

OPERAT SZACUNKOWY **określający wartość rynkową** **nieruchomości gruntowej zabudowanej** **położonej przy ul. 3-go Maja 47** **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	8
3.	INFORMACJA O ZASTOSOWANYM SPOSOBIE WYCENY	12
3.1.	Rodzaj określanej wartości	12
3.2.	Uzasadnienie wyboru podejścia i metody wyceny	12
3.3.	Opis procedury wyceny w metodzie korygowania ceny średniej	13
4.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY	14
4.1.	Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych	14
4.2.	Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.....	16
4.3.	Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych	17
4.4.	Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{\min}) oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{\max})	18
5.	OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	19
6.	WNIOSKI KOŃCOWE	20
7.	ZASTRZEŻENIA	20
8.	ZAŁĄCZNIKI	21

0. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Krótki opis nieruchomości:

Wyceniana nieruchomość znajduje się na działce nr 20/1, arkusz mapy 62, objętej księgą wieczystą KA1C/00000188/5 w Chorzowie, przy ul. 3-go Maja 47. Powierzchnia działki 20/1 wynosi 559 m².

Częścią składową nieruchomości jest budynek mieszkalny wielorodzinny składający się z budynku głównego oraz oficyny. Budynek główny jest dwukondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym o łącznej powierzchni użytkowej 449,5 m². Oficyna jest trzykondygnacyjna, podpiwniczona z poddaszem użytkowym o łącznej powierzchni użytkowej 138,1 m².

Cel wyceny:

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

Oszacowana wartość nieruchomości:

1.198.000,- 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 3-go Maja 47.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności gruntu, a także budynków i budowli znajdujących się na działce nr 20/1 o powierzchni 559 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze katalogowym KA1C/00000188/5.

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/00000188/5 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 z ograniczoną odpowiedzialnością 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 znajduje się w Chorzowie przy ulicy 3-go Maja nr 47, w centralnej strefie miasta. Lokalizację ocenia się jako bardzo dobrą, przy jednej z głównych ulic miasta. Dojazd komunikacją miejską autobusową i tramwajową jest bardzo dobry.

Obiekt składa się z 2 sąsiadujących z sobą budynków, oznaczonych symbolami A i B. Ściana frontowa budynku A stanowi prawostronną linię zabudowy ulicy. Oś podłużna budynku A jest równoległa do ulicy 3-go Maja, zaś oś budynku B jest prostopadła. Budynek A jest elementem ciągłej zabudowy pieszej ulicy 3-go Maja. Teren od strony ulicy 3-go Maja posiada nawierzchnię z płytek chodnikowych, a przejazd i podwórko posiadają nawierzchnię gruntową. Teren jest pochyły ze spadkiem od strony ulicy w kierunku podwórka.

Budynki zostały zbudowane na cele mieszkalno-usługowe. Funkcja usługowa mieści się na parterze w budynku A, na piętrach 1-2 znajdują się mieszkania.

Obiekt został zrealizowany w technologii tradycyjnej. Ściany piwnic i kondygnacji nadziemnych wykonane są z cegły ceramicznej. Stropy nad piwnicami i na spoczniku klatki schodowej wykonano w formie ceglanych sklepień łukowych opartych na ścianach i stalowych belkach dwuteowych. Nad parterem i wyższymi piętrami - stropy drewniane.

Dach wykonany jest w konstrukcji drewnianej. Nad budynkiem B występuje dach jednospadowy, o spadku ok. 10° w kierunku podwórka. Nad budynkiem A występuje dach dwuspadowy o spadku ok. 30°. Pokrycie wszystkich dachów wykonane jest z papy.

Budynki dostosowane były pierwotnie do ogrzewania piecowego dlatego występują kanały dymowe.

Komunikację w budynku A zapewnia jednobiegowa klatka schodowa z wejściem od strony podwórka. Komunikację w budynku B zapewnia dwubiegowa klatka schodowa z wejściem od strony podwórka.

Schody kondygnacji nadziemnych wykonano jako policzkowe z belkami stalowymi. Stopnie są drewniane na ramkach stalowych. Poręcze - drewniane. Spoczniki stanowią strop ceramiczny, odcinkowy na belkach stalowych.

Elewacja zewnętrzna otynkowana. Stolarka okienna częściowo drewniana stara, częściowo plastikowa nowa. Stolarka drzwiowa drewniana.

Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, telefoniczna.

Budynek A posiada bryłę zwartą, założoną na rzucie prostokąta.

Budynek jest podpiwniczony, trzykondygnacyjny. Budynek jest nakryty dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej i pokryty papą.

Łączna powierzchnia użytkowa budynku bez piwnic wynosi 449,5 m². Powierzchnia użytkowa z komórką wynosi 661,6 m². Powierzchnia zabudowy wynosi 210,2 m², a kubatura 2631,8 m³.

Budynek B posiada bryłę zwartą, założoną na rzucie trapezu.

Budynek podpiwniczony, trzykondygnacyjny. Budynek jest nakryty dachem jednospadowym o konstrukcji drewnianej, pokryty papą.

Łączna powierzchnia użytkowa budynku bez piwnic wynosi 138,1 m². Powierzchnia użytkowa z komórką wynosi 326,2 m². Powierzchnia zabudowy wynosi 113,1 m², a kubatura 1.281,4 m³.

Całkowita powierzchnia użytkowa obu budynków bez piwnic i komórek wynosi 587,6 m².

2.3. Przeznaczenie w planie miejscowym

Zgodnie z Miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów – dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulic: 3-go Maja, Styczyńskiego, Węglowa, Filarowa i Floriańska - Uchwała XVII/267/12 z 2012-01-26 – ogłoszona Dz. U. Woj. Śląsk poz. 1149, (2012-03-12) - nieruchomość położona w Chorzowie przy ul. 3-go Maja 47 na działce nr 20/1 km.62 – oznaczona jest symbolem **31MW,U1/G** – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ (Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług)

Rozdział 8.

PRZEZNACZENIE TERENÓW, LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU, WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU ORAZ PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 19. Przeznaczenie terenów, zasady ich zagospodarowania, wskaźniki kształtowania zabudowy terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się następująco:

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31MW,U1/G** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług wymienionych w § 5 pkt 13), pkt 14), pkt 16).

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) adaptacja budynków na nieuciążliwe usługi;
- b) garaże dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na działkach;
- c) drogi wewnętrzne, place manewrowe, dojazdy techniczne i parkingi;
- d) ciągi piesze, ścieżki rowerowe i rowerowo – piesze;
- e) zieleń izolacyjna i urządzona;
- f) obiekty małej architektury;
- g) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- h) obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska w tym ochrony przed hałasem;
- i) urządzenia radio i telekomunikacyjne pod warunkiem spełnienia wymogów § 10 ust. 1 pkt 1) lit. d) i lit. e);

3) Ustala się zakazy:

a) budowy garaży wolnostojących w ilościach mniejszych niż dwa w jednym zespole;

b) lokalizowania usług (za wyjątkiem usług handlu) wymagających na terenie ruchu pojazdów ciężarowych, autobusów lub maszyn budowlanych.

4) W zakresie zabudowy obowiązuje:

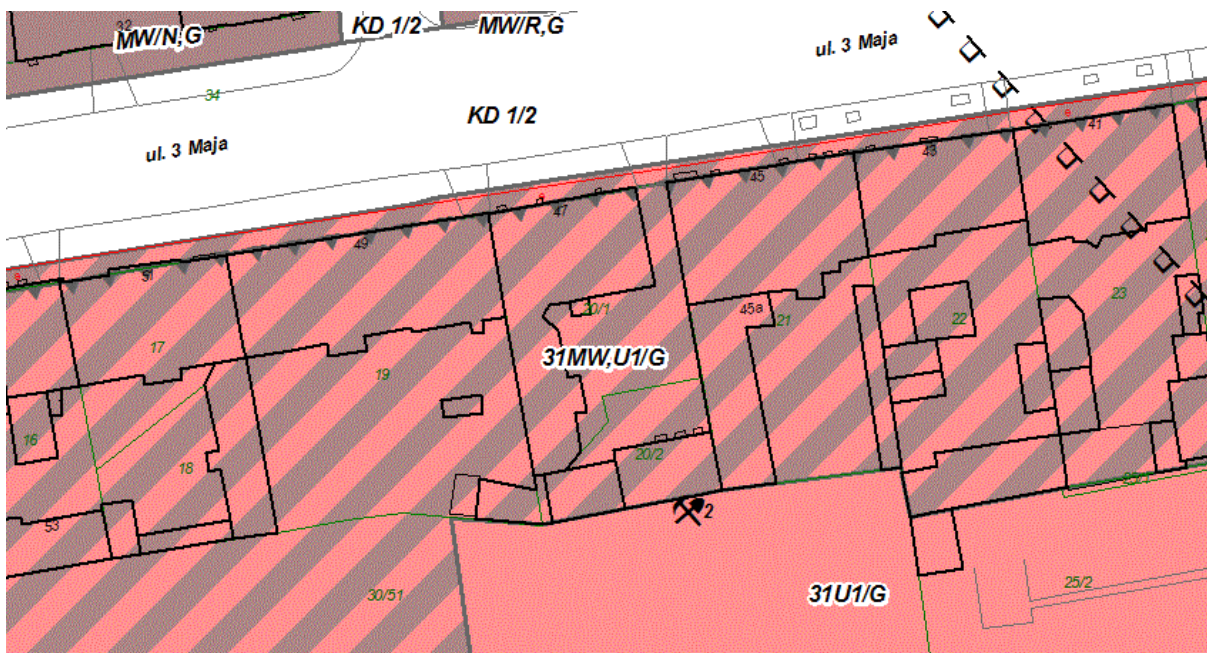
- a) nieprzekraczalna istniejąca linia zabudowy – oznaczona na rysunku planu;
- b) wysokość nowej, uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej bądź usługowej od 8,0 m do 14,0 m;
- c) przy rozbudowie, nadbudowie, odbudowie i adaptacji budynków – zachowanie istniejącego charakteru zabudowy, a w szczególności:
 - materiału elewacji, w tym detalu dekoracyjnego,
 - podziału i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, w tym podziału stolarki,
 - bram przejazdowych,
 - wewnętrznych elementów wystroju takich jak: schody, balustrady, sufity, sklepienia,
 - polichromii, sztukaterii, boazerii, posadzek, ceramicznych okładzin, itp.
 - urządzeń użytkowych (np.: piece, lampy itp.),
- d) dachy wg indywidualnych rozwiązań projektowych o nachyleniu od 16o do 38o ;
- e) osiągnięcie wysokich standardów zabudowy zgodnie z § 6 ust 1 pkt 1), 2), 3) i 4);

5) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy - max. 60%
- c) intensywność zabudowy – określa się indywidualnie;
- d) wielkość i rozmiary działek – nie określa się;
- e) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa § 6 ust. 1;
- f) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określa § 10, §11;

6) W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) miejsca postojowe i garażowe – wyłącznie jako towarzyszące funkcji podstawowej i dopuszczalnej – należy realizować zgodnie z § 16.
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określa § 17;



§ 10. 1. Na obszarze objętym planem ustala się:

1) zakaz:

- a) lokalizacji stacji paliw;
- b) budowy nowych i rozbudowy istniejących kotłowni lokalnych bazujących na bezpośrednim spalaniu nieuszlachetnionego węgla i odpadów oraz stosowania systemów opartych o spalanie paliw o sprawności energetycznej poniżej 80 %;
- c) stosowania materiałów pyłących do utwardzania powierzchni dróg i parkingów;
- d) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem instalacji radiokomunikacyjnej;
- e) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - dróg publicznych o nawierzchni utwardzonej,
 - parkingów,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do realizacji funkcji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- f) eksploatacji instalacji lub urządzeń, które mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego prowadzący instalacje lub urządzenie ma tytuł prawny;
- g) realizacji infrastruktury radio- i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi;
- h) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków i wód opadowych bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych oraz kanalizacji.

2) nakaz:

- a) ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowania terenu, obiektu lub pomieszczenia, a zdefiniowanych w przepisach odrębnych;
- b) zapewnienia stanu akustycznego obszaru na poziomie nieprzekraczającym dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku określonych w przepisach odrębnych, przy czym tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- c) zabezpieczenia inwestycji przed przenikaniem zanieczyszczeń, stosownie do ustaleń wynikających z wymaganych przepisami prawa dokumentów;
- d) stosowania nieprzepuszczalnych nawierzchni na parkingach;
- e) odprowadzenia ścieków socjalno-bytowych i przemysłowych do właściwej terytorialnie sieci kanalizacyjnej przy zachowaniu ustaleń § 10 ust.1 pkt 1) lit. h);
- f) odprowadzania ścieków wód opadowych i roztopowych do kanalizacji przy zachowaniu ustaleń § 10 ust.1 pkt 1) lit. h), z dopuszczeniem odprowadzenia do gruntu wód opadowych, których zanieczyszczenie nie przekracza obowiązujących norm czystości;
- g) utrzymania poziomów elektromagnetycznych poniżej lub co najmniej na poziomach dopuszczalnych w ramach przepisów odrębnych;
- h) prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 16. 2. Stałe miejsca postojowe i parkingowe związane z danym zamierzeniem inwestycyjnym powinny się mieścić w granicach tego zamierzenia, w ilości zapewniającej potrzeby mieszkańców, ewentualnego personelu i klientów.

Wyjątek stanowią tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **31MW,U1** oraz **31U1** , dla których dopuszcza się uzupełnienie miejsc parkingowych lokalizujące je na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **31ZP2/G** .

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 200 m², lub większej niż 1.000 m².

Po tej selekcji otrzymano 13 transakcji, wśród których maksymalna cena transakcyjna wynosi 3.223,88 zł/m², cena minimalna 1.014,18 zł/m², a cena średnia 1.624,33 zł/m². Zestawienie 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	18.12.2015	398	846,00	858.000		100%	1.014,18
2	18.12.2015	305	500,00	510.000		100%	1.020,00
3	17.05.2017	801	460,00	485.000		100%	1.054,35
4	26.01.2016	595	491,00	525.000		100%	1.069,25
5	21.07.2016	716	923,00	1.000.000		100%	1.083,42
6	28.12.2016	381	886,55	588.139		56%	1.190,40
7	27.03.2017	880	450,00	570.000		100%	1.266,67
8	07.07.2016	818	650,00	870.000	1.070.100	100%	1.338,46
9	12.09.2016	314	871,30		1.130.877	57%	1.846,72
10	03.12.2016	225	420,00	850.000		100%	2.023,81
11	23.11.2015	468	268,94	155.000		25%	2.305,35
12	04.11.2015	1.043	212,70	95.000		17%	2.679,83
13	23.11.2016	701	536,00	108.000		6%	3.223,88

Lp.	Numer repertorium	Notariusz	Miejscowość	Ulica	Numer admin.	Rodzaj prawa do gruntu
1	9	10	11	12	13	14
1	9062/2015	Katarzyna Biodrowicz	Chorzów	Wita Stwosza	5	własność
2	9071/2015	Katarzyna Biodrowicz	Chorzów	Św. Piotra	19	własność
3	3624/2017	Warzecha Joanna	Chorzów	Cieszyńska	6	własność
4	732/2016	Domagała Piotr	Chorzów	Konarskiego	6	własność
5	3254/2016	Bańczyk Danuta	Chorzów	Wolności	119	własność
6	4670/2016	Bartosz Paszek	Chorzów	Wolności	43	własność
7	827/2017	Sułkowska Dorota	Chorzów	Kochanowskiego	3	własność
8	979/2016	Świergot Alicja	Chorzów	Katowicka	38	własność
9	3102/2016	Bartosz Paszek	Chorzów	Strzelców Bytomskich	3	własność
10	5049/2016	Tomasz Zawadzki	Chorzów	Odrawążów	19	własność
11	4277/2015	Anna Michałek-Kobielusz	Chorzów	Mielęckiego	6	u. wieczyste
12	6808/2015	Ewa Himmel-Minkina	Chorzów	Tęczowa	21	u. wieczyste
13	6115/2016	Mirosław Szura	Chorzów	Sobieskiego	5	własność

Dla tego zestawu transakcji wyliczono trend zmian cen, który wykazał spadek cen na poziomie 0,6% 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 0,62, a stosunek ceny maksymalnej do ceny średniej 1 m² powierzchni użytkowej budynku na nieruchomości wynosi 1,98.

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \right] = 0,62, \quad \left[\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right] = 1,98$$

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	rejon ulicy Armii Krajowej, rejon ulicy Krzyżowej
			1	Chorzów Batory
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	Rodzaj prawa do gruntu	2	2	własność
			1	użytkowanie wieczyste
4	Powierzchnia użytkowa	2	2	poniżej 500 m ²
			1	powyżej 500 m ²
5	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	rejon ulicy Armii Krajowej, rejon ulicy Krzyżowej
2	Stan techniczny i standard	3	2	budynki w stanie zadowalającym, przeciętnie zadbane
3	Rodzaj prawa do gruntu	2	2	własność
4	Powierzchnia użytkowa	2	1	powyżej 500 m ²
5	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	3	2	100% - 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})

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	Rodzaj prawa do gruntu	2	2	własność
4	Powierzchnia użytkowa	2	1	powyżej 500 m ²
5	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	3	3	poniżej 100%

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	Rodzaj prawa do gruntu	2	2	własność
4	Powierzchnia użytkowa	2	1	powyżej 500 m ²
5	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	3	1	powyżej 200%

5. OBLICZENIE 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 cechy	Zakres współczynników korygujących		Liczba stanów	Nr stanu	Wartość współczynników u_i
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Lokalizacja	5%	0,031	0,099	4	2	0,054
2	Stan techniczny i standard	60%	0,372	1,188	3	2	0,780
3	Rodzaj prawa do gruntu	5%	0,031	0,099	2	2	0,099
4	Powierzchnia użytkowa	10%	0,062	0,198	2	1	0,062
5	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	20%	0,124	0,396	3	2	0,260
-	RAZEM	100%	0,620	1,980	-	-	1,255

Po przemnożeniu wyliczonego w tabeli współczynnika 1,255 przez cenę średnią, uzyskamy wartość wycenianej nieruchomości przeliczoną na 1 m² powierzchni użytkowej budynku:

$$1,255 \times 1.624,33 \text{ zł/m}^2 = 2.038,53 \text{ zł/m}^2$$

Po przemnożeniu tego przez powierzchnię użytkową budynku uzyskamy wartość nieruchomości równą:

$$2.038,53 \text{ zł/m}^2 \times 587,60 \text{ m}^2 = 1.197.840,23 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu **1.198.000,- zł.**

słownie: **jeden milion sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych**

Wartość ta obejmuje prawo własności gruntu oraz budynków i budowli znajdujących się na działce nr 20/1, karta mapy 62, położonej w Chorzowie, przy ul. 3-go Maja 47, objętej księgą wieczystą nr KA1C/00000188/5.

6. WNIOSKI KOŃCOWE

Według mojej opinii prawo własności gruntu oraz budynków i budowli znajdujących się na działce nr 20/1, karta mapy 62, położonej w Chorzowie, przy ul. 3-go Maja 47, objętej księgą wieczystą nr KA1C/00000188/5 wynosi:

1.198.000 zł, słownie: **jeden milion sto dziewięćdziesiąt osiem 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.