



BIURO „WYCENA”
Rzecznawca Majątkowy
Bolesław Głębowicz
40-467 KATOWICE, ul. Adama 8 B
Tel.: (48-32) 209-23-51
tel. kom. 507167854
e-mail:glebowicz@op.pl
www.biurowycena.com.pl

OPERAT
SZACUNKOWY
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
ZABUDOWANEJ DOMEM JEDNORODZINNYM
POŁOŻONEJ
W KATOWICACH PRZY UL. ZUBERA 3

AUTOR OPERATU
Bolesław Głębowicz

PODPIS AUTORA OPERATU

Katowice – 17 grudnia 2024 r.

KM 1138/24

Spis treści:

1. PRZEDMIOT WYCENY	3
2. ZAKRES WYCENY	3
3. CEL WYCENY	3
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	17
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	20
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	24
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	29
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	29
13. ZAŁĄCZNIKI.....	30

--	--

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OZNACZENIE I OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana domem mieszkalnym jednorodziennym, wolnostojącym, parterowym, położona w Katowicach, przy ulicy Zubera 3, oznaczona nr działki 423/1, objęta księgą wieczystą KW KA1K/00035274/7, prowadzoną przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach, Wydział XI Ksiąg Wieczystych.

- Opis działki

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów:

Położenie: miejscowość: Katowice,

Obręb: 0013, Górne Lasy Pszczyńskie

Działka nr: 423/1

Pow. działki: 559 m²

Księga Wieczysta: KW nr KA1K/00035274/7, prowadzona przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach, Wydział XI Ksiąg Wieczystych.

Właściciel nieruchomości: Marek Młynarczyk, syn Romana i Anny.

- Opis budynku

Powierzchnia zabudowy (wg kartoteki budynków) - 97,00 m²

Powierzchnia użytkowa - 71,00 m²

Kondygnacje nadziemne/podziemne - 1/1

Konstrukcja budynku - tradycyjna murowana

Rok budowy/modernizacji - 1960/2011

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym, w związku ze sprawą ozn. sygnaturą Km 1138/24, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Katowicach.

3. OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI, WYNOŚI:

478 700,00 zł.

(słownie złotych: czterystasiedemdziesiątysiemstysięcsiedemset)

4. DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY:

17 grudnia 2024 r.

5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO: 17 grudnia 2024 r.

Autor operatu

Bolesław Głębowicz

Podpis autora operatu

--	--

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana domem mieszkalnym jednorodziennym, wolnostojącym, parterowym, położona w Katowicach, przy ulicy Zubera 3, oznaczona nr działki 423/1, objęta księgą wieczystą KW KA1K/00035274/7, prowadzoną przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach, Wydział XI Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto: prawo własności przedmiotowej nieruchomości

3. CEL WYCENY

Cel: Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym, w związku ze sprawą ozn. sygnaturą Km 1138/24, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Katowicach.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4. 1. PODSTAWA FORMALNA

Operat sporządzono na podstawie zlecenia Komornika Sądowego, przy Sądzie Rejonowym w Katowicach-Wschód, Kancelaria Komornicza Nr XV w Katowicach, 40-035 Katowice, ul. Jagiellońska 16/6.

4. 2. PODSTAWY PRAWNE

- ◊ Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1360);
- ◊ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328, 2459, z 2022 r. poz. 1, 366, 480, 807, 830, 974, 1098, 1301, 1371, 1692, 1855, 1967);
- ◊ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- ◊ Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1168, 1301);
- ◊ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2021 poz. 2351, z 2022 r. poz. 88);
- ◊ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 poz. 503, 1846);

--	--

- ◇ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832).

4. 3. MATERIAŁY POMOCNICZE

- ◇ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.
- ◇ R. Cymerman, A. Hopper, System, zasady i procedury wyceny nieruchomości, wydanie IV poprawione i uzupełnione, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Warszawa 2012;
- ◇ Jerzy Ignatowicz, Prawo rzeczowe, Wydawnictwo Prawnicze PWN, Warszawa 2000;
- ◇ Szacowanie nieruchomości, rzeczoznawstwo majątkowe - pod red. Jerzego Dydenki, Wolters Kluwer-Polska, Warszawa 2015;
- ◇ Wacław Baranowski, Zużycie nieruchomości zabudowanych, Wydawnictwo Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa 2003. ;

4. 4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- ◇ Plan Miejskowy Zagospodarowania Przestrzennego M. Katowice ;
- ◇ Wydruk Księgi Wieczystej KW nr KA1K/00035274/7z podsystemu CBDKW;
- ◇ Wypis z rejestru gruntów;
- ◇ Wypis z kartoteki budynków;
- ◇ Wyrys z mapy ewidencyjnej;
- ◇ Oględziny i ustalenia szczegółowe dokonane w miejscu lokalizacji nieruchomości w dniu 29.08.2024r. oraz 26.11.2024r.;
- ◇ Monitoring rynku nieruchomości - dane rynkowe z aktów notarialnych umów sprzedaży;
- ◇ Informacje uzyskane od innych uczestników rynku nieruchomości;
- ◇ www.google.pl

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- ◇ data sporządzenia operatu szacunkowego 17 grudnia 2024r.
- ◇ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 17 grudnia 2024r.
- ◇ data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny
 - ◇ stan techniczno - użytkowy 16 listopada 2024r.
 - ◇ stan praw 17 grudnia 2024 r.
- ◇ data dokonania oględzin nieruchomości 29.08.2024 i 26.11. 2024 r.

--	--

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana domem mieszkalnym jednorodziennym, wolnostojącym, parterowym, położona w Katowicach, przy ulicy Zubera 3, oznaczona nr działki 423/1, objęta księgą wieczystą KW KA1K/00035274/7, prowadzoną przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach, Wydział XI Ksiąg Wieczystych.

Oznaczenie nieruchomości w Księdze Wieczystej

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział XI Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta KW nr KA1K/00035274/7, w której dokonano następujących wpisów:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-0 Oznaczenie nieruchomości: działki ewidencyjne

Działka nr 423/1

Obręb: Górne Lasy Pszczyńskie

Położenie: województwo: śląskie, gmina: Katowice M., miejscowość: Katowice, ul. Zubera 3

Obszar całej nieruchomości: 0,0559 ha

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością:

- Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu

Numer prawa 1 ---

Rodzaj prawa UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ

Treść prawa PRAWO DROGI WPISANE W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW NR 6699 W DZIALE III POD NR BIEŻ 3. WPISANO PRZY WNIOSKU Z DNIA 10 KWIETNIA 1959 R. NR DZ. KW 1220/59 DNIA 21 KWIETNIA 1959 R.

