

# OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI  
DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 76 POŁOŻONEGO W LIBIĄŻU  
PRZY ULICY URZĘDNICZEJ 1  
W UDZIALE 1/4

Sygn. akt VIII GU 1290/19



OPRACOWAŁ(A):

mgr inż. Magdalena Ślufarska



KRAKÓW, DNIA 31 MARCA 2021 R.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<b>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	
Adres	Libiąż, ul. Urzędnicza 1/76.
Księga Wieczysta	Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego założona jest Księga Wieczysta nr KR1C/00056261/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chrzanowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
<b>SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI</b>	
Forma władania	Nieruchomość lokalowa.
Opis lokalu	Samodzielny lokal o przeznaczeniu mieszkalnym o powierzchni użytkowej 36,00 m <sup>2</sup> , usytuowany jest na 4 piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Składa się z 2 pokoi, ciemnej kuchni, przedpokoju i łazienki.
Lokalizacja	Nieruchomość położona jest w budynku wielorodzinnym o funkcji mieszkalnej przy ulicy Urzędniczej w Libiążu, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ulica Urzędnicza położona jest w południowo-wschodniej części miasta. Odległość od centrum miasta wynosi około 1,9 km. Dostęp komunikacyjny dobry.
<b>DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI</b>	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej udziału 1/4 w prawie własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 22-06-2020 roku sygn. akt VIII GU 1290/19.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Wartość rynkowa nieruchomości w udziale 1/4	<b>WR<sub>1/4</sub> = 32 794,00 zł</b> <b>słownie: trzydzieści dwa tysiące siedemset dziewięćdziesiąt cztery złote</b>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej w udziale 1/4	<b>WRW = 24 596,00 zł</b> <b>słownie: dwadzieścia cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych</b>
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> <li>• w dniu 31 marca 2021 roku,</li> <li>• według stanu na dzień 31 marca 2021 roku,</li> <li>• na poziomie cen na dzień 31 marca 2021 roku,</li> <li>• na podstawie wizji lokalnej z dnia 31 marca 2021 roku.</li> </ul>



## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY .....	4
2. ZAKRES WYCENY .....	4
3. CEL WYCENY .....	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY .....	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI .....	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	4
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO .....	4
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO.....	5
6.2. OPIS BUDYNKU .....	6
6.3. OPIS LOKALU.....	7
6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	8
6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	10
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY .....	11
7.1. WSTĘP.....	11
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE .....	11
8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....	12
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	16
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW) .....	19
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA.....	20
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	20
13. ZAŁĄCZNIKI .....	20

## **1. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 76 położony w Libiążu przy ulicy Urzędniczej 1. Lokal o powierzchni użytkowej 36,00 m<sup>2</sup> usytuowany jest na 4 piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Składa się z 2 pokoi, ciemnej kuchni, przedpokoju i łazienki.

Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego założona jest Księga Wieczysta nr KR1C/00056261/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chrzanowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

## **2. ZAKRES WYCENY**

Zakres opracowania obejmuje prawo własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 76 położonego w Libiążu przy ulicy Urzędniczej 1, o powierzchni użytkowej 36,00 m<sup>2</sup>, wg stanu na dzień wyceny, w udziale 1/4.

## **3. CEL WYCENY**

Określenie wartości rynkowej udziału 1/4 w prawie własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 22-06-2020 roku sygn. akt VIII GU 1290/19.

## **4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY**

### 4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie dla biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego Magdaleny Ślufarskiej udzielone przez syndyka.

### 4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2021 r., poz. 555),
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami,
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.

### 4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005r.

### 4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 31-03-2021 r.,
- Badanie księgi wieczystej dnia 31-03-2021 roku,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta,
- Postanowienie o ogłoszeniu upadłości z dnia 22-06-2020 r.,
- Protokół dziedziczenia z dnia 11-01-2019 Rep A 115/2019,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

## **5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

- Data sporządzenia wyceny 31-03-2021 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 31-03-2021 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 31-03-2021 r.

– Data dokonania oględzin nieruchomości

31-03-2021 r.

**6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI****6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO**

Nieruchomość położona jest w budynku wielorodzinnym o funkcji mieszkalnej przy ulicy Urzędniczej w Libiążu, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ulica Urzędnicza położona jest w południowo-wschodniej części miasta. Odległość od centrum miasta wynosi około 1,9 km. Dostęp komunikacyjny dobry.

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, teletechniczną, c.o.

Gmina Libiąż, gmina miejsko-wiejska w województwie małopolskim, w powiecie chrzanowskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie katowickim. Siedziba gminy to Libiąż. Gmina stanowi 15,4% powierzchni powiatu. Sołectwa: Gromiec, Żarki. Sąsiednie gminy: Babice, Chełmek, Chrzanów, Jaworzno, Oświęcim, Oświęcim (miasto).

Libiąż - miasto w województwie małopolskim, w powiecie chrzanowskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Libiąż[2]. W latach 1975–1998 w województwie katowickim. Położone jest w sąsiedztwie miast: Chrzanowa, Chełmka, Jaworzna i Oświęcimia. Libiąż jest miastem przemysłowym. Na jego terenie znajdują się m.in. Kopalnia Węgla Kamiennego ZG „Janina”, fabryka okien i profili PCW „Thermoplast”, kopalnia dolomitu „Libiąż”, a także fabryka kostki brukowej „Libet”. Libiąż należy do Jaworznicko-Chrzanowskiego Okręgu Przemysłowego. Wcześniej wchodził w skład Zagłębia

Krakowskiego. Libiąż znajduje się na obrzeżach: Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego[3] i z racji położenia w zachodniej części województwa małopolskiego wiąże go relacje przestrzenne z niektórymi miastami Konurbacji Górnośląskiej[4]. Natomiast według niektórych badaczy związanych z katowickim ośrodkiem naukowym (pogląd ten znalazł się w jednym z raportów programu ESPON) – Libiąż leży na wschodnich peryferiach konurbacji górnośląskiej oraz w centralnej części Jaworznicko-Chrzanowskiego Okręgu Przemysłowego, który w przeszłości nazywano także Zachodniokrakowskim Okręgiem Przemysłowym, Zachodnio-Krakowskim Kompleksem Przemysłowym lub Zagłębem Krakowskim. Według najnowszej aktualizacji granic mezoregionów fizycznogeograficznych Polski przygotowanej przez PAN Libiąż położony jest na utworach południowej Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej tj. na Garbie Tenczyńskim i Rowie Krzeszowickim. Południowa część gminy położona jest z kolei w obszarze Doliny Górnej Wisły. Terytorium miasta jest objęte eksploatacją węgla kamiennego.

Przez Libiąż przebiegają drogi wojewódzkie nr 780 oraz 933. Miasto znajduje się w niewielkiej odległości od autostrady A4. Do Krakowa jest 50 km, do Katowic zaś 30 km. Jaworzno znajduje się w odległości 6,5 km. W Libiążu jest stacja kolejowa, z której odjeżdżają pociągi do Oświęcimia i Krakowa przez Trzebinę (także do Wieliczki). Są przystanki, z których można dojechać do Chrzanowa, Żarek, Gromca, Młoszowej. Przejazdami zajmuje się ZKKM Chrzanów.



## 6.2. OPIS BUDYNKU





ogólny widok budynku

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, stanowi budynek wielolokalowy, składający się z 5 kondygnacji naziemnych oraz 1 kondygnacji podziemnej z piwnicami. Budynek został zrealizowany w technologii prefabrykowanej, w 1981 r., posiada 4 klatki. Elewacja budynku ocieplona i pomalowana. Na dzień wizji lokalnej budynek w dobrym stanie technicznym. Części wspólne wykończone w przeciętnym standardzie. Budynek wyposażony w instalacje: wod.-kan., elektryczną, c.o., gazową. Fundamenty żelbetowe, ściany nośne żelbetowe, stropy prefabrykowane, stropodach płaski.

Teren wokół budynku zagospodarowany, trawniki, zieleń, mała architektura, drogi, chodniki i miejsca parkingowe.

### 6.3. OPIS LOKALU





wnętrze lokalu



klatka schodowa

Samodzielny lokal mieszkalny nr 76 położony w Libiążu przy ulicy Urzędniczej 1. Lokal o przeznaczeniu mieszkalnym o powierzchni użytkowej 36,00 m<sup>2</sup>, usytuowany jest na 4 piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Składa się z 2 pokoi, ciemnej kuchni, przedpokoju i łazienki. Do lokalu przylega balkon.

Na dzień wyceny lokal wykończony w średnio korzystnym standardzie. Na podłogach panele, płytki ceramiczne. Na ścianach powłoki malarskie i płytki ceramiczne. Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa płycinowa. Łazienka i kuchnia wyposażone. Jednego pokoju nie udostępniono biegłemu do wizji.

Powierzchnię użytkową przyjęto na podstawie zapisów księgi wieczystej.

#### **6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI**

Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego założona jest Księga Wieczysta nr KR1C/00056261/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chrzanowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

W Księdze Wieczystej nr KR1C/00056261/6 widnieją następujące wpisy:

#### **DZIAŁ I - O (oznaczenie nieruchomości)**

##### **Numer nieruchomości**

Numer bieżący nieruchomości: 1

##### **Położenie**

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: chrzanowski

Miejscowość: Libiąż

##### **Lokal**

Ulica: Urzędnicza



Numer budynku: 1  
Numer lokalu: 76  
Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny  
Opis lokalu: pokój – 2, kuchnia – 1, przedpokój – 1, łazienka – 1  
Przyłączenie - numer księgi wieczystej: /00052855/  
Odrębność: tak  
**Obszar:** 36,0000 m<sup>2</sup>

**Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków**

Zgodność: B  
Chwila sprawdzenia: 2009-03-24 10:15:44  
Wersja bazy EGiB: 1.3\_SOM-EG

**DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)**

**Spis praw związanych z własnością**

Numer prawa: 1  
Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu  
Udział związany:  
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 3600/457390  
Numer księgi wieczystej: KR1C/00052855/9  
Numer udziału w prawie: 1  
Rodzaj zmiany: dokonano zmiany wpisów w polu 1.11.1.6. zmiana wpisu w związku z przekształceniem udziału w nieruchomości wspólnej na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

**DZIAŁ II (właściciel)**

**Właściciel**

Numer udziału w prawie: 2  
Wielkość udziału: 1/2  
Numer udziału w prawie: 4  
Wielkość udziału: 1/4  
Numer udziału w prawie: 5  
Wielkość udziału: 1/4

**Osoba fizyczna**

Lista wskazań udziałów w prawie: 2,4  
Anna Barbara Lis, c. Józefa i Alicji  
Numer udziału w prawie: 5  
Oliwia Ewa Lis, c. Dawida i Magdaleny

**DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)**

**Numer wpisu**

Numer wpisu: 2  
**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.

**Skarb Państwa**

Nazwa: Skarb Państwa – Starosta Chrzanowski  
Siedziba: Chrzanów  
REGON: 276289713  
Rola instytucji: Organ Reprezentujący Skarb Państwa

**DZIAŁ IV (hipoteki)**

Brak wpisów.

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów Księgi Wieczystej nr KR1C/00056261/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Chrzanowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych w Podsystemie dostępu do centralnej bazy danych Ksiąg Wieczystych.



