

sygn. akt KR1S/GU/31/2022

OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomość gruntowa położona w Bytomiu przy ul. Smółki, zabudowana garażem w zabudowie szeregowej, składająca się z działki ew. nr 1886/31, obręb 0002, województwo śląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KA1Y/00020061/4.

DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO
20.09.2024 r.

AUTOR OPRACOWANIA

Rzecznik majątkowy **Izabela Marczevska**, uprawnienia zawodowe nr 5961



PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

PODSUMOWANIE OPERATU SZACUNKOWEGO

OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w województwie śląskim, w Bytomiu przy ul. Smółki, obręb 0002, w skład której wchodzi działka ewidencyjna nr 1886/31 o powierzchni 21,00 m². Przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym – garażem w zabudowie szeregowej, o pow. użytkowej wynoszącej 21,00 m².
KSIĘGA WIECZYSTA	Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KA1Y/00020061/4, przez Sąd Rejonowy w Bytomiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
DOSTĘP DO DROGI	Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Smółki.
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej 3/16 cz. nieruchomości gruntowej zabudowanej objętej księgą wieczystą nr KA1Y/00020061/4 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbowczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 24 marca 2024 r., sygn. akt KR1S/GU/31/2022.
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oraz prawa własności budynku, wg stanu aktualnego na dzień oględzin.
DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	20 września 2024 r.
OSZACOWANE WARTOŚCI	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej garażem, położonej w Bytomiu przy ul. Smółki, wg stanu aktualnego na dzień oględzin wynosi: 39 000 zł <i>/słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy złotych/</i> Wartość 3/16 cz. nieruchomości wynosi: 7 000 zł <i>/słownie: siedem tysięcy złotych/</i> Wartość wymuszonej sprzedaży wynosi: 29 000 zł <i>/słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych/</i> Wartość wymuszonej sprzedaży 3/16 cz. nieruchomości wynosi: 5 000 zł <i>/słownie: pięć tysięcy złotych/</i>

Wartość gruntu niezabudowanego wynosi:

5 000 zł

/słownie: pięć tysięcy złotych/

Wartość gruntu niezabudowanego w udziale 3/16 wynosi:

940 zł

/słownie: dziewięćset czterdzieści złotych/

Spis treści

PODSUMOWANIE OPERATU SZACUNKOWEGO	2
I. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	5
I.I. Przedmiot wyceny	5
I.II. Zakres wyceny.....	5
II. Określenie celu wyceny	5
III. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	5
III.I. Zlecniodawca	5
III.II. Zakres stosowania opracowania	5
III.III. Status rzeczoznawcy i konflikt interesów	5
III.IV. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonanych czynności	5
III.V Podstawy metodyczne	6
III.VI Źródła danych o nieruchomości	6
III.VII Źródła danych o cenach	6
IV. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.....	8
V. Opis stanu nieruchomości.....	8
V.I. Stan otoczenia	8
V.II. Stan zagospodarowania terenu.....	10
V.III. Opis budynku niemieszkalnego.....	10
V.V. Stan prawny	11
VI. Wskazanie przeznaczenia.....	12
VII. Charakterystyka i analiza rynku.....	12
VII.I. Informacje ogólne.....	12
VII.II. Analiza transakcji budynkami garażowymi	13
VIII. Rodzaj określonej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny	17
VIII.I. Rodzaj określonej wartości	17
VIII.II. Wybór podejścia i metody szacowania.....	17
VIII.III. Charakterystyka zastosowanego podejścia i metody wyceny	17
IX. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej garażem	18
X. Wartość rynkowa gruntu niezabudowanego.....	21
XI. Wartość dla wymuszonej sprzedaży	22
XII. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	23
XIII. Klauzule i ograniczenia	23
XIII. Z a ł ą c z n i k i	25

I. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

I.I. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w województwie śląskim, w Bytomiu przy ul. Smółki, obręb 0002, w skład której wchodzi działka ewidencyjna nr **1886/31** o pow. 21,00 m².

Przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym – garażem w zabudowie szeregowej, o pow. użytkowej wynoszącej 21,00 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KA1Y/00020061/4, przez Sąd Rejonowy w Bytomiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

I.II. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oraz prawa własności budynku, wg stanu aktualnego na dzień oględzin.

II. Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej 3/16 cz. nieruchomości gruntowej zabudowanej objętej księgą wieczystą nr KA1Y/00020061/4 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbawczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 24 marca 2024 r., sygn. akt KR1S/GU/31/2022.

III. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

III.I. Zleceniodawca

Syndyk: Artur Kuziemski.

III.II. Zakres stosowania opracowania

Niniejszy dokument nie może być wykorzystywany do żadnego innego celu niż określony w punkcie II opracowania. Nie bierzemy jakiegokolwiek odpowiedzialności za jego wykorzystanie do innych celów.

III.III. Status rzeczoznawcy i konflikt interesów

Niniejsze opracowanie przygotował Rzeczoznawca Majątkowy Izabela Marczevska posiadający numer uprawnień 5961. Rzeczoznawca potwierdza, że posiada wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumie przedmiot i cel wyceny, oraz posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny. Rzeczoznawca potwierdza, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny.

III.IV. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonanych czynności

Niniejsza wycena została wykonana z uwzględnieniem polskich przepisów prawa tj.:

- Niniejsza wycena została wykonana z uwzględnieniem polskich przepisów prawa tj.:
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości,
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece,

- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego,
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe,
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

III.V Podstawy metodyczne

- Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa. PFSRM. Warszawa 2001 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska. Mieczysław Prystupa. Kazimierz Rygiel. POLTEXT. Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek. Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego. Olsztyn 2001 r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek. M. Bej. EDUCATERRA Sp. z o.o. Olsztyn 2000 r.,
- „Nieruchomości. Definicje. funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa. Kazimierz Rygiel. Dom Wydawniczy ELIPSA. Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman. Andrzej Hopfer. PFSRM. Warszawa 2005 r. ”.

