

Kancelaria
Rzecznawcy Majątkowego „AG”
Aleksander Gzyl

41-106 Siemianowice Śląskie | tel.: 32 247-58-67; 509-911-602
ul. Mieszka I 22 | e-mail: agzyl@op.pl

KLAUZULA AKTUALIZACYJNA DO OPERATU SZACUNKOWEGO

wykonanego 31 lipca 2023r. ustalającego wartość rynkową nieruchomości położonej w Rudzie Śląskiej przy ul. Zabrzeńskiej 49 stanowiącej działki gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz stanowiącej przedmiot własności zabudowane dwoma obiektami Centrum Handlowego Ruda Park.

Opracowanie:



Reprezentacja firmy:

Aleksander Gzyl jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą.
Nr wpisu do ewidencji działalności gospodarczej UM Siemianowice Śląskie: 16347
NIP: 627-181-58-81 | BSK o/Chorzów – Gałeczki:
Regon: 27377990247 | 47 1050 1243 1000 0010 0343 1036

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA.

1. Dane wyjściowe.....	str. 3
2. Charakterystyka lokalizacji.....	str. 4
3. Analiza rynku.....	str. 5
3.1. Popyt i podaż.	
3.2. Struktura powierzchniowa.	
3.3. Analiza całkowitych cen transakcyjnych.	
3.4. Analiza stanu technicznego.	
3.5. Analiza cen jednostkowych.	
3.6. Trend zmian.	
4. Podsumowanie	str. 8
5. Klauzule i ograniczenia.....	str. 8

1. Dane wyjściowe.



Nieruchomość położona w Rudzie Śląskiej przy ul. Zabrzańskiej 49, stanowiąca działki gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz stanowiące przedmiot własności zabudowane dwoma obiektami Centrum Handlowego Ruda Park.

Dla nieruchomości zabudowanej budynkami prowadzone są księgi wieczyste:

- KW nr GL1S/00042671/8 – działki gruntu w użytkowaniu wieczystym o numerach 1000/49, 1001/49 o łącznej powierzchni 3 700 m², zabudowane jednoczęściowym budynkiem handlowym.

- KW nr GL1S/00042666/0 – działki gruntu w użytkowaniu wieczystym o numerach 1002/51, 1030/51 i 1031/51 o łącznej powierzchni 12 956 m² zabudowane trzyczęściowym budynkiem handlowym.

Obszar analizy: Gmina miejska na prawach powiatu Ruda Śląska. Wobec znikomej liczby transakcji rozszerzono do całego województwa śląskiego.

Segment rynku: rynek wtórny nieruchomości zabudowanych obiektami handlowo usługowymi.

Okres badania: 31 lipca 2023r. – 19 listopada 2024 r.

Rodzaje prawa do nieruchomości: prawo własności nieruchomości zabudowanej oraz prawo użytkowania wieczystego i prawo własności budynków stanowiących odrębne nieruchomości.

Z badanego okresu przeanalizowano transakcje nieruchomościami podobnymi, przy założeniach:

- informacje o cenach transakcyjnych pochodziły z aktów notarialnych,
- dokonano wiarygodności cen zawartych w aktach notarialnych z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy analizy,
- przeprowadzono analizę zawartych transakcji i nie uwzględniono tych, w których wystąpiły szczególne warunki sprzedaży i ustalenia zapłaty (sprzedaż przymusowa, z odroczonym terminem zapłaty, bonifikata od ceny, przetarg jeśli cena uzyskana w przetargu w sposób rażąco odbiegała od cen uzyskiwanych na rynku).

2. Charakterystyka lokalizacji.



Wyceniana nieruchomość znajduje się w Rudzie Śląskiej przy ul. Zabrzańskiej.

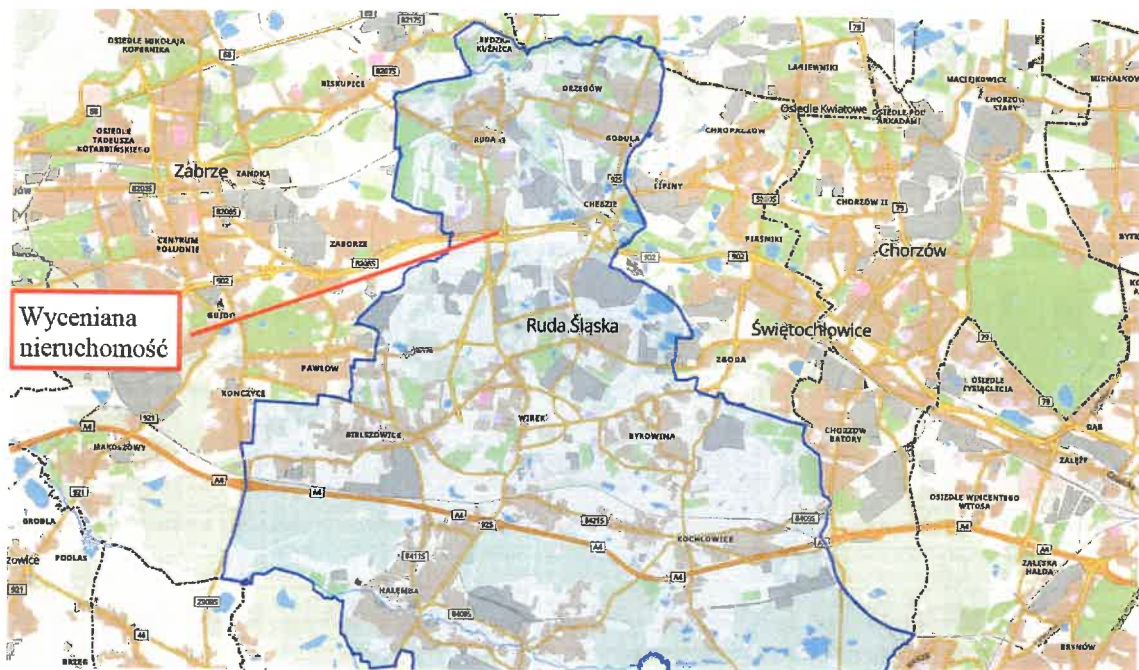
Ruda Śląska to miasto na prawach powiatu, położone w centralnej strefie aglomeracji katowickiej. Powstało w 1959 r. poprzez połączenie miast Ruda i Nowy Bytom. Obecnie składa się z kilkunastu dzielnic będących kiedyś odrębnymi miejscowościami.

Miasto jest dość dobrze skomunikowane poprzez autostradę A4 na południu, Drogową Trasę Średnicową w centrum i drogę krajową 88 na północy.

Powierzchnia: 77,73 km²

Liczba ludności: 140 tys.

Gęstość zaludnienia : 1 793,5 os./km²



Miasto graniczy: z Chorzowem, Świętochłowicami i Katowicami od zachodu, z powiatem mikołowskim od południa, z Zabrzem od zachodu i Bytomiem od północy.

W przypadku Rudy Śląskiej ze względu na specyficzny sposób powstania miasta ciężko jest mówić o strefie centralnej, pośredniej i peryferyjnej miasta.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w południowej części dzielnicy Ruda. Jest to zachodnia część miasta blisko granicy z Zabrzem.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi Drogowa Trasa Średnicowa krzyżująca się z trasą NS, która docelowo połączy ją z autostradą A4. Ponadto budownictwo mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy.

Skomunikowanie z głównymi arteriami komunikacyjnymi bardzo dobre.

Dostęp do drogi miejskiej – bezpośredni (ul. Zabrzańska)

3. Analiza rynku.

3.1. Popyt i podaż.



Na terenie Rudy śląskiej w badanym okresie (od 31.07.2023r. do 19.11.2024 r.) odnotowano jedynie 2 transakcje dotyczące nieruchomości zabudowanych obiektami handlowo – usługowymi.

Analizę rozszerzono do całego województwa śląskiego na terenie którego odnotowano 270 transakcji tego typu.

Analizowany rynek nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji handlowo - usługowej należy uznać za średnio rozwinięty. Stan popytu i podaży na rynku tego typu nieruchomości jest na zbliżonym poziomie. Stronami sprzedającymi są osoby fizyczne i osoby prawne stronami kupującymi są przede wszystkim osoby prawne.

Zapotrzebowanie na powierzchnie handlowo - usługowe w badanym okresie utrzymywało się na niezmiennym poziomie.

3.2. Struktura powierzchniowa.



Powierzchnia użytkowa obiektów handlowo - usługowych będących przedmiotem obrotu rynkowego w badanym okresie charakteryzuje się bardzo dużym zróżnicowaniem i mieści się w przedziale:

od 15,90 m² do 3 165,40 m².

Średnia powierzchnia użytkowa to: 430,81 m².

Nie odnotowano ani jednej transakcji dotyczącej nieruchomości o tak dużym areale ani o tak dużej powierzchni użytkowej budynków zarówno biurowych jak i magazynowych.