Dział II – Własność

Właściciel:

Marek Młynarczyk, syn Romana i Anny
(PESEL 66013115139)

Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia

- Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu

Numer wpisu 1 16

Rodzaj wpisu INNY WPIS

Treść wpisu WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) Lp. 1.
VELOBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 523075467, 0000991173

Dział IV Hipoteka

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia) 2 8

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA

Suma (słownie), waluta 806743,33 (OSIEMSET SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDZEMSET CZTERDZIEŚCI TRZY 33/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) Lp. 1. 1 KREDYT, ODSETKI, ODSETKI KARNE ZA ZWŁOKĘ, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE OD KREDYTU (ROSZCZENIA O ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY MONITÓW,

--	--

WEZWAŃ DO ZAPŁATY I ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY ZAŚWIADCZEŃ, PROWIZJI I OPŁAT, KOSZTY WYCEN NIERUCHOMOŚCI I AUDYTÓW PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI, KOSZTY UBEZPIECZENIA NIERUCHOMOŚCI, UMOWA KREDYTU HIPOTECZNEGO NR DK/KR-HIP/3413395/11

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. GETIN NOBLE
BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00418410300000

Lp. 2. --- Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia) 3 9

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta 32383,39 (TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE TRZYSTA OSIEMDZIESIĄT TRZY 39/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU
NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES OD 12/2013 DO 07/2017

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 012068827

Lp. 3. --- Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia) 4 9

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta 14876,17 (CZTERNAŚCIE TYSIĘCY OSIEMSET SIEDEMDZIESIĄT SZEŚĆ 17/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU
NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA ZDROWOTNE ZA OKRES OD 10/2013 DO 07/2017

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 012068827

Lp. 4. --- Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia) 5 9

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta 3165,13 (TRZY TYSIĄCE STO SZEŚĆDZIESIĄT PIĘĆ 13/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU
NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY ZA OKRES OD 09/2013 DO 12/2017

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 012068827

Lp. 5. --- Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia) 6 10

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta 10977,64 (DZIESIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘCSET SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM 64/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU
NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES 09/2019, 12/2019-02/2020, 01/2021-06/2021

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 012068827

Lp. 6. --- Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia) 7 11

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta 437,62 (CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI SIEDEM 62/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU
NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOSCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH
ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 03/2021-06/2021

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 012068827

Lp. 7. --- Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia) 8 12

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta 3436,29 (TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ 29/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU
NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA ZDROWOTNE ZA OKRES 07/2021-12/2021

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 012068827

Lp. 8. --- Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia) 9 13

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta 5813,82 (PIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET TRZYNAŚCIE 82/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU
NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA ZDROWOTNE ZA OKRES: 08/2019 - 09/2019, 01/2020-02/2020, 01/2021-
06/2021

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 00001775600127

Lp. 9. --- Nr podstawy wpisu

--	--

Numer hipoteki (roszczenia) 10 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 8615,04 (OSIEM TYSIĘCY SZEŚĆSET PIĘTNAŚCIE 04/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES 07/2021-12/2021
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 012068827
Lp. 10. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 11 15
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 695,79 (SZEŚĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ 79/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 07/2021-12/2021
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 00001775600127
Lp. 11. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 12 17
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 2796,39 (DWA TYSIĄCE SIEDEMSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT SZEŚĆ 39/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 01/2022-12/2022; 07/2023-01/2024
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 00001775600127
Lp. 12. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 13 18
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 33807,61 (TRZYDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE OSIEMSET SIEDEM 61/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES 01/2022-06/2022; 08/2022-12/2022; 07/2023-01/2024
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 012068827
Lp. 13. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 14 19
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 12197,86 (DWANAŚCIE TYSIĘCY STO DZIEWIĘĆDZIESIĄT SIEDEM 86/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES 01/2022-12/2022; 07/2023-01/2024
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 012068827

Uwaga: Zgodnie z mapą z geoportalu Katowic, garaż w niewielkim stopniu przekracza granicę działki w kierunku północno –zachodnim. Natomiast budynek posadowiony na sąsiedniej działce Nr działki 422/1 (przekroczenie widoczne na mapie ewidencyjnej) przekracza granicę przedmiotowej działki Nr działki 423/1. Dodatkowo ogrodzenie pomiędzy działkami 422/1 i 423/1 zostało przesunięte o ok. 1 m (na całej długości działki, ogrodzenie nie znajduje się w granicy działki) w stosunku do budynku przekraczającego granicę działki, położonego na działce 422/1.

Zgodnie art. 151 K.c., jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczone bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.

--	--

6.2. STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Działka:

Działka nr 423/1

o pow. 559 m²

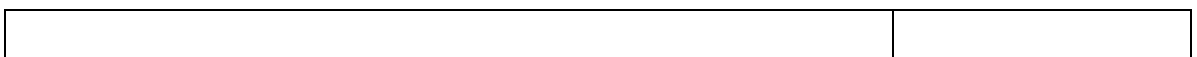
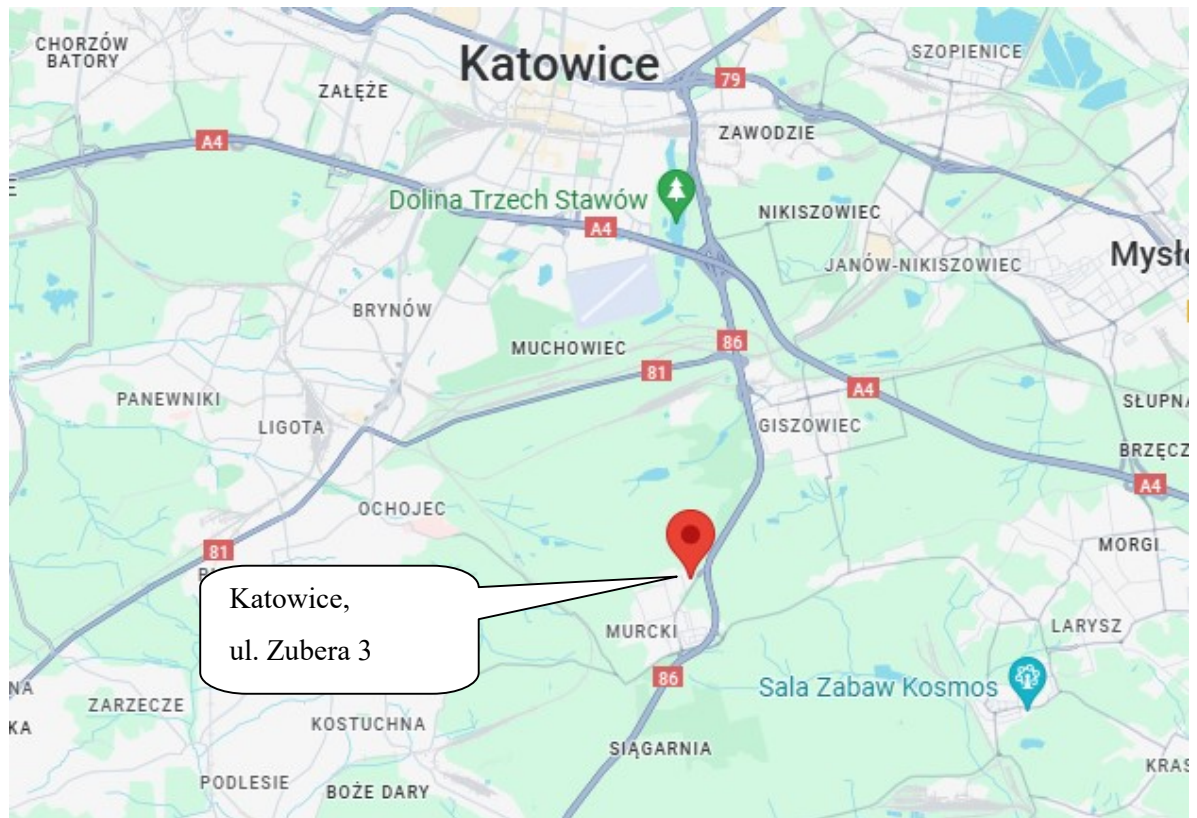
Budynek mieszkalny:

Powierzchnia zabudowy(wg wypisu z kartoteki budynków) - 97,00 m²

Powierzchnia użytkowa - 71,00 m²

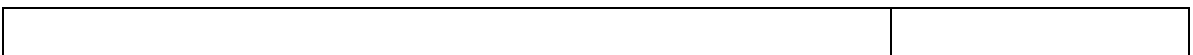
Kondygnacje nadziemne/podziemne - 1/1

Lokalizacja nieruchomości





Przedmiotowy budynek jednokondygnacyjny, wolnostojący, położony w Katowicach, w dzielnicy Murcki, przy ulicy Zuber 3, ok. 6 km na południowe od Centrum miasta, ok. 200 m na zachód od drogi krajowej DK86 Tychy-Katowice-Sosnowiec), ok. 100 m na zachód od ul. Bielskiej – drogi przelotowej (zjazd z DK 86 na teren dzielnicy) oraz ok. 4 km na południe od autostrady A4.

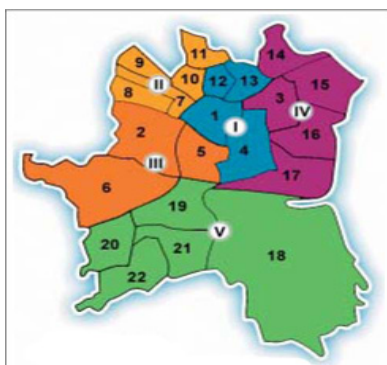


Otoczenie nieruchomości stanowią działki zabudowane domami jednorodzinnymi, tereny zielone (duży obszar leśny stanowiący fragment Lasów Pszczyńskich, łączy się Katowickim Parkiem Leśnym) oraz zabudowa handlowo-usługowo-biurowa (w tym dyskont Biedronka). W sąsiedztwie znajduje się zespół szkół oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W dzielnicy Murcki znajduje się Park Murcki z odkrytym lodowiskiem, nieco dalej korty tenisowe, szpital, szkoły, kościół, dom kultury oraz przedszkola. Dostępność komunikacyjna nieruchomości – dobra (przystanki autobusowe KZK GOP w granicy 150 m). Dostęp do infrastruktury handlowo-usługowej i użyteczności publicznej – dobry



Katowice – serce 2.3 milionowej aglomeracji, stolica Województwa Śląskiego, kojarzone niegdyś jedynie z przemysłem ciężkim i familokami, są dziś miastem prawdziwie europejskim, w którym nowoczesność twórczo nawiązuje do tradycji.

Miasto położone jest na Wyżynie Śląskiej, w południowej części Polski, na przecięciu głównych europejskich szlaków komunikacyjnych. W pobliżu centrum przebiega autostrada A4, a nieopodal powstała autostrada A1. Miasto ma dogodne połączenie drogowe z Międzynarodowym Portem Lotniczym „Katowice-Pyrzowice”, przeżywającym dynamiczny rozwój i obsługującym już półtora miliona podróżnych rocznie, dzięki kilkunastu połączeniom z największymi miastami Europy. Ponadto Katowice posiadają mniejsze lotnisko usytuowane niedaleko centrum, przystosowywane aktualnie do obsługi małego ruchu lotniczego, głównie biznesowego.



Murcki: Dzielnica leży przy granicy miasta z Mysłowicami i Tychami, a od centrum miasta i innych sąsiednich terenów zabudowanych oddziela je szeroki pas otaczających ją terenów leśnych. Dzielnica ma głównie mieszkaniowy charakter. Obok nowszej zabudowy znajdują się tu również obiekty zabytkowe, a także tereny rekreacyjne i przyrodniczo chronione.

Elementem korzystnie wpływającym na perspektywy rozwojowe jest położenie miasta w sercu ogromnego zurbanizowanego obszaru tworzonego przez szesnaście miast z blisko trzema milionami mieszkańców. Dodatkowy impuls do rozwoju stolicy województwa dało utworzenie w 2007 roku Górnośląskiego Związku Metropolitalnego oraz powołanie z dniem 1 lipca 2017 Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (GZM), która jest zespołem 41 gmin tworzących zwarty obszar o

powierzchni 2553 km², który zamieszkuje około 2,3 mln osób. Średnia gęstość zaludnienia w Metropolii wynosi około 900 osób/km².

MIASTA i GMINY GZM	
LICZBA MIESZKAŃCÓW	MIASTA
1 miasto z liczbą mieszkańców powyżej 200 000	Katowice
8 miast z liczbą ludności między 100 000 i 200 000	Sosnowiec, Bytom, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Ruda Śląska, Tychy, Zabrze
5 miast z liczbą mieszkańców między 50 000 i 100 000	Będzin, Mysłowice, Piekary Śląskie, Tarnowskie Góry, Siemianowice Śląskie
5 miast z liczbą ludności między 20 000 i 50 000	Świętochłowice, Czeladź, Knurów, Łaziska Górne, Mikołów
12 miast oraz gmin wiejskich z liczbą ludności między 10 000 i 20 0000	Bieruń, Pyskowice, Radzionków, Łędziny, Zbrosławice, Siewierz, Psary, Bobrowniki, Świerklaniec, Gierałtówice, Pilchowice, Rudziniec
10 miast i gmin wiejskich z liczbą ludności do 10 000	Wojkowice, Imielin, Sośnicowice, Wyry, Mierzęcice, Bojszowy, Sławków, Chełm Śląski, Ożarowice, Kobiór

Opis działki

Działka gruntu nr 423/1 o pow. 559m². Kształt działki regularny – zbliżony do prostokąta. Działka położona jest przy drodze wewnętrznej (zgodnie z zapisem w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości w Dziale III księgi wieczystej KW Nr 6699, pod numerem 3 istnieje wpis – prawo drogi). Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz garażem (konstrukcja blaszana, ocieplony styropianem, brama elektryczna). Przedmiotowy garaż nie jest ujawniony na mapie ewidencyjnej (załączniki). Zgodnie z poniższą mapą z geoportalu Katowic, garaż w niewielkim stopniu przekracza granicę działki w kierunku północno – zachodnim. Natomiast budynek posadowiony na sąsiedniej działce Nr działki 422/1 (przekroczenie widoczne na mapie ewidencyjnej) przekracza granice przedmiotowej działki Nr działki 423/1. Dodatkowo ogrodzenie pomiędzy działkami 422/1 i 423/1 zostało przesunięte o ok. 1 m (na całej długości działki, ogrodzenie nie znajduje się w granicy działki) w stosunku do budynku przekraczającego granice działki, położonego na działce 422/1.

Zgodnie art. 151 K.c., jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.

--	--



Na dzień wizji działka ogrodzona płotem z pręseł stalowych na słupkach stalowych, od frontu słupki murowane, furtka stalowa, brama stalowa przesuwana, elektryczna. Działka zagospodarowana i urządzona. Droga dojazdowa przed budynkiem gruntowa, częściowo trawiasta, dalej asfaltowa.

Uzbrojenie: energia elektryczna, wod-kan, siec teletechniczna, gaz-brak (wzdłuż granicy działki- sieć gazowa).

Charakterystyka budynku



Dom mieszkalny jednorodzinny, wykonany w technologii tradycyjnej - murowany, parterowy, podpiwniczony. Na poziomie parteru znajdują się następujące pomieszczenia: wiatrołap, pokój dzienny z aneksem kuchennym, dwa pokoje, łazienka oraz dwa przedpokoje.

--	--

W 2011 roku w budynku przeprowadzono remont kompleksowy w tym wymianę instalacji wod-kan oraz elektrycznej.

Rok budowy: 1960

Konstrukcja budynku oraz elementy wyposażenia:

- Fundamenty: cegła ceramiczna + kamień,
- Ściany nośne: murowane z cegły
- Ściany działowe: murowane z cegły,
- Strop: strop nad piwnicą betonowy,
- Dach: stropodach betonowy, kryty papą termozgrzewalną,
- Elewacja: ściany ocieplone + tynk cienkowarstwowy,
- Tynki: tynk cementowo-wapienny,
- Stolarka okienna: okna PCV,
- Stolarka drzwiowa wewnętrzna: drzwi płycinowo-płytowe,
- Posadzki pomieszczeń: w zależności od pełnionej funkcji pomieszczenia: panele podłogowe, płytki ceramiczne, wykładzina dywanowa,
- Okładziny ścian: w zależności od pełnionej funkcji pomieszczenia: tynk cementowo-wapienny, płyty G/K + farba, płytki ceramiczne,
- Łazienka: kabina prysznicowa, umywalka, wc,
- Instalacje: energia elektryczna, woda, kanalizacja (miejska), co (kominiek z zamkniętą komorą spalania z rozproszaniem ciepła), cwu (bojler elektryczny Ariston 60 l), gaz propan-butan – do pieca kuchennego.

Wykaz pomieszczeń budynku

Piwnice (wysokość pomieszczeń 1,73m-1,80m)- nie przyjmuje się do pow. użytkowej

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| • Pomieszczenie piwniczne | 19,45 m ² |
| • Pomieszczenie piwniczne | 15,55 m ² |
| • Pomieszczenie piwniczne | 9,20 m ² |
| • Pomieszczenie piwniczne | 14,50 m ² |
| • Razem pow. piwnicy | 58,70 m² |

Parter

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| • Wiatrołap | 6,50 m ² |
| • Przedpokój | 3,65 m ² |
| • Pokój dzienny z aneksem kuchennym | 25,15 m ² |
| • Pokój | 13,95 m ² |
| • Łazienka z wc | 4,35 m ² |
| • Przedpokój | 4,20 m ² |

--	--

- Pokój 13,20m²
- **Razem pow. użytkowa parter 71,00 m²**

RAZEM POW. UŻYTKOWA BUDYNKU (Pu) = 71,00 m²

Powierzchnię użytkową przyjęto na podstawie pomiarów własnych w trakcie wizji lokalnej w świetle okładzin i wypraw wewnętrznych.

Konstrukcja budynku: dobra (skala ocen: dobry, dostateczny)

Standard pomieszczeń: przeciętny (skala: dobry, przeciętny, do remontu)



Stopień zużycia technicznego, środowiskowego i funkcjonalnego budynku – obiektu (Sz)

Zużycie techniczne wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej, itp. Zużycie to najczęściej określa się procentowo.

Zużycie funkcjonalne wynika z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), a także porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne, jak również specjalistycznego przeznaczenia utrudniającego lub uniemożliwiającego zmianę sposobu wykorzystania. Miarą tego rodzaju zużycia jest zmniejszenie potencjalnej dochodowości danej nieruchomości w stosunku do podobnych nieruchomości zlokalizowanych na danym terenie.

Zużycie środowiskowe wynika z dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości, takich jak: budowa w sąsiedztwie szacowanej nieruchomości zakładu przemysłowego, drogi o dużym natężeniu ruchu, linii tramwajowej, nieuregulowanego cieku wodnego itp., prowadzonej lub przewidywanej na danym terenie eksploatacji górniczej powodującej trwałe uszkodzenia nieruchomości, szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu.

Biorąc pod uwagę stan przedmiotowych obiektu, jego konstrukcję, zastosowane materiały, prowadzoną gospodarkę remontową, rozkład funkcjonalny pomieszczeń, otoczenie środowiskowe obiektu:

- zużycie techniczne: 35 %,

--	--

- zużycie funkcjonalne: 30 %,
- zużycie środowiskowe 30 %

Zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych, jeżeli dla zużycia technicznego, funkcjonalnego i środowiskowego nieruchomości uzyskano różne wyniki dla każdego z rodzajów tego zużycia, to do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się największe zużycie spośród ustalonych procentowo.

W tej sytuacji stopień zużycia technicznego, funkcjonalnego, środowiskowego (Sz) został przyjęty na poziomie zużycia technicznego budynków: średnio ok. 35 %

7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MN

(MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. KATOWICE)

Tereny, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, posiadają miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Katowice dla 4 terenów w dzielnicy Murcki w Katowicach zatwierdzony Uchwałą nr XXI/438/08 Rady Miasta Katowice z dnia 30 maja 2011r.(z późniejszymi zmianami). Zgodnie z w/w planem teren oznaczony jest symbolem MN i oznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

--	--

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Dokonując wyboru metody wyceny uwzględniono w szczególności następujące kryteria:

- ✓ cel wyceny oraz rodzaj i położenie nieruchomości,
- ✓ funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym,
- ✓ stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- ✓ stan zagospodarowania nieruchomości,
- ✓ dane o cenach rynkowych nieruchomości,
- ✓ zakres wyceny
- ✓ uwarunkowania materialno-prawne wyceny,
- ✓ stan prawny nieruchomości.

Wartość Rynkową zgodnie z definicją zawartą w art. 151.1. Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami *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.*

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, a także mając na uwadze cel wyceny, *wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości* określono stosując

- podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

W wycenie określono Wartość Rynkową nieruchomości zakładając kontynuację aktualnego sposobu użytkowania (funkcja mieszkalna).

Wyboru metody wyceny dokonano po przeprowadzeniu wnikliwej analizy rynku w zakresie transakcji przeprowadzonych na podobnych nieruchomościach gruntowych zabudowanych.

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.

--	--

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Wyboru *metody* wyceny dokonano po przeprowadzeniu wnikliwej analizy rynku w zakresie transakcji przeprowadzonych na podobnych nieruchomościach.

Procedura postępowania przy zastosowaniu *metody porównywania parami*:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,

--	--

- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

W przypadku, gdy szacowana nieruchomość posiada oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu współczynników korygujących w opisywanej metodzie.

•

Do wyceny przedmiotowej nieruchomości wykorzystano program komputerowy „Walog” firmy „Pronet” Katowice.

--	--

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek lokalny: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi (o podobnej technologii wykonania budynków, roku budowy)
- obszar rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi Katowice
- okres monitorowania: 11.2022-11.2024

Dane na temat transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi uzyskano z bazy informacji zgromadzonych w ramach systemu „Partner”. Informacje zawarte w tym systemie pochodzą z aktów notarialnych dostępnych w zasobach geodezyjno-kartograficznych urzędów miast i starostw powiatowych Województwa Śląskiego.

Do oszacowania przedmiotowej nieruchomości przyjęto transakcje podobnych nieruchomości, które miały miejsce w okresie ostatnich dwóch lat w Katowicach.

Głównym walorem lokalizacji jest bliskość terenów rekreacyjnych, brak zagrożeń środowiskowych i jednocześnie możliwość szybkiego dojazdu do centrum Katowic i innych miast Aglomeracji Górnośląskiej (bliskość drogi krajowej DK 86 oraz autostrady A4). W Katowicach największy popyt dotyczy nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, zlokalizowanych w modnych, południowych dzielnicach miasta (Ligota, Brynów, Piotrowice, Podlesie, Zarzecze) oraz w strefie centralnej miasta. Dzielnicą Murcki, w której położona jest przedmiotowa nieruchomość cieszy się nieco mniejszym zainteresowaniem inwestorów.

Biorąc pod uwagę ukształtowany charakter zabudowy oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice, w otoczeniu nieruchomości nie przewiduje się inwestycji mogących zmienić układ urbanistyczny, charakter i walory tego terenu

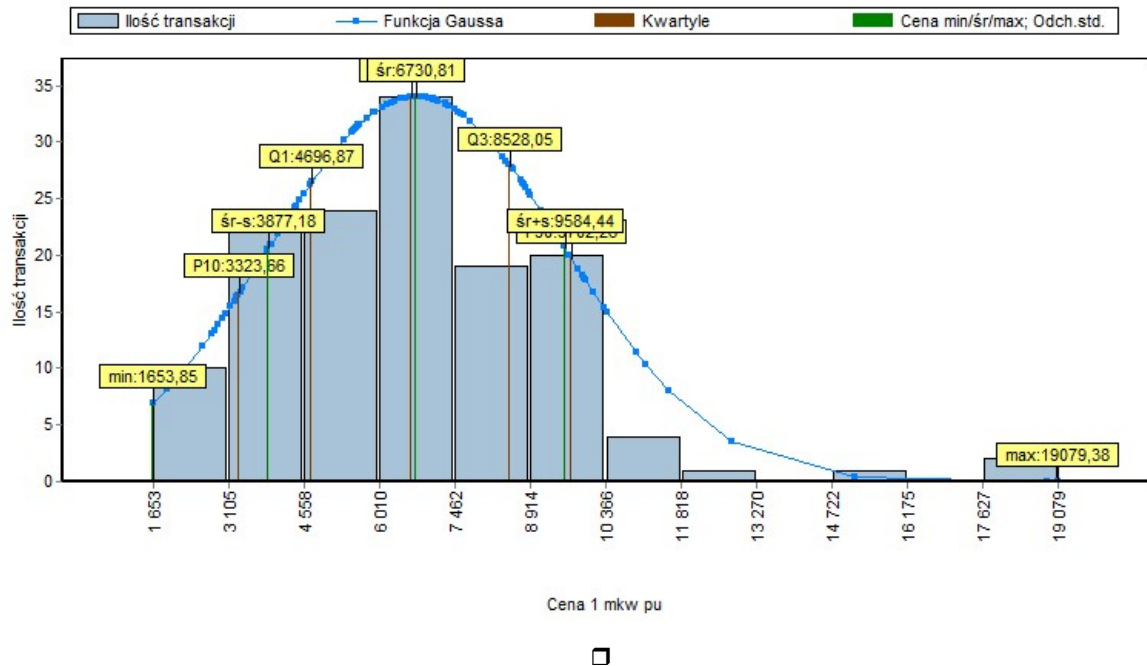


Na terenie miasta Katowice, w okresie 11.2022-11.2024 miało miejsce ok. 300 transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na rynku wtórnym i pierwotnym. Przy ograniczeniu rynku do rynku wtórnego oraz zawężeniu powierzchni użytkowej od 40m²-400m² na terenie miasta Katowice, w okresie 11.2022-11.2024 miało miejsce ok. 140 transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Zakres cen nieruchomości zabudowanych przyjętych do analizy kształtował się w granicach ok. 1650,00 zł/m² – 19 100,00 zł./m².

