

# PRICEing

"PRICEing - M. M." Marian i Maciej Malok 41-935 Bytom, ul. Lazarówka 1c  
tel./fax: 289 23 23 tel. kom.: 501 33 23 18 e-mail: priceing@neostrada.pl  
Bank Millennium S.A. 14 11602202 0000 0000 1523 7603 NIP:626-11-93-840



## ***OPERAT SZACUNKOWY***

***nieruchomości lokalowej nr 3 znajdującej się w budynku nr 81***

***przy al. Bielskiej w Tychach***



Opracowanie:

mgr inż. **Marian Malok**  
rzeczoznawca majątkowy  
świadcstwo nr 358/93  
Min. Gosp. Przestrzennej i Bud.

Bytom 25 marzec 2015 rok

## WYCIĄG Z OPERATU

Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni użytkowej 64,58 m<sup>2</sup>, znajdujący się na parterze budynku wielomieszkaniowego nr 81 położonego przy al. Bielskiej w Tychach, wraz z piwnicą i udziałem w 422/10000 w częściach wspólnych budynku i gruntu.</p> <p>Nieruchomość w której znajduje się lokal posiada urzędzoną w Sądzie Rejonowym w Tychach księgę wieczystą nr KA1T/00030702/0.</p> <p>Właścicielem nieruchomości lokalowej (jako części współwłasności w nieruchomości) jest ENERGOMONTAŻ - POŁUDNIE S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Katowicach..</p>
Cel wyceny	<p>Celem wyceny jest ustalenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego.</p>
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	<p>wartość aktualna = 169 072 zł=</p>
Autor operatu	<p>mgr inż. <b>Marian Malok</b> rzeczoznawca majątkowy świadcstwo nr 358/93 Min. Gosp. Przestrzennej i Bud.</p>
Data sporządzenia operatu	<p>25 marzec 2015 r.</p>

## SPIS TREŚCI

1. Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny.
2. Cel wyceny.
3. Podstawy formalne i materialno - prawne wyceny.
  - 3.1. Podstawa formalna.
  - 3.2. Podstawy materialno – prawne.
  - 3.3. Źródła danych merytorycznych.
  - 3.4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.
4. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.
  - 4.1. Stan prawny.
  - 4.2. Lokalizacja, otoczenie, informacje ogólne i opis nieruchomości.
  - 4.3. Stan techniczny i użytkowy nieruchomości.
5. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości.
6. Analiza i charakterystyka rynku.
7. Określenie sposobu wyceny.
  - 7.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.
  - 7.2. Wybór podejścia i metody wyceny.
8. Określenie wartości przedmiotu wyceny.
9. Wynik końcowy wyceny.
10. Klauzule.
11. Załączniki.

## **1. Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny**

### **Przedmiot wyceny:**

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni użytkowej 64,58 m<sup>2</sup>, znajdujący się na parterze budynku wielomieszkaniowego nr 81 położonego przy al. Bielskiej w Tychach, wraz z częścią przynależną jaką jest piwnica o powierzchni 3,15 m<sup>2</sup> i udziałem w 422/10000 w częściach wspólnych budynku i gruntu.

### **Zakres wyceny:**

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego.

### **Uwarunkowania wyceny:**

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje, co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku, którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny stanowią normy zawodowe w dziedzinie wyceny nieruchomości obowiązujące na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do stosowania standardów zawodowych w trakcie wykonywania czynności szacowania nieruchomości na równi z innymi przepisami prawa.

### **Numer księgi wieczystej:**

Nieruchomość, w skład której wchodzi wyceniany lokal mieszkalny, wśród innych będących własnością Energomontaż – Południe, posiada urzędzoną w Sądzie Rejonowym w Tychach księgę wieczystą nr KA1T/00030702/0.

## **2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest ustalenie aktualnej wartości rynkowej lokalu mieszkalnego na potrzeby postępowania upadłościowego.

### **3. Podstawy formalne i materialno – prawne wyceny**

#### **3.1. Podstawy formalne**

Zleceniodawca, zlecenie na oszacowanie wartości lokalu mieszkalnego – ENERGOMONTAŻ - POŁUDNIE S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Katowicach..

Zleceniobiorca - mgr inż. Marian Malok -. Rzeczoznawca Majątkowy w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 358/93, uprawnienia wykonawcy do sporządzania operatu szacunkowego (wyceny nieruchomości i majątku) nadane Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

#### **3.2. Podstawy materialno – prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. art. 159 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010r. Dz. U. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207 poz. 2109 ),
- Ustawa z dnia 29.08.1997 r. Prawo Bankowe nr (Dz. U. nr 140, poz. 940), z późniejszymi zmianami,
- Uchwały Rady Krajowej nr 26,27,28,30/2007 z dnia 13.12.2007 r. w sprawie Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PFSRM Katowice 2008 r.; W-wa 2002 r. wydanie VIII uzupełnione),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. nr 16/64) z późniejszymi zmianami,
- Ustawa Księgach Wieczystych i Hipotece z dnia 27.06.1996r. (Dz. U. nr 107, poz.499), z późniejszymi zmianami.

#### **3.3. Źródła danych merytorycznych**

- Księga wieczysta nr KA1T/00030702/0.
- Sąd Rejonowy w Tychach.
- Starostwo Powiatowe w Tychach.
- Baza danych „Silesia”.
- Mapa zasadnicza.
- Wywiad terenowy i oględziny przeprowadzone w dniu 14.03.2015r..

#### **3.4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego**

Data sporządzenia wyceny:	25.03.2015r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	14.03.2015r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	14.03.2015r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	14.03.2015r.

## 4. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

### 4.1. Stan prawny

Stan prawny wycenianego lokalu mieszkalnego jest uregulowany. Nieruchomość w skład której wchodzi wyceniany lokal, jako jeden z siedmiu stanowiących udział w nieruchomości będący własnością ENERGOMONTAŻ - POLUDNIE S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Katowicach, posiada urzędzoną w Sądzie Rejonowym w Tychach księgę wieczystą nr KA1T/00030702/0.

Do lokalu wycenianego przynależy część wspólna, którą jest piwnica o powierzchni 3,15 m<sup>2</sup> i jest przypisany udział w wysokości 422/10000 w częściach wspólnych budynku i gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym. Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa.

Obciążenia nieruchomości:

- prawne – brak,
- z ustaleń planu zagospodarowania - brak,
- hipoteczne – jak w protokole z badania księgi wieczystej.

### 4.2. Lokalizacja, otoczenie, informacje ogólne

Nieruchomość w skład której wchodzi wyceniany lokal mieszkalny położona jest przy al. Bielskiej na terenie śródmieścia miasta Tychy, w odległości niespełna 4 km od drogi szybkiego ruchu relacji Katowice - Tychy. Budynek w którym znajduje się lokal wyceniany położony jest na terenie dobrze zorganizowanej centralnej dzielnicy miasta o dość dużej intensywności zabudowy. Dzielnica zabudowana jest budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi, jest zadbana, z zielenią, z dostateczną ilością miejsc parkingowych. Na terenie dzielnicy znajdują się lokale handlowe i usługowe, oraz przystanki komunikacji miejskiej.

### 4.3. Stan techniczny i użytkowy nieruchomości

#### a) Opis budynku

Budynek mieszkalny nr 81 został zbudowany w technologii tradycyjnej, jako jednoklatkowy, 9-kondygnacyjny, w roku 1960. Jest w ogólnym stanie technicznym zadowalającym - przewidywany okres eksploatacji minimum 60 lat. Ściany z cegły - otynkowane, nieocieplone. Stropy żelbetowe. Klatka schodowa - schody betonowe, dwubiegowe, pokryte warstwą lastriko. Stolarka drewniana i w części PCV. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wod.-kan., co.o. zdalaczną i gazową, oraz dźwig towarowo-osobowy.

#### b) Opis lokalu mieszkalnego

Wyceniany lokal położony jest na parterze budynku. Powierzchnia użytkowa 64,58 m<sup>2</sup>. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 3,15 m<sup>2</sup>. Z własnością lokalu związany jest udział w 422/10000 części w prawie własności nieruchomości wspólnej. Lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, WC i przedpokoju. Okna PCV – do wymiany. Drzwi zewnętrzne zwykłe. Drzwi wewnętrzne zwykłe. Podłogi – płytki PCV – do wymiany. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wod.-kan., gazową i c.o.. Stan techniczny lokalu – niski (wyraźne ślady zawilgocenie i grzyba). Standard lokalu – niski.

## **5. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości.**

W niniejszym operacie szacunkowym przyjęto że nieruchomość lokalowa użytkowana będzie zgodnie przeznaczeniem jako nieruchomość lokalowa znajdująca się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Wyboru sposobu użytkowania na potrzeby sporządzenia operatu dokonano biorąc pod uwagę zapis Krajowego Standardu Wyceny Podstawowego nr 1 (KSWP 1) – „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”, cyt.:

*W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.*

*Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.*

## **6. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości**

### **6.1. Charakterystyka rynku.**

#### **6.1.1. Obszar rynku.**

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje obszar przy wyżej wymienionych ulicach części śródmiejskiej miasta Tychy (Al. Bielska, Ciasna, Czarnieckiego, Cienista, Cicha, Cześniowa, Bema i Czysta), gdzie znajdują się nieruchomości lokalowe w budynkach wielorodzinnych, podobne pod względem charakteru oraz przeznaczenia.

Przyjęty obszar rynku lokalnego wynika z charakteru wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości podobnych i koniunktury na rynku nieruchomości lokalowych a także od dostępności oraz wiarygodności danych o zawartych transakcjach kupna - sprzedaży nieruchomości podobnymi.

#### **6.1.2. Rodzaj rynku lokalnego.**

Rodzaj rynku przyjęty do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej wyceny jest to rynek nieruchomości lokalowych o zbliżonej technologii wykonania, podobnej wielkości (od 25 m<sup>2</sup> do 75 m<sup>2</sup>), podobnym stanie technicznym oraz standardzie wykończenia i wyposażenia, położonych przy wyżej wymienionych ulicach centrum miasta Tychy.

Do analizy przy ustalaniu wartości rynkowej przyjęto z rynku lokalnego transakcje lokalami mieszkalnymi do których przysługuje prawo własności i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które sprzedawane były w różnym stanie technicznym i standardzie wykończenia i znajdowały się w budynkach wielorodzinnych o stanie technicznym podobnym do nieruchomości wycenianej.

#### **6.1.3. Okres badania cen.**

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny monitorowaniem cen objęto okres od kwietnia 2013 r. do dnia wyceny.

## 6.2. Analiza rynku.

Rynek został poddany analizie w celu uzyskania informacji dotyczących w szczególności wysokości cen transakcyjnych uzyskiwanych w obrocie rynkowym nieruchomościami lokalowymi.

Na poddanej analizie rynku występują nieruchomości lokalowe w budynkach zbudowanych w technologii przemysłowej i w technologii tradycyjnej. Dużym zainteresowaniem cieszą się mieszkania położone w rejonie o dobrze rozwiniętej infrastrukturze komunikacyjnej, znajdujące się w budynkach o różnym stanie technicznym.

Autor operatu jest sygnatariuszem porozumienia Rzeczoznawców Majątkowych „Baza Silesia”, którego sygnatariusze dysponują bazą ponad 200.000 transakcji rynkowych. Do oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości wybrano 45 aktualnych transakcji rynkowych nieruchomościami porównywalnymi z rynku lokalnego określonego powyżej a następnie zbiór ten uszczuplono o 1 transakcję o cenie jednostkowej najniższej i 2 o cenie najwyższej. Ceny transakcyjne tych nieruchomości, nabytych na rynku wtórnym, wahają się w granicach od 2 329 zł/m<sup>2</sup> do 4 357 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Powierzchnie lokali przyjętych do porównań - od 25 do 75 m<sup>2</sup>.