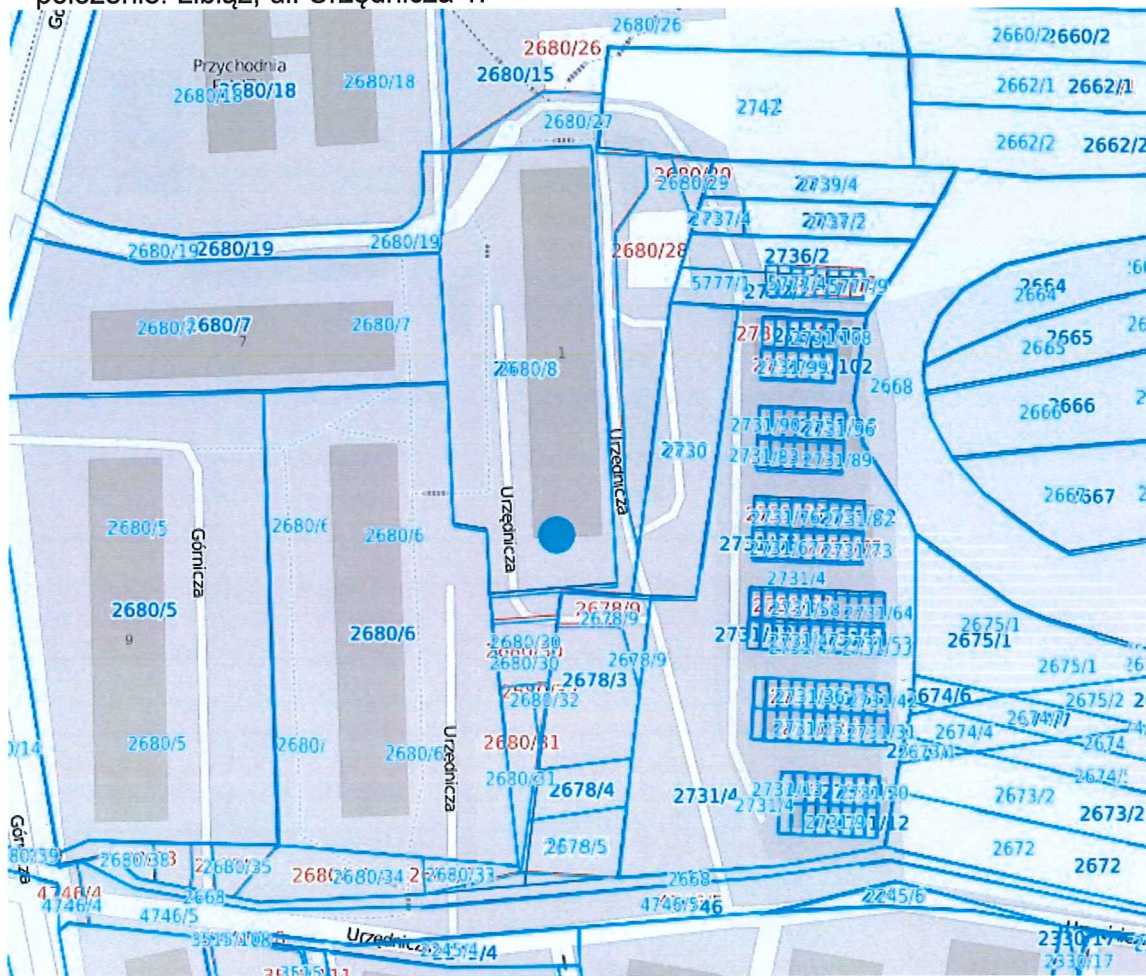
Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w artykuie 313 ust. 2 PUN. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PUN. Na dzień wyceny nie ma praw, które pozostają w mocy po sprzedaży.

Zgodnie z aktem notarialnym Rep. A 115/2019 z dnia 11-01-2019 r. pan Dariusz Noworyta nabył udział 1/3 z części zmarłej Annie Barbarze Lis posiadającej udział 3/4 w nieruchomości.

#### Działka:

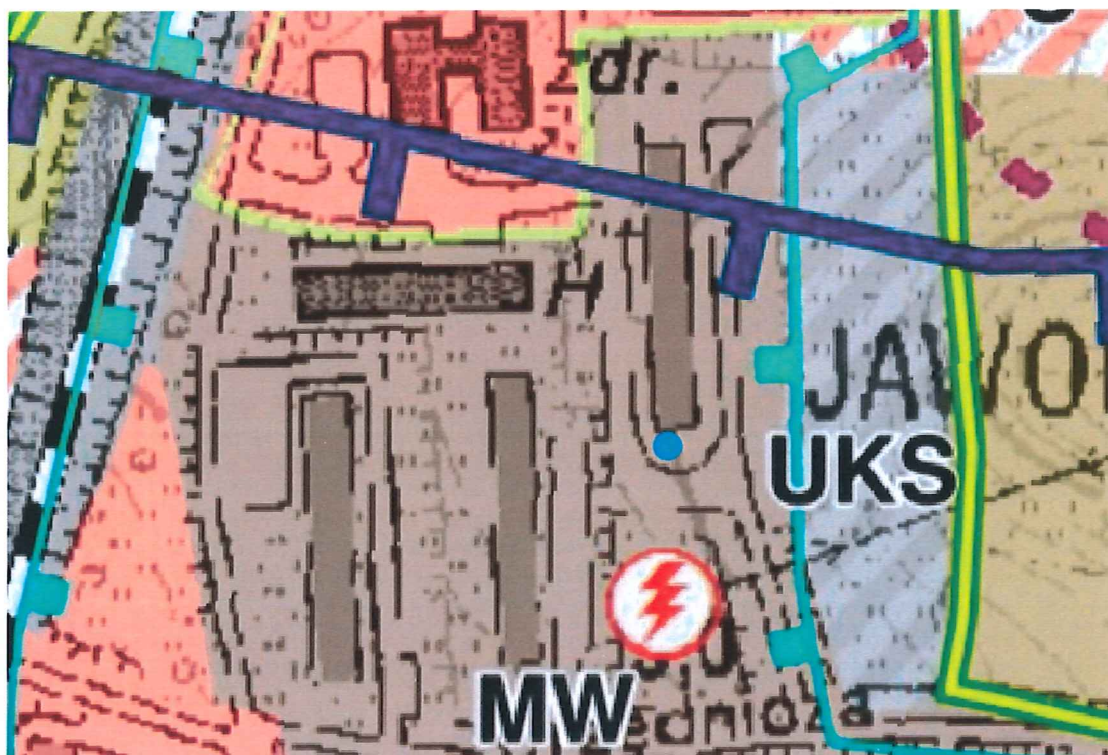
Wg Księgi wieczystej gruntowej KR1C/00052855/9 ustalono:

- działka ewidencyjna nr: 2608/8, obręb Libiąż Mały
- powierzchnia działek: 0,3983 ha,
- położenie: Libiąż, ul. Urzędnicza 1.



#### 6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Libiąż, zatwierdzony Uchwałą Nr III/20/2018 Rady Miejskiej w Libiążu z dnia 30 listopad 2018 roku, przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem MW – obszary zabudowy mieszkaniowej, zabudowa wielorodzinna.



[https://sip.gison.pl/libiaz\\_libiaz](https://sip.gison.pl/libiaz_libiaz)

## 7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

### 7.1. WSTEP

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

„W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.” Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści: 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.

