

**Biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości**  
**Rzecznawca Majątkowy**  
**Jerzy Małocha**  
**40 - 035 Katowice, ul. Kochanowskiego 5/3**

rachunek bankowy nr 50 1020 2313 0000 3702 0546 0912  
tel. 32 2570244 ; 601413308 NIP : 954-001-98-93 e-mail: gloger@pronet.com.pl

## **OPERAT SZACUNKOWY**

**nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu nr 431/35  
zabudowanej budynkiem biurowym  
( KW Nr KA1K/00018664/3)**

**wykonany w celu określenia wartości rynkowej dla potrzeb  
postępowania egzekucyjnego**

**Lokalizacja: Katowice, ul. Deszczowa 15**



**Komornik Sądowy  
przy Sądzie Rejonowym w Katowicach  
Łukasz Zyga**

**Sygn. akt GKm 359/22  
Dłużnik: Towarzystwo Gospodarcze „FLINT”  
Sp. z o.o. w Katowicach**

**Autor opracowania: Jerzy Małocha**

*Katowice, 19 stycznia 2024 r.*

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<b>Rodzaj nieruchomości</b>	<b>Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem biurowym</b>
<b>Krótki opis nieruchomości</b>	Działka gruntu o kształcie trójkąta zabudowana wolnostojącym budynkiem biurowym o pow. ogólnej 384,71 m <sup>2</sup> , pow. użytkowej 325,12 m <sup>2</sup> i kubaturze 854 m <sup>3</sup> wybudowanym w technologii tradycyjnej w 1965 roku. Stan techniczny i standard użytkowy budynku dobry. Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków. Teren nieruchomości nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dostępność komunikacyjna do nieruchomości z ulicy Deszczowej i Letniej.
<b>Województwo</b>	śląskie
<b>Gmina</b>	Katowice
<b>Jedn. ewidencyjna</b>	M.Katowice
<b>Obręb</b>	Nr 0004, Dąbrówka Mała
<b>Ulica</b>	ul. Deszczowa 15
<b>Jedn. rejestrowa</b>	G.658
<b>Nr działki</b>	431/35
<b>Pow. / m<sup>2</sup> /</b>	846
<b>Rodzaj użytków</b>	B
<b>Nr KW</b>	KA1K/00018664/3
<b>Właściciel nieruchomości</b>	Towarzystwo Gospodarcze „FLINT” Sp. z o.o. w Katowicach
<b>Data sporządzenia wyceny</b>	19 stycznia 2024 r.
<b>Cel wyceny</b>	określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego
<b>Wartość rynkowa nieruchomości zapisanej w KW Nr KA1K/00018664/3</b>	<b>2 849 000 zł</b>

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki gruntu nr 431/35 zabudowana budynkiem biurowym, zapisana w księdze wieczystej KW Nr KA1K/00018664/3, położona w Katowicach przy ulicy Deszczowej 15. Dostępność komunikacyjna do nieruchomości z ulicy Deszczowej i Letniej

*Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów*

<b>Województwo</b>	śląskie
<b>Powiat</b>	Katowice
<b>Jedn. ewidencyjna</b>	M.Katowice
<b>Obręb</b>	Nr 0004, Dąbrówka Mała
<b>Adres</b>	ul. Deszczowa 15
<b>Jedn. rejestrowa</b>	G.658
<b>Nr działki</b>	431/35
<b>Pow. / m<sup>2</sup> /</b>	846
<b>Rodzaj użytków</b>	B
<b>Nr KW</b>	KA1K/00018664/3
<b>Właściciel nieruchomości</b>	Towarzystwo Gospodarcze „FLINT” Sp. z o.o. w Katowicach

## **2. CEL WYCENY**

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Zleceniodawcę.

## **3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### ***Podstawa formalna***

Postanowienie Łukasza Zygi - Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Katowicach.

**Podstawy prawne i uwarunkowania dokonanych czynności wraz ze wskazaniem rodzaju określonej wartości oraz zastosowanego podejścia, metody i techniki szacowania z uzasadnieniem dokonanego wyboru**

Przy opracowaniu operatu szacunkowego oparto się na przepisach następujących aktów prawnych:

- ➔ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości ( Dz. U. 2016, poz. 1263 z późn. zm.), a w szczególności:

*§ 2. Opis nieruchomości w sposób przejrzysty określa nieruchomość, jej rodzaj i stan przez wymienienie wszystkich ustalonych danych, o których mowa w art. 947 § 1 pkt 1–6, 8 i 9 oraz § 11 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, w tym informacji o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 oraz z 2015 r. poz. 397, 774 i 1505) oraz o przeznaczeniu terenu zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904 i 961).*

*§ 3. 1. W opisie nieruchomości wskazuje się też sposób dostępu nieruchomości gruntowej do drogi publicznej oraz dostępność urządzeń infrastruktury technicznej.*

*2. Jeżeli na nieruchomości znajdują się budynki lub inne urządzenia, w opisie nieruchomości podaje się, w miarę możliwości, rok ich budowy, stan, rodzaj konstrukcji i materiału budowlanego, liczbę kondygnacji, wyposażenie w instalacje i urządzenia, sposób i jakość ich wykonania i sposób użytkowania.*

*3. W opisie nieruchomości podaje się źródło informacji o stwierdzonych prawach i obciążeniach.*

- ➔ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 24.02.2023 poz. 344);

Dla podanego celu wyceny określa się wartość rynkową zgodnie z :

*art. 150.2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.*

*Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości (...).

Ze względu na cel wyceny oraz wystarczającą ilość transakcji rynkowych zastosowano **podejście porównawcze** opierając się na:

art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości ( Dz. U. z 08 września 2023 r. poz. 1832),

W ramach podejścia porównawczego przyjęto **metodę porównywania parami**, opierając się na przepisach cytowanego wcześniej rozporządzenia:

§ 4. 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.

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okres badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

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

§ 8. 1. **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.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

### **Podstawy metodologiczne**

- ➔ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, 2009r., w tym:

Nota Interpretacyjna NI - „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”

### **Opis procedury wyceny**

**Przy stosowaniu metody porównywania parami** porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami przebiega następująco:

- 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 transakcji, 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 porównań 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 skorygowanych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych ( np. m kw. 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.

