



**PREZYDENT MIASTA
DĄBROWA GÓRNICZA**



Dąbrowa Górnicza, 6 lutego 2024

rodzaj dokumentu: odpowiedź na interpelację

nr BRM.0003.1647.2024 z dnia 23.01.2024 r.

znak sprawy: WNK.0003.1.2024

sprawa dotyczy: przekazania operatu szacunkowego

data wpływu interpelacji do Prezydenta: 26.01.2024 r.

*Sz. P. Piątek
02.02.2024*

**Pan Zbigniew Piątek
Radny Rady Miejskiej
w Dąbrowie Górniczej**

W odpowiedzi na Pana interpelację informuję, że skan operatu szacunkowego z sierpnia 2019 r. sporządzonego przez Anna Rój Rzeczoznawca Majątkowy/Biegły Sądowy określającego wartość rynkową prawa własności do nieruchomości gruntowej położonej w Dąbrowie Górniczej w rejonie ul. Głównej, obręb 0012 Strzemieszycze Małe, obejmującej działkę gruntu oznaczoną w ewidencji nr 2334, k.m. 9 został przekazany elektronicznie na Pana adres e-mail: zpiatek@rada.dabrowa-gornicza.pl

Pismo otrzymują:

1. Biuro Rady Miejskiej
2. Biuro Organizacyjne

*Prezydent Miasta
Marcin Bożyłak*



**DĄBROWA
GÓRNICZA**
dla aktywnych

41-300 Dąbrowa Górnicza, ul. Graniczna 21 Centrala: tel. +48 32 295 67 00
e-mail: prezydent@dg.pl Sekretariat: tel. +48 32 295 69 70
www.dg.pl Faks: +48 32 262 50 32



ANNA RÓJ

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY / BIEGŁY SĄDOWY

KONTO BANKOWE:
Anna Rój
BANK Millennium S.A
Nr 42 1160 2202 0000 0003 6887 8438

email: biegla.annaroj@gmail.com

41-203 SOSNOWIEC
ul. K. K. Baczyńskiego 14a/9
40-384 KATOWICE
ul. Ks. Bpa H. Bednorza 1/lok 29
tel. +48 501 460 558

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności do nieruchomości
gruntowej niezabudowanej położonej w Dąbrowie Górniczej
w rejonie ulicy Głównej, obręb 0012 Strzemieszyce Małe,
obejmującej działkę gruntu oznaczoną w ewidencji nr 2334, k.m.
9, dla której prowadzona jest księga wieczysta
Nr KA1D/00014040/8, sporządzony w celu wniesienia
nieruchomości aportem do Spółki



Autor opracowania:
mgr Marek Trząski

Pieczęć:



Nr uprawnień: 1935

Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego:

Sosnowiec, 12 sierpnia 2019 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<p>Opis nieruchomości:</p>	<p>Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca własność Gminy Dąbrowa Górnicza, położona w Dąbrowie Górniczej, obręb 0012 Strzemieszyce Małe, w rejonie ulicy Głównej, obejmująca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 2334 o powierzchni 19 352 m², karta mapy 9.</p> <p>Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta Nr KA1D/00014040/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Dla terenu, na którym położone są przedmiotowe działki brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Zgodnie z II edycją „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza” – Uchwała Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej Nr XXIII/374/08 z dnia 30 stycznia 2008 roku przedmiotowe nieruchomości znajdują się na terenie oznaczonym symbolem:</p> <p>K1NU – tereny składowisk odpadów.</p> <p>Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość podjęto uchwałę nr XXXVIII/776/2018 z dnia 28 marca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w rejonie ulic: Koksowniczej, Zakawie, Składowej, Świerczyna” oraz o przystąpieniu do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko do ww. opracowania.</p> <p>Zgodnie z opracowywanym projektem tego planu zagospodarowania przestrzennego, przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem:</p> <p>NU – tereny składowisk odpadów.</p>	
<p>Cel wyceny:</p>	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w celu wniesienia nieruchomości aportem do Spółki</p>	
<p>Sposób określenia wartości:</p>	<p>Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.</p>	
<p>Wartość rynkowa nieruchomości w stanie na dzień wyceny:</p>	<p style="text-align: center;">900 300,- zł <i>słownie: dziewięćset tysięcy trzysta złotych</i></p>	
<p>Istotne daty:</p>	<p>Data, na którą określono wartość:</p>	<p>12 sierpnia 2019 r.</p>
	<p>Data sporządzenia operatu:</p>	<p>12 sierpnia 2019 r.</p>
<p>Autor operatu:</p>	<p style="text-align: center;">mgr Marek Trząski</p>	



ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1	PRZEDMIOT WYCENY	4
2	ZAKRES WYCENY	4
3	CEL WYCENY	4
4	OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
4.1	Podstawa formalna.....	4
4.2	Podstawy materialno - prawne.....	4
4.3	Podstawy metodologiczne.....	4
4.1	Źródła danych merytorycznych.....	5
5	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
6	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
6.1	Stan prawny.....	5
6.2	Stan według ewidencji gruntów.....	6
6.3	Opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego	6
7	OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.....	8
8	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	9
8.1	Rodzaj określanej wartości.....	9
8.2	Wybór podejścia i metody wyceny.....	9
8.3	Opis procedury szacowania metodą korygowania ceny średniej	10
9	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	10
9.1	Analiza rynku – Analiza rynku – nieruchomości gruntowe przeznaczone pod tereny przemysłowe	12
9.2	Rodzaj nieruchomości	13
9.3	Obszar rynku	13
9.4	Okres badania cen.....	13
9.5	Cechy rynkowe nieruchomości	13
10	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ	14
11	WNIOSKI.....	16
12	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	16
12.1	Klauzule publikacji i wykorzystania	16
12.2	Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy	16
13	ZAŁĄCZNIKI.....	17

1 PRZEDMIOT WYCENY

Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca własność Gminy Dąbrowa Górnicza, położona w Dąbrowie Górniczej, obręb 0012 Strzemieszyce Małe, w rejonie ulicy Głównej, obejmująca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 2334 o powierzchni 19 352 m², karta mapy 9.

Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta Nr KA1D/00014040/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

2 ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

3 CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb wniesienia nieruchomości aportem do Spółki.

4 OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1 Podstawa formalna

- Zlecenie nr 44/2019 z dnia 08 sierpnia 2019 r. do umowy nr ZP.WGN.272.4.2019.

4.2 Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 2204).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14.07.2011r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011r. Nr 165, poz. 985). Ustawa o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1000 z późniejszymi zmianami).

Autor operatu szacunkowego zobowiązuje się do zachowania pełnej tajemnicy wszelkich przekazywanych przez zamawiającego informacji związanych z przedmiotem umowy, tajemnicy zawodowej (art. 175 ust. 3 i art. 178 u.g.n.), tajemnicy handlowej a w szczególności przestrzegać przepisów ustawy z 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych.

4.3 Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW). Zalecane rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska.
- Nota interpretacyjna. Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości
- [Uchwała RK nr 27/08 z dnia 09.12.2008r., w.08.08.2014r.]
- „Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości” – Radosław Gaca – Bielsko Biała 13÷14 kwietnia 2018r.
- "Praktyczne stosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości" - Zbigniew Januszewski – Katowice 22-23.10.2015r.
- „Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości” – Mirosław Chumek – Bielsko-Biała, 18-19 września 2015r.
- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” Mieczysław Prystupa. Warszawa 2014r.

- Biblioteczka RM „Wyceny nieruchomości” Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer. Warszawa 2014r.
- "Nieruchomości" Wolters Kluwer business stan prawny 01.09.2014r.
- Praktyczne aspekty stosowania podejścia dochodowego” – warsztaty Chorzów 20-21.10.2014r.
- Ekonomiczne zasady wyceny opracowane przez prof. Ewę Kucharską Stasiak.
- „Zasady i metody analizy rynku dla potrzeb wyceny nieruchomości”. Szkolenie Wisła 04-05.03.2014r. Wykładowca dr Piotr Cegielski.
- „Rzeczoznawstwo Majątkowe” Towarzystwo Oświatowe Profil Jerzy Walicki. Gdańsk 2013r.
- Informacje publikowane z fachowych wydawnictw specjalistycznych jak „Nieruchomość”, „Rzeczoznawca Majątkowy”.

4.1 Źródła danych merytorycznych

- Oględziny na nieruchomości.
- Badanie księgi wieczystej.
- Wypis z rejestru gruntów.
- Kopia mapy ewidencyjnej.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Baza danych o cenach transakcyjnych nieruchomości.
- Strony internetowe Urzędów Miejskich i Starostw Powiatowych.

5 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny:	12 sierpnia 2019 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	12 sierpnia 2019 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	09 sierpnia 2019 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	09 sierpnia 2019 r.

6 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1 Stan prawny

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta KW Nr **KA1D/00014040/8** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Treść księgi sprawdzona w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy danych Ksiąg Wieczystych (ekw.ms.gov.pl).

Nieruchomość gruntowa	
Dział I-O oznaczenie nieruchomości	
<i>Wzmianki:</i>	
<i>1. DZ. KW. / KA1D / 9387 / 18 / 1 - 2018-10-23, 14:40:32 - sprostowanie oznaczenia / obszaru nieruchomości</i>	
Nr działki	m.in. 2334
Położenie	województwo: śląskie, powiat: M. Dąbrowa Górnicza, gmina: Dąbrowa Górnicza M., miejscowość: Dąbrowa Górnicza
Obręb ewidencyjny	0012, Strzemieszyce Małe
Sposób korzystania	Ba - tereny przemysłowe
Obszar całej nieruchomości	43,8417 ha
Dział I – Sp spis praw związanych z własnością	
Brak wpisów.	
Dział II - własność	
Właściciele	Gmina Dąbrowa Górnicza
Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia	
Brak wpisów.	
DZIAŁ IV - hipoteka	

Brak wpisów.

6.2 Stan według ewidencji gruntów

Obręb	Numer mapy	Numer działki	Rodzaj użytku	Powierzchnia użytku [m ²]	Powierzchnia działki [m ²]
0012 Strzemieszyce Małe	9	2334	Ba	19 352	19 352
RAZEM :				19 352	19 352

6.3 Opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego

- Położenie: Dąbrowa Górnicza, obręb Strzemieszyce Małe, rejon ulic Głównej – Lipówka.
- Otoczenie: Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią tereny przemysłowe, składowisko odpadów oraz tereny niezabudowane. Obiekty usługowo – handlowe oraz obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty oświatowe znajdują się w odległości do 1 km.
- Komunikacja: dojazd do otoczenia korzystny, komunikacja miejska autobusowa – przystanki w średniej odległości (ponad 1km). Dla nieruchomości ustanowiona zostanie służebność gruntowa poprzez działkę Gminy Dąbrowa Górnicza nr 2333, o nawierzchni nieurządzonej.

Orientacja w terenie



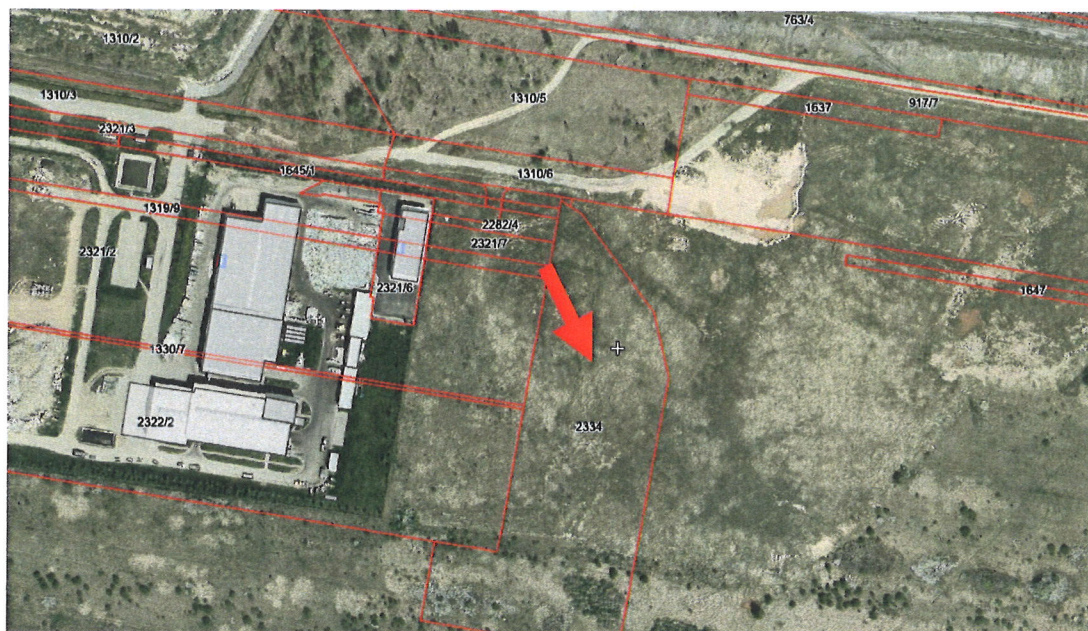
Źródło: <http://mdabrowagornicza.e-mapa.net>



Droga publiczna ulica Lipówka

Opis nieruchomości:

Przedmiotowa nieruchomość obejmuje między innymi działkę oznaczoną numerem geodezyjnym: 2334 o powierzchni 19 352 m².



Źródło: <http://mdabrowagornicza.e-mapa.net>

Działka o kształcie nieregularnym, bez negatywnego wpływu na możliwość jej optymalnego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

Teren nieruchomości w większości płaski (niewielkie zmiany rzędnych wysokości terenu).

Na nieruchomości znajduje się zieleń nieurządzona - wysoka trawa oraz krzaki wymagające usunięcia.

W południowej części działki znajduje się nierówność terenu w postaci nasypu, wymagająca makroniwelacji.

Przez nieruchomość jest nieogrodzona, nie przebiega przez nią żadna sieć uzbrojenia terenu czy też kolidujące ogrodzenie.

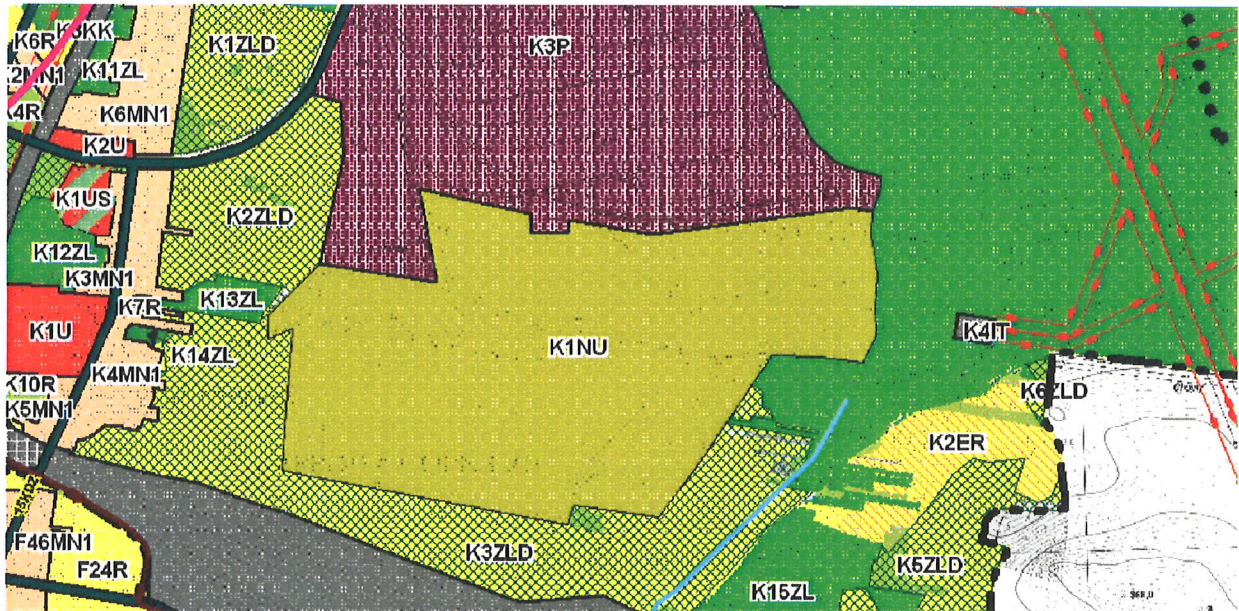
Istnieje możliwość podłączenia do mediów, podstawowa infrastruktura techniczna znajduje się w drodze przy budynkach wysypiska odpadów „Lipówka”.

Dla nieruchomości nie przeprowadzono badań geologiczno-geotechnicznych.

7 OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Górnicza zatwierdzone Uchwałą Nr XXXIII/706/2017 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie zmiany II edycji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza” przedmiotowa działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem:

K1NU – tereny składowisk odpadów



NU – tereny składowisk odpadów	1. Przeznaczenie podstawowe
	<ul style="list-style-type: none"> - tereny składowisk odpadów - obiekty administracyjno – socjalne - tereny zieleni i zieleni towarzysząca.
	2. Przeznaczenie dopuszczalne
	<ul style="list-style-type: none"> - drogi związane z bezpośrednią obsługą terenu - obiekty służące ochronie środowiska, - sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej, - inne obiekty związane z funkcją podstawową - maszty stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych.
	3. Ograniczenia zagospodarowania
	<ul style="list-style-type: none"> - zagospodarowanie związane z kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz rozwiązania sposobu odprowadzenia wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi. - zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość podjęto uchwałę nr XXXVIII/776/2018 z dnia 28 marca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w rejonie ulic: Koksowniczej, Zakawie, Składowej, Świerczyna” oraz o przystąpieniu do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko do ww. opracowania. Zgodnie z opracowywanym projektem tego planu zagospodarowania przestrzennego, przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem:

NU – tereny składowisk odpadów.

8 PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

8.1 Rodzaj określanej wartości

Określono **wartość rynkową**.

Wymogi dla wyceny nieruchomości określa ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 150 ust.2 ustawy wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 151.1. (nowe brzmienie wg Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017r. poz. 1507):

„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”.

Art. 152.3.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Jednocześnie zasady wyceny określa Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego.

§ 5 Źródła informacji o cenach

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.

8.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy.

Art. 154 [Zasady wyboru]

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.
2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego.

§ 4 Podejście porównawcze.

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.
3. Przy **metodzie porównywania parami** 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 oraz cechy tych nieruchomości.

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.

W niniejszym operacie wycenę nieruchomości wykonano w **podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej**.

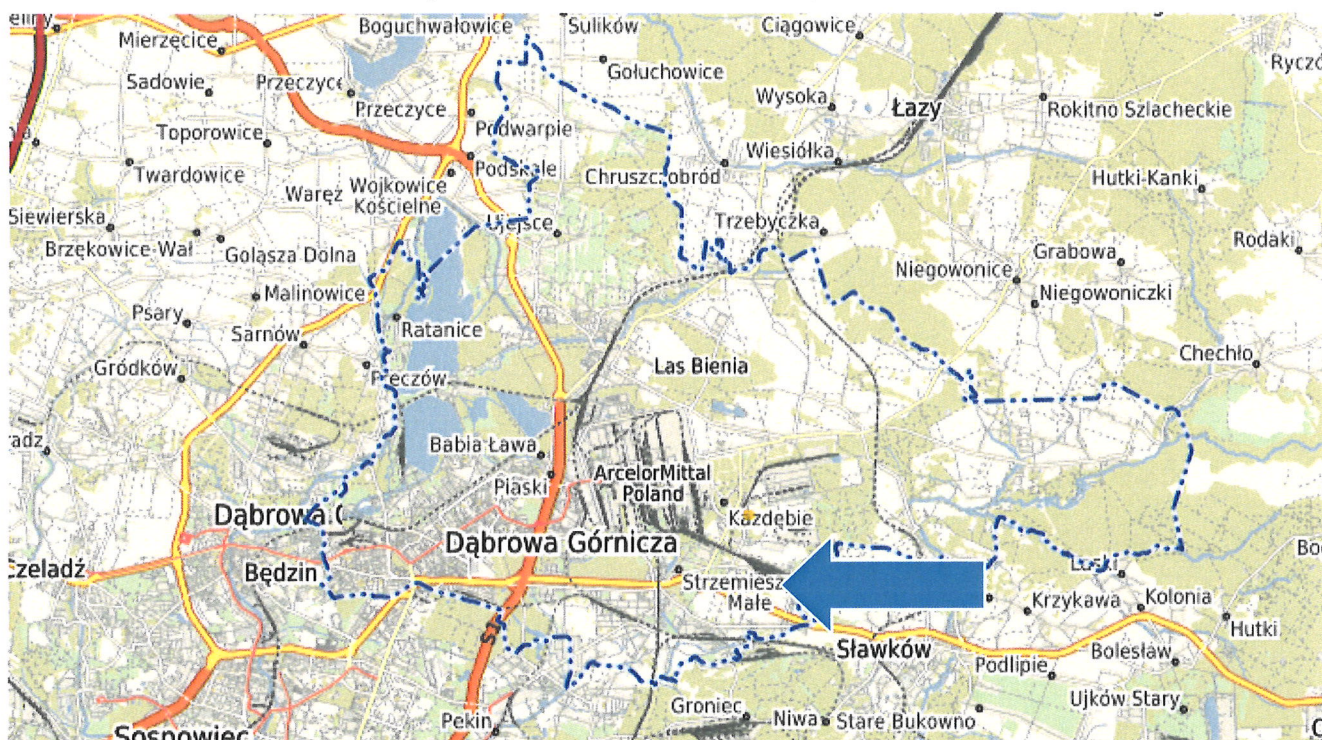
8.3 Opis procedury szacowania metodą korygowania ceny średniej.

- charakterystyka nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wraz z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych,
- obliczenie trendu czasowego,
- wybór cech rynkowych i określenie ich wag procentowych,
- określenie ceny średniej,
- określenie zakresu współczynników korygujących,
- wyznaczenie wartości współczynnika korygującego dla szacowanej nieruchomości,
- wyznaczenie wartości rynkowej szacowanej nieruchomości.

9 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej wyceny znajduje się w województwie śląskim, w powiecie M. Dąbrowa Górnicza, mieście Dąbrowa Górnicza, obręb 00012 Strzemieszyce Małe, przy ul. Głównej - Lipówka

Rys. Położenie nieruchomości w powiecie



Źródło: <http://mdabrowagornicza.e-mapa.net>

Miasto Dąbrowa Górnicza jest miastem na prawach powiatu położone w południowej Polsce, w województwie śląskim, położone na Wyżynie Śląskiej, nad Czarną Przemszą i Białą Przemszą, na wschodnim krańcu Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (GOP), w Zagłębiu Dąbrowskim, będącym historyczną częścią zachodniej Małopolski. Jest to największe powierzchniowo miasto województwa (10. w kraju) i największy ośrodek przemysłowy Zagłębia Dąbrowskiego. Jest jednym z ośrodków centralnych konurbacji górnośląskiej.

Powierzchnia miasta wynosi 188,73 km² i jest największym miastem pod względem zajmowanej powierzchni w województwie śląskim, wyprzedzając nawet Katowice.

Miasto graniczy z powiatem będzińskim (Będzin, gmina Psary, gmina Mierzęcice, Siewierz, Sławków), powiatem zawierciańskim (gmina Łazy), powiatem olkuskim w województwie małopolskim (gmina Klucze, gmina Bolesław) oraz z Sosnowcem.

Miasto obejmuje teren o wysokościach od 258 do 390 m n.p.m.

W Dąbrowie Górniczej mieści się największa w Polsce huta stali: ArcelorMittalPoland oddział Dąbrowa Górnicza (dawna Huta Katowice), Koksownia Przyjaźń, założona w 1834 Huta Bankowa, oraz huta szkła, należąca do koncernu Saint-Gobain.

W 1996 wyznaczono podstrefę sosnowiecko-dąbrowską Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (KSSE) obejmującą w Dąbrowie Górniczej 4 obręby^[20]. Jej cechą charakterystyczną jest rozproszenie terytorialne obszarów przeznaczonych pod inwestycje oraz ich położenie w pobliżu restrukturyzowanych przedsiębiorstw.

Przez terytorium miasta przebiegają:

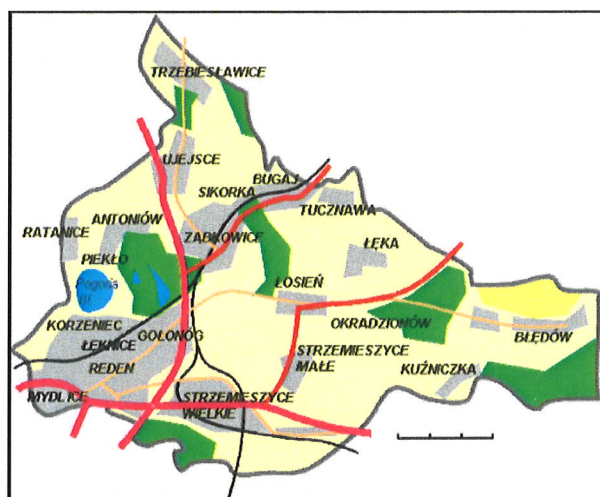
- droga ekspresowa S1, fragment trasy europejskiej E75
- droga krajowa nr 86
- droga krajowa nr 94
- Droga wojewódzka nr 790
- Droga wojewódzka nr 796
- Droga wojewódzka nr 910

Bardzo rozwinięta sieć kolejowa o jednej z największych gęstości w kraju. W mieście znajduje się aż 9 stacji kolejowych.

Dąbrowa Górnicza należy do KZK GOP, który organizuje komunikację autobusową i tramwajową. Na terenie miasta istnieje kilkadziesiąt linii autobusowych i trzy tramwajowe, które wykonują rocznie odpowiednio ok. 5,7 mln i 925 tys. wozokilometrów.

W odległości ok. 11 km od granicy miasta i ok. 18 km od centrum, znajduje się Międzynarodowy Port Lotniczy „Katowice” w Pyrzowicach, do którego dojazd zapewnia droga ekspresowa S1.

Rys. Podział Dąbrowy Górniczej na dzielnice

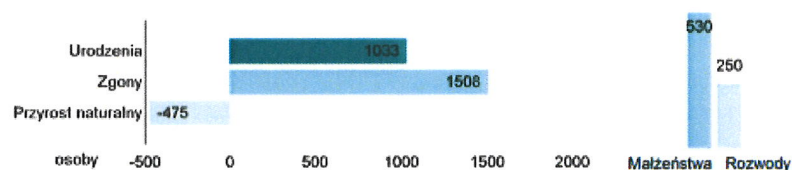


MIASTO DĄBROWA GÓRNICZA

2017	Powierzchnia w km ²	189
	Gęstość zaludnienia w osobach na 1 km ²	642

Wybrane dane statystyczne	2015	2016	2017	Województwo 2017
Ludność	122712	121802	121121	4548180
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	58,9	62,2	65,6	63,8
Urodzenia żywe na 1000 ludności	8,2	8,5	8,5	9,9
Zgony na 1000 ludności	11,7	11,0	12,4	11,3
Przyrost naturalny na 1000 ludności	-3,5	-2,5	-3,9	-1,4
Saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych na pobyt stały na 1000 ludności	-2,7 ^a	-2,1	-2,9	-0,9
Dochody ogółem budżetu miasta na 1 mieszkańca w zł	5261	5700	5746	5317
Wydatki ogółem budżetu miasta na 1 mieszkańca w zł	5394	5522	5924	5331
Turystyczne obiekty noclegowe ^b	9	9	8	645
Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności	16	20	21	27
Drogi publiczne o twardej nawierzchni (powiatowe i gminne) na 100 km ² w km	183,1	183,1	183,2	154,7
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	1610	1646	1702	1692
Pracujący ^c na 1000 ludności	324	332	344	270
Udział bezrobotnych zarejestrowanych poniżej 25 roku życia w liczbie bezrobotnych ogółem w %	8,5	7,9	7,1	10,4
Stopa bezrobocia rejestrowanego w %	9,1	8,0	6,0	5,1

Ruch naturalny ludności w 2017 r.

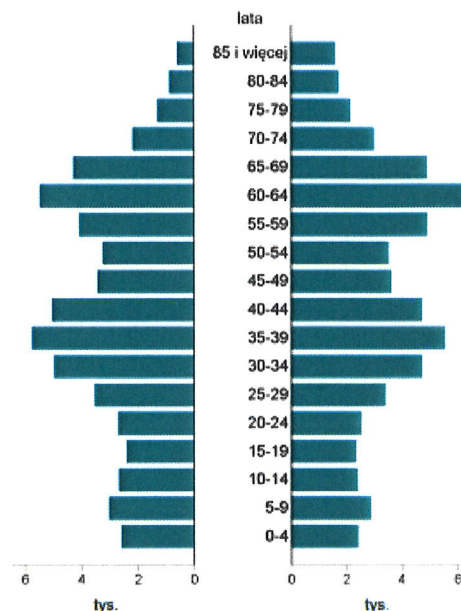


LUDNOŚĆ

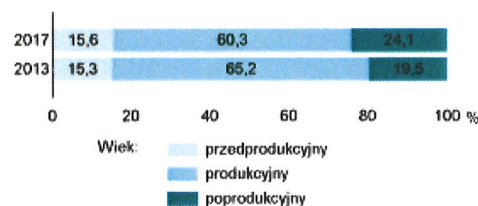
Ludność według płci i wieku w 2017 r.

MĘŻCZYŹNI
58027

KOBIETY
63094



Ludność według ekonomicznych grup wieku



Wyceniana nieruchomość położona jest w środkowej części Dąbrowy Górniczej, w odległości ok.9 km na wschód od drogi ekspresowej S1, ok.2 km na północ od drogi krajowej Nr 94, ok.13 km na wschód od centrum Dąbrowy Górniczej i Urzędu Miejskiego, ok.33 km na południowy wschód od Międzynarodowego Portu Lotniczego Katowice w Pyrzowicach.

9.1 Analiza rynku – Analiza rynku – nieruchomości gruntowe przeznaczone pod tereny przemysłowe

Z uwagi na cenę nieruchomości gruntowej najistotniejszym atrybutem wpływającym na jej wysokość jest atrakcyjność położenia, położenie blisko szlaków komunikacyjnych, obiektów usługowych. Powszechnie wiadomo, że najdroższe są nieruchomości położone jak najbliżej centrum regionu urbanistycznego. Jeśli położenie nieruchomości jest bardzo dobre, to drugim czynnikiem mającym duży wpływ na cenę jest sąsiedztwo i otoczenie, w jakim się ona znajduje. Dla nieruchomości o przeznaczeniu przemysłowym, najlepszym położeniem jest lokalizacja w niewielkim oddaleniu od centrum miasta przy zachowaniu jednocześnie dogodnych warunków komunikacyjnych. Na cenę działek przeznaczonych pod przemysł wpływ ma też ich kształt, powierzchnia i uzbrojenie w media.

Badaniem objęto obszar miasta Dąbrowa Górnicza, obszar ten w rozumieniu zasad wyceny stanowi właściwy rynek lokalny nieruchomości. Z uwagi na niewystarczającą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi obszar analizy rozszerzono o inne miasta województwa śląskiego stanowiące rynki równoległe

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości zbadano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Pod uwagę nie zostały wzięte transakcje, w stosunku, do których zachodziło podejrzenie szczególnych warunków zawarcia transakcji.

Duży wpływ na wartość nieruchomości mają takie cechy jak: **położenie, otoczenie, kształt i wielkość**.

Ceny w badanym okresie były stabilne, Do wyceny przyjęto trend 0%.

Lp.	Data transakcji	Miasto/ Gmina	Obręb	Powierzchnia działek	Cena działek	Cena 1 mkw	Trend wzrostu	Zaktualiz- owana cena 1 mkw
1	2019-04-12	Pyskowice	Pyskowice	23086	1154300	50,00	0	50,00
2	2019-04-11	Zawiercie	Marciszów	11138	388000	34,84	0	34,84
3	2019-02-05	Suszec	Suszec	12495	490000	39,22	0	39,22
4	2018-12-21	Radlin	Radlin	10582	480317	45,39	0	45,39
5	2018-10-17	Pietrowice Wielkie	Samborowice	10883	500000	45,94	0	45,94
6	2018-10-11	Jastrzębie - Zdrój	Jastrzębie Zdrój	13120	393600	30,00	0	30,00
7	2018-09-14	Pyskowice	Pyskowice	20151	1088153,9	54,00	0	54,00
8	2018-03-29	Radzionków	Radzionków	17606	777700	44,17	0	44,17
9	2018-03-22	Wilkowice	Wilkowice	10251	530000	51,7	0	51,7
10	2017-12-20	Jastrzębie - Zdrój	Bzie Górne	13615	830081,3	60,97	0	60,97
11	2017-11-21	Myszków	Myszków	10569	410000	38,79	0	38,79

	Cena minimalna	Cena maksymalna
Cena zaktualizowana [zł/m ²]	30,00	60,97
Cena transakcyjna [zł]	393.600,00	830.081,30
Data transakcji	2018-09-17	2018-10-16
Położenie	Jastrzębie - Zdrój obręb Jastrzębie - Zdrój	Jastrzębie - Zdrój obręb Bzie Górne
Pow. działki [m ²]	13120	13615

9.2 Rodzaj nieruchomości

W przypadku wykonania przedmiotu zamówienia jest rynek regionalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny przemysłowe.

9.3 Obszar rynku

Obszarem rynku jest obszar województwa śląskiego.

9.4 Okres badania cen

Monitorowaniem cen objęto okres trzech lat poprzedzających wycenę.

9.5 Cechy rynkowe nieruchomości

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Cechy	Waga (%)	Opis cech			
Położenie	45	bardzo dobre	dobre	średnie	złe
Kształt i wielkość	30	korzystny	średnio korzystna	niekorzystny	----
Otoczenie	25	korzystne	średnio korzystna	niekorzystne	

Wytłuszczonym drukiem zaznaczony stany cech przyjęte dla wycenianej nieruchomości

Cechy rynkowe	Stan cech rynkowych	Opis
Położenie	b. dobre	centralne dzielnice gminy
	dobre	pośrednie dzielnice gminy
	średnie	peryferyjne dzielnice gminy
	złe	tereny pozamiejskie
Kształt i wielkość	korzystny	korzystna powierzchnia umożliwiająca optymalne zagospodarowanie
	średnio korzystny	powierzchnia umożliwiająca zagospodarowanie
	niekorzystny	powierzchnia utrudniająca zagospodarowanie
Otoczenie	korzystne	mające pozytywny wpływ na walory wycenianej nieruchomości
	średnio korzystne	neutralne, najczęściej tożsame z nieruchomością wycenianą
	niekorzystne	mające negatywny wpływ na walory wycenianej nieruchomości

10 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Do wyceny przyjęto podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej posługując się programem komputerowym „Walor”. Do porównania z zarejestrowanych transakcji, wybrano 11 o najbardziej podobnych cechach. Arkusze wyceny załączono do operatu.

Lp.	Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Powierzchnia działek	Cena działek	Cena 1 mkw	Trend wzrostu	Zaktualizowana cena 1 mkw
1	2019-04-12	Pyskowice	Pyskowice	23086	1154300	50,00	0	50,00
2	2019-04-11	Zawiercie	Marciszów	11138	388000	34,84	0	34,84
3	2019-02-05	Suszec	Suszec	12495	490000	39,22	0	39,22
4	2018-12-21	Radlin	Radlin	10582	480317	45,39	0	45,39
5	2018-10-17	Pietrowice Wielkie	Samborowice	10883	500000	45,94	0	45,94
6	2018-10-11	Jastrzębie - Zdrój	Jastrzębie Zdrój	13120	393600	30,00	0	30,00
7	2018-09-14	Pyskowice	Pyskowice	20151	1088153,9	54,00	0	54,00
8	2018-03-29	Radzionków	Radzionków	17606	777700	44,17	0	44,17
9	2018-03-22	Wilkowice	Wilkowice	10251	530000	51,7	0	51,7
10	2017-12-20	Jastrzębie - Zdrój	Bzie Górne	13615	830081,3	60,97	0	60,97
11	2017-11-21	Myszków	Myszków	10569	410000	38,79	0	38,79

Wskaźnik: Zaktualizowana cena 1 mkw

Ceny:

Cena średnia = 45,00 zł

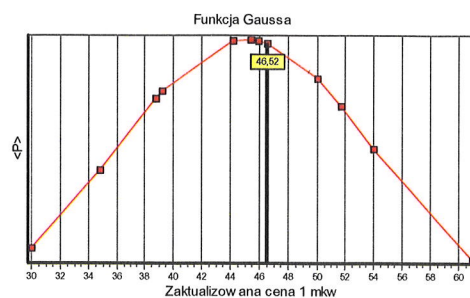
Cena minimalna = 30,00 zł

Cena maksymalna = 60,97 zł

Wartości brzegowe:

$C_{min} / C_{\bar{s}} = 0,67$

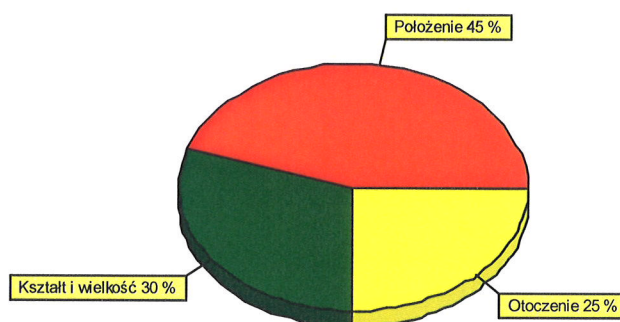
$C_{max} / C_{\bar{s}} = 1,35$



Liczba próbek = 11

Odchylenie standardowe = 8,99

Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	45	0,30 - 0,61	średnie	0,38
2	Kształt i wielkość	30	0,20 - 0,41	korzystny	0,41
3	Otoczenie	25	0,17 - 0,34	średnio korzystne	0,25
	Razem	100	0,67 - 1,35		1,03

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

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

45,0018 zł * 1,0338 * 1 = 46,52 zł

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 46,52 zł

Słownie: czterdzieści sześć zł. 52/100

Wartość działki nr 2334, karta mapy 9, na dzień jej wyceny:

$W_n 19\,352\,m^2 \times 46,52\,zł/m^2 = 900\,255,-zł$

Zaokrąglono do kwoty: 900 300,-zł

słownie: dziewięćset tysięcy trzysta złotych

11 WNIOSKI

W nawiązaniu do przeprowadzonych wyliczeń wynikających z porównania cen nieruchomości, które były przedmiotem transakcji wnioskuje się przyjąć wartość nieruchomości równą:

900 300,- zł

słownie: dziewięćset tysięcy trzysta złotych

Tak określona wartość rynkowa przedmiotowej działki mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości.

12 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

12.1 Klauzule publikacji i wykorzystania

- Operat ten może być wykorzystany tylko w celu określonym w pkt. 2.
- Zabrania się powielania operatu szacunkowego w całości jak i w części bez zgody autora.
- Ustawa o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1000 z późniejszymi zmianami).

Autor operatu szacunkowego zobowiązuje się do zachowania pełnej tajemnicy wszelkich przekazywanych przez zamawiającego informacji związanych z przedmiotem umowy, tajemnicy zawodowej (art. 175 ust. 3 i art. 178 u.g.n.), tajemnicy handlowej a w szczególności przestrzegać przepisów ustawy z 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych.

12.2 Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy

- Nie bierze się odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej.
- Wszystkie informacje odnośnie stanu własnościowego i formalnoprawnego przyjęto w dobrej wierze na podstawie badania księgi wieczystej, wypisu z rejestru gruntów oraz informacji zamawiającego.
- Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń, w tym hipotek, którym nieruchomość podlega lub może podlegać.
- Niniejszy operat określa wartość rynkową na dzień wyceny, późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.
- Okres ważności 1 rok od daty wyceny.
- Wartość rynkowa nieruchomości nie jest zwiększona o podatek i opłaty oraz podatek VAT.

Oświadczenie rzeczoznawcy

Rzeczoznawca nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z zamawiającym

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1017512921



1	Okres ubezpieczenia: od 07.03.2019 r. do 06.03.2020 r.		
2	Ubezpieczający: TEAM MAREK TRZĄSKI WYCENA NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: KRZYSZTOFA KAMILA BACZYŃSKIEGO 14A m. 9, 41-203 SOSNOWIEC E-mail: trzaski.m@gmail.com		REGON: 243243154 Telefon: +48501573199
3	Ubezpieczony: TEAM MAREK TRZĄSKI WYCENA NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: KRZYSZTOFA KAMILA BACZYŃSKIEGO 14A m. 9, 41-203 SOSNOWIEC E-mail: trzaski.m@gmail.com		REGON: 243243154 Telefon: +48501573199
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego			
		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		100 000 EUR	100 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
Postanowienia dodatkowe			
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych			
5	Składka łączna: 436,65 PLN		
	Jednorazowo		
	Kwota w PLN	436,65	
	Termin płatności	07.02.2019	
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 89 1240 6960 3014 0110 0326 0355 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017512921		
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.		
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.		

13 ZAŁĄCZNIKI

- protokół z badania księgi wieczystej,
- protokół ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- kopia mapy ewidencyjnej,
- wypis z rejestru gruntów,
- dokumentacja fotograficzna.



PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

sporządzony w dniu 09.08.2019 r.

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta KW Nr **KA1D/00014040/8** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Treść księgi sprawdzona w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy danych Ksiąg Wieczystych (ekw.ms.gov.pl).

Nieruchomość gruntowa	
Dział I-O oznaczenie nieruchomości	
<i>Wzmianki:</i>	
1. DZ. KW. / KA1D / 9387 / 18 / 1 - 2018-10-23, 14:40:32 - sprostowanie oznaczenia / obszaru nieruchomości	
Nr działki	m.in. 2334
Położenie	województwo: śląskie, powiat: M. Dąbrowa Górnicza, gmina: Dąbrowa Górnicza M., miejscowość: Dąbrowa Górnicza
Obręb ewidencyjny	0012, Strzemieszyce Małe
Sposób korzystania	Ba - tereny przemysłowe
Obszar całej nieruchomości	43,8417 ha
Dział I – Sp spis praw związanych z własnością	
Brak wpisów.	
Dział II - własność	
Właściciele	Gmina Dąbrowa Górnicza
Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia	
Brak wpisów.	
DZIAŁ IV - hipoteka	
Brak wpisów.	

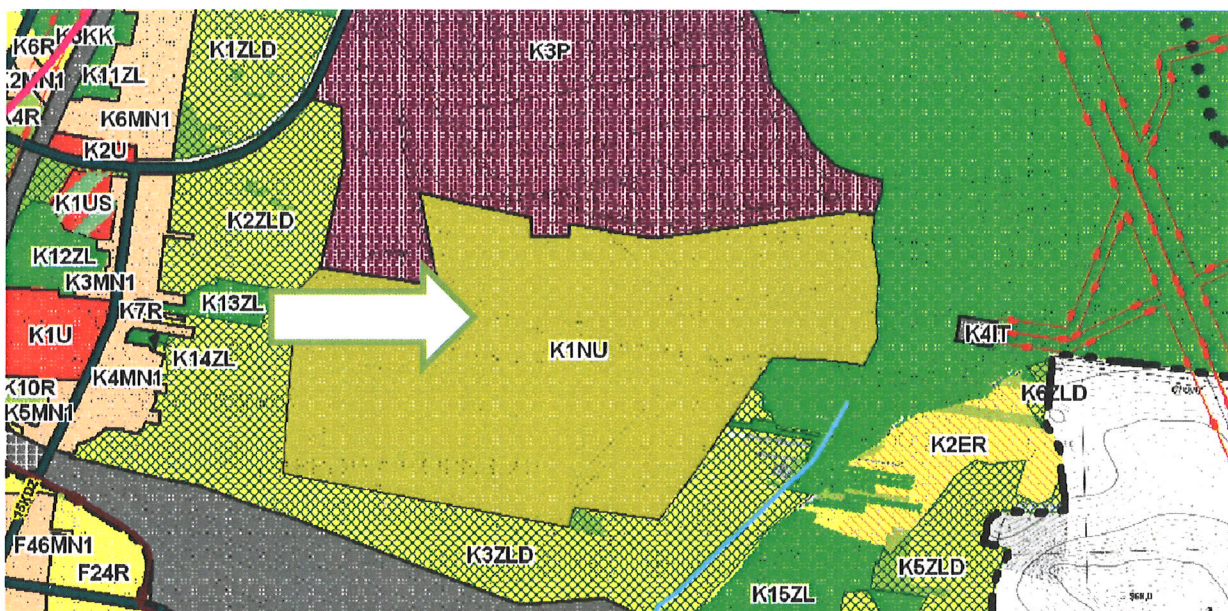


PROTOKÓŁ Z BADANIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĄBROWA GÓRNICZA

stan na dzień 09.08.2019 r.

Dąbrowa Górnicza, ul. Lipówka, obręb 0012 Strzemieszyce Małe, k.m. 9, dz. 2334

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Górnicza zatwierdzone Uchwałą Nr XXXIII/706/2017 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie zmiany II edycji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza”.



Źródło: www.bip.dabrowa-gornicza.pl

K1NU – tereny składowisk odpadów

NU – tereny składowisk odpadów	1. Przeznaczenie podstawowe
	<ul style="list-style-type: none"> - tereny składowisk odpadów - obiekty administracyjno – socjalne - tereny zieleni i zieleni towarzysząca.
	2. Przeznaczenie dopuszczalne
	<ul style="list-style-type: none"> - drogi związane z bezpośrednią obsługą terenu - obiekty służące ochronie środowiska, - sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej, - inne obiekty związane z funkcją podstawową - maszty stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń teletransmisyjnych.
	3. Ograniczenia zagospodarowania
	<ul style="list-style-type: none"> - zagospodarowanie związane z kierunkami przeznaczenia terenu może być realizowane pod warunkiem zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz rozwiązania sposobu odprowadzenia wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi. - zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





