

**OPERAT SZACUNKOWY**

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ  
PRAWA WŁASNOŚCI  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ  
POŁOŻONEJ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ  
ul. KUŹNICA BŁĘDOWSKA  
WOJEWÓDZTWO ŚLĄSKIE**

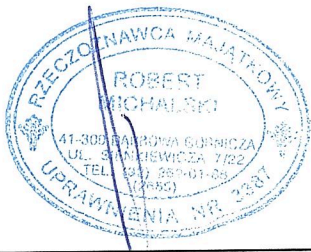
**Autor opracowania -**

**Michalski Robert  
ul. Sienkiewicza 7/22  
41-300 Dąbrowa Górnicza  
uprawnienia nr 3387**



**Dąbrowa Górnicza , 14 wrzesień 2021 r.**

**WYCIĄG Z OPERATU**

<b>1. Określenie nieruchomości</b>	Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Dąbrowie Górniczej przy ulicy Kuźnica Błędowska.
<b>2. Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia obligacji spółki.
<b>3. Opis nieruchomości</b>	<p>Działka numer 2442, karta mapy 5 o powierzchni 0.7635ha, księga wieczysta nr KA1D/00034909/4, niezabudowana Nieruchomość położona w peryferyjnej dzielnicy Dąbrowy Górniczej - Błędów z dobrym dostępem do centrum handlowo administracyjnego. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa, rolna oraz tereny leśne. Dojazd bezpośredni drogą gruntową. Nieruchomość nieuzbrojona ale posiada dostęp do wody, gazu i energii elektrycznej.</p> <p>Zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony jako strefa obszarów zabudowy mieszkaniowej. Oznaczenie J20MN1.</p>
<b>4. Wartość rynkowa nieruchomości</b>	<b>862 679 , 00 zł</b>
<b>5. Data sporządzenia operatu</b>	<b>14. 09. 2021 r.</b>
<b>6. Podpis rzeczoznawcy</b>	

## SPIS TREŚCI

	STRONA
I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	4
II. OKREŚLENIE CELU WYCENY	4
III. OKREŚLENIE PODSTAW WYCENY	4
III.1. Określenie podstaw formalnych	4
III.2. Określenie podstaw materialno-prawnych	4
III.3. Określenie źródeł danych merytorycznych	4
IV. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	5
V. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
V.1. Określenie stanu prawnego	5
V.2. Przeznaczenie w planie miejscowym	6
V.3. Określenie stanu techniczno-użytkowego	6
VI. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	7
VII. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	7
VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	9
IX. USTALENIA KOŃCOWE	15
X. KLAUZULE	16
ZAŁĄCZNIKI	17

## **I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa niezabudowana położona w Dąbrowie Górniczej przy ulicy Kuźnica Błędowska. Działka numer 2442, karta mapy 5 o powierzchni 0.7635ha, księga wieczysta nr KA1D/00034909/4, niezabudowana. Nieruchomość położona w peryferyjnej dzielnicy Dąbrowy Górniczej - Błędów z dobrym dostępem do centrum handlowo administracyjnego. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa, rolna oraz tereny leśne. Dojazd bezpośredni drogą gruntową. Nieruchomość nieuzbrojona ale posiada dostęp do wody, gazu i energii elektrycznej.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności przysługujące SAF S.A.

## **II. OKREŚLENIE CELU WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dla potrzeb zabezpieczenia obligacji spółki.

## **III. OKREŚLENIE PODSTAW WYCENY**

### **III.1. Określenie podstaw formalnych**

Podstawą formalną wyceny zlecenie wyceny od zamawiającego dla Biura Wyceny Nieruchomości CENROM ul. Sienkiewicza 7/22, 41-300 Dąbrowa Górnicza.

### **III.2. Określenie podstaw materialno-prawnych**

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2020r, poz. 65)
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2018r., poz. 1025 ze zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2019r. , poz. 2250)
- Rekomendacja S KNF – dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.
- Rekomendacja J KNF – dotycząca zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach.
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1- Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01.09.2017r poz. 59.

### **III.3. Określenie źródeł danych merytorycznych**

1. Aktualne notowania cen sprzedaży nieruchomości uzyskane z aktów notarialnych.
2. Wizja lokalna nieruchomości .



3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Górnicza.
4. Internetowy odpis z księgi wieczystej .
5. Ksero wypisu z rejestru gruntów i mapy ewidencyjnej .
6. Informacje publikowane w fachowych wydawnictwach specjalistycznych jak „Nieruchomość”, „Rzeczoznawca Majątkowy”.
7. „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” ( przykłady operatów szacunkowych) pod redakcją Sabiny Żróbek , Olsztyn 2005r
8. „Przykłady Wycen Nieruchomości – „Praktyka” Instytut Doradztwa Majątkowego, Wydanie XII, Warszawa 2018r
9. Własna baza danych cen transakcyjnych rynku regionalnego nieruchomości o charakterze użytkowym.

#### IV. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY

Data określenia stanu prawnego	14. 09. 2021 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	05. 09. 2021 r.
Data określenia wartości nieruchomości	14. 09. 2021 r.
Data sporządzenia operatu	14. 09. 2021 r.

#### V. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

##### V.1. Określenie stanu prawnego

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej jest SAF S.A. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Dąbrowie Górniczej przy ulicy Kuźnica Błędownska. Zapisana jest w ewidencji gruntów jako :

Nr KW	Nr mapy	Nr działki	Rodzaj użytku	Powierzchnia
34909	5	2442	Ł V	0.0808ha
			R V	0.4899ha
			R VI	0.1928ha
Łącznie				0.7635ha

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KA1D/00034909/4.

#### Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Położenie : Dąbrowa Górnicza  
Numer działki : 2442  
Nazwa obrębu : Błędów  
Sposób korzystania : R - Grunty orne  
Ulica : Kuźnica Błędowska  
Obszar : 0.7635ha  
Dział I – Spis praw

Brak wpisów

#### Dział II – Własność

Właściciel : SAF S.A.

#### Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

#### Dział IV – Hipoteki

Wpisana hipoteka umowna łączna 650 000,00zł

## V.2. Przeznaczenie w planie miejscowym

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza” uchwalonym Uchwałą Nr XXIII/374/08 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej, z 30 stycznia 2008r. Strefa obszarów zabudowy mieszkaniowej. Oznaczenie J35MN1.

## V.3. Określenie stanu techniczno-użytkowego

Wyceniana nieruchomość znajduje się w peryferyjnej dzielnicy miasta - Błędów przy ulicy Kuźnica Błędowska. Dojazd bezpośredni drogą o asfaltowej nawierzchni. Nieruchomość ma dobry dostęp do centrum handlowo – usługowego. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się nieruchomości o zabudowie mieszkaniowej, rolne oraz tereny leśne. W odległości około 1000 metrów znajduje się przystanek komunikacji miejskiej. Działka o regularnych kształtach, nieogrodzona, o płaskiej nawierzchni, w chwili wyceny nawierzchnia ziemna niezagospodarowana. Nieruchomość nieuzbrojona ale posiada dostęp do wody, energii elektrycznej oraz gazu w bezpośrednim sąsiedztwie. Działka znajduje się w miejscu o niskim natężeniu ruchu drogowego. Sposób korzystania z nieruchomości zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

## VI. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Oszacowano wartość rynkową przedmiotu wyceny przy założeniu, iż 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.

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W przypadku przedmiotowego opracowania, wyceny nieruchomości dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen

Przy metodzie korygowania ceny średniej 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, a także cechy tych nieruchomości .

## VII. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analizę i charakterystykę rynku przeprowadzono w zakresie dotyczącym celu wyceny oraz charakteru wycenianej nieruchomości, biorąc pod uwagę:

- rodzaj rynku – rynek nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, będących przedmiotem prawa własności,
- obszar rynku – miasto Dąbrowa Górnicza,
- okres badania cen – lata 2019 – 2021.

Położona na południu Polski, Dąbrowa Górnicza jest najbardziej rozległym pod względem powierzchni (liczy 188 km<sup>2</sup>) miastem województwa śląskiego; to dziewiąte pod względem wielkości miasto w Polsce. Stanowi część Górnośląsko - Zagłębiowskiej Metropolii "Silesia", skupiającej czternaście miast regionu. W Dąbrowie mieszka obecnie około 125 tys. ludzi. Dąbrowa Górnicza obejmuje tereny od Czarnej Przemszy do środkowej części Pustyni Błędownskiej. Centrum miasta jest mocno zurbanizowane - oprócz budynków mieszkalnych znajdują się tu także liczne budynki użyteczności publicznej. Dąbrowa Górnicza jest miastem



o bardzo zróżnicowanym krajobrazie. Z jednej strony w miejskim pejzażu dominują zakłady przemysłowe, z drugiej malownicze krajobrazy. Miasto w liczbach:

660 - os/km<sup>2</sup> - gęstość zaludnienia

63,3 % ogólnej liczby ludności znajduje się w wieku produkcyjnym

52% ludności stanowią kobiety

48% ludności stanowią mężczyźni

4.412 ha - stanowią lasy (24%)

860 ha - powierzchnia jezior (4,5 %)

683,91 ha – zajmuje Pustynia Błędowska, z czego ok. 14,5 ha leży w granicach administracyjnych Dąbrowy Górniczej

65 - liczba placówek oświatowych

14.801 - liczba uczniów

2.916 - liczba dzieci w przedszkolach

11.884 - liczba przedsiębiorców, w tym 104 z kapitałem zagranicznym

187 ha - tereny objęte Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną ,

Podstrefą Sosnowiecko – Dąbrowską

28 km - odległości od najbliższego międzynarodowego portu lotniczego w Katowicach Pyrzowice

Rynek nieruchomości gruntowych w mieście jest średnio rozwinięty, w ofertach biur najwięcej było ofert nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz lokali mieszkalnych na które jest duży popyt, natomiast podaż działek gruntowych przeznaczonych pod zabudowę jest duża, a popyt na nie utrzymuje się na średnim poziomie. Ceny dyktowane przez sprzedających są porównywalne do cen transakcyjnych uzyskiwanych w miastach ościennych regionu. Nabywcy szukają najczęściej działek gruntowych niezabudowanych lub zabudowanych z domami do remontu, niewykończonymi, albo do odnowienia. Przy wyborze kierują się przede wszystkim dobrą lokalizacją, chcą mieszkać w spokojnej zielonej okolicy, z której szybko można dostać się do centrum (dobry dostęp do drogi). Ceny nieruchomości zróżnicowane są w zależności od miejsca lokalizacji w mieście i usytuowania w samej dzielnicy. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości o regularnym kształcie, dobrze zagospodarowane, graniczące z terenami o zwiększonej aglomeracji miejskiej z pełnym dostępem do mediów, lub położone w pośrednich dzielnicach ale z bardzo dobrą komunikacją i szybkim dojazdem do centrum miasta.

Zanalizowano ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych w latach 2018 – 2021 i stwierdzono 52 transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych mogących być podstawą do dalszej analizy. Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz mieszkaniową z usługami kształtują się w granicach od 30,00zł/m<sup>2</sup> za grunty położone w dzielnicach pośrednich do ponad 368,50zł/m<sup>2</sup> za grunty położone w centrum miasta. Badaniem objęto rynek lokalny cen transakcyjnych miasta Dąbrowa Górnicza z uwzględnieniem transakcji dla terenów położonych poza ścisłym centrum miasta tak jak wyceniana nieruchomość, nie brano pod uwagę cen nieracjonalnych lub tych, które nie spełniały kryteriów uznania ich za transakcje rynkowe. Najwięcej transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2018 - 2021 doszło w dzielnicach Błędów oraz Antoniów i Ząbkowice. Dzielnice te charakteryzują się największą podażą działek gruntowych do zabudowy. Do wyceny wybrano 12 transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych podobnych do nieruchomości wycenianej, położonych w dzielnicach poza centrum miasta.

Należy zdawać sobie sprawę, że przedstawiona w analizie ocena sytuacji oraz potencjalne prognozy mogą nie znaleźć odzwierciedlenia w obecnej, bardzo dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości. Z całą pewnością rozwój pandemii, a w szczególności okres jej trwania, będą miały negatywne skutki dla całej branży nieruchomości. W momencie analizy rynku skala potencjalnych konsekwencji jest trudna do przewidzenia i będzie zależeć od rozwoju pandemii i czasu jej trwania, co uniemożliwia formułowanie konkretnych prognoz. (Analiza wykonana w oparciu o raporty z rynku nieruchomości Bankier.pl III kwartał 2020r oraz Metrohouse styczeń 2021r).

## **VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

Wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną.

Zgromadzono dane o 12 nieruchomościach niezabudowanych i ich cenach transakcyjnych, które wybrano jako próbkę reprezentatywną.

### Określenie cech rynkowych dla wycenianej nieruchomości

W związku z ograniczoną liczbą transakcji nieruchomościami podobnymi na badanym rynku, przy określaniu cech rynkowych na podstawie , których została przeprowadzona wycena przedmiotowej nieruchomości, została wykorzystana analiza preferencji nabywców



nieruchomości. Preferencje takie można uzyskać między innymi z agencji obrotu nieruchomościami oraz poprzez stosowanie monitoringu (badania marketingowe). W wyniku tych zabiegów zostały zidentyfikowane kryteria oraz odpowiednia skala dla każdego z nich. Zastosowana metodologia jest zgodna z zaleceniami Noty Interpretacyjnej Nr I – ZASTOSOWANIE PODEJSCIA PORÓWNAWCZEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI.

