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

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wykonany w celu określenia wartości rynkowej dla potrzeb postępowania egzekucyjnego

Katowice, ul. Czechowa1/2



Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym
Katowice - Wschód w Katowicach
Łukasz Zyga

Sygn. akt Km 966/22
Dłużnik: Dariusz Olesiuk

Autor opracowania: Jerzy Małocha

Katowice, 06 października 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Rodzaj wycenianego prawa	**spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**
Adres	**Katowice, ul. Czechowa 1/2**
Krótki opis lokalu	Lokal mieszkalny położony na parterze w budynku wielolokalowym , wybudowanym w 1912 roku. Dojazd do budynku w którym mieści się lokal bezpośrednio z ulicy, nieruchomość posiada dostęp do podstawowych urządzeń infrastruktury technicznej (dr, W, K, G, E). Całość zabudowy, m.in. budynek przy ul. Czechowa 1 oraz neobarokowy kościół św. Anny, a także zespół zabudowań dawnego szpitala wraz z najbliższym otoczeniem wpisane zostały w dniu 19.08.1978 r. do rejestru zabytków pod nr A/1230/78 oraz w dniu 15.03.2013 r. pod numerem A/403/13. Teren, na którym jest posadowiony budynek nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Lokal mieszkalny składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju, o przeciętnym stanie technicznym i standardzie użytkowym.
Położenie na piętrze	**parter**
Pow. użytkowa lokalu / m^2 /	**53,59**
Układ funkcjonalny	**dwa pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z wc**
Nr księgi wieczystej	**nie urządzona**
Osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	**Dariusz Olesiuk**
Cel wyceny	**określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania egzekucyjnego**
Data sporządzenia wyceny	**06 października 2023 r.**
Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego	**325 000 zł**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o lokalizacji i parametrach podanych w tabeli poniżej. Do zakresu opracowania wchodzi określenie wartości rynkowej ww prawa.

Oznaczenie lokalu

Rodzaj wycenianego prawa	**spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**
Adres	**Katowice, ul. Czechowa 1/2**
Piętro	**parter**
Pow. użytkowa lokalu / m^2 /	**53,59**
Nr księgi wieczystej	**nie urządzona**
Układ funkcjonalny	**dwa pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z wc**
Osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	**Dariusz Olesiuk**

2. CEL WYCENY

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania egzekucyjnego.

3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

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

3.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonanych czynności wraz ze wskazaniem rodzaju określanej wartości, wybór podejścia i metody szacowania

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 rozważnie 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 korygowania ceny średniej**, 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 okresu 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.*

3.3. Podstawy metodologiczne

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

Nota Interpretacyjna 1 (NI1) – „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie"

3.4 . Opis procedury wyceny

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.
Procedura postępowania przy zastosowaniu tej metody przedstawia się 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,
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ($C_{śr}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max})
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{min}/C_{śr}$] i górnej granicy [$C_{max}/C_{śr}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:
u_i - *wartość i-tego współczynnika korygującego*
n - *liczba współczynników korygujących*

- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. 1m^2 pow. 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.

3.4. Źródła informacji o nieruchomości i rynku lokalnym

- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 02.10.2023 r. (budynek i otoczenie) i w dniu 05.10.2023 r. (lokal mieszkalny) w obecności dłużnika,
- pismo Hutniczo-Górniczej SM z dnia 13.09.2023 r. z rzutem lokalu ,
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego,
- informacje z rynku w zakresie cen rynkowych uzyskane z aktów notarialnych,
- program „WALOR" – baza danych cen transakcyjnych prowadzona przez Rzeczoznawców Majątkowych.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI

Data sporządzenia wyceny – 06.10.2023 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 06.10.2023 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 05.10.2023 r.

Data oględzin lokalu – 05.10.2023 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1 Stan prawny

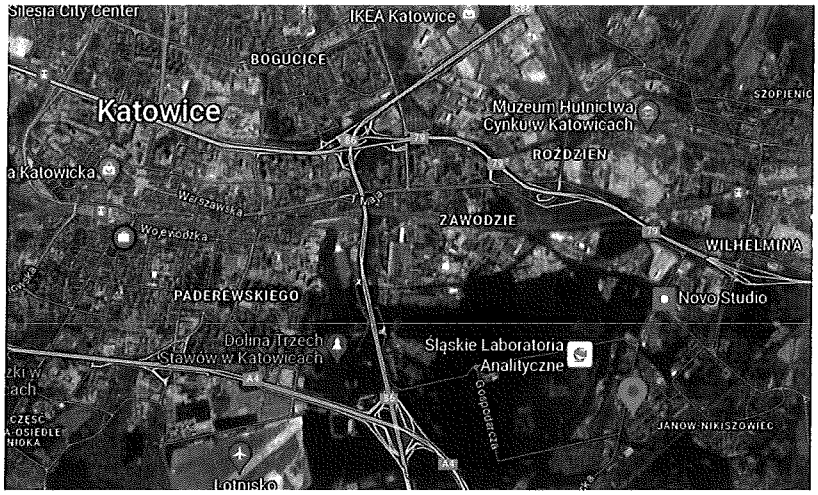
Dla wycenianego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie została założona księga wieczysta. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje Dariuszowi Olesiukowi (pismo Hutniczo-Górniczej SM z dnia 13.09.2023 r.

