

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ SAMODZIELNEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 27
POŁOŻONEGO W WIELICZCE NA OSIEDLU SIENKIEWICZA NR 15
KSIĘGA WIECZYSTA NR KR11/00042100/5 PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY
W WIELICZCE, III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
W UDZIALE 1/2

Sygn. akt VIII GU 110/20



Autor:

mgr inż. Magdalena Ślufarska
upr. 4847



KRAKÓW, DNIA 09 LISTOPADA 2020 R.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Wieliczka, os. Sienkiewicza 15/27
Księga wieczysta	Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr KR11/00042100/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 27 z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 5029/276459 części.
Opis lokalu	Samodzielny lokal mieszkalny nr 27 położony jest na III piętrze budynku nr 15 na osiedlu Sienkiewicza w Wieliczce. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 44,97 m ² . Składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju oraz łazienki. Do lokalu przylega balkon. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 5,32 m ² . Z własnością nieruchomości lokalowej związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 5029/276459 części.
Lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość lokalowa położona jest w budynku wielorodzinnym o funkcji mieszkalnej na osiedlu Sienkiewicza w Wieliczce, w otoczeniu zabudowy wielorodzinnej oraz terenów usługowych. Nieruchomość położona jest we wschodniej części miasta. Odległość od ścisłego centrum Wieliczki wynosi około 650 m. Odległość od Krakowa wynosi około 14 km. Dostęp do komunikacji miejskiej dobry.
Dostęp do nieruchomości	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Alfonsa Długosza.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr KR11/00042100/5 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, z dnia 09 czerwca 2020 roku, sygn. akt VIII GU 110/20.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Wartość rynkowa nieruchomości	WR = 241 000,00 zł słownie: dwieście czterdzieści jeden tysięcy złotych
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	WRW = 181 000,00 zł słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych
Wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości	WR_{1/2} = 120 500,00 zł słownie: sto dwadzieścia tysięcy pięćset złotych
Wartość dla sprzedaży wymuszonej dla udziału 1/2	WRW_{1/2} = 90 500,00 zł słownie: dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset złotych
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> w dniu 09 listopada 2020 roku, według stanu na dzień 09 listopada 2020 roku, na poziomie cen na dzień 09 listopada 2020 roku, na podstawie wizji lokalnej z dnia 13 października 2020 roku.



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI.....	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	4
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	5
6.2. OPIS BUDYNKU	6
6.3. OPIS LOKALU	6
6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	6
6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	7
8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU	8
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU W STANIE NA DZIEŃ WYCENY	12
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	14
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA.....	15
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	15
13. ZAŁĄCZNIKI.....	16

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest samodzielny lokal mieszkalny nr 27 położony na III piętrze budynku nr 15 na osiedlu Sienkiewicza w Wieliczce. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 44,97 m². Składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju oraz łazienki. Do lokalu przylega balkon. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 5,32 m². Z własnością nieruchomości lokalowej związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 5029/276459 części.

Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr KR11/00042100/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego nr 27 położonego w budynku nr 15 na osiedlu Sienkiewicza w Wieliczce, objętego księgą wieczystą nr KR11/00042100/5.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr KR11/00042100/5 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, z dnia 09 czerwca 2020 roku, sygn. akt VIII GU 110/20.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie dla rzeczoznawcy majątkowego na wykonanie niniejszego operatu szacunkowego.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109),
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 30, poz. 903 z późn. zm.),
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

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

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 13 października 2020 roku,
- Badanie księgi wieczystej nr KR11/00042100/5 dnia 09 listopada 2020 roku,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta i Gminy Wieliczka w dniu 09 listopada 2020 roku,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