Wielkość wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając :

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- d) inny wiarygodny sposób;

Największy wpływ na ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych mają następujące cechy rynkowe : lokalizacja, stan techniczny, sąsiedztwo i otoczenie, uzbrojenie, powierzchnia użytkowa budynku, powierzchnia działki.

Ceny transakcyjne 2018r – 2021r.

Zestawienie cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Lp.	Położenie Dąbrowa Górnicza strefa	Powier- zchnia ( m <sup>2</sup> )	P.Z.P	Cena ( zł/m <sup>2</sup> )	Data
1	Centralna	2060	MN	138,50	XII 2018
2	Pośrednia	2940	MN	109,00	II 2019
3	Peryferyjna	3700	MN	100,00	VI 2019
4	Peryferyjna	5500	MN	91,00	VIII 2019
5	Peryferyjna	7500	MN	66,00	XI 2019
6	Peryferyjna	2180	MN	68,00	II 2020
7	Centrum	3784	MN	125,30	III 2020
8	Centrum	2850	MN	101,30	VIII 2020
9	Centrum	4113	MN	150,00	XII 2020
10	Peryferyjna	15300	MN	78,00	XII 2020
11	Pośrednia	2281	MN	90,00	XI 2020
12	Peryferyjna	2860	MN	107,00	I 2021

Informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej. Dane dotyczące nieruchomości wybranych do porównań w szczególności nr repertorium i numer działki znajdują się w archiwum rzeczoznawcy majątkowego.

**Cena min : 66,00zł/m<sup>2</sup>**

**Cena max : 138,50zł/m<sup>2</sup>**

**Cena średnia : 94,16zł/m<sup>2</sup>**

Wartość dolna =  $C_{min}/C_{\bar{r}} = 0,700$

Wartość górna =  $C_{max}/C_{\bar{r}} = 1,470$

Nieruchomość zlokalizowana w peryferyjnej dzielnicy miasta o powierzchni 0,7500ha, jest to działka o nieregularnym kształcie, nieogrodzona, przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodziną z ograniczeniami, nieuzbrojona z dostępem do energii elektrycznej, o uciążliwym sąsiedztwie, z dostępem do drogi publicznej o ziemnej nawierzchni.

Nieruchomość zlokalizowana w centralnej części miasta o powierzchni 0,2850ha, jest to działka o regularnym kształcie, nieogrodzona, przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodziną z usługami, z dostępem do energii elektrycznej, gazu, sieci wodociągowej i kanalizacji, o nieuciążliwym sąsiedztwie, z bardzo dobrym dostępem do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej

Po przeanalizowaniu rynku nieruchomości oraz preferencji nabywców nieruchomości ustalono następujące cechy oraz wagi cech mające wpływ na wartość wycenianej nieruchomości:

Cechy rynkowe	Waga cech	Opis
1. Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30 %	bardzo dobra dobra zadowalająca daleka
2. Możliwości inwestycyjne	20 %	bardzo duże średnie małe
3. Uzbrojenie	20 %	pełne uzbrojenie uzbrojenie w 3 sieci uzbrojenie w 2 sieci uzbrojenie w 1 sieć
4. Dostęp do drogi	10 %	bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni

		bezpośredni dostęp do drogi o żwirowej nawierzchni dostęp do drogi o ziemnej nawierzchni dostęp utrudniony lub brak
5. Sąsiedztwo i otoczenie	10 %	bardzo dobre zadowalające dostateczne
6. Wielkość działki	5 %	bardzo dobra dobra zadowalająca niekorzystna
7. Kształt działki	5%	bardzo dobry dobry zadowalający niekorzystny

Po przeanalizowaniu rynku lokalnego oraz preferencji nabywców nieruchomości ustalono następujące cechy oraz wagi cech mające wpływ na wartość wycenianej nieruchomości.