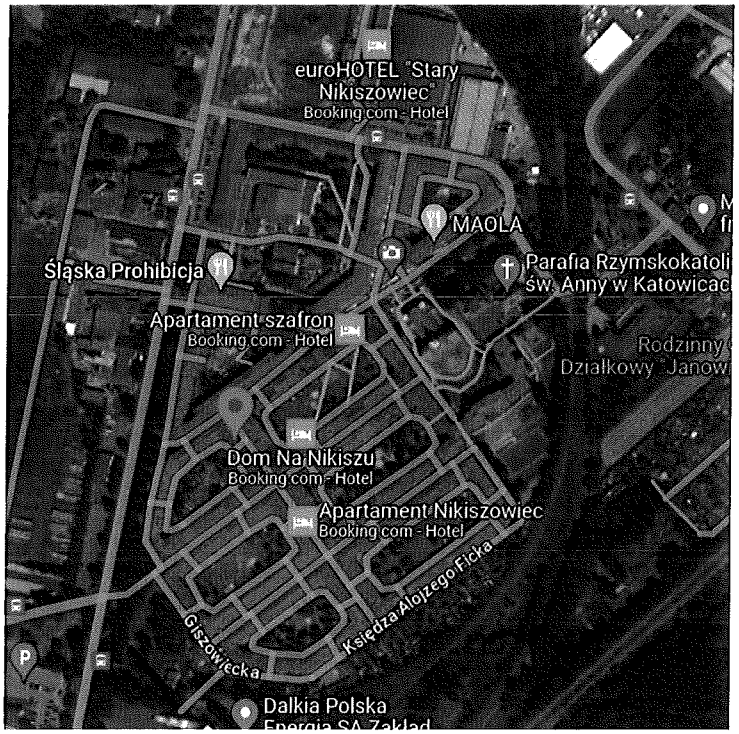
Oznaczenie lokalu

Rodzaj wycenianego prawa	**spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**
Adres	**Katowice, ul. Czechowa 1/2**
Piętro	**parter**
Pow. użytkowa lokalu / m^2 /	**53,59**
Nr księgi wieczystej	**nie urządzona**
Układ funkcjonalny	**dwa pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z wc**
Osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	**Dariusz Olesiuk**

5.2. Opis lokalizacji

Budynek, którym mieści się wyceniany lokal, położony jest w Katowicach dzielnicy Nikiszowiec, przy ulicy Czechowa, utwardzonej drodze o małym natężeniu ruchu. Dostępność do komunikacji zbiorowej i do infrastruktury handlowo - usługowej oraz kulturalno-oświatowej korzystna. Bezpośrednie otoczenie stanowią podobne budynki wielomieszkaniowe - zwarta, przedwojenna zabudowa wielomieszkaniowa oraz pojedyncze punkty handlowo-usługowe. Niedaleko zlokalizowany jest Ośrodek Hokejowy Jantor – MOSiR Katowice, euroHotel, Lodowisko Jantor.


Silesia City Center
IKEA Katowice
BOGUCICE
Katowice
Muzeum Hutnictwa Cynku w Katowicach
ROŻDZIEŃ
ZAWODZIE
WILHELMINA
PADEREWSKIEGO
Novo Studio
Dolina Trzech Stawów w Katowicach
Śląskie Laboratoria Analityczne
JANÓW-NIKISZOWIEC
Lotnisko


euroHOTEL "Stary Nikiszowiec"
Booking.com - Hotel
MAOLA
Śląska Prohibicja
Apartament szafron
Booking.com - Hotel
Dom Na Nikiszu
Booking.com - Hotel
Apartament Nikiszowiec
Booking.com - Hotel
Księdza Alojzego Ficka
Giszowiecka
Dalkia Polska