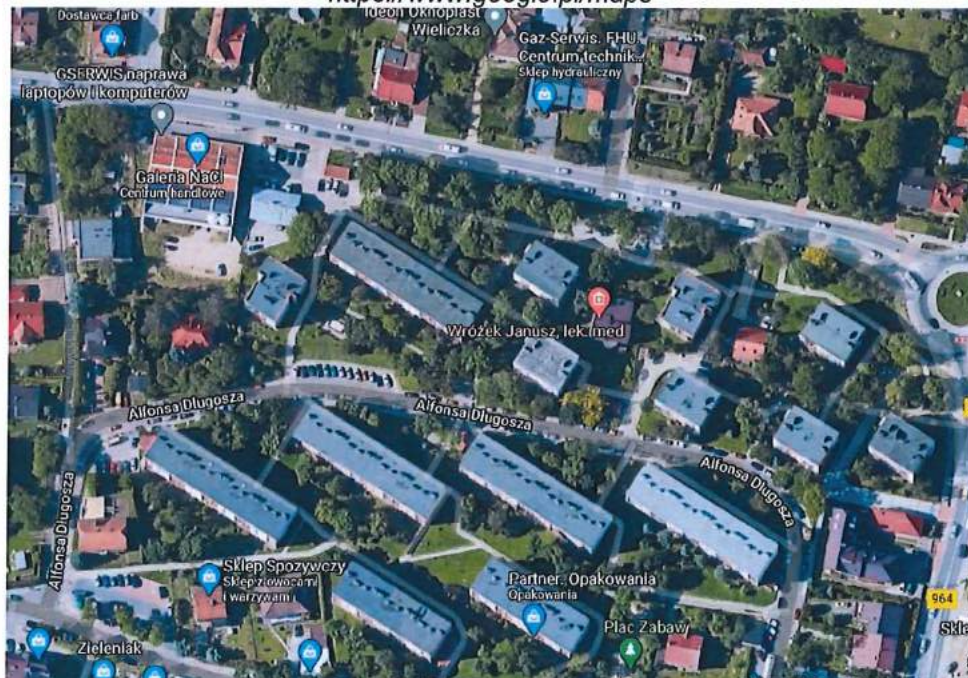
- | | |
|--|---------------|
| ➤ Data sporządzenia wyceny | 09.11.2020 r. |
| ➤ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 09.11.2020 r. |
| ➤ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 09.11.2020 r. |
| ➤ Data dokonania oględzin nieruchomości | 13.10.2020 r. |

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO



<https://www.google.pl/maps>



<https://www.google.pl/maps>

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa położona jest w budynku wielorodzinnym o funkcji mieszkalnej na osiedlu Sienkiewicza w Wieliczce, w otoczeniu zabudowy wielorodzinnej oraz terenów usługowych. Nieruchomość położona jest we wschodniej części miasta. Odległość od ścisłego centrum Wieliczki wynosi około 650 m. Odległość od Krakowa wynosi około 14 km. Dostęp do komunikacji miejskiej dobry. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Alfonsa Długosza. Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczną, wodociągową, gazową, kanalizacyjną, MPEC, teletechniczną.

6.2. OPIS BUDYNKU

W dniu wizji lokalnej nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wielorodzinnym o funkcji mieszkalnej, w zabudowie wolnostojącej, zrealizowanym w 1973 roku. Obiekt składa się z 5 kondygnacji. Technologia wykonania mieszana. Ściany zewnętrzne otynkowane. Klatki schodowe malowane, podłogi wyłożone lastriko.

Teren wokół budynku ogólnodostępny, zagospodarowany, trawniki, oświetlenie, drogi, chodniki i miejsca parkingowe.

6.3. OPIS LOKALU

Przedmiotem wyceny jest samodzielny lokal mieszkalny nr 27 położony na III piętrze budynku nr 15 na osiedlu Sienkiewicza w Wieliczce. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 44,97 m². Składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoiu oraz łazienki. Do lokalu przylega balkon. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 5,32 m².

Z własnością nieruchomości lokalowej związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 5029/276459 części.

Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr KR11/00042100/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na dzień wyceny lokal wykończony w średnio korzystnym standardzie. Wewnątrz ściany pokryte powłokami malarskimi, w pomieszczeniach mokrych płytki ceramiczne. Na podłogach w zależności od funkcji pomieszczeń linoleum, parkiet oraz płytki ceramiczne. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa typowa starego typu, drzwi wejściowe drewniane. Łazienka wyposażona w biały montaż starszego typu. Kuchnia wyposażona. Instalacje w lokalu: elektryczne, wod.- kan., gazowa, c.o., teletechniczna.

Powierzchnię użytkową ustalono na podstawie księgi wieczystej, danych z administracji oraz pomiarów kontrolnych.

6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr **KR11/00042100/5** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR11/00042100/5** widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I - O (oznaczenie nieruchomości)

Numer nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: wielicki

Gmina: Wieliczka

Miejscowość: Wieliczka

Lokal

Ulica: os. Sienkiewicza

Numer budynku: 15

Numer lokalu: 27

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: pokój – 2, kuchnia, przedpokój, łazienka

Opis pomieszczeń przynależnych: piwnica (o pow. 5,32 m²)

Kondygnacja: 4,0

Przyłączenie - numer księgi: KR11/00036370/3

Odrębność: tak

Obszar

Obszar: 50,2900 m²

DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)

Spis praw związanych z własnością

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Treść prawa: z własnością lokalu połączony jest udział w częściach wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony, nie służących do wyłącznego użytku właściciela lokalu lub dotychczasowego właściciela lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości oraz udział w działce nr 526/24 obr.1 o powierzchni 0,4203 ha

Udział związany:

wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 5029/276459

numer księgi wieczystej: KR11/00036370/3

numer udziału w prawie: 7

DZIAŁ II (właściciel)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 2

Marzena Cholewa, c. Juliana i Józefy

Lista wskazań udziałów w prawie: 3

Dariusz Stec, s. Juliana i Józefy

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisów.

