

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MARCIN KORFANTY
41-106 SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE, UL. WRÓBLEWSKIEGO 51B/9

OPERAT SZACUNKOWY
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ LOKALU
STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

LOKALIZACJA: ul. Św. Anny 12/9, Katowice



Autor opracowania: Marcin Korfanty, 02/10/2018 r.

SPIS TREŚCI OPRACOWANIA

I. CZĘŚĆ OGÓLNA OPRACOWANIA	4
I.1. Przedmiot i zakres opracowania	4
I.2. Cel opracowania	4
I.3. Podstawy formalno-prawne oraz materiały wyjściowe	4
I.3.1. Podstawa formalna	4
I.3.2. Podstawy prawne i metodologiczne.	4
I.3.3. Pozostałe i źródła danych.	4
I.3.4. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego	5
II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA OPRACOWANIA.....	6
II.1. Opis stanu nieruchomości	6
II.1.1. Stan prawny	6
II.1.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	7
II.1.3. Lokalizacja ogólna	8
II.1.4. Lokalizacja szczegółowa i opis przedmiotu wyceny	10
II.1.5. Ograniczenia i ciężary	12
II.2. Metodyka wyceny	13
II.2.1. Metodologia wyceny dla określenia wartości rynkowej	13
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	16
III. 1. Określenie bieżącej wartości rynkowej przedmiotu wyceny	16
III.1.1. Analiza rynku lokalnego	16
III.1.2. Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny	17
IV. KLAUZULE I UWAGI KOŃCOWE.....	20
V. ZAŁĄCZNIKI.....	21

WYCIĄG Z OPERATU

PRZEDMIOT WYCENY	Przedmiotem opracowania jest nieruchomość lokalowa, stanowiąca odrębny lokal mieszkalny nr 9, o pow. 62,86mkw, znajdujący się przy ul. Św. Anny w Katowicach, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00141316/0.
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.
STAN PRAWNY	Własność: Śląskie Kamienice S.A.
CEL WYCENY	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa do nieruchomości na potrzeby wyceny zorganizowanej części przedsiębiorstwa.
DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	02/10/2018
DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI WYCENY	02/10/2018
OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	Wartość rynkowa nieruchomości 173 000,00zł <i>Słownie: sto siedemdziesiąt trzy tysiące złotych 00/100</i>
PODPIS RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	

I. CZĘŚĆ OGÓLNA OPRACOWANIA

I.1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość lokalowa, stanowiąca odrębny lokal mieszkalny nr 9, o pow. 62,86mkw, znajdujący się przy ul. Św. Anny 12 w Katowicach, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00141316/0.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

I.2. Cel opracowania

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla **optymalnego (najkorzystniejszego) sposobu użytkowania, który jest tożsamy z aktualnym sposobem użytkowania**, dla potrzeb wyceny zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania (najkorzystniejsze użytkowanie) oznacza przyjęcie założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Wartość rynkowa jest ustalana zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

I.3. Podstawy formalno-prawne oraz materiały wyjściowe

I.3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi umowa zawarta pomiędzy:

-Zamawiającym

a

- Rzeczoznawcą Majątkowym Marcinem Korfanty
zwanym dalej Zleceniobiorcą.

I.3.2. Podstawy prawne i metodologiczne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. 2018 poz. 121 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1025, z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz.U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.)
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, - w zakresie tymczasowych not interpretacyjnych.
- Literatura specjalistyczna (książki, artykuły) z zakresu wyceny nieruchomości.

I.3.3. Pozostałe i źródła danych.

- Umowa zawarta pomiędzy: Zamawiającym a Zleceniobiorcą

Wartość nieruchomości lokalowej, stanowiącej odrębny lokal mieszkalny nr 9, o pow. 62,86mkw, znajdujący się przy ul. Św. Anny 12 w Katowicach, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00141316/0.

- Uchwała nr XXI/483/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice” II edycja
- Odpis z KW KA1K/00141316/0 z dnia 01/10/2018r.
- Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Katowic dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku lokalnym – badanie aktów notarialnych
- Dokumentacja dostarczona przez Zamawiającego
- Wizja lokalna wycenianej nieruchomości przeprowadzona dnia 12/09/2018r.
- Informacje własne o uwarunkowaniach lokalnych uzyskane od zarządców nieruchomościami i pośredników w obrocie nieruchomościami
- Materiały szkoleniowe wydane przez FSRM.

I.3.4. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

➤ Data sporządzenia opracowania	02/10/2018
➤ Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny	02/10/2018
➤ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	12/09/2018
➤ Data dokonania oględzin nieruchomości	12/09/2018

Uwaga: W/w opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego, a także o materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie wyceny.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA OPRACOWANIA

II.1. Opis stanu nieruchomości

II.1.1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany, zgodnie z księgą wieczystą o numerze KA1K/00141316/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Katowicach. Wydruk z w/w EKW z dołączono do operatu w załączniku.

Syntetyczny opis KW poniżej:

Dział I-O
Św. Anny 12/9
Lokal mieszkalny
Powierzchnia: 62,86mkw.

Dział I – Sp
Udział związany z własnością lokalu: 82/10 000

Dział II
Własność: Śląskie Kamienice S.A.

Dział III
Brak wpisów

Dział IV
Brak wpisów

Kompleksowy zapis KW znajduje się w załączniku do przedmiotowego operatu.

Uwaga: Stan aktualny na dzień wydruku z EKW w odniesieniu do działów III, IV księgi wieczystej podlega każdorazowo aktualizacji. W/w dane przyjęto na podstawie informacji i dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego opracowania.

W dalszej części opracowania założono, iż brak jest obciążeń nieruchomości, których nie ujawniono oraz założono, że jakiegokolwiek inne ewentualnie występujące ukryte i nieujawnione w trakcie opracowywania niniejszego operatu ciężary i ograniczenia, o których nie powiadomiono autora opracowania nie mają wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości.

II.1.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Teren, na którym usytuowany jest przedmiot wyceny nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Aktualnie: Zgodnie z obowiązującym aktualnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice uchwalonym uchwałą nr XXI/483/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice” – II edycja teren, na którym znajduje się przedmiot wyceny oznaczony jest symbolem:

- U.16 – MUw1 – obszary intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i wielofunkcyjnej



Rysunek – Lokalizacja przedmiotu wyceny.

