

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

określający wartość

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 14

znajdującego się w budynku nr 25 przy ul. Małej w Katowicach



Opracowanie:

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

Bytom 25 marzec 2015 rok

WYCIĄG Z OPERATU

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest wspólne własnościowe prawo do wspólnego prawa do lokalu mieszkalnego nr 14 o powierzchni użytkowej 50,23 m ² , znajdującego się na 2 piętrze budynku wielomieszkaniowego nr 25 Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik", położonego przy ulicy Małej w Katowicach. Nieruchomość lokalowa posiada urzędową w Sądzie Rejonowym w Katowicach księgę wieczystą nr KA1K/00051984/5. Właścicielem wspólnego prawa do lokalu jest ENERGO MONTAŻ - POŁUDNIE S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Katowicach..	
Cel wyceny	Celem wyceny jest ustalenie aktualnej wartości rynkowej wspólnego prawa do wspólnego prawa do lokalu mieszkalnego na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego.	
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	wartość aktualna	= 175 317 zł=
Autor operatu	mgr inż. Marian Malok rzeczoznawca majątkowy świadectwo nr 358/93 Min. Gosp. Przestrzennej i Bud.	
Data sporządzenia operatu	25 marzec 2015 r.	

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 określanej 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 współdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 14 o powierzchni użytkowej 50,23 m², znajdującego się na 2 piętrze budynku wielomieszkalniowego nr 25 Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik", położonego przy ulicy Małej w Katowicach.

Zakres wyceny:

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa do współdzielczego własnościowego prawa 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:

Wyceniany lokal mieszkalny, do którego przysługuje współdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik", posiada urzędzoną w Sądzie Rejonowym w Katowicach księgę wieczystą nr KA1K/00051984/5.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest ustalenie aktualnej wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na potrzeby postępowania upadłościowego.

3. Podstawy formalne i materialno – prawne wyceny

3.1. Podstawy formalne

Zleceniodawca, zlecenie na oszacowanie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do 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/00051984/5.
- 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego jest uregulowany. Nieruchomość w skład której wchodzi wyceniany lokal jest własnością Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” a właścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego jest ENERGOMONTAŻ - POLUDNIE S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Katowicach. Lokal posiada urzędzoną w Sądzie Rejonowym w Katowicach księgę wieczystą nr KA1K/00051984/5.

Obciążenia wycenianego prawa do lokalu:

- 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 (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik") położona jest przy ul. Małej, w środkowo-zachodniej części miasta Katowice, w odległości niespełna 15 minut jazdy samochodem od centrum i niewielkiej odległości (~4 km) od autostrady A4. Budynek w którym znajduje się lokal wyceniany położony jest na terenie dobrze zorganizowanej peryferyjnej dzielnicy miasta o średniej intensywności zabudowy. Dzielnica zabudowana jest budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi i budynkami usługowymi - jest zadbana, z zielenią, z dostateczną ilością miejsc parkingowych.

4.3. Stan techniczny i użytkowy nieruchomości

a) Opis budynku

Budynek mieszkalny nr został zbudowany w technologii przemysłowej, jako jednoklatkowy, 11-kondygnacyjny, w latach siedemdziesiątych minionego stulecia. Jest w ogólnym stanie technicznym zadowalającym - przewidywany okres eksploatacji minimum 60 lat. Dach żelbetowy. Stropy żelbetowe. Klatka schodowa - schody żelbetowe. Stolarka PCV. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wod.-kan., c.o. i gazową, oraz windę i domofon.

b) Opis lokalu mieszkalnego

Wyceniany lokal położony jest na 2 piętrze budynku. Powierzchnia użytkowa 50,23 m². Lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, WC i przedpokoju. Okna PCV. Drzwi zewnętrzne zwykłe. Drzwi wewnętrzne zwykłe. Podłogi – panele PCV a w łazience i kuchni płytki ceramiczne. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wod.-kan., gazową i c.o.. Stan techniczny lokalu – przeciętny. Standard lokalu – średni.

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 miasta Katowice, gdzie znajdują się nieruchomości lokalowe w budynkach wielorodzinnych, podobne pod względem charakteru oraz przeznaczenia, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

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 m² do 80 m²), podobnym stanie technicznym oraz standardzie wykończenia i wyposażenia, położonych na terenie miasta Katowice.