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych lokali podobnych do obliczenia wartości rynkowej samodzielnego lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

### 7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,

- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

$$W = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- $C_{\text{ś}}$  – średnia cena
- $u_i$  – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- $n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- $P$  – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

## 8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – Libiąż,
- Okres analizy cen transakcyjnych dwa lata.

### Rynek w IV kwartale 2020 r. (źródło REAS)

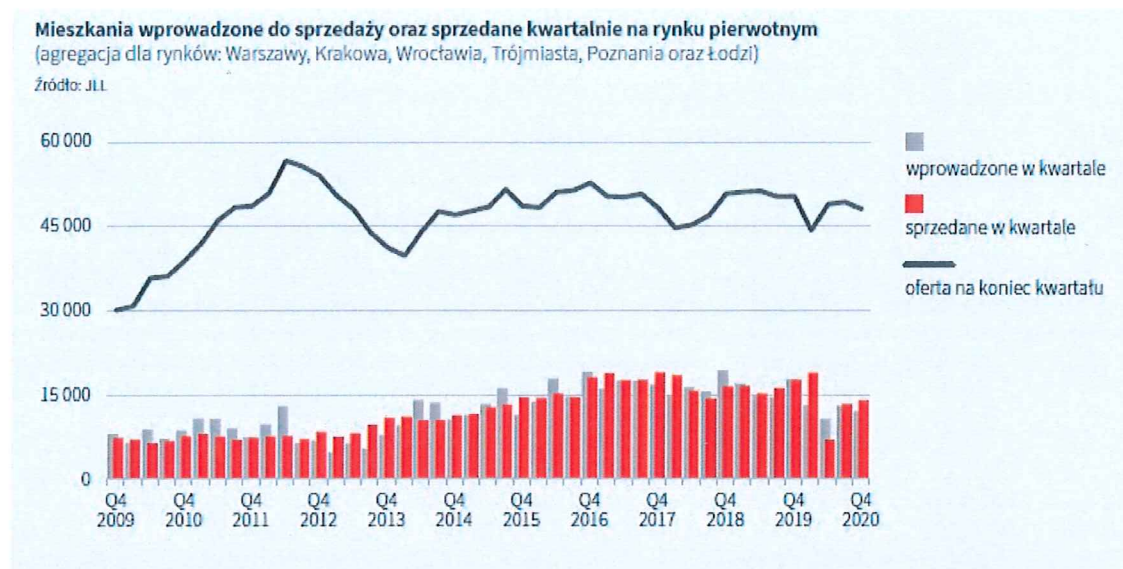
Deweloperzy działający na sześciu największych rynkach mieszkaniowych w Polsce sprzedali w 2020 roku 53 tys. mieszkań, o 19% mniej niż przed rokiem. Nowa podaż była o 4,4 tys. niższa niż liczba transakcji, a spadek nowej podaży w całym roku wyniósł 24%. To sprawiło, że na koniec grudnia w ofercie na rynku pierwotnym pozostawało 48 tys. nowych mieszkań. W porównaniu z końcem 2019 r. na żadnym z analizowanych rynków nie odnotowano spadku cen mieszkań pozostających w ofercie.

### Sprzedaż

W IV kwartale 2020 r. łącznie na sześciu największych rynkach w kraju sprzedanych zostało 14 tys. nowych mieszkań, czyli o 5% więcej niż w poprzednim kwartale. Łącznie w całym roku sprzedanych zostało 53 tys. mieszkań, o 19% mniej niż w roku 2019. Jest to wynik lepszy od odnotowanego w 2015 r., kiedy sprzedano na tych samych rynkach 51,8 tys. mieszkań. Oczywiście, pod względem wartości sprzedaży, ze względu na o wiele wyższe obecnie ceny, porównać go można raczej z 2018 r., kiedy hossa na rynku mieszkaniowym trwała w najlepsze.

Jednak sytuacja w poszczególnych miastach nie jest podobna. Najwyraźniej poprawiła się w Trójmieście, gdzie sprzedaż wzrosła w porównaniu z poprzednim kwartałem o ponad 16%. W tej aglomeracji odnotowano także najmniejszy spadek sprzedaży w całym 2020 r. Wolumen transakcji był tu niższy zaledwie o 9% w porównaniu z rokiem poprzednim. Sprzedaż w ujęciu kwartalnym wzrosła także w innych miastach. Najbardziej w Łodzi (+13%), najmniej w Krakowie (+2%). We Wrocławiu i Warszawie była o 6% wyższa. Tylko w Poznaniu wolumen transakcji wyraźnie zmalał (o prawie 15%), ale w tym mieście III kwartał 2020 r. był sprzedażowo wyjątkowo dobry. Spadki sprzedaży w całym 2020 roku w porównaniu z rokiem poprzednim poza Trójmiastem (-9%) i Łodzią

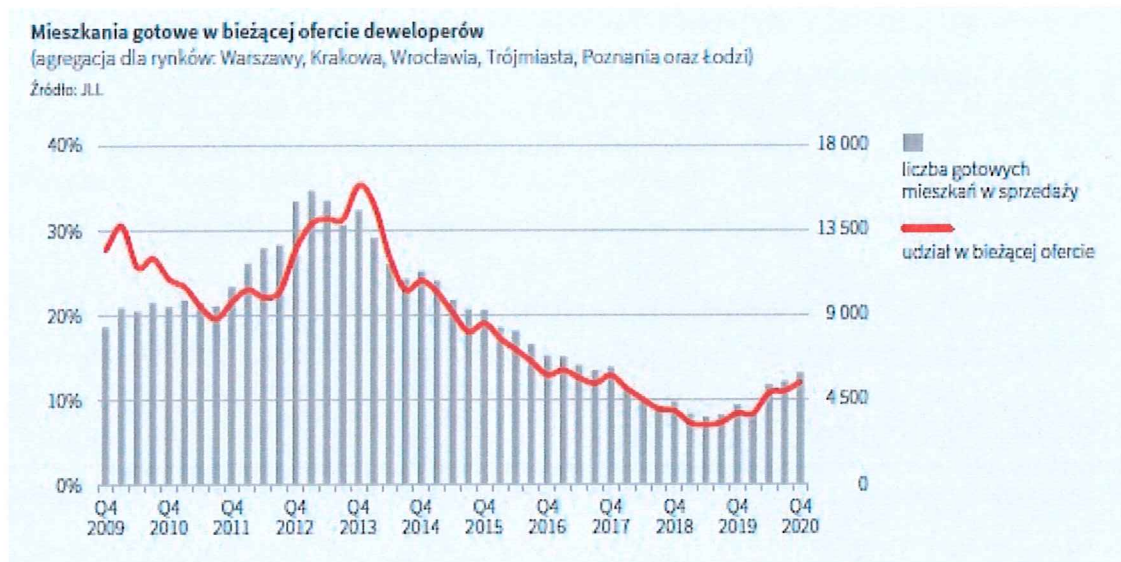
(-14%) wyniosły w granicach 20%. Jak na rok naznaczony pandemią i wyraźną recesją to „bardzo łagodny wymiar kary”. Na niezły sumaryczny wynik sprzedaży dla sześciu rynków znaczący wpływ miał między innymi zasadniczy wzrost skali transakcji na dwóch rynkach - w Poznaniu i Łodzi.



W 2016 r. w Poznaniu sprzedało się 4 tys. mieszkań, w 2019 r. – 6,4 tys., a w minionym roku 5,2 tys. Pomimo 20% spadku, wynik sprzedaży odnotowany w 2020 r. jest zatem drugim najlepszym osiągnięciem w historii tego rynku. Jeszcze bardziej spektakularny był wzrost sprzedaży w Łodzi: z ok. 2,4 tys. lokali w 2016 r. do 4,8 tys. w 2019 r. Sprzedaż na poziomie 4,1 tys. odnotowana w 2020 r. to niemal wyrównanie rezultatu z 2018 r., drugiego najlepszego w historii tego rynku.

### Podaż

Pod względem liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży łącznie w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi, ostatni kwartał można określić jako przeciętny dla minionego roku. W IV kwartale 2020 r. weszło do oferty 12,1 tys. mieszkań, czyli o 6% mniej niż w poprzednim kwartale. Łącznie w całym roku wprowadzono do sprzedaży 48,6 tys. mieszkań, o 24% mniej niż w roku 2019. Dla porównania, jest to wynik lepszy od odnotowanego w 2014 r., kiedy weszło na te same rynki 47,5 tys. mieszkań, ale słabszy od 2015 r., gdy takich mieszkań było prawie 52 tys. W porównaniu do III kwartału 2020 r., mniej mieszkań wprowadzili do sprzedaży deweloperzy działający w trzech miastach: w Poznaniu i Krakowie (po 43% mniej), oraz w Warszawie (o 19% mniej). W Łodzi i Wrocławiu mieliśmy z kolei do czynienia ze wzrostem – odpowiednio o 17% i o 21%. Natomiast nieoczekiwanie wysoka okazała się w ostatnim kwartale roku nowa podaż w Trójmieście. Ponad 3,3 tys. lokali wprowadzonych do sprzedaży w jednym kwartale to rekordowa wielkość dla tego rynku. Oznaczała ona wzrost w porównaniu do bardzo dobrego III kwartału o 68%.



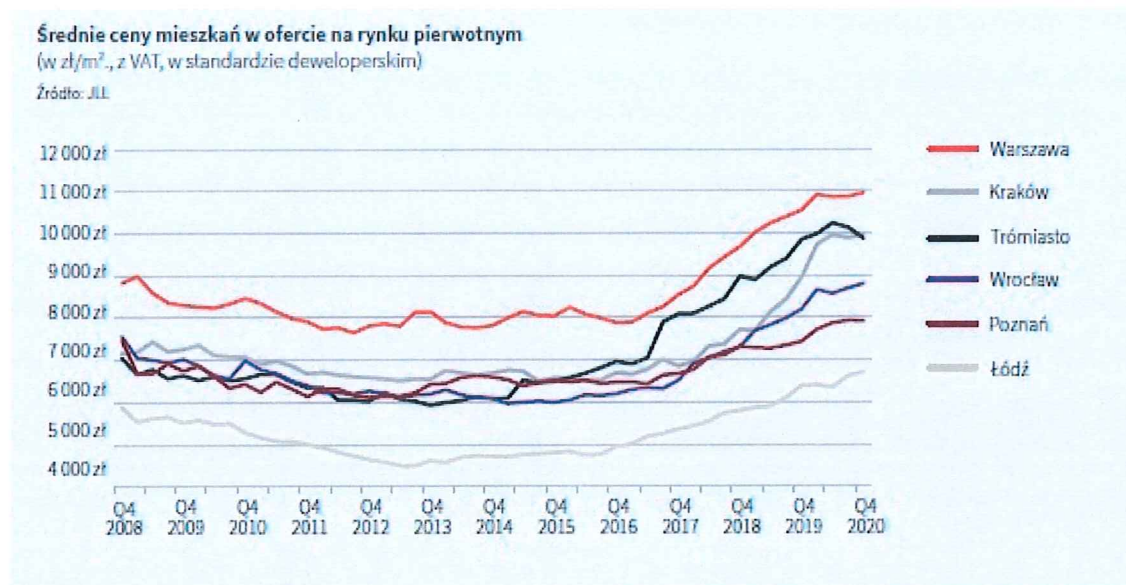
W ujęciu rocznym to jednak nie Trójmiasto, a Łódź okazała się liderem wprowadzeń. W Łodzi, w roku pandemii, liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży osiągnęła najwyższy poziom w historii tego rynku: 4,7 tys. lokali. Było to o kilkadziesiąt jednostek więcej niż w rekordowym dotychczas dla tego miasta 2018 r. Nic dziwnego, że i wielkość oferty w Łodzi jest bliska rekordowej liczbie z końca 2018 r.

### Oferta

Oferta jest obecnie bliska rocznej sprzedaży we wszystkich miastach poza Warszawą: tam, wskutek wyraźnego wyhamowania nowej podaży, zwłaszcza w ostatnim kwartale roku, stanowi ona mniej niż trzy czwarte rocznej sprzedaży. Oznacza to, że gdyby na rynku warszawskim nie pojawił się żaden nowy projekt, a tempo sprzedaży z ubiegłego roku się utrzymało, po trzech kwartałach na rynku nie byłoby już żadnego mieszkania do kupienia. Taki obraz rynku jest daleki od opisu typowego kryzysu, objawiającego się z reguły ogromną nadwyżką podaży mieszkań. Na trzech rynkach obecna oferta jest wprawdzie zbliżona do rekordowych poziomów: w Trójmieście i Wrocławiu stanowi 88%, a w Łodzi 97% najwyższego wyniku w historii. Dalsze zwiększanie oferty powinno następować tam dość ostrożnie i być związane ze wzrostem sprzedaży. Przy czym spojrzenie na grę popytu i podaży w tych miastach w kolejnych kwartałach pozwala stwierdzić, że deweloperzy działający na tych rynkach zachowują się racjonalnie. W Łodzi, zarówno w III jak i w IV kwartale nowa podaż i liczba transakcji niemal idealnie się równoważyły. Z kolei w Trójmieście rekordowe wprowadzenia odbyły się po zdecydowanie niższych cenach niż w pierwszej połowie minionego roku. Pozwala to sądzić, że deweloperzy zdecydowali się uzupełnić ofertę o lokale z innego segmentu jakościowego, skierowane do nabywców kupujących mieszkania na własne potrzeby, a nie jak wcześniej z myślą o najmie. Wypada też podkreślić, że na obu tych rynkach tempo sprzedaży utrzymuje się nadal na takim poziomie który pozwala na wyprzedanie oferty w mniej niż rok.