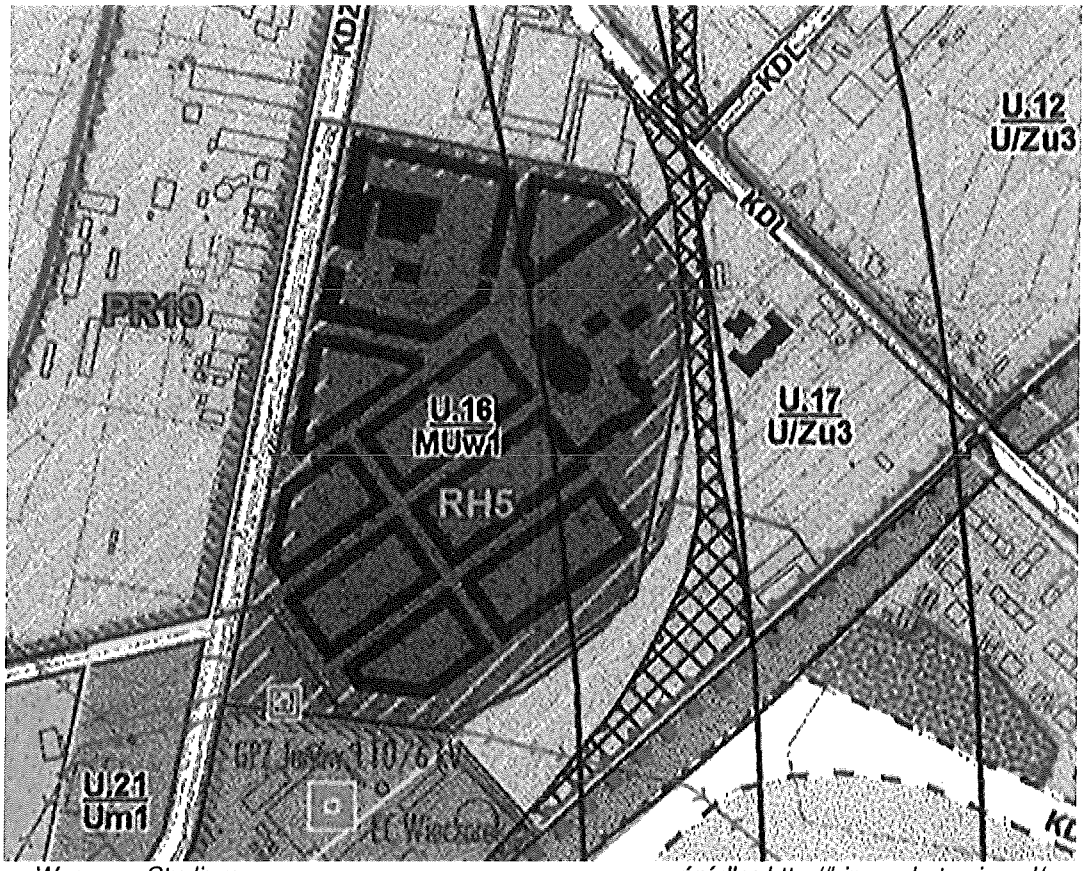


Lokalizacja nieruchomości
źródło: https://www.google.pl

5.3. Określenie przeznaczenia terenu

Teren na którym posadowiony jest budynek w którym mieści się wyceniany lokal 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 2010r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.); *„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 intensywnej zabudowy mieszkaniowo - usługowej i wielofunkcyjnej (MUW1) . Ponadto teren oznaczony jest symbolem RH5 - obszary wymagające rehabilitacji.



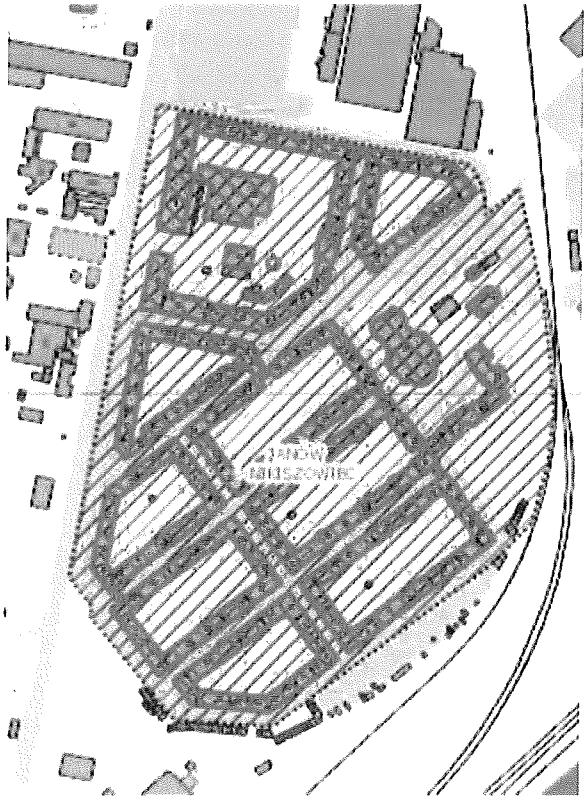
Wyrys ze Studium *źródło: http://bip.um.katowice.pl/*