Do analizy przy ustalaniu wartości rynkowej przyjęto z rynku lokalnego transakcje lokalami mieszkalnymi do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, 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, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, w budynkach zbudowanych w technologii tradycyjnej i uprzemysłowionej. 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 86 aktualnych transakcji rynkowych nieruchomościami porównywalnymi z rynku lokalnego określonego powyżej a następnie zbiór ten uszczuplono o 1 transakcję o cenie jednostkowej najniższej i 3 o najwyższej. Ceny transakcyjne tych nieruchomości, nabytych na rynku wtórnym, wahają się w granicach od 2 056 zł/m² do 4 393 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Powierzchnie lokali przyjętych do porównań - od 40 do 80 m².

Najniższą cenę jednostkową osiągnęła nieruchomość lokalowa o powierzchni 45,72 m² znajdująca w budynku położonym przy ul. Kotlarza (2 pokoje, łazienka, przedpokój i kuchnia). Stan techniczny – poniżej średniego. Standard – niski (lokal wymaga remontu).

Najwyższą cenę jednostkową osiągnęła nieruchomość lokalowa o powierzchni 62,6 m² (3 pokoje, łazienka, kuchnia i przedpokój) znajdująca się w budynku położonym przy ul. Łabędziej. 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 zastosowaniu 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 określanej 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 określanej 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_{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_{min}) a ceną maksymalną (C_{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 $C_{\text{min}} = 2\,056 \text{ zł/m}^2$
- cenę maksymalną $C_{\text{max}} = 4\,393 \text{ zł/m}^2$
- cenę średnią $C_{\text{śre}} = 3\,108 \text{ zł/m}^2$

W załączniku przedstawiono obliczone zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych i oszacowanie aktualnej wartości jednostkowej spółdzielczego własnościowego prawa do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego odniesionej do 1 m² 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 zadowolająca

2	położenie w budynku	10	I i następne piętra parter
3	powierzchnia użytkowa	12	ostatnie do 40 m ² od 40 m ² do 50 m ² powyżej 50 m ²
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 m² 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_{sr} – cena średnia 1 m² p.u. lokalu.

Ocenę współczynników i wyliczenie wartości jednostkowych przeprowadzono w załączniku. Aktualna wartość rynkowa szacowanej spółdzielczego własnościowego prawa do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wynosi:

$$3\,490,28 \text{ zł/m}^2 \times 50,23 \text{ m}^2 = 175\,317,- \text{ zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny

Aktualna wartość spółdzielczego własnościowego prawa do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 14 o powierzchni użytkowej 50,23 m², znajdującego się na 2 piętrze budynku wielomieszkaniowego nr 25 Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik", położonym przy ulicy Małej w Katowicach, wynosi:

$$= 175\,317, \text{ zł} =$$

słownie: = sto siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta siedemnaście 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.

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.

Data transakcji	Nr repert	Ulica	Pow. lokalu	Program użytkowy lokalu	Piętro	Cena 1m2
26.11.2014	4699/2014	Piastów	55,9	pokój:3, przedpokój:2, łazienka z wc:1		2593,92
14.11.2014	4284/2014	Tysiąclecia	46,85	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1		3094,98
30.10.2014	8015/2014	Piastów	48,7	pokój, kuchnia, przedpokój, łazienka z wc:1, pg		3080,08
11.09.2014	6672/2014	Witosa	48,65	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	2 piętro	3597,12
8.09.2014	7013/2014	Ossowskiego	48,65	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	1 piętro	2055,5
1.09.2014	6500/2014	Mościckiego	61,14	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	parter	2976,77
26.08.2014	3162/2014	Grabskiego	60,01	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	2 piętro	3332,78
13.08.2014	754/2014	Tysiąclecia	49,1	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1		3462,32
12.08.2014	3027/2014	Witosa	48,65	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	1 piętro	3042,14
8.08.2014	3648/2014	Tysiąclecia	47,89	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1		3675,09
4.08.2014	467/2014	Chrobrego Bolesława	56,8	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1		4119,72
29.07.2014	5393/2014	Chrobrego Bolesława	56,8	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1		3433,1
24.07.2014	5961/2014	Barlickiego	61,14	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	2 piętro	3483,81
22.07.2014	1996/2014	Kwiatkowskiego	62,69	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	parter	2807,47
15.07.2014	70/2014	Ułańska	50,18	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	11 piętro	3258,27
4.07.2014	1845/2014	Ossowskiego	60,01	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	4 piętro	3807,7
4.07.2014	3980/2014	Ossowskiego	48,65	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	6 piętro	2857,14
24.06.2014	1674/2014	Ossowskiego	60,01	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	2 piętro	2916,18
23.06.2014	4611/2014	Grabskiego	55,85	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	4 piętro	3043,87
10.06.2014	3836/2014	Tysiąclecia	62,1	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1		3864,73
29.05.2014	3539/2014	Obroki	57,6	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	4 piętro	2560,76
27.05.2014	2501/2014	Kwiatkowskiego	61,04	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	parter	2817,82
15.05.2014	3240/2014	Ossowskiego	48,65	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	3 piętro	3288,8
12.05.2014	3436/2014	Witosa	48,65	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	1 piętro	2439,88
5.05.2014	3785/2014	Kwiatkowskiego	73	pokój:4, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	2 piętro	3739,73
29.04.2014	3447/2014	Chrobrego Bolesława	46,3	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1		3650,11
28.04.2014	1098/2014	Mościckiego	60,01	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	8 piętro	3582,74
25.04.2014	1676/2014	Tysiąclecia	71,1	pokój:4, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1		3094,23
25.04.2014	4130/2011	Tysiąclecia	71,1	pokój:4, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	4 piętro	2531,65
23.04.2014	2595/2014	Rataja	60,01	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	5 piętro	2999,5
1.04.2014	6635/2014	Grabskiego	48,65	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	6 piętro	2733,81
28.03.2014	2492/2014	Sowińskiego	52,57	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1		2986,49
25.03.2014	6257/2014	Sowińskiego	54,31	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1		2761,92
18.03.2014	219/2014	Barlickiego	60,01	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	1 piętro	2999,5
15.03.2014	1532/2014	Miła	50,77	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1		3151,47
14.03.2014	1650/2014	Wojciecha	42,78	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	1 piętro	3389,43
14.03.2014	1828/2014	Miła	48,35	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1		3309,2
14.03.2014	844/2014	Witosa	60,01	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	3 piętro	3249,46
14.03.2014	2191/2014	1 Maja	48,67	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1		2835,42
10.03.2014	566/2014	Barlickiego	60,01	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	2 piętro	3049,49
7.03.2014	1097/2014	Kwiatkowskiego	60,01	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	2 piętro	3116,15
6.03.2014	1431/2014	Mysłowicka	55,59	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1		4317,32
6.03.2014	1399/2014	Obroki	53,5	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	parter	3233,64
5.03.2014	1532/2014	Miła	48,35	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1		3309,2
5.03.2014	1064/2014	Brzozkwiniowa	55,02	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1		2544,53
3.03.2014	1466/2014	Miła	63,08	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1		3091,31
1.03.2014	796/2014	Kujawska	72,99	pokój:4, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1		3192,22
28.02.2014	1364/2014	Witosa	60,01	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	2 piętro	3066,16
21.02.2014	1228/2014	Witosa	48,65	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	6 piętro	3247,69
21.02.2014	4464/2014	Wojciecha	53,58	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	8 piętro	3210,15
21.02.2014	577/2014	Zamkowa	44,51	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	1 piętro	2696,02
20.02.2014	1170/2014	Ossowskiego	60,01	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	8 piętro	2166,31
19.02.2014	4161/2014	Al. Roździeńskiego	59,9	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	1 piętro	3380,63
18.02.2014	968/2014	Lubuska	48,58	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	7 piętro	2820,09
17.02.2014	1393/2014	Miła	61,14	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	6 piętro	3238,47
13.02.2014	1403/2014	Łąbędzia	62,6	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1		4392,97
13.02.2014	1006/2014	Miła	48,35	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	2 piętro	3309,2
13.02.2014	1287/2014	Zamkowa	55,59	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1		2482,46
12.02.2014	482/2014	Kotlarza	45,72	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1		2187,23
10.02.2014	857/2014	Bohaterów Monte Cassino	48,65	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	parter	2055,5
31.01.2014	892/2014	Witosa	48,65	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	2 piętro	3679,34
31.01.2014	410/2014	Grabowa	49,88	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	parter	3508,42
28.01.2014	569/2014	Mruczką	54,71	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	parter	2193,38
27.01.2014	539/2014	Al. Korfańskiego	56,8	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	10 piętro	2834,51
24.01.2014	521/2014	Mysłowicka	47,8	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	2 piętro	3138,08
22.01.2014	303/2014	Wojciecha	42,78	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	2 piętro	3716,69
22.01.2014	309/2014	Gościnną	73			3013,7
20.01.2014	377/2014	Nadgórników	57,71	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1		3119,04
17.01.2014	272/2014	Mikusiniego	78,7	pokój:4, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1		3621,35
17.01.2014	130/2014	Al. Roździeńskiego	60,3			3067,99
17.01.2014	515/2014	Wojciecha	44,98	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	2 piętro	2979,1
17.01.2014	346/2014	Karpacka	77,02	pokój:4, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	4 piętro	2401,97
16.01.2014	120/2014	Józefowska	52,57	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1		2663,12
15.01.2014	200/2014	Lubuska	50,9	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	10 piętro	2946,95
14.01.2014	214/2014	Bratków	66,3	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	1 piętro	3318,25
14.01.2014	99/2014	Nowowiejskiego	41,7	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	2 piętro	3237,41
13.01.2014	142/2014	Obroki	58	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	4 piętro	2500
13.01.2014	136/2014	Obroki	58	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka z wc:1	4 piętro	2500
9.01.2014	132/2014	Uniwersytecka	47,3	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	3 piętro	3594,08
9.01.2014	111/2014	Witosa	48,65	pokój:2, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1	1 piętro	3006,4
7.01.2014	62/2014	Różanowicza	72,96	pokój:3, kuchnia:1, przedpokój:1, łazienka:1, wc:1		3974,78

Ustalenie wartości obecnej

Cena min	2 056,00
Cena średnia	3 108,00
Cena max	4 393,00

WRUo - Lokal mieszkalny nr 14

zakres współczynników	
0,662	ΣU_i 1,413

Lokalizacja – Katowice ul. Mała 25

Lp.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika U_i
1.	Lokalizacja	20	0,132 - 0,283	0,208
2.	Położenie w budynku	10	0,066 - 0,141	0,141
3.	Powierzchnia użytkowa	12	0,079 - 0,170	0,170
4.	Standard wyposażenia	20	0,132 - 0,283	0,208
5.	Standard wykończenia	14	0,093 - 0,198	0,146
6.	Dojazd	9	0,060 - 0,127	0,094
7.	Stan techniczny budynku	15	0,099 - 0,212	0,156
	SUMA	100	0,661 - 1,414	1,123

Powierzchnia 50,23

Wartość obecna 175 316,97

Wartość 1 m² 3 490,28

Lokalizacja

bardzo dobra	0,283
dobra	0,208
zadowolająca	0,132

Położenie w budynku

pozostałe	0,141
parter	0,104
ostatnie	0,066

Powierzchnia użytkowa

Do 55 m ²	0,170
Od 55 m ² do 65 m ²	0,125
Powyżej 65 m ²	0,079

Standard wyposażenia

wysoki	0,283
średni	0,208
niski	0,132

Standard wykończenia

wysoki	0,198
średni	0,146
niski	0,093

Dojazd

bardzo dobry	0,127
dobry	0,094
zadowalający	0,060

Stan techniczny budynku

bardzo dobry	0,212
dobry	0,156
zadowalający	0,099

Dokumentacja fotograficzna



NOTATKA Z WERYFIKACJI KSIĘGI WIECZYTEJ

W dniu 14.03.2015 o godz. 15:00 przeprowadziłem weryfikację księgi wieczystej nr KA!K/00051984/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Katowicach, Wydział Ksiąg Wieczystych i stwierdziłem, że zawiera ona następujące wpisy:

Dział I	
Położenie	Katowice ul. Mała 25 lokal 14
Powierzchnia	50,23 m ²
Spółdzielnia	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” w Katowicach
Dział II	
Własność / uprawnieni - Energomontaż – Południe S.A. w upadłości likwidacyjnej	
Dział III – brak wpisów	
Dział IV - hipoteka przymusowa w wysokości 320 278,24 zł. na rzecz ZUS Oddział w Chorzowie	

Do wyżej wymienione księgi wieczystej nie złożono .nowych wniosków.