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów.

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr KR11/00042100/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w artykułe 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży.

6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „A”, zatwierdzony Uchwałą Nr XLVII/763/2010 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 10 listopada 2010 roku. Zgodnie z ustaleniami planu przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem 4MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w strefie PP – ochrony przestrzeni publicznej historycznego zespołu starego Miasta Wieliczki.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

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

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,

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

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści: wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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

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

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

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

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

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią arytmetyczną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – Wieliczka.
- Okres analizy cen transakcyjnych dwa lata.

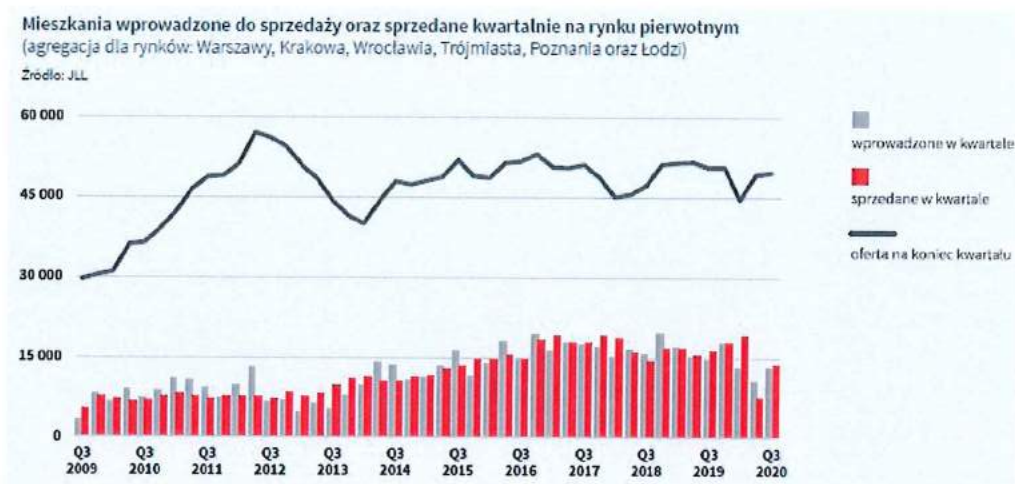
Rynek w III kwartale 2020 r. (źródło REAS)

W III kwartale 2020 r. łącznie na sześciu największych rynkach w kraju sprzedanych zostało 13,3 tys. nowych mieszkań, o 94% więcej niż w poprzednim kwartale. W większości miast sprzedaż ta została zrealizowana przy cenach ofertowych wyższych niż w II kwartale. Dzięki nowym wprowadzeniom, które wróciły do poziomu z początku 2020 r. i wyniosły 13,0 tys. lokali, oferta utrzymała się na dotychczasowym poziomie.

Sprzedaż

Od lipca do września 2020 r. sprzedaż nowych mieszkań liczona łącznie na sześciu największych rynkach w kraju niemal podwoiła się w porównaniu do tej odnotowanej w poprzednim kwartale - czyli w początkowym okresie pandemii w Polsce i w czasie obowiązywania najostrzejszych jak dotąd przepisów ograniczających przemieszczanie się poza miejscem zamieszkania. Z drugiej strony, było to o 30% mniej niż w I kwartale tego roku, kiedy sprzedaż była bliska rekordowym poziomom z 2017 r. Biorąc pod uwagę wciąż wysoką niepewność co do skutków ekonomicznych pandemii i ich bezpośredniego wpływu na gospodarstwa domowe, można taki wynik uznać za bardzo dobry. Zwłaszcza, że w III kwartale liczba mieszkań, których nabywcy wycofali się z zakupu, a które natychmiast nie zostały odsprzedane kolejnemu nabywcy, czyli tzw. zwrotów sięgnęła zaledwie kilkuset mieszkań. Fala zwrotów była jednym z najtrudniejszych zjawisk z jakim deweloperzy musieli zmierzyć w pierwszych miesiącach pandemii. W kwietniu i maju rezygnacje z umów

rezerwacyjnych, prowadziły w niektórych dzielnicach największych miast do ujemnego bilansu sprzedaży. Po złagodzeniu restrykcji nabywcy wrócili do domykania rozpoczętych transakcji, a elastyczna postawa deweloperów ułatwiła wielu kolejnym klientom podjęcie decyzji o zakupie. W II kwartale największą skalę zjawiska odstępowania od rozpoczętych transakcji obserwowaliśmy w Krakowie, gdzie zwroty sięgnęły 51% sprzedaży brutto. Najbardziej pewni swoich decyzji byli natomiast nabywcy w Poznaniu, gdzie do ponownej sprzedaży trafiło 12% mieszkań wcześniej „sprzedanych”. III kwartał przyniósł złagodzenie tego zjawiska. Najwięcej zwrotów odnotowaliśmy w tym okresie w Warszawie, gdzie ich udział sięgnął 6% sprzedaży brutto, najmniej w Łodzi i Trójmieście, gdzie nie przekroczył 1%. Na trzech pozostałych rynkach udział zwrotów w efektywnym kwartalnym popycie wrócił do poziomu sprzed zamrożenia gospodarki i wyniósł 4-5%.



Warto zauważyć, że duża skala zwrotów, zarejestrowanych w kwietniu i maju była w znacznej mierze konsekwencją zarówno wyjątkowo dużej liczby mieszkań sprzedanych (płatnie zarezerwowanych) na przełomie 2019 i 2020 r. jak również inwestycyjnego charakteru istotnej części tych zakupów. Koniec 2019 i początek 2020 r. był okresem wyjątkowej aktywności na rynku pierwotnym inwestorów kupujących mieszkania z założeniem ich odsprzedaży - nawet jeszcze przed zakończeniem budowy. Jeśli chodzi o wyniki sprzedaży, sytuacja w poszczególnych miastach w III kwartale dość mocno się różnicowała. W Krakowie rekord sprzedaży padł na początku 2017 r., a wynik z III kwartału 2020 r. jest od tego rekordu o 46% gorszy. W porównaniu z dobrym sprzedażowo I kwartałem obecnego roku spadek wyniósł ponad 35%. W Warszawie wynik sprzedaży z III kwartału 2020 r. jest o 40% niższy od najlepszego kwartalnego rezultatu w historii, odnotowanego w IV kwartale 2017 r. i o 34% niższy od osiągniętego w I kwartale bieżącego roku. Bardzo podobne proporcje odnoszą się do Wrocławia: -40% od rekordu z końca 2017 r. i -31% w porównaniu z I kwartałem br. W Trójmieście, podobnie jak w Warszawie, najlepsza sprzedaż przypadła na IV kwartał 2017 r., a wynik z III kwartału 2020 r. jest od tego rekordowego wyniku o ponad 30% niższy. Ponieważ jednak sprzedaż w Trójmieście zmniejszała się systematycznie już od dwóch lat, to wyniki analizowanego kwartału są o „zaledwie” 17% niższe niż te z I kwartału. W Poznaniu najwięcej mieszkań, bo aż 1700 w jednym kwartale, sprzedano dotychczas właśnie w I kwartale 2020 r. Wynik z III kwartału jest gorszy od niego o zaledwie 12%. Poznańskim deweloperom udało się zatem utrzymać wynik dość bliski rynkowego maximum. W Łodzi rekordowy wynik kwartalny – blisko 1500 sprzedanych mieszkań – także odnotowano na początku 2020 r. Jednak w III kwartale liczba transakcji była tu aż o 33% niższa. Trzeba podkreślić, że taki poziom sprzedaży został osiągnięty w większości miast przy cenach ofertowych wyższych niż w I kwartale. Tylko we Wrocławiu ceny mieszkań sprzedanych pozostały na tym samym poziomie. Wszystko wskazuje na to, że klienci, którzy zdecydowali się na zakup mieszkań w III kwartale uznali, że warto je kupić nawet wówczas, gdy są one nieco droższe niż na początku roku.

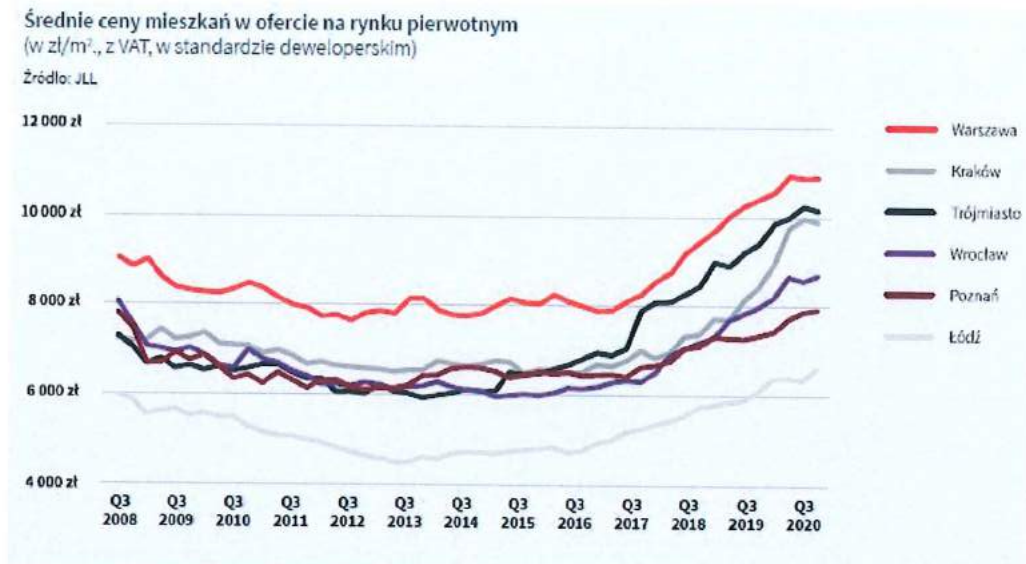


Podaż

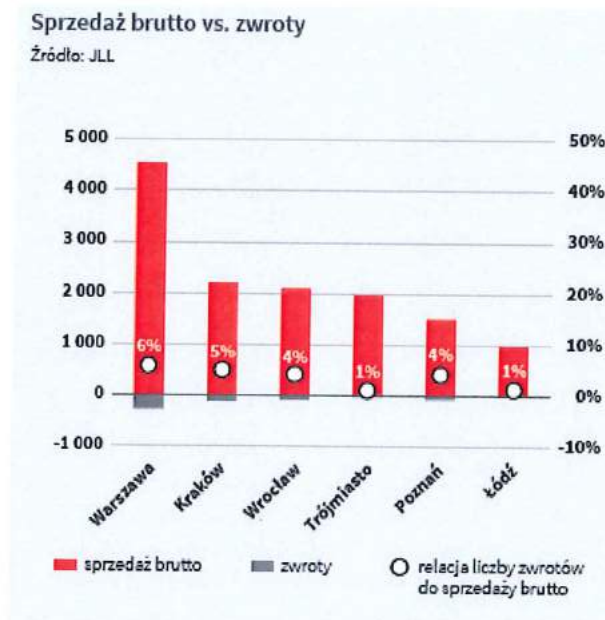
Relacja liczby mieszkań wprowadzonych na rynek w III kwartale w porównaniu z liczbą mieszkań sprzedanych w tym samym okresie była także zróżnicowana na poszczególnych rynkach lokalnych. W Trójmieście, Łodzi i Poznaniu można mówić o równowadze. Wyraźna nadwyżka mieszkań wprowadzonych nad sprzedanymi miała miejsce w Krakowie, ale trzeba przypomnieć, że na tym rynku oferta na początku roku była wyjątkowo niska i wynosiła niecałe 6,7 tysiąca lokali. Dzięki dużym wprowadzeniom w kolejnych dwóch kwartałach na koniec września liczba mieszkań dostępnych do zakupu wyniosła prawie 9 tysięcy. W Warszawie i Wrocławiu natomiast nowe wprowadzenia nie były w stanie dorównać zainteresowaniu kupujących – w obu miastach sprzedaż przewyższyła nową podaż w wyniku czego oferta na obu rynkach spadła o ponad 300 mieszkań. Biorąc pod uwagę skalę obu rynków relatywnie większe znaczenie ma to we Wrocławiu. Łącznie na 6 rynkach deweloperzy wprowadzili do oferty 13,0 tys. nowych mieszkań, o 23% więcej niż przed kwartałem i o 11% mniej niż przed rokiem.

Oferta

Gdy porównać obecną wielkość oferty w poszczególnych miastach z rekordowymi poziomami najdalej od swojego maximum jest Warszawa. Liczba dostępnych do zakupu mieszkań stanowi obecnie 73% tej z okresu szczytu boomu. W IV kwartale 2016 r. nabywcy mieli do wyboru blisko 21 tys. lokali. Dziś liczba ta tylko nieznacznie przekracza 15 tys. To w warunkach niepewnej przyszłości dobry prognostyk dla deweloperów na kolejne kwartały. Niski poziom oferty daje możliwość utrzymania cen na co najmniej dotychczasowym poziomie, nawet w sytuacji, gdyby popyt ulegał stopniowej redukcji. Na czterech kolejnych rynkach obecna oferta jest już nieco bliższa rekordowym poziomom: w Trójmieście stanowi 85%, w Krakowie i Poznaniu 86%, a we Wrocławiu 90%. Wprowadzanie przez deweloperów kolejnych inwestycji powinno tam następować dość ostrożnie i być poprzedzone wzrostem sprzedaży. Najbardziej niepokojąca może być sytuacja w Łodzi. Obecna oferta jest właściwie taka sama jak na koniec 2018 r., kiedy osiągnęła maksymalny poziom dla tego rynku. W połączeniu z rekordowo wysokimi cenami mieszkań wprowadzonych na rynek łódzki w ostatnich trzech miesiącach każde to zalecać ostrożność w uruchamianiu na tym rynku kolejnych inwestycji. W sytuacji wzrostu cen i dużej liczby mieszkań w ofercie tempo sprzedaży w nowych projektach może być wyraźnie niższe niż w projektach wprowadzonych do sprzedaży przed wybuchem epidemii. Na poziom oferty można jednak spojrzeć także z innej strony. Mamy za sobą głęboki spadek sprzedaży w II kwartale br., a poza Krakowem w żadnym z analizowanych miast oferta równie wyraźnie nie wzrosła. W przypadku Krakowa wypada natomiast podkreślić, że w porównaniu z poziomem sprzedaży liczba mieszkań w ofercie jest nadal, mimo wyraźnego wzrostu, na przeciętnym poziomie i nie przekracza poziomu rocznej sprzedaży. To charakteryzuje rynek w stanie zbliżonym do równowagi. W przypadku Warszawy możemy natomiast mówić wręcz o ograniczonej ofercie, co oczywiście ułatwia utrzymanie dotychczasowego poziomu cen.



Nie rośnie też liczba gotowych niesprzedanych mieszkań. Stanowią one nadal zaledwie 11% oferty wynoszącej na sześciu rynkach łącznie 49,3 tys. Udział mieszkań gotowych w ofercie jest jednym z ważnych wskaźników ilustrujących cykliczność zjawisk na rynku mieszkaniowym. W okresie boomu odsetek lokali oddanych do użytkowania, które czekały na nabywcę spadł poniżej 10%, a w okresie bessy sięgał nawet 35%. W sytuacji rosnącej niepewności mieszkania, do których można się szybko wprowadzić, sprzedają się nawet lepiej niż pozostałe. Trudno w obecnej sytuacji wnioskować o relacji popytu i podaży w oparciu o stosowany zazwyczaj wskaźnik porównujący wielkość bieżącej oferty ze sprzedażą z ostatnich czterech kwartałów. Gdyby założyć, że sprzedaż w kolejnych kwartałach będzie zbliżona do tej z III kwartału, to zdecydowanie najlepsza dla deweloperów sytuacja miałaby miejsce w Trójmieście, gdzie mieszkania dostępne obecnie w sprzedaży znalazłyby nabywców w trzy kwartały. W Warszawie potrwałoby to ok. 10 miesięcy. Gdyby nie pojawiły się żadne nowe inwestycje to w Poznaniu i Krakowie deweloperzy wyprzedaliby wszystko w około rok, a we Wrocławiu i Łodzi w nieco ponad rok. Jesteśmy zatem bardzo daleko od wskaźników z poprzedniego kryzysu, kiedy na wyprzedanie oferty potrzeba było około dwóch lat.



ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizą objęto transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych, odnotowane w okresie dwóch lat, na terenie miasta Wieliczka. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość powierzchni użytkowej lokalu oraz stan techniczny budynku.

W ciągu ostatnich lat, w segmencie nieruchomości lokalowych zaobserwowano stabilizację cen transakcyjnych z niewielkim wzrostem w ostatnim czasie, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach

obrotu nieruchomościami oraz trend zbadany za pomocą programu Valor. Biorąc pod uwagę okres badania cen 2 lat, analizując obecną sytuację związaną z epidemią koronawirusa w Polsce i na świecie, a co się z tym wiąże z przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne podobnych nieruchomości albo będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub też dojdzie do spadku ich dotychczasowej wartości. W procesie szacowania zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU W STANIE NA DZIEŃ WYCENY

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Data transakcji	Położenie (ulica)	Pow. użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	13.12.2019	Wincentego Pola	37,67	218 000,00	5 787,10
2	18.09.2019	Sienkiewicza	44,97	255 000,00	5 670,45
3	24.02.2020	Os. Sienkiewicza	45,00	245 000,00	5 444,44
4	26.09.2019	Wincentego Pola	47,80	259 000,00	5 418,41
5	24.06.2019	Piłsudskiego	43,35	232 000,00	5 351,79
6	27.05.2019	Os. Asnyka	42,87	220 000,00	5 131,79
7	01.04.2020	Os. Sienkiewicza	44,97	220 000,00	4 892,15
8	27.08.2019	Os. Sienkiewicza	44,97	220 000,00	4 892,15

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 8 zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, stanu technicznego, standardu wykończenia, powierzchni użytkowej itp. Dalsza analiza transakcji pod względem podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości pozwoliła na wyodrębnienie obiektów porównawczych. Z przedstawionych powyżej transakcji wybrano do porównania trzy, jako najbardziej podobne pod względem powyższych kryteriów transakcje nr: 2, 3 i 7.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

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

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Dla segmentu rynku lokali mieszkalnych określono następujące cechy rynkowe:

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

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

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

CECHA	OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	korzystna:	osiedla bliżej centrum, zagospodarowane, otoczenie zieleni
	średnio korzystna:	osiedla tańsze, dalej od centrum, słyszalny hałas uliczny
Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo korzystna:	poniżej 40,00 m ²
	korzystna:	od 40,00 m ²
Położenie w budynku	korzystne:	powyżej parteru
	średnio korzystne:	parter
Stan techniczny budynku	korzystny:	stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, elewacja odnowiona
	średnio korzystny:	budynek do remontu, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji średni, wykazuje zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego
Standard wykończenia lokalu	korzystny:	lokal wykończony w korzystnym standardzie, materiałami dobrej jakości
	średnio korzystny:	średni standard wykończenia, materiały przeciętnej jakości, przeznaczony do remontu
Przynależności	korzystne:	lokal posiada przynależności
	średnio korzystne:	brak przynależności

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia użytkowa wynosi 44,97 m²,
- do analizy wybrano transakcje nieruchomościami porównywalnymi, które łącznie z nieruchomością wycenianą zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- cechy nieruchomości, które mają istotny wpływ na wartość zależą w sposób decydujący od lokalnego rynku nieruchomości i jego charakterystyki,
- wagi poszczególnych cech rynkowych określono procentowo, suma wag wynosi 100 %,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

C_{max} 5 787,10 zł

C_{min} 4 892,15 zł

Δ=C_{max} – C_{min} 894,95 zł

- ✓ na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	CECHA/ATRYBUT	WAGA S _i [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1.	Położenie, lokalizacja	30%	268,49
2.	Powierzchnia użytkowa lokalu	15%	134,24
3.	Położenie w budynku	10%	89,50
4.	Stan techniczny	20%	178,98
5.	Standard wykończenia lokalu	15%	134,24
6.	Przynależności	10%	89,50
			894,95

- ✓ poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,
- ✓ w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m² powierzchni lokalu,
- ✓ tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ			
		Os. Sienkiewicza	Os. Sienkiewicza	Os. Sienkiewicza	Os. Sienkiewicza
Adres	Os. Sienkiewicza	Os. Sienkiewicza	Os. Sienkiewicza	Os. Sienkiewicza	
Data transakcji	xxx	18.09.2019	24.02.2020	01.04.2020	
Pow. lokalu	44,97	44,97	45,00	44,97	
Cena 1 m ² p.u. [zł]	xxx	5 670,45	5 444,44	4 892,15	
Położenie, lokalizacja	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna	
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna	
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	
Położenie w budynku	korzystne	średnio korzystne	korzystne	korzystne	
		89,50 zł	0,00 zł	0,00 zł	
Stan techniczny	korzystny	korzystny	korzystny	korzystny	
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	

Standard wykończenia lokalu	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Przynależności	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		89,50 zł	0,00 zł	0,00 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]	xxx	5 759,95 zł	5 444,44 zł	4 892,15 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p.u. lokalu		5 366,00 zł		

Stąd wartość rynkowa wycenianego lokalu według stanu na dzień wyceny wynosi:

$$5\,366,00 \text{ zł/m}^2 \times 44,97 \text{ m}^2 = 241\,309,02 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\text{WR} = 241\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: dwieście czterdzieści jeden tysięcy złotych

Stąd wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości wynosi:

$$\text{WR}_{1/2} = 120\,500,00 \text{ zł}$$

słownie: sto dwadzieścia tysięcy pięćset złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Rzeczoznawca majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW). Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to 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:

$$\text{WRW} = \text{Wr} * \text{Wac}$$

gdzie:

Wr - wartość rynkowa,

Wac - współczynnik ogólnej atrakcyjności, współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

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

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

$$\text{WRW} = 241\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 180\,750,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

WRW = 181 000,00 zł

słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej w udziale 1/2 wynosi:

WRW_{1/2} = 90 500,00 zł

słownie: dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset złotych

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 27 położonego w Wieliczce na osiedlu Sienkiewicza 15, wg stanu na dzień wyceny wynosi:

WR = 241 000,00 zł

słownie: dwieście czterdzieści jeden tysięcy złotych

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 27 położonego w Wieliczce na osiedlu Sienkiewicza 15 - w udziale 1/2, wg stanu na dzień wyceny wynosi:

WR_{1/2} = 120 500,00 zł

słownie: sto dwadzieścia tysięcy pięćset złotych

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, działa z rozeznaniem i postępuje rozważnie oraz nie znajduje się w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

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

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

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

13. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna,
- Badanie księgi wieczystej,
- Postanowienie o upadłości,
- Kopia polisy OC.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
Budynek



Lokal





Dojazd i otoczenie



BADANIE KSIĘGI WIECZYTEJ

Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr **KR11/00042100/5** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR11/00042100/5** widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

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

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: wielicki

Gmina: Wieliczka

Miejscowość: Wieliczka

Lokal

Ulica: os. Sienkiewicza

Numer budynku: 15

Numer lokalu: 27

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: pokój – 2, kuchnia, przedpokój, łazienka

Opis pomieszczeń przynależnych: piwnica (o pow. 5,32 m²)

Kondygnacja: 4,0

Przyłączenie - numer księgi: KR11/00036370/3

Odrębność: tak

Obszar

Obszar: 50,2900 m²

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

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Treść prawa: z własnością lokalu połączony jest udział w częściach wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony, nie służących do wyłącznego użytku właściciela lokalu lub dotychczasowego właściciela lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości oraz udział w działce nr 526/24 obr.1 o powierzchni 0,4203 ha

Udział związany:

wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 5029/276459

numer księgi wieczystej: KR11/00036370/3

numer udziału w prawie: 7

DZIAŁ II (właściciel)**Właściciel****Udział**

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 2

Marzena Cholewa, c. Juliana i Józefy

Lista wskazań udziałów w prawie: 3

Dariusz Stec, s. Juliana i Józefy

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisów.

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów.



POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI

Sygn. akt VIII GU 110/20

POSTANOWIENIE

9 czerwca 2020 roku

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

w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Magdalena Stawowy

Protokolant: Paweł Pachacz

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2020 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z wniosku dłużnika Dariusza Steca (Stec)

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

- 1) ogłosić upadłość dłużnika Dariusza Steca (PESEL 67071308718), zamieszkałego w Wieliczce (32-020) przy ul. Sienkiewicza 15/27, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- 2) wezwać wierzycieli upadłego do zgłaszania swoich wierzytelności na ręce Sędziego – komisarza w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
- 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 zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
- 4) wyznaczyć na Sędziego-komisarza asesora sądowego Magdalenę Stawowy;
- 5) wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Katarzyny Olejniczak - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 408;
- 6) wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 382 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, przy jednoczesnym uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015/848 z dnia 20.05.2015 roku w sprawie postępowania upadłościowego;
- 7) przyznać od Skarbu Państwa – Prezesa Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie dla pełnomocnika z urzędu – adw. Macieja Karasiewicza z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej kwotę 3 321 zł (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden złotych) brutto, w tym z tytułu podatku VAT (według stawki 23%) kwotę 621 zł (sześćset dwadzieścia jeden złotych).



W tym miejscu właściciel podniósł
Zgodność z oryginałem dokumentu

Protokolant
M. Kostecka

KOPIA POLISY OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska**

30-110 Kraków, Filarecka 6 / 5A

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0008927

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: 28/03/2020 - 27/03/2021

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Spółdzielnie dla Ubezpieczonych

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437830
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.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: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości



Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego sądowego

POLISO-WNIOSK NR SRM0007982

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

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

UBEZPIECZAJĄCY

Magdalena Ślufarska

Filarecka 6/5A
30-110 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Filarecka 6/5A
30-110 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia od dnia: **03/12/2019** do dnia: **02/12/2020**

Zakres terytorialny Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

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

Zakres ubezpieczenia

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

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

Strona 1 z 2

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie OC Biegłego Sądowego	500 000 PLN
Rozszerzenia zakresu	Klauzula nr 61 – Dokumenty Limit w ramach sumy gwarancyjnej	20 000 PLN

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 650.00 PLN
słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt

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

(Ważni! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyzację identyfikacji)

1 rata – w kwocie: 325.00 PLN – w terminie do dnia: 15/11/2019

oraz kolejne raty – w kwocie: 325.00 PLN – w terminach do: 03/05/2020

OŚWIADCZENIA

**Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.**

Data zawarcia poliso-wniosku 05/11/2019

Data wystawienia poliso-wniosku 05/11/2019

Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetworzeniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

Wnioskowane ubezpieczenie zawierane jest na podstawie:
- Ogólnych warunków ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą dodatkową.

Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia zapoznałem(am) się z powyższymi warunkami oraz oświadczam, że ich treść jest mi znana, akceptuję je oraz zobowiązuje się do poinformowania o ich treści osoby ubezpieczonej.

Klauzula dotycząca osób fizycznych

Nie wyrażam zgody na udostępnienie moich danych osobowych, podanych w związku z zawarciem i wykonywaniem umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej, w celach marketingowych PZU Życie SA z siedzibą 00-133 Warszawa, al. Jana Pawła II 24, TF1 PZU SA z siedzibą 00-133 Warszawa, al. Jana Pawła II 24, oraz spółki z Grupy PZU, oferujące usługi finansowe. Powyższe dane podaję dobrowolnie. Oświadczam, że zostałam(am) poinformowany(a) o prawie dostępu do treści danych oraz ich poprawienia.

Klauzula dotycząca podmiotów instytucjonalnych

Nie wyrażam zgody na udostępnienie innym spółkom z Grupy PZU informacji podanych w związku z zawarciem umowy ubezpieczenia w celach marketingowych.

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

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY: Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenie OC w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437650, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

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

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 lub (+48)22 566 55 55 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437650
NIP 525-235-52-48

Strona 2 z 2

Bartłomiej Miłkowski
Specjalista ds. Ubezpieczeń