

OPERAT SZACUNKOWY **określający wartość rynkową** **nieruchomości gruntowej zabudowanej** **położonej przy ul. Władysława Truchana 31** **w Chorzowie**



Rodzaj nieruchomości i prawa do nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.
Wycenie podlega prawo własności gruntu, budynków i budowli.

Miejscowość i data sporządzenia operatu:

Katowice, 6 listopada 2017 r.

Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego – autora operatu:

Krzysztof Rożko

Pieczęć rzeczoznawcy majątkowego:

Biuro Wycen Majątkowych i Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami

„PRESTIŻ” S.C. Karina Rożko, Krzysztof Rożko

ul. Tysiąclecia 1/150, 40-873 Katowice NIP: 634-25-13-125 Regon 278118766 fax: (32) 757-06-26
prestiz_rozko@o2.pl www.prestiz-wyceny.pl tel.: (32) 250-66-26; tel. kom.: 604-53-50-19 ; 608-425-387

Spis treści:

0.	WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	3
1.	PODSTAWY WYCENY	4
1.1.	Przedmiot i zakres wyceny	4
1.2.	Cel wyceny	4
1.3.	Podstawa formalna opracowania	4
1.4.	Podstawy materialno-prawne.....	4
1.5.	Źródła danych merytorycznych	5
1.6.	Daty wyceny.....	5
2.	STAN WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	6
2.1.	Stan prawny nieruchomości	6
2.2.	Stan techniczno-użytkowy	6
2.3.	Przeznaczenie w planie miejscowym	7
3.	INFORMACJA O ZASTOSOWANYM SPOSOBIE WYCENY	10
3.1.	Rodzaj określanej wartości	10
3.2.	Uzasadnienie wyboru podejścia i metody wyceny	10
3.3.	Opis procedury wyceny w metodzie korygowania ceny średniej	11
4.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY	12
4.1.	Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych	12
4.2.	Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.....	14
4.3.	Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych	15
4.4.	Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{\min}) oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{\max})	16
5.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
6.	WNIOSKI KOŃCOWE	18
7.	ZASTRZEŻENIA	18
8.	ZAŁĄCZNIKI	19

0. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Krótki opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działki gruntu nr 2353/206, o powierzchni 686 m², objętej księgą wieczystą KA1C/00006625/3.

Na nieruchomości znajdują się dwie oficyny oraz kamienica mieszkalno-usługowa, zlokalizowane przy ulicy Truchana 31 w Chorzowie. Powierzchnia użytkowa kamienicy wraz z oficynami wynosi 1.737,53 m².

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej w celach księgowych - na potrzeby zbycia przedsiębiorstwa.

Oszacowana wartość nieruchomości:

2.510.000,- zł

Data sporządzenia operatu:

6 listopada 2017 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:

1. PODSTAWY WYCENY

1.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana znajdująca się w Chorzowie przy ulicy Władysława Truchana 31.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności gruntu a także budynków i budowli znajdujących się na działce nr 2353/206 o powierzchni 686 m² dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze katalogowym KA1C/00006625/3.

1.2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej w celach księgowych - na potrzeby zbycia przedsiębiorstwa.

1.3. Podstawa formalna opracowania

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie przedsiębiorstwa pod nazwą WOLFS CORPORATION S.A. z siedzibą w Chorzowie, dla Biura Wycen Majątkowych i Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami „Prestiż” S.C. Karina Rożko, Krzysztof Rożko z siedzibą w Katowicach przy ul. Tysiąclecia 1/150.

1.4. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. Ustaw nr 251/2016, poz. 2147) wraz z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 207/04, poz. 2109) wraz z późniejszymi zmianami.

1.5. Źródła danych merytorycznych

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - uchwała nr 27/07 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 13 grudnia 2007 r.
- Informacje uzyskane od Zleceniodawcy
- Informacje uzyskane w Urzędzie Miejskim w Chorzowie.
- Wizja lokalna przeprowadzona dnia 25 października 2017 roku.
- Publikacje dotyczące obrotu nieruchomościami o podobnym charakterze.

1.6. Daty wyceny

Data sporządzenia wyceny:

6 listopada 2017 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:

6 listopada 2017 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny

25 października 2017 r.

Data dokonania oględzin nieruchomości:

25 października 2017 r.

2. STAN WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

2.1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość jest objęta księgą wieczystą o numerze KA1C/00006625/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Chorzowie. Zgodnie z zapisem w dziale II tej księgi wieczystej właścicielem nieruchomości w udziale wynoszącym 1/1 jest osoba prawna – WOLFS CORPORATION Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie.

Szczegóły wpisów w poszczególnych działach tej księgi wieczystej opisane zostały w protokole z badania księgi wieczystej stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania.

2.2. Stan techniczno-użytkowy

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest około 500 metrów od ścisłego centrum miasta w otoczeniu starej zabudowy miejskiej złożonej głównie z kilkupiętrowych kamienic mieszkalno-usługowych. W bliskim sąsiedztwie znajduje się szpital miejski oraz komis samochodowy.

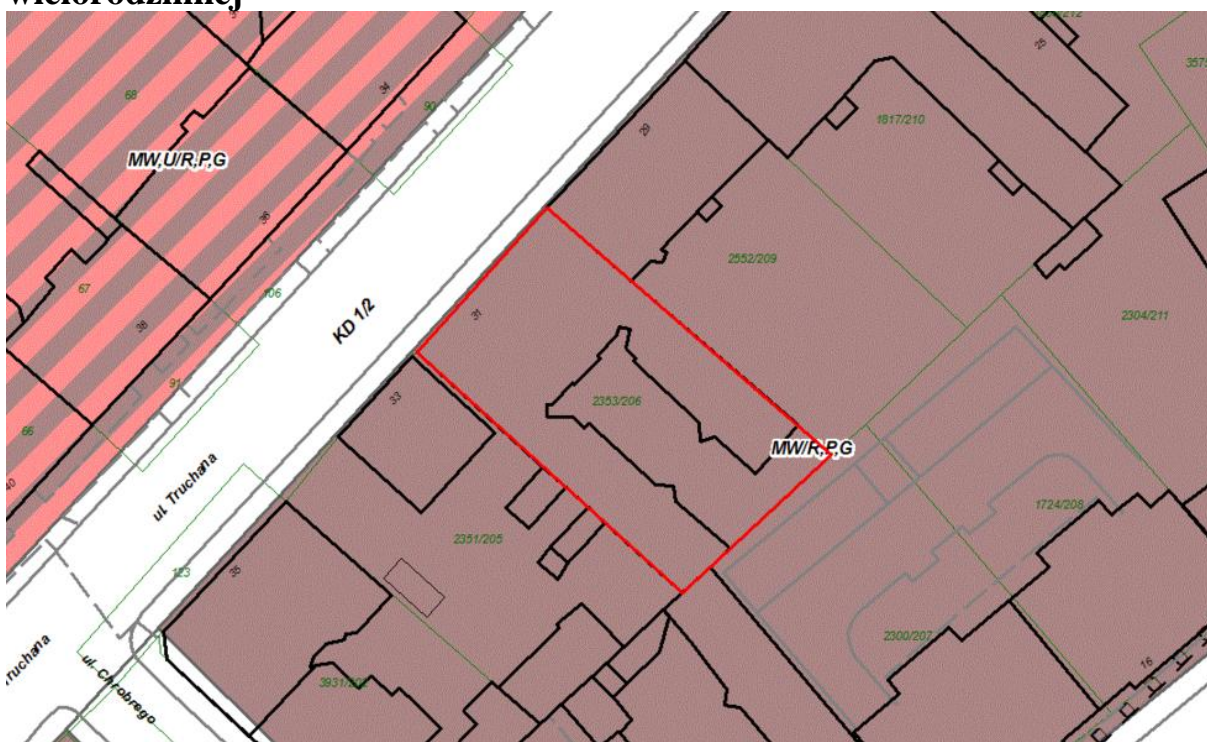
Częścią składową nieruchomości jest czterokondygnacyjna kamienica mieszkalno-usługowa z zabudowanym podwórzem. Konstrukcja budynku murowana z cegły. W części frontowej od strony ulicy Truchana znajduje się klatka schodowa z dziesięcioma lokalami mieszkalnymi oraz jeden lokal usługowy, w którym znajduje się sklep modelarski. Do budynku głównego dobudowane są dwie oficyny, do których dostęp znajduje się od strony podwórza. W budynkach oficyn znajduje się jedna klatka schodowa i po dwa lokale na każdej kondygnacji budynku – łącznie po dziesięć lokali.

Na podstawie dokumentu pn. „Okresowa, wykonywana co 5 lat, kontrola stanu technicznego budynku wielorodzinnego zlokalizowanego w Chorzowie, przy ulicy Truchana 31”, aut. Włodzimierza Majcherczyka, z grudnia 2015 roku, przyjęto, iż powierzchnia użytkowa kamienicy wraz z oficynami wynosi 1.737,53 m², kubatura 7.859,29 m³, a powierzchnia zabudowy 676,42 m².

Do budynku doprowadzone są instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa i teletechniczna. Ogólny stan techniczny budynku ocenia się jako dobry.

2.3. Przeznaczenie w planie miejscowym

Zgodnie z Uchwałą Nr XXII/430/2004 Rady Miasta Chorzów z dnia 1 lipca 2004 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów działka nr **2353/206** zabudowana 4-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym objęta jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (Dziennik Urzędowy z 2004r, Dziennik nr 96 Poz. 2692) i oznaczona jest symbolem **MW/R,P,G - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**



MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ na których:

- 1) ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - a) modernizacji i estetyzacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zagospodarowania podwórzy z wprowadzeniem zieleni,
- 2) dopuszcza się:
 - a) adaptację parterów budynków na nieuciążliwe usługi przy zachowaniu zasady realizacji miejsc postojowych i parkingowych w ilości niezbędnej dla nowej funkcji,
 - b) lokalizację nowej, uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej w granicy działek nawiązującej charakterem do istniejącej zabudowy sąsiedniej z zachowaniem warunków wynikających z rozporządzenia,

- c) lokalizację obiektów użyteczności publicznej, oraz handlu o powierzchni sprzedażowej do 2000 m², przyjmując warunki określone w ust. 8 pkt 1, oraz pkt 4,
 - d) nadbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz lokalizacji budynku w ciągu zabudowy ulicznej z zachowaniem gabarytów zabudowy sąsiedniej,
 - e) adaptację pomieszczeń i obiektów na cele administracji, pod warunkiem zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych przyjmując 1 miejsce postojowe na każde 20 m² powierzchni administracji,
 - f) realizację terenów rekreacyjnych i sportowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.
- 3) ustala się nakazy:
- a) realizacji właściwej ilości miejsc postojowych w formie parkingów pod- lub naziemnych w ilości nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, lub 1 miejsce postojowe na każde 20 m² powierzchni handlu bądź usług,
 - b) zachowanie zasady realizacji powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki,
 - c) szczególnej dbałości o osiągnięcie wysokich wartości architektonicznych i przestrzennych obiektów istniejących i nowoprojektowanych zarówno w formie, detalu jak i użytych materiałach, oraz poprawy estetyki i funkcjonalności terenu,
- 4) ustala się zakazy:
- a) podziału nieruchomości naruszających warunki wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia,
 - b) lokalizacji inwestycji określonych dla terenów produkcyjnych,
 - c) lokalizacji obiektów i terenów usług rzemiosła, w szczególności warsztatów napraw samochodów, ślusarsko-mechanicznych i stolarskich oraz innych mogących powodować przekroczenie poziomu hałasu dopuszczalnego dla przedmiotowej zabudowy określonej przez właściwego ministra do spraw środowiska,
 - d) lokalizacji stacji paliw,
 - e) realizacji obiektów tymczasowych

.../R — TERENY WSKAZANE DO REWALORYZACJI I REWITALIZACJI na których:

1) ustala się zasady:

— zachowania istniejącej zabudowy i jej funkcji, oraz warunków i zasad zagospodarowania wynikających z § 6.

