

**OPERAT SZACUNKOWY
określający wartość rynkową
nieruchomości gruntowej
zabudowanej budynkiem
administracyjno-biurowym
i wielogarażowym
przy ulicy Franciszkańskiej 29-31
w Katowicach**



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	9
3.1.	Rodzaj określanej wartości	9
3.2.	Uzasadnienie wyboru podejścia i metody wyceny	10
3.3.	Opis procedury wyceny w metodzie porównywania parami	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.	Określenie parametrów rynkowych dla metody porównywania parami.....	15
4.3.	Opis cech nieruchomości przyjętych do porównania oraz nieruchomości wycenianej	16
5.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
6.	WNIOSKI KOŃCOWE	18
7.	ZASTRZEŻENIA	19
8.	ZAŁĄCZNIKI	20

0. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Krótki opis nieruchomości:

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w Katowicach, w rejonie dzielnicy Ligota, niedaleko dworca kolejowego w Ligocie. Nieruchomość składa się z zabudowanej działki nr 52/17, o powierzchni gruntu 0,1168 ha, objętych księgą wieczystą KA1K/00049387/3.

Częścią składową nieruchomości jest czterokondygnacyjny budynek administracyjno-biurowy, o powierzchni użytkowej 507,94 m² oraz murowany budynek garażowy o powierzchni użytkowej 69 m².

Cel wyceny:

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

Oszacowana wartość nieruchomości:

1.236.000,- 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 zlokalizowana w Katowicach Ligocie przy ulicy Franciszkańskiej 29-31.

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania gruntu o powierzchni 1.168 m² na działce nr 52/17, karta mapy 44, objętej księgą wieczystą KA1K/00049387/3, wraz z prawem własności budynków i budowli znajdujących się w granicach tej nieruchomości.

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 o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. Nr 251/2016, poz. 2147 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207/2004, poz. 2109 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 Katowicach.
- Wizja lokalna przeprowadzona dnia 26 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

26 października 2017 r.

Data dokonania oględzin nieruchomości:

26 października 2017 r.

2. STAN WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

2.1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa jest objęta księgą wieczystą o numerze KA1K/00049387/3.

Prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynków i budowli zgodnie z działem II tej księgi wieczystej wpisano na rzecz osoby prawnej pod nazwą:

WOLFS CORPORATION SPÓŁKA AKCYJNA

z siedzibą w Chorzowie (Regon: 24055961000000)

Aktualną treść wpisów w księdze wieczystej ustalono dnia 17.10.2017 oraz przedstawiono w protokole z badania księgi wieczystej, stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania.

2.2. Stan techniczno-użytkowy

Wyceniana nieruchomość znajduje się przy ulicy Franciszkańskiej, która jest jedną z zabytkowych uliczek w katowickiej dzielnicy Ligota - Panewniki. Przy ulicy Franciszkańskiej swoją siedzibę mają Kościół Wolnych Chrześcijan, Miejski Dom Kultury, przedsiębiorstwa i firmy handlowo-usługowe, niepubliczny zakład opieki zdrowotnej oraz inne podmioty gospodarcze.

Działka gruntu składająca się na przedmiotową nieruchomość jest oddzielona od ulicy żywopłotem. Częścią składową tej nieruchomości jest trzykondygnacyjny murowany budynek administracyjny, dawniej funkcjonujący jako pensjonat. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 507,94 m². Elewacja zewnętrzna budynku częściowo otynkowana, częściowo wyłożona blachą. Stan elewacji wymaga gruntownego odświeżenia. Wewnątrz budynku na pierwszym i drugim piętrze znajduje się po kilkanaście pomieszczeń nadających się do zaadaptowania na biura. Na parterze znajdują się pomieszczenia gospodarcze, w tym także kotłownia. Budynek posiada pełne wyposażenie w instalacje, w tym także instalacje alarmową.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej z drogą dojazdową prowadzącą od ulicy Franciszkańskiej na parking zlokalizowany na tyłach budynku administracyjnego. Przy zachodniej granicy nieruchomości znajduje się murowany budynek wielogarażowy z pięcioma odrębnymi stanowiskami, oraz budynek gospodarczy konstrukcji stalowej.

