



OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ
PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W BĘCZARKA
GMINA MYŚLENICE POWIAT MYŚLENICE
WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE**


Autor opracowania -

**Michalski Robert
uprawnienia nr 3387**



Dąbrowa Górnicza , 18 luty 2020r.

WYCIĄG Z OPERATU

1. Określenie nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Bęczarka powiat Myślenicki
2. Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia zobowiązań spółki.
3. Opis nieruchomości	Nieruchomość położona w centralnej dzielnicy powiatu. Nieruchomość składa się z działki gruntowej nr 765, 768, 770/1, 770/2, 774, 822 niezabudowanej o łącznej powierzchni 1.0900ha, księga wieczysta KR1Y/00061662/4. Sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Dojazd bezpośredni drogą o utwardzonej asfaltowej nawierzchni. Nieruchomość nieuzbrojona ale z możliwością podłączenia mediów, nieogrodzona i niezagospodarowana.
4. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości	1 527 936 , 00 zł
5. Data sporządzenia operatu	18. 02. 2020r.
6. Podpis 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	4
IV. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	5
V. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
V.1. Określenie stanu prawnego	6
V.2. Przeznaczenie w planie miejscowym	7
V.3. Określenie stanu techniczno-użytkowego	7
VI. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	7
VII. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	8
VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	12
IX. USTALENIA KOŃCOWE	17
X. KLAUZULE	18
ZAŁĄCZNIKI	19

I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Bęczarka gmina Myślenice, powiat Myślenicki. Nieruchomość położona w pośredniej dzielnicy powiatu. Nieruchomość składa się z działki gruntowej nr 765, 768, 770/1, 770/2, 774, 822 niezabudowanej o łącznej powierzchni 1.0900ha, księga wieczysta KR1Y/00061662/4.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej przysługujące SAF S.A..

II. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania /WRU/ nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia zobowiązań spółki.

III. OKREŚLENIE PODSTAW WYCENY

III.1. Określenie podstaw formalnych

Podstawą formalną wyceny jest umowa zawarta pomiędzy SAF S.A. a Biuro Wyceny Nieruchomości „CENROM” – Robert Michalski 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.
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1- Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01.09.2017r poz. 59.

III.3. Określenie źródeł danych merytorycznych

1. Aktualne notowania cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzyskane z aktów notarialnych, agencjach pośrednictwa i obrotu nieruchomościami oraz własnej bazy danych.
2. Wizja lokalna przeprowadzona w obecności właściciela .

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Myslenice.
4. Internetowy odpis z księgi wieczystej.
5. Wypis z rejestru gruntów.
5. R. Borowiecki „Metody i procedury wyceny przedsiębiorstw i ich majątku”
Warszawa 2011r.
6. „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” (przykłady operatów szacunkowych) pod redakcją Sabiny Żróbek , Olsztyn 2005r
7. „Przykłady Wycen Nieruchomości - Praktyka” Instytut Doradztwa Majątkowego,
Wydanie X, Warszawa 2016r

IV. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY

Data określenia stanu prawnego nieruchomości	18. 02. 2020 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	14. 02. 2020 r.
Data określenia wartości nieruchomości	18. 02. 2020 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	18. 02. 2020 r.

V. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

V.1. Określenie stanu prawnego

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej jest SAF Spółka Akcyjna z siedzibą w Sosnowcu. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Bęczarka gmina Myślenice powiat Myślenice. Nieruchomość zapisana jest w ewidencji gruntów jako działka nr :

Nr mapy	Nr działki	Nr księgi wieczystej	Rodzaje użytków	Powierzchnia ha
2	765	KR1Y/00061662/4	Lzr-R V Lzr-R VI	0.1700 0.1900
2	768	KR1Y/00061662/4	Lzr-R VI	0.0800
2	770/1	KR1Y/00061662/4	Lzr-R VI Lz-Ps VI	0.0800 0.0200
2	770/2	KR1Y/00061662/4	Lz-Ps VI	0.0300
2	774	KR1Y/00061662/4	Lzr-R VI	0.1500
2	822	KR1Y/00061662/4	Lzr-Ps VI	0.3700
razem				1.0900 ha

Nieruchomość zapisana jest w księdze wieczystej nr KR1Y/00061662/4

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Położenie : Bęczarka
Obręb nr : -
Ulica : -
Numer działki : 765, 768, 770/2, 774, 770/1, 822
Sposób korzystania : -
Obszar : 1.0900ha

Dział II – Własność

Właściciel : SAF S.A.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV – Hipoteka

Brak wpisów

V.2. Przeznaczenie w planie miejscowym

Zapisy zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Myślenice uchwała nr 189/XXV/2016r z 16. 09. 2016r jako teren : tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny upraw rolnych z możliwością zalesień. Oznaczenie RL oraz MN.

V.3. Określenie stanu techniczno-użytkowego

Wyceniana nieruchomość znajduje się w centralnej dzielnicy powiatu w niedalekim sąsiedztwie „Zakopianki”. Dojazd bezpośredni drogą o utwardzonej asfaltowej nawierzchni od drogi NR 7. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej oraz rolne i dalszym oddaleniu usługowe. Działki o regularnych zbliżonych do prostokata kształtach, nieogrodzone o równej nawierzchni, w chwili wyceny pokryte nawierzchnią ziemną. Znajdują się w pierwszej linii ewentualnej zabudowy. Warunki geotechniczne dobre. Średnie natężenie ruchu drogowego. Działki niezabudowane, nieuzbrojone z możliwością podłączenia mediów energii elektrycznej oraz sieci wodnej, nieogrodzone i zagospodarowane. Działki gruntowe nadają się do zabudowy osiedla domów jednorodzinnych oraz domków letniskowych.

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.

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 korygowanie 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 .

Zgodnie z § 29.1, 29.2, 29.3 powyższego rozporządzenia „przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualne ceny w obrocie nieruchomościami”.

VII. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

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

- rodzaj rynku – rynek prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
- obszar rynku – powiat Myślenice
- okres badania cen – lata 2018 - 2020

Bęczarka – wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie myślenickim, w gminie Myślenice. W latach 1975-1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa krakowskiego. Tuż obok miejscowość przechodzi łącząca Kraków z Zakopanem droga krajowa nr 7 (fragment międzynarodowej trasy E77), stanowiąca na tym odcinku część zakopianki. Wieś malowniczo położona na Pogórzu Wielickim, w dolinie potoku Zakrętek. Pierwsza wzmianka o wsi zwanej wówczas Bunczarca, pochodzi z 1398 r., była ona wtedy własnością Piotra z Kociny. Prawdopodobnie wieś była lokowana kilkadziesiąt lat wcześniej, w rozległej Puszczy Karpackiej. Nazywała się najpierw Bunczarca, a pierwsza pisana o niej wzmianka pochodzi z roku 1398, kiedy to była własnością Piotra z Kociny. Przez bardzo długi czas wieś otaczała puszcza dziewicza zwana – Wielkim Lasem. Na przełomie XV i XVI wieku powstał w Bęczarce folwark pańszczyźniany. W roku 1581 pracował tutaj jeden zarejestrowany rzemieślnik, a na wiejskich weselach grał ludowy dud. W XVII wieku wielu mieszkańców Bęczarki pracowało na sąsiednich polach

królewsczyzny lanckorońskiej. W 1670 wieś dzierżyła Marianna Zebrzydowska. Przez cały czas swojego przedzoborowego istnienia Bęczarka należała pod względem administracyjnym do kasztelanii krakowskiej, a kościelnym do parafii w Krzywaczce. Od przełomu XV i XVI wieku w Bęczarce znajdował się tylko odrębny folwark, ponieważ wieś ta nigdy nie miała osobnego właściciela.

Zanalizowano ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2018 - 2020r . Najchętniej kupowane są działki pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności o powierzchni użytkowej od 600 m² do 1000 m². Największy wpływ na ceny działek gruntowych ma lokalizacja (w spokojnej dzielnicy z dobrym dostępem do centrum), otoczenie i sąsiedztwo, kształt działki oraz dostęp do mediów. Rozpiętość cenowa nieruchomości gruntowych w powiecie w zależności od lokalizacji, otoczenia i uzbrojenia wynosi od 75,00zł/m² na peryferiach powiatu do ponad 185,00zł/m² w centrum za działki o prawie zabudowy mieszkaniowej.