### ***Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego***

- ♦ oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 09.01.2024 r. w obecności Pana Jacka Gacińskiego Prezesa Zarządu Towarzystwa Gospodarczego „FLINT” Sp. z o.o. w Katowicach,
- ♦ KW Nr KA1K/00018664/3,
- ♦ kopia mapy ewidencyjnej,
- ♦ uproszczony wypis z rejestru gruntów,
- ♦ wypis z kartoteki budynków,
- ♦ książka obiektu budowlanego,
- ♦ protokół nr 1/IV/D/2023 z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego budynku,
- ♦ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy,
- ♦ program „WALOR” - baza danych transakcyjnych rzeczoznawców majątkowych.

**4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

Data sporządzenia wyceny - 19.01.2024 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 19.01.2024 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny - 09.01.2024 r

Data dokonania oględzin nieruchomości - 09.01.2024 r.

**5. STAN NIERUCHOMOŚCI**

Prawo do wycenianej nieruchomości ujawnione jest w KW Nr KA1K/00018664/3 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Katowicach. Prawo własności nieruchomości uwidocznione jest na rzecz Towarzystwa Gospodarczego „FLINT” Sp. z o.o. w Katowicach. W dziale III KW wpisane jest ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji nieruchomości, informacje o przyłączeniu się do egzekucji kolejnych wierzycieli oraz widnieje wzmianka o wniosku. W dziale IV KW wpisane są liczne hipoteki oraz widnieją trzy wzmianki o wnioskach. Wpisy w dziale III i IV KW nie mają wpływu na określaną wartość rynkową. Nieruchomość użytkowana na potrzeby własnej działalności gospodarczej spółki.

*Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów*

<b>Województwo</b>	śląskie
<b>Powiat</b>	Katowice
<b>Jedn. ewidencyjna</b>	M.Katowice
<b>Obręb</b>	Nr 0004, Dąbrówka Mała
<b>Adres</b>	ul. Deszczowa 15
<b>Jedn. rejestrowa</b>	G.658
<b>Nr działki</b>	431/35
<b>Pow. / m<sup>2</sup> /</b>	846
<b>Rodzaj użytków</b>	B
<b>Nr KW</b>	KA1K/00018664/3
<b>Właściciel nieruchomości</b>	Towarzystwo Gospodarcze „FLINT” Sp. z o.o. w Katowicach

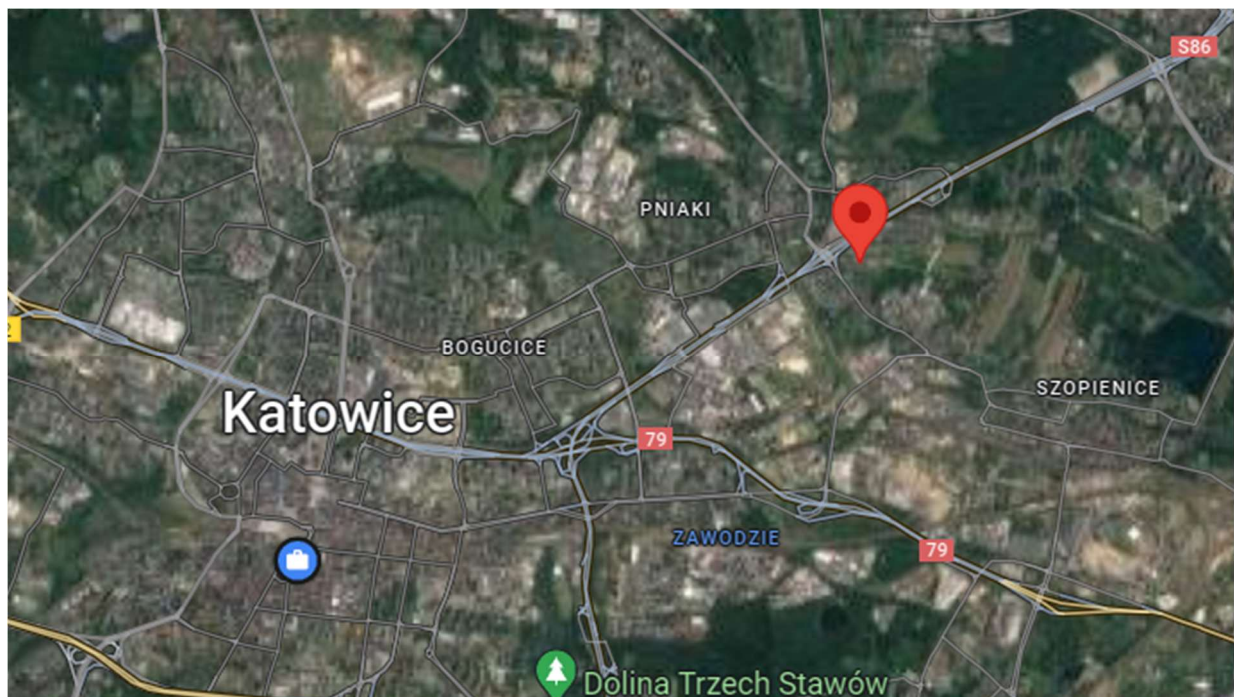


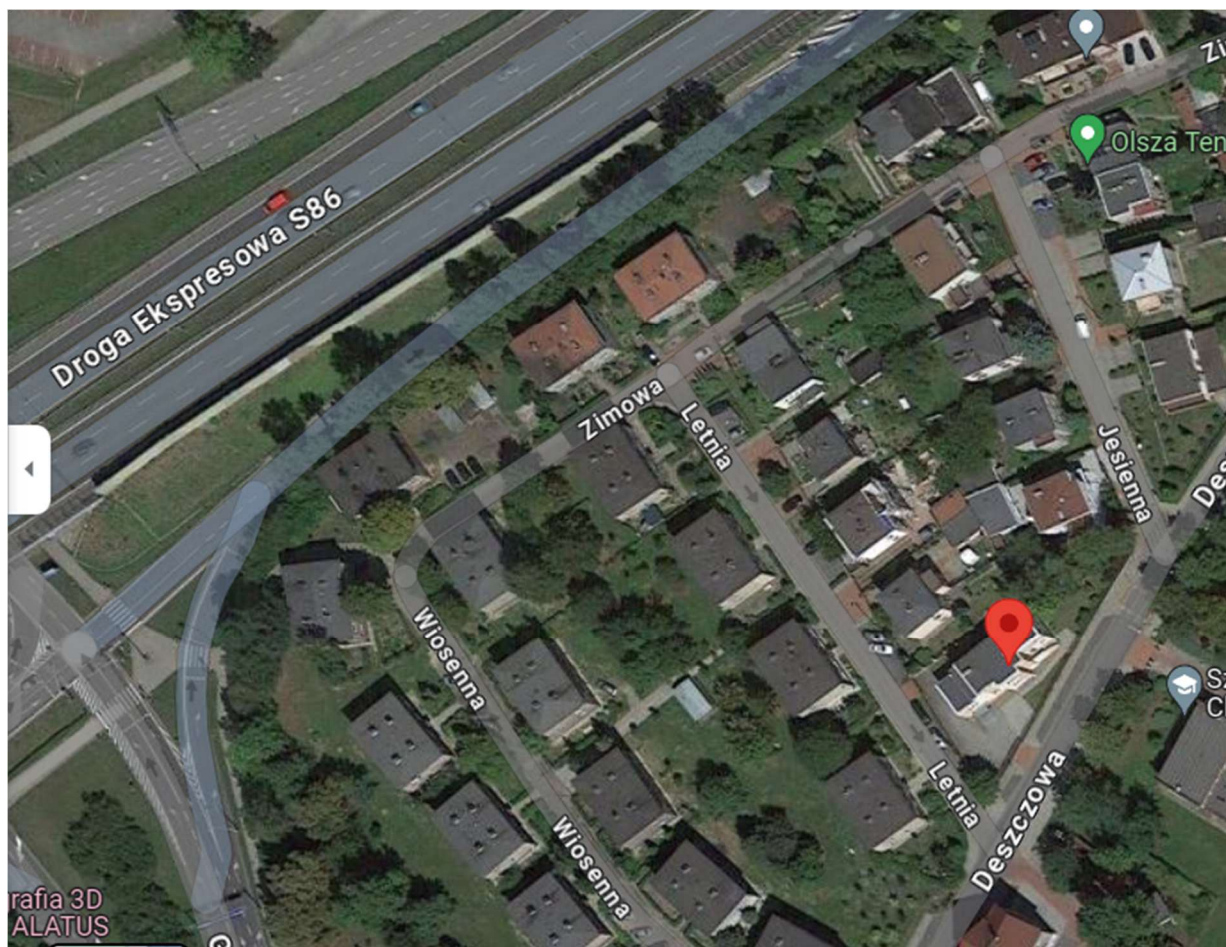
Teren przedmiotowej nieruchomości stanowi działka gruntu będąca przedmiotem prawa własności:

Nr działki	431/35
Pow. /m <sup>2</sup> /	846



źródło: <http://www.zsip.sosnowiec.pl/>





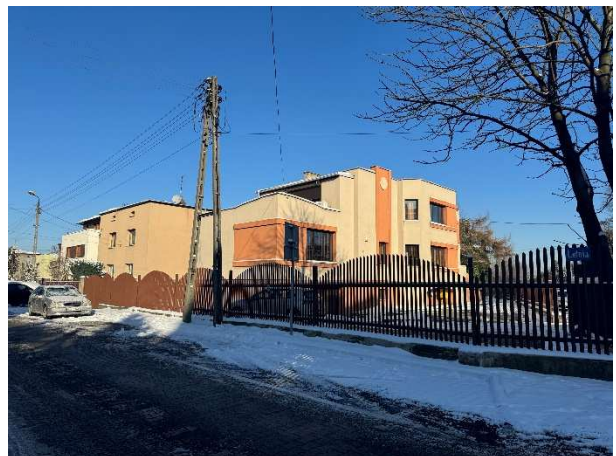
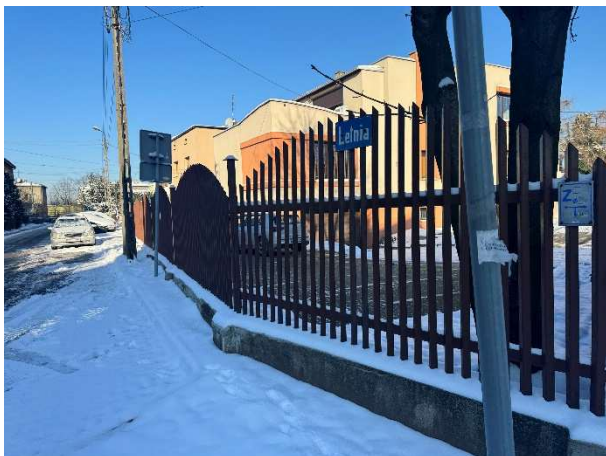
**Lokalizacja wycenianej nieruchomości**  
źródło: <https://maps.google.pl/>

Nieruchomość zlokalizowana jest w Katowicach – Dąbrówce Małej u zbiegu ulicy Deszczowej i letniej, drogach o małym natężeniu ruchu kołowego.

Dostępność komunikacyjna do nieruchomości z obu ulic. Tereny w pobliżu stanowią zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Naprzeciwko zlokalizowana jest szkoła podstawowa. Dostępność do komunikacji zbiorowej i infrastruktury handlowo-usługowej średnio korzystna. Niedaleko znajdują się przystanki komunikacji miejskiej oraz pojedyncze punkty handlowo-usługowe. W pobliżu przebiega droga szybkiego ruchu S 86.

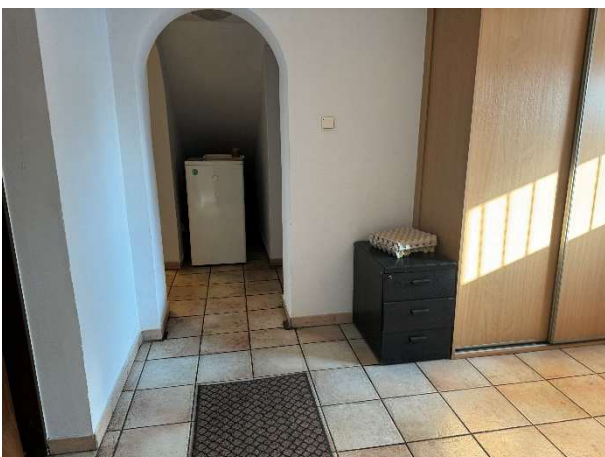
Teren nieruchomości jest dobrze zagospodarowany, ogrodzony, w znacznej części utwardzony trylinką. Konfiguracja terenu płaska. Działka ma kształt trójkąta, uzbrojona jest w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej.