2.3. Przeznaczenie w planie miejscowym

Działka nr 52/17 (karta mapy 44), obręb 0003-Ligota, zlokalizowana przy ul. Franciszkańskiej 29-31 w Katowicach nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z informacją uzyskaną w Urzędzie Miasta Katowice - działka znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **MUn 2**- tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej niskiej (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. <http://bip.um.katowice.pl/dokumenty/2012/10/30/1351589670.pdf>

6. MUn (MUn1, MUn2, MUn3) - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ NISKIEJ

6.1. PODSTAWOWE KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW:
--

- a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- d) usługi społeczne, ze szczególnym uwzględnieniem usług sportu i rekreacji,
- e) usługi konsumpcyjne i usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
- f) usługi administracyjno-biurowe,
- g) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
- h) obiekty rekreacji indywidualnej w terenach zabudowy jednorodzinnej.

6.2. DOPUSZCZALNE KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- a) usługi kultu religijnego i cmentarze przykościelne,
- b) zorganizowane targowiska o zasięgu lokalnym,
- c) usługi produkcyjne,
- d) usługi handlu hurtowego,
- e) obsługa transportu, logistyka - na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- f) magazyny, składy,
- g) nieuciążliwa produkcja,
- h) stacje paliw wraz z zapleczem usługowo-handlowym - na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- i) salony sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym,
- j) parkingi i garaże wielopoziomowe nadziemne,
- k) garaże nadziemne w zorganizowanych zespołach,
- l) inne, wyżej nie wymienione - zgodnie z § 2 p.1.2.

6.3. OGRANICZENIA ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW:

Zakaz lokalizacji:

- a) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności:
 - stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
 - zawierających instalacje zaliczane do mogących spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości - bez względu na zdolność produkcyjną,
 - w inny sposób znacząco oddziałujących na środowisko (w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska),
- b) funkcji związanych z gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych pojazdów i ich części, maszyn, sprzętu elektromechanicznego itp.,
- c) funkcji obejmujących składowanie surowców, paliw.

II. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

6.4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

6.4.1 **W celu ochrony ładów przestrzennych** zaleca się:

- a) przeciwdziałanie zagęszczaniu zabudowy ukształtowanych osiedli mieszkaniowych,
- b) kształtowanie zabudowy jednorodzinnej głównie w formie intensywnej (zespołów zabudowy szeregowej, bliźniaczej, atrialnej itp.),
- c) kształtowanie zabudowy usługowej głównie w formie budynków użyteczności publicznej; w przypadku dopuszczenia sposobów zagospodarowania, o których mowa w p. 6.2 c) - g) wymagane jest wizualne odseparowanie terenów zaplecza technicznego i logistycznego obiektów handlowych, usługowo-produkcyjnych i produkcyjnych od przestrzeni publicznych oraz zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

6.4.2 Nowe obiekty o funkcji usługowej i produkcyjnej należy sytuować ze szczególną starannością w kontekście otoczenia, uwzględniając relacje funkcjonalne i kompozycyjne z terenami otaczającymi.

6.5. WYTYCZNE SZCZEGÓLWE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

- 6.5.1 W miejscowych planach należy określić, które z dopuszczalnych kierunków zagospodarowania terenu mogą być realizowane w obrębie obszaru ze względu na uwarunkowania lokalne, np. charakter istniejącej zabudowy, stopień zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie usług, przepustowość układu drogowego oraz ograniczenia ekofizjograficzne.
- 6.5.2 Plany miejscowe powinny tworzyć warunki bezpieczeństwa publicznego poprzez kształtowanie hierarchicznej struktury układów ulic lokalnych i dojazdowych (minimalizującej ruch tranzytowy), właściwą strukturę przestrzeni publicznych oraz wymagać, aby projekty budowlane uwzględniały te potrzeby, zwłaszcza w rozwiązaniach dotyczących ciągów i przejść pieszych, rozmieszczenia zieleni, właściwego oświetlenia miejsc publicznych, itp.
- 6.5.3 Zaleca się przyjmowanie ustaleń służących zapewnieniu ochrony istniejących terenów zieleni, w tym rodzinnych ogrodów działkowych - zwłaszcza wskazanych na rysunku studium nr 1 terenów zieleni do zachowania oraz w ukształtowanych osiedlach mieszkaniowych. Ponadto dla wszystkich terenów, w których istnieje możliwość zwiększenia udziału zieleni, należy określać odpowiednie wymagania dotyczące udziału terenu biologicznie czynnego.
- 6.5.4 Obszary "MUn" należy zaliczać do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem. Nie zaleca się lokalizowania w tych obszarach funkcji o niższych dopuszczalnych poziomach hałasu, jeżeli pociągałoby to za sobą konieczność budowy ekranów akustycznych oraz funkcji mogących być źródłem hałasu przewyższającego dopuszczalne poziomy.
- 6.5.5 **Główne zadania wymagające rozwiązania w planach:**
- utrzymanie gabarytów zabudowy charakterystycznych dla obszaru;
 - ochrona terenów zieleni w ukształtowanych osiedlach mieszkaniowych;
 - uksztaltowanie lokalnych ośrodków usługowych w centrach dzielnic i nowo kształtowanych osiedli obejmujących funkcjonalnie zagospodarowane, estetyczne przestrzenie publiczne dostosowane do potrzeb społeczności lokalnych oraz przyjazne dla osób o ograniczonej sprawności ruchowej;
 - uzupełnienie lokalnie występujących niedoborów miejsc parkingowych i garażowych w osiedlach, z poszanowaniem estetyki środowiska zamieszkania;
 - przeciwdziałanie lokalizacji funkcji ruchotwórczych, o ponadlokalnym zasięgu oddziaływania;
 - wytyczenie ścieżek rowerowych i parkingów dla rowerów.

3. INFORMACJA O ZASTOSOWANYM SPOSOBIE WYCENY

3.1. Rodzaj określanej 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 porównywania parami, ponieważ nie była dostępna dostateczna liczba transakcji nieruchomości podobnych, aby zastosować metodę analizy korygowania ceny średniej lub statystycznej rynku.

3.3. Opis procedury wyceny w metodzie porównywania parami

Opis procedury wyceny w metodzie porównywania parami 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

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto do porównania transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami administracyjno-biurowymi, oraz biurowo-magazynowymi na terenie Katowic. Okres badania rynku obejmował dwa lata wstecz od daty wyceny.

Znaleziono na tej podstawie transakcje poddano następującym kryteriom selekcji:

- odrzucono transakcje z budynkami o powierzchni użytkowej mniejszej niż 300 m², lub większej niż 800 m²,
- odrzucono transakcje które dotyczyły budynków najmniej podobnych pod względem wizualnym oraz funkcjonalnym,

Po tej selekcji otrzymano 3 transakcje, które zostały opisane poniżej:

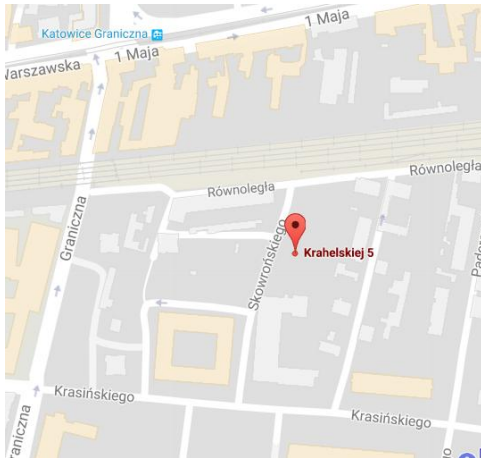
Transakcja 1:

Data transakcji: 04.07.2017 r. Powierzchnia gruntu: 1.000 m². Powierzchnia użytkowa: 326,70 m². Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu: 32,6%. Cena netto: 900.000 zł. Ułamek nabytego prawa: 100,0%. Cena jednostkowa netto: 2.754,82 zł/m². Numer repertorium: 2997/2017. Notariusz: Balas Tomasz. Numer zmiany: 16636/2017. Miejscowość: Katowice. Ulica: Panewnicka. Numer administracyjny: 91. Numer działki: 120. Karta mapy: 64. Rodzaj nabytego prawa: własność.



Transakcja 2:

Data transakcji: 24.10.2016 r. Powierzchnia gruntu: 803 m². Powierzchnia użytkowa: 502,18 m². Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu: 62,5%. Cena netto: 1.138.000 zł. Cena brutto: 1.399.740 zł. Ułamek nabytego prawa: 100,0%. Cena jednostkowa netto: 2.266,12 zł/m². Numer repertorium: 3693/2016. Notariusz: Wróbel Andrzej. Numer zmiany: 19630/2016. Miejscowość: Katowice. Ulica: Krahelskiej. Numer administracyjny: 5,7. Numer działki: 34, 37. Karta mapy: 53, 53. Rodzaj nabytego prawa: własność.



Transakcja 3:

Data transakcji: 30.09.2016 r. Powierzchnia gruntu: 2.390 m². Powierzchnia użytkowa: 684,00 m². Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu: 28,6%. Cena netto: 1.429.500 zł. Cena brutto: 1.758.285 zł. Ułamek nabytego prawa: 100,0%. Cena jednostkowa netto: 2.089,91 zł/m². Numer repertorium: 3383/2016. Notariusz: Jankiewicz Sylwia. Numer zmiany: 18312/2016. Miejscowość: Katowice. Ulica: Kolejowa. Numer administracyjny: 57 d. Numer działki: 2/6, 2/10, 2/17. Karta mapy: 74. Rodzaj nabytego prawa: własność.



Na podstawie tak małej ilości transakcji nie da się w sposób precyzyjny wyliczyć rzeczywistego trendu cen. Opierając się na ogólnych analizach rynku przyjęto, że w badanym okresie na lokalnym rynku poziom cen nie uległ zmianie a trend cenowy wynosi 0%.

Najwyższa cena transakcyjna spośród nieruchomości przyjętych do porównania wynosiła 2.754,82 zł/m², najniższa 2.089,91 zł/m², natomiast różnica pomiędzy najtańszą i najdroższą ceną za podobną nieruchomość wynosi 664,91 zł/m² i może być traktowana jako suma maksymalnych wartości poprawek zastosowanych przy wycenie.

Tabela 1

Wyliczenie zakresu poprawek	
Parametr	Cena [zł/m²]
Cena maksymalna	2.754,82
Cena minimalna	2.089,91
Zakres maksymalnych poprawek ΔC	664,91

4.2. Określenie parametrów rynkowych dla metody porównywania parami

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

Tabela 2

Opis atrybutów		
Nazwa cechy	Nr stanu	Opis stanu
Lokalizacja	2	obręb Ligota
	1	obręb Bogucice-Zawodzie
Powierzchnia użytkowa budynku	2	do 550 m ²
	1	powyżej 550 m ²
Stan techniczny i funkcjonalny obiektu	2	Budynek w stanie przeciętnym lub zadowalającym z pełnym dostępem do instalacji technicznych, oraz własnym zapleczem parkingowym
	1	Budynek w stanie zadowalającym o ograniczonej funkcjonalności ze względu na brak niektórych mediów, lub własnego zaplecza parkingowego, lub budynki w stanie pogorszonym wymagające remontu
Rodzaj zabudowy	2	biurowiec niższej klasy
	1	biurowo-magazynowy, lub gospodarczy z zapleczem biurowym
Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	3	poniżej 30%
	2	30% - 50%
	1	powyżej 50%

Poszczególnym cechom rynkowym przypisano odpowiednie wagi (%) wraz z maksymalnymi wysokościami poprawek:

Tabela 3

Wyliczenie wag cech			
Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy w ΔC	Maksym. wartość kwotowa
1	Lokalizacja	10%	66,49 zł
2	Powierzchnia użytkowa budynku	10%	66,49 zł
3	Stan techniczny i funkcjonalny obiektu	50%	332,46 zł
4	Rodzaj zabudowy	15%	99,74 zł
5	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	15%	99,74 zł
-	Σ	100%	664,92 zł

4.3. Opis cech nieruchomości przyjętych do porównania oraz nieruchomości wycenianej

Poniższe tabele prezentują opis cech nieruchomości przyjętych do porównania oraz nieruchomości wycenianej w kontekście wcześniejszego opisu atrybutów.

Tabela 4

Opis cech transakcji i nieruchomości wycenianej				
Nr transakcji	Nieruchomość wyceniana	Transakcja 1	Transakcja 2	Transakcja 3
Cena [zł/m ²]	-	2.754,82	2.266,12	2.089,91
Lokalizacja	2	2	1	2
Powierzchnia użytkowa budynku	2	2	2	1
Stan techniczny i funkcjonalny obiektu	1	1	2	1
Rodzaj zabudowy	1	2	1	1
Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	2	2	1	3

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Przeliczając różnice pomiędzy poszczególnymi przyjętymi do porównania nieruchomościami, a nieruchomością wycenianą, na wielkości kwotowe, uzyskamy wartości poprawek pozwalających skorygować ceny przyjętych do porównania nieruchomości przeliczone na 1 m² powierzchni użytkowej budynków do cen nieruchomości o podobnych cechach, co budynki na nieruchomości wycenianej:

Tabela 5

Wyliczenie skorygowanych cen transakcyjnych				
Rodzaj cechy	Poprawka maksymalna kwotowo	Transakcja 1	Transakcja 2	Transakcja 3
Lokalizacja	66,49	0,00	66,49	0,00
Powierzchnia użytkowa budynku	66,49	0,00	0,00	66,49
Stan techniczny i funkcjonalny obiektu	332,46	0,00	-332,46	0,00
Rodzaj zabudowy	99,74	-99,74	0,00	0,00
Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	99,74	0,00	49,87	-49,87
Razem poprawki	664,92	-99,74	-216,10	16,62
Suma wartości bezwzględnych poprawek	-	99,74	448,82	116,36
Wskaźnik podobieństwa	-	0,85	0,33	0,83
Cena 1 m ²	-	2.754,82	2.266,12	2.089,91
Cena 1 m ² skorygowana o poprawki	-	2.655,08	2.050,02	2.106,53

Jak widać, ceny przyjętych do porównania nieruchomości przeliczone na 1 m² powierzchni użytkowej budynku po skorygowaniu o poprawki wyniosły odpowiednio 2.655,08 zł/m²; 2.050,02 zł/m²; 2.106,53 zł/m².

Do nadawania wag poszczególnym nieruchomościom przyjętym do porównania przyjęto następującą zasadę: im większe kwotowo poprawki liczone w wartościach bezwzględnych, tym mniejsze jest podobieństwo danej nieruchomości przyjętej do porównania z nieruchomością wycenianą. Wskaźnik podobieństwa jest liczony według formuły:

wskaźnik podobieństwa dla danej nieruchomości = 100% - (suma wartości bezwzględnych poprawek dla danej nieruchomości : suma wartości bezwzględnych poprawek dla wszystkich nieruchomości)

Wartość wycenianej nieruchomości przeliczona na 1 m² powierzchni użytkowej budynku na nieruchomości jest równa średniej ważonej z tych trzech cen transakcyjnych:

$$(2.655,08 \text{ zł/m}^2 \times 0,85 + 2.050,02 \text{ zł/m}^2 \times 0,33 + 2.106,53 \text{ zł/m}^2 \times 0,83) : (0,85 + 0,33 + 0,83) = 2.329,23 \text{ zł/m}^2$$

Wartość tę skorygowano z uwagi na

- gorsze prawo do gruntu dla nieruchomości wycenianej w stosunku do nieruchomości przyjętych do porównania – poprawka -5%:
- obecność ciągu garaży na nieruchomości – przyjęto poprawkę +10%:

$$2.329,23 \text{ zł/m}^2 \times (100\% - 5\%) \times (100\% + 10\%) = 2.434,05 \text{ zł/m}^2$$

Po przemnożeniu tego przez łączną powierzchnię użytkową budynku uzyskamy wartość:

$$2.434,05 \text{ zł/m}^2 \times 507,94 \text{ m}^2 = 1.236.351,36 \text{ zł, w zaokrągleniu}$$

1.236.000,- zł, słownie: **jeden milion dwieście trzydzieści sześć tysięcy złotych.**

Wartość ta obejmuje prawo użytkowania wieczystego gruntu na działce nr 52/17, mapa 44, wraz z prawem własności budynku i budowli znajdujących się na tej nieruchomości, zlokalizowanej przy ulicy Franciszkańskiej 29-31 w Katowicach.

6. WNIOSKI KOŃCOWE

Według mojej opinii prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku i budowli na nieruchomości zabudowanej położonej w Katowicach, przy ulicy Franciszkańskiej 29-31 objętej księgą wieczystą nr KA1K/00049387/3 wynosi:

1.236.000 zł, słownie: **jeden milion dwieście trzydzieści sześć 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.

Katowice, 6 listopada 2017 r.

8. ZAŁĄCZNIKI

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