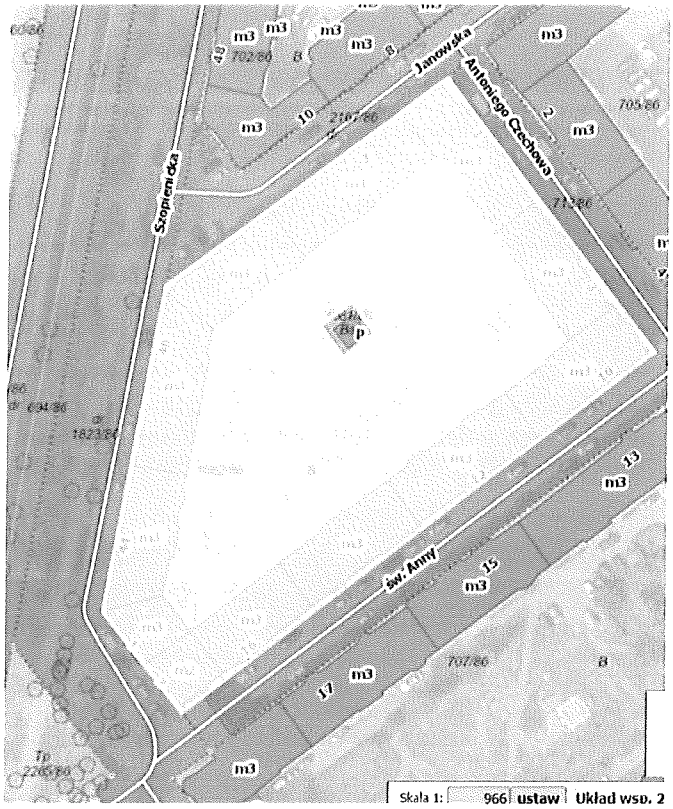
5.4. Stan techniczno- użytkowy

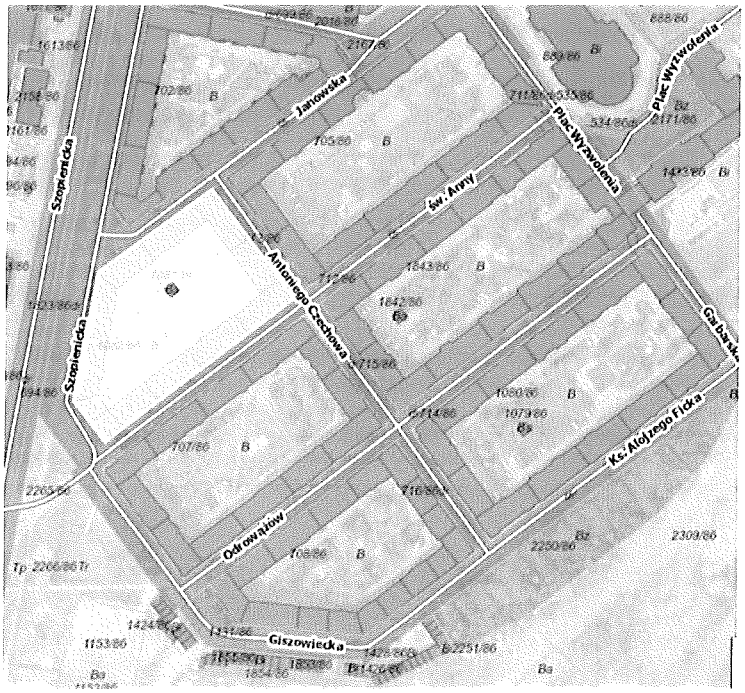
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Budynek wybudowany w 1912 jako jeden z kompleksu połączonych ze sobą ceglanych budynków stanowiących osiedle górnicze (osiedle robotnicze Nikiszowiec), wybudowane według projektu Georga i Emilla Zillmannów. Całość zabudowy oraz neobarokowy kościół św. Anny, a także zespół zabudowań dawnego szpitala wraz z najbliższym otoczeniem wpisane są do rejestru zabytków pod nr A/1230/78 w dniu 19.08.1978 r. oraz w dniu 15.03.2013 r. pod numerem A/403/13. Integralną częścią zabytkowego kompleksu budynków jest budynek przy ulicy Czechowa 1,3 wybudowany w technologii tradycyjnej trzykondygnacyjny, podpiwniczony. Elewacja budynku – ozdobny układ cegieł wokół okien i bram wjazdowych. Rynny i rury spustowe z PCV. Schody w budynku konstrukcji drewnianej. Na dziedzińcu budynku urządzona i zagospodarowana zieleń, miejsca parkingowe przy budynku - wzdłuż ulicy i na chodnikach. Stan techniczny budynku średni stosowny do wieku przy prawidłowej gospodarce remontowo-zapobiegawczej.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków zaznaczone na różowo.



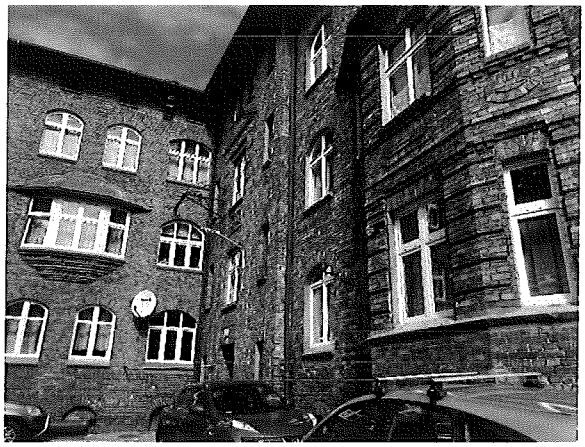




Źródło: https://emapa.katowice.eu

Działka nr 1082/86, km 1, obręb Mysłowice Las zapisana w KW Nr KA1K/00088656/5 zabudowana budynkami przy ulicy Giszowieckiej 1,2, Janowskiej 7,9, Czechowa 1,3, Szopienickiej 44, 46, Św. Anny 10,12,14, 16







Lokal o pow. użytkowej **53,59 m²** usytuowany jest na parterze w ekspozycji jednostronnej. Składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju. Piwnica nie jest przynależna do lokalu, stanowi jedynie część nieruchomości wspólnej.

Pomieszczenia w układzie amfiladowym.

Okna PCV, drzwi drewniane płycinowe.

Podłogi i posadzki: panele, terrakota, deski pokryte wykładziną.

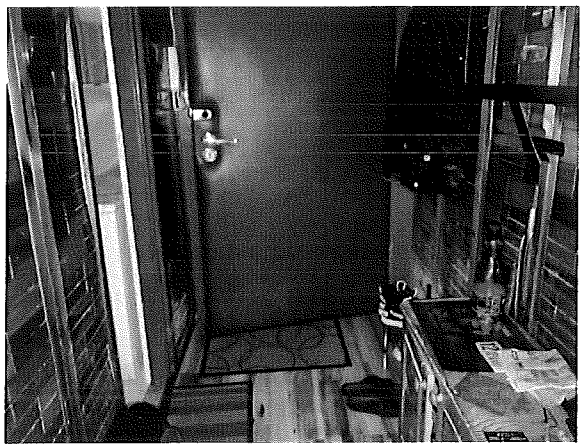
Instalacje wewnętrzne: wod-kan, elektryczna, gazowa, c.o. zdalaczynne. Ciepła woda z piecyka gazowego.

Urządzenia sanitarne i kuchenne podstawowe.

Standard użytkowy i stan techniczny lokalu określono jako przeciętny.

Dokumentacja zdjęciowa

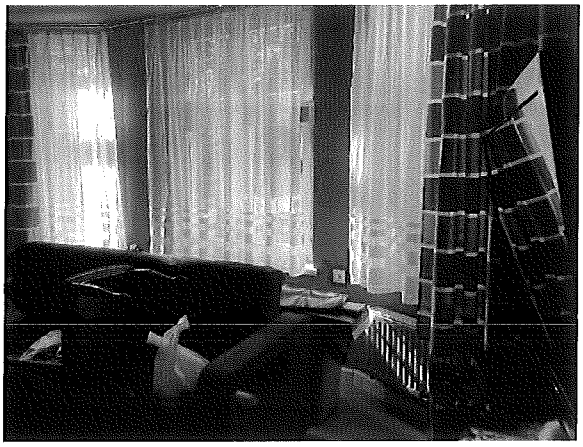


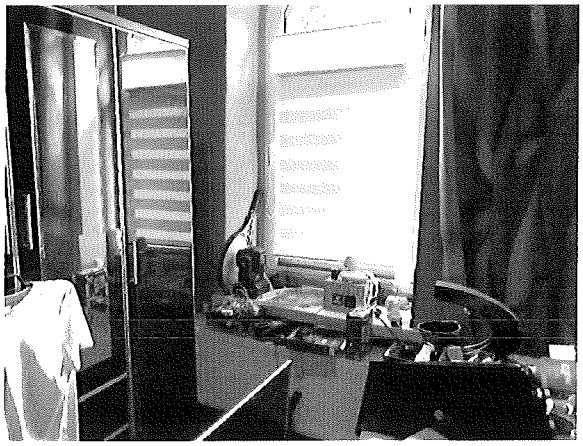


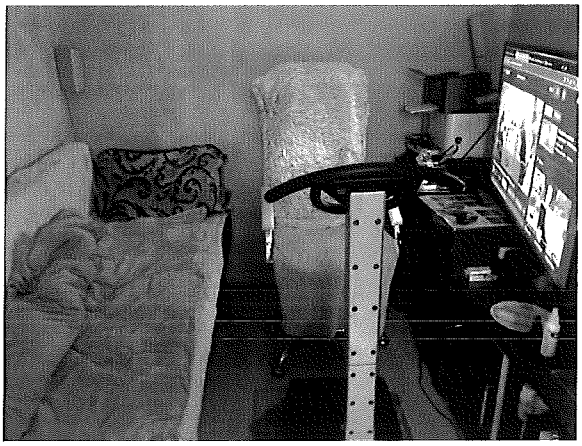












6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Rodzaj rynku

Rynkiem lokalnym, w przypadku wykonania przedmiotu zamówienia jest rynek lokali mieszkalnych, sprzedawanych w wolnym obrocie (tzw. rynek wtórny).

Analiza obejmowała ocenę:

- kształtowania się popytu i podaży na ten rodzaj nieruchomości,
- poziomu i dynamiki cen uzyskiwanych w transakcjach sprzedaży,
- czynników kreujących wartość.

Obszar rynku

Jest to obszar ciągły zabytkowej części Katowic - Nikiszowca, w dzielnicy Janów - Nikiszowiec.

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^2 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 Aglomeracją 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:

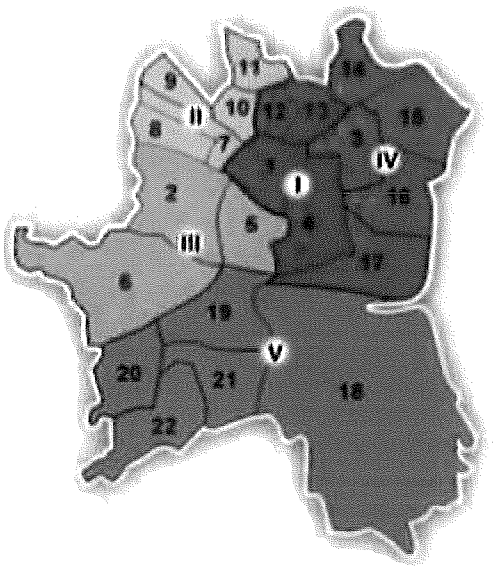
I. Zespół dzielnic śródmiejskich
- *Śródmieście*
- *Koszutka*
- *Bogucice*
- *Os. Paderewskiego - Muchowiec*

II. Zespół dzielnic północnych
- *Załęże*
- *Os. Witosa*
- *Osiedle Tysiąclecia*
- *Dąb*
- *Wełnowiec-Józefowiec*

III. Zespół dzielnic zachodnich
- *Ligota-Panewniki*
- *Brynów-Osiedle Zgrzebnioka*
- *Załęska Hałda-Brynów*

IV. Zespół dzielnic wschodnich
- *Zawodzie*
- *Dąbrówka Mała*
- *Szopienice-Burowiec*
- *Janów-Nikiszowiec*
- *Giszowiec*

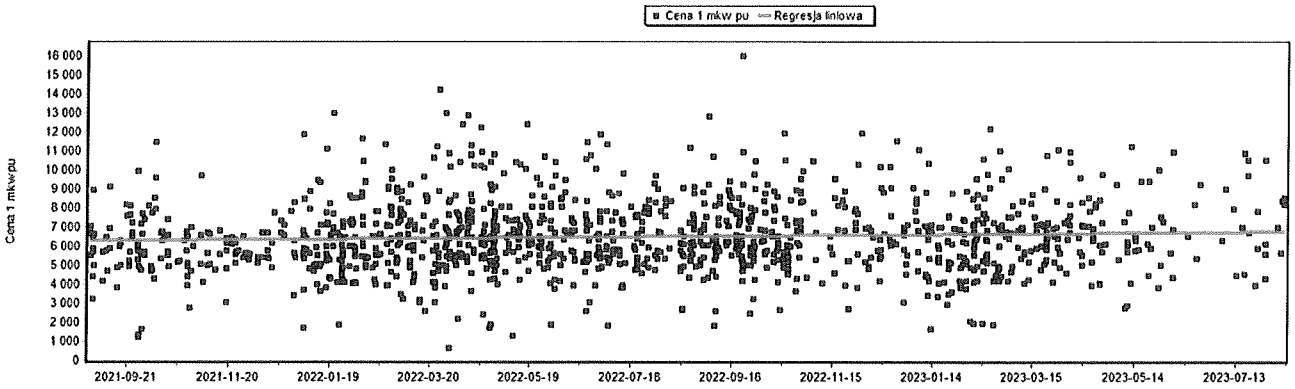
V. Zespół dzielnic południowych
- *Murcki*
- *Piotrowice-Ochojec*
- *Zarzecze*
- *Kostuchna*
- *Podlesie*



Rys.1 Mapa Katowic z podziałem na dzielnice
Źródło: *Raport o stanie miasta Katowice*, Katowice, styczeń 2005

Rynek lokali mieszkalnych na terenie zabytkowej dzielnicy Janów-Nikiszowiec jest średnio rozwinięty. W badanym okresie odnotowano kilkanaście transakcji podobnymi lokalami mieszkalnymi. Informacje na temat transakcji sprzedaży nieruchomości uzyskano z analizy danych zgromadzonych w ramach systemu „Walor" oraz w ramach badań własnych rynku. Dane zawarte w tym systemie pochodzą z aktów notarialnych dostępnych w Urzędzie Miasta. Do szczegółowych obliczeń przyjęto kilkanaście transakcji najbardziej podobnych do wycenianego lokalu. Średni okres sprzedaży lokali mieszkalnych wynosi ok. 5 miesięcy. Jest to czas potrzebny na niezbędne wyeksponowanie na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas na wynegocjowanie warunków umowy.

Na podstawie analizy wszystkich odnotowanych transakcji w badanym okresie zaobserwowano trend zmiany cen na poziomie + 5,50 % w skali roku. W związku z tym skorygowano ceny ze względu na upływ czasu.



Ceny za 1 m^2 p.u. podobnych lokali mieszkalnych kształtowały się następująco:

Cena min.	Cena max.	Cena średnia
4 302,81 zł	**8 818,79 zł**	**6 498,85 zł**

Zbiór transakcji najbardziej podobnymi lokalami mieszkalnymi położonymi na Osiedlu Zabytkowym w Janowie-Nikiszowcu stanowiący podstawę wyceny, ze wskazaniem cen transakcyjnych z umów sprzedaży i aktualizacją cen z tytułu upływu czasu na datę wyceny

Data transakcji	Ulica	Cena transakcyjna	Pow. użytkowa / m^2 /	Cena 1 m^2	Zaktualizowana cena 1 m^2 na datę wyceny
30.08.2023	Czechowa	505 000 zł	57,61	8 765,84 zł	8 818,79 zł
28.11.2022	Odrowążów	530 000 zł	63,74	8 315,03 zł	8 710,53 zł
19.06.2023	Ficka	275 000 zł	37,20	7 392,47 zł	7 517,49 zł
07.08.2023	Szopienicka	335 000 zł	48,08	6 967,55 zł	7 033,83 zł
17.08.2023	Św. Anny	374 000 zł	54,05	6 919,52 zł	6 974,90 zł
18.09.2023	Św. Anny	375 000 zł	54,85	6 836,83 zł	6 858,51 zł
14.04.2023	Janowska	255 000 zł	44,40	5 743,24 zł	5 897,61 zł
12.06.2023	Szopienicka	319 000 zł	59,39	5 371,27 zł	5 467,79 zł
14.07.2023	Ficka	325 000 zł	60,42	5 379,01 zł	5 449,67 zł
06.07.2023	Odrowążów	240 000 zł	54,64	4 392,39 zł	4 455,40 zł
15.05.2023	Odrowążów	230 000 zł	54,64	4 209,37 zł	4 302,81 zł

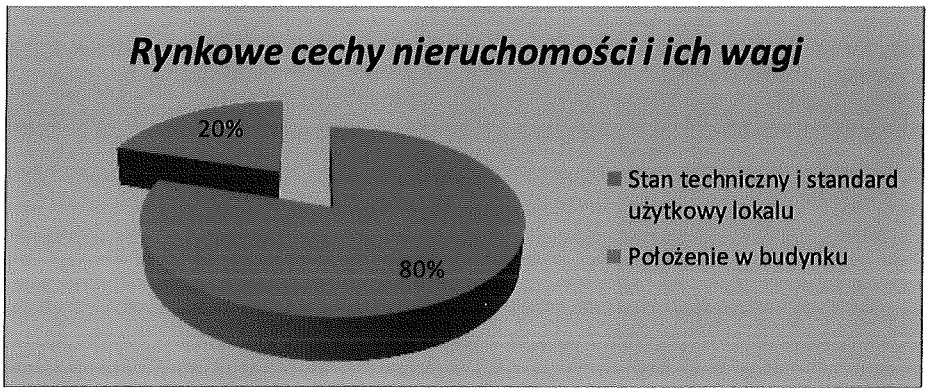
Transakcja z najwyższą ceną 1m^2 p.u. lokalu została zawarta w dniu 30.08.2023 r. Przedmiotem sprzedaży był lokal mieszkalny o powierzchni 57,61 m^2. Lokal o lepszym od przeciętnego stanie technicznym i standardzie użytkowym korzystnie położony w budynku wielolokalowym.

Transakcja z najniższą ceną 1 m ^{2} p.u. lokalu została zawarta 15,05.2023 r. Przedmiotem transakcji był lokal mieszkalny o powierzchni 54,64 m^2. Lokal o gorszym od przeciętnego stanie technicznym i standardzie użytkowym, mało korzystnie położony w budynku wielolokalowym.

Δ (C_{max} - C_{min})	**4 515,98 zł**		
($C_{śr}$ - C_{min})/ ΔC	**0,49**		
(C_{max} - $C_{śr}$)/ ΔC	**0,51**		
Cena średnia dzieli Δ w proporcji	49	:	51

co zostało uwzględnione przy obliczaniu wsp. korygujących

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.



W badanym przypadku nie występuje cecha lokalizacja, gdyż wszystkie transakcje przyjęte do analizy pochodzą z tego samego osiedla, w związku tym cecha ta nie wpływa na zróżnicowanie ceny w zbiorze ww. nieruchomości podobnych.

Dla potrzeb wyceny dokonano podziału każdej z wyróżnionych cech decydujących o wartości rynkowej nieruchomości 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. w sposób proporcjonalny. Poniżej zamieszczono stopnie oceny cech nieruchomości wycenianej, w odniesieniu ocen tychże cech, właściwych dla nieruchomości o cenie minimalnej i o cenie maksymalnej w uwzględnianym zbiorze nieruchomości podobnych.

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

Rodzaj cechy	**Szczegółowe stopnie oceny**		
Stan techniczny i standard użytkowy lokalu	gorszy od przeciętnej (lokal kwalifikuje się do kapitalnego remontu, jakość materiałów wykończeniowych niska)	przeciętny (część elementów wykończenia kwalifikuje się do wymiany bądź remontu, jakość materiałów wykończeniowych przeciętna)	lepszy od przeciętnej (lokal po kapitalnym remoncie, jakość materiałów wykończeniowych lepsza od przeciętnej)
Położenie w budynku	mało korzystne (parter i ostatnie piętra)	średnio korzystne (pozostałe)	korzystne (1 piętro)

Stopnie oceny nieruchomości wycenianej zacieniono.

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

Wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Wykaz odnotowanych transakcji - przedstawiono w tabeli zamieszczonej w analizie rynku.

Górna i dolna granica współczynników korygujących		
Cena min.	**Cena średnia**	**$G_D = C_{min} / C_{śr}$**
4 302,81 zł	**6 498,85 zł**	**0,662**
Cena max.	**Cena średnia**	**$G_G = C_{max} / C_{śr}$**
8 818,79 zł	**6 498,85 zł**	**1,357**

Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) / % /	Ilość zmian ocen cechy	Wybrana ocena cechy	Zakres współczynników korygujących	Wielkość zmiany o jedną cechę	Wartość współczynników korygujących
Stan techniczny i standard użytkowy lokalu	80%	2	przeciętny	0,530 - 1,086	0,273	0,800
Położenie w budynku	20%	2	mało korzystne	0,132 - 0,271	0,068	0,132
Razem	100%			0,662 - 1,357	-	**0,932**

Wartość rynkowa 1 m^2 pow. użytkowej

$$W_{1\,m^2} = C_{śr} \times \sum Ui$$

Cśr - średnia cena transakcyjna w próbce reprezentatywnej
Ui - suma współczynników korygujących

$$W_{1\,m2} = 6\,498{,}85\ zł \times 0{,}932 = 6\,056{,}93\ zł$$

$$W_R = W_{1\,m^2} \times P_{lokalu}$$

$$W_R = 6\,056{,}93\ zł \times 53{,}59 = 324\,590{,}88\ zł$$

Przyjęto po zaokrągleniu : **325 000 zł**

8. ZESTAWIENIE WARTOŚCI I WNIOSKI KOŃCOWE

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego	**325 000 zł**

Na podstawie analizy rynku i szczegółowych obliczeń określono wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wielolokalowym przy ulicy Czechowa 1/2 w Katowicach w wysokości podanej w tabeli, tj. szacunkową kwotę, jaką na przedmiotową datę 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.

9. 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 wycenianego lokalu, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu oględzin lokalu, 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, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje sum odpowiadających podatkom i opłatom jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany ponieść w związku z jej nabyciem, przede wszystkim podatkiem jakim jest VAT.

ZAŁĄCZNIKI

- pismo Hutniczo-Górniczej SM z dnia 13.09.2023 r. z rzutem lokalu.

Hutniczo-Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa

40-853 Katowice, ul. Gliwicka 65
tel. 32/606-17-00, fax 32/606-17-91
NIP 954-00-18-095 REGON 272561064
www.hgsm.pl sekretariat@hgsm.pl

L.dz. HGSM/NC/8986 /2023
polecony

Katowice, dn. 13.09.2023r.

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

Dot.: lokalu mieszkalnego przy ul. Czechowa 1/2 w Katowicach.

W nawiązaniu do Pana pisma z dnia 08.09.2023r. informujemy, iż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego mieszczącego się w Katowicach przy ul. Czechowa 1/2 przysługuje Panu Dariuszowi Olesiuk.
Dla w/w prawa nie została założona księga wieczysta i nie istnieją przeszkody do jej urządzenia.

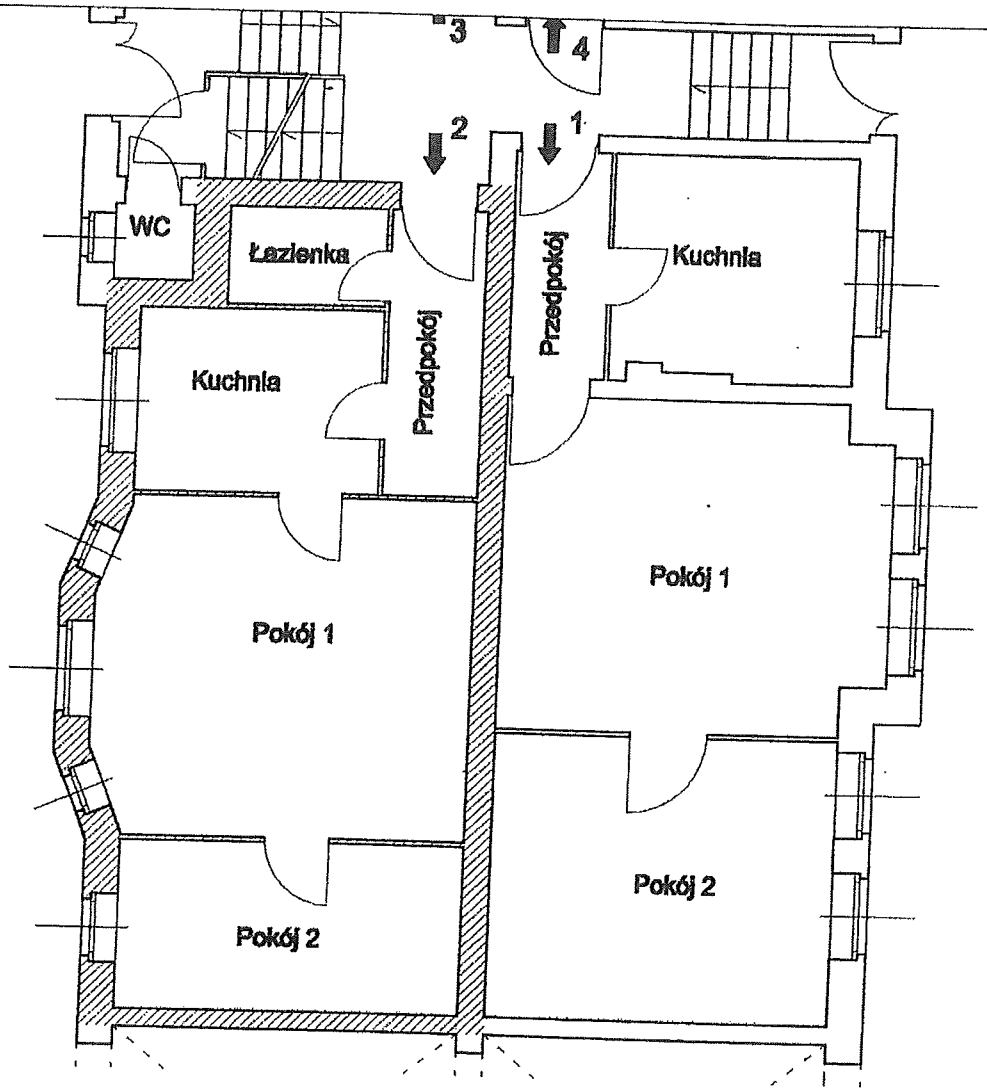
Nieruchomość przy ul. Giszowiecka 1,2, Janowska 7,9, Czechowa 1,3, Szopienicka 44,46, Św. Anny 10,12,14,16 objęta jest księgą wieczystą numer KA1K/00088656/5, działka numer 1082/86, km 1, obręb Mysłowice Las.

Przedmiotowy lokal składa się 2 pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 53,59m^2. Piwnica nie jest przynależna do mieszkania, stanowi jedynie część nieruchomości wspólnej.
Rok budowy budynku: 1912.
W załączeniu przesyłamy inwentaryzację lokalu przy ul. Czechowa 1/2 w Katowicach.

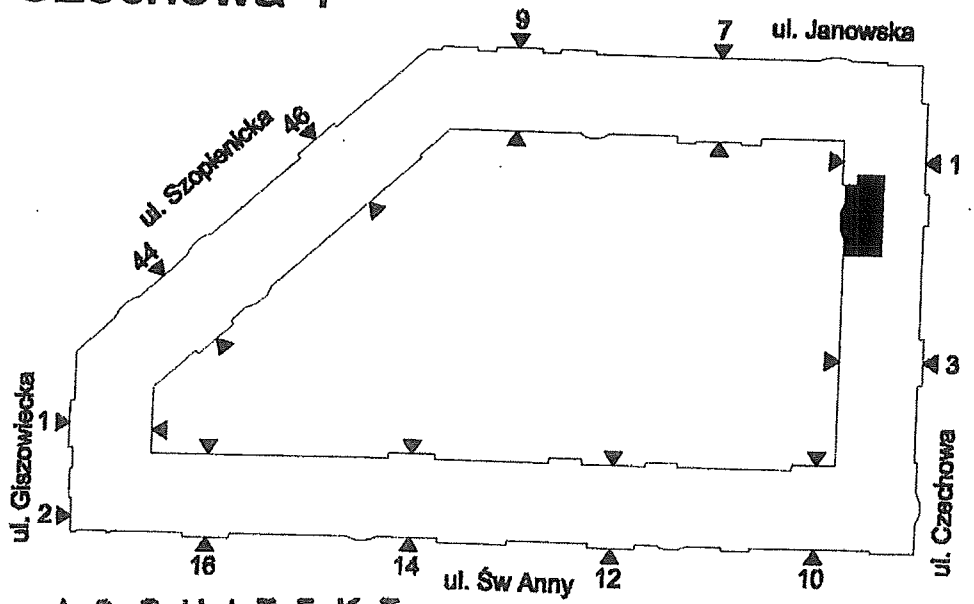
Z poważaniem

Kopia:
NC

Wyk. A. Misiek
Tel. 032/606-17-87,88



ul. Czechowa 1



ARCHITEKT
Antoni Hudeczek
41-800 Zabrze, ul. Z. Nałkowskiej 11/10
tel. (032) 271-24-08
IP - Upr. 1017/94 z dn. 29 grudnia 1994 r.

Powierzchnia użytkowa lokalu: **53,59** m²

Wykonawca:	OMIKRON-KONSULTING dr Karol Chrabański 40-282 Katowice, ul Sikorskiego 16
Zleceniodawca:	Hutniczo-Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa w Katowicach
Adres nieruchomości:	Katowice ul. Czechowa 1
Nr lokalu:	2
Rzut parteru	
Wykonał:	Inż. Monika Nakoneczna — Data: