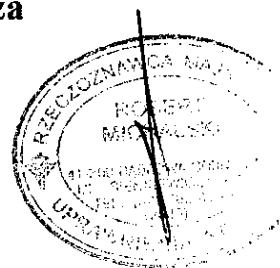


# **OPERAT SZACUNKOWY**

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ  
PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ORAZ PRAWA WŁASNOŚCI  
BUDOWLI SPORTOWO - REKREACYJNYCH  
POŁOŻONEJ W SOSNOWCU ul. LENARTOWICZA 188  
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

### 1. Określenie nieruchomości

Nieruchomość gruntowa zabudowana budowlami o charakterze sportowo - rekreacyjnym, położona w Sosnowcu przy ul. Lenartowicza 188.

### 2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia zobowiązań spółki.

### 3. Opis nieruchomości

Działka gruntowa o numerze 2914/5 o łącznej powierzchni 2395m<sup>2</sup> karta mapy numer 2, księga wieczysta numer 32218, w użytkowaniu wieczystym do 2089r. Działka zabudowana budowlami sportowo - rekreacyjnymi

- budynek rekreacyjny – powierzchnia użytkowa 56,00m<sup>2</sup>
- basen rekreacyjny o powierzchni 40,00m<sup>2</sup>
- kort tenisowy o powierzchni 703,00m<sup>2</sup>

Przeznaczenie nieruchomości w planie pod zabudowę produkcyjną, magazyny, składu oraz usługi. Oznaczenie F 2P,U

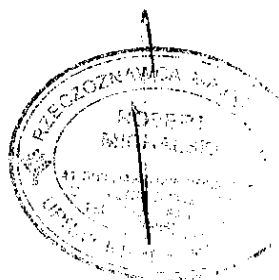
### 4. Wartość rynkowa nieruchomości

1 288 178 , 00zł

### 5. Data sporządzenia operatu

21. 05. 2018r.

### 6. Podpis i pieczęć rzeczoznawcy



## 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	5
IV. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	5
V. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
V. 1. Określenie stanu prawnego	6
V. 2. Przeznaczenie w planie miejscowym	6
V. 3. Określenie stanu techniczno - użytkowego	6
VI. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	7
VII. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	9
VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	12
IX. USTALENIA KOŃCOWE	18
X. KLAUZULE	19

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

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami sportowo - rekreacyjnymi położona w Sosnowcu przy ulicy Lenartowicza 188.

Działka nr 2914/5, karta mapy 2 o powierzchni 2395m<sup>2</sup> księga wieczysta nr 32218.

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oraz prawo własności posadowionych na niej budowli.

## **II. OKREŚLENIE CELU WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania /WRU/ nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia hipoteką wierzytelności kredytobiorcy.

## **III. OKREŚLENIE PODSTAW WYCENY**

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

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 działki gruntu jest Skarb Państwa, natomiast użytkownikiem wieczystym gruntu do 2089r jest Śląska Agencja Finansowa Marcin Gąszczak i Robert Zdankowski Spółka Jawna z siedzibą w Sosnowcu Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Sosnowcu przy ulicy Lenartowicza 188.

Aktualnie nieruchomość gruntowa zapisana jest w ewidencji gruntów jako działka nr :

Nr mapy	Nr działki	Nr księgi wieczystej	Rodzaje użytków	Powierzchnia
2	2914/5	KA1S/00032218/3	Bi – tereny zabudowane	2395m <sup>2</sup>
Razem				2395m <sup>2</sup>

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KA1S/00032218/3.

##### *Dział I - Oznaczenie nieruchomości*

Położenie : Sosnowiec  
 Obręb nazwa : Porąbka  
 Numer działki : 2914/5  
 Ulica : Lenartowicza i Dąbrowska  
 Sposób korzystania : zabudowana działka w użytkowaniu wieczystym  
 Obszar : 0.2395ha  
 Budynki : Budynki o łącznej kubaturze 7948 m<sup>3</sup>

##### *Dział I – Spis praw*

Wpisy dotyczące wieczystego użytkowania  
 Wpisy dotyczące służebności gruntowej

##### *Dział II – Własność*

Właściciel : Skarb Państwa  
 Użytkownik wieczysty : Śląska Agencja Finansowa Marcin Gąszczak i Robert Zdankowski Spółka Jawna z siedzibą w Sosnowcu

*Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia*

Wpisy dotyczące wieczystego użytkowania

Wpisy dotyczące służebności gruntowej

*Dział IV – Hipoteki*

Wpisane hipoteki

**V. 2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

Dane dotyczące planu zagospodarowania ustalono na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Sosnowiec uchwalonego uchwałą nr 838/XLVIII/2006 Rady Miejskiej Sosnowca z dnia 26.01.2006r. Tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, magazyny, składy oraz usługi w tym centrum logistyczne. Nieruchomość jest zabudowana i użytkowana zgodnie z przeznaczeniem w planie miejscowym. Oznaczenie F 2P,U

**V. 3. Określenie stanu techniczno - użytkowego nieruchomości**

Wyceniana nieruchomość znajduje się w Sosnowcu Zagórze przy ulicy Lenartowicza 188 w niewielkim oddaleniu od centrum miasta około 6 km . W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej. Dojazd do nieruchomości dobry drogą o utwardzonej asfaltowej nawierzchni z centrum Sosnowca ulicą Lenartowicza. Nieruchomość posiada dobre połączenie z głównymi ulicami miasta.

W odległości około 200 znajduje się przystanek komunikacji miejskiej.

W odległości około. 100m znajduje się trasa szybkiego ruchu – wschodnia obwodnica GOP – S1. Działka ogrodzona z dostępem do mediów ( woda, kanalizacja, energia elektryczna, gaz ) o regularnym prostokątnym kształcie. Warunki geotechniczne dobre w momencie wyceny nawierzchnia utwardzona oraz zabudowana. Przedmiotowa nieruchomość użytkowana jest zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W skład nieruchomości wchodzi : oświetlenie terenu, zieleń dekoracyjna, chodniki z kostki brukowej oraz budowle rekreacyjno - sportowe.

**• Opis składowa budowla nieruchomości****Budowle sportowo – rekreacyjne**

- Budynek rekreacyjny : drewniany, jednokondygnacyjny, wykonany w 1998r o pow.

użytkowej 56m<sup>2</sup>. stan techniczny bardzo dobry, standard i funkcjonalność dobra.

- Basen rekreacyjny : zbiornik betonowy o powierzchni 40m<sup>2</sup>, wykonany w 1998r. stan techniczny bardzo dobry

- Kort tenisowy : obiekt z wykonanym drenażem o szutrowej nawierzchni, ogrodzony siatką na słupach stalowych, wykonany w 1997r . wysokość ogrodzenia 3m, powierzchni kortu 703m<sup>2</sup>, stan techniczny bardzo dobry, cały kort z oświetleniem na słupach stalowych.

## **VI. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY**

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, podejście porównawcze.

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 rozeznanem 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**

Sosnowiec to miasto na prawach powiatu, sąsiadujące z Katowicami, jest jednym z najludniejszych miast województwa śląskiego. Liczy obecnie około 225 tysięcy mieszkańców, których cechuje dynamizm, duża aktywność gospodarcza, troska o dziedzictwo kulturowe i środowisko przyrodnicze. Na przestrzeni ostatnich lat Sosnowiec przeobraził się z ośrodka przemysłowego o dominacji przemysłu górniczego i ciężkiego w ośrodek o charakterze handlowo-usługowo-przetwórczym. Obecna gospodarka miasta jest

wielogłęziowa, a w jej strukturze dominują małe i średnie firmy prywatne. Dużą rolę w tworzeniu nowych przedsiębiorstw i zakładów usługowych odgrywa Specjalna Strefa Ekonomiczna, która powstała w Sosnowcu dzięki staraniom władz samorządowych. Jej zadaniem jest przyciągnięcie inwestorów. Wśród nich znalazły się już Zakłady Mięsne DUDA-BIS, ERGOM Poland Sp. z o.o., AV-EL, VITRUM Polska Sp. z o.o., HÖRMANN Polska Sp. z o.o, Polskapresse, Segu, Bitron, Geiger. Renomowany amerykański koncern CATERPILLAR również wykupił w strefie kilka obiektów i ma zamiar w najbliższym czasie rozpocząć inwestycje. Zainteresowanie lokalizacją swoich przedsięwzięć w mieście, i to nie tylko na terenach SSE, wykazuje wiele firm z udziałem kapitału zagranicznego. Do największych z nich należą: TIMKEN Polska Sp. z o.o. - światowy lider w produkcji łożysk, Foster Wheeler Energy-Fakop - znany producent kotłów oraz firmy produkujące akcesoria samochodowe, takie jak: Magnetti Marelli, Roltra Morse, ER-SI Poland.

Sosnowiec to nie tylko przemysł, handel i usługi. To także miasto uniwersyteckie z bogatą bazą dydaktyczno-naukową. Swoje siedziby mają tu: Uniwersytet Śląski (wydziały: filologiczne, Nauk o Ziemi, Informatyki i Nauki o Materiałach, Nauczycielskie Kolegium Języków Obcych), Śląski Uniwersytet Medyczny, którego Wydział Farmacji jest w całości zlokalizowany w Sosnowcu, Politechnika Śląska sprowadzona do miasta w 2003 roku oraz prywatne - Wyższa Szkoła "Humnitas" oraz filia IGNATIANUM.. W Sosnowcu mieści się również siedziba Instytutu Medycyny Pracy i Zdrowia Środowiskowego oraz Państwowy Instytut Geologiczny. Wieloma osiągnięciami mogą się poszczycić placówki kultury, m.in.: ponad stuletni Teatr Zagłębia, który rokrocznie uzyskuje nagrody za swoje ambitne inscenizacje, miejskie Muzeum zlokalizowane w zabytkowym XIX-wiecznym Pałacu Schoena oraz Sosnowieckie Centrum Sztuki - Zamek Sielecki. Z Sosnowcem związane są losy światowej sławy śpiewaka operowego Jana Kiepury.

W przypadku nieruchomości przeznaczonych na działalność gospodarczą, lokalizacja nieruchomości spełnia bardzo ważną rolę. Musi być ona położona w miejscu, które umożliwi osiągnięcie jak najlepszych rezultatów gospodarczych. Profil działalności wyznacza więc miejsce w danej miejscowości, w którym taka działalność będzie miała sens gospodarczy.

Jeżeli jest to firma handlowa, usługowa, to powinna być zlokalizowana najlepiej w centrum miasta, ale tutaj ceny nieruchomości lub czynsze najmu są najwyższe, a konkurencja największa, a więc szansę na przeżycie w tej lokalizacji będą miały firmy o wysokiej dochodowości. Najlepsza lokalizacja to miejsce w centrum miasta lub blisko centrum, przy ulicy dobrze skomunikowanej. Będą to więc główne arterie komunikacyjne i ulice wylotowe z miasta.



Zanalizowano rynek nieruchomości w regionie dotyczący podobnych nieruchomości w oparciu o ceny transakcyjne z aktów notarialnych. W trakcie badania stwierdzono kilka transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o podobnym przeznaczeniu mogących być podstawą do dalszej analizy.

## **VIII . OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**

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

- rodzaj rynku – rynek prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę usługową, produkcyjną
- obszar rynku – regionalny ( z uwagi na brak wystarczającej ilości transakcji nieruchomości podobnych na rynku Sosnowca )
- okres badania cen – lata 2015 – 2018 ( rozszerzony z uwagi na brak wystarczającej ilość transakcji w badanym okresie )

Badaniem objęto rynek lokalny cen transakcyjnych Sosnowca oraz innych miast regionu, które spełniają przesłanki nieruchomości podobnych, nie brano pod uwagę cen nieracjonalnych lub tych, które nie spełniały kryteriów uznania ich za transakcje rynkowe.

Do analizy przyjęto nieruchomości podobne pod względem przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Do wyceny wybrano 11 transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych podobnych do nieruchomości wycenianej będących w użytkowaniu wieczystym.

Ceny nieruchomości wybranych do porównań wahają się w granicach od 150,45zł/m<sup>2</sup> do 424,94zł/m<sup>2</sup>.

Obliczony trend czasowy wyniósł 0,31 % w skali roku. Z uwagi na minimalny wzrost nie wyliczono korekty wzrostu cen z uwagi na upływ czasu. Stabilizację cen nieruchomości na badanym rynku potwierdziły informacje uzyskane w lokalnych biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

L p.	Położenie region	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Cena zł	MPZP/ Studium	Cena (zł/m <sup>2</sup> )	Data	Uzbrojenie
1	Chorzów - Nomiarki	2139	641700,-	U/P	299,67	VII 2015	e, w, k
2	Sosnowiec - Zagórze	3100	490000,-	U/P	158,00	III 2016	e, w, k
3	Siemianowice Śl.	2860	530000,-	P	185,31	II 2017	e, w
4	Będzin - Syberka	2325	499000,-	P	215,05	VII 2016	e, w, k
5	Dąbrowa Górnicza Sobieskiego	2380	1353000,-	U	424,94	I 2018	e, w, g, k
6	Czeladź - M1	13414	2951000,-	U/P	219,99	VI 2016	e, w, k
7	Będzin ul. Parkowa	5867	990000,-	P	168,74	III 2016	e, w, k
8	Sosnowiec - Kazimierz	9043	1900000,-	U/P	210,10	XII 2015	e, w, k
9	Bytom - Bóbrak	3290	495000,-	U/P	150,45	IX 2015	e
10	Chorzów - Batory	4005	1210000,-	U	302,12	XI 2016	e, w, k, g
11	Zawiercie ul. Kościuszki	3850	670000,-	U/P	170,02	I 2018	e, w

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.

$$C_{\min} = 150,45 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 424,94 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 227,67 \text{ zł/m}^2$$

Wartość dolna =  $C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,660$

Wartość górna =  $C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,866$

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 w Bytomiu o powierzchni 0,3290ha, jest to działka, nieogrodzona, przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę użyteczności publicznej, z dostępem do energii elektrycznej, o nieuciążliwym sąsiedztwie, z dostępem do drogi publicznej o nawierzchni żwirowej.

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

Nieruchomość zlokalizowana w Dąbrowie Górniczej o powierzchni 0,2380ha, jest to działka nieogrodzona, przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową, z dostępem do energii elektrycznej, gazu, sieci wodociągowej i

kanalizacji sanitarnej o nieuciążliwym sąsiedztwie, z bardzo dobrym dostępem do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

Zestawienie cech pozostałych nieruchomości podobnych

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Wzięto pod uwagę również preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Cechy rynkowe	Waga cechy
1. Położenie, atrakcyjność lokalizacji	35 % - bardzo dobra 0,653 - dobra 0,513 - zadowalająca 0,372 - daleka 0,231
2. Możliwości inwestycyjne	25 % - bardzo duże 0,466 - średnie 0,315 - małe 0,165
3. Uzbrojenie	20 % - pełne uzbrojenie 0,373 - uzbrojenie w 3 sieci 0,293 - uzbrojenie w 2 sieci 0,212 - uzbrojenie w 1 sieć 0,132
4. Dostęp do drogi	10 % - bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni 0,187 - bezpośredni dostęp do drogi o żwirowej nawierzchni 0,147 - dostęp do drogi o ziemnej nawierzchni 0,106 - dostęp utrudniony lub brak 0,066
5. Sąsiedztwo i otoczenie	10 % - bardzo dobre 0,187 - zadowalające 0,126 - dostateczne 0,066

Cechy rynkowe	Ocena
1. Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Bardzo dobra – przy głównych ulicach z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów usługowych Dobra – w odległości do 300m od głównych ulic z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów usługowych 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, 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	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 – niepełne uzbrojenie w media z sieci miejskiej : 1 sieć
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 Zadowolające – 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

Wyceny prawa użytkowania wieczystego 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. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

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	35%	Bardzo dobra	Zadowalająca	Bardzo dobra
2.	Możliwości inwestycyjne	25%	Średnie	Średnie	Średnie
3.	Uzbrojenie	20%	Uzbrojenie w 4 sieci	Uzbrojenie w 1 sieć	Pełne uzbrojenie
4.	Dostęp do drogi	10%	Bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni	Bezpośredni dostęp do drogi o żwirowej nawierzchni	Bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni
5.	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	Zadowalające	Dostateczne	Bardzo dobre

• Współczynniki korygujące dla nieruchomości

Lp.	Współczynniki korygujące /wk/	Udział % w całości	Nieruchomości Wd – Wg	Zakres	Wartość
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	35%	daleka – bardzo dobra	0,231 - 0,653	0,653
2.	Możliwości inwestycyjne	25%	małe –bardzo duże	0,165 - 0,466	0,315
3.	Uzbrojenie	20%	uzbrojenie w 1 sieć – pełne uzbrojenie	0,132 - 0,373	0,373
4.	Dostęp do drogi	10%	dostęp utrudniony lub brak – bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni	0,066 – 0,187	0,187
5.	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	dostateczne – bardzo dobre	0,066 - 0,187	0,126
<b>RAZEM:</b>		<b>100%</b>		<b>0,660 – 1,866</b>	<b>1,654</b>

- **Określenie aktualnej wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego**

$$W_r = C_s * W_k * K$$

gdzie :

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

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

$W_k$  - współczynniki korygujące

$K$  - współczynnik eksperta – przyjęto 0,95 za służebność gruntową

$$W_r = 227,67 * 1,654 = 376,56 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa działki wynosi :  $376,56 \text{ zł/m}^2 * 2395 \text{m}^2 * 0,95 = 856 768,14 \text{ zł}$

przyjęto do wyceny

**856 768,00 zł**

**słownie : osiemset pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset sześćdziesiąt osiem złotych**

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym polega na tym, że rzeczoznawca majątkowy wycenia nieruchomość porównując jej cechy (np. lokalizację, powierzchnię) z cechami innych, sprzedanych nieruchomości, które uznał za nieruchomości podobne i wybrał jako nieruchomości porównawcze. Nieruchomości te oceniane są pod kątem cech je opisujących. Część cech nieruchomości porównawczych może zostać przez rzeczoznawcę oceniona identycznie; dotyczy to również nieruchomości wycenianej.

Oznacza to, że różnice cen nieruchomości porównawczych nie wynikają z różnic dotyczących tych cech, gdyż tych różnic nie ma. Cechy te zostają wówczas odrzucone z przyjętego przez rzeczoznawcę zbioru cech wpływających na ceny nieruchomości.

Zdarza się również, że nieruchomość szacowana może posiadać cechy różniące ją od wszystkich nieruchomości porównawczych, stanowiące jej wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe. Standardy zawodowe, stosowane przez rzeczoznawców majątkowych, pozwalają wówczas na użycie w podejściu porównawczym tzw. współczynnika korekcyjnego  $K$ . Wartość tego współczynnika nie może być dowolna – dopuszcza się jedynie wartości z przedziału od 0,90 do 1,10.

Współczynnik  $K$  o wartości poniżej 1 można stosować gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną wadę wykraczającą poza cechy rynkowe. Współczynnik  $K$  o wartości powyżej 1 można stosować gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną zaletę wykraczającą poza cechy rynkowe. Współczynnik korekcyjny rzeczoznawca określa w oparciu o własną ocenę wpływu zalety lub wady nieruchomości szacowanej na wartość.

**OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ  
BUDOWLI SPORTOWO – REKREACYJNYCH**

**KARTA OBIEKTU**

<b>Nazwa obiektu</b>	<b>Budynek rekreacyjny</b>	<b>Nr obiektu w katalogu BCOL.11.017</b>	
<b>Opis obiektu katalogowego</b> Budynek rekreacyjny, parterowy, powierzchnia użytkowa 75,00m <sup>2</sup> . Drewniany, dach drewniany kryty papą, instalacja elektryczna, w - k, co.		Koszty nadzoru i dokumentacji : 5%	
		Przyjęty średni stopień zużycia technicznego, funkcjonalnego i ekonomicznego : 20%	
<b>Rodzaj</b> Wskaźnik cenowy katalogowy BCOL.11.017	<b>Jedn.</b>	<b>Ilość jedn.</b>	<b>Wartość w zł</b>
Budynek rekreacyjny	989,75 zł/m <sup>2</sup>	56,00m <sup>2</sup>	55 426,00
Wartość * 0,80 * 1,05			46 557,84
<b>PRZYJETO</b>			<b>46 558,00</b>

**słownie : czterdzieści sześć tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem złotych**

**KARTA OBIEKTU**

<b>Nazwa obiektu</b>	<b>Basen rekreacyjny</b>	<b>Nr obiektu w katalogu BCOL.1.031</b>	
<b>Opis obiektu katalogowego</b> Basen odkryty o powierzchni 154,00m <sup>2</sup> , konstrukcja żelbetowa, płyta denna, z zamkniętym obiegiem wody.		Koszty nadzoru i dokumentacji : 5%	
		Przyjęty średni stopień zużycia technicznego, funkcjonalnego i ekonomicznego : 20%	
<b>Rodzaj</b> Wskaźnik cenowy katalogowy BCOL.1.031	<b>Jedn.</b>	<b>Ilość jedn.</b>	<b>Wartość w zł</b>
Basen rekreacyjny	707,00 zł/m <sup>2</sup>	40,00m <sup>2</sup>	28 280,00
Wartość * 0,80 * 1,05			23 755,20
<b>PRZYJETO</b>			<b>23 755,00</b>

**słownie : dwadzieścia trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt pięć złotych**

## KARTA OBIEKTU

<b>Nazwa obiektu</b>	<b>Kort tenisowy</b>	<b>Nr obiektu w katalogu BCOI.11.014, 02.056</b>	
<b>Opis obiektu katalogowego</b> Kort tenisowy o powierzchni 669m <sup>2</sup> . Podbudowa z kruszyw, warstwa sztucznej trawy, Ogrodzenie kortu siatką na słupkach o wysokości 4m oraz oświetlenie terenu.		Koszty nadzoru i dokumentacji : 5%	
		Przyjęty średni stopień zużycia technicznego, funkcjonalnego i ekonomicznego : 20%	
<b>Rodzaj</b> Wskaźnik cenowy katalogowy BCOI.11.014 + BCOI. 02.056	<b>Jedn.</b>	<b>Ilość jedn.</b>	<b>Wartość w zł</b>
Kort tenisowy + ogrodzenie siatką 4m + oświetlenie terenu.	611,49 zł/m <sup>2</sup>	703,00m <sup>2</sup>	429 877,47
Wartość * 0,80 * 1,05			361 097,07
<b>PRZYJETO</b>			<b>361 097,00</b>

słownie : trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćdziesiąt siedem złotych

**IX . USTALENIA KOŃCOWE**

Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem powyższego operatu wynosi

**WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI**

**1 288 178 , 00 zł**

w tym wartość odtworzeniowa budowli 431 410,00 zł

w tym wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu 856 768 , 00 zł

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 gospodarczym, 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.



## 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 dokumencie 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. 2018 r.



WYPIS Z DOKUMENTU  
SPORZADZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJATKOWEGO

w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami

( Dz. U. z 2016r – ze zmianami )

KSIĘGA WIECZYSTA

Sąd Rejonowy w Sosnowcu Wydział V Ksiąg Wieczystych

Data sporządzenia wypisu i podpis rzeczoznawcy majątkowego 21. 05. 2018r

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KA1S/00032218/3.

*Dział I – Oznaczenie nieruchomości*

Położenie : Sosnowiec  
Obręb nazwa : Porąbka  
Numer działki : 2914/5  
Ulica : Lenartowicza i Dąbrowska  
Sposób korzystania : zabudowana działka w użytkowaniu wieczystym  
Obszar : 0.2395ha  
Budynki : Budynki o łącznej kubaturze 7948 m3

*Dział II – Własność*

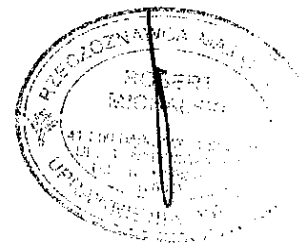
Właściciel : Skarb Państwa  
Użytkownik wieczysty : Śląska Agencja Finansowa Marcin Gąszczak i Robert Zdankowski Spółka Jawna z siedzibą w Sosnowcu

*Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia*

Wpisy dotyczące wieczystego użytkowania  
Wpisy dotyczące służebności gruntowej

*Dział IV – Hipoteki*

Wpisane hipoteki



Prezydent Miasta Sosnowca  
Aleja Zwycięstwa 20  
41-200 Sosnowiec  
tel. (32) 296 06 96

Województwo: **ŚLĄSKIE**  
Powiat: **M.SOSNOWIEC**  
Gmina: **M.SOSNOWIEC**  
Jednostka ewidencyjna: **247501\_1, Sosnowiec**  
Obręb: **0007, Porąbka**

Nr kancelaryjny: **WGG.6621.1553.2018**

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: **G.1207**

Nr jednostki rejestrowej budynkowej: **B.75**

własność, udział: 1/1

Skarb Państwa

Uwagi:

Brak udziału

użytkowanie wieczyste, podmiot grupowy, udział: 1/1

Nazwa podmiotu: **Śląska Agencja Finansowa Marcin Gąszczak i Robert Zdańkowski Spółka Jawna z siedzibą w Sosnowcu**

Adres podmiotu: **41-216 Sosnowiec, ul. Lenartowicza 188**

**Gąszczak Marcin (Stanisław Bogumiła)**

PESEL: 73012803033 NIP: 629-173-20-46

Zam.: 42-512 Malinowice, ul. Szkoła 39A

**Zdańkowski Robert Mariusz (Lucjan Halina)**

PESEL: 73051504731 NIP: 629-206-32-80

Zam.: 42-520 Dąbrowa Górnicza, ul. Aleja Zwycięstwa 38

Arkusz 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	
	2914/5	Sosnowiec, ul. Lenartowicza	Tereny mieszkaniowe	B	0.2395	0.2395	KW 32218
Id. dz.: 247501_1.0007.2914/5							
Wartość: -							
	2914/10	Sosnowiec, ul. Teofila Lenartowicza 188	Inne tereny zabudowane	Bi	0.5948	0.5948	KW 55578
Id. dz.: 247501_1.0007.2914/10							
Wartość: -							
	2914/11	Sosnowiec, ul. Teofila Lenartowicza	Drogi	dr	0.0354	0.0354	KA1S/00056232/1
Id. dz.: 247501_1.0007.2914/11							
Wartość: -, Rejon statystyczny: wartość atrybutu nie jest obecnie znana, ale wartość ta może też nie istnieć							
Razem:					0.8697	0.8697	

Sporządził(a): **Magdalena Żegocka, według stanu na dzień: 2018-04-26**

Nr zlecenia: **Z/SOSN/3487-1/2018**

Z. A. P. P. S. A. Sosnowiec  
wykonalny urząd gminny  
adres: Sosnowiec, ul. Lenartowicza 188  
2018-04-26  
*Żegocka*  
mgr inż. Magdalena Żegocka

2018-04-26.....

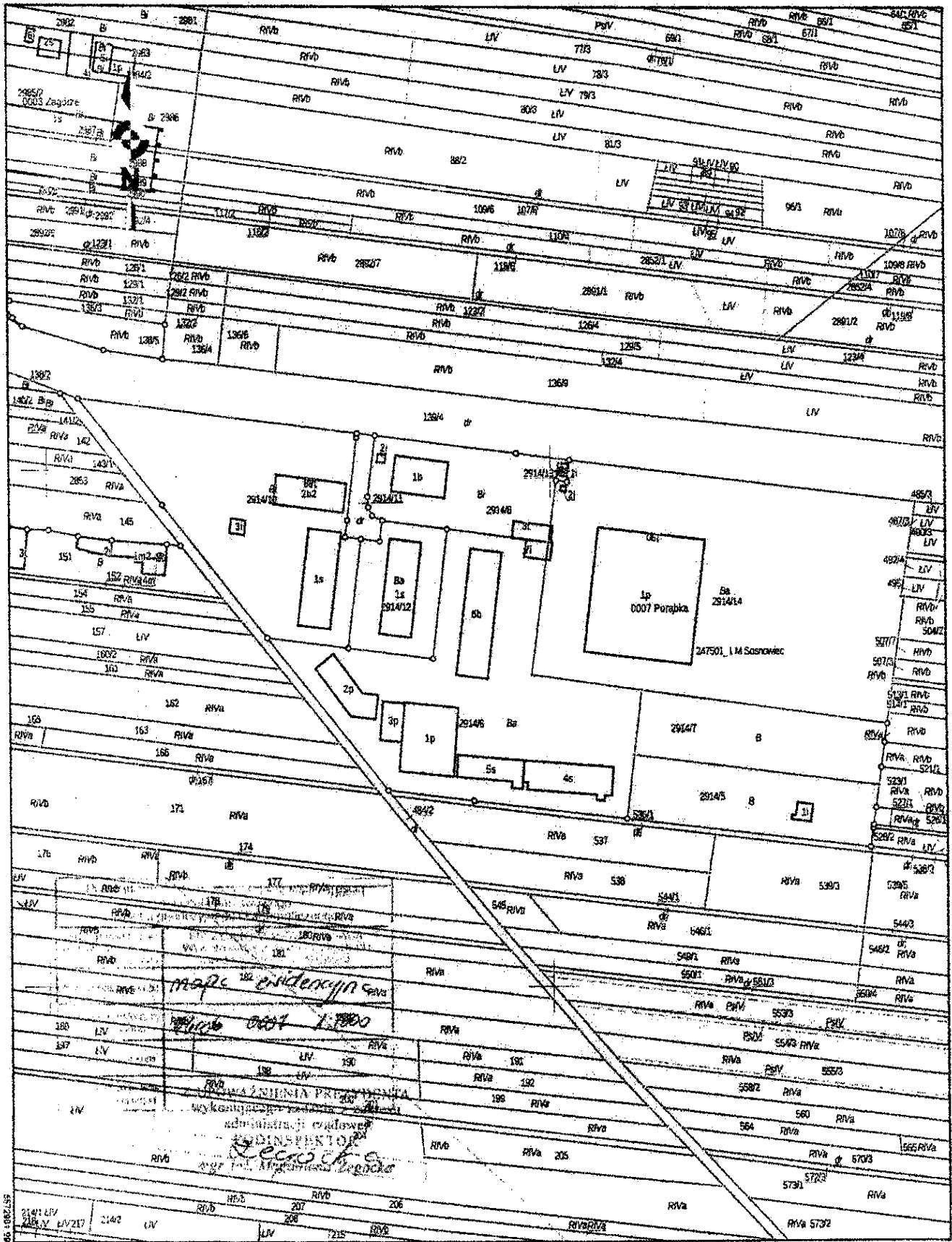
(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby reprezentującej organ)  
Data i podpis

Prezydent Miasta Sosnowca  
Aleja Zwycięstwa 20  
41-200 Sosnowiec  
tel. (32) 296 08 98  
Nr sprawy: WGG.6642.1094.2018

Kopia mapy ewidencyjnej

Skala 1:2000

Województwo: ŚLĄSKIE  
Powiat: M. SOSNOWIEC  
Gmina: M. SOSNOWIEC  
Jednostka ew.: 247501\_1, Sosnowiec  
Obręb: 0007, Porąbka  
Arkusz: -  
Działka: 2914/5, 2914/10, 2914/11





F. KD 15-2X3

F. KD 15-1X2

9.21