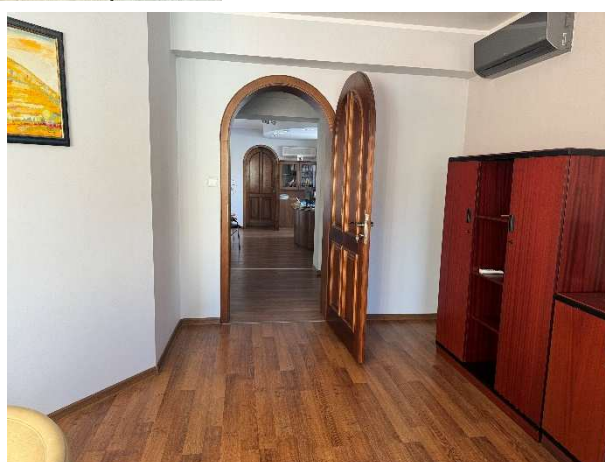
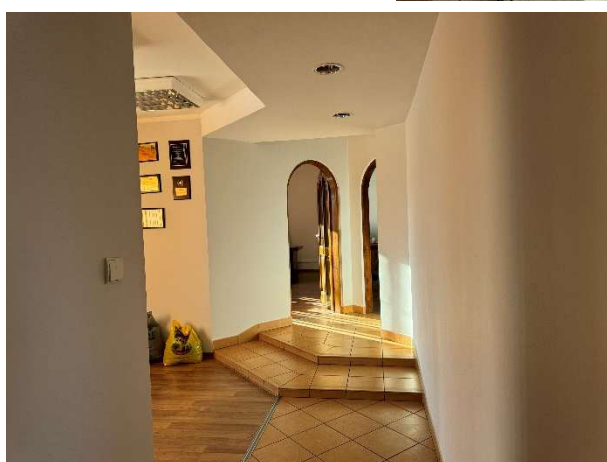
Działka gruntu zabudowana jest murowanym wolnostojącym, dwukondygnacyjnym budynkiem biurowym, podpiwniczonym z garażem w przyziemiu, wybudowanym w technologii tradycyjnej 1965 roku. Powierzchnie i kubaturę budynku przyjęto na podstawie kartoteki budynków i protokołu nr 1/IV/D/2023 z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego budynku znajdującej się w książce obiektu budowlanego.

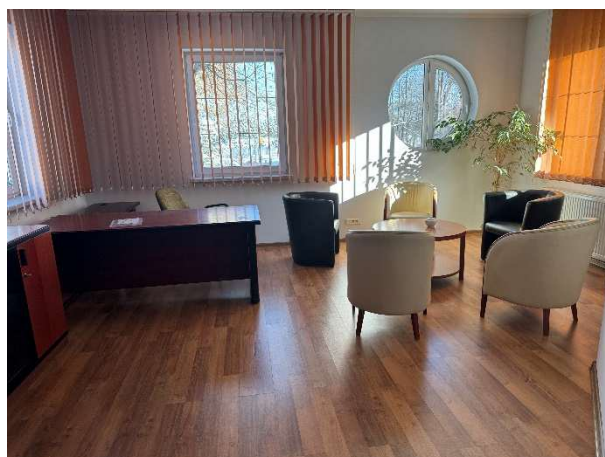
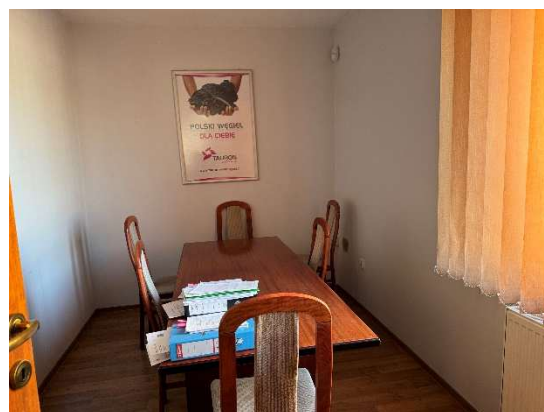


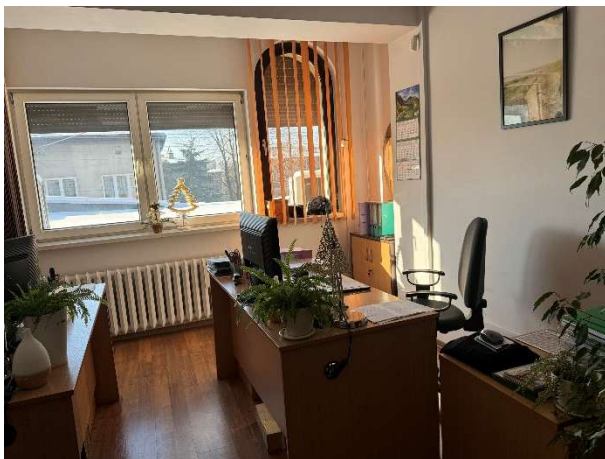
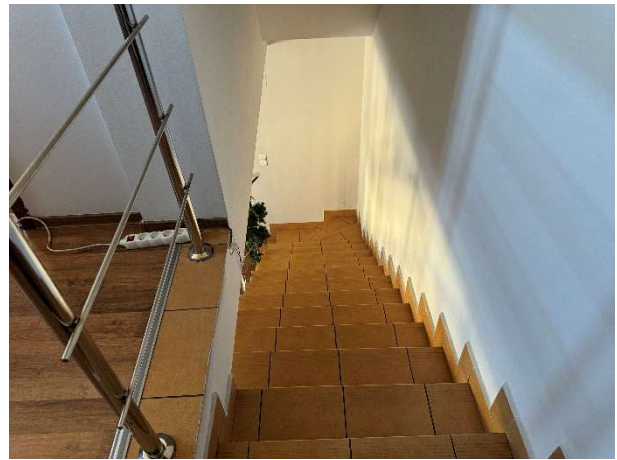
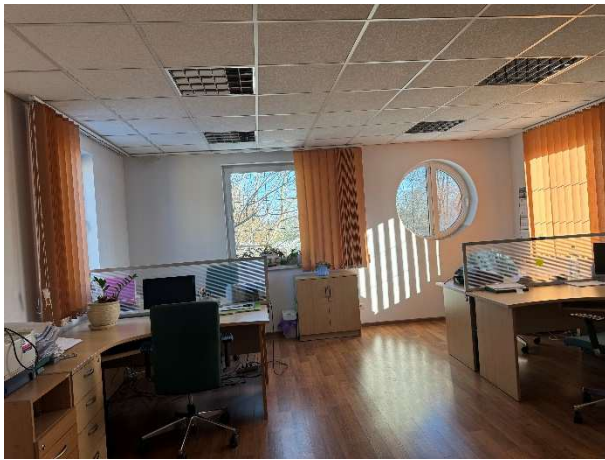


Parametry techniczno - użytkowe budynku biurowego	
Pow. ogólna / m <sup>2</sup> /	384,71
Pow. użytkowa / m <sup>2</sup> /	325,12
Kubatura / m <sup>3</sup> /	854,00
Ilość kondygnacji nadziemnych	2 (w części jedna - w dobudówce z garażem)
Podpiwniczenie	tak
Rok budowy	1965
Rodzaj zabudowy	wolnostojąca
Rodzaj konstrukcji i wykończenia	Budynek biurowy wybudowany w technologii tradycyjnej. Fundamenty żelbetowe. Ściany fundamentowe żelbetowe. Ściany nośne cegła ceramiczna, bloczki PGS. Stropy żelbetowe, monolityczne. Klatka schodowa żelbetowa. Dach częściowo więźba drewniana kryta papą, częściowo konstrukcja stalowa i blacha trapezowa. Podłogi i posadzki: terrakota, panele. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne i płyty kartonowo-gipsowe, część ścian oblicowana płytkami ceramicznymi. Stolarka drzwiowa drewniana, okna PCV. Budynek ocieplony, otynkowany tynkiem cienkowarstwowym.
Instalacje wewnętrzne	wodna, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, c.o. z kotłem gazowym, klimatyzacja. Firma posiada w budynku własną serwerownię.
Kształt architektoniczny i układ funkcjonalny	atrakcyjna bryła budynku, układ funkcjonalny korzystny.
Stan techniczny i standard użytkowy budynku	dobry, lepszy od przeciętnej
Sposób użytkowania w stosunku do ustaleń wynikających z miejscowych opracowań planistycznych	zgodny









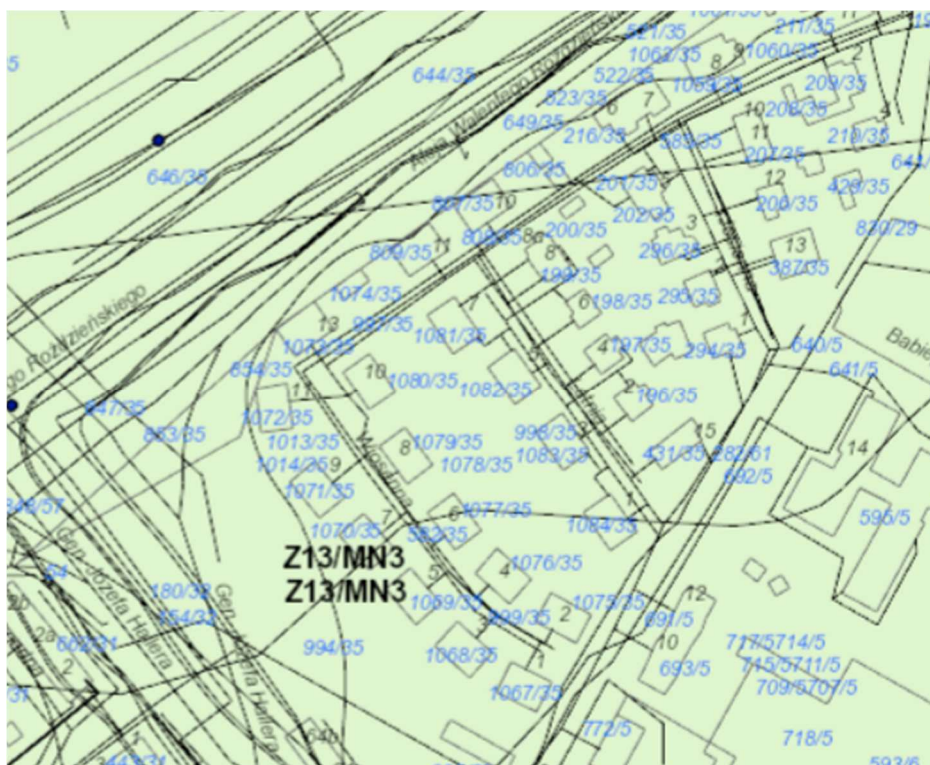


## Wskazanie przeznaczenia nieruchomości

Teren na którym posadowiony jest budynek nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dlatego przeznaczenie nieruchomości ustalono na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy zgodnie z art. 154.2. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 24.02.2023 poz. 344);

*„W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania teren”.*

W opracowanym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Katowice ( UCHWAŁA NR XXI/483/12 RADY MIASTA KATOWICE z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice” – II edycja) przedmiotowy teren oznaczony jest jako obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej– symbol **Z13/MN3**.



Wyrys ze Studium

źródło: <https://emapa.katowice.eu/>

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

**8.1. PODSTAWOWE KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW:**

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

**8.2. DOPUSZCZALNE KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW:**

- a) zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
- b) zabudowa wielofunkcyjna,
- c) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
- d) usługi społeczne,
- e) usługi administracyjno-biurowe,
- f) usługi konsumpcyjne oraz usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> ,
- g) usługi kultu religijnego i cmentarze przykościelne,
- h) zorganizowane targowiska o zasięgu lokalnym,
- i) usługi handlu hurtowego,
- j) nieuciążliwe usługi i małe zakłady produkcyjne,
- k) salony sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym,
- l) obiekty rekreacji indywidualnej w terenach zabudowy jednorodzinnej,
- m) parkingi i garaże wielopoziomowe nadziemne.

## **6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM**

### **CELU WYCENY**

#### **Rodzaj rynku**

Ze względu na rodzaj wycenianej nieruchomości do badań przyjęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami biurowymi.

#### **Obszar rynku**

Jest to obszar ciągły obejmujący teren woj. śląskiego.

#### **Okres badania cen**

Monitorowaniem cen objęto okres dwóch ostatnich lat.

#### **Analiza rynku i cechy rynkowe nieruchomości**

Katowice to centrum prawie 3 milionowej aglomeracji i jednym z najważniejszych ośrodków życia gospodarczego kraju. W ekonomice miasta, gdzie przez dziesiątki lat, tradycyjnie dominowało górnictwo węgla kamiennego, tzw. czarne i kolorowe hutnictwo oraz przemysł maszynowy, elektroniczny i chemiczny, dokonują się głębokie procesy restrukturyzacji techniczno-technologicznej i przekształcenia organizacyjno-własnościowe. Katowice są dziesiątym co do wielkości w Polsce, miastem na prawach powiatu a zarazem stolicą Województwa Śląskiego, siedzibą władz samorządu wojewódzkiego i administracji rządowej. Katowice zajmują obszar 164,5 km<sup>2</sup> i zamieszkuje je 308 tys. osób (dane z 2009r.) Miasto graniczy wyłącznie z gminami miejskimi: Chorzowem, Czeladzią, Lędzinami, Mikołowem, Mysłowicami, Rudą Śląską, Siemianowicami Śląskimi, Sosnowcem i Tychami. Katowice razem z 13 okolicznymi miastami na prawach powiatu tworzą Aglomerację Górnośląską stanowiącą centrum większego skupiska miast, największego w Polsce obszaru metropolitalnego liczącego około 3 mln osób, natomiast całe Województwo Śląskie liczy 4,8 mln mieszkańców. Miasto, nie stanowi zwartej przestrzennej całości. Dzielnice rozdzielone są terenami przemysłowymi, kolejowymi, leśnymi, nieużytkami. Komunikacja tramwajowa, autobusowa, kolejowa oraz sieć infrastruktury technicznej scala je w duży organizm miejski.

W strukturze przestrzennej Katowic wyodrębnia się 5 zespołów dzielnic:

**I. Zespół dzielnic śródmiejskich**

*Śródmieście  
Koszutka  
Bogucice  
Os. Paderewskiego - Muchowiec*

**II. Zespół dzielnic północnych**

*Załęże  
Os. Witosa  
Osiedle Tysiąclecia  
Dąb  
Wełnowiec-Józefowiec*

**III. Zespół dzielnic zachodnich**

*Ligota-Panewniki  
Brynów-Osiedle Zgrzebnioła  
Załęska Hałda-Brynów*

**IV. Zespół dzielnic wschodnich**

*Zawodzie  
Dąbrówka Mała  
Szopienice-Burowiec  
Janów-Nikiszowiec  
Giszowiec*

**V. Zespół dzielnic południowych**

*Murcki  
Piotrowice-Ochojec  
Zarzecze  
Kostuchna  
Podlesie*



**Rys.1 Mapa Katowic z podziałem na dzielnice**

**Źródło: Raport o stanie miasta Katowice, Katowice, styczeń 2005**

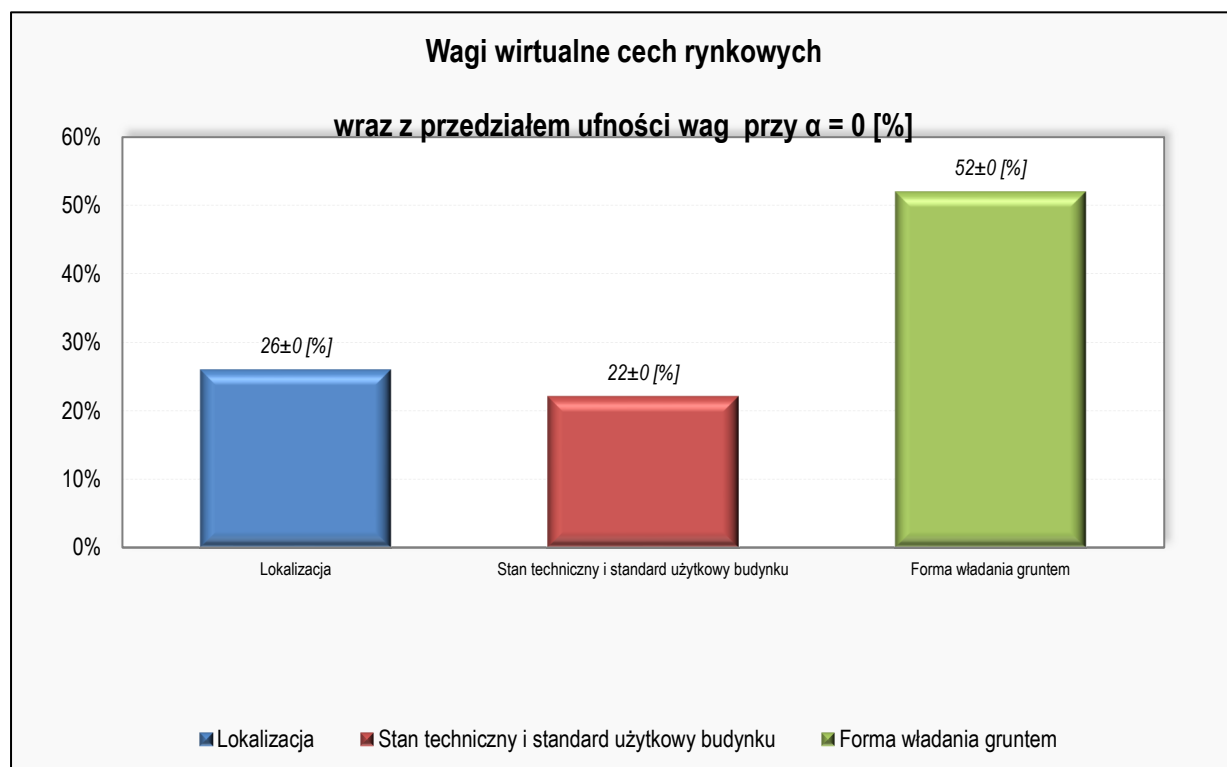
Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami biurowymi w Katowicach jest rynkiem średnio rozwiniętym. Dlatego obszar badania cen rozszerzono do terenu całego woj. śląskiego. Po analizie aktów notarialnych na tak poszerzonym rynku stwierdzono wystarczający obrót podobnymi nieruchomościami do zastosowania podejścia porównawczego. Informacje na temat transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości uzyskano z analizy danych zgromadzonych w ramach systemu „Walog” oraz w ramach badań własnych rynku. Dane zawarte w tym systemie pochodzą z aktów notarialnych dostępnych w Urzędzie Miasta. Analizę danych przeprowadzono biorąc za podstawę jednostkę porównawczą w postaci ceny 1m<sup>2</sup> pow. ogólnej budynku biurowego, powstałą w wyniku podzielenia ceny transakcyjnej przez pow. ogólnej budynku biurowego. Tak ustalona jednostka obejmuje cenę wszystkich części składowych nieruchomości. Przeanalizowano również warunki zawieranych transakcji oraz wybrane cechy nieruchomości ze zbioru transakcji pod kątem określenia wielkości ich wpływu na ceny transakcyjne. Do obliczeń przyjęto kilka transakcji, których przedmiotem były nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej. Biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości i stan rynku, okres sprzedaży takich nieruchomości wynosi ok. 6 miesięcy.

Jest to czas potrzebny na niezbędne wyeksponowanie nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas na wynegocjowanie warunków umowy.

**Zbiór transakcji najbardziej podobnymi nieruchomościami stanowiący podstawę wyceny, ze wskazaniem cen transakcyjnych z umów sprzedaży**

Data transakcji	Miasto	Ulica	Cena transakcyjna	Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )	Cena 1 m <sup>2</sup> p.u.	Pow. działki (m <sup>2</sup> )	Forma władania gruntem
22.12.2022	Katowice	Ligonia	2 280 000 zł	431,90	5 279,00 zł	1504	u.w.
12.12.2022	Katowice	Zabłockiego	2 663 458 zł	329,00	8 095,62 zł	786	wł.
25.04.2022	Katowice	Mariacka	6 722 345 zł	785,54	8 557,61 zł	443	wł.
01.03.2023	Katowice	Św. Huberta	4 200 000 zł	596,92	7 036,12 zł	2839	wł.
18.08.2022	Tychy	Gajowa	3 600 000 zł	695,00	5 179,86 zł	1076	wł.

Cechy rynkowe oraz ich wpływ na cenę ( wagi ) określono na podstawie analizy cen i cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny. Na podstawie wyników analizy zbiór ten został zidentyfikowany pod względem cech użytkowych, które w zasadniczy sposób wpływają na zróżnicowanie cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.



Dla potrzeb wyceny dokonano podziału każdej z wyróżnionych cech decydujących o wartości rynkowej na określoną ilość stopni szczegółowych w przedziale od stopnia najlepszego do stopnia najgorszego. Założono, że wskaźniki właściwe dla poszczególnych ocen szczegółowych, zmieniają się schodkowo, tj. sposób proporcjonalny.

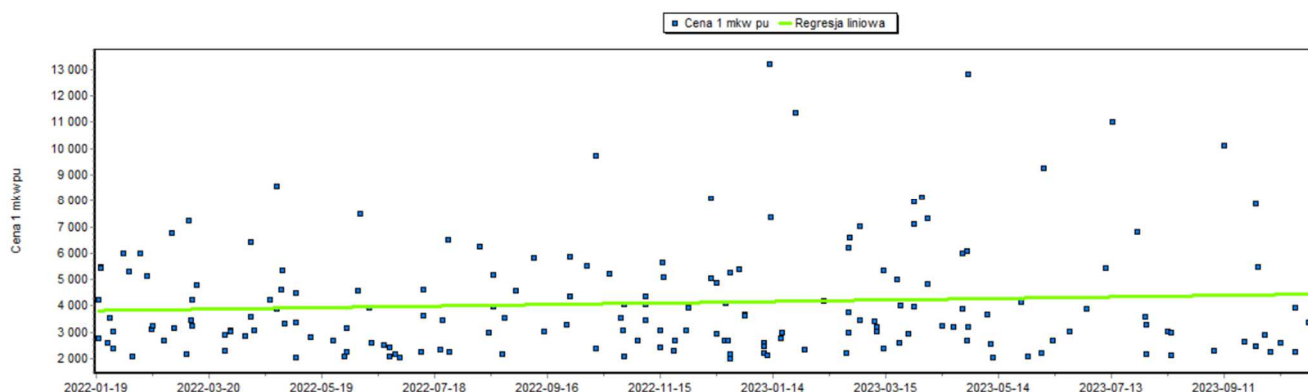
**Tabela zawierająca ocenę cech rynkowych ( opis stanów wg przyjętej skali ocen), które w zasadniczy sposób wpływają na różnicowanie cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny**

Rodzaj cechy	Szczegółowe stopnie oceny	
<b>Lokalizacja</b> Cyfrowa ocena cech	<b>dobra</b> (w nieco dalszej odległości od dobrze rozwiniętej infrastruktury społecznej, brak uciążliwości otoczenia ) 2	<b>bardzo dobra</b> (w pobliżu dobrze rozwiniętej infrastruktury społecznej, brak uciążliwości otoczenia) 1
<b>Stan techniczny i standard użytkowy budynku</b> Cyfrowa ocena cech	<b>przeciętny</b> (część elementów wymaga naprawy bądź wymiany, jakość materiałów wykończeniowych przeciętna, wszystkie media) 2	<b>lepszy od przeciętnej</b> (budynek na bieżąco remontowany, jakość materiałów wykończeniowych lepsza od przeciętnej, wszystkie media) 1
<b>Forma władania gruntem</b> Cyfrowa ocena cech	użytkowanie wieczyste 2	<b>własność</b> 1

Cyfra 1-ocena najlepsza, cyfry 2,3 odpowiednio gorsze

Stopnie oceny cech wycenianej nieruchomości zacyfrowano.

Na podstawie analizy wszystkich odnotowanych transakcji odnotowano, że trend zmian cen wyniósł 7,50 % w skali roku. W związku z tym, skorygowano ceny z tytułu upływu czasu.



**Baza nieruchomości na podstawie której dokonano wyceny,  
z charakterystyką cech nieruchomości i aktualizacją cen na datę wyceny ze względu na upływ czasu**

