

„ P I O W I T ”
W Y C E N A N I E R U C H O M O Ś C I
MGR INŻ. PIOTR WITOWSKI
TEL. 0-602-685-887

OPERAT SZACUNKOWY

wartości rynkowej udziału 50/100 części
nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej
położonej we Wrocławiu, przy ul. Litewskiej
10/14.

Przedmiot opracowania: Udział 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10, składającej się z prawa własności lokalu mieszkalnego nr 14 o powierzchni użytkowej 50,45 m² i udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu opisanego jako działka nr 18/8, AM-24, obręb Psie Pole, wynoszącego 45/10.000 części.

Właściciel udziału 50/100 części nieruchomości: Agnieszka Pietrzak.

Wartość udziału 50/100 części nieruchomości: 143.800,00 złotych.
słownie złotych: sto czterdzieści trzy tysiące osiemset.

Data wyceny: 24.12.2018 r.

Opracował:

Wrocław - grudzień - 2018



OPERAT SZACUNKOWY WYCENY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wyciąg:

1. Określenie nieruchomości:

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej położona we Wrocławiu, ul. Litewska 10, składająca się z prawa własności lokalu mieszkalnego nr 14 o powierzchni użytkowej 50,45 m² i udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu opisanego jako działka nr 18/8, AM-24, obręb Psie Pole, wynoszącego 45/10.000 części.

Przedmiotem wyceny jest udział wynoszący 50/100 części, stanowiący własność Agnieszki Pietrzak.

2. Opis nieruchomości:

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej położona we Wrocławiu, ul. Litewska 10, składająca się z prawa własności lokalu mieszkalnego nr 14 o powierzchni użytkowej 50,45 m² i udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu opisanego jako działka nr 18/8, AM-24, obręb Psie Pole o powierzchni 9.258 m², wynoszącego 45/10.000 części.

Lokal mieszkalny położony na II piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, dziewięciokondygnacyjnego, pochodzącego z około 2005 roku, w skład lokalu mieszkalnego wchodzi dwa pokoje mieszkalne, jasna kuchnia, przedpokój oraz łazienka wraz z WC.

Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 19.12.2018 roku wykazała nieznaczne zużycie techniczne i funkcjonalne większości elementów składowych lokalu mieszkalnego (stolarka okienna z PCW, stolarka drzwiowa typowa płycinowa w stanie dobrym, tynki wewnętrzne gipsowe, w części pomieszczeń okładziny ścienne z płytek ceramicznych w łazience i kuchni, podłogi z paneli podłogowych w pokojach w stanie dobrym, w łazience, kuchni i przedpokoju posadzka betonowa z okładziną z płytek ceramicznych, dobrej jakości armatura sanitarna i kuchenna, meble kuchenne w zabudowie stałej wraz z osprzętem AGD.

Wycena wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej została urządzona Księga Wieczysta nr WR1K/00188129/1, prowadzona przez Sąd Rejonowy Wrocław Krzyki, Wydział IV Ksiąg Wieczystych.

Z prawem własności lokalu mieszkalnego związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego działki nr 18/8, AM-24, obręb Psie Pole (ul. Litewska 10, 12, 12A i 12B), wynoszący 45/10.000 części, dla której urządzona jest Księga Wieczysta nr WR1K/00051301/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wrocław Krzyki, Wydział IV Ksiąg Wieczystych.

3. Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości:

Agnieszka Pietrzak - właściciel udziału wynoszącego 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej.

4. Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, przy ul. Litewskiej 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

5. Wartość rynkowa udziału 50/100

części nieruchomości:	143.800,00 złotych.
słownie złotych:	sto czterdzieści trzy tysiące osiemset.

6. Data określenia wartości: 24.12.2018 r.

7. Data sporządzenia operatu: jak wyżej.

8. Pieczęć i podpis rzeczoznawcy.



SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Podstawa opracowania
2. Zamawiający
3. Cel wyceny
4. Przedmiot i zakres wyceny
5. Stan prawny i przeznaczenie nieruchomości
6. Podstawy prawne i metodyczne
7. Źródła informacji o nieruchomości i rynku lokalnym
8. Podstawa wyceny
9. Zastosowane podejścia, metody wyceny oraz techniki szacowania
10. Charakterystyka rynku lokalnego
11. Data sporządzenia wyceny i wizji lokalnej

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Opis stanu techniczno-użytkowego przedmiotu wyceny
2. Szacowanie wartości nieruchomości
3. Analiza obliczeń
4. Wnioski końcowe
5. Klauzule i zastrzeżenia

III. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja formalno - prawna dotycząca przedmiotu wyceny.
2. Dokumentacja fotograficzna.