3.3. Analiza całkowitych cen transakcyjnych.

Całkowite ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych obiektami handlowo – usługowymi będącymi przedmiotem obrotu rynkowego w badanym okresie zawierają się w przedziale:

od 10 000,00 zł do 14 017 167,58 zł.

Średnia całkowita cena transakcyjna wynosi: 1 101 995,36 zł.

3.4. Analiza stanu technicznego.

Podczas oględzin przeprowadzonych w dniu 15 listopada 2024r. ustalono , iż stan techniczny naniesień budowlanych przedmiotowej nieruchomości nie uległ znaczącej zmianie od czasu poprzednich oględzin to jest od 24 lipca 2023r.



3.5. Analiza cen jednostkowych.



Ceny jednostkowe nieruchomości zabudowanych obiektami biurowymi będącymi przedmiotem obrotu rynkowego w 2022r. zawierają się w przedziale:

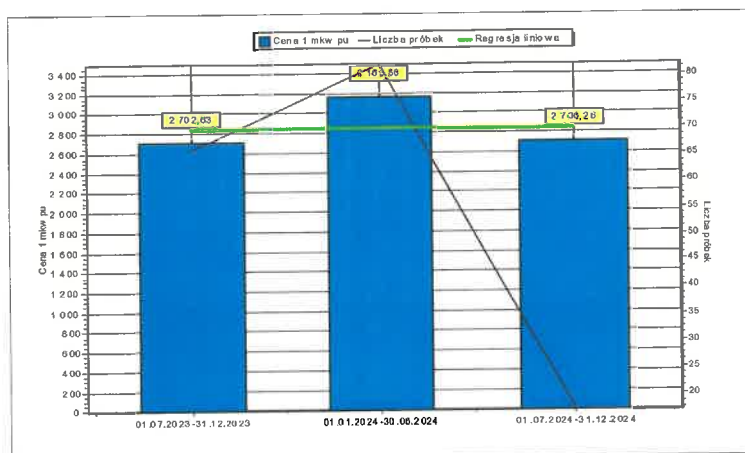
od 208,37 zł/m² do 29 966,67 zł/m².

Średnia cena jednostkowa wynosi: 2 932,07 zł/m².

3.6. Trend zmian.



Badanie wpływu czasu na ceny nieruchomości zabudowanych budynkami handlowo - usługowymi, wykonano na podstawie wszystkich transakcji nieruchomości podobnymi o znanej cenie jednostkowej od notowanymi w badanym okresie na terenie województwa śląskiego (165 transakcji) Trend określono – przy wykorzystaniu trendu liniowego.



Trend zmian [%/rok] : 0,07

Nachylenie prostej reg. : 0,0053

Wsp.determinacji : 0,00

Liczba grup : 3

Powyższy wykres przedstawia, iż ceny jednostkowe nieruchomości zabudowanych obiektami handlowo - usługowymi rosły od 31 -07-2023r. do dzisiaj o 0,07 % rocznie.

4. Podsumowanie

Ceny jednostkowe nieruchomości podobnych na przestrzeni 2022r. nie zmieniły się znacząco. Trend czasowy określony dla nieruchomości biurowych jest mniejszy od współczynnika inflacji ogłoszonego za rok 2022.

Na dzień dzisiejszy tyle samo symptomów sugeruje spadek cen tego typu nieruchomości (np. gorsza koniunktura i rosnąca ilość pustostanów) jak i ich wzrost (np. rosnące ceny robocizny i materiałów).

Analiza potwierdza, że od daty sporządzenia operatu nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 156 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145).

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 Poz. 1832), a w szczególności w myśl § 83 tego rozporządzenia, po przeprowadzonych powyżej analizach potwierdzam niniejszym aktualność wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym z dnia 31 lipca 2023r. na kwoty:

Aktualna wartość rynkowa: 15 795 000,00 zł.

Wartość przy sprzedaży wymuszonej: 11 846 250,0 zł

5. Klauzule i ograniczenia.

Niniejsze opracowanie nie może być publikowane w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji. Wszelkie wartości podane w niniejszym opracowaniu są wartościami netto.

Opracowanie:



Aleksander Gzyl

Aleksander Gzyl 41-106 Siemianowice Śląskie, ul. Mieszka I 22

tel.: 32 247-58-67; 509-911-602. e-mail: agzyl@op.pl

Siemianowice Śląskie, dnia 19 listopada 2024 r.

