

# PRICEing

"PRICEing - M. M." Marian i Maciej Malok 41-935 Bytom, ul. Lazarówka 1c  
tel./fax: 289 23 23 tel. kom.: 501 33 23 18 e-mail: priceing@neostrada.pl  
Bank Millennium S.A. 14 11602202 0000 0000 1523 7603 NIP:626-11-93-840



## ***OPERAT SZACUNKOWY***

*nieruchomości lokalowej nr 7 znajdującej się w budynku nr 7*

*przy ul. Fiołków w Katowicach*



Opracowanie:

mgr inż. **Marian Malok**  
rzeczoznawca majątkowy  
świadcstwo nr 358/93  
Min. Gosp. Przestrzennej i Bud.

Bytom 25 marzec 2015 rok

## WYCIĄG Z OPERATU

Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 7 o powierzchni użytkowej 51,3 m<sup>2</sup>, znajdujący się na 1 piętrze budynku wielomieszkaniowego nr 7 położonego przy ulicy Fiołków w Katowicach, wraz z piwnicą i udziałem w 82/1000 w częściach wspólnych budynku i gruntu.</p> <p>Nieruchomość w której znajduje się lokal posiada urzędzoną w Sądzie Rejonowym w Katowicach księgę wieczystą nr KA1K/00009825/4.</p> <p>Właścicielem lokalu (jako części współwłasności w nieruchomości) jest ENERGOMONTAŻ - POŁUDNIE S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Katowicach..</p>
Cel wyceny	<p>Celem wyceny jest ustalenie aktualnej wartości rynkowej lokalu na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego.</p>
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	<p>wartość aktualna = <b>167 736 zł</b></p>
Autor operatu	<p>mgr inż. <b>Marian Malok</b> rzeczoznawca majątkowy świadectwo nr 358/93 Min. Gosp. Przestrzennej i Bud.</p>
Data sporządzenia operatu	<p>25 marzec 2015 r.</p>

## SPIS TREŚCI

1. Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny.
2. Cel wyceny.
3. Podstawy formalne i materialno - prawne wyceny.
  - 3.1. Podstawa formalna.
  - 3.2. Podstawy materialno – prawne.
  - 3.3. Źródła danych merytorycznych.
  - 3.4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.
4. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.
  - 4.1. Stan prawny.
  - 4.2. Lokalizacja, otoczenie, informacje ogólne i opis nieruchomości.
  - 4.3. Stan techniczny i użytkowy nieruchomości.
5. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości.
6. Analiza i charakterystyka rynku.
7. Określenie sposobu wyceny.
  - 7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.
  - 7.2. Wybór podejścia i metody wyceny.
8. Określenie wartości przedmiotu wyceny.
9. Wynik końcowy wyceny.
10. Klauzule.
11. Załączniki.

## **1. Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny**

### **Przedmiot wyceny:**

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 7 o powierzchni użytkowej 51,3 m<sup>2</sup>, znajdujący się na 1 piętrze budynku wielomieszkaniowego nr 7 położonego przy ul. Fiołków w Katowicach, wraz z częścią przynależną jaką jest piwnica o powierzchni 6,66 m<sup>2</sup> i udziałem w 82/1000 w częściach wspólnych budynku i gruntu.

### **Zakres wyceny:**

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego.

### **Uwarunkowania wyceny:**

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje, co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku, którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny stanowią normy zawodowe w dziedzinie wyceny nieruchomości obowiązujące na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do stosowania standardów zawodowych w trakcie wykonywania czynności szacowania nieruchomości na równi z innymi przepisami prawa.

### **Numer księgi wieczystej:**

Nieruchomość, w skład której wchodzi wyceniany lokal mieszkalny, wśród innych będących własnością Energomontaż – Południe, posiada urzędzoną w Sądzie Rejonowym w Katowicach księgę wieczystą nr KA1K/00009825/4.

## **2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest ustalenie aktualnej wartości rynkowej lokalu mieszkalnego na potrzeby postępowania upadłościowego.

### **3. Podstawy formalne i materialno – prawne wyceny**

#### **3.1. Podstawy formalne**

Zleceniodawca, zlecenie na oszacowanie wartości lokalu mieszkalnego – ENERGOMONTAŻ - POŁUDNIE S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Katowicach..

Zleceniobiorca - mgr inż. Marian Malok -. Rzeczoznawca Majątkowy w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 358/93, uprawnienia wykonawcy do sporządzania operatu szacunkowego (wyceny nieruchomości i majątku) nadane Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

#### **3.2. Podstawy materialno – prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. art. 159 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010r. Dz. U. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207 poz. 2109 ),
- Ustawa z dnia 29.08.1997 r. Prawo Bankowe nr (Dz. U. nr 140, poz. 940), z późniejszymi zmianami,
- Uchwały Rady Krajowej nr 26,27,28,30/2007 z dnia 13.12.2007 r. w sprawie Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PFSRM Katowice 2008 r.; W-wa 2002 r. wydanie VIII uzupełnione),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. nr 16/64) z późniejszymi zmianami,
- Ustawa Księgach Wieczystych i Hipotece z dnia 27.06.1996r. (Dz. U. nr 107, poz.499), z późniejszymi zmianami.

#### **3.3. Źródła danych merytorycznych**

- Księga wieczysta nr KA1K/00009825/4.
- Sąd Rejonowy w Katowicach.
- Starostwo Powiatowe w Katowicach.
- Baza danych „Silesia”.
- Mapa zasadnicza.
- Wywiad terenowy i oględziny przeprowadzone w dniu 14.03.2015r..

#### **3.4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego**

Data sporządzenia wyceny:	25.03.2015r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	14.03.2015r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	14.03.2015r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	14.03.2015r.

## **4. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny**

### **4.1. Stan prawny**

Stan prawny wycenianego lokalu mieszkalnego jest uregulowany. Nieruchomość w skład której wchodzi wyceniany lokal, jako część udziału w nieruchomości, będący własnością ENERGOMONTAŻ - POLUDNIE S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Katowicach, posiada urzędzoną w Sądzie Rejonowym w Katowicach księgę wieczystą nr KA1K/00009825/4.

Do lokalu wycenianego przynależy część wspólna, którą jest piwnica o powierzchni 6,66 m<sup>2</sup> i jest przypisany udział w wysokości 82/1000 w częściach wspólnych budynku i gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym. Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa.

Obciążenia nieruchomości:

- prawne – brak,
- z ustaleń planu zagospodarowania - brak,
- hipoteczne – jak w protokole z badania księgi wieczystej.

### **4.2. Lokalizacja, otoczenie, informacje ogólne**

Nieruchomość w skład której wchodzi wyceniany lokal mieszkalny położona jest przy ul. Fiołków w południowej części śródmieścia miasta Katowice, w odległości niespełna 4 km od centrum i niewielkiej odległości od autostrady A4. Budynek w którym znajduje się lokal wyceniany położony jest na terenie dobrze zorganizowanej centralnej dzielnicy miasta o dużej intensywności zabudowy. Dzielnica zabudowana jest budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi, budynkami użyteczności publicznej i budynkami usługowymi, jest zadbana, z zielenią, z dostateczną ilością miejsc parkingowych. Od strony południowej nieruchomość graniczy z nieruchomością zabudowaną obiektami Akademi Wychowania Fizycznego.

### **4.3. Stan techniczny i użytkowy nieruchomości**

#### **a) Opis budynku**

Budynek mieszkalny nr 7 został zbudowany w technologii tradycyjnej, jako jednoklatkowy, 3-kondygnacyjny, na początku lat sześćdziesiątych minionego stulecia. Jest w ogólnym stanie technicznym zadowalającym - przewidywany okres eksploatacji minimum 60 lat. Ściany z cegły - otynkowane, ocieplone. Stropy żelbetowe. Klatka schodowa - schody betonowe, dwubiegowe, pokryte warstwą lastriko. Stolarka PCV. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wod.-kan., c.o. i gazową, oraz domofon.

#### **b) Opis lokalu mieszkalnego**

Wyceniany lokal położony jest na 1 piętrze budynku. Powierzchnia użytkowa 51,3 m<sup>2</sup>. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 6,66 m<sup>2</sup>. Z własnością lokalu związany jest udział w 82/1000 części w prawie własności nieruchomości wspólnej. Lokal składa się z 2 pokoi kuchni, łazienki z WC i przedpokoju. Okna PCV. Drzwi zewnętrzne zwykłe. Drzwi wewnętrzne zwykłe, szklone. Podłogi – wykładzina PCV a w łazience płytki ceramiczne. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wod.-kan., gazową i c.o.. Stan techniczny lokalu – przeciętny.

## **5. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości.**

W niniejszym operacie szacunkowym przyjęto że nieruchomość lokalowa użytkowana będzie zgodnie przeznaczeniem jako nieruchomość lokalowa znajdująca się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Wyboru sposobu użytkowania na potrzeby sporządzenia operatu dokonano biorąc pod uwagę zapis Krajowego Standardu Wyceny Podstawowego nr 1 (KSWP 1) – „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”, cyt.:

*W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.*

*Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.*

## **6. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości**

### **6.1. Charakterystyka rynku.**

#### **6.1.1. Obszar rynku.**

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje obszar przy wyżej wymienionych ulicach części śródmiejskiej miasta Katowice (Fiołków, Astrów, Bratków, Stwosza, Podhorążych, Kościuszki, Plebiscytowa, M. Curie, Poniatowskiego i Kilińskiego), gdzie znajdują się nieruchomości lokalowe w budynkach wielorodzinnych, podobne pod względem charakteru oraz przeznaczenia.

Przyjęty obszar rynku lokalnego wynika z charakteru wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości podobnych i koniunktury na rynku nieruchomości lokalowych a także od dostępności oraz wiarygodności danych o zawartych transakcjach kupna - sprzedaży nieruchomości podobnymi.

#### **6.1.2. Rodzaj rynku lokalnego.**

Rodzaj rynku przyjęty do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej wyceny jest to rynek nieruchomości lokalowych o zbliżonej technologii wykonania, podobnej wielkości (od 40 m<sup>2</sup> do 80 m<sup>2</sup>), podobnym stanie technicznym oraz standardzie wykończenia i wyposażenia, położonych przy wyżej wymienionych ulicach centrum miasta Katowice.

Do analizy przy ustalaniu wartości rynkowej przyjęto z rynku lokalnego transakcje lokalami mieszkalnymi do których przysługuje prawo własności, które sprzedawane były w różnym stanie technicznym i standardzie wykończenia i znajdowały się w budynkach wielorodzinnych o stanie technicznym podobnym do nieruchomości wycenianej.

#### **6.1.3. Okres badania cen.**

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny monitorowaniem cen objęto okres od kwietnia 2013 r. do dnia wyceny.

## 6.2. Analiza rynku.

Rynek został poddany analizie w celu uzyskania informacji dotyczących w szczególności wysokości cen transakcyjnych uzyskiwanych w obrocie rynkowym nieruchomościami lokalowymi.

Na poddanej analizie rynku występują nieruchomości lokalowe w budynkach zbudowanych głównie w technologii tradycyjnej. Dużym zainteresowaniem cieszą się mieszkania położone w rejonie o dobrze rozwiniętej infrastrukturze komunikacyjnej, znajdujące się w budynkach o różnym stanie technicznym.

Autor operatu jest sygnatariuszem porozumienia Rzeczoznawców Majątkowych „Baza Silesia”, którego sygnatariusze dysponują bazą ponad 200.000 transakcji rynkowych. Do oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości wybrano 24 aktualne transakcje rynkowe nieruchomościami porównywalnymi z rynku lokalnego określonego powyżej a następnie zbiór ten uszczuplono o 2 transakcję o cenie jednostkowej najniższej. Ceny transakcyjne tych nieruchomości, nabytych na rynku wtórnym, wahają się w granicach od 1 961 zł/m<sup>2</sup> do 4 291 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Powierzchnie lokali przyjętych do porównań - od 40 do 80 m<sup>2</sup>.

Najniższą cenę jednostkową osiągnęła nieruchomość lokalowa o powierzchni 71,38 m<sup>2</sup> znajdująca w budynku położonym przy ul. M. Curie-Skłodowskiej (2 pokje, łazienka, przedpokój, spiżarnia i kuchnia). Stan techniczny – poniżej średniego. Standard – niski (lokal wymaga remontu).

Najwyższą cenę jednostkową osiągnęła nieruchomość lokalowa o powierzchni 59,2 m<sup>2</sup> (2 pokoje, łazienka, kuchnia, przedpokój) znajdująca się w budynku położonym przy ul. M. Curie-Skłodowskiej. Stan techniczny – bardzo dobry. Standard – wysoki.

Na analizowanym rynku, w okresie badania cen, występuje względna równowaga popytu i podaży z lekkim trendem wzrostu cen nieruchomości.

Po przeanalizowaniu cen transakcyjnych i zbadaniu rynku ustalono następujące cechy rynkowe i ich wagi:

lokalizacja	20%
położenie w budynku	10%
powierzchnia użytkowa	12%
standard wyposażenia	20%
standard wykończenia	14%
stan techniczny budynku	15%
dojazd	9%.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie informacji z rynku zarówno lokalnego jak i rynków rodzajowo podobnych. Zgodnie z komentarzem do Standardu III.7 – „Wycena nieruchomości przy zastosowania podejścia porównawczego”, ponieważ brak było dostatecznej liczby danych (Standard mówi o kilkudziesięciu wiarygodnych transakcjach rynkowych) nie określano wag cech rynkowych w sposób analityczny, lecz posłużono się analizami rynków rodzajowo podobnych oraz wzięto pod uwagę informacje z rynku lokalnego o preferencjach potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.



## **7. Określenie sposobu wyceny**

### **7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości**

W niniejszym operacie szacunkowym określono aktualną wartość rynkową nieruchomości. Rodzaj wartości ustalony został zgodnie ze Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny oraz zgodnie z celem wyceny, biorąc pod uwagę zapis Krajowego Standardu Wyceny Specjalistycznego nr 3 (KSW3 3) – „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”, cyt.:

*Podstawę wyceny do celów określonych w niniejszym Standardzie stanowi wartość rynkowa. Na zamówienie wierzyciela lub zamawiającego, oprócz wartości rynkowej przedmiotu wyceny, określa się dodatkowo wartości nierynkowe lub wartość odtworzeniową.*

*Rzeczoznawca majątkowy jednoznacznie wskazuje rodzaj określonej wartości, tak aby wartość nierynkowa lub wartość odtworzeniowa nie były błędnie rozumiane jako wartość rynkowa.*

Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 (KSWP 1) – „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”, przedstawia ww. rodzaj wartości rynkowej w sposób następujący:

*Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:*

*–strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,*

*–upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.*

### **7.2 Wybór podejścia i metody wyceny**

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, cyt.:

*Art. 153.1. 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.*

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego stanowi m. in.:

*§ 5.1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*

*2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.*

Szczegółowe wytyczne stosowania podejścia porównawczego zawiera Standard III.7 – „Wycena nieruchomości przy zastosowania podejścia porównawczego”. W standardzie tym znajdują się m. in. zapisy:

*Podejście porównawcze stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonywania transakcji są znane.*

*Podstawę stosowania podejścia porównawczego stanowi znajomość określonego rynku nieruchomości zarówno, jeśli chodzi o jego stan aktualny, jak i perspektywy (trendy).*

*Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych rzeczoznawca majątkowy określa dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości, oraz wyznacza okres analizy.*

*Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży powinny pochodzić z aktów notarialnych. Rzeczoznawca majątkowy powinien każdorazowo dokonywać oceny wiarygodności cen zawartych w tych aktach, z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.*

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach.

Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi / porównywalnymi / o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy.

Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Charakter nieruchomości wycenianej pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

### **Procedura szacowania.**

Metoda korygowania ceny średniej:

- 1) Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen oraz określenie ich wag,
- 3) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- 4) Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej  $C_{\min}$  i maksymalnej  $C_{\max}$ , w przyjętym zbiorze,

- 5) Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej -  $C_{\text{sr}}$
- 6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących -  $[C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}; C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}]$ ,
- 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
- 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości,
- 9) Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:  

$$W_R = C_{\text{sr}} \times \sum u_i;$$
 gdzie :  $u_i$  - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

W metodzie korygowania ceny średniej rynku sposób określenia wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

A/. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną ( $C_{\text{min}}$ ) a ceną maksymalną ( $C_{\text{max}}$ ), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę,

B/. Przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości ogólną metodę interpolacji,

C/. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji.

## **8. Określenie wartości przedmiotu wyceny**

### **8.1. Analiza transakcji przyjętych do porównania**

Wśród transakcji wybranych z rynku i uznanych jako najbardziej wiarygodne określono:

- cenę minimalną  $C_{\text{min}} = 1\,961 \text{ zł/m}^2$
- cenę maksymalną  $C_{\text{max}} = 4\,291 \text{ zł/m}^2$
- cenę średnią  $C_{\text{sr}} = 3\,150 \text{ zł/m}^2$

W załączniku przedstawiono obliczone zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych i oszacowanie aktualnej wartości jednostkowej nieruchomości lokalowej odniesionej do 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu.

### **8.2. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.**

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto poniżej zaprezentowaną skalę ocen, która jest aktualna dla rynku określonego i opisanego wyżej.

L.p.Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Wartościowanie poszczególnych cech [%]
1 lokalizacja	20	bardzo dobra dobra zadowalająca
2 położenie w budynku	10	I i następne piętra parter

3	powierzchnia użytkowa	12	ostatnie do 40 m <sup>2</sup> od 40 m <sup>2</sup> do 50 m <sup>2</sup> powyżej 50 m <sup>2</sup>
4	standard wyposażenia	20	wysoki średni niski
5	standard wykończenia	14	wysoki średni niski
6	stan techniczny lokalu	15	bardzo dobry dobry zadawalający
7	dojazd	9	bardzo dobry dobry zadawalający

## 8. Określenie aktualnej wartości rynkowych nieruchomości

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu określono wg formuły:

$$W = C_{\text{sr}} \times K \times \sum u_i;$$

gdzie :  $u_i$  - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

$K$  – współczynnik korekcyjny – nie zastosowano

$C_{\text{sr}}$  – cena średnia 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu.

Ocenę współczynników i wyliczenie wartości jednostkowych przeprowadzono w załączniku.

Aktualna wartość rynkowa szacowanej nieruchomości lokalowej wynosi:

$$3\,269,7 \text{ zł/m}^2 \times 51,3 \text{ m}^2 = \mathbf{167\,736,- \text{ zł}}$$

## 9. Wynik końcowy wyceny

Aktualna wartość lokalu mieszkalnego nr 7 o powierzchni użytkowej 51,3 m<sup>2</sup>, znajdującego się na 1 piętrze budynku wielomieszkaniowego nr 7 położonego przy ul. Fiołków w Katowicach, wraz z częścią przynależną jaką jest piwnica o powierzchni 6,66 m<sup>2</sup> i udziałem w 82/1000 w częściach wspólnych budynku i gruntu, wynosi:

$$\mathbf{= 167\,736, \text{ zł} =}$$

słownie: = sto sześćdziesiąt dwa tysiące sześćdziesiąt dziewięć zł=.

Określona wartość rynkowa wycenianego lokalu mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym, z tego też względu otrzymane wyniki można uznać za bliskie cenom możliwym do osiągnięcia w obrocie rynkowym. Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej oceniono na 90% jej aktualnej wartości rynkowej.

## **10. Klauzule**

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych, wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wyceniającego i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualności przez autora wyceny.

## **Ustalenia dodatkowe**

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z biur notarialnych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- Lokal (jako część udziału w nieruchomości) jest obciążony hipoteką,
- Ustalona wartość nieruchomości wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
- Powierzchnię użytkową nieruchomości ustalono na podstawie dostarczonej przez zlecającego dokumentacji,
- Stan techniczny nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- Autor operatu jest sygnatariuszem porozumienia Rzeczoznawców Majątkowych „Baza Silesia”, którego sygnatariusze dysponują bazą transakcji rynkowych,
- Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie najbardziej prawdopodobnej wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,
- Cechy wpływające i mogące potencjalnie wpływać na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu.

## **11. Załączniki**

- Obliczone zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych i oszacowanie wartości.
- Zestawienie transakcji rynkowych.
- Dokumentacja fotograficzna
- Protokół z badania księgi wieczystej

## Wykaz transakcji

Data transakcji	Nr repert	Ulica	Pow. lokalu	Program użytkowy lokalu	Piętro	Cena 1m2
14.05.2014	1715/2014	Astrów	77,9	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1		3016,69
30.04.2014	1119/2014	Bratków	53,05			3204,52
18.03.2014	1910/2014	Skłodowskiej - Curie	59,2	pokój:2, kuchnia:1, łazienka z wc:1		<b>4290,54</b>
17.12.2013	4883/2013	Poniatowskiego	46,15	pokój:1, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1, spiżarka:1		2045,5
6.12.2013	6323/2013	Skłodowskiej - Curie	63,4	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, spiżarka:1		2350,16
29.11.2013	28484/2013	Poniatowskiego	51,1	pokój:1, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1, spiżarka:1, pg		3913,89
26.11.2013	4897/2013	Kościuszki	69,99	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1, spiżarka:1	1 piętro	3893,41
7.11.2013	4335/13	Skłodowskiej - Curie	69,05	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1, spiżarka:1		4199,86
5.09.2013	4394/2013	Kościuszki	57,32	pokój:1, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	3 piętro	3518,52
2.08.2013	4034/2013	Kościuszki	68,5	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	2 piętro	4196,54
23.07.2013	3876/2013	Kościuszki	42,07	pokój:1, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	2 piętro	3803,19
1.07.2013	6148/2013	Poniatowskiego	54,18	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	1 piętro	2454,78
26.06.2013	2688/2013	Poniatowskiego	51,1	pokój:1, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1,		2136,2
19.06.2013	1121/2013	Plebiscytowa	54,45	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1		2571,17
19.06.2013	4227/2013	Poniatowskiego	49,5	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	3 piętro	4242,42
13.06.2013	2516/2013	Poniatowskiego	54,69	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, wc:1	1 piętro	2194,19
17.05.2013	1773/2013	Skłodowskiej - Curie	59,94	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1	parter	2836,17
17.05.2013	3394/2013	Kilińskiego	64,4	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1		3416,15
16.05.2013	1969/2013	Poniatowskiego	54,18	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	1 piętro	2307,12
13.05.2013	3862/2013	Curie-Skłodowskiej	71,38	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1, spiżarka:2		<b>1961,33</b>
10.05.2013	10908/2013	Kościuszki	69,27	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1		3408,56
25.03.2013	9558/2013	Morowa	60,4	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	2 piętro	3336,09

## Ustalenie wartości obecnej

Cena min	1 961,00
<b>Cena średnia</b>	<b>3 150,00</b>
Cena max	4 291,00

**WRUo - Lokal mieszkalny nr 7**

zakres współczynników	
<b>0,623</b>	<b><math>\Sigma U_i</math> 1,362</b>

Lokalizacja – Katowice ul. Fiołków 7

Lp.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika $U_i$
1.	Lokalizacja	20	0,125 - 0,272	0,199
2.	Położenie w budynku	10	0,062 - 0,136	0,099
3.	Powierzchnia użytkowa	12	0,075 - 0,163	0,163
4.	Standard wyposażenia	20	0,125 - 0,272	0,199
5.	Standard wykończenia	14	0,087 - 0,191	0,139
6.	Dojazd	9	0,056 - 0,123	0,090
7.	Stan techniczny budynku	15	0,093 - 0,204	0,149
	<b>SUMA</b>	<b>100</b>	<b>0,623 - 1,361</b>	<b>1,038</b>

Powierzchnia 51,30

**Wartość obecna 167 735,61**

**Wartość 1 m<sup>2</sup> 3 269,70**

### Lokalizacja

bardzo dobra	0,272
dobra	0,199
zadowalająca	0,125

### Położenie w budynku

pozostałe	0,136
parter	0,099
ostatnie	0,062

### Powierzchnia użytkowa

Do 55 m <sup>2</sup>	0,163
Od 55 m <sup>2</sup> do 65 m <sup>2</sup>	0,119
Powyżej 55 m <sup>2</sup>	0,075

### Standard wyposażenia

wysoki	0,272
średni	0,199
niski	0,125

### Standard wykończenia

wysoki	0,191
średni	0,139
niski	0,087

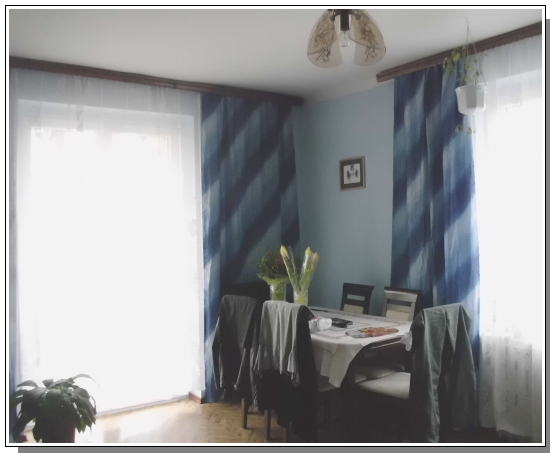
### Dojazd

bardzo dobry	0,123
dobry	0,090
zadowalający	0,056

### Stan techniczny budynku

bardzo dobry	0,204
dobry	0,149
zadowalający	0,093

## Dokumentacja fotograficzna





### NOTATKA Z WERYFIKACJI KSIĘGI WIECZYSTEJ

W dniu 14.03.2015 o godz. 15:00 przeprowadziłem weryfikację księgi wieczystej nr KA1K/00009825/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Katowicach, Wydział Ksiąg Wieczystych i stwierdziłem, że zawiera ona następujące wpisy:

Dział I	
Położenie	Katowice ul. Fiołków 7
Działki	29 i 30
Powierzchnia gruntu	858 m <sup>2</sup>
Sposób korzystania	lokale mieszkalne 3 i 7
Dział II	
Własność gruntu – Skarb Państwa	
Użytkownik wieczysty części gruntu i właściciel części budynku – Energomontaż – Południe S.A. w upadłości likwidacyjnej	
Dział III – brak wpisów	
Dział IV - hipoteka przymusowa w wysokości 578 561 zł. na rzecz BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA	

Do wyżej wymienione księgi wieczystej nie złożono .nowych wniosków.