III.VI Źródła danych o nieruchomości

- Dokumentacja fotograficzna nieruchomości wykonana w dniu 12.09.2024 r.;
- Księga wieczysta nr KA1Y/00054209/1;
- Postanowienie o nabycie spadku sygn. akt. I Ns 1152/22 z dnia 07.11.2023 r.;
- Zaświadczenie w sprawie spadku i darowizny udostępnione przez Zleceniodawcę;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- geoportal krajowy <https://mapy.geoportal.gov.pl/>;
- geoportal miasta Bytom <https://sitplan.um.bytom.pl/>;

III.VII Źródła danych o cenach

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 „O gospodarce nieruchomościami”

Art. 155.

1. Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

- 1) księgach wieczystych;*
- 2) katastrze nieruchomości;*
- 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;*
 - 3a) ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości;*
 - 3b) rejestrach zabytków;*
- 4) tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169;*
- 5) planach miejscowych, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleniach na budowę oraz planach ogólnych gmin;*
- 6) wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe;*
 - 6a) dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz;*
 - 6b) w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali;*
- 7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego;*
- 8) świadectwie charakterystyki energetycznej.*

2. Wykorzystane w operacie szacunkowym dane poświadczone przez rzeczoznawcę majątkowego mogą mieć formę wypisów i wrysów z dokumentów lub rejestrów, o których mowa w ust. 1.
3. Właściwe organy, agencje, o których mowa w ust. 1 pkt 6a, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym rejestry i dokumenty, o których mowa w ust. 1, w tym umożliwiać sporządzanie kopii dokumentów w dowolnej formie.
4. Przy wycenie nieruchomości na potrzeby związane w szczególności z pozbawieniem lub ograniczeniem praw do nieruchomości, a także z ponoszeniem ciężarów i świadczeń publicznych, w tym podatków, rzeczoznawca majątkowy działający na zlecenie organów administracji publicznej lub sądów ma prawo wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny oraz dokonywania niezbędnych czynności związanych z szacowaniem nieruchomości.

Z powyższego ustawowego „katalogu” wykorzystano przy wycenie te „dane źródłowe” które umożliwiały identyfikację zawartych rynkowych transakcji w wymaganym w procesie wyceny zakresie. W szczególności dokonano:

1. Badanie transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami garażowymi na zdefiniowanym obszarze „rynku lokalnego”. Dane transakcyjne zawarte w zbiorze aktów notarialnych stosownych Urzędów Miast i Starostw. Wykorzystane dane transakcyjne poświadczone Certyfikatem.

2. Analiza rynkowa oparta o bazę danych transakcyjnych **Stowarzyszenia Instytut Monitoringu i Analiz Rynku Nieruchomości Silesia** z siedzibą w Katowicach (www.imars.pl). Instytut zarządza bazą danych transakcyjnych aktów notarialnych tworzoną przez 180 rzeczoznawców majątkowych, którzy są Członkami Instytutu. Instytut posiada opracowany autorski system informatyczny zbierania i wymiany danych transakcyjnych o nazwie Pricebook, a także opracowane szczegółowe standardy wprowadzania danych i ich kontroli wraz systemem szkoleń. Członkowie są zobowiązani do przestrzegania przyjętych zasad co gwarantuje jednolitość bazy oraz jej wysoką jakość. Obszar działania to woj. śląskie w części małopolskie.

Autor opracowania zwraca uwagę na:

Wyrok **Naczelnego Sądu Administracyjnego** z 22 lipca 2014 r., I OSK 2948/12,
(...)

.....*Godzi się spostrzec w szczególności, że **żaden przepis** nie wskazuje, że rzeczoznawca majątkowy przy sporządzaniu opinii **mał obowiązek zbadać wszystkie lub większość transakcji podobnych zawartych** w tym samym czasie na określonym rynku. Rzeczoznawca korzysta we wskazanym zakresie ze wspomnianej swobody, jakkolwiek wybrana próba musi odpowiadać prawu i być relewantna.....*

Wyrok **Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z siedzibą w Poznaniu** z dnia 11 stycznia 2015 r., II SA/Po 1375/14

(...)

.....*Zgodnie z art. 154 u.g.n. wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Rzeczoznawca jako osoba posiadająca wiadomości specjalne ma przypisaną mu z mocy ustawy kompetencję do wyboru metody i techniki szacowania, która będzie zastosowana do wyceny. Zaznaczyć przy tym należy, że biegła nie miała obowiązku zawarcia pełnych danych dotyczących nieruchomości porównywanych jak i nieruchomości odrzuconych z analizy*

Na okoliczność tę zwrócił uwagę **Sąd Najwyższy** w Wyroku z 5 kwietnia 2012r. sygn. **II CSK 369/11** stwierdzając:

(...)

.....W kwestiach porównawczych nieruchomości wystarczy ich należyty opis, czyli powierzchnia, przeznaczenie, stan prawny oraz inne cechy. **Nie są jednak potrzebne dane identyfikacyjne**, których ujawnienie wkraczałoby już w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, o której mowa w art. 175 ust. 3 u.g.n.

IV. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 20.09.2024 roku,
- Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 20.09.2024 roku,
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 12.09.2024 roku,
- Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 12.09.2024 roku.

