwice
Obręb ewidencyjny	246601_1.0025, Kolej
AM	-
Nr działki	432
Pow. działki [ha]	0,1292
Rodzaj użytku	B
Pow. użytku [ha]	0,1292
Nr KW	GL1G/00034203/7

Udział łączny 6/100, forma władania: własność udział 1/2 Wilk Anna, rodzice: (Jan, Aniela), adres: ul. Franciszkańska 30/3, 44-100 Gliwice,

udział 1/2 Wilk Sebastian Zygmunt, rodzice: (Wojciech, Anna), adres: ul. Sportowa 3/4, 44-100 Gliwice,

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 14-10-2022 08:56:49

Pozycja kartoteki budynków: **246601_1.0025.G205**

Jednostka rejestrowa gruntów: **G205**

Budynki: **2**

Nr ewidencyjny	820		Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 201	
Identyfikator	246601_1.0025.820_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -	
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -	
Działka	246601_1.0025.432		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -	
Adres	ul. Sportowa 3		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: 182,67	
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -	
Klasa wg PKOB	budynki o trzech i więcej mieszkaniach		Inne funkcje: -	
Główna funkcja	budynek o trzech i więcej mieszkaniach		Łączna liczba izb w budynku: -	
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	-	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 4
		Wiek zakończenia budowy	-	Stan użytkowania: -
Kondygn. nad. / pod.	3/-	Rok zakończenia przebudowy	-	Data oddania do użytkowania: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	Data rozbiórki: -
			-	Przyczyna rozbiórki: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				

WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI								
Numer lokalu	Numer budynku	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	liczba izb	kondygnacja	liczba i rodzaj pom. przynależnych	pole pow. użytk.	
							lokalu [m2]	pom. przyn [m2]
4	820	Ul. Sportowa 3/4	mieszkalny	3	2	-	49,42	-

Identyfikator lokalu : 246601_1.0025.820_BUD.4_LOK

5.2. Otoczenie i lokalizacja

Gliwice (wymowa łac. *Glivitium*, niem. *Gleiwitz*, cz. *Glivice* albo *Hlivice*, śl. *Gliwice*) – miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, na Górnym Śląsku, w województwie śląskim, położone na Wyżynie Śląskiej, nad rzeką Kłodnicą. Siedziba władz powiatu gliwickiego.

Miasto przyłączono do Polski w 1945 roku. W latach 1945–1950 należało do województwa śląskiego, natomiast w latach 1950–1975 do tak zwanego dużego województwa katowickiego, a w latach 1975–1998 do tak zwanego małego województwa katowickiego. Miasto Gliwice jest położone w południowo-zachodniej Polsce, w zachodniej części województwa śląskiego i konurbacji górnośląskiej, na Wyżynie Katowickiej, nad rzeką Kłodnicą.

W latach 1945–1950 należało do województwa śląskiego, w latach 1950–1975 do tak zwanego dużego województwa katowickiego, a w latach 1975–1998 do tak zwanego małego województwa katowickiego

Gliwice sąsiadują z miastem Zabrze oraz powiatami gliwickim i tarnogórskim. (Źródło: <http://pl.wikipedia.org>).

Nieruchomość położona jest we wschodniej części miasta w dzielnicy Baildona w obrębie Kolej, w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów składów i baz.



Fot. Nr 1. Lokalizacja nieruchomości. Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

5.3. Opis nieruchomości

Nieruchomość stanowi działkę nr 432, położoną przy ul. Sportowej o kształcie regularnym, prostokątnym.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym, dwupiętrowym, podpiwniczonym wybudowanym w 1954r. z zabudowie bliźniaczej. Działka nieogrodzona. Powierzchnia nieruchomości wynosi 0,1292 ha.

Budynek mieszkalny, w którym znajduje się lokal oznaczony jest numerem 3 (pow. zabudowy 201 m²), to dwupiętrowy, podpiwniczony, ocieplony, wybudowany w 1954r. budynek mieszkalny wykonany w technologii tradycyjnej. Ściany wewnętrzne z cegły ceramicznej. Dach naczółkowy, kryty blachodachówką, stropy ogniotrwałe. Rynny i rury spustowe ocynk z elementami żeliwnymi w przyziemiu z odprowadzeniem wody do kanalizacji deszczowej. Budynek jednoklatkowy, gdzie w każdej znajduje się 9 mieszkań, po trzy na każdym piętrze. Na klatce schodowej lamperie do wysokości 130 cm, powyżej malowane. Klatka schodowa standardowa, ściany bez ubytków w tynku. W budynku nie ma dźwigu windy. Stan techniczny budynku dobry.



Fot. Nr 2-3. Budynek mieszkalny i obejście.



Fot. Nr 4-5. Klatka schodowa i strych.

Lokal mieszkalny nr 4 o pow. użytkowej 49,42m² (pow. wg kartoteki lokali) usytuowany jest na piętrze, składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju.