Najniższą cenę jednostkową osiągnęła nieruchomość lokalowa o powierzchni 36,5 m<sup>2</sup> znajdująca się na 2 piętrze w budynku położonym przy al. Niepodległości (pokój, łazienka, przedpokój i kuchnia). Stan techniczny – poniżej średniego. Standard – niski (lokal wymaga remontu).

Najwyższą cenę jednostkową osiągnęła nieruchomość lokalowa o powierzchni 61,86 m<sup>2</sup> (pokój z aneksem kuchennym, łazienka, WC, przedpokój) znajdująca się na 5 piętrze budynku położonym przy al. Bielskiej. Stan techniczny – bardzo dobry. Standard – wysoki.

Na analizowanym rynku, w okresie badania cen, występuje względna równowaga popytu i podaży z lekkim trendem wzrostu cen nieruchomości.

Po przeanalizowaniu cen transakcyjnych i zbadaniu rynku ustalono następujące cechy rynkowe i ich wagi:

lokalizacja	20%
położenie w budynku	10%
powierzchnia użytkowa	12%
standard wyposażenia	20%
standard wykończenia	14%
stan techniczny budynku	15%
dojazd	9%.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie informacji z rynku zarówno lokalnego jak i rynków rodzajowo podobnych. Zgodnie z komentarzem do Standardu III.7 – „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”, ponieważ brak było dostatecznej liczby danych (Standard mówi o kilkudziesięciu wiarygodnych transakcjach rynkowych) nie określano wag cech rynkowych w sposób analityczny, lecz posłużono się analizami rynków rodzajowo podobnych oraz wzięto pod uwagę informacje z rynku lokalnego o preferencjach potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

## 7. Określenie sposobu wyceny

### 7.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

W niniejszym operacie szacunkowym określono aktualną wartość rynkową nieruchomości. Rodzaj wartości ustalony został zgodnie ze Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny oraz



zgodnie z celem wyceny, biorąc pod uwagę zapis Krajowego Standardu Wyceny Specjalistycznego nr 3 (KSW 3) – „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”, cyt.:

*Podstawę wyceny do celów określonych w niniejszym Standardzie stanowi wartość rynkowa. Na zamówienie wierzyciela lub zamawiającego, oprócz wartości rynkowej przedmiotu wyceny, określa się dodatkowo wartości nierynkowe lub wartość odtworzeniową.*

*Rzeczoznawca majątkowy jednoznacznie wskazuje rodzaj określanej wartości, tak aby wartość nierynkowa lub wartość odtworzeniowa nie były błędnie rozumiane jako wartość rynkowa.*

Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 (KSWP 1) – „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”, przedstawia ww. rodzaj wartości rynkowej w sposób następujący:

*Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:*

*–strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,*

*–upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.*

## 7.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, cyt.:

*Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego stanowi m. in.:

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

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

Szczegółowe wytyczne stosowania podejścia porównawczego zawiera Standard III.7 – „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”. W standardzie tym znajdują się m. in. zapisy:

*Podejście porównawcze stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie 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 dokonywania transakcji są znane.*

*Podstawę stosowania podejścia porównawczego stanowi znajomość określonego rynku nieruchomości zarówno, jeśli chodzi o jego stan aktualny, jak i perspektywy (trendy).*

*Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych rzeczoznawca majątkowy określa dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości, oraz wyznacza okres analizy.*

*Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży powinny pochodzić z aktów notarialnych. Rzeczoznawca majątkowy powinien każdorazowo dokonywać oceny wiarygodności cen zawartych w tych aktach, z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.*

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach.

Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi / porównywalnymi / o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy.

Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Charakter nieruchomości wycenianej pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomości wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

## **Procedura szacowania.**

Metoda korygowania ceny średniej:

- 1) Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen oraz określenie ich wag,
- 3) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- 4) Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej  $C_{\min}$  i maksymalnej  $C_{\max}$ , w przyjętym zbiorze,
- 5) Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej -  $C_{\text{sr}}$ ,
- 6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących -  $[C_{\min}/C_{\text{sr}}; C_{\max}/C_{\text{sr}}]$ ,
- 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
- 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości,

9) Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$W_R = C_{sr} \times \sum u_i;$$

gdzie :  $u_i$  - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

W metodzie korygowania ceny średniej rynku sposób określenia wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

A/. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną ( $C_{min}$ ) a ceną maksymalną ( $C_{max}$ ), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę,

B/. Przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości ogólną metodę interpolacji,

C/. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji.

## **8. Określenie wartości przedmiotu wyceny**

### **8.1. Analiza transakcji przyjętych do porównania**

Wśród transakcji wybranych z rynku i uznanych jako najbardziej wiarygodne określono:

- cenę minimalną  $C_{min} = 2\,329 \text{ zł/m}^2$
- cenę maksymalną  $C_{max} = 4\,357 \text{ zł/m}^2$
- cenę średnią  $C_{sr} = 3\,266 \text{ zł/m}^2$

W załączniku przedstawiono obliczone zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych i oszacowanie aktualnej wartości jednostkowej nieruchomości lokalowej odniesionej do 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu.

### **8.2. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.**

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto poniżej zaprezentowaną skalę ocen, która jest aktualna dla rynku określonego i opisanego wyżej.

L.p.Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Wartościowanie poszczególnych cech [%]
1 lokalizacja	20	bardzo dobra dobra zadowalająca
2 położenie w budynku	10	I i następne piętra parter ostatnie
3 powierzchnia użytkowa	12	do 40 m <sup>2</sup> od 40 m <sup>2</sup> do 50 m <sup>2</sup> powyżej 50 m <sup>2</sup>
4 standard wyposażenia	20	wysoki średni

5	standard wykończenia	14	niski wysoki średni
6	stan techniczny lokalu	15	niski bardzo dobry dobry
7	dojazd	9	zadowolający bardzo dobry dobry zadowolający

## 8. Określenie aktualnej wartości rynkowych nieruchomości

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu określono wg formuły:

$$W = C_{\text{sr}} \times K \times \sum u_i;$$

gdzie :  $u_i$  - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

$K$  – współczynnik korekcyjny (standard III.7) przyjęty w wysokości 0,96 z uwagi na występujące zawilgocenia i grzyby

$C_{\text{sr}}$  – cena średnia 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu.

Ocenę współczynników i wyliczenie wartości jednostkowych przeprowadzono w załączniku.

Aktualna wartość rynkowa szacowanej nieruchomości lokalowej wynosi:

$$2\,727,11 \text{ zł/m}^2 \times 64,58 \text{ m}^2 \times 0,96 = \mathbf{169\,072,- \text{ zł}}$$

## 9. Wynik końcowy wyceny

Aktualna wartość lokalu mieszkalnego nr 3 o powierzchni użytkowej 64,58 m<sup>2</sup>, znajdującego się na parterze budynku wielomieszkaniowego nr 81 położonego przy al. Bielskiej w Tychach, wraz z częścią przynależną jaką jest piwnica o powierzchni 3,15 m<sup>2</sup> i udziałem w 422/10000 w częściach wspólnych budynku i gruntu, wynosi:

= <b>169 072 zł</b> =
-----------------------

słownie: = sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemdziesiąt dwa zł=.
---

Określona wartość rynkowa wycenianego lokalu mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym, z tego też względu otrzymane wyniki można uznać za bliskie cenom możliwym do osiągnięcia w obrocie rynkowym. Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej oceniono na 90% jej aktualnej wartości rynkowej.

## **10. Klauzule**

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych, wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wyceniającego i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualności przez autora wyceny.

## **Ustalenia dodatkowe**

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z biur notarialnych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- Lokal jest obciążony hipoteką,
- Ustalona wartość nieruchomości wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
- Powierzchnię użytkową nieruchomości ustalono na podstawie dostarczonej przez zlecającego dokumentacji,
- Stan techniczny nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- Autor operatu jest sygnatariuszem porozumienia Rzeczoznawców Majątkowych „Baza Silesia”, którego sygnatariusze dysponują bazą transakcji rynkowych,
- Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie najbardziej prawdopodobnej wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,
- Cechy wpływające i mogące potencjalnie wpływać na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu.

## **11. Załączniki**

- Obliczone zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych i oszacowanie wartości.
- Zestawienie transakcji rynkowych.
- Dokumentacja fotograficzna
- Protokół z badania księgi wieczystej

## Wykaz transakcji

Data transakcji	Miasto	Obręb	Ulica	Rodzaj nabywanego prawa	Piętro	Pu lokalu	Cena 1 mkw pu
4.04.2011	Tychy	Tychy	Arkadowa	własność-u.wieczyste	1 piętro	46,66	3321,9
4.04.2011	Tychy	Tychy	Arkadowa	własność-u.wieczyste	1 piętro	46,66	3321,9
4.04.2011	Tychy	Tychy	Orzeszkowej	spółdzielcze wł. prawo	3 piętro	51,9	3603,08
5.04.2011	Tychy	Tychy	Dębowa	własność-u.wieczyste		48,98	3450,39
6.04.2011	Tychy	Tychy	Czysta	własność-u.wieczyste	1 piętro	52,2	3237,55
6.04.2011	Tychy	Tychy	Morcinka	własność-u.wieczyste		55,8	3835,13
6.04.2011	Tychy	Tychy	Żwakowska	własność-u.wieczyste	3 piętro	43,08	3876,51
7.04.2011	Tychy	Tychy	Honoraty	spółdzielcze wł. prawo		43,91	2960,6
7.04.2011	Tychy	Tychy	Reymonta	własność-u.wieczyste	4 piętro	68,8	3052,33
7.04.2011	Tychy	Tychy	Piłsudskiego	własność-u.wieczyste	2 piętro	53,9	3859
7.04.2011	Tychy	Tychy	Nałkowskiej	spółdzielcze wł. prawo	5 piętro	43,6	4013,76
7.04.2011	Tychy	Tychy	Moniuszki	spółdzielcze wł. prawo	4 piętro	55,8	4086,02
11.04.2011	Tychy	Tychy	Barona	własność-własność	2 piętro	77,36	<b>4640,64</b>
13.04.2011	Tychy	Tychy	Rodakowskiego	własność-u.wieczyste	1 piętro	76,3	3709,04
13.04.2011	Tychy	Tychy	Bocheńskiego	własność-u.wieczyste	parter	53,2	3853,38
14.04.2011	Tychy	Tychy	Jaracza	spółdzielcze wł. prawo	3 piętro	73,6	3736,41
15.04.2011	Tychy	Tychy	Niepodległości	własność-u.wieczyste		48,8	<b>2459,02</b>
15.04.2011	Tychy	Tychy	Budowlanych	własność-u.wieczyste	1 piętro	48,7	3511,29
15.04.2011	Tychy	Tychy	Honoraty	własność-u.wieczyste	4 piętro	55	3818,18
19.04.2011	Tychy	Tychy	Piłsudskiego	własność-u.wieczyste	powyżej 5 piętra	47,4	3164,56
19.04.2011	Tychy	Tychy	Orzeszkowej	spółdzielcze wł. prawo	3 piętro	51,9	3598,27
19.04.2011	Tychy	Tychy	Cyganerii	własność-u.wieczyste		49,3	3711,97
21.04.2011	Tychy	Tychy	Zaręby	własność-u.wieczyste	2 piętro	50,51	3543,85
21.04.2011	Tychy	Tychy	Dębowa	własność-u.wieczyste		50,48	3664,82
21.04.2011	Tychy	Tychy	Ustronna	spółdzielcze wł. prawo	2 piętro	51,1	3718,2
22.04.2011	Tychy	Tychy	Budowlanych	własność-u.wieczyste	2 piętro	40	3375
22.04.2011	Tychy	Tychy	Wojska Polskiego	własność-u.wieczyste	1 piętro	54,2	3966,79
26.04.2011	Tychy	Tychy	Broniewskiego	spółdzielcze wł. prawo	powyżej 5 piętra	51,4	3093,39
26.04.2011	Tychy	Tychy	Niepodległości	własność-u.wieczyste	1 piętro	47,6	3361,34
26.04.2011	Tychy	Tychy	Żwakowska	własność-u.wieczyste	5 piętro	52,9	3364,84
26.04.2011	Tychy	Tychy	Fitelberga	własność-u.wieczyste	1 piętro	55,45	3787,2
27.04.2011	Tychy	Tychy	Czarnieckiego	własność-u.wieczyste	3 piętro	49,63	2619,38
27.04.2011	Tychy	Tychy	Barona	własność-własność		46,9	3432,84
27.04.2011	Tychy	Tychy	Orzeszkowej	spółdzielcze wł. prawo	2 piętro	60,5	4297,52
27.04.2011	Tychy	Tychy	Moniuszki	spółdzielcze wł. prawo	3 piętro	49,3	4427,99
28.04.2011	Tychy	Tychy	Dąbrowskiego	spółdzielcze wł. prawo	powyżej 5 piętra	56,8	3169,01
29.04.2011	Tychy	Tychy	Legionów Polskich	własność-u.wieczyste		62,9	3751,99
29.04.2011	Tychy	Tychy	Legionów Polskich	spółdzielcze wł. prawo	parter	62,9	3751,99
4.05.2011	Tychy	Tychy	Tolstoja	własność-u.wieczyste	3 piętro	65	3923,08
5.05.2011	Tychy	Tychy	Nałkowskiej	spółdzielcze wł. prawo	3 piętro	48	4583,33
6.05.2011	Tychy	Tychy	Powstańców	własność-własność	1 piętro	97,94	2909,94
6.05.2011	Tychy	Tychy	Powstańców	własność-własność	parter	97,94	2909,94
6.05.2011	Tychy	Tychy	Dmowskiego	własność-u.wieczyste	nie podano	48	3145,83
6.05.2011	Tychy	Tychy	Darwina	własność-u.wieczyste		46,1	3687,64
9.05.2011	Tychy	Tychy	Nałkowskiej	własność-u.wieczyste		54,1	3049,91
9.05.2011	Tychy	Tychy	Wyszyńskiego	własność-u.wieczyste	parter	49,4	3238,87
11.05.2011	Tychy	Tychy	Nałkowskiej	własność-u.wieczyste	powyżej 5 piętra	49,9	3607,21
13.05.2011	Tychy	Tychy	Rodakowskiego	własność-u.wieczyste		82,5	3696,97
16.05.2011	Tychy	Tychy	Cyganerii	własność-u.wieczyste	2 piętro	51,06	3329,42
16.05.2011	Tychy	Tychy	Bielska	własność-u.wieczyste		98,95	3840,32
16.05.2011	Tychy	Tychy	Jaracza	własność-u.wieczyste	parter	73,6	3940,22
17.05.2011	Tychy	Tychy	Brzozowa	własność-u.wieczyste		79,03	4441,35
17.05.2011	Tychy	Tychy	Elfów	własność-u.wieczyste	parter	49,5	4545,45
24.05.2011	Tychy	Tychy	Niepodległości	własność-u.wieczyste		55,82	3063,42
27.05.2011	Tychy	Tychy	Edukacji	własność-u.wieczyste	1 piętro	50,9	3143,42
27.05.2011	Tychy	Tychy	Lencewicza	własność-u.wieczyste	1 piętro	49,2	3861,79
20.06.2011	Tychy	Tychy	Konfederatów Barskich	spółdzielcze wł. prawo		50,7	3609,47
30.06.2011	Tychy	Tychy	Honoraty	spółdzielcze wł. prawo		52,5	3428,57

"PRICEing M. M." - biuro wycen majątku

telefon/fax: 289 23 23; tel. kom.: 501 33 23 18; e-mail: priceing@neostrada.pl

## Ustalenie wartości obecnej

Cena min	2 329,00
<b>Cena średnia</b>	<b>3 266,00</b>
Cena max	4 357,00

**WRUo - Lokal mieszkalny nr 3**

<b>zakres współczynników</b>	
<b>0,713</b>	<b>ΣUi 1,334</b>

<b>Lokalizacja – Tychy ul. Bielska 81</b>
---

Lp.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika Ui
1.	Lokalizacja	20	0,143 - 0,267	0,205
2.	Położenie w budynku	10	0,071 - 0,133	0,102
3.	Powierzchnia użytkowa	12	0,086 - 0,160	0,086
4.	Standard wyposażenia	20	0,143 - 0,267	0,143
5.	Standard wykończenia	14	0,100 - 0,187	0,100
6.	Dojazd	9	0,064 - 0,120	0,092
7.	Stan techniczny budynku	15	0,107 - 0,200	0,107
	<b>SUMA</b>	<b>100</b>	<b>0,714 - 1,334</b>	<b>0,835</b>

Powierzchnia **64,58**

**Wartość obecna 176 116,76**

**Wartość 1 m<sup>2</sup> 2 727,11**

### Lokalizacja

bardzo dobra	0,267
dobra	0,205 +
zadawalajaca	0,143

### Położenie w budynku

pozostale	0,133
parter	0,102 +
ostatnie	0,071

### Powierzchnia użytkowa

do 40 m <sup>2</sup>	0,160
Od 40 m <sup>2</sup> do 50 m <sup>2</sup>	0,123
Powyżej 50m <sup>2</sup>	0,086 +

### Standard wyposażenia

wysoki	0,267
średni	0,205 +
niski	0,143

### Standard wykończenia

wysoki	0,187
średni	0,144 +
niski	0,100

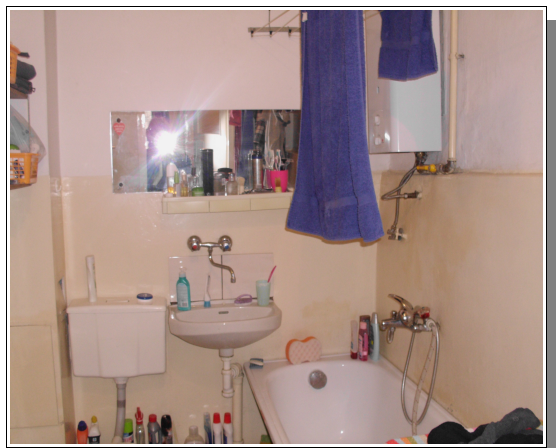
### Dojazd

bardzo dobry	0,120
dobry	0,092 +
zadawalajacy	0,064

### Stan techniczny budynku

bardzo dobry	0,200
dobry	0,154 +
zadawalajacy	0,107

## Dokumentacja fotograficzna





### NOTATKA Z WERYFIKACJI KSIĘGI WIECZYTEJ

W dniu 14.03.2015 o godz. 15:00 przeprowadziłem weryfikację księgi wieczystej nr KA1T/00030702/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tychach, Wydział Ksiąg Wieczystych i stwierdziłem, że zawiera ona następujące wpisy:

Dział I	
Położenie	Tychy, al. Bielska 81
Działki	3995/7
Powierzchnia gruntu	1 444 m <sup>2</sup>
Sposób korzystania	lokale mieszkalne 1, 3, 10, 11, 12, 26, 28 i 29
Dział II	
Własność gruntu – Skarb Państwa	
Użytkownik wieczysty gruntu i właściciel części budynku – Energomontaż – Południe S.A. w upadłości likwidacyjnej	
Dział III – brak wpisów	
Dział IV - hipoteka przymusowa w wysokości 96 436 232,12 zł. na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej.	

Do wyżej wymienione księgi wieczystej nie złożono .nowych wniosków.