V. Opis stanu nieruchomości

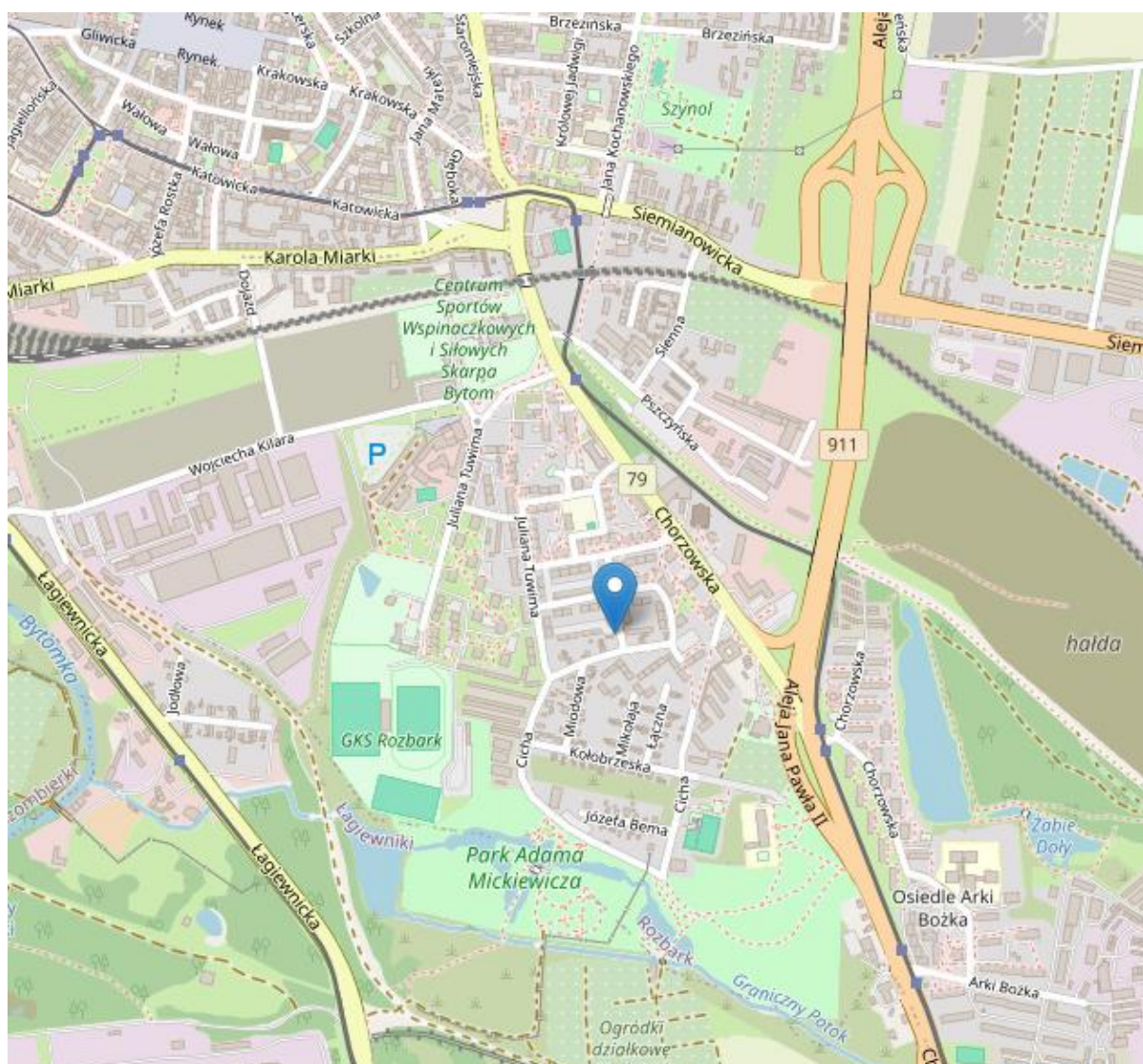
V.I. Stan otoczenia

Lokalizacja ogólna



Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Lokalizacja szczegółowa



Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Położenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Bytomiu przy ulicy Smółki, w dzielnicy Rozbark, w odległości ok. 1,5 km od rynku.

Otoczenie i sąsiedztwo

Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z towarzyszącą infrastrukturą handlowo-usługową.

Komunikacja

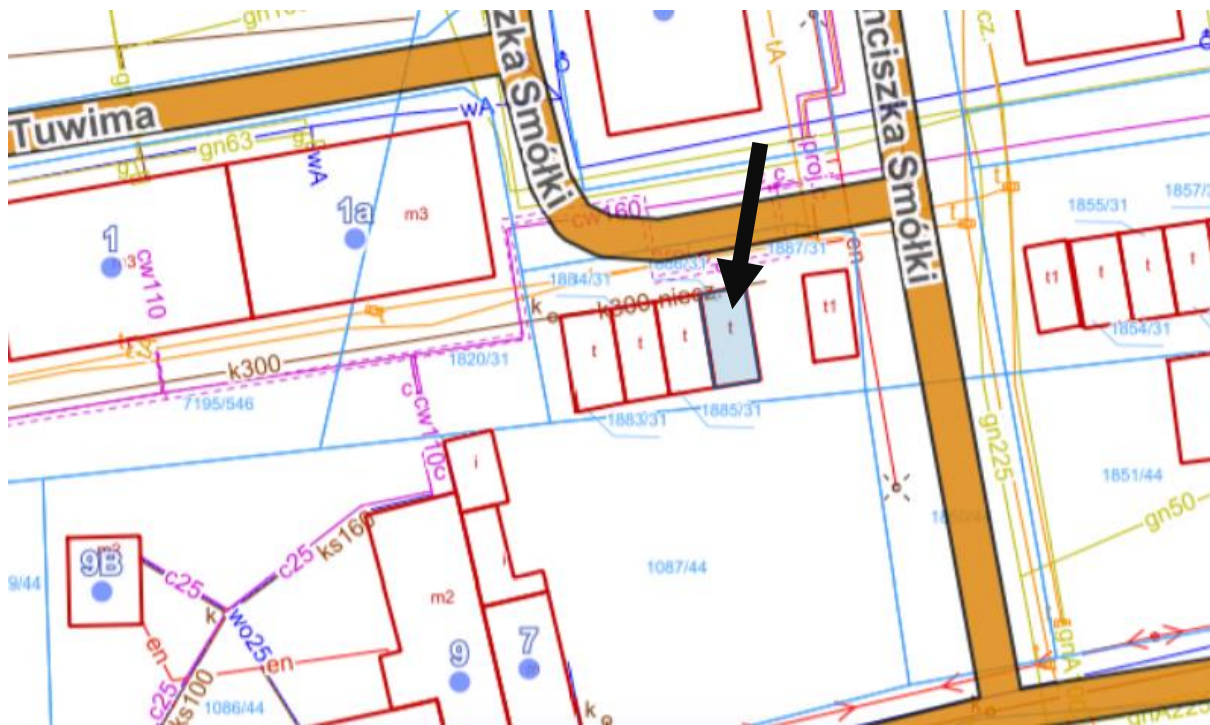
Infrastruktura drogowa i komunikacyjna dobrze rozwinięta. W promieniu ok. 500 m przystanki komunikacji miejskiej autobusowej linii 127, 192, 830, M3 oraz przystanek tramwajowy linii nr 6, 19. Zjazd na drogę krajową nr 79 oddalony o ok. 300 m, a na drogę krajową nr 94 o niespełna 1 km.