--	--

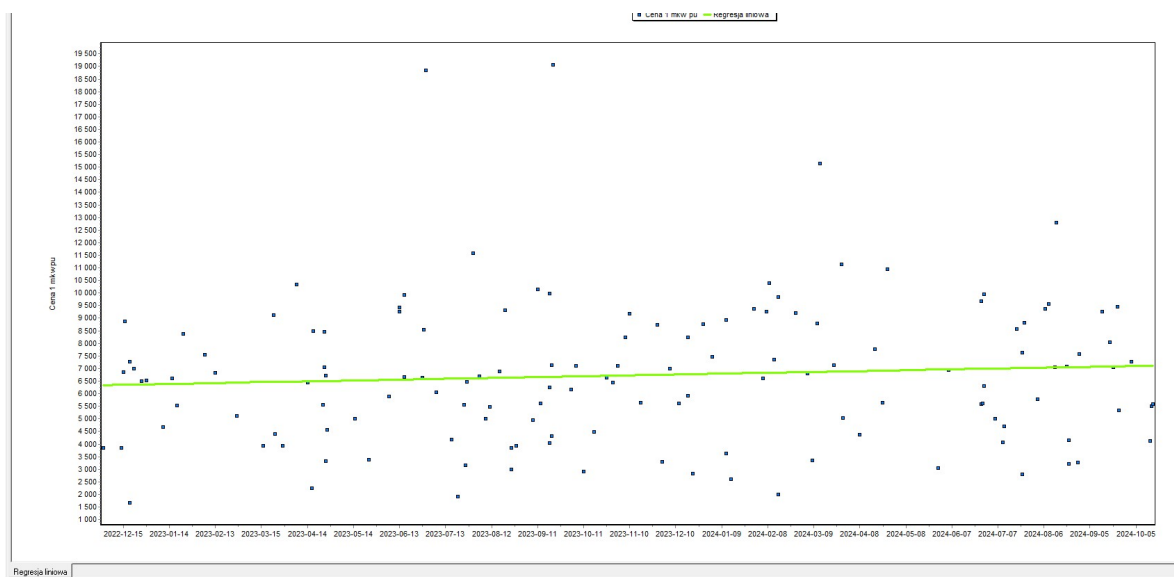
Odchylenie standardowe: **2 853,63** Mediana: **6 626,28**
 Cena średnia: **6 730,81**



Średnia cena 1 m² pow. użytkowej budynku w powyższym zbiorze transakcji wynosiła ok. 6700,00 zł/m², przy średniej powierzchni użytkowej ok. 150m² oraz średniej pow. działki ok. 640 m². Najwyższe ceny obejmowały transakcje w dzielnicach Ligota, Piotrowice, Podlesie (najwyższą cenę 19 079,38 zł./m²- osiągnęła nieruchomość położona w dzielnicy Ligota, przy ul. Śmiłowickiej, działka o pow. ok. 3100 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. ok. 40 m², parterowym do kapitalnego remontu- zakup z uwagi na dużą powierzchnię działki).

Na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych (domy jednorodzinne) popyt, podaż oraz ceny w badanym okresie czasu wykazywały tendencję wzrostu popytu nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi. Ceny transakcyjne do wyceny przyjęto po ich aktualizacji biorąc pod uwagę wzrost cen transakcyjnych. Do ustalenia trendu czasowego przyjęto transakcje z rynku wtórnego ok. 140 transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi (Pu. od 40 m² do 400 m²).

W powyższym zbiorze trend wynosił 6,35 %.



W wyniku dalszej analizy rynku i przyjętych założeń, dla celów wyceny, utworzono zbiór 5 transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi podobnymi do szacowanej nieruchomości stanowiącymi podstawę wyceny i porównano nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybrano trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonano na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach. Zakres cen podobnych nieruchomości, zabudowanych przyjętych do wyceny kształtował się, w granicach **5040,02 – 7424,16 zł/m²**.

Lp.	Data transakcji	Miasto/Gmina	Ulica	Cena łączna działki i bud	Pow użytkowa	Powierzchnia działki(ek)	Cena 1 mkw pu	Zaktualizowana cena 1 mkw pu
1	13.09.2023	Katowice	Niemczyka Rudolfa	550000	98,00	489	5612,24	6067,08
2	27.07.2023	Katowice	Sobocińskiego	570000	88,00	537	6477,27	7059,13
3	25.07.2023	Katowice	Sobańskiego	650000	117,00	276	5555,56	6056,66
4	27.04.2023	Katowice	Mieczyków	500000	109,79	642	4554,15	5040,02
5	26.04.2023	Katowice	Solskiego	550000	82,00	522	6707,32	7424,16

- ✓ **cena minimalna** **5040,02 zł/m²**
- ✓ **cena maksymalna** **7424,16 zł/m²**
- ✓ **cena średnia** **6329,41 zł/m²**
- ✓ **odchylenie standardowe** **950,31 zł/m²**

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 7424,16 \text{ zł/m}^2 - 5040,02 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 2384,14 \text{ zł/m}^2$$



--	--

Dla celów wyłącznie informacyjnych przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie miasta Katowice (ostatnie dwa lata). W przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej zanotowano ok. 80 transakcji kupna –sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Średnia cena transakcyjna w przyjętym zbiorze transakcji wynosiła ok. 400 zł/m² (do analizy przyjęto transakcje pomiędzy osobami fizycznymi, dotyczące działek niezabudowanych o powierzchni gruntu od 400m² do 1500m²).

□

Źródłem danych do analizy była baza danych systemu „Partner” tworzona na podstawie aktów notarialnych obejmujących umowy sprzedaży nieruchomości, gromadzonych w urzędach miast lub starostwach powiatowych.

--	--

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

10.1. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

10.1.1. BAZA TRANSAKCJI

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe zabudowane domami jednorodzinnymi

Obszar rynku: Katowice,

Okres badania: 11.2022-11.2024

Zestawienie transakcji kupna-sprzedaży, będące podstawą wyceny przedmiotowej nieruchomości, przedstawione zostało na wydruku programu „WALOR” /patrz załączniki/

10.1.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

Dla spełnienia celu przedmiotowej wyceny przeprowadzono szczegółową analizę wpływu cech rynkowych różnicujących ceny w zbiorze nieruchomości stanowiących podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

Dla oceny wpływu każdej cechy na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych ustalono wagi w oparciu o analizy baz danych cen i cech nieruchomości stanowiących podstawę wyceny, będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania. Dodatkowo zbadano analizę preferencji nabywców w oparciu o informacje uzyskane z biur pośrednictwa nieruchomości oraz badanie ceteris paribus.

Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny.

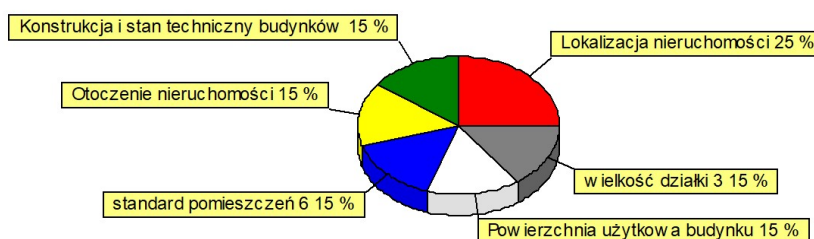
Nazwy cech rynkowych na przedmiotowym rynku lokalnym ustalono analizując oferty kupna i oferty sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomości. Badania marketingowe na rynku nieruchomości wskazują, że liczba cech rynkowych, według których potencjalni nabywcy kierują się przy ocenie konkretnej nieruchomości nie przekracza dziesięciu.

Na badanym rynku lokalnym na ceny transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi, miały wpływ przede wszystkim następujące cechy rynkowe:

- lokalizacja nieruchomości,
- otoczenie nieruchomości,
- konstrukcja i stan Techniczny budynku,
- standard pomieszczeń,

--	--

- wielkość działki,
- powierzchnia użytkowa budynku.



Analizę wpływu poszczególnych cech na cenę nieruchomości zamieszczono w tabeli poniżej.

L.p.	Rodzaj cechu	Waga cech (%)	Wartościowanie poszczególnych cech (atrybutów) w %
1.	Lokalizacja nieruchomości	25	dobra przeciętna
2.	Otoczenie nieruchomości	15	dobre przeciętne
3.	Powierzchnia użytkowa	15	mała średnia
4.	Wielkość działki	15	duża średnia
5.	Konstrukcja i stan techniczny	15	dobry dostateczny
6.	Standard pomieszczeń	15	dobry przeciętny do remontu
	Suma	100	

Charakterystyka zastosowanych cech:

Lokalizacja nieruchomości	
Dobra	Położenie w dzielnicy, z dobrą dostępnością komunikacyjną (z dogodnym dojazdem do centrum Katowic), na terenach bez zagrożeń środowiskowych, na terenach z łatwym dostępem do infrastruktury handlowo-usługowej i użyteczności publicznej.

--	--

Przeciętna	Położenie w dzielnicy, z utrudnieniami komunikacyjnymi (oddalenie od centrum Katowic), gorszym dostępem do komunikacji miejskiej, na terenach z gorszym dostępem do infrastruktury handlowo-usługowej i użyteczności publicznej.
Powierzchnia użytkowa	
Mała	do 100 m ²
Średnia	Powyżej 100 m ²
Wielkość działki	
Duża	powyżej 500 m ²
Średnia	Do 500 m ²
Konstrukcja i stan Techniczny budynku	
Dobry	Obiekty starsze po pełnych remontach kilka/kilkanaście lat temu, wymagające bieżących i średnich remontów w zakresie robót wykończeniowych obiektu, posiadające trwałą konstrukcję nie stwarzającą zagrożenia eksploatacyjnego.
Dostateczny	Obiekty starsze wymagające generalnych remontów w zakresie robót konstrukcyjnych i wykończeniowych.
Otoczenie nieruchomości	
Dobre	Brak zagrożeń środowiskowych, brak ograniczeń ze strony sąsiednich działek, zabudowań oraz infrastruktury technicznej, w sąsiedztwie tereny o dobrym stanie zagospodarowania.
Przeciętne	Brak zagrożeń środowiskowych, ograniczenia ze strony sąsiednich działek, zabudowań oraz infrastruktury technicznej (bliskość drogi przelotowej o dużym natężeniu ruchu) w sąsiedztwie tereny o przeciętnym stanie zagospodarowania lub trakcie zagospodarowywania terenów.
Standard pomieszczeń	
Dobry	Wykończenie o podstawowym standardzie, pomieszczenia poddawane bieżącym naprawom i modernizacji, dobrze utrzymane.
Przeciętny	Wykończenie o podstawowym standardzie, pomieszczenia wymagające częściowego drobnych prac remontowych/częściowego odświeżenia.
Do remontu	Wykończenie w oparciu o przeciętne materiały wykończeniowe, wykazujące oznaki zużycia, wymagające remontów w tym remontów kapitalnych.

10.1.3. CHARAKTERYSTYKA I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ ORAZ NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

Szczegółowy opis nieruchomości wycenianej został przedstawiony w pkt. 6 niniejszego operatu.

--	--

Poniżej przedstawia się wykaz nieruchomości podobnych przyjętych do porównań przy wycenie szacowanej nieruchomości:

Nieruchomość 1: Katowice, ul. Solskiego

- Cena transakcyjna: 7424,16 zł/m²
- Data transakcji: 26.04.2023 r.
- Lokalizacja nieruchomości: dobra
- Otoczenie nieruchomości: dobre
- Konstrukcja i stan Techniczny budynku: dobry
- Standard: dobry
- Powierzchnia użytkowa: 82,00 m²
- Powierzchnia działki: 522 m²

Dodatkowe informacje: nieruchomość położona w strefie centralnej dzielnicy, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka zbudowana budynkiem wolnostojącym, piętrowym z lat 70-tych XX w., dobrze utrzymanym z działką w pełni urządzoną i zagospodarowaną. Dogodny dojazd do centrum Katowic.

Nieruchomość 2: Katowice, ul. Mieczyków

- Cena transakcyjna: 5040,02 zł/m²
- Data transakcji: 27.04.2023 r.
- Lokalizacja nieruchomości: przeciętna
- Otoczenie nieruchomości: przeciętne
- Konstrukcja i stan Techniczny budynku: dostateczny
- Standard: do remontu
- Powierzchnia użytkowa: 109,79 m²
- Powierzchnia działki: 642 m²

Dodatkowe informacje: nieruchomość położona w strefie centralnej dzielnicy, , na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka zbudowana budynkiem w zabudowie bliźniaczej, piętrowym z lat 60/70-tych XX w. Nieruchomość zlokalizowana w znacznej odległości od dróg przelotowych z gorszym dojazdem do centrum Katowic.

Nieruchomość 3: Katowice, ul. Rudolfa Niemczyka

- Cena transakcyjna: 6067,08zł/m²
- Data transakcji: 19.09.2023 r.
- Lokalizacja nieruchomości: dobra
- Otoczenie nieruchomości: przeciętne
- Konstrukcja i stan Techniczny budynku: dobry

--	--

- Standard: przeciętny
- Powierzchnia użytkowa: 98,00 m²
- Powierzchnia działki: 489 m²

Dodatkowe informacje: nieruchomość położona w strefie centralnej dzielnicy, nieco dalej od rynku, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej, w pobliżu drogi przelotowej (hałas komunikacyjny). Dogodny dojazd do centrum Katowic. Działka zbudowana budynkiem piętrowym z lat 60-tych XX w.