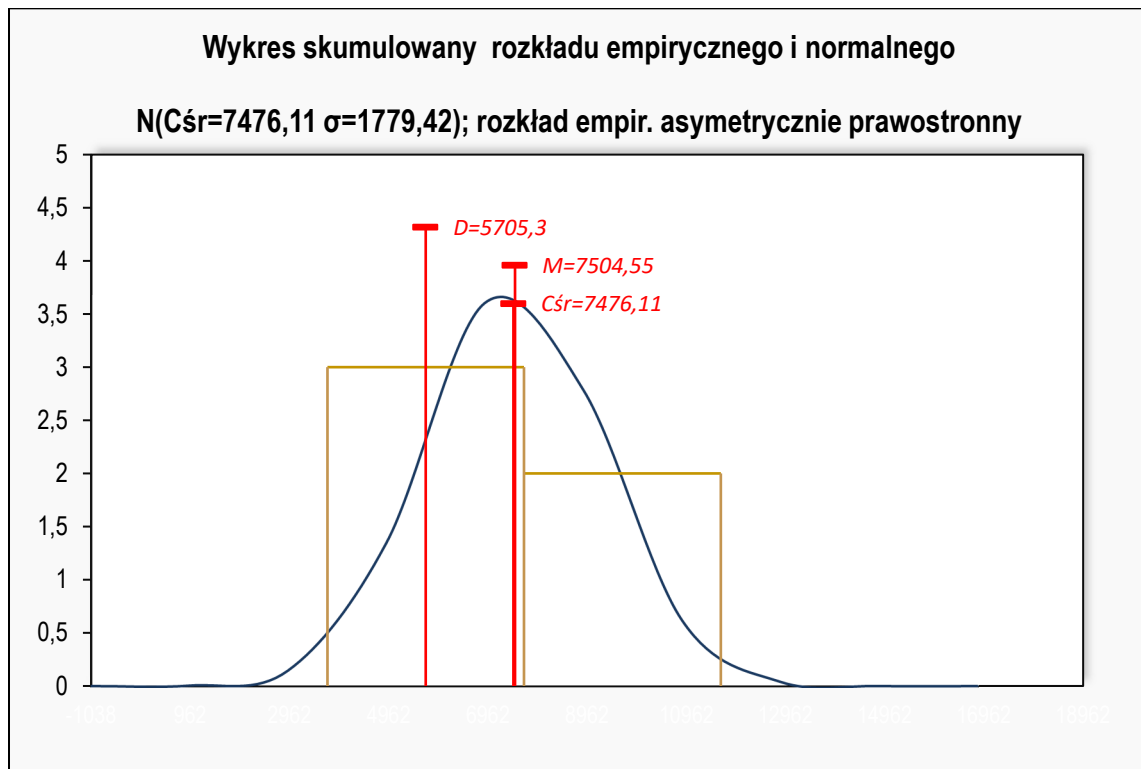
L.p.	Miasto	Data_trans	Cena_trans [zł]	Pow. budynku [m <sup>2</sup> ]	Lokalizacja	Stan techniczny i standard użytkowy budynku	Forma władania gruntem	Cena jedn. [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena jedn.aktualiz. [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Katowice	25 kwi 22	6 722 345,00	785,54	1	1	1	8 557,61	9 672,44
2	Tychy	18 sie 22	3 600 000,00	695,00	2	1	1	5 179,86	5 732,26
3	Katowice	12 gru 22	2 663 458,02	329,00	1	1	1	8 095,62	8 766,00
4	Katowice	22 gru 22	2 280 000,00	431,90	1	1	2	5 279,00	5 705,30
5	Katowice	1 mar 23	4 200 000,00	596,92	2	2	1	7 036,12	7 504,55

**Rzeczywisty PRZEDZIAŁ CENOWY -  $\Delta C = 3967,14$  [zł/m<sup>2</sup>]**

W przypadku gdy nieruchomość o cenie najwyższej ma wszystkie oceny cech najlepsze, a nieruchomość o cenie najniższej wszystkie oceny cech najniższe, to obowiązuje tzw. rzeczywisty przedział cenowy -  $\Delta C$ . Jak widać taki przypadek nie występuje w powyższej tabeli. Dlatego należało przyjąć hipotetyczny przedział cenowy uwzględniający powyższe uwarunkowania:

**Obowiązuje HIPOTETYCZNY PRZEDZIAŁ CENOWY -  $\Delta Ch = 8773,17$  [zł/m<sup>2</sup>]**

**$C_{maxh} = 12336,45$ ;  $C_{minh} = 3563,28$**



**8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY**

Wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

**Wynik szacowania metodą porównywania parami - wszystkie porównania**

Nazwa cechy rynkowej		Lokalizacja	Stan techniczny i standard użytkowy budynku	Forma władania gruntem	Sumy:	X
Wagi cech rynkowych		26,00%	22,00%	52,00%	100,00%	
Zakresy kwotowe [zł/m <sup>2</sup> ]		2281,02	1930,10	4562,05	8 773,17	
Cena jedn. aktualizowana C <sub>a</sub> [zł/m <sup>2</sup> ]		Kwotowe poprawki ceny jednostkowej [zł/m <sup>2</sup> ]			Suma poprawek = Σp	Cena poprawiona C <sub>p</sub> =C <sub>a</sub> +Σp
1	9 672,44	-2281,02	0,00	0,00	-2281,02	7 391,42
2	5 732,26	0,00	0,00	0,00	0	5 732,26
3	8 766,00	-2281,02	0,00	0,00	-2281,02	6 484,98
4	5 705,30	-2281,02	0,00	4562,05	2281,03	7 986,33
5	7 504,55	0,00	1930,10	0,00	1930,1	9 434,65
<b>Wynik szacowania [zł/m<sup>2</sup>]</b>		<b>7405,93</b>				
<b>Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m<sup>2</sup>]</b>		<b>384,71</b>				
<b>Wartość rynkowa nieruchomości (po zaokr.)</b>		<b>2 849 000 zł</b>				

Kwota ta obejmuje wartość wszystkich części składowych.



**9. ZESTAWIENIE WARTOŚCI I WNIOSKI KOŃCOWE**

<b>Wartość rynkowa nieruchomości zapisanej w KW Nr KA1K/00018664/3</b>	<b>2 849 000 zł</b>
--	---------------------

Po przeprowadzonej analizie rynku oraz dokonaniu Katowicach przy ulicy Deszczowej 15 w wysokości podanej w tabeli, tj. szacunkową kwotę, 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. Kwota ta obejmuje wartość wszystkich części składowych nieruchomości. Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> p.u. budynku mieści się w przedziale cenowym przyjętym na podstawie badania rynku nieruchomości.

**10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**

- ♦ rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu szacunkowego bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony,
- ♦ nie bierze się odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu oględzin, ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej,
- ♦ ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej,
- ♦ nie bierze się odpowiedzialności za jakość dokumentacji prawnej i technicznej udostępnionej do korzystania,
- ♦ niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, , a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ♦ od dnia przekazania operatu szacunkowego autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio jak też wynikających pośrednio z tego opracowania,
- ♦ wartość rynkowa nieruchomości, określona w operacie szacunkowym, nie zawiera żadnych obciążeń publicznoprawnych i bazuje na cenach sprzedaży netto (bez podatku VAT). Wartość ta abstrahuje od wszelkich kosztów sprzedaży nieruchomości oraz podatków związanych ze zbyciem, co jest zgodne z § 79.3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości ( Dz. U. z 08 września 2023 r. poz. 1832).

**Załączniki:**

- ♦ wydruk z ekw KW Nr KA1K/00018664/3,
- ♦ kopia mapy ewidencyjnej,
- ♦ uproszczony wypis z rejestru gruntów,
- ♦ wypis z kartoteki budynków,
- ♦ protokół nr 1/IV/D/2023 z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego budynku.