V.II. Stan zagospodarowania terenu

Przedmiotowa nieruchomość położona w Bytomiu przy ulicy Smółki, składająca się z działki ewidencyjnej nr 1886/31, o powierzchni 21,00 m², charakteryzuje się regularnym kształtem zbliżonym do prostokąta. Konfiguracja terenu płaska.

Działka zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym – garażem w zabudowie szeregowej – segment skrajny.

Nieruchomość uzbrojona jest w przyłączy energii elektrycznej.



źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/>

V.III. Opis budynku niemieszkalnego

Budynek niemieszkalny – garaż w zabudowie zwartej – segment skrajny, jest obiektem, jednokondygnacyjnym, z dachem płaskim krytym papą, wzniesionym w technologii tradycyjnej murowanej ok. lat 60-tych XX w.

Powierzchnia użytkowa:

21,00 m² – zgodnie z informacją zawartą w księdze wieczystej;

Instalacje w budynku:

Elektryczna;

Wyposażenie w kanał:

Nie;

Stan techniczny i standard wykończenia:

Na dzień oględzin, budynek jest w **przeciętnym stanie technicznym**, z widocznymi śladami upływu czasu i zużycia. Ściany zewnętrzne pokryte tynkiem cementowo-wapiennym. Dach płaski pokryty papą. Drzwi dwuskrzydłowe, drewniane, otwierane manualnie. Podłoga betonowa. Ściany wewnątrz i sufit pokryty powłoką malarską, miejscami z widocznymi ubytkami w tynku i łuszczącą się farbą.

V.V. Stan prawny

Stan prawny działki nr 1886/31 ustalono na podstawie księgi wieczystej nr KA1Y/00020061/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bytomiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Na dzień realizacji w/w księga wieczysta niniejszej wyceny zawiera następujące wpisy:

Dział I - oznaczenie nieruchomości	
województwo	śląskie
powiat	-
gmina	-
Miejscowość	Bytom
dzielnica	-
Rubryka 1.4. - Oznaczenie	
Podrubryka 1.4.1. Działka ewidencyjna	
Identyfikator działki	-
Numer działki	1886/31
Obręb ewidencyjny	-
Ulica	-
Sposób korzystania	-
Przylączenie	/00015571/
Podrubryka 1.4.2 - Budynek	
Identyfikator budynku	-
Identyfikator działki	-
Dane adresowe	-
Liczba kondygnacji	-
Powierzchnia użytkowa budynku	21,00 m ²
Przeznaczenie budynku	Budynek garażu
Odrębność	Tak
Rubryka 1.5 - Obszar	
Obszar	21,00 m ²
Dział I – spis praw związanych z własnością	
Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2042-09-17
Sposób korzystania	Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym
Dział II – własność	
Rubryka 2.2 - Właściciel	
Gmina Bytom	
Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty	
Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska: Józef Supernak, Irena Supernak w udziale 1/1	
Dział III - prawa, roszczenia, ograniczenia	
Brak wpisów	
Dział IV - hipoteka	
Brak wpisów	

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 art. 313 ust. 2 P.U. W związku z powyższym w operacji szacunkowej nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z art. 319 ust. 4 P.U. Na dzień wyceny nie ma praw, które pozostają w mocy po sprzedaży, a hipoteki wygasają z mocy prawa w momencie sprzedaży.

Dane ewidencyjne

Województwo	śląskie
Jedn. ewidencyjna	M. Bytom
Obręb	0002
Karta mapy	9
Adres	Bytom, ul. Smółki
Nr działki	1886/31
Pow.	21 m ²
Zabudowania na działce	t1 - budynki transportu i łączności

VI. Wskazanie przeznaczenia

Zgodnie z Uchwałą Nr XL/548/21 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 22 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Juliana Tuwima i Cichej w Bytomiu, przedmiotowa nieruchomość położona jest na ternach oznaczonych symbolem:

11MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



VII. Charakterystyka i analiza rynku

VIII.1. Informacje ogólne

Województwo śląskie - położone jest na południu polski, nad górną Wisłą, Odrą i Wartą. Graniczy z województwami: łódzkim, świętokrzyskim, małopolskim, opolskim. Od południa graniczy z Czechami i Słowacją. Obejmuje wschodnią część ziem Górnego Śląska i część zachodniej Małopolski, w tym Zagłębie Dąbrowskie, Zagłębie Krakowskie, Ziemię Żywiecką, Częstochowę wraz ze znaczną częścią Jury Krakowsko-Częstochowskiej. Województwo śląskie obejmuje 19 powiatów grodzkich i 17 powiatów ziemskich. Siedzibą władz województwa są Katowice.

BYTOM - PODSTAWOWE INFORMACJE

Herb miasta Bytom	Bytom to miasto na prawach powiatu leżące w południowej Polsce. Należy do województwa śląskiego . Jest siedzibą gminy miejskiej Bytom .
	Liczba mieszkańców 149 576
Flaga miasta Bytom	Powierzchnia 69,4 km²
	Gęstość zaludnienia 2 154,0 osób/km²
	Wysokość 249-330 m n.p.m
	Uzyskanie praw miejskich 1254
	Numer kierunkowy (+48) 32
	Tablice rejestracyjne SY

Źródło: <http://www.polskawliczbach.pl/Bytom>

VII.II. Analiza transakcji budynkami garażowymi

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami garażowymi

Obszar rynku: miasto Bytom

Okres monitorowania cen: ostatnie 24 miesiące od dnia sporządzenia niniejszej wyceny

Przedmiotem wyceny jest garaż o pow. użytkowej wynoszącej 21,00 m², zlokalizowany w kompleksie garaży w zabudowie szeregowej przy ul. Smółki w Bytomiu, w obrębie Bytom.

Przy określaniu wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości uwzględniono ceny transakcyjne z lokalnego rynku obejmującego tereny miasta Bytom. W zakresie funkcjonowania rynku nieruchomości obejmującego analizowany teren w okresie od września 2022 do dnia wyceny zanotowano blisko 200 transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami niemieszkalnymi - garażami w różnym stanie technicznym i w różnej zabudowie.

Tak zdefiniowany rynek nieruchomości uznać można za płynny i rozwinięty. Przedmiot obrotu jest jednak bardzo zróżnicowany, co ma odzwierciedlenie w notowanych cenach. Spora część z nich dotyczyła garaży wzniesionych ok. lat 70/80-tych XX w., głównie w zabudowie szeregowej.

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje nieruchomości gruntowymi zabudowanymi garażami oraz lokalami garażowymi, wybudowanymi przed 2000 r., zlokalizowanymi w obrębach najbliższych przedmiotowej nieruchomości, a poprzez cechy zróżnicowano je pod kątem lokalizacji szczegółowej, w tym otoczenia i sąsiedztwa, dojazdu i dostępu do nieruchomości, a także wielkości garażu i jego stanu technicznego. Zauważono znaczne zróżnicowanie cen transakcyjnych, co jest uzależnione w dużej mierze od tych czynników.

Jednostką porównawczą w zastosowanym w opracowaniu modelu wyceny jest 1 mkw. powierzchni budynku garażowego.

Wnioski:

Całkowite ceny transakcyjne garaży na rynku lokalnym zawierają się w przedziale od ok. 13 000 zł do ok. 90 000 zł. Największą część stanowią ceny transakcyjne zawarte w przedziale od 25 000 zł do 55 000 zł – ok. 75 % wszystkich transakcji.

Ceny jednostkowe uzyskiwane ze sprzedaży garaży kształtują się w przedziale od ok. 1000 zł/mkw. do ok. 4 200 zł/mkw. Cena średnia wynosiła ok. 2100 zł/mkw., a mediana ok. 1900,00 zł/mkw.

Głównym czynnikiem wpływającym na poziom cenowy garaży jest ich położenie względem zabudowy mieszkaniowej. Najbardziej popularne są nieruchomości położone w bezpośrednim sąsiedztwie dużych skupisk mieszkaniowych tj. osiedli wielorodzinnych – ma to związek z ograniczoną liczbą miejsc postojowych na ich terenie.

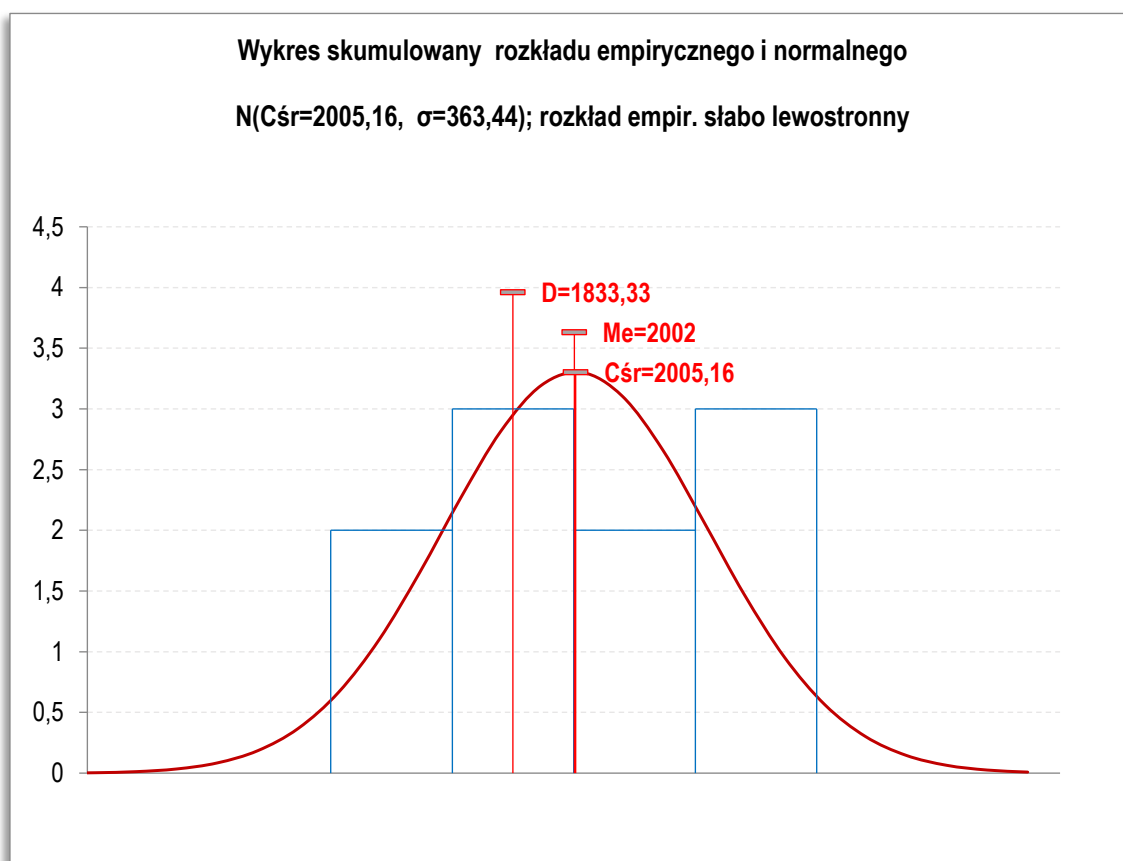
Wpływ na cenę garaży ma także ich stan techniczny oraz wielkość powierzchni użytkowej. Wyższe ceny osiągają garaże w dobrym stanie technicznym oraz o większej powierzchni użytkowej, co ma związek z brakiem ograniczeń przestrzennych dla aut o większych gabarytach.

Najniższe ceny dotyczą natomiast garaży położonych w gorszych lokalizacjach, na obrzeżach osiedli wielorodzinnych, gdzie w otoczeniu występują tereny niemieszkalne (np. ogródki działkowe), niezagospodarowane, leśne lub w znacznej odległości od zabudowy wielorodzinnej, z utrudnionym dostępem i dojazdem do nieruchomości, w stanie do remontu oraz o bardzo małej powierzchni użytkowej.