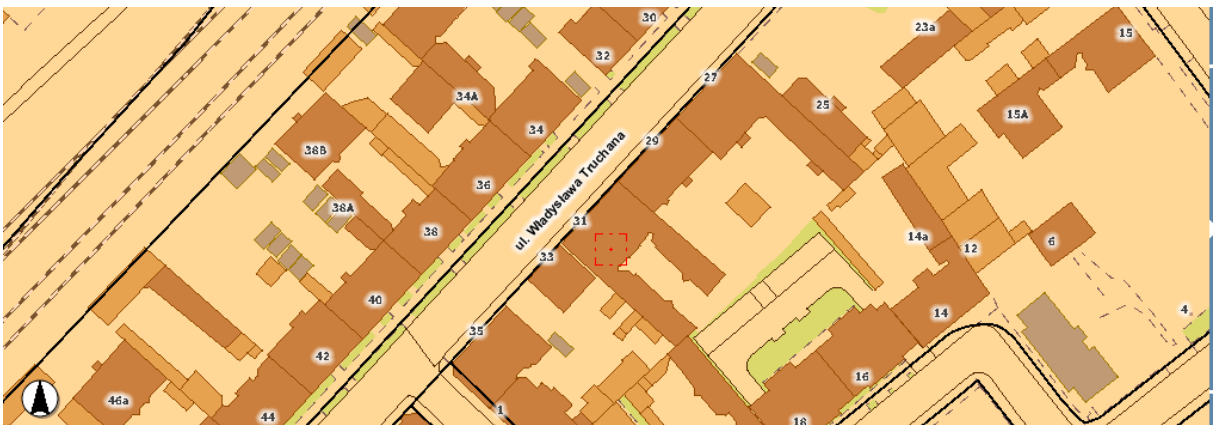
- rewitalizacji wskazanych kwartałów lub grup zabudowy która winna być podejmowana na podstawie sporządzanych programów,
- wszystkie prace remontowe winny być związane z podnoszeniem standardu zamieszkania i zgodne z przepisami szczególnymi,
- wszelkie prace remontowe elewacji frontowych na obiektach wymienionych w załączniku Nr 2 i Nr 3 winny wynikać z wytycznych i uzgodnień z organami do spraw ochrony zabytków oraz z opracowań specjalistycznych.

dla terenów oznaczonych symbolem **MW/P**:

- obowiązek przekształceń zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej funkcjonującej w warunkach sprzecznych z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- dopuszcza się wszelkie roboty budowlane zapewniające właściwe utrzymanie obiektów,
- dopuszcza się adaptację istniejących obiektów i terenu na cele usługowe ze szczególnym uwzględnieniem parterów budynków.

.../G — TERENY OBJĘTE OGRANICZENIAMI ZABUDOWY KUBATUROWEJ Z UWAGI NA WYSTĘPUJĄCE PUSTKI PO STAREJ, PŁYTKIEJ EKSPLOATACJI WĘGLA KAMIENNEGO na których:

- 1) ustala się zasady:
 - a) lokalizacji inwestycji na warunkach określonych w stanowisku organu nadzoru górniczego dotyczących warunków realizacji, w szczególności potrzeby wykonywania opracowań specjalistycznych (ekspertyz) i niezbędnych zabezpieczeń,
 - b) w rejonie szybów górniczych przed rozpoczęciem inwestycji należy wykonać właściwe zabezpieczenie obiektu.



3. INFORMACJA O ZASTOSOWANYM SPOSOBIE WYCENY

3.1. Rodzaj określonej wartości

Definicja wartości rynkowej zamieszczona w ustawie o gospodarce nieruchomościami jest następująca:

„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.”

3.2. Uzasadnienie wyboru podejścia i metody wyceny

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze. Przy wyborze podejścia uwzględniono czynniki wymienione w przytaczanym wcześniej art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ww. ustawy podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (§ 4.1. rozporządzenia).

Zgodnie z § 4.2. ww. rozporządzenia w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda porównywania parami w podejściu porównawczym, zgodnie z § 4.3. ww. rozporządzenia, polega na porównaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, dla której znane są atrybuty - cechy, ale nie znana jest jej wartość, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które w ostatnim czasie były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są zarówno ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Cechy rynkowe nieruchomości, zgodnie z treścią Standardów są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe mają 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.

Przy metodzie korygowania ceny średniej (§ 4.4. rozporządzenia) do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Przy metodzie analizy statystycznej (§ 4.5. rozporządzenia) rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Istniejące uwarunkowania (rodzaj nieruchomości, stan rynku, dostępność informacji na temat transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych) pozwoliły na wykorzystanie w niniejszej wycenie metody korygowania ceny średniej, ponieważ dostępna była dostateczna liczba transakcji nieruchomości podobnych, natomiast była za mała, aby zastosować metodę analizy statystycznej rynku.

3.3. Opis procedury wyceny w metodzie korygowania ceny średniej

Opis procedury wyceny w metodzie korygowania ceny średniej został przedstawiony w Nocie Interpretacyjnej 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny nieruchomości” Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny.

4. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY

4.1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych

Przyjęto do porównania transakcje dotyczące budynków kamienic na terenie miasta Chorzów, zawartych w okresie dwóch lat wstecz od daty wyceny.

Znaleziono na tej podstawie transakcje poddano następującym kryteriom selekcji:

- odrzucono transakcje dotyczące nieruchomości w stanie bardzo złym,
- odrzucono transakcje z budynkami o powierzchni użytkowej mniejszej niż 500 m², lub większej niż 2.000 m².

Po tej selekcji otrzymano 13 transakcji, wśród których maksymalna cena transakcyjna wynosi 1.846,72 zł/m², cena minimalna 693,32 zł/m², a cena średnia 1.016,41 zł/m². Zestawienie tych transakcji zostało przedstawione w tabeli 1.

Tabela 1

Lp.	Data transakcji	Pow. gruntu [m ²]	Pow. użytk. [m ²]	Cena netto [zł]	Cena brutto [zł]	Ułamek nabytego prawa	Cena 1 m ² netto [zł/m ²]
1	2	3	4	5	6	7	8
1	08.12.2016	805	793,29	858.000		100%	693,32
2	03.03.2016	1.169	731,00	510.000		100%	716,33
3	05.07.2017	338	599,77	485.000		100%	733,61
4	06.03.2017	579	816,65	525.000		100%	734,71
5	18.01.2017	952	600,00	1.000.000		100%	900,00
6	25.02.2016	1.107	783,63	588.139		56%	970,83
7	19.09.2016	449	983,18	570.000		100%	971,30
8	18.12.2015	398	846,00	870.000	1.070.100	100%	1.014,18
9	18.12.2015	305	500,00		1.130.877	57%	1.020,00
10	21.07.2016	716	923,00	850.000		100%	1.083,42
11	28.12.2016	381	886,55	155.000		25%	1.190,40
12	07.07.2016	818	650,00	95.000		17%	1.338,46
13	12.09.2016	314	871,30	108.000		6%	1.846,72

Lp.	Numer repertorium	Notariusz	Miejscowość	Ulica	Numer admin.	Rodzaj prawa do gruntu
1	9	10	11	12	13	14
1	7494/2016	Krystyna Paszek	Chorzów	3 Maja	45	własność
2	899/2016	Bańczyk Danuta	Chorzów	Hajducka	38	własność
3	4685/2017	Paszek Krystyna	Chorzów	23 Czerwca	11	własność
4	546/2017	Bartosz Paszek	Chorzów	Strzybnego	13	własność
5	140/2017	Zawadzki Tomasz	Chorzów	Omańkowska	2	własność
6	628/2016	Zawadzki Tomasz	Chorzów	Gałęczki	4, 6	własność
7	4184/2016	Minkina-Setkiewicz Sylwia	Chorzów	Kopernika	4	własność
8	9062/2015	Katarzyna Biodrowicz	Chorzów	Wita Stwosza	5	własność
9	9071/2015	Katarzyna Biodrowicz	Chorzów	Św. Piotra	19	własność
10	3254/2016	Bańczyk Danuta	Chorzów	Wolności	119	własność
11	4670/2016	Bartosz Paszek	Chorzów	Wolności	43	własność
12	979/2016	Świergot Alicja	Chorzów	Katowicka	38	własność
13	3102/2016	Bartosz Paszek	Chorzów	Strzelców Bytomskich	3	własność

Dla tego zestawu transakcji wyliczono trend zmian cen, który wykazał spadek cen na poziomie 1,0% miesięcznie. Z uwagi na fakt, że wynikający z transakcji trend cenowy obejmuje jedynie niewielki fragment lokalnego rynku nieruchomości, otrzymanego wyniku nie można uznać za wiarygodnego. W celu uniknięcia błędu oszacowania przyjęto, że w badanym okresie poziom cen na lokalnym rynku utrzymał się na tym samym poziomie a trend cenowy wynosi w tym przypadku 0%.

W tej sytuacji stosunek ceny minimalnej do ceny średniej 1 m² powierzchni użytkowej budynku wynosi wobec tego 0,68, a stosunek ceny maksymalnej do ceny średniej 1 m² powierzchni użytkowej budynku na nieruchomości wynosi 1,82.

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \right] = 0,68, \quad \left[\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right] = 1,82$$

4.2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych

Przy określaniu wartości uwzględniono następujące atrybuty i przyjęto następujące ich stopniowanie:

Tabela 2

Opis atrybutów				
Lp.	Nazwa cechy	Liczba stanów	Nr stanu	Opis stanu
1	2	3	4	5
1	Lokalizacja	4	4	rejon osiedla Różanka, Klimzowiec
			3	rejon ulicy Hajduckiej, centrum
			2	Chorzów Batory
			1	rejon ulicy Armii Krajowej, rejon ulicy Krzyżowej
2	Stan techniczny i standard	3	3	budynki w stanie dobrym
			2	budynki w stanie zadowalającym, przeciętnie zadbane
			1	budynki w stanie złym, wymagające remontu
3	Powierzchnia użytkowa	2	2	powyżej 800 m ²
			1	poniżej 800 m ²
4	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	3	3	poniżej 100%
			2	100% - 200%
			1	powyżej 200%

4.3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych

Zgodnie z przyjętymi kryteriami oceny, cechy wycenianej nieruchomości są następujące:

Tabela 3

Nieruchomość wyceniana				
Lp.	Nazwa cechy	Liczba stanów	Nr stanu	Opis stanu
1	2	3	4	5
1	Lokalizacja	4	2	Chorzów Batory
2	Stan techniczny i standard	3	3	budynki w stanie dobrym
3	Powierzchnia użytkowa	2	2	powyżej 800 m ²
4	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	3	1	powyżej 200%

4.4. Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{\min}) oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{\max})

Wobec tego nieruchomość o cenie maksymalnej miała następujące cechy rynkowe:

Tabela 4

Nieruchomość najdroższa				
Lp.	Nazwa cechy	Liczba stanów	Nr stanu	Opis stanu
1	2	3	4	5
1	Lokalizacja	4	3	rejon ulicy Hajduckiej, centrum
2	Stan techniczny i standard	3	3	budynki w stanie dobrym
3	Powierzchnia użytkowa	2	2	powyżej 800 m ²
4	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	3	1	powyżej 200%

Z kolei nieruchomość o cenie minimalnej miała następujące cechy rynkowe:

Tabela 5

Nieruchomość najtańsza				
Lp.	Nazwa cechy	Liczba stanów	Nr stanu	Opis stanu
1	2	3	4	5
1	Lokalizacja	4	2	rejon ulicy Armii Krajowej, rejon ulicy Krzyżowej
2	Stan techniczny i standard	3	1	budynki w stanie złym, wymagające remontu
3	Powierzchnia użytkowa	2	1	poniżej 800 m ²
4	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	3	3	poniżej 100%

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Poniższa tabela zawiera zakresy współczynników korygujących określonych na podstawie wag cech przyjętych do porównania nieruchomości wpływających na wartość rynkową:

Tabela 6

Nieruchomość wyceniana							
Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech	Zakres współczynników korygujących		Liczba stanów	Nr stanu	Wartość współczynników u_i
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Lokalizacja	15%	0,102	0,273	4	2	0,159
2	Stan techniczny i standard	50%	0,340	0,910	3	3	0,910
3	Powierzchnia użytkowa	10%	0,068	0,182	2	2	0,182
4	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	25%	0,170	0,455	3	1	0,170
-	RAZEM	100%	0,680	1,820	-	-	1,421

Po przemnożeniu wyliczonego w tabeli współczynnika 1,421 przez cenę średnią, uzyskamy wartość 1 m² wycenianej nieruchomości przeliczoną na 1 m² powierzchni użytkowej budynku:

$$1,421 \times 1.016,41 \text{ zł/m}^2 = 1.444,32 \text{ zł/m}^2$$

Po przemnożeniu tego przez powierzchnię użytkową budynku uzyskamy wartość nieruchomości:

$$1.444,32 \text{ zł/m}^2 \times 1.737,53 \text{ m}^2 = 2.509.549,33 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu **2.510.000,- zł.**

słownie: **dwa miliony pięćset dziesięć tysięcy złotych.**

Wartość ta obejmuje prawo własności gruntu oraz budynków i budowli znajdujących się na działce nr 2353/206, zlokalizowanej w Chorzowie, przy ul. Władysława Truchana 31, objętej księgą wieczystą nr KA1C/00006625/3.

6. WNIOSKI KOŃCOWE

Według mojej opinii prawo własności gruntu oraz budynków i budowli znajdujących się na działce nr 2353/206 zlokalizowanej w Chorzowie, przy ul. Władysława Truchana 31, objętej księgą wieczystą nr KA1C/00006625/3, wynosi:

2.510.000 zł, słownie: **dwa miliony pięćset dziesięć tysięcy złotych.**

7. ZASTRZEŻENIA

1. Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa.
2. Raport niniejszy posiada charakter poufny i nie może być wykorzystany przez osoby trzecie bez zgody autora wyceny.
3. Niniejszy raport nie może być wykorzystywany do innych celów niż określone w operacie.
4. Przyjęta w operacie ocena stanu technicznego obiektów nie stanowi elementów ekspertyzy technicznej. W szczególności nie przeprowadzono niezależnego pomiaru powierzchni użytkowej budynków.
5. Oszacowana wartość nie obejmuje podatków i opłat jakie wystąpią w przypadku zbycia lub innej zmiany stanu prawnego nieruchomości.
6. Oszacowaną wartość określono w cenach netto, tj. bez podatku VAT.
7. Zgodnie z art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po tym okresie operat szacunkowy wymagać będzie aktualizacji.
8. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wady wyceny powstałe z oparcia się na stanie przedmiotu wyceny wynikającym z przedstawionych mu przez użytkownika informacji, jeśli brak było podstaw do kwestionowania ich zgodności z rzeczywistym stanem, lub też ustalenia rzeczywistego stanu przez rzeczoznawcę było niemożliwe bądź znacznie utrudnione.
9. W przypadku zawarcia transakcji kupna-sprzedaży mogą zajść szczególne okoliczności wpływające na cenę transakcyjną – może znaleźć się szczególnie zainteresowany kupujący, sztuka negocjacji jednej ze stron może być bardzo dobra bądź inne. Dlatego też powyższa wycena wartości w szczególności nie może być traktowana jako gwarancja sprzedaży przedmiotu wyceny za oszacowaną wartość.

8. ZAŁĄCZNIKI

1. Wypis z rejestru gruntów
2. Wypis z kartoteki budynków.
3. Wrys z mapy ewidencyjnej.
4. Wrys z mapy zasadniczej.
5. Protokół z badania księgi wieczystej.
6. Dokumentacja fotograficzna.
7. Polisa ubezpieczenia OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Katowice, 6 listopada 2017 r.