Cechy rynkowe	Ocena
1. Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Bardzo dobra – przy głównych ulicach z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych, obiektów oświatowych Dobra – w odległości do 300m od głównych ulic z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych Zadowalająca – w odległości powyżej 300m od przystanków komunikacji miejskiej, w dalszym oddaleniu od punktów usługowych Daleka – przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej i większych skupisk ludzkich
2. Możliwości inwestycyjne	Bardzo duże – możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub wielorodzinnej, brak ograniczeń w mpzp Średnie – działka w części do zabudowy lub występują inne ograniczenia wynikające z zapisów zawartych w mpzp Małe – znaczne ograniczenia w wykorzystaniu nieruchomości, niedostosowana do potrzeb zapisów w mpzp lub brak mpzp
3. Uzbrojenie / dostęp do uzbrojenia	Pełne uzbrojenie – pełne uzbrojenie w media z sieci miejskiej: 4 sieci Uzbrojenie w 3 sieci – niepełne uzbrojenie w media z sieci miejskiej: 3 sieci Uzbrojenie w 2 sieci – niepełne uzbrojenie w media z sieci miejskiej: 2 sieci Uzbrojenie w 1 sieć lub brak – niepełne uzbrojenie w media z sieci miejskiej: 1 sieć lub brak dostępu
4. Dostęp do drogi	Bezpośredni dostęp do drogi – nawierzchnia asfaltowa lub betonowa, bezpośrednio przylegająca do działki Bezpośredni dostęp do drogi – nawierzchnia żwirowa lub inne utwardzenie, bezpośrednio przylegająca do działki Dostęp do drogi – nawierzchnia ziemna lub droga gruntowa, bezpośrednio przylegająca do działki Dostęp utrudniony lub brak – dostęp przez działkę sąsiednią lub brak
5. Sąsiedztwo i otoczenie	Bardzo dobre – zadbane okolice, poczucie bezpieczeństwa, prestiż, mało uciążliwy ruch uliczny bliskość terenów zielonych np.: mniejsze parki, skwery Zadowalające – mało zieleni w bliskim sąsiedztwie, tereny zielone oddalone, poczucie bezpieczeństwa, hałas uliczny uciążliwy Dostateczne – mało lub brak zieleni w bliskim sąsiedztwie, tereny zielone dalej oddalone, zakład przemysłowy lub inne uciążliwe obiekty, hałas uliczny, średnie poczucie bezpieczeństwa



6. Wielkość działki	Bardzo dobra – powierzchnia gruntu pomiędzy od 500m <sup>2</sup> do 800m <sup>2</sup> Dobra – powierzchnia od 800m <sup>2</sup> do 1500m <sup>2</sup> i od 400m <sup>2</sup> do 800m <sup>2</sup> Zadowalająca – powierzchnia od 1500m <sup>2</sup> do 2000m <sup>2</sup> , Niekorzystna – bardzo duża powierzchnia lub bardzo mała powierzchnia powyżej 2000m <sup>2</sup> lub poniżej 400m <sup>2</sup>
7. Kształt działki	Bardzo dobry – kształt regularny; (kwadrat, prostokąt) Dobry – kształt nieregularny; o regularnych proporcjach boków umożliwiające racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu; Zadowalający – kształt nieregularny; (trapez, trójkąt), lecz istnieje możliwość racjonalnego wykorzystania powierzchni Niekorzystny – zachwiana proporcja boków działki, wąskie mocno wydłużone paski gruntu, nie mogą funkcjonować jako samodzielne działki gruntu z wyjątkiem dróg

Wyceny nieruchomości gruntowej dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowanej ceny średniej. Metoda ta polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wybór jednostki porównawczej, jaki może być dla tego typu nieruchomości, to 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

Określono rynek lokalny na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym, podano charakterystykę wycenianej nieruchomości.

Dokonano opisu nieruchomości i ich cech z ceną minimalną i ceną maksymalną.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną.

Porównanie nieruchomości wycenianej w pryzmacie cech rynkowych nieruchomości z próbki reprezentatywnej

• **Współczynniki korygujące dla nieruchomości**

Lp.	Współczynniki korygujące /wk/	Udział % w całości	Nieruchomość wyceniana	Zakres	Wartość
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	zadowalająca	0,210 – 0,441	0,287
2.	Możliwości inwestycyjne	20%	bardzo duże	0,140 – 0,294	0,294
3.	Uzbrojenie	20%	uzbrojenie w 3 sieci	0,140 – 0,294	0,242
4.	Dostęp do drogi	10%	bezpośredni dostęp do drogi o żwirowej nawierzchni	0,070 – 0,147	0,122
5.	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	bardzo dobre	0,070 – 0,147	0,147
6.	Wielkość działki	5%	niekorzystna	0,035 – 0,073	0,035
7.	Kształt działki	5 %	bardzo dobry	0,035 – 0,073	0,073
<b>RAZEM :</b>		<b>100%</b>		<b>0,700 – 1,470</b>	<b>1,200</b>

• **Określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności**

$$W_r = C_s * W_k$$

gdzie :

$W_r$  - wartość rynkowa 1m<sup>2</sup>

$C_s$  - średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej

$W_k$  - współczynniki korygujące

$$W_r = 94,16 * 1,200 = 112,99 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa działki wynosi: 112,99 zł/m<sup>2</sup> \* 7635m<sup>2</sup> = 862 678,65 zł

przyjęto do wyceny

**862 679,00 zł**



## IX. USTALENIA KOŃCOWE

Przeprowadzona wycena nieruchomości uwzględnia sytuację rynkową, rzeczywiste warunki panujące na rynku, łącznie z zasadami określania cen transakcji w okresie przeprowadzenia wyceny. Jednocześnie uwzględnia przeciętnego, typowego nabywcę. Proces wyceny jest procesem badania i analizy rynku uwzględniającym warunki jakie wpływają na poziom wartości. Chodzi tu o cechy nieruchomości, ogólną sytuację gospodarczą, sytuację na rynku kapitałowym i rynku nieruchomości ( wielkość i kierunki zmian popytu i podaży ), otoczenie prawne i środowiskowe nieruchomości. W powyższym opracowaniu, wyceny wartości rynkowej dokonano podejściem porównawczym w celu lepszego uwzględnienia wszystkich cech wpływających na wartość nieruchomości.

Wycenę przeprowadzono zgodnie z zasadami stosowanymi przy wycenie nieruchomości oraz w oparciu o obowiązujące przepisy i zasady prawa.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym oraz uwzględnia warunki przedstawione w analizie rynku a także cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości podobnych.

Otrzymaną wartość można uznać za bliską cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

**Wartość rynkowa nieruchomości aktualna wg stanu na dzień wyceny**

**862 679 , 00 zł**

Słownie : osiemset sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset siedemdziesiąt dziewięć złotych

## X. KLAUZULE

1. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
2. Operat szacunkowy może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie firmy SAF bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji.
3. Wyłącza się odpowiedzialność autora opracowania za wady ukryte wycenianej nieruchomości których nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej .
4. Ocena stanu technicznego wycenianej nieruchomości nie stanowi jego ekspertyzy technicznej .
5. Określona w operacie wartość rynkowa jest wielkością wynikającą z wartości nieruchomości w dniu dokonania szacunku, bez uwzględnienia innych czynników lub kosztów w tym podatku VAT, które mogą wpłynąć na wysokość ceny sprzedaży .
6. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.
7. Autor operatu szacunkowego nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem oraz zamawiającym.

**Dąbrowa Górnicza**  
**14. 09. 2021r.**



WYPIS Z DOKUMENTU  
SPORZADZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJATKOWEGO

w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami

(Dz. U. 2020r, poz. 65 tekst jednolity)

KSIĘGA WIECZYSTA

Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej Wydział Ksiąg Wieczystych

Data sporządzenia wypisu i podpis rzeczoznawcy majątkowego 14.09.2021r.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KA1D/00034909/4.

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Położenie : Dąbrowa Górnicza  
Numer działki : 2442  
Nazwa obrębu : Błędów  
Sposób korzystania : R - Grunty orne  
Ulica : Kuźnica Błędowska  
Obszar : 0.7635ha

Dział I – Spis praw

Brak wpisów

Dział II – Własność

Właściciel : SAF S.A.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

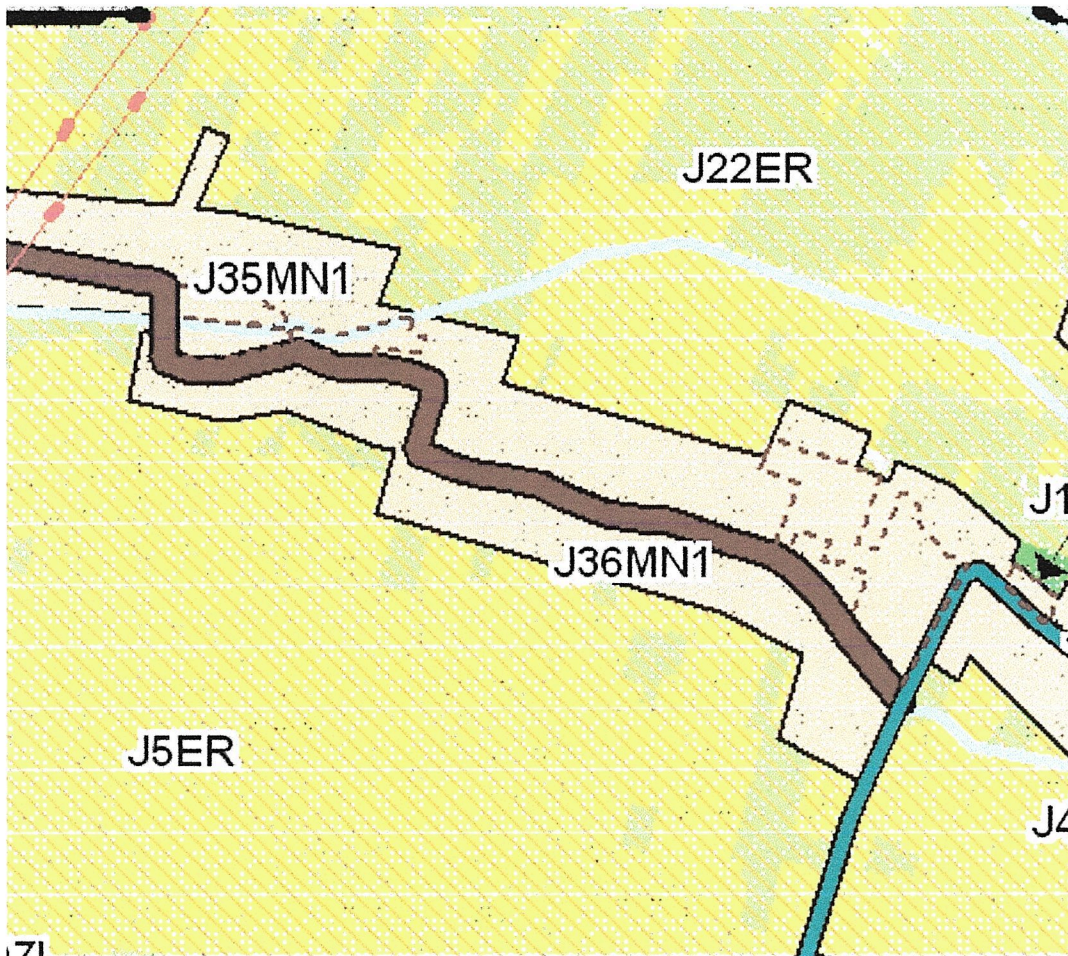
Brak wpisów

Dział IV – Hipoteki

Wpisana hipoteka umowna łączna 650 000,00zł









Znak sprawy: WGK-III.6621.1.985.2021

Prezydent Miasta Dąbrowa Górnicza  
Wydział Geodezji i Kartografii  
ul. Graniczna 21  
41-300 Dąbrowa Górnicza  
tel. 032 295 67 55

Województwo: śląskie  
Powiat: m. Dąbrowa Górnicza  
Jednostka ewidencyjna: 246501\_1, Dąbrowa Górnicza  
Obręb ewidencyjny: 0001, Błędów

(nazwa organu wydającego dokument)

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 01-09-2021 11:46:33

Nr jednostki rejestrowej: G844

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SAF SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W SOSNOWCU REGON: 016301440 NIP: 5262450586 siedziba: ul. Lenartowicza 188, 41-200 Sosnowiec

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
2442 246501_1.0001.2442	ul. Kuźnica Błędowska	0.7635	RV RVI ŁV	0.4899 0.1928 0.0808	KA1D/00034909/4
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.7635	ha		
Słownie:		siedem tysięcy sześćset trzydzieści pięć metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
ŁV - Łąki trwałe
RV - Grunty orne
RVI - Grunty orne

Sporządził(a): Joanna Nowak

z up. Prezydenta Miasta  
Inspektor  
Referatu Uprządk. Zasobu  
Wydziału Geodezji i Kartografii

