

**OPERAT SZACUNKOWY
określający wartość rynkową
nieruchomości gruntowej
zabudowanej budynkiem
mieszkalno-usługowym
przy ulicy Panewnickiej 360
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	10
3.1.	Rodzaj określanej wartości	10
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.	OBLICZENIE 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. Nieruchomość składa się z działek nr 8/3 i 11/4, o powierzchni gruntu 0,0803 ha, objętych księgą wieczystą KA1K/00004897/4.

Częścią składową nieruchomości jest trzykondygnacyjny budynek administracyjno-biurowy, o powierzchni użytkowej 307,87 m², utrzymany w stanie surowym zamkniętym.

Cel wyceny:

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

Oszacowana wartość nieruchomości:

442.000,- 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 Panewnickiej 360.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności gruntu o powierzchni 803 m² na działkach nr 8/3 i 11/4, objętej księgą wieczystą KA1K/00004897/4, 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/00004897/4.

Prawo własności 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 18.10.2017 oraz przedstawiono w protokole z badania księgi wieczystej, stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania.

2.2. Stan techniczno-użytkowy

Wyceniana nieruchomość znajduje się przy ulicy Panewnickiej, w peryferyjnej części dzielnicy Ligota, blisko terenów leśnych Rudy Śląskiej Kochłowice. W najbliższym otoczeniu dominuje wolnostojąca zabudowa mieszkalna jednorodzinna o średnim zagęszczeniu.

Teren wycenianej nieruchomości posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą jest ulica Panewnicka. Występuje nieznaczny spadek terenu w kierunku północnym. Teren wokół budynku w większości nieutwardzony i niezagospodarowany. Nieruchomość ogrodzona od ulicy płotem stalowym na cokole murowanym, z jedną bramą wjazdową. Na pozostałej części ogrodzenie wykonane z płyt betonowych, oraz przy samym budynku postawiona przeszklona konstrukcja na ramie metalowej.

Częścią składową tej nieruchomości jest trzykondygnacyjny murowany budynek w stanie surowym zamkniętym, po niedokończonym remoncie kapitalnym z wymienioną częścią instalacji technicznych, bez wykończonych pomieszczeń. Budynek docelowo zaprojektowany i przeznaczony na cele mieszkalno usługowe o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 307,87 m². Elewacja zewnętrzna budynku częściowo nieotynkowana. Stolarka okienna w przeważającej części drewniana, w obrębie przyziemia stalowa. Budynek posiada podłączenie do instalacji alarmowej.

2.3. Przeznaczenie w planie miejscowym

Dla działek nr 8/3 i 11/4 położonych w Katowicach przy ul. Panewnickiej 360 i 360A objętych księgą wieczystą KA1K/00004897/4 - nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

[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](#) określa położenie nieruchomości na obszarze oznaczonym symbolem MN1 - **obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej.**

8. **MN (MN1, MN2, MN3, MN4) - OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NISKIEJ**

8.1. **PODSTAWOWE KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW:**

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

8.2. **DOPUSZCZALNE KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW:**

- a) zabudowa mieszkaniowo - usługowa,
- b) zabudowa wielofunkcyjna,
- c) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
- d) usługi społeczne,
- e) usługi administracyjno-biurowe,
- f) usługi konsumpcyjne oraz usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
- g) usługi kultu religijnego i cmentarze przykościelne,
- h) zorganizowane targowiska o zasięgu lokalnym,
- i) usługi handlu hurtowego,
- j) nieuciążliwe usługi i małe zakłady produkcyjne,
- k) salony sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym,
- l) obiekty rekreacji indywidualnej w terenach zabudowy jednorodzinnej,
- m) parkingi i garaże wielopoziomowe nadziemne,
- n) garaże nadziemne w zorganizowanych zespołach,
- o) inne, wyżej nie wymienione - zgodnie z § 2 p.1.2.

8.3. **OGRANICZENIA ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW:**

Zakaz lokalizacji:

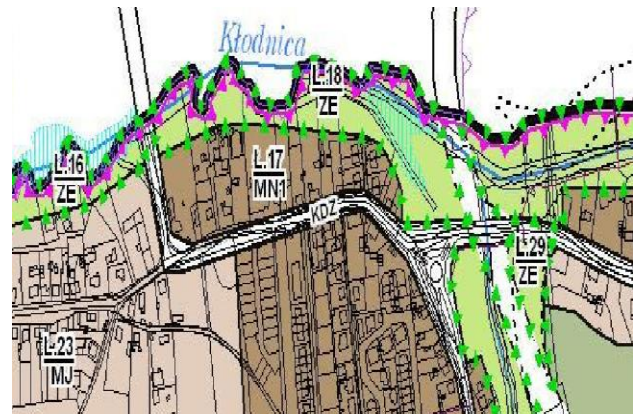
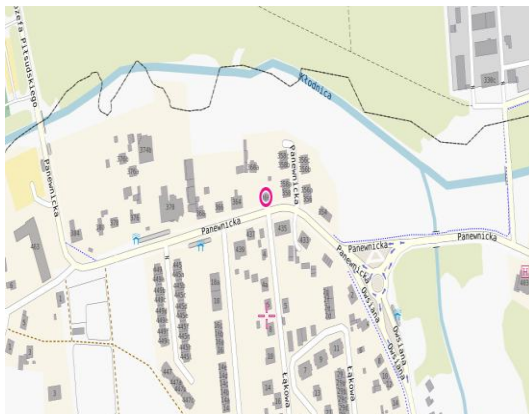
- a) funkcji usługowych i produkcyjnych mogących być źródłem hałasu przewyższającego dopuszczalne poziomy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- b) zakładów obejmujących instalacje zaliczane do mogących spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości - bez względu na zdolność produkcyjną,
- c) zakładów związanych z budową innych instalacji (w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska) poza budynkami,
- d) funkcji w inny sposób znacząco oddziałujących na środowisko (w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska),
- e) funkcji związanych z gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych pojazdów i ich części, maszyn, sprzętu elektromechanicznego itp.,
- f) funkcji obejmujących składowanie surowców, paliw lub innych materiałów na powierzchni terenu.

8.4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

- 8.4.1 W obszarach "MN" priorytetem jest kształtowanie atrakcyjnego i bezpiecznego środowiska zamieszkania.
- 8.4.2 Budynki biurowe mogą być lokalizowane pod warunkiem, że nie spowodują pogorszenia jakości środowiska zamieszkania, zwłaszcza nadmiernego ruchu samochodowego. Forma budynków powinna być dostosowana do charakteru zabudowy obszaru. Zaleca się, aby miejsca parkingowe były zapewnione przede wszystkim w garażach podziemnych, minimalizując ich liczbę na powierzchni terenu.
- 8.4.3 W ukształtowanych osiedlach mieszkaniowych zaleca się ograniczać zmiany sposobu użytkowania budynków mieszkalnych na cele usługowe, w celu utrzymania kameralnego charakteru osiedli i ochrony prywatności mieszkańców. Dopuszczalne powinny być głównie sposoby użytkowania nie generujące ruchu samochodowego o natężeniu lub strukturze przewyższającym ruch generowany przez zabudowę mieszkaniową, takie jak pracownie projektowe, twórcze, kancelarie, gabinety usług związanych z ochroną zdrowia, punkty napraw, biura świadczące usługi specjalistyczne, prowadzone w budynkach o gabarytach typowych dla okolicznej zabudowy mieszkaniowej. Zmiana funkcji zabudowy mieszkaniowej na usługową w takich osiedlach może być dopuszczona w zabudowie położonej w uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej warunkach akustycznych - np. obsługiwanej z ruchliwych dróg.
- 8.4.4 Zaleca się kształtowanie zabudowy jednorodzinnej głównie w formie intensywnej (zespołów zabudowy szeregowej, bliźniaczej, atrialnej itp.), a zabudowy usługowej - głównie w formie budynków użyteczności publicznej.
- 8.4.5 Zaleca się zapewnić ochronę istniejących lasów, z możliwością ich zagospodarowania na cele rekreacyjne i edukacyjne. Przeznaczenie lasów na cele nieleśne dopuszcza się wyjątkowo, w przypadkach związanych z realizacją celów publicznych, zaspokojeniem zbiorowych potrzeb społecznych, potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, racjonalnej gospodarki leśnej lub ochrony środowiska, pod warunkiem uzyskania niezbędnych zgód w toku opracowania miejscowego planu.
- 8.4.6 **Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego:**
- a) Zaleca się przeciwdziałanie zagęszczaniu oraz intensyfikacji zabudowy ukształtowanych osiedli mieszkaniowych, a także rozbudowy i nadbudowy budynków w starszych osiedlach zabudowy jednorodzinnej, powodującej zaburzenie ładu przestrzennego i utrudnienia w ruchu na ulicach dojazdowych.
 - b) W obrębie ukształtowanych osiedli nowe budynki mieszkalne oraz budynki usługowe mogą być wznoszone pod warunkiem, że ich budowa nie spowoduje zmniejszenia udziału terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej poniżej standardów pożądanym dla obszaru. Rozważając lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, należy uwzględnić stopień zaspokojenia potrzeb mieszkańców istniejących osiedli w zakresie usług społecznych, miejsc parkingowych oraz dostępu do terenów sportowych i rekreacyjnych. Dopuszczenie nowej zabudowy nie powinno ograniczać przestrzennych możliwości uzupełnienia braków w zakresie usług społecznych i odpowiedniej powierzchni terenów zieleni.
 - c) W obrębie nowych zespołów mieszkaniowych należy zrealizować:
 - tereny zieleni urządzonej przeznaczone do zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie codziennego wypoczynku, o powierzchni odpowiedniej do przewidywanej liczby mieszkańców, z zaleceniem ich lokalizacji w sposób minimalizujący uciążliwość hałasu komunikacyjnego i zapewniający bezpieczeństwo publiczne;
 - miejsca parkingowe, w liczbie odpowiedniej do przewidywanej liczby mieszkań, z zaleceniem aby 20-25% stanowiły miejsca publicznie dostępne.
 - d) Dla nowej zabudowy zaleca się zaplanowanie rozwoju usług społecznych stosownie do przewidywanej liczby mieszkańców, z uwzględnieniem ich dostępności w zasięgu pieszo dojazdu.

8.5. WYTYCZNE SZCZEGÓŁOWE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

- 8.5.1 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;
 - czy i na jakich zasadach w budynkach wielorodzinnych dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na lokale użytkowe.
- 8.5.2 W obszarach obsługiwanych przez istniejące ulice o parametrach nie spełniających wymagań technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, intensyfikacja zagospodarowania może być dopuszczona pod warunkiem ich przebudowy. W przypadku braku możliwości poprawy parametrów ulic lub zbyt wysokich kosztów takich inwestycji, w planach zaleca się przyjąć ustalenia ograniczające intensywność zabudowy mieszkaniowej oraz możliwości rozwoju funkcji usługowych.
- 8.5.3 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.
- 8.5.4 Główne zadania wymagające rozwiązań w planach:
- regulacja układu ulic klasy L (lokalnej) i Z (zbiorczej) obsługujących część obszarów "MN", głównie położonych w południowej części Piotrowic i północnej części Kostuchny - w celu poprawienia czytelności i ciągłości układu ulic oraz parametrów pasów drogowych i jezdni;
 - określenie zasad rozwoju układu ulic klasy D (dojazdowych), w dostosowaniu przewidywanej intensywności zagospodarowania obszaru;
 - dostosowanie intensywności zabudowy do parametrów i możliwości rozbudowy układu drogowego;
 - określenie zasad odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych, w tym kierunków rozwoju systemu kanalizacji deszczowej;
 - określenie założeń programowo-przestrzennych rozmieszczenia usług społecznych niezbędnych dla uzupełnienia potrzeb rozwijających się osiedli mieszkaniowych, przy założeniu skupiania usług w lokalnych ośrodkach i rozmieszczenia ich w odległości pieszego dojścia oraz ustalenie zasad zagospodarowania takich ośrodków i zespołów usługowych;
 - powstrzymanie rozwoju zabudowy w formie nadmiernie intensywnych zespołów realizowanych kosztem jakości środowiska zamieszkania, w tym sytuowania budynków w zbyt małej odległości od jezdni ulic lokalnych i zbiorczych.



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 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 mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi w Katowicach na terenie obrębów Ligota i Piotrowice. Okres badania rynku obejmował dwa lata wstecz od daty wyceny.

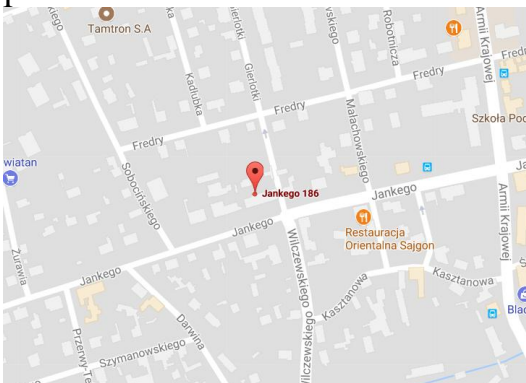
Znalezione na tej podstawie transakcje poddano następującym kryteriom selekcji:

- odrzucono transakcje z budynkami o powierzchni użytkowej mniejszej niż 150 m², lub większej niż 450 m²,
- odrzucono transakcje które dotyczyły budynków w bardzo dobrym stanie technicznym,
- odrzucono transakcje dotyczące nieruchomości, których rzeczywista lokalizacja była niemożliwa do ustalenia.

Po tej selekcji otrzymano 4 transakcje, które zostały opisane poniżej:

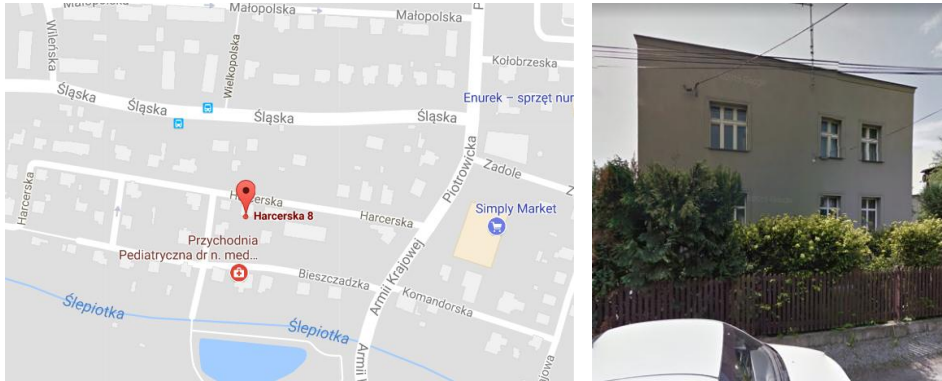
Transakcja 1:

Data transakcji: 06.02.2017 r. Powierzchnia gruntu: 1.210 m². Powierzchnia użytkowa: 443,48 m². Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu: 36,6%. Cena netto: 507.600 zł. Ułamek nabytego prawa: 100,0%. Cena jednostkowa netto: 1144,58 zł/m². Numer repertorium: 486/2017. Notariusz: Balas Tomasz. Numer zmiany: 2642/2017. Miejscowość: Katowice. Ulica: Jankego. Numer administracyjny: 186. Numer działki: 75/2, 76. Rodzaj nabytego prawa: własność.



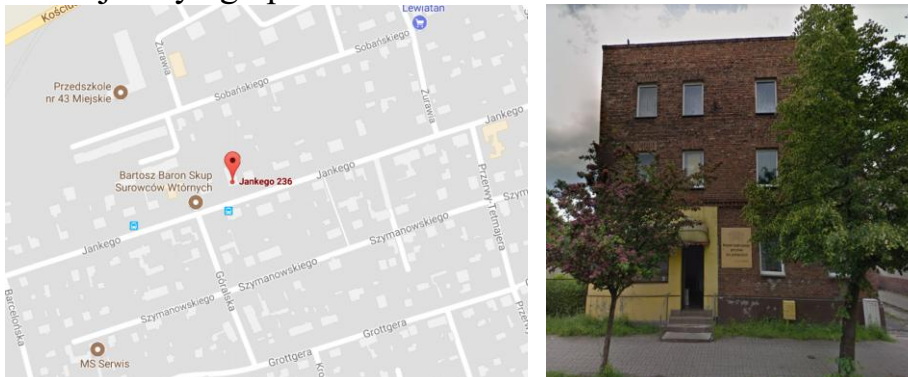
Transakcja 2:

Data transakcji: 04.01.2016 r. Powierzchnia gruntu: 881 m². Powierzchnia użytkowa: 171,00 m². Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu: 19,4%. Cena netto: 300.000 zł. Ułamek nabytego prawa: 100,0%. Cena jednostkowa netto: 1754,39 zł/m². Numer repertorium: 3/2016. Notariusz: Paszek Małgorzata. Numer zmiany: 207/2016. Miejscowość: Katowice. Ulica: Harcerska. Numer administracyjny: 8. Numer działki: 75/2, 75/3. Rodzaj nabytego prawa: własność.



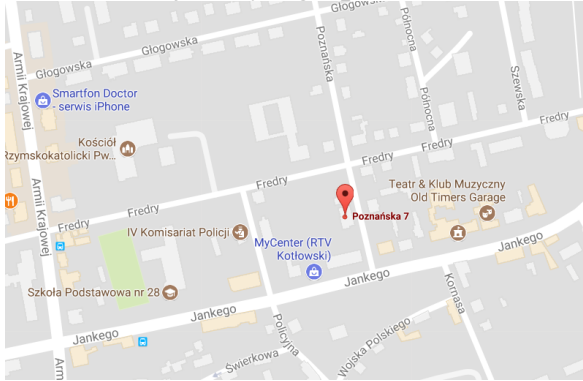
Transakcja 3:

Data transakcji: 19.04.2017 r. Powierzchnia gruntu: 706 m². Powierzchnia użytkowa: 320,00 m². Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu: 45,3%. Cena netto: 550.000 zł. Ułamek nabytego prawa: 100,0%. Cena jednostkowa netto: 1718,75 zł/m². Numer repertorium: 3159/2017. Notariusz: Grajner Michał. Numer zmiany: 7600/2017. Miejscowość: Katowice. Ulica: Jankego. Numer administracyjny: 236. Numer działki: 45. Karta mapy: 102. Rodzaj nabytego prawa: własność.



Transakcja 4:

Data transakcji: 21.06.2017 r. Powierzchnia gruntu: 658 m². Powierzchnia użytkowa: 353,00 m². Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu: 53,6%. Cena netto: 628.142 zł. Ułamek nabytego prawa: 100,0%. Cena jednostkowa netto: 1779,44 zł/m². Numer repertorium: 1071/2017. Notariusz: Sielańczyk Katarzyna. Numer zmiany: 11903/2017. Miejscowość: Katowice. Ulica: Poznańska. Numer administracyjny: 7. Numer działki: 9,6,11. Karta mapy: 111. 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 1.779,44 zł/m², najniższa 1.144,58 zł/m², natomiast różnica pomiędzy najtańszą i najdroższą ceną za podobną nieruchomość wynosi 634,86 zł/m² i może być traktowana jako suma maksymalnych wartości poprawek zastosowanych przy wycenie.

Tabela 1

Wyliczenie zakresu poprawek	
Parametr	Cena [zł/m ²]
Cena maksymalna	1.779,44
Cena minimalna	1.144,58
Zakres maksymalnych poprawek ΔC	634,86

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	centrum dzielnicy Piotrowice
	1	Panewniki, obrzeża dzielnicy Piotrowice
Powierzchnia użytkowa budynku	3	powyżej 400 m ²
	2	250 m ² - 400 m ²
	1	poniżej 250 m ²
Stan techniczny i funkcjonalny obiektu	3	Budynek w stanie przeciętnym lub zadowalającym z pełnym dostępem do instalacji technicznych
	2	Budynek w stanie do remontu
	1	Budynek w stanie do kapitalnego remontu lub w stanie surowym zamkniętym
Rodzaj zabudowy	2	zabudowa wolnostojąca
	1	zabudowa zwarta lub bliźniacza
Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	3	poniżej 25%
	2	25% - 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	20%	126,97 zł
2	Powierzchnia użytkowa budynku	10%	63,49 zł
3	Stan techniczny i funkcjonalny obiektu	40%	253,94 zł
4	Rodzaj zabudowy	5%	31,74 zł
5	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	25%	158,72 zł
-	Σ	100%	634,86 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	Transakcja 4
Cena [zł/m ²]	-	1.144,58	1.718,75	1.779,44	1.779,44
Lokalizacja	1	1	2	2	2
Powierzchnia użytkowa budynku	2	3	1	2	2
Stan techniczny i funkcjonalny obiektu	1	2	1	3	1
Rodzaj zabudowy	2	2	1	2	1
Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	2	3	2	2	1

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	Transakcja 4
Lokalizacja	126,97	0,00	-126,97	-126,97	-126,97
Powierzchnia użytkowa budynku	63,49	-31,75	31,75	0,00	0,00
Stan techniczny i funkcjonalny obiektu	253,94	-126,97	0,00	-253,94	0,00
Rodzaj zabudowy	31,74	0,00	31,74	0,00	31,74
Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	158,72	-79,36	0,00	0,00	79,36
Razem poprawki	634,86	-238,08	-63,49	-380,91	-15,87
Suma wartości bezwzględnych poprawek	-	238,08	190,46	380,91	238,07
Wskaźnik podobieństwa	-	0,77	0,82	0,64	0,77
Cena 1 m ²	-	1.144,58	1.718,75	1.779,44	1.779,44
Cena 1 m ² skorygowana o poprawki	-	906,50	1.655,26	1.398,53	1.763,57

Jak widać, ceny przyjętych do porównania nieruchomości przeliczone na 1 m² powierzchni użytkowej budynku po skorygowaniu o poprawki wyniosły odpowiednio 906,50 zł/m²; 1.655,26 zł/m²; 1.398,53 zł/m², 1.763,57 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 czterech cen transakcyjnych:

$$(906,50 \text{ zł/m}^2 \times 0,77 + 1.655,26 \text{ zł/m}^2 \times 0,82 + 1.398,53 \text{ zł/m}^2 \times 0,64 + 1.763,57 \text{ zł/m}^2 \times 0,77) : (0,77 + 0,82 + 0,64 + 0,77) = 1.436,11 \text{ zł/m}^2$$

Po przemnożeniu tego przez łączną powierzchnię użytkową budynku uzyskamy wartość:

$$1.436,11 \text{ zł/m}^2 \times 307,87 \text{ m}^2 = 442.135,19 \text{ zł, w zaokrągleniu } \underline{\underline{442.000,-}}$$

zł, słownie: **czterysta czterdzieści dwa tysiące złotych.**

Wartość ta obejmuje prawo własności gruntu na działkach nr 8/3 i 11/4, wraz z prawem własności budynku i budowli przy ulicy Panewnickiej 360 w Katowicach.

6. WNIOSKI KOŃCOWE

Według mojej opinii prawo własności gruntu na działkach nr 8/3 i 11/4, wraz z prawem własności budynku i budowli przy ulicy Panewnickiej 360 wynosi:

442.000 zł, słownie: **czterysta czterdzieści dwa tysiące 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 budynku.
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 i zasadniczej.
4. Protokół z badania księgi wieczystej.
5. Dokumentacja fotograficzna.
6. Polisa ubezpieczenia OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.