Źródło: www.bip.katowice.eu

Podstawowe kierunki przeznaczenia terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- c) zabudowa wielofunkcyjna,
- d) usługi społeczne, ze szczególnym uwzględnieniem usług kultury, nauki, edukacji wyższej, administracji publicznej, organów władzy i wymiaru sprawiedliwości, ochrony zdrowia,
- e) usługi konsumpcyjne oraz usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
- f) usługi administracyjno-biurowe,
- g) zabudowa zamieszkania zbiorowego, w tym hotele,
- h) węzły przesiadkowe publicznego transportu zbiorowego.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

- a) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² - wbudowane,
- b) zorganizowane targowiska o zasięgu lokalnym,
- c) usługi kultu religijnego i cmentarze przykościelne,
- d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- e) nieuciążliwa produkcja,
- f) parkingi i garaże wielopoziomowe nadziemne,
- g) garaże nadziemne w zorganizowanych zespołach,
- h) inne, wyżej nie wymienione - zgodnie z § 2 p.1.2.

Zarówno aktualny jak i przyszły sposób użytkowania przedmiotu wyceny nie stoi w sprzeczności z zapisami Studium.

II.1.3. Lokalizacja ogólna

Katowice – miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, siedziba władz województwa śląskiego. Jeden z głównych ośrodków Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego i największe pod względem ludności miasto konurbacji górnośląskiej. Siedziba Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii.

Początki Katowic sięgają XVI wieku, kiedy były ośrodkiem rolniczym i kuźniczym, a ich gwałtowny rozwój został zapoczątkowany w połowie XIX wieku wraz z rozwojem przemysłu i doprowadzeniem do miasta linii kolejowej. Prawa miejskie Katowice uzyskały 11 września 1865 roku, po czym rozwijały się w szybkim tempie. Z liczbą 298 111 mieszkańców w 2016 są 10. miastem w kraju pod względem liczby ludności i 12. pod względem powierzchni, mając prawie 165 km².

Katowice leżą na trasie głównych szlaków krajowych i międzynarodowych zarówno drogowych, jak i kolejowych. W pobliskich Pyrzowicach funkcjonuje międzynarodowy port lotniczy Katowice-Pyrzowice. Stanowi ono ważny w skali kraju ośrodek gospodarczy, będąc centrum handlowo-usługowym ze znacznym udziałem działalności produkcyjnej. Jest również ośrodkiem koncentracji specjalistycznych usług medycznych, funkcji akademickiej, kulturalnej oraz sportowej.

Pierwsza wzmianka o wsi Katowice pojawiła się w zapisach księdza Kazimierskiego, wizytatora parafii bogucickiej w 1598 roku. Historię miasta wyznaczają jednak losy kilku znacznie wcześniejszych słowiańskich osad rolniczych (z XIV, XVI wieku) i kuźnic żelaza - będących obecnie jego dzielnicami. Chronologicznie najstarszą jest Dąb - o którym mówi dokument pochodzący z 1299 roku - należący przez kilkaset lat do klasztoru Bożogrobców w Miechowie. Nieco krótsze są dzieje innych, ongiś równorzędnych wsi: Bogucic, Roźdzenia, Szopienic, Załęża, Ligoty i Piotrowic. Specyfiką przeszłości całego Górnego Śląska, a więc i Katowic, jest brak dominującego centrum, przy jednoczesnym rozwijaniu się wielu odrębnych ośrodków gospodarczych, kulturalnych i administracyjnych, tworzących później jeden organizm miejski.

Trudno jednoznacznie ustalić pierwowzór nazwy Katowice. Prawdopodobnie wywodzi się od przezwiska kat którym określano pierwszego osadnika, bądź od słowa "kąty" - tak nazywano kiedyś chaty zagrodników, pracujących przy wyrębie i przewożeniu drewna do kuźnicy bogucickiej.

Rozwój wsi Katowice rozpoczął się wraz z budową berlińskiej kolei (1846 r.) wiodącej do Mysłowic. Przejęcie dóbr ziemskich przez rodzinę Wincklerów miało niebagatelne znaczenie. Do osad położonych po obu stronach rzeki Rawy przybywano w interesach. Sztymar i przedsiębiorca górniczy Franz Winckler przekształcił okoliczne wioski w przemysłowe miasto. Realizatorem jego pomysłu był inny sztygar tarnogórskiej kopalni - Friedrich Wilhelm Grundmann, któremu w 1839 r. powierzono zarząd dóbr katowickich.

Miasto wzrastało według projektu budowniczego Nottenbohna. Plan przestrzennej zabudowy wyznaczał stary trakt z Mysłowic do Szopienic i dalej do Bogucic-Zawodzia, a następnie wzdłuż Rawy. Przy linii wschód-zachód powstały dwa istniejące dziś place - Rynek i Wolności. Pierwszy z nich przecięła droga północ-południe, prowadząca z Mikołowa do Królewskiej Huty (dziś Chorzów) i Bytomia. Wieś Katowice otrzymała w 1865 roku prawa miejskie. Wkrótce Katowice wyniesione zostały do rangi powiatu. W okresie zarządu Grundmanna wzniesiono pierwszy monumentalny obiekt - kościół ewangelicki przy ul. Warszawskiej (1856-1858), później neogotycki kościół Najświętszej Marii Panny przy ul. Mariackiej (1870 r.), klasztor i szpital oo. Bonifratrów, klasztor i sierociniec ss. Jadwiżanek oraz kościół pw. św. Szczepana w Bogucicach.

W 1889 r. w Katowicach ulokował się prężny koncern przemysłowy "Kattowitzer Aktien-Gesellschaft", a jego śladem poszło pięć znanych banków. Pod panowaniem pruskim (od 1742 r.) na terenie dzisiejszych Katowic, szczególnie w XIX stuleciu rozwijał się przemysł, zwłaszcza huty i kopalnie. U schyłku tegoż wieku powstało kilka instytucji, które zadecydowały o rozwoju młodego ośrodka gospodarczego - Górnośląska Konwencja Węglowa, Związek Przemysłowców Górniczo-Hutniczych,

gwarectwa węglowe, Państwowa Dyrekcja Poczty, Sąd Okręgowy, Dyrekcja Prusko-Królewskich Kolei Państwowych. Równocześnie z rozwojem miasta narastał opór ludności polskiej wobec nasilających się akcji germanizacyjnych.

Z początkiem XX wieku Katowice wzbogaciły się o Teatr Miejski, zbudowany przy Rynku w latach 1906-1907 według projektu kolońskiego architekta Karola Moritza. Niestety, podczas remontu budynku w latach siedemdziesiątych częściowo zniszczono dekorację rzeźbiarską jego fasady. W 1906 roku zakończono rozbudowę okazałego dworca kolejowego dziś już nie użytkowanego w pierwotnym charakterze. Wybuch I wojny światowej nie spowodował w Katowicach zniszczeń i strat, lecz rozwój przemysłu i sprzyjającą koniunkturę, zwłaszcza dla zakładów hutniczych. Działania wojenne nie dotknęły ówczesnej ludności, a jej liczny udział w latach 1919-1921 w trzech powstaniach śląskich i akcji plebiscytowej zadecydował o przyłączeniu Katowic do odrodzonego państwa polskiego (20 czerwca 1922 r.). Niebawem miasto stało się stolicą autonomicznego województwa śląskiego, siedzibą Sejmu Śląskiego i Górnośląskiej Komisji Mieszanej.