Wycena wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

Umowa ustna z dnia 18.12.2018 roku zawarta pomiędzy zamawiającym - Adamem Ciesielczukiem - syndykiem masy upadłości Agnieszki Pietrzak a wykonawcą Piotrem Witowskim na ustalenie wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14.

2. ZAMAWIAJĄCY

Syndyk masy upadłości Agnieszki Pietrzak Bogdan Cisielczuk,
Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego ul. Szczęśliwa 38a/2
53-418 Wrocław.

3. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, przy ul. Litewskiej 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej położona we Wrocławiu, ul. Litewska 10, składająca się z prawa własności lokalu mieszkalnego nr 14 o powierzchni użytkowej 50,45 m² i udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu opisanego jako działka nr 18/8, AM-24, obręb Psie Pole o powierzchni 9.258 m², wynoszącego 45/10.000 części.

Lokal mieszkalny położony na II piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, dziewięciokondygnacyjnego, pochodzącego z około 2005 roku, w skład lokalu mieszkalnego wchodzi dwa pokoje mieszkalne, jasna kuchnia, przedpokój oraz łazienka wraz z WC.

Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 19.12.2018 roku wykazała nieznaczne zużycie techniczne i funkcjonalne większości elementów składowych lokalu mieszkalnego (stolarka okienna z PCW, stolarka drzwiowa typowa płycinowa w stanie dobrym, tynki wewnętrzne gipsowe, w części pomieszczeń okładziny ścienne z płytek ceramicznych w łazience i kuchni,

Wycena wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

podłogi z paneli podłogowych w pokojach w stanie dobrym, w łazience, kuchni i przedpokoju posadzka betonowa z okładziną z płytek ceramicznych, dobrej jakości armatura sanitarna i kuchenna, meble kuchenne w zabudowie stałej wraz z osprzętem AGD.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej została urządzona Księga Wieczysta nr WR1K/00188129/1, prowadzona przez Sąd Rejonowy Wrocław Krzyki, Wydział IV Ksiąg Wieczystych.

Z prawem własności lokalu mieszkalnego związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego działki nr 18/8, AM-24, obręb Psie Pole (ul. Litewska 10, 12, 12A i 12B), wynoszący 45/10.000 części, dla której urządzona jest Księga Wieczysta nr WR1K/00051301/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wrocław Krzyki, Wydział IV Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny obejmuje ustalenie wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej na datę wizji lokalnej nieruchomości, tj. na dzień 19.12.2018 roku.

5. STAN PRAWNY I PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny przedmiotu wyceny nie jest w pełni uregulowany, istnieje rozbieżność pomiędzy stanem ewidencyjnym i prawnym nieruchomości a jej stanem faktycznym, polegająca na tym, że w dziale II Księgi Wieczystej nie został ujawniony podział majątku pomiędzy Agnieszką Pietrzak i Marcinem Pietrzakiem (Wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej, Wydział III Rodzinny i Nieletnich z dnia 14.04.2015 roku ustanawiający rozdzielną majątkową - sygnatura akt III RC 677/14).

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej położona we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 stanowi własność Agnieszki Pietrzak i Marcina Pietrzaka, w udziałach po 50/100 części każde z nich.

Podstawę prawną własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej stanowiła umowa sprzedaży z dnia 18.06.2008 roku sporządzona w formie aktu notarialnego przed notariusz Beatą Teśluk-Sową (repertorium A nr 1914/2008) oraz Wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej, Wydział III Rodzinny i Nieletnich z dnia 14.04.2015 roku ustanawiający rozdzielną majątkową - sygnatura akt III RC 677/14.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej została urządzona Księga

Wycena wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.
Wieczysta nr WR1K/00188129/1, prowadzona przez Sąd Rejonowy Wrocław Krzyki, Wydział IV Ksiąg Wieczystych.

W dziale III Księgi Wieczystej ujawnione wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1267/18 z wniosku wierzyciela Bank Zachodni WBK S.A. przeciwko dłużnikowi Agnieszce Pietrzak, na podstawie tytułu wykonawczego bankowy tytuł egzekucyjny Bank Zachodni WBK S.A. we Wrocławiu z dnia 2015-09-25, sygn. akt bte nr 8005103695, Postanowienia Sądu Rejonowego w Sanoku z dnia 2015-11-24, sygn. akt I Co 812/15.

