BIURO RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Konto bankowe
Bank Śląski o/Olkusz
10501618-0801286691

tel. służbowy
(0-32) 643-44-54
600898214

32 - 300 Olkusz
ul.K.K. Wielkiego 19
m6

Olkusz dnia 26.09.2016r

Celem operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości położonej w województwie małopolskim, powiecie olkuskim, usytuowanej w jednostce ewidencyjnej Olkusz, obręb Pomorzany przy **ul.Długiej** oznaczonej numerem ewidencyjnym **595/34, 595/35, 595/37,** wg stanu na dzień sporządzenia operatu szacunkowego dla potrzeb obrotu.

Data opracowania: 26 wrzesień 2016r.

Autor operatu.

Wartość rynkowa

A/ Przy normalnej sprzedaży - **129 000zł**

Słownie : sto dwadzieścia dziewięć tysiące zł

Przy sprzedaży wymuszonej **103 000,00zł**

Słownie : sto trzy tysiące zł

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAWEŁ RUSEK
32-338 BUKOWNO
UL. MIĘDZYLESIE 5/59
TEL. (32) 643-27-37 w. 71
(337)
UPRAWNIENIA NR 1100

SPIS TREŚCI

1. Wyciąg z operatu szacunkowego - str. 3
2. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI, CELU I ZAKRESU WYCENY - str. 4
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY - str. 5
4. AUTOR OPRACOWANIA - str. 5
5. DATY OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI - str. 5
6. STAN NIERUCHOMOŚCI - str. 5
7. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY - str. 6
8. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI. - str. 7
9._WYCENA NIERUCHOWŚCI GRUNTOWEJ - str. 7
10 ANALIZA I CHARAKTER RYNKU NIERUCHOMOŚCI. - str. 10
11. OKEŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOSCI - str. 20
12. Analiza wyników - str. 21
13. Klauzule, warunki, ograniczenia - str. 21
14. Wykaz załączników - str. 21

WYCIĄG OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	GMINA Olkusz . Działka ewidencyjna nr 595/34, 595/35 ,595/37. Forma władania : własność , pow. 2615m^2 , przeznaczenie przemysł – usługi , droga

Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana

Opis nieruchomości	Nieruchomość niezabudowana , położona w Olkuszu przy ul. Długiej

Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności do celów sprzedaży

Właściciel gruntu	Gmina Olkusz

Metoda wyceny	Metoda porównawcza technika korekty ceny średniej

Oszacowana wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wynosi : przy sprzedaży normalnej i wymuszonej	***129 000zł*** ***103 000zł***

Opracował	Mrg inż. Paweł Rusek

Data sporządzenie operatu	Wrzesień 2016

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAWEŁ RUSEK
32-332 BUKOWNO
UL. NIEPODLEGŁOŚCI 5/59
TEL. (65) 643-27-[illegible] (327)
UPRAWNIENIA NR 1150

1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI, CELU I ZAKRESU WYCENY.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem operatu jest nieruchomość gruntową położona w województwie małopolskim, miejscowości Olkusz, w obrębie Olkusz, przy ulicy Długiej oznaczona numerami geodezyjnymi: **595/34, 595/35, 595/37** o łącznej powierzchni **2615 m^2**, objęta księgą wieczystą **KRI0/00067259/1.**

1.2. Zakres wyceny.

1.3. Przedmiotem operatu jest nieruchomość gruntową położona w województwie małopolskim, miejscowości Olkusz, w obrębie Olkusz, przy ulicy Długiej oznaczona numerami geodezyjnymi: **595/34, 595/35, 595/37** o łącznej powierzchni **2615 m^2**, objęta księgą wieczystą **KRI0/00067259/1.**

1.4. Cel wyceny.

Celem operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości położonej w województwie małopolskim, powiecie olkuskim, usytuowanej w jednostce ewidencyjnej Olkusz, obręb Pomorzany przy ulicy Długiej oznaczona numerami geodezyjnymi: **595/34, 595/35, 595/37** o łącznej powierzchni **2615 m^2**,wg stanu na dzień sporządzenia operatu szacunkowego dla potrzeb obrotu.

2. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY.

2.1. Podstawa formalna opracowania.

2.2. Podstawą formalną wyceny jest umowa na wykonanie zlecenia.

2.3. Podstawy prawne wyceny.

Stosownie do przedstawionego celu podstawę prawną opracowania stanowią następujące akty prawnej

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 października 2015r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami DZ U nr 0 poz 1774.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004r w sprawie wyceny nieruchomości i trybu sporządzania operatu szacunkowego ogłoszone w Dz. Ustaw nr 207 z 2004r z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dnia 6.07.1982r o księgach wieczystych i hipotece ogłoszona w Dz. Ustaw nr 19 poz 147.
4. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

5 Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszona w Dz. Ustaw nr 0 poz. 199

6 Powszechne Krajowe Zasady Wyceny obejmujące Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne, zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z 12 i 13 grudnia 2007 r.
Wykorzystano nowe standardy:

KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa"

KSWP 3 „Operat szacunkowy"

2.4. Źródła danych merytorycznych.

o Informacje o cenach transakcji nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, uzyskane z aktów notarialnych umów sprzedaży, zebranych przez sygnatariuszy Stowarzyszenie Instytut Monitoringu i Analiz Rynku Nieruchomości PRONET prowadzonych przez właściwe starostwa powiatowe i urzędy miejskie, o Oględziny w terenie na wycenianej nieruchomości, o Badanie księgi wieczystej, o Informacja o przeznaczeniu nieruchomości w planie zagospodarowania, o Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Nieruchomości (PKZW),

2.4. Źródła informacji o nieruchomości wycenianej

o Ustalenie celu przekazania nieruchomości do użytkowania wieczystego

o Informacje uzyskane dotyczące transakcji nieruchomości podobnych z aktów notarialnych oraz dane uzyskane od pośredników dotyczące cen obrotu nieruchomościami gruntowymi

3. AUTOR OPRACOWANIA.

Autorem opracowania niniejszego operatu szacunkowego jest mgr inż. Paweł Rusek posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości Nr 1100 z dnia 23 września 1994 r, nadane przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, Warszawa,

4. DATY OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

4.1. Data sporządzenia wyceny:
26 września 2016 r.

4.2. Data, na którą określono wartość (poziom cen)
26 września 2015 r.

4.3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:
22 września 2016 r.

4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości:
22 września 2016 r.

5. STAN NIERUCHOMOŚCI.

5,1Stan prawny nieruchomości.

Stan prawny na nieruchomości jest uregulowany i stanowi własność MTM Sp. z o.o.Działka posiada KW nr KRI0/00067259/12. Badanie KW

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	2	3, 4

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**595/35**	1
Obręb ewidencyjny *(nazwa)*	POMORZANY	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ	
Sposób korzystania	NIE ZABUDOWANA	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*	/ 00064247 / , 0,1737 HA	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**595/34**	1, 3, 4
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*	KR1O / 00064247 / 3, 0,0689 HA	

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**595/37**	1, 3, 4
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ	
Sposób korzystania	DR - DROGI	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*	KR1O / 00064247 / 3, 0,0189 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,2615 HA**	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	3	1 /1	---17, 18
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*	**MTM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE**, KRAKÓW, 12257776500000			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**1**	20
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	ZAKAZ DOKONYWANIA PRZEZ MTM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE JAKICHKOLWIEK ROZPORZĄDZEŃ ORAZ OBCIĄŻEŃ W STOSUNKU DO NIERUCHOMOŚCI OBJ. TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ.	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**1**	7, 8, 9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**	
Suma (słownie), waluta	**3750000,00** (TRZY MILIONY SIEDEMSET PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) **ZŁ**	

Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	GWARANCJA BANKOWA DO ŁĄCZNEJ KWOTY 2.500.000,00 ZŁ, NALEŻNE ODSETKI, WSZELKIE PROWIZJE I KOSZTY ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ UMOWY ORAZ KOSZTY ZWIĄZANE Z WINDYKACJĄ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU UMOWY., UMOWA O UDZIELENIE GWARANCJI NR FGW-PLN-ZOKK1-12-000308 Z DNIA 28 MAJA 2012 ROKU.

Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KR1O / 00064204 / 0
		Nr hipoteki	1
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	KR1O / 00037206 / 6
		Nr hipoteki	16

Inne informacje	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA WSPÓŁOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ OBJ. KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW.NR: KR1P/00267712/8 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH.

Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.13 UJAWNIONO NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ PROWADZONEJ PRZEZ INNY SĄD DLA NIERUCHOMOŚCI WSPÓŁOBCIĄŻONEJ HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**NORDEA BANK POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI UL. KIELECKA 2**, GDYNIA, 19002471100000

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**4**	21
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA**	
Suma (słownie), waluta	**6000000,00** (SZEŚĆ MILIONÓW) **ZŁ**	

Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA O ZAPŁATĘ KWOTY 6.000.000,00 PLN., POSTANOWIENIE SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE Z DNIA 24.09.2015R. SYGN. AKT IX GC 713/14.

Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KR1O / 00037206 / 6

		Nr hipoteki	19
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	KR1O / 00064204 / 0
		Nr hipoteki	4
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**SYNDYK MASY UPADŁOŚCI VIAMOT SPÓŁKA AKCYJNA W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ W KRAKOWIE,** KRAKÓW, 120527208	

Nieruchomość składa się z działki oznaczonej:

Numery geodezyjne działek	Adres lub położenie	Powierzchni a [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Rodzaj	Pow. [ha]	
595/34, 595/35, 595/37	Olkusz, Długa	2615	Bi. Dr	0,2615	KR10/00067259/1

Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Olkuszu w Wydziale Ksiąg Wieczystych.

6. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.

6.1. Lokalizacja.

Położenie miejscowości w przestrzeni geograficznej.

Lokalizacja w przestrzeni geograficznej jest jednym z najważniejszych uwarunkowań rozwoju społeczno - gospodarczego związana z zabudową. Analiza położenia gmin i miast w szerszej perspektywie przestrzennej pozwala na określenie wzajemnej relacji, jakie występują pomiędzy tymi jednostkami terytorialnymi, a ich otoczeniem zarówno w skali lokalnej, regionalnej, jak również makroregionalnej. Na tej podstawie można z kolei wskazać potencjalnie szanse i bariery rozwojowe, wynikające z umiejscowienia konkretnych ośrodków w przestrzeni, w której funkcjonują. Równocześnie położenie geograficzne oraz związana z nim dostępność komunikacyjna są kluczowymi czynnikami kształtującymi poziom atrakcyjności zabudowy, a także inwestycyjnej gmin i miast, a co za tym idzie stanowią ważną

determinację ich konkurencyjności. Z punktu widzenia rozwoju społeczno - gospodarczego niezmiernie istotne znaczenie posiada położenie poszczególnych jednostek terytorialnych w systemie i hierarchii zabudowy, jak również ich lokalizacja na tle układu komunikacyjnego, tzn. względem głównych szlaków transportowych i węzłów komunikacyjnych. **Olkusz** - miasto w województwie małopolskim, w powiecie olkuskim, siedziba gminy miejsko- wiejskiej Olkusz, położone na zachodnich rubieżach Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej nad rzeką Babą. Znajduje się w połowie drogi krajowej numer 94, pomiędzy Katowicami a Krakowem, przy linii kolejowej Kielce - Katowice. Przez miasto przechodzi Linia Hutnicza Szerokotorowa (LHS), która ma swój koniec w nieodległym Sławkowie. W odległości 20 kilometrów od miasta przebiega autostrada A4 będąca częścią drogi międzynarodowej o numerze E40.

Lokalizacja szczegółowa.

Nieruchomość objęta wyceną położona jest w Olkuszu, w obrębie Olkusz o Pomorzany, przy ulicy Długiej , w bliskiej odległości od drogi krajowej nr 94.
Dojazd do otoczenia nieruchomości dobry. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej . Dojazd do nieruchomości odbywa się od ulicy Długiej drogą publiczną o dobrej jakościowo nawierzchni. Brak w pobliżu przystanków komunikacji autobusowej. Warunki dojazdu określam jako dobre. W pobliżu ZGH Bolesław, zakłady przemysłowe, w dalszej odległości cmentarz.. Na działce 595/34 się linie wysokiego napięcia, słup elektryczny , na działce 595/35 parking i droga dojazdowa do budynku , ograniczające możliwość zabudowy .

6.3. Opis nieruchomości i stanu jej zagospodarowania.
Przedmiotem oszacowania jest nieruchomość oznaczona numerami geodezyjnymi **595/34, 595/35, 595/37 o** łącznej powierzchni **2615 m^2**, zlokalizowana jest na terenie miasta Olkusz, przy ulicy długiej . Kształt nieruchomości nieforemny. Kształt nieruchomości z tego powodu można uznać jako zadawalający. Nieruchomość jest niezagospodarowana i niezabudowania. Ograniczenia - się linie wysokiego napięcia.

Infrastruktura techniczna.
Nieruchomość posiada dostęp do
sieci
- energetycznej,
- wodociągowej,
Przy ustalaniu wartości nieruchomości dla potrzeb aktualizacji nie ma wpływu fakt, czy na nieruchomości znajduje się przyłącze. Ważne jest, czy nieruchomość posiada dostęp do uzbrojenia i czy jest możliwość wykonania przyłącza.

7. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta, teren na którym położona jest wyceniana nieruchomość jest w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego ,tereny budownictwa przemysłowe

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZACHODNIEJ CZĘŚCI DZIELNICY PÓŁNOCNEJ I ZACHODNIEJ DZIELNICY PRZEMYSŁOWEJ OLKUSZA

UCHWAŁA NR XXX/336/2004 Rady Miejskiej w Olkuszu
z dnia 29 września 2004 roku w sprawie: „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części dzielnicy północnej
i zachodniej dzielnicy przemysłowej Olkusza"

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 7, art.8, art.10, art. 26, art. 28, art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 roku, Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami,) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z Uchwałą Nr XXXIII/328/2000 Rady Miejskiej w Olkuszu z dnia 28 września 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części dzielnicy północnej i zachodniej dzielnicy przemysłowej Olkusza wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze

Rada Miejska w Olkuszu uchwala
„miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części dzielnicy północnej i zachodniej dzielnicy przemysłowej Olkusza"

§ 23 Wyznacza się **TERENY PRODUKCYJNO-TECHNICZNE** oznaczone na rysunku planu symbolem **PT.**

JEDNOSTKA **„B"** – B 1PT, B 2PT, B 3PT,
JEDNOSTKA **„D"** – D 1PT, D 2PT, D 3PT

1. Przeznaczenie podstawowe obejmuje:
zakłady remontowe, zakłady obsługi technicznej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:
1) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła,
2) bazy, składy, magazyny, hurtownie,
3) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków i urządzeń,
4) rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej,
5) wprowadzenie zieleni izolacyjnej, zadrzewień i zakrzewień.
3. Ustalenia szczegółowe dla terenów PT:
1) dla terenów B 2PT w wyznaczonej na rysunku planu strefie „C", położonego pomiędzy ulicami: Długą, Spółdzielców i Głowackiego lokalizacja obiektów musi być poprzedzona sporządzeniem przez inwestora dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, na podstawie której wydana zostanie opinia geologiczno-górnicza, ponadto ustala się obowiązek uzgodnienia lokalizacji tych obiektów z właściwym Urzędem Górniczym,
2) dla terenów B 1PT wyznacza się wrysowaną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy od ulicy KGP 2/2,

dla terenów B 1PT ustala się obowiązek uzgadniania lokalizacji nowo projektowanych obiektów budowlanych usytuowanych w wyznaczonych na rysunku: strefie bezpieczeństwa gazociągu wysokoprężnego □ 500 mm oraz strefie oddziaływania elektromagnetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV – z administratorami tych sieci,

3) dla terenów B 1PT ustala się możliwość lokalizacji stacji paliw po spełnieniu przepisów szczególnych

8 WYCENA NIERUCHOWŚCI GRUNTOWEJ

Działka budowlana

W świetle obowiązujących przepisów prawnych tj. ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. ustalamy wartość rynkową przedmiotowego gruntu zgodnie z par. 22.1 wspomnianego rozporządzenia tzn. jako przedmiotu prawa własności.

Ustalamy wartość rynkową 1 m^2 przedmiotowego gruntu wspomnianego rozporządzenia tzn jako cena nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego

Zgodnie natomiast z przepisami prawa wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r.: oraz § 4 i § 5 cytowanego wyżej rozporządzenia stanowiących o sposobie wyceny: Art 67.1. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. (...)

Art 134.2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. (...)

Art 150.2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. (...) Art 151.1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,

2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. (...)

Art 152.1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. (...)

Art 154.1. 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. (...)"

A zgodnie z cytowanym wyżej rozporządzeniem:

§4.

1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. §5:

1. *Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.*
2. *Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.*
3. *Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.*

Wycenę przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej.

Zgodnie z PKZW Nota Interpretacyjna nr 1 - zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości:
Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie ,sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych,
b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);
d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych.
Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.
Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania.

Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.

Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m2 powierzchni gruntu, m2 powierzchni budynku, m3 kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość.

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

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

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi Procedura postępowania przy zastosowaniu metoda korygowania ceny średniej:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax),

   z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wartości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale (C_{min}, C_{max}). Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących ceną średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły

$$WR = Cśr \times \sum Ui \times K$$

gdzie:
Cśr- średnia cena transakcyjna w próbce reprezentatywnej
Ui - suma współczynników korygujących
K – ocena biegłego

9. ANALIZA I CHARAKTER RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Rodzaj rynku - w przypadku wycenianej nieruchomości aktualny sposób użytkowania oraz zapisy w planie zagospodarowania przestrzennego są zbieżne.

W związku z powyższym analizie rynku poddano nieruchomości gruntowe, niezabudowane, jako prawo własności przeznaczone pod tereny związane z zabudową produkcyjno - techniczną, dopuszczającą usługi nieuciążliwe, z uwagi na zbieżność zapisów planistycznych.

Okres monitorowania cen: wrzesień 2014 – wrzesień 2016r.

Przyjęto dodatkowo założenia na bazie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:
Art 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:
1) nieruchomości gruntowej - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, w wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

oraz na bazie ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny
Art 46 § 1. Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty) .

W wycenie odniesiono się, zatem do nieruchomości w ujęciu kodeksowym i ustawy o gospodarce nieruchomościami, które stanowią, że nieruchomość stanowi całość gospodarczą tego samego właściciela lub użytkownika wieczystego, tak więc w procesie wyceny zostały przyjęte transakcje nieruchomości o powierzchni zbliżonej do powierzchni wycenianej nieruchomości, zgodnie z opisem umieszczonym powyżej.

Analizie poddano dokumenty dotyczące przeniesienia prawa własności do nieruchomości gruntowej, głównie akty notarialne z okresu ostatnich dwóch lat tj. od września 2014 r. do kwietnia 2016 r. Na pierwszym etapie dokonano oceny zachowania się całego rynku terenu gminy Olkusza wraz z jego jednostkami ewidencyjnymi, dla potrzeb zbadania zachowania całego rynku, poszukując transakcji związanych:
- tylko z prawem własności,
- o porównywalnym przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego

Dla potrzeb wyceny, przeprowadzono badanie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, ze szczególnym uwzględnienie działek przeznaczonych pod tereny zabudowy przemysłowej i przemysłowo - usługowej.
Analiza transakcji rynkowych gruntami niezabudowanymi położonymi w Olkuszu wykazała, że przedmiotem większości tego typu były grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo - usługową, co wynika przede wszystkim z intensywnego rozwoju stref mieszkalnych. W badanym okresie zawarto również kilka transakcji, których przedmiotem były grunty niezabudowane przeznaczone pod tereny usługowe.

Z tego też powodu rozszerzono analizę o teren powiatu olkuskiego. Nie stwierdzono w okresie ostatnich 2 lat obrotu związanego z terenami przeznaczonymi pod produkcję lub produkcyjno - usługowe. Z uwagi na brak danych rozszerzono analizę o teren powiatu będzińskiego, zawierciańskiego oraz Dąbrowy Górniczej, Zawiercia , Jaworzno , Chrzanowa które są najbliżej i najbardziej zbliżone do rynku olkuskiego. Stwierdzono, że przedmiotem obrotu było 40 nieruchomości o różnych powierzchniach [od 3950 m^2 do 25000 m^2] i cenach od 25,60m^2 do 145,0 zł/m^2.

W związku z powyższym dokonano analizy 14 transakcji w przedziale cenowym od 45,53 zł/m^2 do 120,96 zł/m^2 i średniej cenie 67,85 zł/m^2 i wybrano transakcje najbardziej zbliżone do wycenianej nieruchomości według następujących czynników:
- ceny transakcyjne w przeliczeniu na lm^2 powinny mieścić się pomiędzy pierwszym, a trzecim kwartylem,
- transakcje powinny dotyczyć nieruchomości położonych w miarę możliwości podobnych do Olkusza.

Transakcja o najniższej cenie dotyczyła nieruchomości położonej w województwie małopolskim Cieślinie gm. Klucze a obrót nastąpił pomiędzy dwoma spółkami. Nieruchomość posiadała powierzchnię 3020 m, o niedogodnym kształcie do zabudowy, w bliskim położeniu związanym z zabudową przemysłową. Brak dostępu do drogi i uzbrojenia.

Nieruchomość o najwyższej cenie położona była Strzemieszycach obrót nastąpił pomiędzy osobą dwoma spółkami, posiadała powierzchnię 1072 m^2 położona była w otoczeniu terenów związanych z działalnością produkcyjno - usługową, brak było w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, przy, w pobliżu trasy 94 w otoczeniu terenów niezabudowanych oraz związanych z działalnością produkcyjno - usługową.

Rozszerzenie rynku jest zgodne z § 26 ust 1 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie z tym przepisem, przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.

W celu dokonania analizy rynku nieruchomości zbadano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym i regionalnym pod względem popytu i sprzedaży. Przy analizie transakcji uwzględniono następujące dane:
- informacje o cenach transakcyjnych pochodziły z aktów notarialnych,
- dokonano wiarygodności cen zawartych w aktach notarialnych z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny, [nie spełniały warunku § 5.1. Rozporządzenia tj, dla których zachodziło podejrzenie szczególnych warunków zawarcia transakcji,]
- przeprowadzono analizę zawartych transakcji i nic uwzględniono tych, w których występowały szczególne warunki sprzedaży i ustalenia zapłaty [ceny uzyskane w drodze przetargu, które odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskanych na rynku za nieruchomości podobne § 5.2. Rozporządzenia]

Wszystkie ceny dostępne w bazie są cenami netto.

Stosownie do wyroku NSA z dnia 18.01.2007r 1 OSK 293/6 „Przy zastosowaniu podejścia porównawczego przy określeniu wartości nieruchomości konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych będących przedmiotem wyceny, jednak nie mają być to nieruchomości identyczne "

Obszar poszukiwań wybrano według następujących kryteriów:
- informacje o cenach transakcyjnych pochodziły z aktów notarialnych,
- dokonano wiarygodności cen zawartych w aktach notarialnych z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny,
- przeprowadzono analizę zawartych transakcji i nie uwzględniono tych, w których występowały szczególne warunki sprzedaży i ustalenia zapłaty
- transakcje powinny dotyczyć nieruchomości położonych w pierwszej kolejności w Olkuszu, a następnie w miejscowości podobnej ze względu na położenie, strukturę demograficzną, poziom rozwoju gospodarczego, infrastrukturę oraz zagospodarowanie terenów,
- transakcje powinny dotyczyć nieruchomości jako prawa własności.
- transakcje najczęściej występujące na rynku zgodnie z metodą statystyczną powinny zawierać się pomiędzy pierwszym i trzecim kwartylem wartości (transakcje statystyczne najczęściej występujące na rynku)

Wyjaśnienie kwartylu.

Kwartyle dzielą wszystkie nasze obserwacje na cztery równe co do ilości obserwacji grupy (w teorii).
Kwartył pierwszy (Ql) dzieli obserwacje w stosunku 25% - 75%, co oznacza, że 25% obserwacji jest niższa bądź równa wartości I-ego kwartyla, a 75% obserwacji jest równa bądź większa niż wartość I-ego kwartyna.
Kwartył drugi (Q2), inaczej zwany medianą dzieli obserwacje na dwie części w stosunku 50%-50%.
Kwartyl trzeci (Q3) dzieli obserwacje w stosunku 75% - 25%, co oznacza, że 75% obserwacji jest niższa bądź równa wartości III-ego kwartyla, a 25% obserwacji jest równa bądź większa niż wartość III-ego kwartyla.
Można zatem zauważyć, że kwartyle określają nam wartości podziału badanej grupy w założonych proporcjach. Dla mediany określaliśmy tylko punkt podziału dla połowy przypadków, kwartyle dzielą naszą zbiorowość na 4 części: do 25% przypadków, do 50%, do 75% i do 100% (ale oczywiście nie podaje się czwartego kwartyla ponieważ jest to wynik maksymalny i nie stanowi on wartości informacyjnej - 100% osób uzyskało wynik równy bądź niższy od wartość kwartyla IV-ego). Kwartyle dają nam pogląd, w którym miejscu zbiorowości znajduje się dany wynik.

W czasie analizy rynku nie stwierdzono możliwości wyznaczenia wag cech rynkowych w sposób analityczny, tj. w oparciu o analizę par nieruchomości różniących się tylko jedną cechą rynkową. Ilość transakcji podobnych jest natomiast zbyt mała, aby wykonać analizę przy pomocy podejścia porównawczego, metodą statystyczną.

Do wyceny wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano:

podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Z analizowanego terenu odrzucono skrajne transakcje, najmniej porównywalne i wybrano reprezentatywną próbkę notowań oraz urealniono ją współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynku będącego przedmiotem obrotu.

Wynikiem takiego filtrowania jest baza 14 transakcji. W trakcie analizy rynku należy również zbadać występowanie trendu wzrostu wartości na rynku nieruchomości (poprawę cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu) przy zastosowaniu modelu statystycznego

$$C_Z - C*(1 + \%*T)$$

gdzie:
C_Z - cena zaktualizowana, C - cena niezaktualizowana, % - procentowy wymiar trendu na rok, T - czas aktualizacji wyrażony w latach.

Określenie trendu wzrostu.
Analizę rynku za okres ostatnich dwóch lat dokonano poprzez określenie trendu wzrostu w tym okresie. Obliczenia matematyczne dokonano przy pomocy programu WALOR, który został zakupiony wraz z licencją programową. Procentowa wartość trendu wzrostu w skali roku wynosi -11,68% Tendencja malejąca.Dlatego też wybrane do wyceny transakcje zostały sprowadzone do poziomu z dnia wyceny.
Oto ogólne zasady dotyczące obliczenia wzrostu cen w programie Walor są następujące:
1. Dobór transakcji.
Użytkownik dobiera odpowiednie pod względem parametrów(porównywalne) transakcje.
2. Uśrednianie cen
Program analizuje wybrane transakcje biorąc pod uwagę cenę 1 m2 (nie zaktualizowaną) oraz datę transakcji.
Analiza polega na:.
- wyznaczeniu przedziału w jakim znajdują się transakcje (okres pomiędzy najstarszą, a najmłodszą transakcją)

- podzieleniu przedziału czasu na odpowiednie okresy (miesiąc, kwartał, półrocze, rok) w zależności od wyboru użytkownika - został dokonany wybór miesięczny.
- przyporządkowaniu transakcji do odpowiedniego okresu (oczywiście na podstawie daty transakcji)

W końcowym etapie następuje obliczenie, dla każdego wyznaczonego okresu, średniej (arytmetycznej) ceny 1 m2 na podstawie cen 1 m2 transakcji jakie zostały przyporządkowane do tego okresu. Roczny tren wzrostu wynosi -11,68%

Wykaz transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w załączniku do operatu.

Przez nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do położenia, stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania oraz innych cech wpływających na wartość.
Przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wagi cech rynkowych można określić na trzy sposoby:
a) na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
b) przez analizę do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
c) na podstawie badań - obserwacji preferencji poszczególnych nabywców.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców podobnych nieruchomości. Potencjalni nabywcy nieruchomości przedstawiają swoje życzenia dotyczące cech, jakie powinna spełniać nabywana przez nich nieruchomość. Najczęściej powtarzające się wymagania stanowią poszukiwane cechy rynkowe, a częstotliwość ich występowania możne stanowić podstawę do ustalenia gradacji ich ważności.

Ustalono, że na wartość nieruchomości wpływa:
1- lokalizacja i położenie - 30 %,
2- uzbrojenie - 20 %,
3- Otoczenie -20%
4 -Wielkość działki - 20 %
5- warunki dojazdu - 10 %

1. Lokalizacja / położenie /

1.1.	Bardzo dobra	- tereny w śródmieściu miast, lecz nie uciążliwe.
1.2.	Dobra	tereny osiedlowe, z dobrym dojazdem z dróg głównych
1.3.	Średnia	- tereny przemysłowe bez dobrego dojazdu z dróg głównych
1.4.	Zła	- tereny uciążliwe, przy liniach kolejowych , wysypiskach śmieci itp.

2. Uzbrojenie

2.1. Pełne	- w sieć elektryczną. wodociągową, kanalizacyjną, gazową

2.2.podstawowe - bez Kanalizacji .

2.3. Częściowe - bez kanalizacji i gazu

2.4 Brak - uzbrojenie w znacznej odległości .

3. Otoczenie

3.1. Bardzo korzystne - przy drodze krajowej , z dobrym dojazdem.

3.2. Korzystne - np. w pobliżu drogi krajowej , z dobrym dojazdem, bez hałasu

3.3. Średnio korzystne , z średnim dojazdem ulicami osiedlowymi, mało uciążliwe.

3.4. Niekorzystne - tereny uciążliwe, przy liniach kolejowych .

4. Dojazd

4.1. Dobry - bezpośrednio z drogi

4.2. Utrudniony - z wyznaczoną służebnością przez inne działki

4.3. Zły - bez wyznaczonej służebności dojazdu

5. Wielkość działki

5.1. Bardzo duża - ponad 20000m^2

5.2. Duża - od 10000 do 2000m^2

5.3. Średnia - od 5000 do 10000m^2

Cena minimalna po odrzuceniu wartości skrajnych wynosi 45,53zł/m^2

Cena maksymalna po odrzuceniu wartości skrajnych wynosi 120,96 zł/m2

Cena średnia wynosi 67,85zł/m^2

WYCENA - WYLICZENIA SZCZEGÓŁOWE

OKREŚLENIE PRZEDZIAŁU CENOWEGO DLA RYNKU LOKALNEGO

Analiza własna danych dla powiatu olkuskiego i powiatów sąsiednich

Lp.	CENA MAX	CENA MIN			RÓŻNICA	
1.	C MAX	C MIN			C	
2.	120,96	45,53			75,43	

Wartość rynkową 1,0 m² ustalono przy pomocy programu WALOR i wynosi ona 98,33zł

10Określenie wartości nieruchomości

Wyliczenia wartości rynkowych działki

Wartość rynkowa 1m² gruntu wynosi:

$$WR = Cśr \times \sum Ui \times K$$

gdzie:
Cśr- średnia cena transakcyjna w próbce reprezentatywnej
Ui - suma współczynników korygujących
K – ocena biegłego - 1,00
Z powodu ograniczeń zabudowy linie wysokiego napięcia, przeznaczenie działki jako parkin dojazd do budynku zastosowano wsp.0,50

98,33 x 0,50 = 49,17zł/m²

Pow.2615m²

Wartość rynkowa działek wynosi

49,17zł x2615= 128 579,55zł
Przyjęto 129 000zł
Wartość wymuszona stanowi wartość rynkową całej nieruchomości, określoną w podejściu porównawczym Przeanalizowano transakcje uzyskane przez komorników i stwierdzono, że są one mniejsze o 20% od transakcji wolnorynkowych
W związku z tym, można przyjąć, że wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest o 20% mniejsza.
129 000,00zł x 0,80 = 103 200,00zł

Przyjęto 103 000,00 zł

11. ANALIZA WYNIKÓW

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego, obliczona podejściem porównawczym, metoda korygowania ceny średniej wynosi: 129 000zł

Wartość końcową przyjęto uwzględniając:

1. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004r w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego ogłoszone w Dz. Ustaw nr 206
2. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Zgodnie z w/w rozporządzeniami wartość rynkową nieruchomości należy określać metodą porównawcza, dlatego jako wartość końcową przyjęto:

A/ Przy normalnej sprzedaży - **129 000zł**
Słownie : sto dwadzieścia dziewięć tysiące zł
Przy sprzedaży wymuszonej **103 000,00zł**
Słownie : sto trzy tysiące zł

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY PAWEŁ RUSEK 32-332 BUKOWNO UL. NIEPODLEGŁOŚCI 5/59 TEL. (35) 647-27-37 w. 71 (387) UPRAWNIENIA NR 1100

12. KLAUZULE, WARUNKI I OGRANICZENIA

1. Niniejszy operat może być wykorzystany jedynie w zakresie i celu określonym w operacie, , nie można go wykorzystywać do innych celów .
2. Operat nie może być opublikowany w całości lub w części jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.
3. Oszacowana wartość wymaga aktualizacji po okresie 12 miesięcy od daty opracowania niniejszej wyceny.
4. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za uzyskane podczas transakcji innej ceny niż ustalona wartość w niniejszym operacie.
6. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
7. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianych obiektów których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej.
8. Zgodnie z art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami został sporządzony który zostanie przesłany do Starostwa Powiatowego w Olkuszu.

13. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Wypis z rejestru gruntów
2. Wyliczenia wartości z programu WALOR

ŁAZIENKI

Wskaźnik: Zaktualizowana cena 1 mkw

Ceny:

Cena średnia = 67,85 zł

Cena minimalna = 45,53 zł

Cena maksymalna = 120,96 zł

Wartości brzegowe:

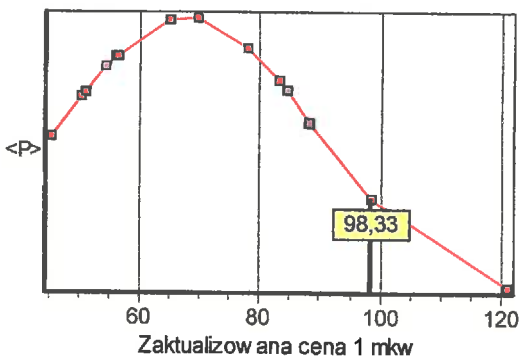
$\frac{Cmin}{Cśr} = 0,67$

$\frac{Cmax}{Cśr} = 1,78$

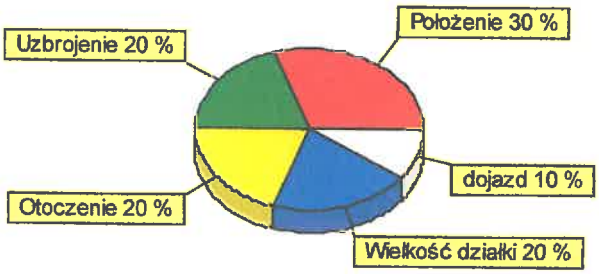
Liczba próbek = 14

Odchylenie standardowe = 21,26

Rozkład normalny (funkcja Gaussa-Laplace'a)



Przyjęte cechy rynkowe



Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	30%	0,2013 - 0,5348	dobre	0,4237
2	Otoczenie	20%	0,1342 - 0,3566	korzystne	0,2824
3	Uzbrojenie	20%	0,1342 - 0,3566	podstawowe	0,2824
4	Wielkość działki	20%	0,1342 - 0,3566	średnia	0,2824
5	dojazd	10%	0,0671 - 0,1783	dobry	0,1783
	Razem	100%	0,67 - 1,78		**1,45**

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : **1**

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: **98,33 zł**

słownie: **dziewięćdziesiąt osiem zł. 33/100**

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:
Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny
67,8493 zł * 1,4493 * 1 = 98,33 zł

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAWEŁ RUSEK
32-332 BUKOWNO
UL. NIEPODLEGŁOŚCI 5/59
TEL. (32) 663-27-37 w. 71
(337)
UPRAWNIENIA NR 1100

Data transakcj	Obręb	Nr działki(ek	Cena 1 mkw	Przeznaczen	Cena działek	Powierzchnia	Zaktualizowa	Trend wzrost	Miasto/Gmina
15.12.23	Cieślin	317/13	50	przemysłowo-	151000	3020	45,53	-11,68	Klucze
15.11.05	Czyżówka	607/1	50,92	przemysł	50000	982	45,62	-11,68	Trzebinia
15.02.12	Starczynów	215/99	61,73	przemysł	184500	2989	50,52	-11,68	Bukowno
15.09.08	Czeladź	24/2,25/1,36/	58,3	przemysłowo-	80800	1386	51,21	-11,68	Czeladź
15.09.11	Siewierz	862/24	62,03	PRZEMYSŁ,	58800	948	54,54	-11,68	Siewierz
16.03.18	270	20/21	60	przemysłowo-	180300	3005	56,26	-11,68	Jaworzno
15.07.18	Zawiercie	78/4, 78/5	65,27	bud. mieszk.	200000	3064	56,33	-11,68	Zawiercie
15.05.11	Zawiercie	4/16 i 4/52	77,25	przemysłowo-	200000	2589	65,14	-11,68	Zawiercie
16.01.16	Olkusz	3557/8	76,06	przemysłowo-	170000	2235	69,84	-11,68	Olkusz
15.03.31	153	101	93,89	przemysłowo-	145623	1551	78,08	-11,68	Jaworzno
15.02.10	270	20/24	101,6	PRZEMYSŁ,	354799,17	3492	83,09	-11,68	Jaworzno
15.05.14	Ząbkowice	970/76	100	przemysłowo-	266900	2669	84,41	-11,68	Dąbrowa Górnicza
16.02.08	Zawiercie	6/84	95,49	PRZEMYSŁO	105040,65	1100	88,36	-11,68	Zawiercie
15.07.23	Strzemieszyc	5095/44	139,93	przemysłowo-	150000	1072	120,96	-11,68	Dąbrowa Górnicza

Nr kancelaryjny: SG.6621.2.2209.2016

STAROSTA OLKUSKI
32-300 Olkusz, ul. Mickiewicza 2
tel. 32 643-04-14, 32 643-04-10
fax: 32 643-04-90

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **olkuski**
Jednostka ewidencyjna: **121205_4, Olkusz - M**
Obręb ewidencyjny: **Nr 0002, Pomorzany**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: **13.09.2016 07:15:07** według stanu na dzień: **13.09.2016 07:15:07**

Nr jednostki rejestrowej: **G895**

Osoby: 1

Udział Forma władania	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/1 własność	MTM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE REGON: 122577765 NIP: 9452168719 siedziba: ul. Aleja Pokoju 81, 31-564 Kraków

Działki ewidencyjne: 3

Arkusz	*Nr działki*	*Adres lub położenie*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
				Rodzaj	*Pow [ha]*	
5	**595/34**	-	0.0689	Bi	0.0689	KR1O/00067259/1 Akt Notarialny 1063/2009
Identyfikator: 121205_4.0002.595/34 Działka objęta formą ochrony przyrody: - Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
5	**595/35**	-	0.1737	Bi	0.1737	KR1O/00067259/1 Akt Notarialny 13114/2007
Identyfikator: 121205_4.0002.595/35 Działka objęta formą ochrony przyrody: - Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
5	**595/37**	-	0.0189	dr	0.0189	KR1O/00067259/1 Akt Notarialny 1063/2009
Identyfikator: 121205_4.0002.595/37 Działka objęta formą ochrony przyrody: - Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						

Razem powierzchnia działek:	0.2615 ha
Słownie:	dwa tysiące sześćset piętnaście metrów kwadratowych

UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inne działki.

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: **0.4367 ha (cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt siedem metrów kwadratowych)**

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej
13. WRZ. 2016
z up. STAROSTY
Ewa Kraczek
Specjalista w Wydziale Geodezji

Beata Chwast
dnia: 13.09.2016

.....
(sporządził: data i podpis)

STAROSTA OLKUSKI
(pieczęć urzędowa)

.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Dane ewidencyjne oz nr 1m. nie spełniają wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38 poz. 454) oraz [illegible]

SG.6621.4.2209.2016

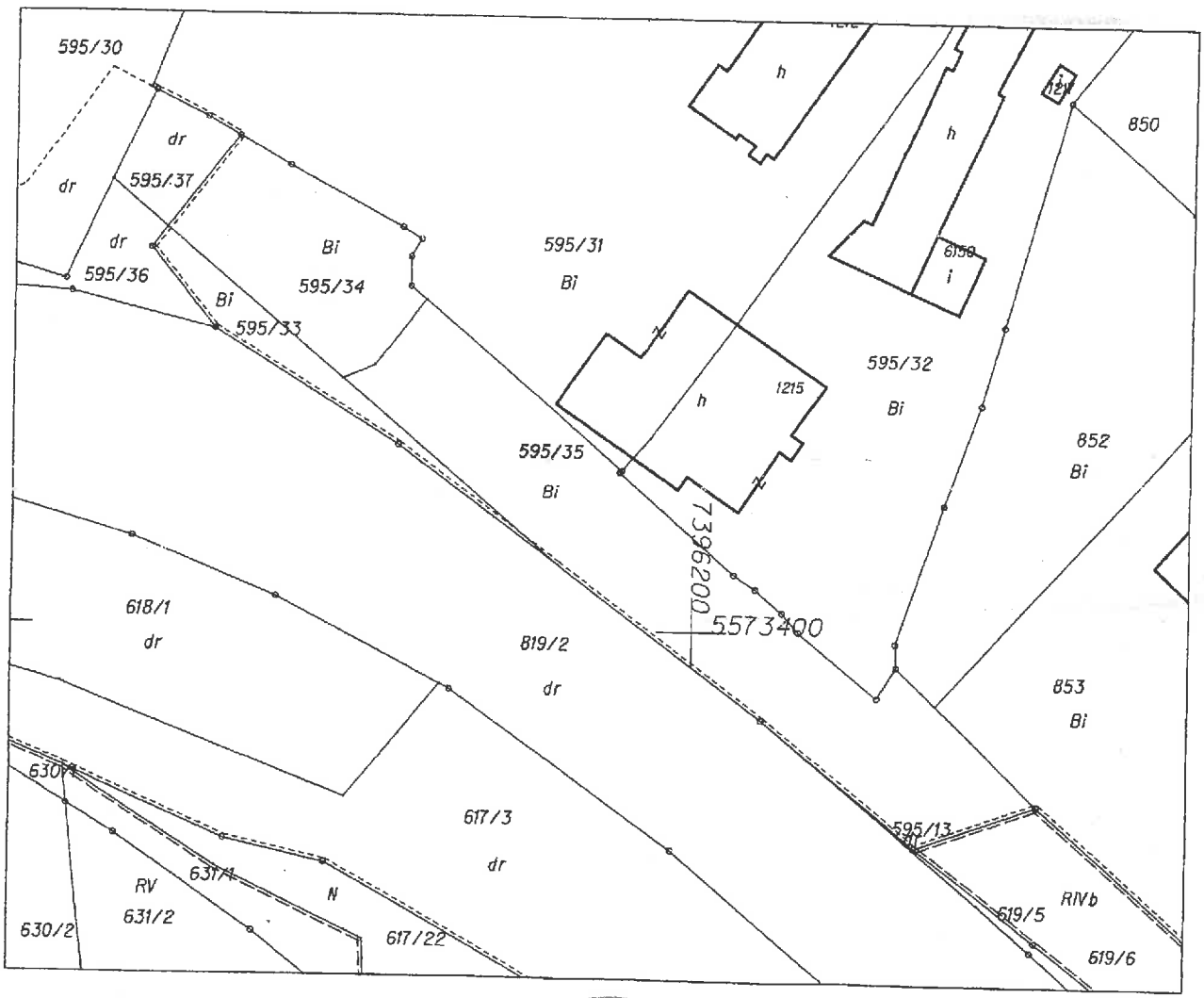
STAROSTA OLKUSKI
32-400 Olkusz, ul. Mickiewicza 2
tel. 32 643-94-14, 32 643-94-10
Fax: 32 643-94-90

Województwo: małopolskie
Powiat: olkuski
Jednostka ewidencyjna: 121205_4, Olkusz - M
Obręb: 0002
Działka: 595/34, 595/35, 595/

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

SKALA 1:1000

Układ wsp. płaskich:2000 strefa 7 (21°), układ odn.:Kronsztadt 86
obr. Pomorzany 0002: dz. 595/34, 595/35, 595/37
Sekcje mapy: 7.130.08.06.3; 7.130.08.06.1



Dane ewidencyjne nr ..... nie spełniają wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38 poz. 454) oraz obowiązujących standardów technicznych.

STAROSTA OLKUSKI

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

13. WRZ. 2016

Specjalista w Wydziale Geodezji Kartografii i Katastru

Olkusz dn. 2016-09-13
Sporządził(a) wydruk: Beata Chwast