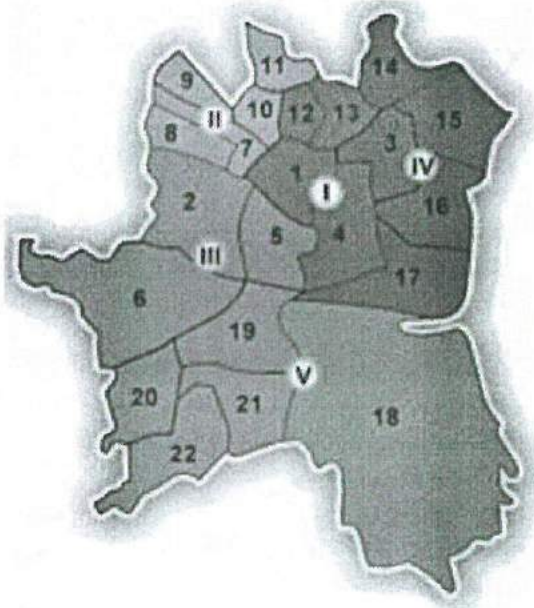
Lata międzywojenne były dla Katowic okresem intensywnego rozwoju. Z prowincjonalnego ośrodka przemysłowego Prus stały się największym centrum gospodarczym w Polsce, stolicą najbogatszego regionu. W 1924 roku były siedzibą aż 53 banków, ośmiu zagranicznych przedstawicielstw dyplomatycznych, kilku międzynarodowych koncernów. Wraz z przyływem kapitału wzrastały nowe obiekty infrastruktury miejskiej, dzielnice (rozbudowywano głównie południową część miasta - od torów kolejowych do Brynowa, Muchowca), powstawały luksusowe na owe czasy osiedla willowe i monumentalne budowle sakralne. Połączenia z Warszawą zapewniało między innymi oddane do użytku w 1927 roku lotnisko. Reprezentacyjny budynek Sejmu Śląskiego i Urzędu Wojewódzkiego wzniesiono w latach 1926-1929. W pobliżu stanęły: gmach Urzędów Niezespólnych (dziś zajmowany przez Uniwersytet- Śląski) oraz Muzeum Śląskie (rozebrane przez hitlerowców).

Symbolem dramatycznej walki w obronie Katowic przed wojskami niemieckimi we wrześniu 1939 roku stała się Wieża Spadochronowa w Parku im. Tadeusza Kościuszki i Dom Powstańca przy ul. Matejki. 8 września 1939 cały Górny Śląsk został włączony do III Rzeszy. Okupanci uczynili z Katowic siedzibę prowincji. Działania wojenne nie spowodowały większych szkód w miejskiej zabudowie poza barbarzyńskim spaleniem synagogi przy ul. Mickiewicza i rozebraniem budynku Muzeum Śląskiego. Po wyzwoleniu w 1945 roku miasto odzyskało dawne znaczenie jako ośrodek przemysłowy i administracyjny. Przykrym, trzyletnim epizodem była zmiana nazwy Katowic na Stalinogród w 1953 r.

Wzrosła ranga miasta jako ośrodka naukowego i kulturowego; Katowice stały się m.in. miastem uniwersyteckim. W okresie Polski Ludowej zbudowano wiele nowych osiedli m.in. Koszutka, Tysiąclecie, Paderewskiego, Ochojec, Ligota, Załęska Hałda. Powstał Wojewódzki Park Kultury i Wypoczynku. Otwarto jedyną w regionie wyższą uczelnię humanistyczną - Uniwersytet Śląski. Wzniesiono budowlę, która stała się symbolem Katowic - Halę Widowiskowo-Sportową "Spodek". Najnowsze dzieje Katowic związane są nie tylko z rozwojem przemysłowym i urbanistycznym, ale również z dużym zaniedbaniem infrastruktury technicznej i społecznej.

W strukturze przestrzennej Katowic wyodrębnia się 5 zespołów dzielnic, a mianowicie:

- Zespół dzielnic śródmiejskich,
- Zespół dzielnic północnych,
- Zespół dzielnic zachodnich,
- Zespół dzielnic wschodnich,
- Zespół dzielnic południowych.



Przedmiot wyceny znajduje się w dzielnicy Janów - Nikiszowiec (nr 16), która stanowi obszar o kluczowym znaczeniu dla rozwoju miasta, do którego włączona została w roku 1960. Cechuje się unikatową zabytkową zabudową mieszkaniową. Jest to pierwsze powstałe na wiejskich terenach osiedle górnicze o typowo miejskiej zabudowie. Do dziś na terenie dzielnicy działa kopalnia węgla kamiennego „Wieczorek”. W domu kultury przy kopalni przez 54 lata miała swoją siedzibę Grupa Janowska, z której wywodzą się m.in. Teofil Ociepka, Ewald Gawlik i Erwin Sówka. Powstała przez administracyjne połączenie dwóch odrębnych dzielnic Janowa i Nikiszowca.

Nikiszowiec to górnicze osiedle położone na południu Katowic, znajdujące się na Szlaku Zabytków Techniki, industrialnej trasie turystycznej. Od 14 stycznia 2011 roku uznane przez ROZ za Pomnik Historii. Nikiszowiec zdobył również w 2011 roku czwarte miejsce w plebiscycie 7 Nowych Cudów Polski, zorganizowanym przez „National Geographic Traveler”. Osiedle to zaprojektowali bracia Zillmann, Georg i Emil. Powstawało ono w latach 1908-1919 oraz 1920-1924. Wzniesione obok szybu Nikisz, który należał do kopalni „Giesche” (obecnie KWK Wieczorek). Zgodę na budowę osiedla wyraził Wydział Powiatowy dnia 17 grudnia 1908 roku, zastrzegając przy tym, że nowo wybudowane osiedle ma posiadać pełną infrastrukturę; wybudowany miał zostać kościół katolicki, szkoły, drogi, kanalizacja. Na terenie Nikiszowca znajduje się również Galeria Szyb Wilson, której początki istnienia datuje się na rok 1826. Działało tam wówczas przedsiębiorstwo górnicze, na które składały się dwa szyby (od 1935r. ich nazwy to Wilson i Wilson II), łożnia, Cechownia, Zakład Przeróbczy, Nadszybie i Sortownia. Znajdował się tu również jeden z przystanków kolejki „Balkan”, która służyła w latach 1920-1977 jako bezpłatny środek komunikacji osobowej i towarowej. Obecnie znajduje się tu przestrzeń ekspozycyjna dla Galerii Szyb Wilson, powstałej w 1998, na którą składają się: Mała Galeria, Średnia i Duża Galeria.