W dziale IV Księgi Wieczystej ujawniona hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 643.000,00 złotych - hipoteka kaucyjna zabezpiecza kredyt, odsetki, inne należności od kredytu udzielonego Agnieszce Pietrzak oraz Marcinowi Pietrzakowi na podstawie umowy nr 08 1500 1155 5311 5001 9586 0000 z dnia 12-06-2008r., kredyt waloryzowany kursem CHF ustanowiona na rzecz Kredyt Bank S.A. z siedzibą w Warszawie I Oddział we Wrocławiu (obecnie Santander Bank S.A.) oraz wzmianka dz.kw./WR1K/79582/18/1 z daty 2018-12-10 z wniosku o wpisanie w miejsce dotychczasowego wierzyciela - EOS I Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny, nie rozpoznana dotychczas przez Sąd.

Z prawem własności lokalu mieszkalnego związany jest udział w prawie użytkownika wieczystego działki nr 18/8, AM-24, obręb Psie Pole (ul. Litewska 10, 12, 12A i 12B), wynoszący 45/10.000 części, dla której urządzona jest Księga Wieczysta nr WR1K/00051301/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wrocław Krzyki, Wydział IV Ksiąg Wieczystych.

Dla terenu, na którym położony jest przedmiot wyceny brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr 1177/18 z dnia 11.01.2018 roku, teren na którym położony jest przedmiot wyceny - Jednostka Urbanistyczna - Psie Pole Wschód.

Cechy jednostki:

1. Jednorodny układ urbanistyczny, z dominującą zabudową mieszkaniową blokową.
2. Zabudowa w formie kompozycji punktowej oraz liniowej w układzie północ-południe i wschód-zachód.

Wycena wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

3. Zespół obiektów Lotniczych Zakładów Naukowych przy ulicy Kiełczowskiej stanowi ważny element jednostki.
4. Jednostka wyposażona w infrastrukturę społeczno-usługową, nasycona zielenią międzyblokową oraz zielenią w postaci skwerów.
5. Ulice Litewska i Kiełczowska stanowiące główne osie komunikacyjne jednostki.
6. Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym w zachodniej części jednostki.

Przeznaczenia terenów

Na obszarze jednostki obowiązują następujące obszary przeznaczeń, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.2:

1.M – obszary mieszkaniowe (100,0 %)

klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zielen (uzupełniające).

Stan faktycznego zagospodarowania nieruchomości i przeznaczenia budynku mieszkalnego jest zgodny z dokumentami ewidencyjnymi (Kataster Nieruchomości) i założeniami planistycznymi.

6. PODSTAWY PRAWNE I METODYCZNE

- 6.1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks Cywilny. (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami).
- 6.2. Ustawa z dnia 17 lipca 1964 Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami).
- 6.3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543).
- 6.4. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 30, poz. 163 z późniejszymi zmianami).
- 6.5. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 124 z 2001 roku, poz. 1361 z późniejszymi zmianami).

Wycena wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

- 6.6. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2016 roku, poz. 2.171), z późniejszymi zmianami.
- 6.7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14.07.2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165, poz. 985).
- 6.8. Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych. Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Warszawa. Krajowe Standardy Wyceny-Podstawowe (KSWP) i Krajowe Standardy Wyceny-Specjalistyczne (KSWP).
- 6.9. Wycena budynków, budowli i lokali. Dochodowe i rynkowe metody szacowania nieruchomości budowlanych.
- 6.10. Wycena nieruchomości. Przykłady pod red. A. Hopfera. Wydawnictwo ART. Olsztyn.

7. ŹRÓDŁA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCI I RYNKU LOKALNYM.

- 7.1. Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu.
- 7.2. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia, zatwierdzone Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr 1177/18 z dnia 11.01.2018 roku.
- 7.3. Informacje od Zamawiającego.
- 7.4. Badania i analizy rynku lokalnego dokonane przez rzeczoznawców na terenie miasta Wrocław, ze szczególnym uwzględnieniem dzielnicy Psie Pole, obręb Psie Pole.
- 7.5. Wywiad w terenie połączony z lustracją techniczną przedmiotu wyceny i weryfikacją udostępnionej przez Zamawiającego dokumentacji przeprowadzony w dniu 12.12.2018 r.
- 7.6. Analiza transakcji nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej dokonana przez rzeczoznawców majątkowych na terenie miasta Wrocławia, ze szczególnym uwzględnieniem obrębu Psie Pole.
- 7.7. Sąd Rejonowy Wrocław Krzyki, Wydział IV Ksiąg Wieczystych.

Wycena wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

- 7.8. Umowa sprzedaży z dnia 18.06.2008 roku sporządzona w formie aktu notarialnego przed notariusz Beatą Teśluk-Sową (repertorium A nr 1914/2008) oraz Wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej, Wydział III Rodzinny i Nieletnich z dnia 14.04.2015 roku ustanawiający rozdzielność majątkową - sygnatura akt III RC 677/14.
- 7.9. Postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych o ogłoszeniu upadłości Agnieszki Pietrzak z dnia 26.11.2018 roku (sygnatura akt VIII GU 552/18 of).