Zgromadzono dane o 11 nieruchomościach gruntowych niezabudowanych i ich cenach transakcyjnych prawa własności, które wybrano jako próbkę reprezentatywną z terenu powiatu.

VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej 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.

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.

Obliczony trend czasowy nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym wyniósł 0,37 % w skali roku. Świadczy to o stabilizacji cen nieruchomości gruntowych o podobnym przeznaczeniu. Pojedyncze niewielkie wahania cen mają charakter indywidualny i nie wskazują stałej tendencji wzrostu nieruchomości podobnych. W związku z powyższym

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 Powiat	Powierzchnia (m ²)	MPZP/ Studium	Cena (zł/m ²)	Data
1	Dobczyce	712	M/U	149,50	XI 2019
2	Pcim	1496	MN	89,70	VI 2018
3	Kasina Wlk.	1795	MN	119,00	IV 2018
4	G. Myślenice	798	MU	184,78	III 2018
5	G. Myślenice	910	MU	149,20	XI 2018
6	G. Myślenice	1440	MN	90,80	I 2020
7	G. Myślenice	806	MN	121,94	IV 2018
8	Bęczarka	746	MU	154,00	VI 2019
9	Jawornik	1294	MN	89,70	III 2018
10	Wiśniowa	1397	MN	80,00	IV 2019
11	Głogoczów	2366	MN	75,00	I 2019

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.

$$C_{\min} = 75,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 184,78 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{sr}} = 118,51 \text{ zł/m}^2$$

Wartość dolna = $C_{\min}/C_{\text{sr}} = 0,633$

Wartość górna = $C_{\max}/C_{\text{sr}} = 1,559$

Z próbki reprezentatywnej wybrano działki tego samego typu o najniższych i najwyższych jednostkowych cenach transakcyjnych za 1 m².

- **Opis nieruchomości gruntowej o najniższej cenie transakcyjnej za 1 m²**

Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Głogoczów o powierzchni 0,2366ha, 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.

- **Opis nieruchomości gruntowej o najwyższej cenie transakcyjnej za 1 m²**

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Myślenice o powierzchni 0,0798ha, 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.

Zestawienie cech nieruchomości podobnych

Zestawienie cech pozostałych nieruchomości podobnych

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

Cechy rynkowe	Waga cechy	Opis	Wartość
1. Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30 %	bardzo dobra	0,467
		dobra	0,375
		zadowalająca	0,282
		daleka	0,190
2. Możliwości inwestycyjne	20 %	bardzo duże	0,312
		średnie	0,220
		małe	0,127
3. Uzbrojenie	20 %	pełne uzbrojenie	0,312
		uzbrojenie w 3 sieci	0,250
		uzbrojenie w 2 sieci	0,189
		uzbrojenie w 1 sieć	0,127
4. Dostęp do drogi	10 %	bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni	0,156
		bezpośredni dostęp do drogi o żwirowej nawierzchni	0,125
		dostęp do drogi o ziemnej nawierzchni	0,094
		dostęp utrudniony lub brak	0,063
5. Sąsiedztwo i otoczenie	10 %	bardzo dobre	0,156
		zadowalające	0,109
		dostateczne	0,063
6. Wielkość działki	5 %	bardzo dobra	0,078
		dobra	0,063
		zadowalająca	0,047
		niekorzystna	0,032
7. Kształt działki	5%	bardzo dobry	0,078
		dobry	0,063
		zadowalający	0,047
		niekorzystny	0,032

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 Zadowolająca – 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 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
6. Wielkość działki	Bardzo dobra – powierzchnia gruntu pomiędzy od 600m ² do 1000m ² Dobra – powierzchnia od 1000m ² do 1500m ² i od 300m ² do 600m ² Zadowolająca – powierzchnia od 1500m ² do 2000m ² , Niekorzystna – bardzo duża powierzchnia lub bardzo mała powierzchnia powyżej 2000m ² lub poniżej 400m ²
7. Kształt działki	Bardzo dobry – kształt regularny; (kwadrat, prostokąt) Dobry – kształt nieregularny; o regularnych proporcjach boków umożliwiającym racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu; Zadowolający – 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.

Wybór jednostki porównawczej, jaki może być dla tego typu nieruchomości, to 1m² 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

Porównanie nieruchomości wycenianej w pryzmacie cech rynkowych nieruchomości z próbki reprezentatywnej dla działki 765, 822

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

• **Współczynniki korygujące**

Lp.	Współczynniki korygujące /wk/	Udział % w całości	Nieruchomości Wd – Wg	Zakres	Wartość
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	daleka – bardzo dobra	0,190 – 0,467	0,467
2.	Możliwości inwestycyjne	20%	małe –bardzo duże	0,127 – 0,312	0,220
3.	Uzbrojenie	20%	uzbrojenie w 1 sieć – uzbrojenie w 4 sieć	0,127 – 0,312	0,189
4.	Dostęp do drogi	10%	dostęp utrudniony lub brak – bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni	0,063 – 0,156	0,125
5.	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	dostateczne – bardzo dobre	0,063 – 0,156	0,109
6.	Wielkość działki	5%	niekorzystna – dobra	0,032 – 0,078	0,032
7.	Kształt działki	5 %	niekorzystny – bardzo dobry	0,032 – 0,078	0,063
RAZEM :		100%		0,633 – 1,559	1,205

• **Określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności działki 765, 822**

$$W_r = C_s * W_k$$

gdzie :

W_r - wartość rynkowa 1m²

C_s - średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowej

W_k - współczynniki korygujące

$$W_r = 118,51 * 1,205 = 142,80 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa nieruchomości wynosi : 142,80 zł/m² * 7300 m² = 1 042 440,00 zł

przyjęto do wyceny

1 042 440,00 zł

Porównanie nieruchomości wycenianej w pryzmacie cech rynkowych nieruchomości z próbki reprezentatywnej dla działki 768, 770/1

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

• Współczynniki korygujące

Lp.	Współczynniki korygujące /wk/	Udział % w całości	Nieruchomości Wd – Wg	Zakres	Wartość
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	daleka – bardzo dobra	0,190 – 0,467	0,467
2.	Możliwości inwestycyjne	20%	małe –bardzo duże	0,127 – 0,312	0,220
3.	Uzbrojenie	20%	uzbrojenie w 1 sieć – uzbrojenie w 4 sieć	0,127 – 0,312	0,189
4.	Dostęp do drogi	10%	dostęp utrudniony lub brak – bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni	0,063 – 0,156	0,125
5.	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	dostateczne – bardzo dobre	0,063 – 0,156	0,109
6.	Wielkość działki	5%	niekorzystna – dobra	0,032 – 0,078	0,078
7.	Kształt działki	5 %	niekorzystny – bardzo dobry	0,032 – 0,078	0,063
RAZEM :		100%		0,633 – 1,559	1,251

• **Określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności działki 768, 770/1**

$$W_r = C_s * W_k$$

gdzie :

W_r - wartość rynkowa 1m²

C_s - średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowej

W_k - współczynniki korygujące

$$W_r = 118,51 * 1,251 = 148,25 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa nieruchomości wynosi : 148,25 zł/m² * 1800 m² = 266 850,00 zł

przyjęto do wyceny

266 850,00 zł

Porównanie nieruchomości wycenianej w przyzmacie cech rynkowych nieruchomości z próbki reprezentatywnej dla działki 770/2, 774

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

• **Współczynniki korygujące**

Lp.	Współczynniki korygujące /wk/	Udział % w całości	Nieruchomości Wd – Wg	Zakres	Wartość
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	daleka – bardzo dobra	0,190 – 0,467	0,467
2.	Możliwości inwestycyjne	20%	małe –bardzo duże	0,127 – 0,312	0,220
3.	Uzbrojenie	20%	uzbrojenie w 1 sieć – uzbrojenie w 4 sieć	0,127 – 0,312	0,189
4.	Dostęp do drogi	10%	dostęp utrudniony lub brak – bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni	0,063 – 0,156	0,125
5.	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	dostateczne – bardzo dobre	0,063 – 0,156	0,109
6.	Wielkość działki	5%	niekorzystna – dobra	0,032 – 0,078	0,063
7.	Kształt działki	5 %	niekorzystny – bardzo dobry	0,032 – 0,078	0,063
RAZEM :		100%		0,633 – 1,559	1,236