Źródło: <https://www.katowice.eu>, <https://mojekatowice.pl>, www.katowice.naszemiasto.pl

II.1.4. Lokalizacja szczegółowa i opis przedmiotu wyceny

II.1.4.1 Lokalizacja szczegółowa

Przedmiot wyceny znajduje się przy ul. Św. Anny, w obrębie dzielnicy Nikiszowiec.

Bezpośrednie otoczenie stanowią kamienice mieszkalno-usługowe, zagospodarowane place, zieleni urządzona oraz sieć dróg wewnętrznych. Dojazd do nieruchomości drogami lokalnymi, utwardzonymi, oświetlonymi.

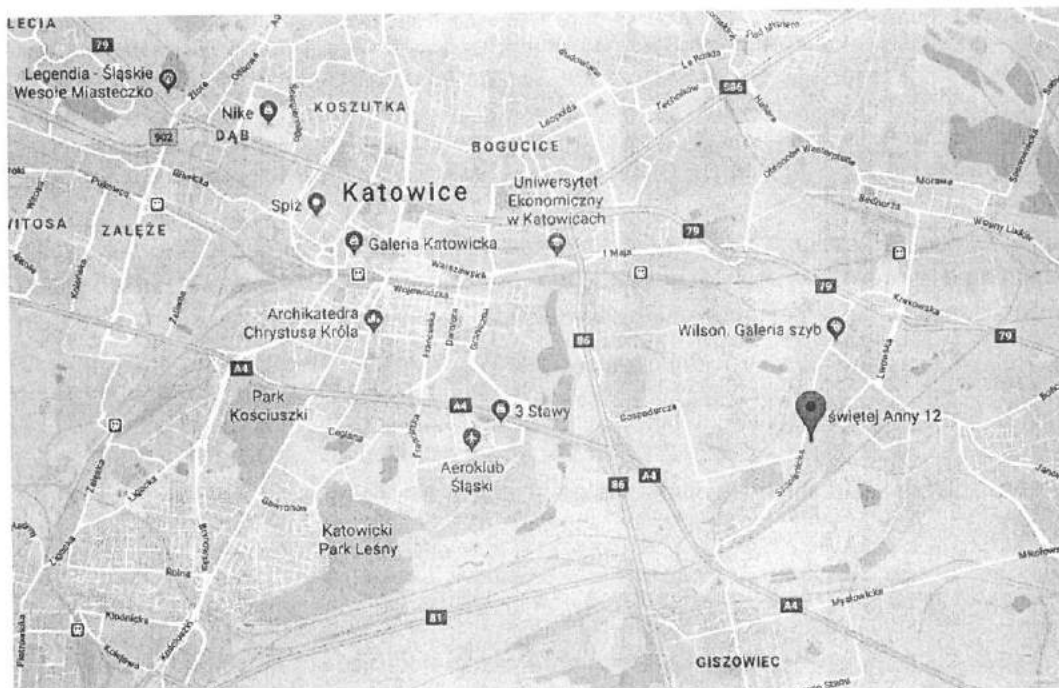
Wartość nieruchomości lokalowej, stanowiącej odrębny lokal mieszkalny nr 9, o pow. 62,86mkw, znajdujący się przy ul. Św. Anny 12 w Katowicach, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00141316/0.

Dalsze otoczenie stanowią budynki użyteczności publicznej, budynki handlowo – usługowo – mieszkalne, dworzec kolejowy oraz tereny zielone.

Skomunikowanie lokalizacji nieruchomości dla ruchu kołowego, jak i środkami komunikacji zbiorowej jest **bardzo dobre**. Położenie nieruchomości w stosunku do lokalnych ciągów komunikacyjnych należy uznać za **bardzo dobre**. Lokalizacja nieruchomości została oceniona jako **bardzo dobra**.

Położenie terenu oraz jego przeznaczenie pozwala przypuszczać, że nie ma ograniczeń wobec przyszłego wykorzystania nieruchomości, zgodnie z celem, jakemu służy.

Występujące czynniki środowiskowe, stan usług i zaplecza bytowego można uznać za odpowiednie dla tego typu zabudowy.



Rysunek: Lokalizacja przedmiotu wyceny

Źródło: google.pl/maps



Rysunek: Lokalizacja przedmiotu wyceny

Źródło: google.pl/maps

II.1.4.2 Opis przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa, stanowiąca odrębny lokal mieszkalny nr 9 znajdujący się przy ul. Św. Anny 12 w Katowicach

Budynek (kamienica) przy ul. Św. Anny 12

Budynek mieszkalny wielorodzinny o numerze porządkowym 12 został wybudowany w technologii tradycyjnej, murowanej w latach 20-tych XX wieku. Budynek ten posiada 4 kondygnacje nadziemne i jedną podziemną. Stan techniczny budynku można określić jako dobry. Należy stwierdzić, że bieżące remonty i konserwacja powinny utrzymać obiekt w należytym stanie.

Lokal mieszkalny nr 9

Przedmiotowy lokal składa się z czterech pomieszczeń oraz łazienki. Metraż to 62,86mkw. Zestawienie pomieszczeń można uznać za korzystne. Lokal wyposażony jest w sieci: elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną, CO, teletechniczną. Układ funkcjonalny lokalu jest regularny, kształt lokalu zbliżony do prostokąta.

Stan techniczny lokalu mieszkalnego można określić jako do remontu.

Założenia:

- Do dalszej wyceny przyjęto dane powierzchniowe lokalu mieszkalnego na podstawie dokumentacji uzyskanej od Zleceniodawcy i znajdujących się danych w ogólnodostępnych rejestrach

Stan lokalu i budynku przedstawia dokumentacja stanowiąca załącznik do przedmiotowego opracowania.

II.1.5.Ograniczenia i ciężary

Założono, że przedmiot wyceny nie jest obciążony ograniczeniami i ciężarami nieujawnionymi w KW. Wszystkie informacje dotyczące stanu przedmiotu wyceny podano na podstawie dokumentacji, zawartej w:

- Księgach wieczystych;
- Dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego

Podane informacje nie stanowią ekspertyzy technicznej. Stan nieruchomości określono na dzień wizji lokalnej.

II.2. Metodyka wyceny

II.2.1. Metodologia wyceny dla określenia wartości rynkowej

Według art. 151, ust.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997: 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.