### Ceny

Przeciętne ceny mieszkań sprzedanych w ostatnim kwartale nie zmieniły się zasadniczo w porównaniu z poprzednim kwartałem. W czterech miastach (Warszawie, Krakowie, Trójmieście i Poznaniu) nieco zmaleły, ale spadki te zmieściły się w przedziale 2-4%. We Wrocławiu i Łodzi nieco wzrosły (odpowiednio o 2 i 3%). W ujęciu rocznym, czyli w porównaniu do poziomu z IV kwartału 2019 r. ceny mieszkań sprzedanych wzrosły we wszystkich miastach. Najmniej, bo o 3% w Poznaniu, gdzie liczba mieszkań w ofercie na koniec roku okazała się minimalnie większa od rocznej sprzedaży. Najbardziej, o 12%, ceny mieszkań sprzedanych wzrosły w Krakowie, choć i tam oferta znacznie zbliżyła się do rocznej sprzedaży.



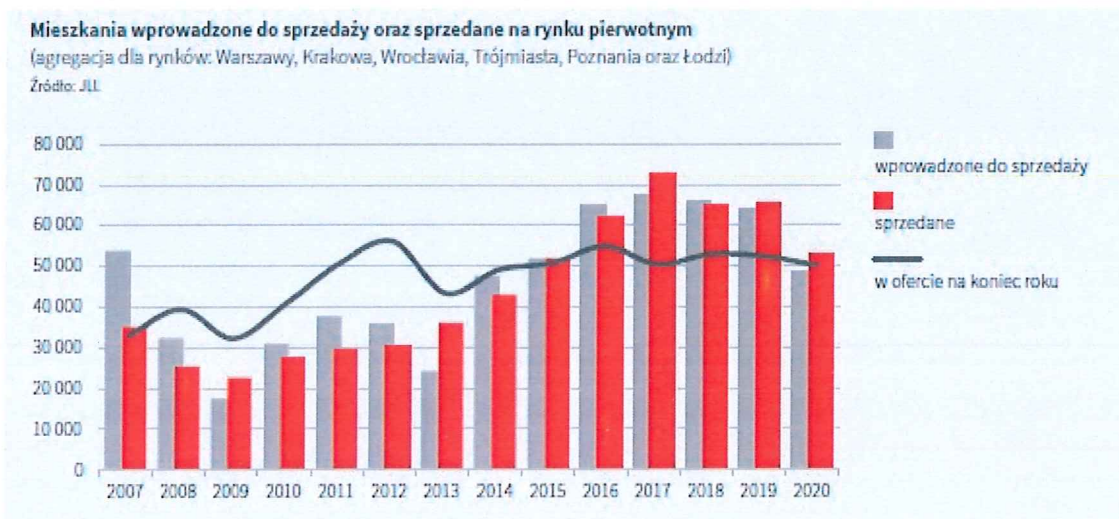
Istotny wpływ na sprzedaż miały ceny mieszkań świeżo wprowadzonych na rynek. Polityka cenowa deweloperów w IV kwartale była dość ostrożna: w pięciu miastach średnie ceny takich mieszkań okazały się niższe niż kwartał wcześniej. Najmniejszy spadek miał miejsce w Warszawie, gdzie różnica 1,4% kw-d-kw oznacza właściwie stabilizację cenową. Z największą różnicą mieliśmy natomiast do czynienia w Poznaniu, gdzie po dość drogich wprowadzeniach kwartał wcześniej trafiły do oferty mieszkania tańsze średnio o 9%. Ale Poznań, obok Trójmiasta, to także miasto, w którym ceny lokali wprowadzonych na rynek w ostatnim kwartale 2020 r. okazały się niższe o kilka procent od mieszkań, które pojawiły się w sprzedaży rok wcześniej. W pozostałych miastach w ujęciu rocznym mieliśmy do czynienia ze wzrostem cen lokali wprowadzanych do sprzedaży. Największy odnotowany został w Warszawie (+6%), a najmniejszy w Łodzi (+1%). Średnie ceny mieszkań czekających na nabywcę na koniec 2020 r. pozostały na poziomie zbliżonym do tego z końca września. Wzrosty nie przekroczyły nigdzie 2%. Oznacza to jednak, że nabywcy nie doczekali się zapowiadanych w tym roku spadków cen. Nawet w Trójmieście, gdzie średnia cena dla oferty spadła k/k o niecałe 3%, dało to jedynie wyrównanie poziomu cen ofertowych sprzed roku. Na pozostałych rynkach średnie ceny mieszkań oferowanych do zakupu na koniec grudnia były wyższe niż przed rokiem. Począwszy od Warszawy, gdzie wzrost wyniósł 4%, aż do Krakowa, w którym za 1m<sup>2</sup> trzeba zapłacić średnio 12% więcej.



### Komentarz

Ostatni kwartał minionego roku przyniósł kolejne potwierdzenie dużej odporności branży mieszkaniowej na „wstrząsy” w otoczeniu rynku, które powodują duże problemy w wielu innych

sektorach gospodarki. W warunkach dużej niepewności w gospodarce, nabywcy poszukujący bezpiecznej lokaty dla swoich oszczędności wypełnili częściowo lukę powstałą po wycofaniu się z rynku mieszkaniowego kupujących z myślą o najmie. Roczny spadek sprzedaży o ok. 20% to oczywiście sporo, ale jeśli podaż także proporcjonalnie maleje, a oferta zbliża się do poziomu rocznej sprzedaży, to rynek jest blisko punktu równowagi. O ile coś może zagrozić tej relatywnej równowadze popytu i podaży, to napłynięcie na rynek wtórny lokali kupowanych w ostatnich kilku latach z myślą o ich wynajęciu. Ta oferta, która obejmowałaby praktycznie nowe mieszkania, mogłaby być konkurencją dla podaży oferowanej przez deweloperów. Drugim czynnikiem może być napływ do Polski kapitału spekulacyjnego, liczącego na dalszy wzrost cen nieruchomości. Jak zawsze w kryzysach, pojawiają się też ryzyka związane ze sferą legislacji. Wiele wskazuje na to, że popyt w 2021 r. utrzyma się na poziomie z roku ubiegłego, a może nawet nieco wzrośnie. I nie będzie to wcale wymagało obniżania cen. Silnie wspierany jest dążeniem części Polaków do poprawy warunków zamieszkania na wypadek kolejnych nawrotów pandemii oraz bliskimi zeru stopami procentowymi, w warunkach kilkuprocentowej inflacji skłaniającymi do przenoszenia kapitału na rynek nieruchomości. Wprowadzie zagrożenia wynikające z nadchodzącej nieuchronnie trzeciej fali pandemii są dziś niewiadomą, ale rynek mieszkaniowy wchodzi w rok 2021 w zaskakująco dobrej formie. Chociaż wypadałoby raczej powiedzieć: w zasłużenie dobrej formie, będącej owocem doświadczenia nabytego w czasie poprzednich kryzysów, cierpliwego budowania potencjału firm deweloperskich i równie cierpliwego budowania zaufania wśród nabywców i innych uczestników rynku.



### ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizą objęto transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych, odnotowane w okresie dwóch lat poprzedzających wycenę, na terenie miasta Libiąż.

Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość powierzchni użytkowej lokalu oraz stan techniczny budynku.

W ciągu ostatnich lat, w segmencie lokali mieszkalnych zaobserwowano stabilizację cen transakcyjnych, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami oraz trend czasowy sporządzony w programie WALOR. Biorąc pod uwagę powyższe, uwzględniając okres badania cen transakcyjnych w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

### 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Poniżej przedstawiono transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Data transakcji	Położenie	Ulica	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
1	18.09.2020	Libiąż	11 Listopada	46,91	160 000,00	3 410,79
2	10.09.2020	Libiąż	Urzędnicza	46,97	150 000,00	3 193,53
3	26.08.2020	Libiąż	1 Stycznia	46,91	190 000,00	4 050,31



4	29.07.2020	Libiąż	1 Stycznia	46,50	177 000,00	3 806,45
5	27.05.2020	Libiąż	11 Listopada	37,62	129 000,00	3 429,03
6	21.05.2020	Libiąż	Leśna	35,72	133 000,00	3 723,40
7	20.12.2019	Libiąż	1 Stycznia	36,74	139 000,00	3 783,34
8	18.12.2019	Libiąż	Skarbnika	47,06	176 000,00	3 739,91
9	28.11.2019	Libiąż	Urzędnicza	37,85	129 000,00	3 408,19
10	24.09.2019	Libiąż	Jaworowa	48,30	160 000,00	3 312,63
11	03.09.2019	Libiąż	11 Listopada	46,91	174 000,00	3 709,23
12	23.05.2019	Libiąż	Paderewskiego	46,70	153 000,00	3 276,23

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających, ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, powierzchni, stanu technicznego itp.

Transakcja o cenie minimalnej (**Lp. 2**) stanowiąca lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 46,97 m<sup>2</sup>, położony przy ulicy Urzędniczej.

Transakcja o cenie maksymalnej (**Lp. 3**) stanowiąca lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 46,91 m<sup>2</sup>, położony przy ulicy 1 Stycznia.

### WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowane powyżej rynki nieruchomości stanowią przesłankę do przeprowadzenia ich analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób. Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Dla segmentu rynku lokali mieszkalnych określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja,
- powierzchnia użytkowa lokalu,
- położenie w budynku,
- stan techniczny budynku,
- standard wykończenia lokalu.

### Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego rynku lokali mieszkalnych oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

CECHA	OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	korzystne:	korzystna lokalizacja, w pobliżu główne ciągi komunikacyjne, bardzo dobry dostęp komunikacją miejską, osiedla zadbane
	średnio korzystne:	w peryferyjnej części miasta, przy bocznych ulicach, dobry dostęp komunikacją miejską, osiedla w dalszej odległości od centrum miasta
Położenie w budynku	bardzo korzystne:	piętra 1-3
	korzystne:	powyżej 3 piętra
	średnio korzystne:	parter
Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo korzystna:	poniżej 45,00 m <sup>2</sup>
	korzystna:	od 45,00 m <sup>2</sup>

Stan techniczny budynku	korzystny:	budynek w dobrym stanie technicznym, części wspólne wykończone przy użyciu materiałów dobrej jakości, wykazuje niewielkie zniszczenia wynikające z upływu czasu, odremontowane
	średnio korzystny:	budynek w średnim stanie technicznym, części wspólne wykończone przy użyciu materiałów przeciętnej jakości, wykazuje normalatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu, elewacja do odświeżenia
Standard wykończenia lokalu	korzystny:	lokal wykończony w korzystnym standardzie, materiałami dobrej jakości, po remoncie w ostatnich latach
	średnio korzystny:	lokal wykończony w średnim standardzie, materiałami przeciętnej jakości, wymaga odświeżenia
	niekorzystny:	lokal wykończony w niższym standardzie, materiałami gorszej jakości, wymaga prac remontowych

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia lokalu wynosi 36,00 m<sup>2</sup>,
- do analizy wybrano transakcje nieruchomościami porównywalnymi (analiza w punkcie 8), które łącznie z nieruchomością wycenianą zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- cechy nieruchomości, które mają istotny wpływ na wartość zależą w sposób decydujący od lokalnego rynku nieruchomości i jego charakterystyki,
- wagi poszczególnych cech rynkowych określono procentowo, suma wag wynosi 100 %,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
  - *cena minimalna*: 3 193,53 zł/m<sup>2</sup>,
  - *cena maksymalna*: 4 050,31 zł/m<sup>2</sup>,
  - *cena średnia*: 3 570,25 zł/m<sup>2</sup>,
  - *wartości brzegowe*:
    - $C_{min}/C_{sr} = 0,8945$
    - $C_{max}/C_{sr} = 1,1345$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	CECHA/ATRYBUT	WAGA Si [%]
1.	Położenie, lokalizacja	30%
2.	Powierzchnia użytkowa	15%
3.	Położenie w budynku	15%
4.	Stan techniczny budynku	20%
5.	Standard wykończenia	20%

- poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,
- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących $u_i$
1	Położenie, lokalizacja	średnio korzystne	30%	0,2684	0,3404	0,2684
2	Powierzchnia użytkowa	bardzo korzystna	15%	0,1342	0,1702	0,1702
3	Położenie w budynku	korzystne	15%	0,1342	0,1702	0,1522
4	Stan techniczny budynku	korzystny	20%	0,1789	0,2269	0,2269
5	Standard wykończenia	średnio korzystny	20%	0,1789	0,2269	0,2029
Suma:			100%			1,0206

Z powyższej tabeli wynika, że wartość współczynnika korygującego U dla wycenianego lokalu wynosi:

$$U = \sum_{i=1}^5 U_i = 1,0206$$

Obliczenie wartości 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu:

$$W_{1m} = C_{sr} * \sum U_i = 3\,570,25 \text{ zł/m}^2 \times 1,0206 = 3\,643,80 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa lokalu w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$3\,643,80 \text{ zł/m}^2 \times 36,00 \text{ m}^2 = 131\,176,80 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość lokalu:

$$\mathbf{WR = 131\,177,00 \text{ zł}}$$

**słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy sto siedemdziesiąt siedem złotych**

Wartość rynkowa nieruchomości w udziale 1/4 wynosi:

$$\mathbf{WR}_{1/4} = 32\,794,25 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WR}_{1/4} = 32\,794,00 \text{ zł}$$

**słownie: trzydzieści dwa tysiące siedemset dziewięćdziesiąt cztery złote**

#### **10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)**

Rzeczoznawca majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW).

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać np. z egzekucji w postępowaniu komorniczym lub innym. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu komorniczym następuje na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego Biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego). Operat szacunkowy jest sporządzony na dzień, w którym komornik wydał postanowienie wyznaczając termin wizji lokalnej. W postępowaniu komorniczym przy założeniu, że nieruchomość zostanie sprzedana w trakcie pierwszej licytacji, oszacowana wartość nieruchomości zostaje na wstępie obniżona o 25% w stosunku do wartości rynkowej oszacowanej w operacie szacunkowym sporządzonym do celów sprzedaży w trybie egzekucji komorniczej. Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla komorników można przyjąć przy założeniu, że od dnia udzielenia kredytu nastąpi wzrost wartości nieruchomości, który to wzrost pokryje koszty komornicze, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0.75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowym. W innym przypadku Kredytobiorca sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem egzekucji komorniczej czyli przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. W tym przypadku sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$\mathbf{WRW = W_r * W_{ac}}$$

gdzie:

*W<sub>r</sub>* - wartość rynkowa,

*W<sub>ac</sub>* - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z

aktywności rynku.

Tak oszacowana WRW będzie zbliżona jeżeli nie tożsama z wartością rynkową oszacowaną jako podstawę dla sprzedaży nieruchomości w trybie egzekucji komorniczej.

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości w udziale 1/4 uwzględniając lokalizację i dane techniczne.

$$WRW = 32\ 794,00\ \text{zł} \times 0,75 = 24\ 595,50\ \text{zł}$$

**Przyjęto:**

$$WRW = 24\ 596,00\ \text{zł}$$

**słownie: dwadzieścia cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych**

## 11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego w udziale 1/4, położonego w Libiążu przy ulicy Urzędniczej 1/76, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$WR_{1/4} = 32\ 794,00\ \text{zł}$$

**słownie: trzydzieści dwa tysiące siedemset dziewięćdziesiąt cztery złote**

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, powierzchnię użytkową, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

## 12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach,
- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności,
- Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości,
- Ocena stanu technicznego wycenianego lokalu zawarta w opracowaniu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej,
- Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

## 13. ZAŁĄCZNIKI

- Kopia postanowienia o ogłoszeniu upadłości.
- Kopia polisy ubezpieczeniowej.



## POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI

Sygn. akt VIII GU 1290/19

### POSTANOWIENIE

Dnia 22 czerwca 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Ewa Włoczewska

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2020 roku w Krakowie  
na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku dłużnika Dariusza Noworyty (Noworyta)  
o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

#### postanawia:

- I. ogłosić upadłość Dariusza Noworyty (PESEL: 81040914317) zamieszkałego w Libiążu, ul. Górnicza 7/1B, kod pocztowy: 32-590, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- II. wezwać wierzycieli upadłego do zgłaszania swoich wierzytelności na ręce Sędziego - komisarza w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
- III. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
- IV. wyznaczyć na Sędziego - komisarza Sędziego Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie – Ewę Włoczewską;
- V. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Pawła Wolnika - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 701;
- VI. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 382 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, przy jednoczesnym uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20.05.2015r. w sprawie postępowania upadłościowego.



Na oryginalne właściwe podpisy  
Zgodność z oryginałem stwierdza

Katarzyna Więcek  
Protokolant

KOPIE POLIS UBEZPIECZENIOWYCH



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena  
Ślufarska**

**30-110 Kraków, Filarecka 6 / 5A**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0010620**

zgodnie 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: 28/03/2021 - 27/03/2022**

**na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR**

**słownie: jeden milion euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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



## Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego przez sąd lub prokuraturę

POLISA NR: **SRM0009697**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

### DANE

**UBEZPIECZYCIEL** Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

**UBEZPIECZAJĄCY**  
**Magdalena Ślufarska**

Filarecka 6/5A  
30-110 Kraków  
PESEL: 82100406867  
Telefon: 662019835

**UBEZPIECZONY**  
**Magdalena Ślufarska**

Filarecka 6/5A  
30-110 Kraków  
PESEL: 82100406867  
Telefon: 662019835

**Okres ubezpieczenia** od dnia: 03/12/2020 do dnia: 02/12/2021

**Zakres terytorialny** Rzeczpospolita Polska

### ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

**Zakres ubezpieczenia** Ubezpieczenie zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą w brzmieniu:

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego rzeczoznawcy majątkowego za szkody powstałe wskutek wykonywania osobiście czynności rzeczoznawstwa w związku z powołaniem na biegłego przez sąd lub prokuraturę.

<b>Suma gwarancyjna</b>	Ubezpieczenie dobrowolne OC biegłego powołanego przez sąd lub prokuraturę	<b>500 000 PLN</b>
<b>Rozszerzenia zakresu</b>	Klauzula nr 61 – Dokumenty Limit w ramach sumy gwarancyjnej	<b>20 000 PLN</b>

**PŁATNOŚĆ****Składka do zapłaty 650.00 PLN**

słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr 81 2490 0005 0000 4600 9302 7012

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

**I rata – w kwocie: 325.00 PLN – w terminie do dnia: 29/11/2020**

**oraz kolejne raty – w kwocie: 325.00 PLN – w terminach do: 18/05/2021**

**OŚWIADCZENIA****Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:**

**Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.**

**Data zawarcia polisy 19/11/2020**

**Data wystawienia polisy 19/11/2020**

**Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):**

(\* 1.  Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Ogólnymi warunkami ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonymi uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(\* 2.  Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:  
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;  
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:  
- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:  
<https://iexpert.pl/informacje-dla-klientow>.

**Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):**

(\* 3.  Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskową lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uskutecznić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(\* 4.  Administrator danych osobowych PZU SA:  
Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.



W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

(\*) 5.  Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(\*) a.  kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(\*) b.  kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres iod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

6. Nie wyrażam zgody na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

7. Nie wyrażam zgody na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przystępuję mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(\*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

#### PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencji na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego dzieła ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

#### Pełne nazwy spółek:

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa

PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa

PTE PZU SA – Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa

TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa

PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa

PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa

PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa

Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa

PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa

Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 39D, 02-232 Warszawa

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

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

Lidia Machalska  
Stary Szpitalnik 44 Ubezpieczalni