• **Określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności działki 770/2, 774**

$$W_r = C_s * W_k$$

gdzie :

W_r - wartość rynkowa 1m²

C_s - średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowej

W_k - współczynniki korygujące

$$W_r = 118,51 * 1,236 = 146,47 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa nieruchomości wynosi : 146,47 zł/m² * 1800 m² = 263 646,00 zł

przyjęto do wyceny

263 646,00 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.

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1 527 936 , 00 zł

Słownie : jeden milion pięćset dwadzieścia siedem tysięcy
dziewięćset trzydzieści sześć złotych

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. Oszacowana wartość jest niższa niż średnia cena w przyjętej do wyceny próbce. Otrzymałą wartość można uznać za bliską cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

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 wycenianego obiektu, których nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej .
4. Ocena stanu technicznego wycenianego obiektu 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
18. 02. 2020r.


Rzeczoznawca majątkowy
Robert Michalski

WYPIS Z DOKUMENTU
SPORZADZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJATKOWEGO
w trybie art. 155 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. poz. 65 z 2020r – tekst jednolity)

KSIĘGA WIECZYSTA

Sąd Rejonowy w Myślenicach Wydział Ksiąg Wieczystych

Data sporządzenia wypisu i podpis rzeczoznawcy majątkowego

18.02.2020r

Nieruchomość zapisana jest w księdze wieczystej nr KR1Y/00061662/4

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Położenie : Bęczarka

Obręb nr : -

Ulica : -

Numer działki : 765, 768, 770/2, 774, 770/1, 822

Sposób korzystania : -

Obszar : 1.0900ha

Dział II – Własność

Właściciel : SAF S.A.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV – Hipoteka

Brak wpisów



STAROSTA MYŚLENICKI
32-400 Myślenice ul. Reja 13

Województwo: małopolskie
Powiat: myślenicki
Jednostka ewidencyjna: Myślenice - G
Obręb ewidencyjny: 120903_5.0001, Bęczarka

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 18.02.2020 11:34:24

Nr jednostki rejestrowej: G912

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SAF SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W SOSNOWCU siedziba: ul. Lenartowicza 188, 41-216 Sosnowiec

Działki ewidencyjne: 6

Arkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
2	765	-	0.36	Lzr-RV Lzr-RVI	0.17 0.19	KR1Y/00061662/4
Identyfikator: 120903_5.0001.765						
2	768	-	0.08	Lzr-RVI	0.08	KR1Y/00061662/4
Identyfikator: 120903_5.0001.768						
2	770/1	-	0.10	Lzr-RVI Lzr-PsVI	0.08 0.02	KR1Y/00061662/4
Identyfikator: 120903_5.0001.770/1						
2	770/2	-	0.03	Lzr-PsVI	0.03	KR1Y/00061662/4
Identyfikator: 120903_5.0001.770/2						
2	774	-	0.15	Lzr-RVI	0.15	KR1Y/00061662/4
Identyfikator: 120903_5.0001.774						
2	822	-	0.37	Lzr-PsVI	0.37	KR1Y/00061662/4
Identyfikator: 120903_5.0001.822						
Razem powierzchnia działek:			1.09	ha		
Słownie:			jeden hektar dziewięć arów			

Oznaczenia klas i użytków

Lzr-PsVI - Grunty zadrzewione i zakrzewione na uż.
rolnych
Lzr-RV - Grunty zadrzewione i zakrzewione na uż.
rolnych
Lzr-RVI - Grunty zadrzewione i zakrzewione na uż.
rolnych

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Myślenice, dnia 18.02.2020

Dariusz Podmokły
dnia: 18.02.2020

dnia: 18.02.2020

(sporządził: data i podpis)

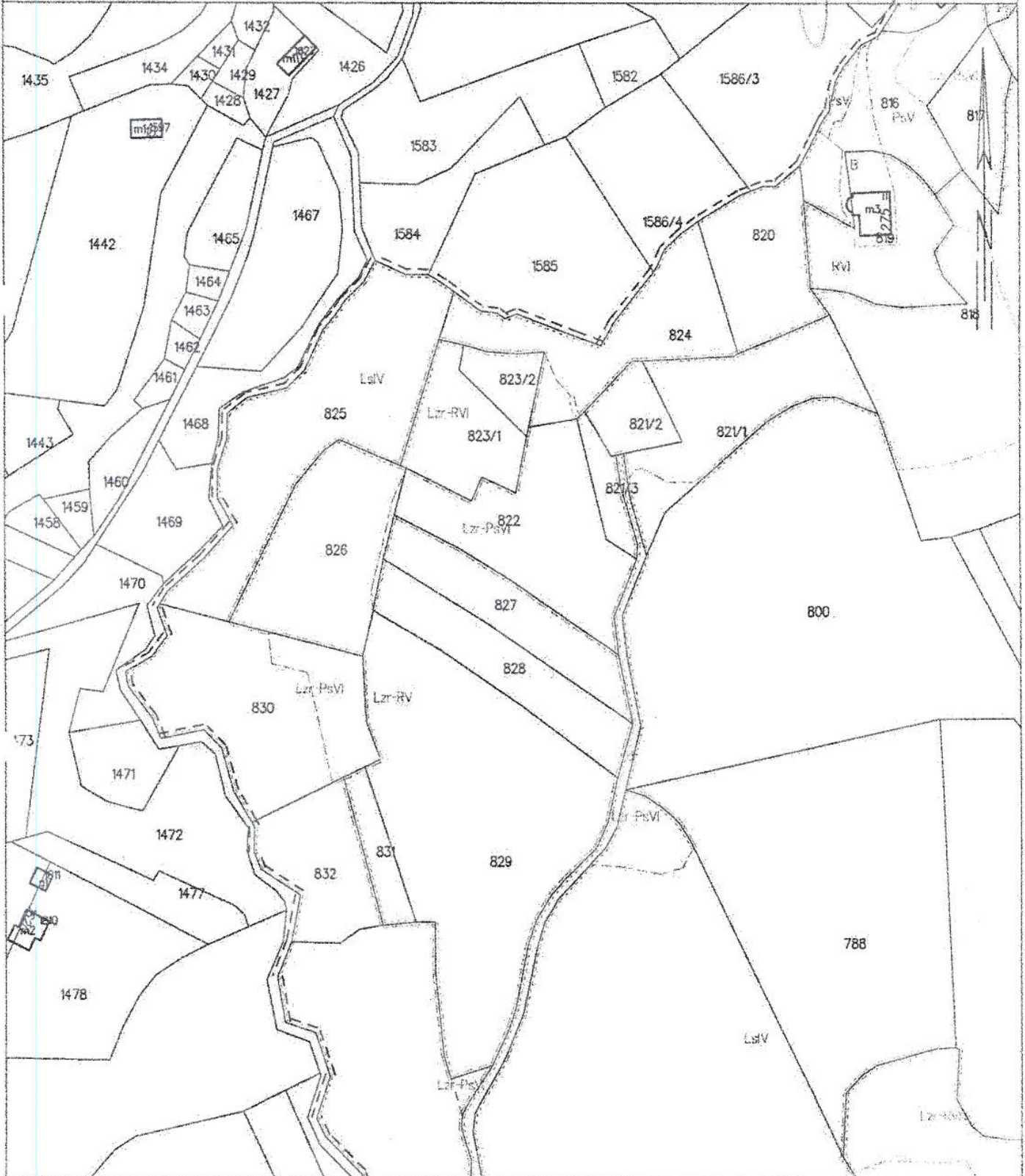
(pieczęć urzędowa)

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

Urząd Gminy Myślenice
w Myślenicach
ul. A. Gołkowskiego 15

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
obr. Bęczarka 0001: dz. 765, 768, 770/1, 770/2, 774, 822

SKALA 1:2000



Urząd Gminy Myślenice
ul. Wolności 13

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
obr. Bęczarka 0001: dz. 765, 768, 770/1, 770/2, 774, 822

SKALA 1:2000