Wybór nieruchomości podobnych

Na podstawie przeprowadzonej analizy zdefiniowanego rynku nieruchomości podobnych w rozumieniu art. 4 ust 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami położonych na badanym terenie, dokonano wyboru 10 transakcji rynkowych do próbki reprezentatywnej, zawartych od września 2022 r. do chwili obecnej:

L.p.	Ulica	Pow. gruntu [m ²]	Rodzaj zabudowy	Data_trans	Cena_trans [zł]	P.u. [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]	
1	Kilara	22	szeregowa	25.mar.24	55000	22,00	2 500,00	Cmax
2	Cicha	20	szeregowa	22.mar.23	48000	20,00	2 400,00	
3	Olejniczaka	16	szeregowa	18.cze.24	38000	16,00	2 375,00	
4	Cybisa	19	szeregowa	06.cze.23	34394	15,50	2 218,95	
5	Kraszewskiego	19	szeregowa	25.lip.23	40000	19,00	2 105,26	
6	Wrocławska	18	szeregowa	10.lis.23	30000	15,80	1 898,73	
7	Woźniaka	24	szeregowa	26.cze.23	25000	14,00	1 785,71	
8	Piłkarska	21	szeregowa	14.gru.22	29500	17,50	1 685,71	
9	Wrocławska	18	szeregowa	22.wrz.23	25000	15,80	1 582,28	
10	Tuwima	20	szeregowa	23.mar.23	30000	20,00	1 500,00	Cmin



Opis parametru	Wartość	Jedn.
Cena średnia Cśr	2005,16	[zł]
Cena minimalna Cmin	1500,00	[zł]
Cena maksymalna Cmax	2500,00	[zł]
Rozstęp cen ΔC	1000,00	[zł]
Mediana Me	2002,00	[zł]

Trend cenowy

Uwzględniając fakt, iż transakcje sprzedaży prawa własności nieruchomości odbywały się w różnym czasie, czyli przy różnym stanie rynku wyrażonym poziomem cen nieruchomości powiązanych z ogólną koniunkturą gospodarki regionu, przyjęto obiektywną skalę rejestrującą stan rynku nieruchomości jaką jest czas wyrażony w miesiącach. Kierując się założeniem o niezmienności poszczególnych cech nieruchomości w rozpatrywanym przedziale czasowym skorygowano różny poziom cen, odzwierciedlający stan rynku na jeden moment czasowy – datę sprzedaży nieruchomości. Korekta wymagała określenia trendu (funkcji) zmiany cen nieruchomości w ustalonym czasie, na podstawie danych zebranych z rynku.

Do określenia trendu zmian cen w poszczególnych latach posłużono się transakcjami nieruchomości zabudowanymi garażami w zabudowie szeregowej na rynku lokalnym i przyjęto trend na poziomie 0% rocznie – 0,00% miesięcznie (zaobserwowano niewielki trend wzrostowy na poziomie 0,5% rocznie, jednak jego wysokość zbliżona jest do błędu statystycznego, w związku z powyższym przyjęto trend na poziomie 0%).

Wybór cech rynkowych

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atributów), 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.

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono zgodnie z zasadami zawartymi w §6 Rozporządzenia MRiT z dn.05.09.2023r.:

1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

Dla celów niniejszej wyceny, na podstawie analogii do rynków podobnych, ustalono następujące cechy rynkowe w zakresie cen transakcyjnych obejmujących **garaże**:

LP.	CECHA RYNKOWA	OCENA	OPIS
1	Otoczenie i sąsiedztwo	Bardzo dobra (1)	Położenie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
		Dobra (2)	Położenie na obrzeżach osiedla wielorodzinnego, w bezpośrednim sąsiedztwie występują tereny niemieszkalne/przemysłowe etc.
2	Stan techniczny budynku	Bardzo dobra (1)	Budynek w dobrym stanie technicznym, z prawidłowo prowadzoną gospodarką remontową.
		Dobra (2)	Budynek w przeciętnym stanie technicznym, z prowadzoną gospodarką remontową na poziomie przeciętnym/do remontu bieżącego.
		Przeciętna (3)	Budynek w stanie technicznym poniżej przeciętnego, z brak prawidłowo prowadzoną gospodarką remontową, do remontu.
3	Wielkość p.u.	Bardzo dobra (1)	Od 18 m ² (włącznie)
		Dobra (2)	Do 18 m ²

VIII. Rodzaj określonej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny

VIII.I. Rodzaj określonej wartości

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości zabudowanej garażem; według stanu i cen aktualnych na datę wyceny.

Zgodnie z art. 150.2. *u.g.n.* wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jako:

„szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych 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”.

VIII.II. Wybór podejścia i metody szacowania

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o cenach, stawkach czynszów i podstawowych atrybutach cenotwórczych.
- Wyceny dokonano w oparciu o aktualny sposób użytkowania – garaż.

Mając na uwadze podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, oszacowano wartość rynkową nieruchomości w następujący sposób:

wartość rynkową nieruchomości zabudowanej garażem według stanu na dzień wizji lokalnej oszacowano podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, ponieważ na rynku lokalnym odnotowano transakcje nieruchomościami podobnymi do wycenianej, a charakter i cechy fizyczne nieruchomości są dosyć popularne na lokalnym rynku nieruchomości.

VIII.III. Charakterystyka zastosowanego podejścia i metody wyceny

Zgodnie z *Rozporządzeniem MRiT*

§ 4:

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

§ 7:

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

§ 8:

1. Przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

2. Przy **metodzie korygowania ceny średniej** do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

IX. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej garażem

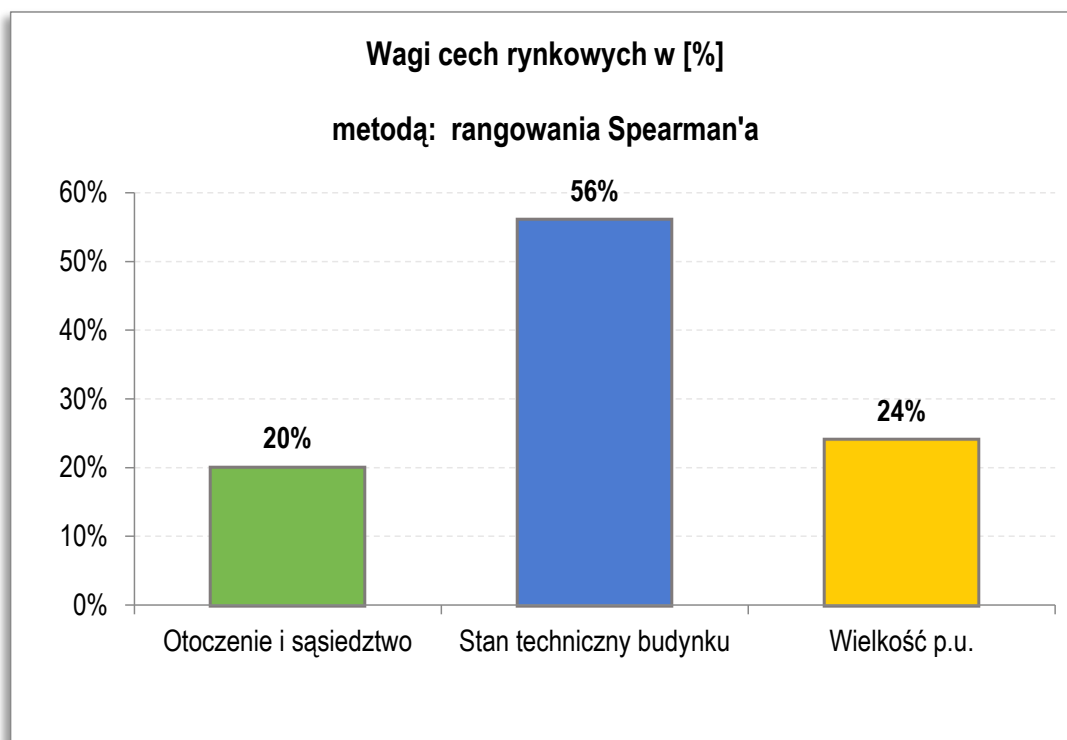
Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej garażu,
- powierzchnia użytkowa budynku garażowego wynosi: 21,00 m²,
- do analizy wybrano transakcje sprzedaży nieruchomości porównywalnych, które łącznie z nieruchomością wycenianą zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości.

Ocena wybranych nieruchomości w pryzmacie przyjętych cech rynkowych:

L.p.	Ulica	Pow. gruntu [m ²]	Rodzaj zabudowy	Data_trans	Cena_trans [zł]	P.u. [m2]	Otoczenie i sąsiedztwo	Stan techniczny budynku	Wielkość p.u.	Cena jedn. [zł/m2]
1	Kilara	22	szeregowa	25.mar.24	55000	22,00	1	1	1	2 500,00
2	Cicha	20	szeregowa	22.mar.23	48000	20,00	2	1	1	2 400,00
3	Olejniczaka	16	szeregowa	18.cze.24	38000	16,00	1	1	2	2 375,00
4	Cybisa	19	szeregowa	06.cze.23	34394	15,50	1	2	2	2 218,95
5	Kraszewskiego	19	szeregowa	25.lip.23	40000	19,00	1	3	1	2 105,26
6	Wrocławska	18	szeregowa	10.lis.23	30000	15,80	2	2	2	1 898,73
7	Woźniaka	24	szeregowa	26.cze.23	25000	14,00	1	3	2	1 785,71
8	Piłkarska	21	szeregowa	14.gru.22	29500	17,50	2	3	2	1 685,71
9	Wrocławska	18	szeregowa	22.wrz.23	25000	15,80	2	3	2	1 582,28
10	Tuwima	20	szeregowa	23.mar.23	30000	20,00	1	3	1	1 500,00

Do bezpośrednich porównań wybrano nieruchomości nr 5, 7, 10 – zaznaczone kolorem zielonym.



Szacowanie wartości nieruchomości

L.p.	Nieruchomości podobne do szacowanej	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
Nr nieruchomości w bazie		-----	5	7	10
Data transakcji		-----	25 lip 23	26 cze 23	23 mar 23
Wartość nieruchomości [zł]		-----	40 000	25 000	30 000
Ulica		Smółki	Kraszewskiego	Woźniaka	Tuwima
Jednost. cena [zł/m2]		do szacowania	2 105,26	1 785,71	1 500,00
1	Otoczenie i sąsiedztwo	1	1	1	1
2	Stan techniczny budynku	3	3	3	3
3	Wielkość p.u.	1	1	2	1

	Nr nieruchomości z bazy do porównania			5	7	10
	Cena nieruchomości porównawczej C_p [zł/m ²]			2 105,26	1 785,71	1 500,00
L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]		
1	Otoczenie i sąsiedztwo	20,00%	200,00			
2	Stan techniczny budynku	56,00%	560,00			
3	Wielkość p.u.	24,00%	240,00		240,00	
Sumy:		100,00%	1 000,00	-566,62	0,00	241,34
Ceny skorygowane o sumę poprawek $C_w' = C_p + \Sigma \text{ popr}$ [zł/m ²]				2 105,26	2 025,71	1 500,00
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m ²]				1 876,99		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m ²]				21		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł/m ²]				39 416,79		
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1000 zł)				39 000		
Wartość 3/16 cz. nieruchomości (zaokrąg. do 1000 zł)				7 000		

X. Wartość rynkowa gruntu niezabudowanego

Wyceniany garaż położony jest na gruncie o pow. 21 m², przeznaczonym pod zabudowę wielorodzinną. Rynek lokalny w zakresie gruntów o wskazanym przeznaczeniu jest przeciętnie rozwinięty. W okresie dwóch lat poprzedzających datę sporządzenia opracowania zapadło kilkanaście transakcji:

Data transakcji	Cena netto	Pow. działki/ek	Cena jednostkowa netto
22.lis.22	172000	1225	140,41
15.lut.24	300000	1944	159,38
22.kwi.24	20000	185	162,16
21.wrz.23	55550	302	183,94
18.paź.23	130000	681	190,9
24.maj.23	252500	1286	196,35
13.lut.24	12880	65	198,15
30.lis.23	4961	288	241,16
22.kwi.24	430000	1759	244,46
21.mar.24	700000	1857	376,95
21.mar.24	700000	1857	376,95
21.mar.24	6500	17	382,35

Cena średnia wyniosła **237,76 zł/m²**, cena maksymalna **382,35 zł/m²**, cena minimalna **140,41 zł/m²**. Powierzchnia działki minimalna – 17 m², powierzchnia działki maksymalna – 1944 m².

Działka 1886/31 – 21,00 m²

21,00 zł x 237,76 zł/m² = 4 992,96 zł/m², po zaokrągleniu: 5000 zł/m²

Wartość gruntu niezabudowanego w udziale 3/16:

4992,96 x 3/16 = 936,18 zł, po zaokrągleniu: **940 zł**

XI. Wartość dla wymuszonej sprzedaży

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 również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PU (przetarg lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego - Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z wolnej ręki, określane są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla syndyków i komorników można przyjąć przy założeniu, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0.75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowy. W innym przypadku właściciel sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. 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_r - wartość rynkowa,

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

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.

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości uwzględniając lokalizację, powierzchnię użytkową.

WRW = 39 000 zł x 0,75 = 29 250 000 zł, przyjęto po zaokrągleniu **29 000,00 zł**

WRW 3/16 = 7 000 zł x 0,75 = 5 250,00 zł, przyjęto po zaokrągleniu **5 000,00 zł**

XII. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej garażem, położonej w Bytomiu przy ul. Smółki, wg stanu aktualnego na dzień oględzin wynosi:

39 000 zł

/słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy złotych/

Wartość 3/16 cz. nieruchomości wynosi:

7 000 zł

/słownie: siedem tysięcy złotych/

Wartość wymuszonej sprzedaży wynosi:

29 000 zł

/słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych/

Wartość wymuszonej sprzedaży 3/16 cz. nieruchomości wynosi:

5 000 zł

/słownie: pięć tysięcy złotych/

Wartość gruntu niezabudowanego wynosi:

5 000 zł

/słownie: pięć tysięcy złotych/

Wartość gruntu niezabudowanego w udziale 3/16 wynosi:

940 zł

/słownie: dziewięćset czterdzieści złotych/

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej będącej przedmiotem prawa własności oszacowana została w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z aktów notarialnych oraz przeprowadzoną analizę rynku lokalnego. Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości odzwierciedla jej stan oraz cechy rynkowe (lokalizację, sąsiedztwo i otoczenie, stan techniczny i użytkowy). Tak określona wartość zawiera się w przedziale cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości na rynku lokalnym.

XIII. Klauzule i ograniczenia

× INFORMACJE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI NIERUCHOMOŚCI

- ° Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wycenę zostały przekazane autorowi opracowania przez Zleceniodawcę. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za

wykonane opracowanie, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy i Właściciela nieruchomości nie miało miejsca.

- Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie danych zawartych w księdze wieczystej.
- Powierzchnię gruntu przyjęto na podstawie danych ewidencyjnych.
- Autor opracowania nie był w posiadaniu dokumentacji, która świadczyłaby o roszczeniach repriwatyzacyjnych w stosunku do nieruchomości. Wycena została sporządzona przy założeniu braku takich roszczeń.

× STAN TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI

- Zawarte w opracowaniu informacje, oceny na temat standardu i stanu technicznego budynku nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego wycenę. Nie wykonano szczegółowych badań i ekspertyz technicznych, nie oceniano również niewidocznych części obiektu budowlanego. Nie możemy, więc udokumentować, że nieruchomość nie ma żadnych wad.

× ZAGROŻENIA

- Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń obiektów budowlanych, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiekolwiek substancje niebezpieczne oraz że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.

× PARAMETRY KALKULACJI

- Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
- Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały przez nas odnotowane i uwzględnione. Nie odpowiadamy jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.
- Określona wartość nie uwzględnia obciążeń hipotecznych nieruchomości.

× OKRES WAŻNOŚCI OPERATU

- ° Opracowanie może być wykorzystane do celu, dla którego zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania.

Podpis opracowania autora



XIV. Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.
3. Postanowienie o upadłości

ZALĄCZNIK nr 1



Dojazd do garażu





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Biuro Wycen Majątkowych DOBRE LOKUM
Izabela Marczevska**

42-500 Będzin, Brzozowicka 3

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015828

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: 01/02/2024 - 31/01/2025

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 623.00 PLN

Izabela Marczevska
Dariusz Spółdzielcze do Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426330, REGON 140437850
NIP 525-235-53-48

iExpert.pl SA | www.inept.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426330
NP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

ZALĄCZNIK nr 3

sygn. akt KR1S/GU/31/2022

Postanowienie

Dnia 24 marca 2022 r.

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

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia Ewa WŁOCZEWSKA

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2022 r. w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Barbara Górszczak,

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Barbara Górszczak, PESEL 57102508244, miejsce zamieszkania: Kraków, adres ul. Soroki 9/6, 30-389 Kraków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków;
3. 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 zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla

- wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciążących na nieruchomości syndykowi: ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Katarzyna Marzena Olejniczak (numer licencji 408);
 5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
 6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
 7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Katarzyna Marzena Olejniczak (numer licencji 408) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 (dwa tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Krakowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 04 1240 4432 1111 0011 0904 0023.

UZASADNIENIE

Dłużniczka złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Na podstawie wniosku i załączników do niego dołączonych Sąd ustalił, że dłużniczka jest osobą niewypłacalną i nie prowadzi działalności gospodarczej. Miejscem zamieszkania dłużniczki jest Kraków. Tam znajduje się jej miejsce zwykłego pobytu w rozumieniu art. 19 ust. 1c ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020, poz. 1228 z późn. zm., dalej jako: p.u.) oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego. Wobec powyższego jurysdykcję w niniejszej sprawie posiadają sądy polskie, zgodnie z treścią art. 382 p.u., a postępowanie to jest postępowaniem głównym.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:
Ewa Justyna Włoczevska
Sąd Rejonowy dla Krakowa-
Śródmieścia w Krakowie
Date / Data: 2022-03-24 11:16