8. PODSTAWA WYCENY

8.1. Wartość nieruchomości w aspekcie podstaw prawnych.

Zgodnie z Działem IV, art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. wartość nieruchomości należy ustalić uwzględniając:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych,
- funkcję wyznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania.

8.2. Podstawa wyceny: zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowej opracowanym przez Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (KSWP 1) jest wartość rynkowa nieruchomości.

Wartość nieruchomości określono zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowej opracowanym przez Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (KSWP 1) - (WRU - wartość rynkowa nieruchomości).

Wartość rynkową nieruchomości (prawa majątkowego) zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowej opracowanym przez Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

Wycena wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

(KSWP 1) definiuje się jako najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń: strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami; mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości, nie działają w sytuacji przymusowej i upłynął czas niezbędny dla wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

Ustawa z 28.02.2003 roku - Prawo upadłościowe - art. 56b. 1., z późniejszymi zmianami.

Sprzedaż, o której mowa w niniejszym dziale, na rzecz podmiotów wskazanych w art. 128 dopuszczalna jest wyłącznie po cenie sprzedaży nie niższej niż cena oszacowania.

Cenę oszacowania ustala sąd na podstawie dowodu z opinii biegłego.

9. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA, METODY WYCENY ORAZ TECHNIKI SZACOWANIA

W celu oszacowania wartości rynkowej udziału 50/100 części przedmiotowej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, wyceny dokonano przy zastosowaniu podejścia:

podejścia porównawczego, metody korygowanej ceny średniej.

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.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Wycena wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

Wartość nieruchomości (prawa) będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Wartość nieruchomości (prawa) ustalono posiłkując się wzorem:

$$W_N = C_{\text{śr}} \times \sum u_i \times E, \text{ gdzie:}$$

$C_{\text{śr}}$ - średnia cena ustalona na poziomie próbki średniej;

u_i - współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości o liczebności równej od 1 do n ;

E - współczynnik Eksperta, uwzględniający sytuację, gdy wyceniana nieruchomość wykracza swoimi walorami lub wadami poza zakres cech ujętych w próbce średniej.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej monitorowano transakcje na wtórnym rynku obrotu nieruchomości lokalowych, w ciągu ostatnich 24 miesięcy.

Monitorowano transakcje nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej o maksymalnie zbliżonych do przedmiotów wyceny atrybutach, rynek nieruchomości ograniczono do najbliższego sąsiedztwa nieruchomości obejmującego obręb geodezyjny Psie Pole.

10. CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Rynek lokalny obrotu podobnymi nieruchomościami stanowią głównie nieruchomości w postaci lokali mieszkalnych dwu-, i trzypokojowych o powierzchni użytkowej powyżej w przedziale od 35,00 m² do 65,00 m², zlokalizowanych w budynkach wznoszonych w latach 2000-nych i późniejszych, w technologii tradycyjnej, prefabrykowanej lub mieszanej o typowych parametrach użytkowych i standardzie techniczno-użytkowym.

Nieruchomości lokalowe o podobnym stanie technicznym, standardzie wykończenia, funkcji i lokalizacji są przedmiotem dość częstego obrotu i stanowią stosunkowo dość znaczny segment na całym rynku obrotu nieruchomościami.

Rynek nieruchomości odnotował w ciągu ostatnich 24 miesięcy

Wycena wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

kilkanaście transakcji nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny przeprowadzonych na terenie wytypowanego rynku lokalnego. Rynek lokalny obrotu podobnymi nieruchomościami stanowią nieruchomości lokalowe, wchodzące w skład budynków mieszkalnych wielorodzinnych wzniesionych w okresie lat 2000-nych i późniejszych, w technologii tradycyjnej, prefabrykowanej lub mieszanej, położonych we Wrocławiu, dzielnica Psie Pole, obręb Pole, pozostających w typowym stanie utrzymania technicznego oraz typowo wyposażone w urządzenia infrastruktury technicznej.

11. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY I WIZJI LOKALNEJ.

Przedmiotową nieruchomość lokalową oszacowano w dniu 24.12.2018 r.

Wizję lokalną nieruchomości lokalowej przeprowadzono w dniu 19.12.2018 r.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.