Lokal z usytuowaniem okien w kierunku północ - południe. Posadzki: w pokojach panele, w przedpokoju, kuchni i łazience płytki ceramiczne. Ściany w pokojach malowane farbami, w kuchni i łazience dodatkowo wyłożone płytkami ceramicznymi, sufity podwieszane malowane. Stolarka okienna z profilu PVC, parapety wewnętrzne nakładki plastikowe, zewnętrzne blaszane, stolarka drzwiowa płytowa. Właściciel korzysta z pomieszczenia piwnicznego o pow. użytkowej 15,90 m² (pomiar z natury) nie ujawnionego w kartotece lokalu. Z jednego z pokoi wyjście na niewielką loggię.

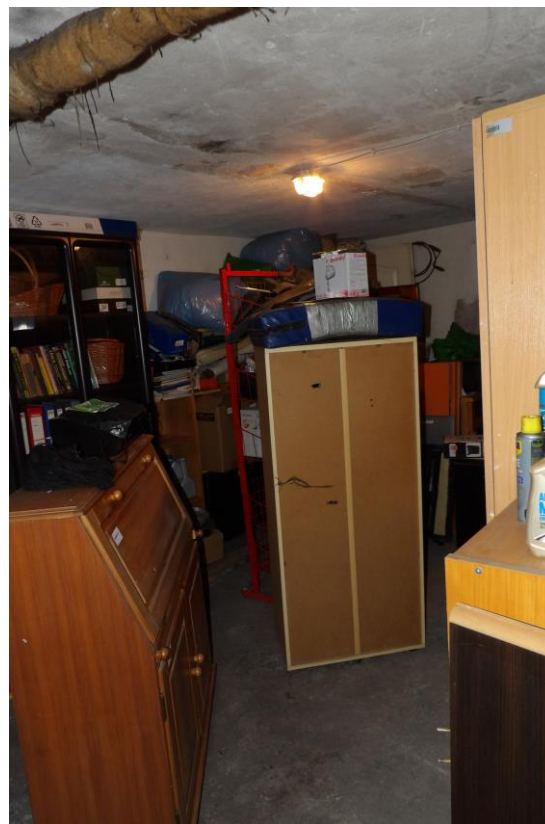
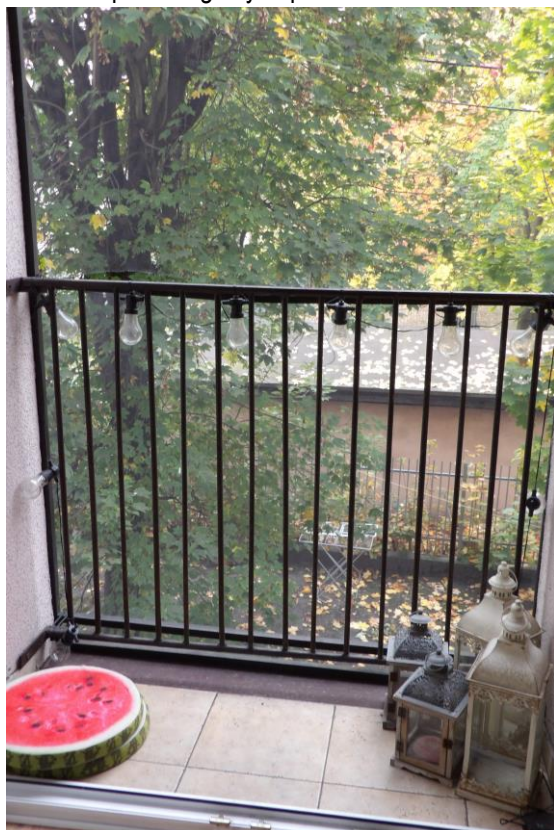
Instalacje: - wodociągowa, - kanalizacji sanitarnej, - elektryczna, - gazowa, - ogrzewanie c.o. gazowe indywidualne (piec dwufunkcyjny). Do lokalu doprowadzona jest tylko zimna woda.



Fot. Nr 6-7. Stan poszczególnych pomieszczeń w lokalu- przedpokój, jeden z pokoi.



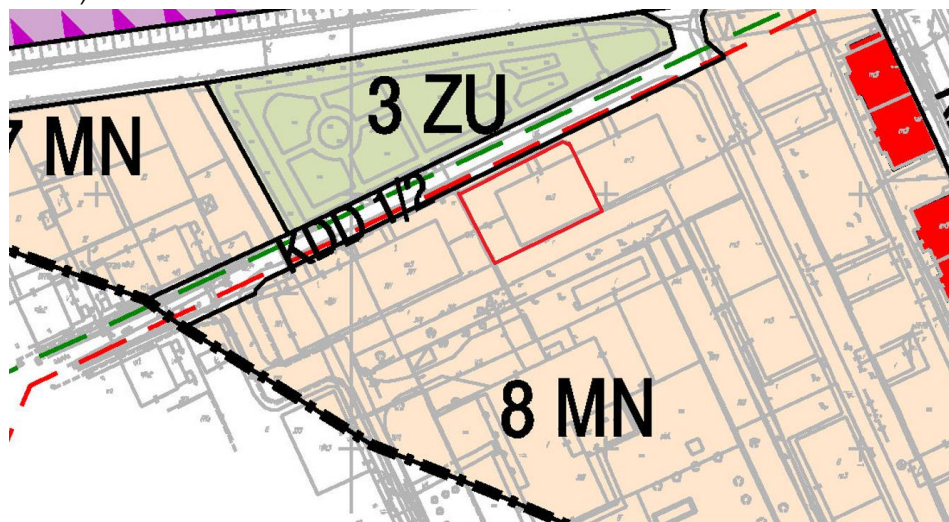
Fot. Nr 8-9. Stan poszczególnych pomieszczeń w lokalu- łazienka i kuchnia.



Fot. Nr 10. Stan poszczególnych pomieszczeń w lokalu- loggia. Fot. Nr 11. Piwnica.

6. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta Gliwice, obejmującego dzielnicę przemysłowo-mieszkaniową w rejonie ul. Robotniczej i Franciszkańskiej przyjęty Uchwałą nr XXXVIII/964/2005 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 grudnia 2005r. Przedmiotowa nieruchomość na rysunku planu położona jest na terenie oznaczonym symbolem **8MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy. (Publikacja: Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 15 lutego 2006r. Nr 14, poz. 480).



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z lokalizacją nieruchomości. Źródło: Urząd Gminy Gliwice.

Zgodnie z zapisami planu:

„..... 2. Tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy – od 1MN do 10MN.

1) Przeznaczenie podstawowe

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z ogrodami przydomowymi i zielenią towarzyszącą zabudowie wielorodzinnej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) działalność usługowa i usługi nieuciążliwe – z wykluczeniem lokalizacji nowych hurtowni, usług produkcyjnych oraz warsztatów powodujących znaczące zwiększenie ruchu samochodowego,

b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich)

c) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz dojazdy,

7. Charakterystyka i analiza rynku

7.1. Charakterystyka rynku lokali mieszkalnych

Stosownie do wytycznych Noty Interpretacyjnej NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości poniżej przedstawiono charakterystykę rynku:

Źródła informacji: akty notarialne znajdujące się w zasobie Miejskiego Zakładu Katastralnego w Gliwicach, opinie i oferty biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

a) **rodzaj rynku:** transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości lokalowych

b) **obszar rynku:** miasto Gliwice, ulica Sportowa

c) **okres badania rynku:** kwiecień 2021 – dzień wyceny

d) **popyt i podaż:** Na rynku nieruchomości najliczniejszą grupę transakcji stanowią lokale mieszkalne. Oferta jest różnorodna a cena zależy m.in. od lokalizacji, wielkości lokalu czy położenia na danej kondygnacji. Na rynku, najliczniej, obserwuje się popyt na lokale mieszkalne o powierzchni średnio 50 m² i średnio 3 pokojach. W ostatnim czasie obserwuje się nieznaczną przewagę popytu nad podażą.

7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie

Przeprowadzono również analizę próbki pod kątem zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu.

Założeniem analizy było ustalenie wpływu trendu na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości lokalowych na rynku lokalnym- ul. Sportowej. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2021-2022. Na podstawie analizy stwierdzono, iż cena jednostkowa utrzymuje się na podobnym poziomie, wobec powyższego do procedury szacowania przyjęto zmianę cen w czasie na poziomie 0%.

7.1.2. Przegląd transakcji i dobór próbk

Na przestrzeni lat 2021-2022 na rynku lokalnym – ulica Sportowa (bezpośrednie sąsiedztwo lokalu szacowanego) odnotowano kilka transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości lokalowych. Sprzedaż lokali mieszkalnych była przeprowadzona na wolnym rynku. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w dużej próbie wynosiła 45,90 m². Średnia cena jednostkowa za 1 m² pow. użytkowej lokalu wyniosła 4 022,56 zł.

Po dokonaniu analizy transakcji w dużej próbie, odrzuceniu transakcji nieruchomości o parametrach skrajnych na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 6 transakcji lokali mieszkalnych, położonych w budynkach wybudowanych w 1954r. położonych przy ulicy Sportowej w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu szacowanego, której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 2.

Lp.	OBRĘB	ULICA	DATA TRANSAKCJI	CENA TRANSAKCJI [zł]	pow. użytkowa lokalu [m ²]	Cena 1 m ² [zł]		
						transakcyjna	zaktualiz	
1	Gliwice	Sportowa	2021-04-20	126 000	37,29	3 378,92	3 378,92	
2	Gliwice	Sportowa	2021-04-30	215 000	50,00	4 300,00	4 300,00	
3	Gliwice	Sportowa	2021-05-26	169 000	39,32	4 298,07	4 298,07	
4	Gliwice	Sportowa	2022-03-10	180 000	47,29	3 806,30	3 806,30	
5	Gliwice	Sportowa	2022-03-29	130 000	36,99	3 514,46	3 514,46	
6	Gliwice	Sportowa	2022-09-22	260 000	54,81	4 743,66	4 743,66	
data wyceny		paź 22	średnia		44,28	4 006,90	4 006,90	
miesięczny współczynnik trendu		0,00%	min		36,99	3 378,92	3 378,92	
			max		54,81	4 743,66	4 743,66	
						ΔC = Cmax - Cmin		1 364,74

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Lokal o powierzchni maksymalnej:

54,81 m²

Lokal o powierzchni minimalnej:

36,99 m²

*Minimalna cena jednostkowa próbki wynosi:

3 378,92 zł/ m²

*Maksymalna cena jednostkowa próbki wynosi:

4 743,66 zł/ m²

*Cena transakcyjna nie zawiera podatku VAT oraz kosztów związanych z przeprowadzeniem transakcji kupna-sprzedaży

Określone na podstawie przyjętej próbki nieruchomości podobnych dla tej strefy podstawowe parametry **działki statystycznej** wynoszą:

- średnia powierzchnia lokalu:

44,28 m²

- średnia cena 1 m²:

4 006,90 zł/ m²

7.1.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów wyszczególnione zostały cechy rynkowe (atrybuty) oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną nieruchomości i decydujące o ich atrakcyjności na lokalnym rynku.

Ustalono, iż budynki posiadają ten sam dostęp do sieci uzbrojenia technicznego i drogi, budynki wybudowane były w 1954r., wszystkie ocieplone (podobny stan techniczny dwupiętrowe, podpiwniczone bez wind, położone na tym samym osiedlu, tj. o tej samej lokalizacji i sąsiedztwie).

Stąd cechy te nie wpływają na cenę jednostkową każdej z nieruchomości przyjętej do porównania.

Charakterystykę atrybutów (cech) i stopnie ich nasilenia cech różniących poszczególne lokale zestawiono w poniższej tabeli.

Tabela 3.

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)	
		2	1
powierzchnia użytkowa lokalu	50%	bdb	dobra
		do 45,00 m ²	od 45,01 m ²
Położenie lokalu w budynku	50%	bardzo dobre	dobrze
		położenie lokalu na parterze	położenie lokalu na pierwszym piętrze i wyżej

8. Przedstawienie sposobu wyceny

8.1. Uwarunkowania prawne

1. Stosownie do zapisu art. 151 ustawy o gn:

1. 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.

2. Stosownie do zapisu art. 154 ustawy o gn:

1. 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

8.2. Wybór sposobu wyceny

W niniejszym opracowaniu, mając na uwadze:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w dokumentach planistycznych,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania nieruchomości,
- dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości,
- zakres wyceny,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości
- standardy zawodowe

Do wyceny nieruchomości lokalowej jako przedmiotu prawa własności przyjęto:

- **podejście porównawcze**
- **metodę porównywania parami.**

Stosownie do zapisu art. 153. 1. ugn: *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.*

Wg Noty Interpretacyjnej NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, p. 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.

2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

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

2.2. *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.*

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

2.4. *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.*

2.5. *Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*

2.6. *Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.*

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

2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

2.10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

2.11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. Wycena nieruchomości

9.1. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia dla lokalu mieszkalnego

Na podstawie cen jednostkowych zaktualizowanych na dzień wyceny (tab. 2), określono:

Cena min - 3 378,92 zł/ m²

Cena max- 4 743,66 zł/ m²

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 1\,364,74$ zł/ m²

Tabela 4. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
powierzchnia użytkowa lokalu	50%	682,37
Położenie lokalu w budynku	50%	682,37
	100%	1 364,74

Nieruchomość szacowana:

Gliwice, ul. Sportowa 3, lokal nr 4		
nazwa cechy	nasilenie cechy	opis cechy
powierzchnia użytkowa lokalu	dobra 1	od 45,01 m ²
położenie lokalu w budynku	dobre 1	położenie lokalu na pierwszym piętrze

Nieruchomości przyjęte do porównania:

1. Obręb: Gliwice, ul. Sportowa (tab. 2, poz. 2), cena trans.: 126 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m² pow. użytkowej lokalu: 4 300,- zł; lokal sprzedany w dniu 30.04.2021r. Położony na 2. piętrze, składający się z 3 izb, o pow. użytk. 50,00 m. kw.,

2. Obręb: Gliwice, ul. Sportowa (tab. 2, poz. 4), cena trans.: 180 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m² pow. użytkowej lokalu: 3 806,30 zł; lokal sprzedany w dniu 10.03.2022r. Położony na parterze, składający się z 3 izb, o pow. użytk. 47,29 m. kw.,

3. Obręb: Gliwice, ul. Sportowa (tab. 2, poz. 6), cena trans.: 260 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m² pow. użytkowej lokalu: 4 743,66 zł; lokal sprzedany w dniu 22.09.2022r. Położony na parterze, składający się z 3 izb, o pow. użytk. 54,81 m. kw.

Cechy rynkowe	Sportowa		Sportowa		Sportowa	
powierzchnia użytkowa lokalu	dobra	1	dobra	1	dobra	1
Położenie lokalu w budynku	dobre	1	bardzo dobre	2	bardzo dobre	2

9.2. Szacowanie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego

Tabela 5.

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwoty (zł)	Zakres kwoty na jedn (zł)	Nieruchomość wyceńniana	Nieruchomości przyjęte do porównań											
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C					
						Sportowa			Sportowa			Sportowa					
	obręb Gliwice, ul. Sportowa 3, lokal nr 4					Sportowa			Sportowa			Sportowa					
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)			
	Cena transakcyjna (zł)					215 000			180 000			260 000					
	Uzyskana cena 1 m2 (zł)					4 300,00			3 806,30			4 743,66					
	Powierzchnia lokalu (m2)					50,00			47,29			54,81					
	Data transakcji lub wyceny					paź 22			kwi 21			mar 22			wrz 22		
	Cena 1 m2 zaktualizowana (zł)					4 300,00			3 806,30			4 743,66					
1	powierzchnia użytkowa lokalu	50%	682,37	682,37	1	1	0	0,00	1	0	0,00	1	0	0,00			
2	Położenie lokalu w budynku	50%	682,37	682,37	1	1	0	0,00	2	-1	-682,37	2	-1	-682,37			
	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$		1 364,74	Σ poprawek		0,00			-682,37			-682,37					
	Skorygowana cena 1 m2					4 300,00			3 123,93			4 061,29					
	Wartość prawa nier 1 m2 pow. jako średnia (zł)					3 828,41											
	Powierzchnia lokalu (m2)					49,42											
	Wartość rynkowa prawa lokalu (zł)					189 200,02											

Wartość rynkowa lokalu

przyjęto:

WRL = 189 200 zł

słownie złotych: *sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście***9.3. Obliczenie udziału w nieruchomości lokalowej.**

Wartość udziału w nieruchomości lokalowej wynoszący 1/2 podlegający ustaleniu wartości w postępowaniu upadłościowym wynosi

$$WRLu = 1/2 \times 189\,200 \text{ zł} = 94\,600 \text{ zł}$$

słownie złotych: *dziewięćdziesiąt cztery tysiące sześćset***9.4. Obliczenie wartości dla wymuszonej sprzedaży WWS.**

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku obrotu nieruchomościami w trybie wymuszonym określono warunki mające wpływ na wysokość ceny nabycia:

1. koniunktura na rynku nieruchomości (uzależniona od momentu cyklu koniunkturalnego, w jakim znajduje się gospodarka),
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości (od ilości transakcji zawieranych na rynku lokalnym),
3. atrakcyjność lokalizacji,
4. rodzaj nieruchomości.

Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. O tym, o ile jest niższa, decyduje rynek. Nie ma znaczenia, czy chodzi o dużą aglomerację czy małe miasteczko, gdyż tak naprawdę wycenę opiera się o lokalny rynek, który kreuje wartość. Informacje o rynku rzeczoznawca pozyskuje z różnych źródeł, w

tym również od syndyków, komorników i biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Elementem pozwalającym na określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży może być zatem wiedza rzeczoznawcy na temat możliwości sprzedaży nieruchomości w świetle istniejących relacji podaży i popytu oraz średniego czasu ekspozycji na rynku nieruchomości podobnych.

Opis szacowanej nieruchomości w świetle wymienionych cech:

1. koniunktura na rynku nieruchomości: dobra
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości: dobra
3. atrakcyjność lokalizacji: dobra
4. rodzaj nieruchomości: bardzo dobra

Na podstawie analizy cen i zachowań klientów w biurach nieruchomości, ocenia się, że obniżenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży podobnych nieruchomości mieści się w przedziale 70% - 80%.

Stąd też w wycenie zastosowano współczynnik 0,80.

Stąd wynika, iż:

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

$$WWSI = WRN \times 0,80 = 189\,200 \text{ zł} \times 0,80 = 151\,360 \text{ zł}$$

słownie złotych: *sto pięćdziesiąt jeden tysięcy trzysta sześćdziesiąt*

Wartość udziału w nieruchomości lokalowej wynoszący 1/2 podlegający ustaleniu wartości w postępowaniu upadłościowym wynosi dla wymuszonej sprzedaży WWS

$$WWSIu = 1/2 \times 151\,360 \text{ zł} = 75\,680 \text{ zł}$$

słownie złotych: *siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt*

10. Wnioski końcowe

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie Kolej, gmina miasto Gliwice jako przedmiotu prawa własności oraz udziałem wynoszącym 6/100 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu- działki nr 432, o pow. 0,1292 ha, oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami **wg stanu i poziomu cen z 15 października 2022 r. wynosi:**

$$\text{➤ } WRL = 189\,200 \text{ zł}$$

słownie złotych: *sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście*

Wartość udziału 1/2 wynosi **94 600 zł**

słownie złotych: *dziewięćdziesiąt cztery tysiące sześćset*

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

$$\text{➤ } WWSI = 151\,360 \text{ zł}$$

słownie złotych: *sto pięćdziesiąt jeden tysięcy trzysta sześćdziesiąt*

Wartość udziału 1/2 dla WWS wynosi **75 680 zł**

słownie złotych: *siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt*

10.2. Wartość nieruchomości określona w pkt. 10.1 może stanowić podstawę do celu, o którym mowa w pkt. 2. operatu. Określona wartość rynkowa nieruchomości lokalowej mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych lokali. Określona wartość odzwierciedla stan lokalnego rynku dla tych praw do nieruchomości i odpowiada spodziewanej cenie jaką można byłoby za nią uzyskać przy jej odpowiedniej ekspozycji na rynku nieruchomości.

10.3. Cechy rynkowe oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną, a także zakresy skali ocen (nasilenia) dla przyjętych cen rynkowych zostały określone na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów (konsultacje z biurami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, konsultacje z nabywcami..., konsultacje z pracownikami podmiotów – powierników mienia Skarbu Państwa i samorządów terytorialnych).

10.4. Oszacowana wartość jest wartością netto i nie zawiera podatku VAT.

11. Klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejszy operat opracowano w celu zdefiniowanym w punkcie 2. i wykorzystanie go w całości lub we fragmentach dla innych celów jest nieuprawnione.
2. Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku w dniu sporządzenia operatu.
3. Operat niniejszy wykonano w warunkach lokalnego rynku w oparciu o dostępne dane z tego rynku.
4. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej, a mające wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości. Autor niniejszego opracowania nie ponosi odpowiedzialności za błędne lub nieprawidłowe dane otrzymane do jego sporządzenia.
5. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i uzgodnienia formy i treści publikacji.
6. W operacie ze względu na ustawowy obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej zostały zamieszczone ogólne dane, które zostały uznane za wystarczające.
7. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Standardami Zawodowymi uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i obowiązującymi do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych stowarzyszonych w PFSRM.

Opole, dnia 19 maja 2023 r.

Rzeczoznawca majątkowy
Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661



Województwo: **śląskie**
Powiat: **m. Gliwice**
Jednostka ewidencyjna: **Gliwice**
Obręb ewidencyjny: **246601_1.0025, Kolej**

**Prezydent Miasta
Gliwice**

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI

sporządzono dnia: **14.10.2022 08:51:52**

Pozycja kartoteki lokali: **246601_1.0025.820_BUD**

Jednostka rejestrowa gruntów: **G205**

Lokale: 1

Nr lokalu	Nr budynku	Adres	Rodzaj	Kondygnacja	Pow. uż. [m ²]	Liczba izb
4	820	ul. Sportowa 3/4	mieszkalny	2	49.42	3

Identyfikator: 246601_1.0025.820_BUD.4_LOK; Liczba pomieszczeń przynależnych: Brak danych; Powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m2]: -

Pomieszczenia przynależne: -

UWAGA: Ta pozycja kartoteki lokali zawiera jeszcze inne lokale.

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1923 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 40b ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1990 z późniejszymi zmianami). Wysokość stawek podstawowych określona została w tabeli nr 11 załącznika do ww. ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WYPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

**MICHAŁ KARCZ
2022-10-14**

.....
(sporządził: data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

Dokument podpisano elektronicznie
Z up. Prezydenta Miasta
Starszy Inspektor
Michał Karcz
2022-10-14

.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Województwo: **śląskie**Powiat: **m. Gliwice**Jednostka ewidencyjna: **246601_1, Gliwice**Obręb ewidencyjny: **246601_1.0025, Kolej****Prezydent Miasta
Gliwice**

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓWsporządzono dnia: **14-10-2022 08:56:49**Pozycja kartoteki budynków: **246601_1.0025.G205**Jednostka rejestrowa gruntów: **G205****Budynki: 2**

Nr ewidencyjny	820			Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 201
Identyfikator	246601_1.0025.820_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	246601_1.0025.432			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	ul. Sportowa 3			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: 182.67
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	budynki o trzech i więcej mieszkaniach			Inne funkcje: -
Główna funkcja	budynek o trzech i więcej mieszkaniach			Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	-	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 4
Kondygn. nad. / pod.	3/-	Wiek zakończenia budowy	-	Stan użytkowania: -
		Rok zakończenia przebudowy	-	Data oddania do użytkowania: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				

Nr ewidencyjny	842			Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 210
Identyfikator	246601_1.0025.842_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	246601_1.0025.432			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	ul. Sportowa 4			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: 256.25
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	budynki o trzech i więcej mieszkaniach			Inne funkcje: -
Główna funkcja	budynek o trzech i więcej mieszkaniach			Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	-	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 5
Kondygn. nad. / pod.	3/-	Wiek zakończenia budowy	-	Stan użytkowania: -
		Rok zakończenia przebudowy	-	Data oddania do użytkowania: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1923 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 40b ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1990 z późniejszymi zmianami). Wysokość stawek podstawowych określona została w tabeli nr 11 załącznika do ww. ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

MICHAŁ KARCZ
2022-10-14

(sporządził: data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

Dokument podpisano elektronicznie
Z up. Prezydenta Miasta
Starszy Inspektor
Michał Karcz
2022-10-14

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Województwo: **śląskie**Powiat: **m. Gliwice**Jednostka ewidencyjna: **246601_1, Gliwice**Obręb ewidencyjny: **246601_1.0025, Kolej****Prezydent Miasta
Gliwice***(nazwa organu wydającego dokument)***UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

sporządzono dnia: 14-10-2022 09:00:06

Nr jednostki rejestrowej: **G205**Osoby: **10**

<i>Udział Forma władania</i>	<i>Dane osoby fizycznej / instytucji</i>
48/100 własność	GMINA GLIWICE siedziba: ul. Zwycięstwa 21, 44-100 Gliwice
udział łączny 6/100 własność	udział 1/2 Grata Aleksandra Zofia (Waldemar, Grażyna) adres: ul. Sportowa 4/1, 44-100 Gliwice udział 1/2 Kalus Dawid (Rajnard, Maria) adres: ul. Sportowa 4/1, 44-100 Gliwice
udział łączny 6/100 własność	udział 1/2 Wilk Anna (Jan, Aniela) adres: ul. Franciszkańska 30/3, 44-100 Gliwice udział 1/2 Wilk Sebastian Zygmunt (Wojciech, Anna) adres: ul. Sportowa 3/4, 44-100 Gliwice koresp. PCSTORE SEBASTIAN WILK, ul. Jagiellońska 9, 44-100 Gliwice
wspólność ustawowa 7/100 własność	Dąbrowski Władysław (Jan, Maria) adres: ul. Sportowa 4/7, 44-100 Gliwice Dąbrowska Franciszka (Józef, Anna) adres: ul. Sportowa 4/7, 44-100 Gliwice
wspólność ustawowa 4/100 własność	Jakóbczyk Marek Zbigniew (Zbigniew, Stanisława) adres: ul. Sportowa 4/2, 44-100 Gliwice Jakóbczyk Iwona Teresa (Ludwik, Krystyna) adres: ul. Sportowa 4/2, 44-100 Gliwice
7/100 własność	Jastrzębski Dawid Stanisław (Krzysztof, Monika) adres: ul. Rolników 72, 44-141 Gliwice
7/100 własność	Meinert Sebastian (Ryszard, Barbara) adres: Holandia, ul. Van Lodensteynstraat 70, 2612RZ Delft
5/100 własność	Olech Damian (Jan, Beata) adres: ul. Błogosławionego Czesława 14/14, 44-100 Gliwice
4/100 własność	Sikora Ewa Aniela (Adam, Teresa) adres: ul. Zimnej Wody 7A/12, 44-100 Gliwice koresp. ul. Plebiscytowa 2/1, 44-100 Gliwice
wspólność ustawowa 6/100 własność	Spranzel Henryk Józef (Alfons, Adelajda) adres: ul. Tomasza Baty 3, 47-303 Krapkowice Sadowska-Spranzel Ewa Helena (Edward, Henryka) adres: ul. Tomasza Baty 3, 47-303 Krapkowice

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
-	432	ul. Sportowa 3 ul. Sportowa 4	0.1292	B	0.1292	GL1G/00034203/7

Identyfikator: 246601_1.0025.432; Rejon statystyczny: 269180;

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 820, 842.

<i>Razem powierzchnia działek [ha]:</i>	0.1292	ha
<i>Słownie:</i>	jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt dwa metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas

B - Tereny mieszkaniowe

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1923 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 40b ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz.1990 z późniejszymi zmianami). Wysokość stawek podstawowych określona została w tabeli nr 11 załącznika do ww. ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

MICHAŁ KARCZ
14-10-2022

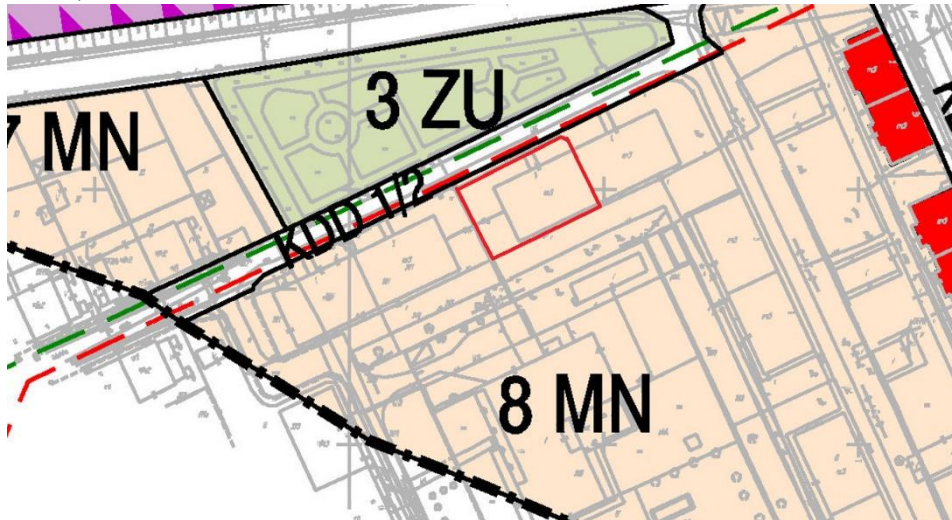
.....
(sporządził: data i podpis)

Dokument podpisano elektronicznie
Z up. Prezydenta Miasta
Starszy Inspektor
Michał Karcz
14-10-2022

.....
*(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)*

Notatka z przeprowadzonego badania przeznaczenia nieruchomości

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta Gliwice, obejmującego dzielnicę przemysłowo-mieszkaniową w rejonie ul. Robotniczej i Franciszkańskiej przyjęty Uchwałą nr XXXVIII/964/2005 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 grudnia 2005r. Przedmiotowa nieruchomość na rysunku planu położona jest na terenie oznaczonym symbolem **8MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy. (Publikacja: Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 15 lutego 2006r. Nr 14, poz. 480).



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z lokalizacją nieruchomości. Źródło: Urząd Gminy Gliwice.

Zgodnie z zapisami planu:

„..... 2. Tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy – od 1MN do 10MN.

1) Przeznaczenie podstawowe

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z ogrodami przydomowymi i zielenią towarzyszącą zabudowie wielorodzinnej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) działalność usługowa i usługi nieuciążliwe – z wykluczeniem lokalizacji nowych hurtowni, usług produkcyjnych oraz warsztatów powodujących znaczące zwiększenie ruchu samochodowego,

b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich)

c) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz dojazdy,

NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

1	Numer KW	GL1G/00106706/9	
2	Data badania	...15...../.....10...../.....2022.....r.	
3	Dział I Oznaczenie	Położenie	woj. śląskie, gmina Gliwice m., miejscowość Gliwice
		Lokal	ulica Sportowa, numer budynku 3 numer lokalu 4, przeznaczenie lokalu lokal mieszkalny, opis lokalu: 1. rodzaj izby pokój, liczba izb 2, 2. rodzaj izby kuchnia, liczba izb 1, 3. rodzaj izby przedpokój, liczba izb 1, 4. rodzaj izby łazienka z wc, liczba izb 1, kondygnacja 1/0, przyłączenie księgi wieczystej: numer księgi GL1G / 00034203 / 7, odrębność tak
		Obszar	49,42 m2
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	rodzaj prawa udział związany z własnością lokalu, udział związany: wielkość udziału 6/100, numer księgi wieczystej GL1G / 00034203 / 7	
5	Dział II Własność	właściciel: 2. wielkość udziału 1/2, 3. wielkość udziału 1/2 Osoba fizyczna: 2. Anna Wilk; imię ojca Jan, imię matki Aniela, 3. Sebastian Wilk; imię ojca Wojciech, imię matki Anna Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 4. akt notarialny: tytuł aktu umowa sprzedaży, numer rep A 3314/2009, data sporządzenia 2009-05-25	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	6. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu roszczenie, treść wpisu roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny): nazwa Gmina Gliwice, siedziba Gliwice 7. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu wszczęto postępowanie egzekucyjne z udziału wynoszącego 1/2 część w prawie współwłasności nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, należącego do Sebastiana Wilk, w sprawie o sygn. akt GKM 56/21 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach Grzegorza Zachmosta z Kancelarii Komorniczej nr XXI w Gliwicach. inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Bank Gospodarstwa Krajowego z tymczasową siedzibą: Varso II, siedziba Warszawa Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 6. Inna podstawa: wskazanie podstawy zaświadczenie wydane w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, sygnatura GN.6826.3.530.2019, data wydania 2019-05-30, wystawca Prezydent Miasta Gliwice 7. Inna podstawa: wskazanie podstawy zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości i wezwanie do zapłaty długu, sygnatura GKM 56/21, data wydania 2022-05-09, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach Grzegorz Zachmost z Kancelarii Komorniczej nr XXI w Gliwicach	
7	Dział IV Hipoteka	3. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna kaucyjna, suma 45232,22, suma słownie czterdzieści pięć tysięcy dwieście trzydzieści dwa, waluta sumy zł Wierzytelność zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji Wierzyciel hipoteczny: Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny): nazwa Gmina Gliwice, siedziba Gliwice Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 4. Akt notarialny: tytuł aktu: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, numer rep A 9623/2008, data sporządzenia 2008-09-03,	

Sporządził

NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

1	Numer KW	GL1G/00034203/7	
2	Data badania	...15...../.....10...../.....2022.....r.	
3	Dział I Oznaczenie	Położenie	miejsowość Gliwice
		Oznaczenie	Działka ewidencyjna: numer działki: 432, nazwa obrębu ewidencyjnego Kolej, ulica Sportowa, sposób korzystania tereny zabudowane mieszkalne, obszar 0,1292 ha
		Budynek	1. A. dane adresowe: nazwa ulicy Sportowa, B. numer porządkowy budynku 3, 2. A. dane adresowe: nazwa ulicy Sportowa, B. numer porządkowy budynku 4 przeznaczenie budynku budynek, odrębność nie Informacja o wyodrębnionych lokalach: m.in 6. numer lokalu 4, numer księgi wieczystej GL1G / 00106706 / 9
		Obszar	0,1292 ha
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów	
5	Dział II Własność	Właściciel: wielkość udziału 48 / 100, Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny): nazwa Gmina Gliwice, Właściciel wyodrębnionego lokalu: m.in. 1. wielkość udziału 6 / 100, numer księgi GL1G / 00106706 / 9, numer lokalu 4	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	Brak wpisów	
7	Dział IV Hipoteka	Brak wpisów	

Sporządził



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

SABA Biuro Wyceny Nieruchomości I Praw Majątkowych Sabina Ziótkowska

45-828 Opole, Przylesie 2 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014380

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 06/04/2023 - 05/04/2024

na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR

słownie: pięćset tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 116.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48