01.09.2021

Monika Grabicka

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

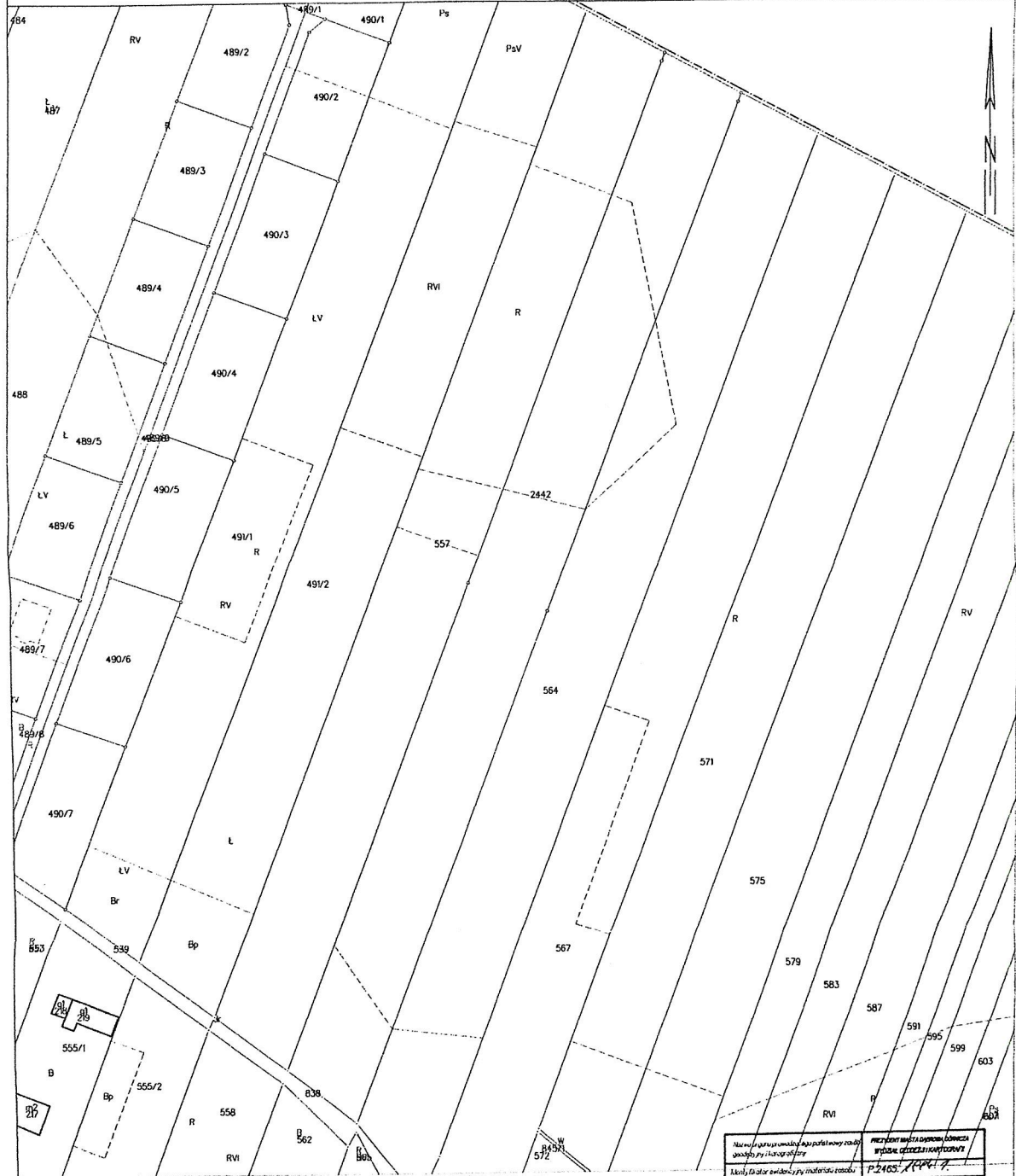


Prezydent Miasta Dąbrowa Górnicza  
Wydział Geodezji i Kartografii  
ul. Grana 7/1  
41-300 Dąbrowa Górnicza  
tel. 032 295 67 55

Nr kanc. WGR=1.6642.6/3.2021

Województwo: Śląskie  
Powiat: m. Dąbrowa Górnicza  
Jednostka ewidencyjna: 246501.L.Dąbrowa Górnicza  
Obręb: 0001.Błędów  
Działka: 2442

KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ  
SKALA 1:1000



Dąbrowa Górnicza dn. 01.09.2021  
Sporządz. i wydruk J. Juranek

Nazwa i adres zamieszkania podjętymy zaobserwować		Przebieg w czasie wykonania operacji	
Lokalizacja i opis nieruchomości		P.2465.01.0001.0001.0001.0001	
Nazwa materiału zasobu		Z.0001.0001.0001.0001.0001.0001	
Data wykonania mapy materiałowej		Z.0001.0001.0001.0001.0001.0001	
Inne numery i symbole werty		Referat Geodezji i Kartografii	
Inne numery i symbole werty		Wydział Geodezji i Kartografii	

Monika Grabicka