Tak określona przez Rzeczoznawcę wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku nieruchomości na dzień wyceny oraz być równa cenie, jaką można byłoby uzyskać sprzedając nieruchomość w tym właśnie dniu – przy założeniu, że upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku.

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny została obliczona zgodnie z zapisami Powszechnych Krajowych Standardów Wyceny. Zgodnie z nimi, definicja wartości rynkowej (jeśli przepisy prawa nie stanowią inaczej) to: „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, iż strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.”

Ponadto, „wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat”.

Stosownie do Art. 154. ust.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Z uwagi na charakter celu wyceny, wycena będzie obejmować stan obecny nieruchomości. Jako zidentyfikowane, możliwe i ekonomicznie uzasadnione, korzystanie z przedmiotowego obiektu zostało sklasyfikowane jako funkcja magazynowa.

W związku z tym w celu określenia aktualnej wartości nieruchomości zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej. Uwzględnienie powyższej metodyki wyceniowej, ma na celu odzwierciedlenie potencjału dochodowego nieruchomości.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Nota Interpretacyjna (NI) Nr 2, podejście dochodowe jest stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości generujących dochód bądź stwarzających możliwość osiągnięcia dochodu, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości.

W podejściu dochodowym określa się wartość praw właściciela lub innego użytkownika do osiągnięcia dochodu z nieruchomości. Ponadto w zastosowanej metodzie inwestycyjnej podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości, oraz wpływy pozaczynszowe. Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną, są obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle.

Zgodnie z pkt. 4.1 PKZW NI 2 występują następujące zasady stosowania metody inwestycyjnej:

„4.1. Zasady stosowania metody inwestycyjnej

4.1.1. Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego, właściciela lub innego użytkownika.

4.1.2. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe.

4.1.3. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest prawami zobowiązaniami

i rzeczowymi, mającymi znaczenie dla oceny wielkości wpływów czynszowych i pozaczynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania (w szczególności może to dotyczyć czasu trwania umów, zasad rozliczania nakładów dokonanych przez najemców), skutki obciążenia takimi prawami należy uwzględnić w wycenie.

4.1.4. Określenie wartości rynkowej wymaga analizy obciążeń wycenianej nieruchomości prawami

i innymi obowiązkami, wynikającymi z zawartych umów i decyzji administracyjnych, oraz znajomości zasad i warunków zawierania tych umów na danym rynku.

4.1.5. Analiza umów i decyzji administracyjnych, o których mowa w pkt. 4.1.4, ma prowadzić do poznania w szczególności: wysokości stawek czynszu oraz sposobu ich ustalania, zasad indeksacji czynszu, wysokości i rodzaju ponoszonych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości przez właściciela oraz najemców.

4.1.6. W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów:

a) potencjalny dochód brutto (PDB) – wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, co oznacza, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, przy czym szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości;

b) efektywny dochód brutto (EDB) – obliczany z różnicy pomiędzy potencjalnym dochodem brutto

a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi;

c) dochód operacyjny netto (DON) – obliczany z różnicy pomiędzy efektywnym dochodem brutto

a wydatkami operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynikają z warunków rynkowych.

4.1.7. Do kapitalizacji dochodu zaleca się wykorzystanie dochodu operacyjnego netto.

4.1.8. Przy określaniu wartości rynkowej do wydatków operacyjnych nie zalicza się:

a) odpisów amortyzacyjnych;

b) spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek;

c) nakładów na remonty, przekraczających bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy

z wyjątkiem nakładów przedstawionych w pkt. 3.5.4;

d) podatku dochodowego.

4.1.9. Dochody generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, co oznacza, że inflacja nie stanowi podstawy do różnicowania ich przyszłych poziomów.

4.1.10. Na podstawie informacji z danego rynku nieruchomości ustala się występujący na odpowiednią datę poziom pustostanów oraz strat spowodowanych zaległościami w czynszu.

4.1.11. Określany w wycenie poziom dochodów z nieruchomości odzwierciedla stan rynku nieruchomości w dniu określania jej wartości, z uwzględnieniem zasad podanych w pkt.4.1.3.

4.1.12. Jeżeli wyceniana nieruchomość lub jej część jest zajmowana przez właściciela, na potrzeby wyceny przyjmuje się, że jest ona wolna i przeznaczona do wynajęcia."

Ponadto metodyka zastosowania kapitalizacji prostej określona została w pkt. 4.3 w/w Noty:

„4.4. Technika kapitalizacji prostej

4.4.1. Technikę kapitalizacji prostej można stosować w przypadku, gdy z przeprowadzonej analizy stanu nieruchomości wynika, iż zasadne jest przyjęcie założenia, że dochód przyjmowany do kapitalizacji jest stabilny w nieskończenie długim okresie. Możliwe zmiany poziomu dochodu, wynikające ze zmian na rynku nieruchomości, uwzględnia się w stopie kapitalizacji.

4.4.2. W technice kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa iloczyn dochodu operacyjnego netto, ustalonego z uwzględnieniem zasad opisanych w pkt. 4.1 i 4.2 niniejszej noty, i odpowiedniego współczynnika kapitalizacji lub iloraz wyżej opisanego dochodu i odpowiedniej stopy kapitalizacji. W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru:

$$WR = DON \times 1/R \text{ lub } WK = DON \times WK$$

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości,

DON – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,

R – stopa kapitalizacji,

WK – współczynnik kapitalizacji.

4.4.3. Zalecanym sposobem określania stopy kapitalizacji jest obliczenie jej jako ilorazu dochodu operacyjnego netto, możliwego do uzyskania na rynku, i ceny rynkowej nieruchomości.

4.4.4. Przyjęta do obliczeń stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu obciążające wycenianą nieruchomość, wielkość budynków i ich funkcje, ochrona konserwatorska. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględniać również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości."

III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

III. 1. Określenie bieżącej wartości rynkowej przedmiotu wyceny

III.1.1. Analiza rynku lokalnego

Z uwagi na zastosowane podejście, analiza rynku obejmuje stawki czynszów. Obszar analizy dotyczył stawek czynszów aktualnie obowiązujących jak i czynszów ofertowych, w nieruchomościach zaklasyfikowanych jako podobne.

Uwzględniając istotną dywersyfikację rodzaju powierzchni wycenianej nieruchomości, dokonano w pierwszej kolejności pogrupowania jej rodzaju. Klasyfikacja ta ma na celu zestawienie takich powierzchni, z których możliwym jest do uzyskania jeden poziom czynszowy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że występuje jeden rodzaj powierzchni – quasi magazynowa tj. powierzchnia lokalu niemieszkalnego w stanie do remontu. Z uwagi na słaby stan przedmiotowego lokalu, nie ma możliwości aby były one w chwili obecnej użytkowane np. mieszkalnie czy usługowo. Jedyny możliwy i racjonalny (w opinii autora opracowania) sposób na ich użytkowanie, to jako magazyn. Zaznacza się przy okazji, że przedmiotowa powierzchnia nie ma wymiaru jedynie magazynowego, a uwzględnia również potencjał jej użytkowania docelowego w przypadku zainwestowania odpowiednich środków w remont.

Obiekt	Powierzchnia [mkw]
Powierzchnia magazynowa	62,86

W celu wyliczenia najbardziej adekwatnego czynszu, ustalono, że należy przeanalizować rynek każdego rodzaju powierzchni i obliczyć najbardziej adekwatną wartość czynszu, do danego obiektu. Analiza ta została przeprowadzona w oparciu o informacje uzyskane z lokalnego rynku, biur pośrednictwa nieruchomości, wglądu do aktów notarialnych oraz cen ofertowych. Na podstawie obserwacji, zauważono, że czynsze nieruchomości podobnych są różnicowane zależnie od następujących parametrów:

- lokalizacja,
- stan techniczny obiektu
- dodatkowe czynniki powodujące utrudnienie/ułatwienie w korzystaniu z obiektu

Kompleksowa analiza, pozwoliła na stworzenie dodatkowego algorytmu, który uwzględnił „siłę oddziaływania” w/w cech, na wartość czynszu. Zestawienie powyższego prezentuje następująca tabela.

Powierzchnia magazynowa				
Lp.	Cecha	Siła wpływu	Odchylenie od standardu in +/- (od -100% do +100%)	Wartość
1	Lokalizacja	60%	50%	0,3
2	Stan techniczny obiektu	15%	-60%	-0,09
3	Dodatkowe czynniki	25%	15%	0,0375
4	Średni czynsz			27,5
5	Odchylenie standardowe średniego czynszu			20%
6	Korekta			1,36
7	Czynsz po korekcie			28,86

Punktem odniesienia przy wyznaczaniu poziomu odchylenia, była subiektywna ocena autora opracowania, w stosunku do grupy obiektów, zakwalifikowanych jako porównywalne, wobec czego, ocena czynników jak lokalizacja, stan techniczny etc. nie koresponduje z wartościami, przedstawionymi w w/w tabeli.

Wyliczony indywidualnie czynsz pozwolił na obliczenie łącznego przychodu, możliwego do osiągnięcia z wynajmu wycenianego lokalu.

Obiekt	Powierzchnia [mkw]	Czynsz średni [zł]	Stawka po korekcie [zł]	Czynsz roczny
Powierzchnia magazynowa	62,86	27,50	28,86	21 770,62 zł
SUMA				21 770,62 zł

Dodatkowo obligatoryjnym elementem związanym z wynajmem nieruchomości są koszty jej eksploatacji. W związku z tym dokonano analizy potencjalnych (najbardziej realnych) kosztów operacyjnych, które ponosi zwykle właściciel nieruchomości.

Jak wynika z przeprowadzanej analizy, jednym z głównych wydatków w tego typu nieruchomościach są podatki, które obliczono na bazie aktualnych stawek (informacje dostępne na stronach BIP właściwych urzędów).

Zestawienie wszystkich realnych – w opinii autora – wydatków przedstawiają następujące tabele:

Lp.	Rodzaj wydatku	Koszt	Stawka jednostkowa [zł]	Ilość jednostek	Jednostka	Wartość końcowa w ujęciu rocznym
1	Podatki od nieruchomości (zgodnie z dostępnym na Internecie dokumentem elektronicznym uchwały rady gminy)	Stawka podatku - grunt	0,83	56,47	m2	46,87 zł
		Stawka podatku - lokal	22,61	62,86	m2	1 421,26 zł
2	Konserwacje i naprawy bieżące	Lokal	2	62,86	m2	125,72 zł
3	Koszty ochrony i monitoringu	Lokal (cena ofertowa)	800	1	obiekt	800,00 zł
4	Ubezpieczenie	Lokal (cena ofertowa)	1200	1	obiekt	1 200,00 zł
SUMA						3 593,86zł

Uwaga: stawki konserwacji, kosztów ubezpieczenia oraz ochrony i monitoringu, zostały zaczerpnięte na podstawie analizy własnej, przeglądu cen ofertowych różnych podmiotów gospodarczych oraz informacji uzyskanych od pośredników i zarządców nieruchomości i agentów ubezpieczeniowych. Zaznacza się, że powierzchnie budynku, na potrzeby wyliczenia podatku od nieruchomości przyjęto w oparciu o przedstawione przez inwestora dokumenty. Ilość jednostek przypadających na podatek od gruntu obliczono mnożąc powierzchnię gruntu na której posadowiony jest budynek przez udział dotyczący przedmiotowego lokalu.

III.1.2. Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny

Przyjmując zatem, że wyliczone stawki czynszu są stawkami rynkowymi, potencjalny najemca zapłaciłby miesięcznie za wynajem przedmiotowej nieruchomości kwotę odpowiadającą iloczynowi stawki najmu i powierzchni użytkowej danego obiektu budowlanego.

Uwzględniając przytoczone wcześniej zapisy z Noty Interpretacyjnej nr 2, należy uwzględnić ryzyko wystąpienia zaległości czynszowych oraz pustostanów, przez co przyjęto, że wskaźnik strat z tyt. pustostanów i zaległości w płatnościach, dla nieruchomości podobnych oscyluje na poziomie **10%**.

Z uwagi na brak wystarczających danych rynkowych (tj. cen transakcyjnych i dochodów operacyjnych netto nieruchomości podobnych) do określenia stopy kapitalizacji posłużono się stopą dyskontową. W związku z powyższym, w celu obliczenia stopy dyskontowej oparto się na bezpiecznych, długoterminowych lokatach na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka, odpowiedniego dla inwestowania w nieruchomości podobne (zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dn. 21.09.2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego – Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. Zm.).

Stopę dyskontową obliczono zgodnie z poniższym wzorem:

$$r = r_b + r_p + r_m$$

gdzie:

r – stopa dyskontowa

r_b – stopa bazowa

r_p – premia za ryzyko inwestowania na rynku polskim

r_m – premia za ryzyko inwestowania w nieruchomości podobne

Stopę bazową określono na podstawie poniższej formuły:

$$r_b = \frac{(1 + r_o)}{1 + i} - 1$$

gdzie:

r_b – stopa bazowa

r_o – stopa oprocentowania długoterminowych bezpiecznych papierów wartościowych

i – wskaźnik inflacji

Analiza rynku pozwoliła na ustalenie następujących danych:

1) stopa oprocentowania bezpiecznych papierów wartościowych jest równa **2,5%** [ustalono na podstawie www.obligacjeskarbowe.pl; stopa oprocentowania dla obligacji 10-letnich EDO, jako najbardziej podobnych pod względem okresu inwestycji, do nieruchomości]

2) wskaźnik inflacji $i = 2,5\%$. Zgodnie z aktualnymi prognozami NBP, docelowy poziom inflacji przyjmuje się na poziomie 2,5%. Polityka monetarna Państwa, będzie dążyć (poprzez posiadane instrumenty), do osiągnięcia docelowego poziomu. Z uwagi na fakt, że stopa kapitalizacji dotyczy dochodu (DON) osiąganego w okresie przyszłym, przyjmuje się, że poziom inflacji będzie zgodny z założeniami NBP.

Biorąc powyższe pod uwagę można dokonać następujących obliczeń:

$$r_b = (1 + 2,5\%)/(1 + 2,5\%) - 1$$

$$r_b = 0\%$$

Na podstawie w/w obliczeń określono stopę bazową (w zaokrągleniu) na poziomie **0%**.

Ponadto zgodnie z danymi uzyskanymi ze strony www.damodaran.com ustalono premię za ryzyko inwestowania na rynku polskim, która to na dzień sporządzenia niniejszego operatu była równa **6,06%**

Dodatkowo na podstawie analizy danych rynkowych oraz obserwacji własnych, wskazano części składowe, ryzyka indywidualnego, związanego z przedmiotem wyceny, bazując na subiektywnej ocenie autora opracowania, co prezentuje poniższa tabela:

Cecha	Nominalny wpływ na stopę dyskonta
Wielkość	0,5
Stan	2
Lokalizacja	0,3
Rynek (konkurencja)	0,4
Suma	3,2

Uwzględniając powyższe dane obliczono stopę dyskontową jako sumę wcześniej wyszczególnionych części składowych:

Lp.	Rodzaj ryzyka	Wartość
1	Stopa bazowa	0,00%
2	Ryzyko z tyt. inwestowania na rynku polskim	6,06%
3	Ryzyko specyficzne z tyt. inwestowania w wycenianą nieruchomość	3,20%
	Stopa dyskontowa (suma)	9,26%

Do obliczenia stopy kapitalizacji użyto wzoru, który ma zastosowanie w modelu Gordona, tj:

$$R = r - q$$

gdzie

R – stopa kapitalizacji

r – stopa dyskonta

q – stopa rocznego tempa wzrostu dochodów

Po analizie rynku, w tym długoterminowego trendu zmian stawek czynszowych, określono roczne tempo wzrostu dochodów uzyskiwanych z nieruchomości w wysokości 0% (bez uwzględnienia inflacji), co jednocześnie oznacza, że stawki czynszów powinny być stabilne w długiej perspektywie. Wykorzystując wzór z modelu Gordona stwierdza się, że stopa kapitalizacji jest **równa** stopie dyskonta.

Uwzględniając powyższe założenia oraz metodologię wyszczególnioną w Nocie Interpretacyjnej 2 (PKZW NI2), wyliczenie wartości rynkowej prawa przedmiotu wyceny, przedstawia się następująco:

Lp.	Poziomy dochodów/wydatków	Wartości
1	Potencjalny Dochód Brutto (PDB)	21 770,62 zł
2	Średnio ważony poziom strat i pustostanów	10,00%
3	Efektywny Dochód Brutto (EDB)	19 593,56 zł
4	Wydatki Operacyjne (WO)	3 593,86 zł
5	Dochód Operacyjny Netto (DON)	15 999,70 zł
6	Stopa Kapitalizacji (R)	9,26%
7	Wartość Rynkowa (WR)	172 782,94 zł
8	Wartość Rynkowa po zaokr. do tys. zł	173 000,00 zł

Zgodnie z w/w wyliczeniem wartość rynkowa prawa do przedmiotu wyceny, jest równa 172 782,94zł, co po zaokrągleniu do pełnych tysięcy daje wartość:

Wartość rynkowa nieruchomości

173 000 zł

Słownie: sto siedemdziesiąt trzy tysiące złotych 00/100

Otrzymany wynik można uznać – w opinii autora - za rynkowy, uwzględniając przyjęte parametry i założenia.

Określone wartości nie zawierają podatków i innych opłat.

IV. KLAUZULE I UWAGI KOŃCOWE

1. Niniejsza wycena została sporządzona zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oraz zasadami etyki zawodowej.
2. Wycena nie może być wykorzystana w żadnym innym celu od określonego w jej treści.
3. Wycena nie może być opublikowana w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
4. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za zatajone fakty prawne i wady ukryte przedmiotu wyceny, których istnienia nie mogli stwierdzić podczas wizji lokalnej.
5. Opisany stan własnościowy i formalno-prawny oraz widoczny stan nieruchomości przyjęty został w dobrej wierze na podstawie informacji zamawiającego.
6. Oszacowana wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT, wartości nie są wartościami likwidacyjnymi.
7. Opis techniczny i ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
8. Wartość rynkowa określona w operacie szacunkowym odwzorowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku.
9. Oszacowana wartość wynika z w/w założeń i odejście od nich może spowodować zmianę wartości nieruchomości.
10. Dane przyjęto na podstawie informacji przekazanej przez Zamawiającego opracowania. Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego, a także o materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie wyceny.
11. Obliczenia w operacie dokonano w programie Microsoft excel, wobec czego wszelkie zaokrąglenia wartości, przeprowadzono zgodnie z algorytmem zastosowanym, w tymże programie. Sprawdzanie poprawności przeliczeń, przyjmując wartości bezpośrednio z operatu może doprowadzić do nieznacznie innych wyników. Niemniej uwzględniając fakt, że jest to kwestia wyłącznie zaokrągleń, autor opracowania potwierdza przyjęcie takiej metodologii w opracowaniu.
12. Operat będzie możliwy do udostępnienia na zasadach określonych w art. 156 Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. 2016 poz. 2147 z późn. zm.).
13. Od dnia przekazania operatu szacunkowego wraz z załącznikami Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych i danych osobowych wynikających bezpośrednio jak też wynikających pośrednio z tego opracowania.

V. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Dokumentacja fotograficzna
- 2) Wydruk z eKW nr KA1K/00141316/0
- 3) Polisa OC



Siemianowice Śląskie, 02/10/2018 r.

Wartość nieruchomości lokalowej, stanowiącej odrębny lokal mieszkalny nr 9, o pow. 62,86mkw, znajdujący się przy ul. Św. Anny 12 w Katowicach, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00141316/0.

Załącznik – dokumentacja fotograficzna



Przedmiotowa nieruchomość



Przedmiotowa nieruchomość



Przedmiotowa nieruchomość



Przedmiotowa nieruchomość



Przedmiotowa nieruchomość



Sąsiedztwo

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KA1K/00141316/0, STAN Z DNIA 2018-09-30 18:35

prowadzonej przez SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH, XI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1K

LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości		1	Nr podstawy wpisu	1, 2
Lokal				
Polozenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE M.	1, 2
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	ŚW. ANNY	12 9
Przeznaczenie lokalu				
LOKAŁ MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				
POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1				
Kondygnacja				
3,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)				
Lp. 1.		KA1K / 00088656 / 5		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				
TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				
62,8600 M2				

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2012-06-26, PREZYDENT MIASTA KATOWICE, KATOWICE; 32, KA1K/00088656/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KA1K/00006952/18/001, 2018-03-22 14:51:00, 2018-04-16-12.46.24.913905, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	UMOWA O USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO , 2019-03-22, NOTARIUSZ ŁUKASZ ROZTOCZYŃSKI, KATOWICE; 7-11 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KA1K/00006952/18/001, 2018-03-22 14:51:00, 2018-04-16-12.46.24.913905, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

https://przeplata.ekw.ms.gov.pl/skry_przebieg/Wieczyste/pokazWydruk

1/2

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KA1K/00141316/0, STAN Z DNIA 2018-09-30 18:35

prowadzonej przez SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH, XI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1K

LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			3
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	82 / 10000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	KA1K / 00088656 / 5 98		

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA O USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO , 2642/2018, 2019-03-22, ŁUKASZ ROZTOCZYŃSKI, KATOWICE; 7-11 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KA1K/00006952/18/001, 2018-03-22 14:51:00, 2018-04-16-12.46.24.913905, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KA1K/00141316/0, STAN Z DNIA 2018-09-30 18:35

prowadzonej przez SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH, XI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1K

LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)		Lp. 1.	2 1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)		ŚLĄSKIE KAMIENICE SPÓŁKA AKCYJNA, KATOWICE, 242938836, 0000420985		

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA SPRZEDAŻY , 4130/2018, 2018-05-07, RAFAŁ SZMAL, CZELADŹ; 27-30 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KA1K/00010007/18/001, 2018-05-07 16:10:00, 2018-05-30-14.05.17.755689, NIE, 24-25 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KA1K/00141316/0, STAN Z DNIA 2018-09-30 18:35

prowadzonej przez SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH, XI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - KALK

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KA1K/00141316/0, STAN Z DNIA 2018-09-30 18:36

prowadzonej przez SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH, XI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - KALK

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

Powrót

Wartość nieruchomości lokalowej, stanowiącej odrębny lokal mieszkalny nr 9, o pow. 62,86mkw, znajdujący się przy ul. Św. Anny 12 w Katowicach, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00141316/0.

Załącznik – polisa OC

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1016205336



1	Okres ubezpieczenia: od 13.01.2018 r. do 12.01.2019 r.							
2	Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MARCIN KORFANTY Adres siedziby: WALEREGO WRÓBLEWSKIEGO 51B m. 9, 41-106 SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE E-mail: marcin.korfanty@googlegmail.com	REGON: 243429752 Telefon: +48503121644						
3	Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MARCIN KORFANTY Adres siedziby: WALEREGO WRÓBLEWSKIEGO 51B m. 9, 41-106 SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE E-mail: marcin.korfanty@googlegmail.com	REGON: 243429752 Telefon: +48503121644						
	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia						
	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR 25 000 EUR						
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.							
	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych							
5	Składka łączna: 227,96 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 79 1020 1026 2881 0110 1473 1463 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016205336						
	<table border="1"><thead><tr><th></th><th>Jednorazowo</th></tr></thead><tbody><tr><td>Kwota w PLN</td><td>227,96</td></tr><tr><td>Termin płatności</td><td>17.01.2018</td></tr></tbody></table>		Jednorazowo	Kwota w PLN	227,96	Termin płatności	17.01.2018	
	Jednorazowo							
Kwota w PLN	227,96							
Termin płatności	17.01.2018							
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2013 r., Poz. 1620), 2) Ustawa z dnia 27 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, 2. Ubezpieczonemu Funduszu Gwarancyjnym i Polskiej Burze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.							
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odškodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.						
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.							
10	Postanowienia dodatkowe lub odmiennie Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia 1. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, upoważnionemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu osobą fizyczną, przysługuje prawo złożenia reklamacji w rozumieniu ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, tj. prawo skierowania wystąpienia do PZU SA, w którym zgłasza on zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez PZU SA. 2. Reklamację składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta. 3. Reklamacja może być złożona w formie: 1) pisemnej – osobiste albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe; 2) ustnej – telefonicznie albo osobiście do protokołu porządku wizyty osoby, o której mowa w ust. 1, w siedzibie, o której mowa w ust. 2; 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 4. PZU SA rozpatruje reklamację i udziela na nią odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5. 5. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji. 6. Odpowiedź PZU SA na reklamację zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych lub pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek tej osoby. 7. Klientowi, o którym mowa w ust. 1, przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewywiązania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej	osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 8. Skargę lub zażalenie, niebędące reklamacją, o której mowa w ust. 1, składa się na piśmie za pośrednictwem dowolnej jednostki organizacyjnej PZU SA. 9. Skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną określoną w przepisach wewnętrznych PZU SA obowiązujących na dzień składania skargi lub zażalenia. Informacja w tym zakresie jest dostępna w jednostkach organizacyjnych PZU SA. 10. PZU SA udziela odpowiedzi na skargę lub zażalenie na piśmie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania skargi lub zażalenia. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, upoważnionemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów. 12. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.						

DSP/P/1016205336/2950/pe:100000132965385/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-69, kapitał zakładowy: 86 252 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

Wartość nieruchomości lokalowej, stanowiącej odrębny lokal mieszkalny nr 9, o pow. 62,86mkw, znajdujący się przy ul. Św. Anny 12 w Katowicach, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00141316/0.

Potwierdzam dane kontaktowe
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MARCIN KORFANTY
E-mail: marcinkorfanty@googlemail.com
Telefon: +48 503121644

Data zawarcia umowy: 03.01.2018 r.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MARCIN KORFANTY
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

UBESZCZEPIONIA PŁYTY
Plew. 4
513-793 1792, 888-986-280

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



☎ 801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

DSP/P/1016205336/2950/pc:100000132965385/BE20

☎ 801 102 102 pzu.pl

2/2