10.1.4. WYLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Analizę porównawczą transakcji oraz oszacowaną wartość 1 m² przedmiotowej nieruchomości zabudowanej przedstawia się na wydruku z programu „Walog” /patrz załączniki/

Oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi: **6742,00 zł/m²**

Wskaźnik: Zaktualizowana cena 1 mkw pu

Ceny:

Cena minimalna = 5 040,02 zł

Cena maksymalna = 7 424,16 zł

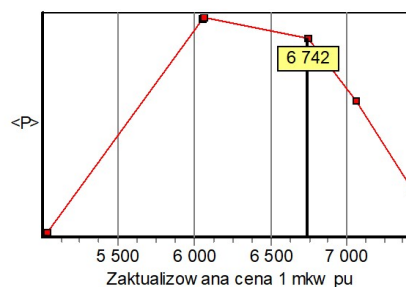
DELTA = 2 384,14 zł

Liczba próbek = 5

Liczba porównań = 3

Odchylenie standardowe = 940,31

Funkcja Gaussa



Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodinnym, położonej w Katowicach, przy ulicy Zubera 3, wynosi:

$$71,00 \text{ m}^2 \times 6742,00 \text{ zł/m}^2 = 478 682,00 \text{ zł.}$$

przyjmuje się w zaokrągleniu:

478 700,00 zł.

(słownie złotych: czterystasiedemdziesiątsiemtysięcsiedemset)

--	--

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny, położonej w Katowicach, przy ulicy Zubera 3, wynosi:

478 700,00 zł.

(słownie złotych: czterystasiedemdziesiątosiemścysiedemset)

WNIOSKI I UZASADNIENIA

Oszacowana wartość przedmiotowej nieruchomości uwzględnia dane uzyskane z analizy i charakterystyki rynku nieruchomości w badanym okresie czasu, w szczególności cechy i tendencje wpływające na aktualną wartość rynkową tego prawa.

Określona powyżej wartość stanowi najbardziej przewidywaną wartość rynkową w/w nieruchomości.

Wartość rynkową należy odróżnić od wartości indywidualnej, która odzwierciedla cenę jaką inwestor skłonny jest zapłacić za daną nieruchomość przy uwzględnieniu jej przewidywanej zdolności do zaspokojenia jego pragnień. Wartość indywidualna jest wielkością subiektywną w odróżnieniu od wartości rynkowej. Wartości indywidualnej nie należy mylić z wartością rynkową.

Sprzedaż wymuszona w celu egzekucji wierzytelności z nieruchomości jest realizowana w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz ekspozycji nieruchomości do sprzedaży oraz niejasny sposób wydania nieruchomości nabywcy, powoduje, że cena transakcyjna może być niższa od oszacowanej. W wyniku analizy transakcji rynkowych, oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (licytacji, przetargów, rokowań), stwierdzono, że realna cena transakcyjna w warunkach sprzedaży wymuszonej stanowi 65% do 80% wartości rynkowej nieruchomości.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Niniejszy operat szacunkowy może zostać wykorzystany wyłącznie do celu w jakim został sporządzony.
- Niniejszy operat nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

--	--

- Przyjęte do wyceny wymiary budynków służą tylko dla celów szacowania wartości nieruchomości i nie są inwentaryzacją budowlaną, nie mogą być wykorzystane dla innych celów.
- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- W operacie nie uwzględniono kwestii związanych z ewentualnym zanieczyszczeniem lub skażeniem gruntu ze względu na brak dokumentacji i specjalistycznych ekspertyz w tym zakresie, wykonanych przez właściciela nieruchomości lub przez odpowiednie instytucje w zakresie ochrony środowiska.
- Rzeczoznawca nie odpowiada wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
- Przy wycenie nieruchomości nie przeprowadzono badań na okoliczność: poziomu hałasu, emisji pyłów i innych zanieczyszczeń, oddziaływań radioaktywnych, pól magnetycznych, radiowych, oddziaływania szkodników oraz wpływu cieków wodnych.
- Nie wyklucza się istnienia innych transakcji na rynku, do których rzeczoznawca nie miał dostępu w dacie wyceny.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna- sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT.
- Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji, również w sieci internet.

13. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Mapa sytuacyjna nieruchomości wycenianej.
3. Wydruk Księgi Wieczystej KW nr KA1K/00035274/7 z podsystemu CBDKW.
4. Wypis z rejestru gruntów.
5. Wypis z kartoteki budynków.

--	--

6. Wrys z mapy ewidencyjnej.
7. Wydruki programu „Walog”.

Autor operatu

Bolesław Głębowicz

Katowice – 17 grudnia 2024 r.

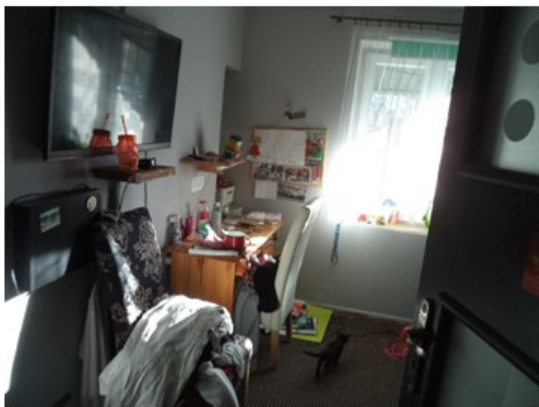
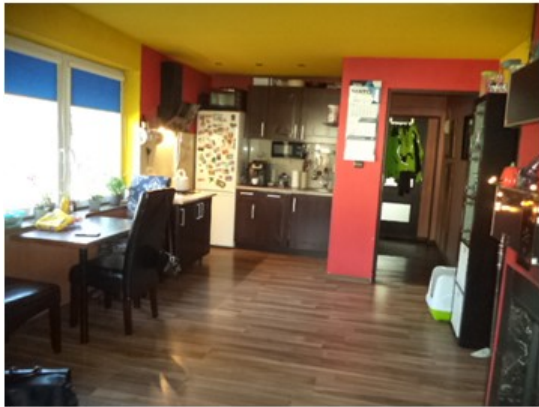
Podpis autora operatu

--	--

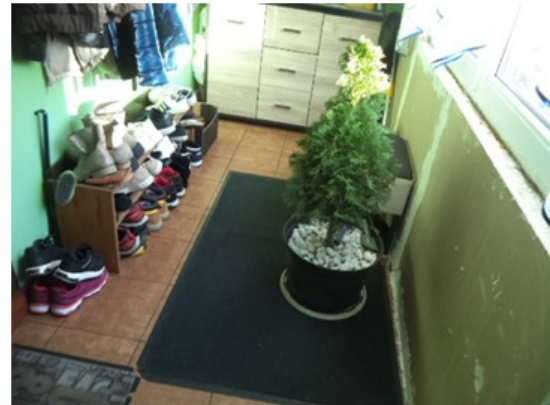
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
KATOWICE, UL. ZUBERA 3



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
KATOWICE, UL. ZUBERA 3



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
KATOWICE, UL. ZUBERA 3



PIWNICE



--	--