

# **OPERAT SZACUNKOWY**

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

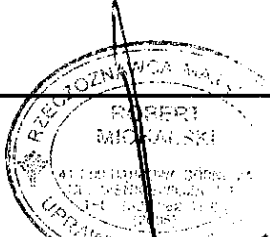
**Autor opracowania -**

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



**Dąbrowa Górnicza , 21 maj 2018 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>	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. Zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony jako strefa obszarów zabudowy mieszkaniowej. Oznaczenie J20MN1.
<b>4. Wartość rynkowa nieruchomości</b>	651 876 , 00 zł
<b>5. Data sporządzenia operatu</b>	21. 05. 2018 r.
<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	6
VII. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	7
VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	12
IX. USTALENIA KOŃCOWE	14
X. KLAUZULE	15
ZAŁĄCZNIKI	16

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

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość 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 a Przedsiębiorstwem Wielobranżowym CENROM Sp. z o.o. ul. Sienkiewicza 7/22, 41-300 Dąbrowa Górnicza.

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

- Ustawa z dnia 21.08.97 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2016 r., poz. 2147 ze zmianami)
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U. 2017 r., poz. 459)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 02.11.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz.U. Nr 237, poz. 2109 ze zmianami)

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

1. Aktualne notowania cen sprzedaży 1m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzyskane z aktów notarialnych .
2. Wizja lokalna nieruchomości .
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza.
4. Internetowy odpis z księgi wieczystej .
5. Ksero wypisu z rejestru gruntów .
6. Ksero wyrysuj z mapy ewidencyjnej .
7. Informacje publikowane w fachowych wydawnictwach specjalistycznych jak „Nieruchomość”, „Rzeczoznawca Majątkowy”.

8. „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” ( przykłady operatów szacunkowych) pod redakcją Sabiny Żróbek , Olsztyn 2005r
9. „Przykłady Wycen Nieruchomości – „Praktyka” Instytut Doradztwa Majątkowego, Wydanie XI, Warszawa 2016r.

#### IV. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY

Data określenia stanu prawnego	21. 05. 2018 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	18. 05. 2018 r.
Data określenia wartości nieruchomości	21. 05. 2018 r.
Data sporządzenia operatu	21. 05. 2018 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 Błędowska. 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  
 Sposób korzystania : 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

## **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 J20MN1.

## **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 2015 – 2018.

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 Błędowskiej. 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 - liczbą 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 był 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. W latach 2015 - 2018 zauważono stałość cen nieruchomości bez tendencji wzrostowej, dlatego też nie wyliczono korekty trendu wzrostu cen z uwagi na upływ czasu. 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 2015 – 2018 i stwierdzono 82 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 2013 - 2015 doszło w dzielnicach Błędów oraz Antoniów i Ząbkowice. Dzielnice te charakteryzują się największą podażą działek gruntowych do zabudowy. Do wyceny wybrano 14 transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych podobnych do nieruchomości wycenianej, położonych w dzielnicach poza centrum miasta.

Ceny wybrane do porównań wahają się w granicach od 49,01zł/m<sup>2</sup> do 92,74zł/m<sup>2</sup>.



L p.	Położenie Dąbrowa Górnicza ulica/obręb	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	MPZP/ Studium	Cena (zł/m <sup>2</sup> )	Data
1	Majewskiego	2389	MN	50,00	I 2018
2	Parkowa	3798	MN/U	75,19	I 2018
3	Lęka	4670	MN	88,06	V 2017
4	Bugaj	2028	MN	51,55	V 2017
5	Bugaj	4510	MN	59,60	IX 2017
6	Mizerkiewicza	5198	MN	75,12	IX 2017
7	Sikorka	2714	MN	49,01	XI 2015
8	Kruczkowskiego	4703	MN	92,46	VI 2016
9	Zagórcze	5443	MN	65,14	III 2016
10	Relaksowa	6028	MN	84,63	IV 2017
11	Niegowonicka	7746	MN	54,66	I 2018
12	Armii Krajowej	2938	MN	85,29	VI 2017
13	Szalasowizna	3800	MN/U	57,12	II 2017
14	Aleja za Remizą	5294	MN/U	92,74	VIII 2016

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.

$$C_{\min} = 49,01 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 92,74 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{sr}} = 70,04 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{Wartość dolna} = C_{\min}/C_{\text{sr}} = 0,700$$

$$\text{Wartość górna} = C_{\max}/C_{\text{sr}} = 1,324$$

Z próbki reprezentatywnej wybrano działki tego samego typu o najniższych i najwyższych jednostkowych cenach transakcyjnych za 1 m<sup>2</sup>.

- **Opis nieruchomości gruntowej o najniższej cenie transakcyjnej za 1 m<sup>2</sup>**

Nieruchomość zlokalizowana przy ulicy Hallerczyków obręb Sikorka o powierzchni 0,2714ha, jest to działka o nieregularnym kształcie, nieogrodzona, przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, z dostępem do energii elektrycznej, o nieuciążliwym sąsiedztwie, z dostępem do drogi publicznej przez działkę sąsiednią o ziemnej nawierzchni.

• **Opis nieruchomości gruntowej o najwyższej cenie transakcyjnej za 1 m<sup>2</sup>**

Nieruchomość zlokalizowana przy ulicy Aleja za Remizą obręb Strzemieszyce Wielkie o powierzchni 0,5294ha, jest to działka o regularnym kształcie, nieogrodzona, przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe z usługami, z dostępem do energii elektrycznej, gazu, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, 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 cechy	Opis	Wartość
1. Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30 %	bardzo dobra	0,397
		dobra	0,335
		zadowalająca	0,272
		daleka	0,210
2. Możliwości inwestycyjne	20 %	bardzo duże	0,265
		średnie	0,203
		małe	0,140
3. Uzbrojenie	20 %	pełne uzbrojenie	0,265
		uzbrojenie w 3 sieci	0,223
		uzbrojenie w 2 sieci	0,182
		uzbrojenie w 1 sieć	0,140
4. Dostęp do drogi	10 %	bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni	0,132
		bezpośredni dostęp do drogi o żwirowej nawierzchni	0,111
		dostęp do drogi o ziemnej nawierzchni	0,091
		dostęp utrudniony lub brak	0,070
5. Sąsiedztwo i otoczenie	10 %	bardzo dobre	0,132
		zadowalające	0,101
		dostateczne	0,070
6. Wielkość działki	5 %	bardzo dobra	0,066
		dobra	0,056
		zadowalająca	0,045
		niekorzystna	0,035
7. Kształt działki	5%	bardzo dobry	0,066
		dobry	0,056
		zadowalający	0,045
		niekorzystny	0,035

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	<p><b>Bardzo dobra</b> – przy głównych ulicach z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych, obiektów oświatowych</p> <p><b>Dobra</b> – w odległości do 300m od głównych ulic z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych</p> <p><b>Zadowolająca</b> – w odległości powyżej 300m od przystanków komunikacji miejskiej, w dalszym oddaleniu od punktów usługowych</p> <p><b>Daleka</b> – przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej i większych skupisk ludzkich</p>
2. Możliwości inwestycyjne	<p><b>Bardzo duże</b> – możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub wielorodzinnej, brak ograniczeń w mpzp</p> <p><b>Średnie</b> – działka w części do zabudowy lub występują inne ograniczenia wynikające z zapisów zawartych w mpzp</p> <p><b>Małe</b> – znaczne ograniczenia w wykorzystaniu nieruchomości, niedostosowana do potrzeb zapisów w mpzp lub brak mpzp</p>
3. Uzbrojenie	<p><b>Pełne uzbrojenie</b> – pełne uzbrojenie w media z sieci miejskiej: 4 sieci</p> <p><b>Uzbrojenie w 3 sieci</b> – niepełne uzbrojenie w media z sieci miejskiej: 3 sieci</p> <p><b>Uzbrojenie w 2 sieci</b> – niepełne uzbrojenie w media z sieci miejskiej: 2 sieci</p> <p><b>Uzbrojenie w 1 sieć</b> – niepełne uzbrojenie w media z sieci miejskiej: 1 sieć</p>
4. Dostęp do drogi	<p><b>Bezpośredni dostęp do drogi</b> – nawierzchnia asfaltowa lub betonowa, bezpośrednio przylegająca do działki</p> <p><b>Bezpośredni dostęp do drogi</b> – nawierzchnia żwirowa lub inne utwardzenie, bezpośrednio przylegająca do działki</p> <p><b>Dostęp do drogi</b> – nawierzchnia ziemna lub droga gruntowa, bezpośrednio przylegająca do działki</p> <p><b>Dostęp utrudniony lub brak</b> – dostęp przez działkę sąsiednią lub brak</p>
5. Sąsiedztwo i otoczenie	<p><b>Bardzo dobre</b> – zadbane okolice, poczucie bezpieczeństwa, prestiż, mało uciążliwy ruch uliczny bliskość terenów zielonych np.: mniejsze parki, skwery</p> <p><b>Zadowolające</b> – mało zieleni w bliskim sąsiedztwie, tereny zielone oddalone, poczucie bezpieczeństwa, hałas uliczny uciążliwy</p> <p><b>Dostateczne</b> – mało lub brak zieleni w bliskim sąsiedztwie, tereny zielone dalej oddalone, zakład przemysłowy lub inne uciążliwe obiekty, hałas uliczny, średnie poczucie bezpieczeństwa</p>
6. Wielkość działki	<p><b>Bardzo dobra</b> – powierzchnia gruntu pomiędzy od 2000m<sup>2</sup> do 10000m<sup>2</sup></p> <p><b>Dobra</b> – powierzchnia od 10000m<sup>2</sup> do 20000m<sup>2</sup> oraz od 500m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup>, gdy istnieje możliwość zabudowy w ostrej granicy</p> <p><b>Zadowolająca</b> – powierzchnia od 200m<sup>2</sup> do 500m<sup>2</sup>, lub powierzchnia od 100m<sup>2</sup> do 500m<sup>2</sup> gdy istnieje możliwość zabudowy w ostrej granicy</p> <p><b>Niekorzystna</b> – bardzo duża powierzchnia lub bardzo mała powierzchnia powyżej 5000m<sup>2</sup> lub poniżej 200m<sup>2</sup></p>
7. Kształt działki	<p><b>Bardzo dobry</b> – kształt regularny; (kwadrat, prostokąt)</p> <p><b>Dobry</b> – kształt nieregularny; o regularnych proporcjach boków umożliwiający racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu; <b>Zadowolający</b> – kształt nieregularny; (trapez, trójkąt), lecz istnieje możliwość racjonalnego wykorzystania powierzchni</p> <p><b>Niekorzystny</b> – zachwiana proporcja boków działki, wąskie mocno wydłużone paski gruntu, nie mogą funkcjonować jako samodzielne działki gruntu z wyjątkiem dróg</p>

## VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

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

Lp.	Rodzaj cechy	Udział % w całości	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie min	Nieruchomość o cenie max
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	Dobra	Daleka	Bardzo dobra
2.	Możliwości inwestycyjne	20%	Bardzo duże	Średnie	Bardzo duże
3.	Uzbrojenie	20%	Uzbrojenie w 3 sieci	Uzbrojenie w 1 sieć	Pełne uzbrojenie
4.	Dostęp do drogi	10%	Bezpośredni dostęp do drogi – nawierzchnia asfaltowa	Brak dostępu do drogi	Bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni
5.	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	Bardzo dobre	Dostateczne	Bardzo dobre
6.	Wielkość działki	5%	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra
7.	Kształt działki	5%	Bardzo dobry	Niekorzystny	Bardzo dobry

• **Współczynniki korygujące dla nieruchomości**

Lp.	Współczynniki korygujące /wk/	Udział % w całości	Nieruchomości Wd – Wg	Zakres	Wartość
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	daleka – bardzo dobra	0,210 – 0,397	0,335
2.	Możliwości inwestycyjne	20%	średnie –bardzo duże	0,140 – 0,265	0,265
3.	Uzbrojenie	20%	uzbrojenie w 1 sieć – pełne uzbrojenie	0,140 – 0,265	0,223
4.	Dostęp do drogi	10%	dostęp utrudniony lub brak – bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni	0,070 – 0,132	0,132
5.	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	dostateczne – bardzo dobre	0,070 – 0,132	0,132
6.	Wielkość działki	5%	bardzo dobra – bardzo dobra	0,035 – 0,066	0,066
7.	Kształt działki	5 %	niekorzystny – bardzo dobry	0,035 – 0,066	0,066
<b>RAZEM:</b>		<b>100%</b>		<b>0,700 – 1,324</b>	<b>1,219</b>

• **Określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej**

$$W_r = C_s * W_k$$

gdzie :

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

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

$W_k$  - współczynniki korygujące

$$W_r = 70,04 * 1,219 = 85,38 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa działki wynosi:  $85,38 \text{ zł/m}^2 * 7635\text{m}^2 = 651\ 876,30 \text{ zł}$

przyjęto do wyceny

**651 876,00 zł**

## IX. USTALENIA KOŃCOWE

Przeprowadzona wycena nieruchomości uwzględnia sytuację rynkową, rzeczywiste warunki panujące na rynku, łącznie z nieracjonalnymi 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.

Dlatego też, jako wartość rynkową najlepiej odzwierciedlającą wartość przedmiotowej nieruchomości, określono w podejściu porównawczym.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości uwzględnia :

- cechy i tendencje rynkowe wpływające na aktualną wartość tego typu nieruchomości
- mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym.

Dlatego też otrzymaną wartość można uznać za bliską cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

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

**651 876 , 00 zł**

## X. KLAUZULE

1. Przedmiotowe opracowanie może być wykorzystane w innym celu niż w pkt. II bez zgody autora.
2. Operat szacunkowy może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek Dokumentie firmy SAF bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji.
3. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Sporządzono wyciąg do katastru zgodnie z art. 158 z uwzględnieniem art.175 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Wyłącza się odpowiedzialność autora opracowania za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej
6. Ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
7. Określona w operacie wartość rynkowa jest wielkością wynikającą z wartości nieruchomości w dniu dokonania szacunku, bez uwzględnienia innych czynników lub kosztów, które mogą wpłynąć na wysokość ceny sprzedaży.
8. Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nie uwzględnia obciążenia nieruchomości z tytułu hipotek oraz opłat i podatków w tym podatku VAT..
9. 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami..

Dąbrowa Górnicza  
21. 05. 2018r.



WYPIS Z DOKUMENTU  
SPORZADZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJATKOWEGO

w trybie art. 155 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami

(Dz.U.2016, poz. 2147 – ze zmianami)

KSIĘGA WIECZYSTA

Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej Wydział Ksiąg Wieczystych

Data sporządzenia wypisu i podpis rzeczoznawcy majątkowego

21.05.2018r.

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

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Położenie : Dąbrowa Górnicza  
Numer działki : 2442  
Sposób korzystania : 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





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  
Gmina: M. Dąbrowa Górnicza  
Jednostka ewidencyjna: 246501\_1, DĄBROWA GÓRNICZA  
Obręb: 0001, Błędów

Nr kancelaryjny: WGK.6621.1.1081.2018

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: G.844

Właściciel, udział: 1/1

SAF SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W SOSNOWCU  
Siedziba: 41-200 SOSNOWIEC, ul. LENARTOWICZA 188

Arkusze mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
5	2442	DĄBROWA GÓRNICZA, ul. KUŹNICA BŁĘDOWSKA	łąki trwałe	LV	0.0808	0.7635	KA1D/00034909/4
			Grunty orne	RV	0.4899		
			Grunty orne	RVI	0.1928		
Id. dz.: 246501_1.0001.2442							
Wartość: -, Rejon statystyczny: wartość atrybutu nie jest obecnie znana, ale wartość ta może też nie istnieć							
Razem:					0.7635	0.7635	

Sporządził(a): Adrianna Kopczyńska-Poręba, według stanu na dzień: 2018-04-26

Nr zlecenia: 3705-1/2018

(pieczęć urzędowa)

2018-04-26

Z op. PREZYDENTA MIASTA  
GEODEZJA POWIATOWA

(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby reprezentującej organ)

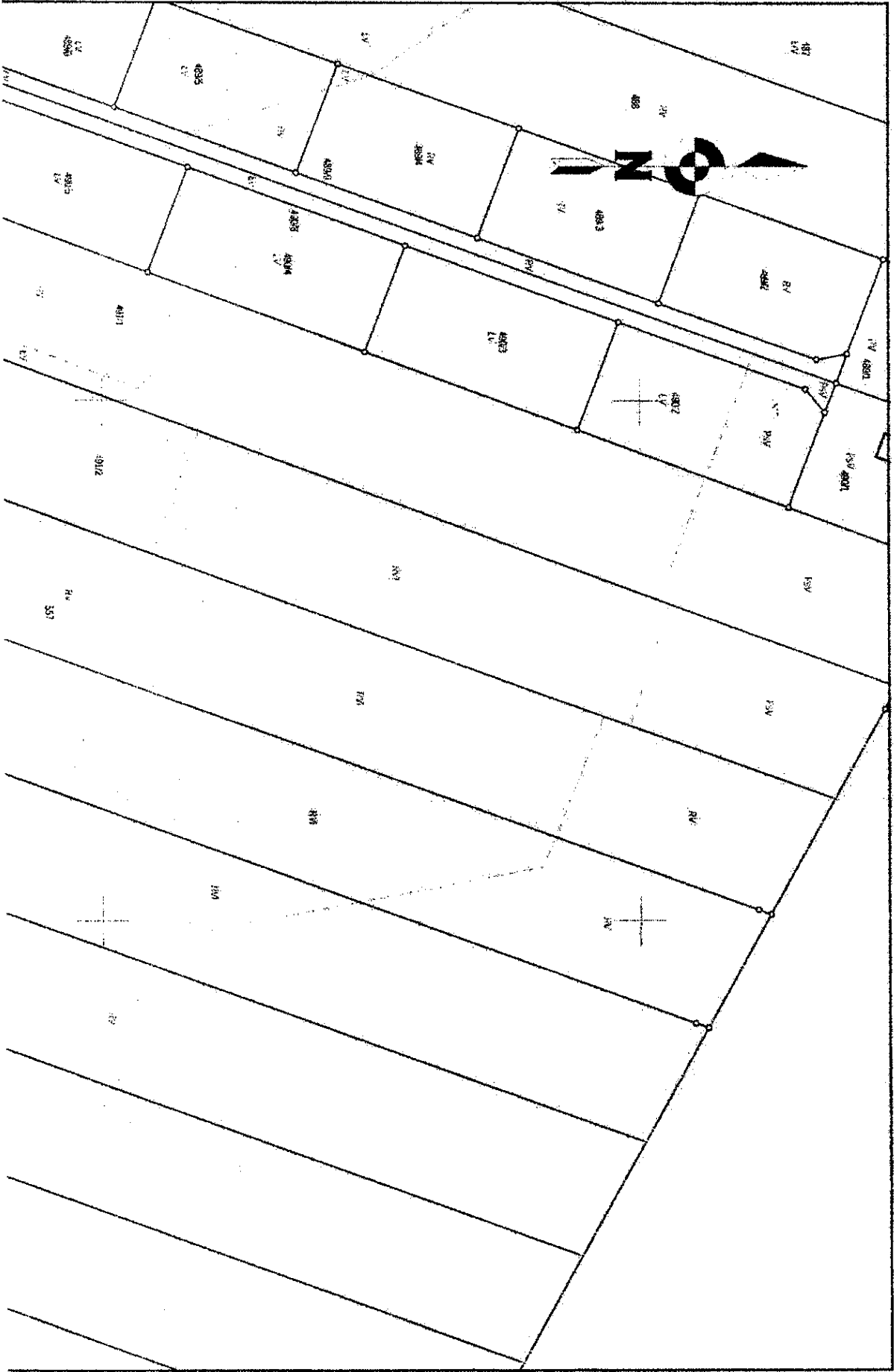
Data i podpis

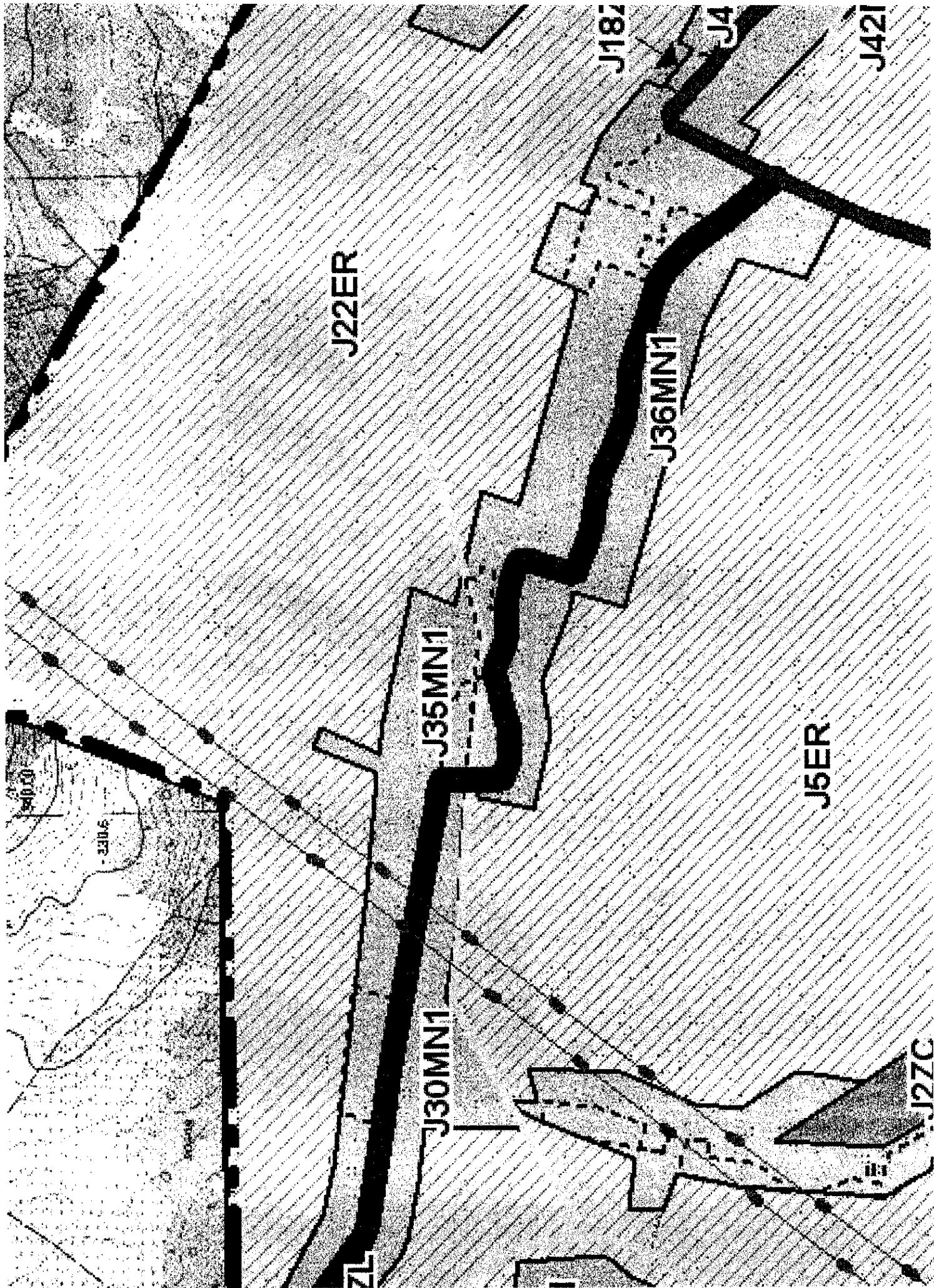
Prezydent Miasta Dąbrowa Górnicza  
Wydział Geodezji i Kartografii  
ul. Graniczna 21  
41-300 Dąbrowa Górnicza  
tel. 032 295 67 55  
Nr kancelaryjny: WSK.6642.1302.2018

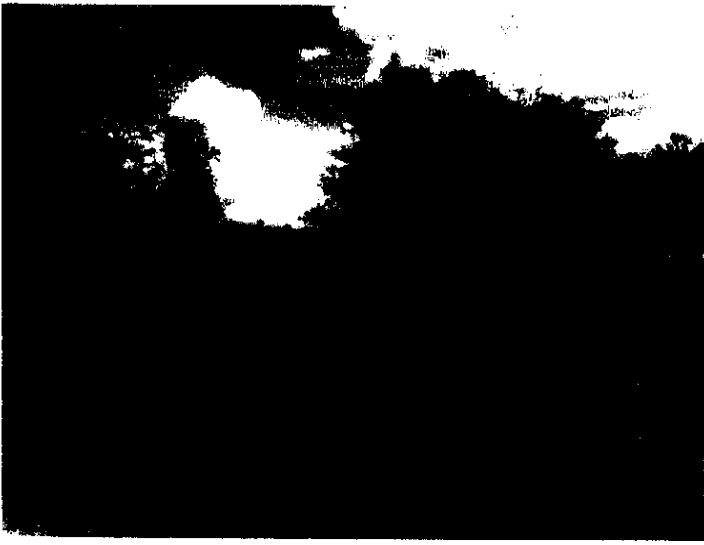
# Kopia mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000

Województwo: śląskie  
Powiat: M. DĄBROWA GÓRNICZA  
Gmina: M. Dąbrowa Górnicza  
Jednostka ew.: 246501\_1, DĄBROWA GÓRNICZA  
Obręb: 0001, Błędów  
Arkusze: 5  
Działka: 2442









Dojazd i sąsiedztwo