1. OPIS STANU TECHNICZNO - UŻYTKOWEGO PRZEDMIOTU WYCENY

1.1.1. Lokalizacja:

Wyceniany lokal mieszkalny położony jest we Wrocławiu, przy ul. Litewskiej 10/14, na II piętrze dziewięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego, z częścią gospodarczą w przyziemiu, z płaskim stropdachem, wybudowanego i oddanego do użytkowania prawdopodobnie w połowie lat 2000-nych (około 2005 roku).

Lokal mieszkalny położony jest na terenie obrębu geodezyjnego Psie Pole, w pobliżu centrum obrębu, w bliskim ale nieuciążliwym sąsiedztwie skrzyżowania z ulicą Poleską i Gorlicką.

Rejon tradycyjnie uznawany za korzystną lokalizację, głównie za sprawą dobrego położenia w stosunku do dróg wylotowych (kierunek Poznań i Warszawa), dobrej dostępności komunikacji miejskiej, infrastruktury handlowo-usługowej, szkół i przedszkoli oraz placówek bankowych i pocztowych (dobrze dostępna komunikacja masowa autobusowa w osi ulicy Kiełczowskiej, komplet placówek handlowo-usługowych w bliskim sąsiedztwie nieruchomości).

Lokalizacja szczegółowa przy ulicy Litewskiej, w odległości około 15 metrów od osi ulicy, w bezpośredniej bliskości osiedlowej drogi dojazdowej.

Wycena wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

Doskonałe położenie pod względem dostępności do dróg wylotowych w kierunku na Długołękę, Zakrzów, Kiełczów, w dalszej kolejności Warszawę i Łódź, oraz lokalnej sieci komunikacji miejskiej kołowej.

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości bardzo dobrze rozwinięta sieć handlowo-usługowa, bliskość Centrum Handlowego „Korona”, podobnie jak dobry dostęp nieruchomości do znajdujących się w pobliżu przedszkoli i szkół oraz placówek pocztowych, bankowych, ośrodków zdrowia, itp.

Dobre położenie komunikacyjne pod względem dostępności komunikacji masowej (w odległości około 300-350 metrów linie autobusowe), dobre możliwości skomunikowania się z centralnymi rejonami miasta (za pośrednictwem ulicy Kiełczowskiej), dobra możliwość skomunikowania z drogą wylotową w kierunku na Warszawę i Łódź.

Dojazd i dostępność ruchu pieszego do nieruchomości bardzo dobry, ze względu na istnienie dobrej jakości drogi dojazdowej i występowanie utwardzonych ciągów ruchu pieszego oraz ciągów komunikacji wewnętrznej, wraz z dostateczną ilością ogólnie dostępnych miejsc parkingowych.

1.1.2. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

- droga o nawierzchni utwardzonej, oświetlenie miejskie uliczne;
- sieć energetyczna;
- sieć teletechniczna;
- sieć wodociągowa;
- c.o. i c.w. zdalaczynna;
- sieć kanalizacyjna ogólnospławna.

1.2. Opis budynku i lokalu.

Budynek mieszkalny wielorodzinny, dziewięciokondygnacyjny, z częścią gospodarczą w przyziemiu, z płaskim stropdachem, wybudowany i oddany do użytkowania prawdopodobnie w połowie lat 2000-nych (około 2005 roku).

Fundamenty żelbetowe.

Wycena wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

Ściany nośne kondygnacji nadziemnych murowane z pustaków ceramicznych typu Max lub bloczków betonu komórkowego z filarami betonowymi wylewanymi na mokro oraz betonowymi monolitycznymi.

Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem gr. 10 cm pokrytym tynkiem strukturalnym na siatce nylonowej.

Stropy masywne monolityczne nad wszystkimi kondygnacjami.

Stropodach jednospadowy masywny wentylowany i ocieplony, kryty papą bitumiczną.

Płyty balkonowe, schody wewnętrzne i zewnętrzne żelbetowe wylewane na mokro.

Balustrady stalowe.

Stolarka okienna tradycyjna zespolona z PCW.

Stolarka drzwiowa standardowa płytowa biała.

Podłoga i posadzki betonowe, w ciągach komunikacyjnych, na klatkach schodowych licowane płytkami gressowymi.

Budynek wyposażony jest w instalacje elektryczną oświetleniową, wodno - kanalizacyjną, gazową, telefoniczną, zbiorczą RTV, domofonową, odgromową.

Ponadto budynek posiada instalację dźwigu osobowego.

Wyceniany lokal mieszkalny nr 14 położony jest na II piętrze (lokal jednopiętrowy) i składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju oraz łazienki wraz z WC.

Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 19.12.2018 roku wykazała nieznaczne zużycie techniczne i funkcjonalne większości elementów składowych lokalu mieszkalnego (stolarka okienna z PCW, stolarka drzwiowa typowa płycinowa w stanie dobrym, tynki wewnętrzne gipsowe, w części pomieszczeń okładziny ścienne z płytek ceramicznych w łazience i kuchni, podłogi z paneli podłogowych w pokojach w stanie dobrym, w łazience, kuchni i przedpokoju posadzka betonowa z okładziną z płytek ceramicznych, dobrej jakości armatura sanitarna i kuchenna, meble kuchenne w zabudowie stałej wraz z osprzętem AGD.

Ogólna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 50,45 m².

Lokal uzbrojony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, teletechniczną.

1.2.1. Ocena stanu technicznego obiektu wyceny.

Podczas wizji i przeprowadzonych badań makroskopowych poszczególnych elementów lokalu mieszkalnego stwierdzono, że obiekt znajduje się w dobrym stanie techniczno-użytkowym i nie wymaga istotnych nakładów remontowych.

2. SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa stanowiąca przedmiot wyceny wykorzystywane jest do celów statutowych, zgodnie z ustaleniami wynikającymi ze Studium Uwarunkowań (funkcja - mieszkalna wielorodzinnna).

Do porównań przyjęto grupę nieruchomości, stanowiących próbkę średnią, będące w obrocie w ciągu 2016, 2017 i 2018 roku.

Po szczegółowej analizie rynku lokalnego przyjęto następujące założenia do wyceny przedmiotowej nieruchomości:

1. Podstawą wyceny jest wartość rynkowa dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU);
2. Rodzaj rynku nieruchomości został ograniczony tylko do nieruchomości przeznaczonych do celów mieszkalnych, dwu, i trzypokojowych o powierzchni użytkowej w przedziale od 35,00 m² do 65,00 m² zlokalizowanych w budynkach wielomieszkańciowych realizowanych w systemie tradycyjnym, prefabrykowanym lub mieszanym, w standardzie typowego zagospodarowania i wykończenia.
3. Obszarem rynku nieruchomości jest miasto Wrocław, ze szczególnym uwzględnieniem dzielnicy Psie Pole, obręb geodezyjny Psie Pole.
4. Okres badania rynku dotyczy roku 2016, 2017 i 2018.

W okresie monitorowania rynku ceny rozkładały się następująco: Cena minimalna (w odniesieniu do ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego) wynosi:

$$C_{\min} = 4.640,98 \text{ zł}$$

Cena maksymalna (monitorowana jak wyżej) wynosi:

$$C_{\max} = 6.268,80 \text{ zł}$$

Wycena wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

Cena średnia

$$C_{sr} = 5.391,20 \text{ zł}$$

Poniżej zestawiono w próbce średniej transakcje nieruchomości lokalowych o atrybutach maksymalnie zbliżonych do obiektu wyceny.

Tabela nr 1

L.P.	Miejsce transakcji	Data transakcji	P.u. lokalu	Cena n-ści	Cena 1 m ² p.u. lokalu
1.	Litewska	01.2018	53,41	304.500,00	5.701,18
2.	Litewska	12.2017	50,40	250.000,00	4.960,31
3.	Litewska	10.2017	62,06	350.000,00	5.639,70
4.	Litewska	09.2017	49,81	258.000,00	5.179,68
5.	Litewska	08.2017	61,00	320.000,00	5.245,90
6.	Litewska	07.2017	50,20	268.000,00	5.338,65
7.	Poleska	05.2018	61,00	315.000,00	5.163,93
8.	Poleska	04.2018	41,30	235.000,00	5.690,07
9.	Poleska	04.2018	57,10	265.000,00	4.640,98
10.	Poleska	03.2018	46,40	255.000,00	5.495,69
11.	Poleska	03.2018	60,88	344.000,00	5.650,46
12.	Poleska	03.2018	53,07	280.500,00	5.285,47
13.	Poleska	03.2018	37,50	198.500,00	5.293,33
14.	Poleska	02.2018	45,57	255.000,00	5.595,79
15.	Poleska	02.2018	57,10	280.000,00	4.903,68
16.	Gorlicka	05.2018	39,88	250.000,00	6.268,80
17.	Gorlicka	05.2018	50,03	280.000,00	5.596,64
średnia cena					5.391,20

Opis obiektu o minimalnej cenie transakcyjnej C_{min} :

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej położona we Wrocławiu, przy ul. Poleski, w budynku dziewięciokondygnacyjnym z płaskim stropodachem, w zabudowie punktowej, pochodzącej z lat 2000-nych XXI wieku.

Lokal mieszkalny trzypokojowy, położony na II piętrze budynku, pozostający w stanie technicznym przeciętnym, powierzchnia użytkowa lokalu 57,10 m², lokal wyposażony typowo w urządzenia

Wycena wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

infrastruktury technicznej (energia elektryczna, woda zimna z wodociągu, woda ciepła i centralne ogrzewanie zdalaczynne elektrycznego, kanalizacja ogólnospławna, domofon, telefon).

Lokal w złym stanie technicznym, wymaga znacznych nakładów remontowych (zużyta stolarka okienna z PCW i drzwiowa płycinowa, posadzki betonowe z wykładziną zmywalną i dywanową, malatura z farby emulsyjnej, armatura sanitarna i kuchenna niskiej jakości, instalacje wewnętrzne - stanu nie ustalono).

Data transakcji - 04.2018 rok.
Cena transakcyjna - 265.000,00 złotych.
Cena 1m² p.u. lokalu - 4.640,98 złotych.

Opis obiektu o maksymalnej cenie transakcyjnej C_{max} :

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej położona we Wrocławiu, przy ul. Gorlickiej, w budynku pięciokondygnacyjnym z płaskim stropodachem, w zabudowie punktowej, pochodzącej z lat 2000-nych XXI wieku.

Lokal mieszkalny dwupokojowy, położony na I piętrze budynku, pozostający w dobrym stanie technicznym i użytkowym, powierzchnia użytkowa lokalu 39,88 m², lokal wyposażony typowo w urządzenia infrastruktury technicznej (energia elektryczna, woda zimna z wodociągu, woda ciepła i centralne ogrzewanie zdalaczynne, kanalizacja ogólnospławna, domofon, telefon).

Lokal w bardzo dobrym stanie technicznym, nie wymaga nakładów remontowych (dobrej jakości stolarka okienna i drzwiowa, tynki gipsowe, posadzki betonowe z płytkami ceramicznymi, okładziny ścienne w kuchni i łazience z płytek ceramicznych, armatura sanitarna i kuchenna po wymianie, dobrej jakości, meble kuchenne w zabudowie stałej wraz z osprzętem AGD).

Data transakcji - 05.2018 rok.
Cena transakcyjna - 250.000,00 złotych.
Cena 1m² p.u. lokalu - 6.268,80 złotych.

Wycena wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

Ustalono następujące rynkowe cechy, mające wpływ na wartość nieruchomości:

1. Położenie nieruchomości na rynku
 - waga cechy 25%
2. Zużycie techniczne (funkcjonalne)
 - waga cechy 30%
3. Uzbrojenie
 - waga cechy 5%
4. Funkcjonalność nieruchomości
 - waga cechy 15%
5. Standard wykończenia
 - waga cechy 25%

Rynek nieruchomości został podzielony w zależności od:

- położenia (3 strefy na rynku)
 - niekorzystne, optymalne, korzystne
- zużycia technicznego (funkcjonalnego) (4 cechy)
 - bardzo znaczne, znaczne, przeciętne, nieznaczne
- uzbrojenia (6 cech)
 - woda, kanalizacja miejska, gaz, en.elektryczna, sieć telefoniczna, centralne ogrzewanie
- standardu wykończenia (4 cechy)
 - niski, średni, wysoki, bardzo wysoki
- funkcjonalności (4 cechy)
 - zła, przeciętna, dobra, bardzo dobra

Przyjęto założenie, że wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną w badanej

próbce średniej $C_{\min} < W_n < C_{\max}$

Wartość rynkowa nieruchomości ustalono jako korektę średniej ceny (przeciętnej) ustalonej na poziomie próbki średniej.

Wycena wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących:

$C_{\min}/C_{\text{sr}} = 0,860$ - granica dolna

$C_{\max}/C_{\text{sr}} = 1,162$ - granica górna

Tabela nr 2

Lp	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Procentowy wpływ na cenę (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynników u_i
1	Położenie na rynku	25	0,2150 - 0,2905	0,2528
2	Zużycie techniczne	30	0,2580 - 0,3486	0,3184
3	Uzbrojenie	5	0,0430 - 0,0581	0,0581
4	Funkcjonalność	15	0,1290 - 0,1743	0,1592
5	Standard wykończenia	25	0,2150 - 0,2905	0,2652
		100		1,0537

Przyjęte granice współczynników korygujących nie pozwalają wyjść przy $E = 1$ z wartością rynkową nieruchomości poza zakres wartości $\{C_{\min}, C_{\max}\}$

$W_x = 5.391,20 \text{ zł/m}^2 \times 1,0537 = 5.680,70 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$

Aktualna wartość nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 oszacowana w podejściu porównawczym, metodą korygowanej ceny średniej, wynosi:

$W_N = 5.680,70 \text{ zł/m}^2 \times 50,45 \text{ m}^2 = 286.591,32 \text{ złotych.}$

Przyjęto w zaokrągleniu: 287.600,00 złotych.

słownie złotych: dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy sześćset.

Wartość rynkowa udziału wynoszącego 50/100 części, stanowiącego własność Agnieszki Pietrzak, wynosi:

$287.600,00 \text{ złotych} \times 50/100 \text{ części} = 143.800,00 \text{ złotych.}$

słownie złotych: sto czterdzieści trzy tysiące osiemset.

3. ANALIZA OBLICZEŃ

Wartość rynkowa udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 oszacowana w podejściu porównawczym, według stanu przedmiotowej nieruchomości z daty wizji lokalnej, wynosi 143.800,00 złotych.

słownie złotych: sto czterdzieści trzy tysiące osiemset.

Wycena wartości rynkowej udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej we Wrocławiu, ul. Litewska 10/14 dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym.

Z przeprowadzonej w 2016, 2017 i 2018 roku analizy rynku

lokalnego wynika, że średnia cena nieruchomości lokalowych występująca na wtórnym rynku sprzedaży w tym sektorze rynku (lokale mieszkalne w przedziale w przedziale od 35,00 m² do 65,00 m² powierzchni użytkowej) kształtowała się na poziomie około 5.390,00 złotych/1 m² powierzchni użytkowej, przy rozpiętości cen 1 m² od około 4.640,00 złotych do około 6.270,00 złotych.

W trakcie analizy rynku stwierdzono wystąpienie około 21 transakcji nieruchomości (praw) o podobnej funkcji, położeniu, powierzchni użytkowej i przeznaczeniu, z tym, że w przypadku czterech transakcji nie stwierdzono jednoznacznie charakteru przedmiotu transakcji (transakcje te zostały wykluczone z toku postępowania analitycznego).

Jednocześnie stwierdzono, że średni czas ekspozycji nieruchomości (lokali spółdzielczych) na rynku wynosi 5-6 miesięcy, przy założeniu ich właściwej ekspozycji rynkowej i dostatecznej prezentacji w zakresie reklamy i uczestnictwa firm pośredniczących w obrocie nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej uzyskała wartość na poziomie powyżej średniej wartości nieruchomości (praw) stanowiących materiał porównawczy w wycenie, głównie za sprawą optymalnej lokalizacji ogólnej, również za sprawą uwzględnienia dobrego standardu zagospodarowania i dobrej funkcjonalności lokalu mieszkalnego, jak również nieznacznego zużycia technicznego lub funkcjonalnego elementów składowych lokalu mieszkalnego.

Popyt na nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, powierzchni użytkowej, lokalizacji i stanie technicznym i funkcjonalno-użytkowym jest dość znaczny, co powinno skutkować krótką ekspozycją nieruchomości na wtórnym rynku nieruchomości, w przypadku ewentualnej transakcji.

4. WNIOSKI KOŃCOWE

Oszacowana wartość rynkowa udziału 50/100 części nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej jest wielkością najbardziej prawdopodobną do uzyskania, przy uwzględnieniu uwarunkowań rynku lokalnego.

Przedmiotowy lokal jest zlokalizowany na terenie zabudowy mieszkalno-usługowej, w rejonie inwestorsko dość atrakcyjnym, ze względu na dobrą możliwość skomunikowania z innymi rejonami miasta Wrocławia oraz położenia w bliskim sąsiedztwie centrum obrębu i głównych ciągów komunikacji masowej (linie autobusowe w ciągu ulicy Kiełczowskiej, kompleks placówek handlowo-usługowych, itp). Popyt na nieruchomości (prawa) o podobnym przeznaczeniu, lokalizacji, stanie technicznym i funkcjonalno-użytkowym jest w związku z tym dość znaczny.

Wyceniana nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej uzyskała wartość na poziomie powyżej średniej wartości nieruchomości (praw) stanowiących materiał porównawczy w wycenie, głównie za sprawą optymalnej lokalizacji ogólnej, również za sprawą uwzględnienia dobrego standardu zagospodarowania i dobrej funkcjonalności lokalu mieszkalnego, jak również nieznacznego zużycia technicznego lub funkcjonalnego elementów składowych lokalu mieszkalnego.

5. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

1. Wycenę przeprowadzono w warunkach nieograniczonego rynku na dany typ nieruchomości.
2. Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady wycenianego obiektu, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej.
3. Ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
4. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
5. Operatu szacunkowego nie można wykorzystywać do żadnego innego celu aniżeli określony w rozdz. I, p. 3.
6. Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.

Opracował:

