

BIURO KONSULTINGOWE

**LEX - NIERUCHOMOŚĆ**

- Wyceny : budynków, budowli, lokali, działek, gruntów rolnych, pojazdów, maszyn i urządzeń
- Pośrednictwo i doradztwo w obrocie nieruchomościami
- Kosztorysowanie
- Biznes plany

Myszków 25 maj 2017r.

## OPERAT SZACUNKOWY

Z wyceny wartości nieruchomości położonej w miejscowości  
42-480 Poręba przy ul. Modrzewiowej 1, powiat zawierciański, woj. śląskie

**WŁASNOŚĆ** : **Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki  
Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o.  
w likwidacji w upadłości układowej**  
(Księga Wieczysta Nr CZ1Z/00035683/7,  
CZ1Z/00074710/1, CZ1Z/00059328/5)

**WARTOŚĆ** : **Wg poziomu cen z II kw. 2017r.**  
**Wg zestawienia na stronie 4**



Słownie:

**AUTOR** ; **Rzecznawca Majątkowy mgr inż. Tadeusz ZAWADZKI.**

**LEX - NIERUCHOMOŚĆ – LEX – NIERUCHOMOŚĆ - LEX – NIERUCHOMOŚĆ**

42 - 300 Myszków, ul. Kwiatkowskiego 27, tel./fax 34-313-50-46 e-mail: lexnieruchomosc@poczta.onet.pl

---

**SPIS TREŚCI**

---

Wyciąg z operatu szacunkowego .....	str.3
Zestawienie wartości poszczególnych składników nieruchomości .....	str.4
Dokumentacja fotograficzna .....	str.5-9
1. Przedmiot wyceny .....	str.10
2. Cel wyceny.....	str.11
3. Podstawy wyceny.....	str.12-13
4. Warunki i ograniczenia .....	str.14
5. Określenie dat, istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego .....	str.15
6. Sposób wyceny .....	str.16
7. Stan prawny nieruchomości .....	str.17-18
8. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego – ocena wiarygodności otrzymanej wartości.....	str.19-20
9. Opis cech rynkowych użytych do określenia wartości nieruchomości .....	str.21-24
10. Charakterystyka przedmiotu opracowania .....	str.25-37
11. Wycena wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej .....	str.38-45
12. Wycena wartości rynkowej nieruchomości gruntowej .....	str.46-53
13. Wycena wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej .....	str.54-61
14. Wycena wartości rynkowej nieruchomości gruntowej .....	str.62-69
15. Wycena wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej .....	str.70-77
16. Wycena wartości rynkowej nieruchomości gruntowej .....	str.78-85
17. Wycena wartości rynkowej nieruchomości gruntowej .....	str.86-93
18. Wyliczenie wartości kosztów rozbiórki .....	str.94-101
19. Klauzule i zastrzeżenia.....	str.102

**Spis załączników**

1. Kserokopia odpisu Księgi Wieczystej	Zał. Nr 1
2. Kserokopia wypisu z rejestru gruntów	Zał. Nr 2
3. Kserokopia mapy ewidencyjnej	Zał. Nr 3

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Zgodnie z art. 158 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. „O gospodarce nieruchomościami”  
(tekst jednolity Dz. U. nr 46 z 2000r, poz. 543, z późn. zmianami)

1	<p><i>Określenie nieruchomości ;</i>  <i>Przedmiotem niniejszej opinii jest nieruchomość położona w miejscowości</i>  <b>42-480 Poręba przy ul. Modrzewiowej 1, powiat zawierciański, woj. śląskie.</b>  <i>Nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów jako działki zabudowane nr ew. 13534/1, 13534/2, 9951/5 o pow. łącznej 0,8662ha, działka niezabudowana nr ew. 9950/18 o pow. 0,1430ha.</i>  <b>Księga Wieczysta Nr CZ1Z/00035683/7, CZ1Z/00074710/1, CZ1Z/00059328/5</b></p>	
2	<b>Cel wyceny</b>	<p><i>Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb ;</i>  <i>zbycia nieruchomości.</i></p>
3	<b>Właściciel</b>	<p><b>Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki  Komunalnej i Mieszaniowej Sp. z o.o.  w likwidacji w upadłości układowej</b></p>
4	<b>Sposób wyceny</b>	<p><i>Podejście porównawcze metodą porównywania parami.</i>  <i>Określono wartość rynkową nieruchomości dla Aktualnego</i>  <i>Sposobu Użytkowania (WRU)</i></p>
5	<b>Oszacowana Wartość</b>	<p>Słownie:</p>
6	<b>Data Określenia wartości</b>	25 maj 2017r.
7	<b>Data Sporządzenia Operatu</b>	25 maj 2017r.
8	<b>Autora Operatu</b>	<p><b>mgr inż. TADEUSZ ZAWADZKI</b>  <b>Rzeczoznawca Majątkowy Świadcstwo Nr 989</b>  <b>Rzeczoznawca SIMP nr certyfikatu 9084.</b></p>
9	<b>Podpis i pieczęć Rzeczoznawcy</b>	

## ZESTAWIENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Nazwa nieruchomości	Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )	Wartość (zł)	Wartość po rozbiórce hal (zł)
I	<b>Księga Wieczysta Nr CZ1Z/00035683/7</b>			
1.	Budynek magazynowo – garażowy (blaszak)	234		
2.	Działka nr ew. 9951/5	856		
	Łączna wartość :			
3.	Budynek administracyjno – biurowo- socjalny	783,00		
4.	Budynek warsztatowo – magazynowy (blaszak)	309,06		
5.	Budynek/wiata magazynowo – garażowy (blaszak)	240,60		
6.	Budynek/wiata magazynowo – garażowy (blaszak)	243,00		
9.	Budynek/wiata magazynowy (blaszak)	159,40		
10.	Działka nr ew. 13534/2	4957		
	Łączna wartość			
	Łączna wartość działek z budynkami :			
II	<b>Księga Wieczysta Nr CZ1Z/00074710/1</b>			
1.	Budynek magazynowo – biurowy	654,00		
2.	Budynek magazynowo – garażowy (blaszak)	132,75		
3.	Działka nr ew. 13534/1	2849		
	Łączna wartość			
III	<b>Księga Wieczysta Nr CZ1Z/00059328/5</b>			
	Działka nr ew. 9950/18	1430		
	<b>Łączna wartość nieruchomości ;</b>			

**Wartość ogólna nieruchomości :**

*Słownie:*

**Wartość nieruchomości po rozbiórce hal/wiat**

*Słownie:*

## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

---

*Widok drogi dojazdowej – ul. Modrzewiowa*



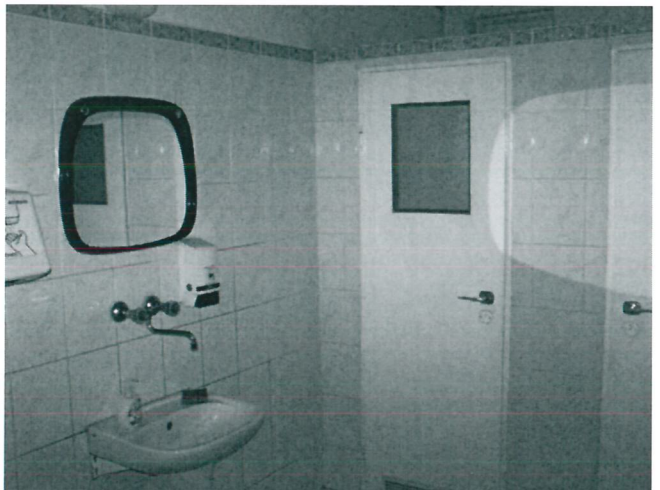
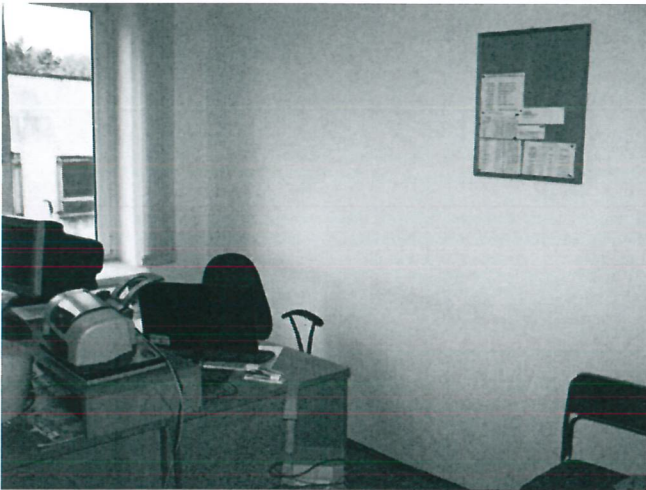
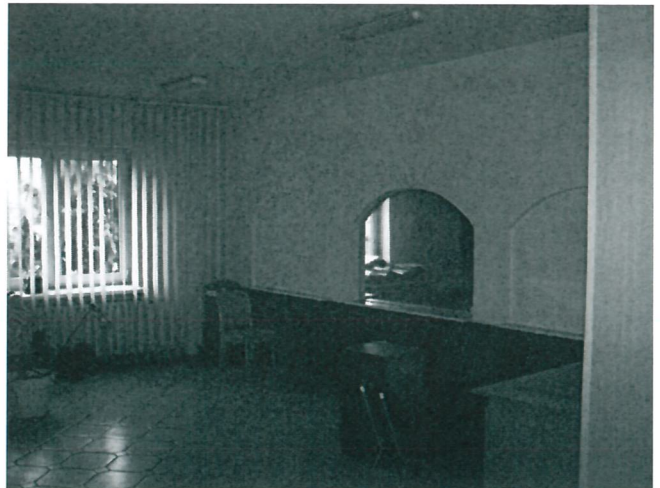
*Widok ogólny nieruchomości*

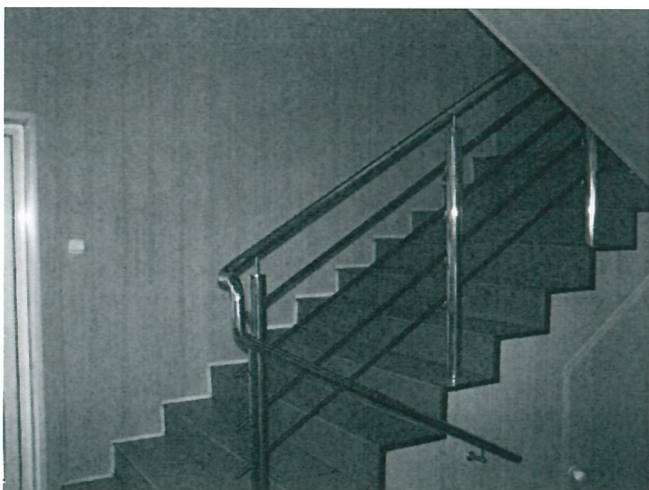


*Budynek administracyjno - biurowo – socjalny*



*Widok pomieszczeń wewnętrznych*





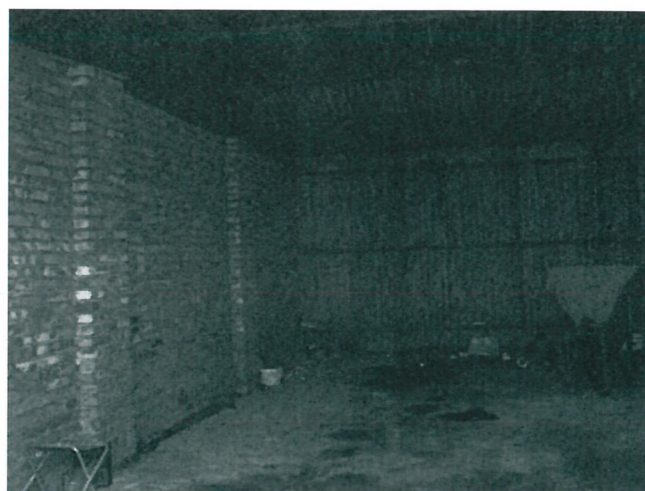
*Budynek warsztatowo - magazynowy*



*Widok pomieszczeń wewnętrznych*



*Budynek/wiata magazynowo – garażowy*

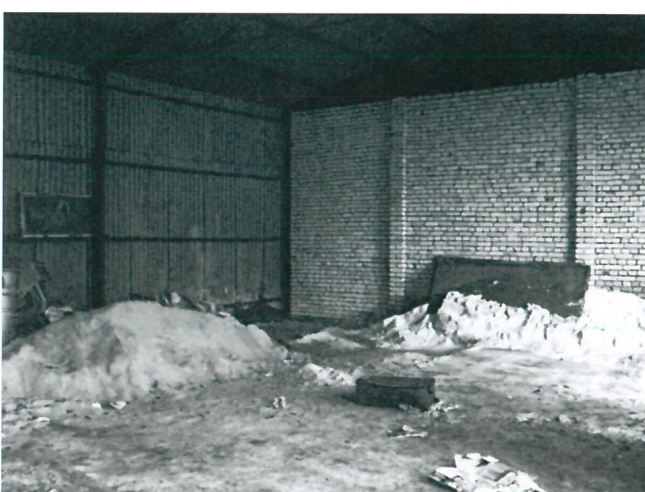


**Budynek /wiata magazynowo – garażowy**

**Budynek magazynowy**



**Budynek magazynowo – garażowy**





**Budynek magazynowo – biurowy**



**Widok działki nr ew. 9950/18**



## 1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY.

---

### 1.1 Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny niniejszego operatu jest nieruchomość położona w miejscowości **42-480 Poręba przy ul. Modrzewiowej 1, powiat zawierciański, woj. śląskie.**

Szacowana nieruchomość składa się z n/w składników majątkowych ;

#### Budynki :

- Budynek administracyjno - biurowo - socjalny o pow. uż. 783,00 m<sup>2</sup>
- Budynek warsztatowo - magazynowy o pow. uż. 309,06 m<sup>2</sup>
- Budynek magazynowo – biurowy o pow. uż. 654,00 m<sup>2</sup>
- Budynek magazynowo – garażowy o pow. uż. 366,75 m<sup>2</sup>
- Budynek /wiata magazynowo – garażowa o pow. uż. 240,60 m<sup>2</sup>
- Budynek /wiata magazynowo – garażowa o pow. uż. 243 m<sup>2</sup>
- Budynek /wiata magazynowy o pow. uż. 159,40 m<sup>2</sup>

#### Działki :

- Działka nr ew. 13534/2 o pow. 0,4957 ha
- Działka nr ew. 13534/1 o pow. 0,2849 ha
- Działka nr ew. 9951/5 o pow. 0,0856 ha
- Działka nr ew. 9950/18 o pow. 0,1430 ha

Nieruchomość posiada sporządzoną Księgę Wieczystą Nr CZ1Z/00035683/7, CZ1Z/00074710/1 CZ1Z/00059328/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zawierciu.

### 1.2 Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej.

## 2. CEL WYCENY.

---

Celem opracowania niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej nieruchomości jak w tytule dla potrzeb ; *zbycia nieruchomości*.

Niniejszy operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.

### 3. PODSTAWY WYCENY.

---

#### 3.1 Podstawa formalna ;

- Zlecenie likwidatora.
- Autorem operatu jest ; P. mgr inż. Tadeusz Zawadzki, Rzeczoznawca Majątkowy Świadcstwo Nr 989.

#### 3.2. Podstawy prawne.

- Ustawa z 21 sierpnia 1997 "O Gospodarce Nieruchomościami " (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 782 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r, „W sprawie Wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego” (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz.2109 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r, „Prawo Budowlane „ (teks jedn. Dz. U. z 2006r. Nr 156 poz. 1118 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r, „O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” (Dz. U. z 2003r Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z 6 lipca 1982r , „O Księgach Wieczystych i Hipotece” ( teks jedno. Dz. U. z 2001r Nr 124, poz. 1361 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z 23 kwietnia 1964r „Kodeks Cywilny” ( Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 7 kwietnia 2004r, zmieniające rozporządzenie „W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” ( Dz. U. z 2004r. Nr 109 poz.1156)

#### 3.3 Podstawy metodologiczne.

- „Wycena nieruchomości metodą cenową – porównawczą” M. Prystupa. Biblioteka Rzeczoznawcy Majątkowego Wyd. PFSRM 1997r. – jako materiał pomocniczy.
- „Wycena nieruchomości miejskich” W. Kłopociński – SGP Warszawa 1995r.
- „Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami” B.Bieniek, A.Hopfer, Z.Marmaj,E.Mzyk, R.Zróbek, Wyd. Zach.Centr.Org.1998r.
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami komentarz S. Kolanowski, A.Kolarski, Wyd. Librata –1998r.
- Materiały szkoleniowo poradnikowe WACETOB.
- „Zasady wyceny nieruchomości” opracowanie zespołowe pod kier.woj. A.Hopfera wyd. WOJ. Olsztyn.
- „Sposoby Ustalenia Zużycia Technicznego Budynków i Budowli” – opracowane przez Agencję Usług Organizacyjnych Budownictwa PROMIKS Sp.z.o o. w Katowicach
- Wycena nieruchomości – wydanie polskie. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2000.

**3.4 Źródła danych merytorycznych**

- Odpis Księgi Wieczystej Nr CZ1Z/00035683/7, CZ1Z/00074710/1, CZ1Z/00059328/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zawierciu Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Zawierciu.
- Dane transakcyjne wg aktów notarialnych z rynku nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjnymi i nieruchomościami niezabudowanymi z okresu od I kwartał 2014r. do I kwartał 2017r. wg notowań własnych i dane transakcyjne uzyskane w systemie „PARTNER” utworzonego przez rzeczoznawców majątkowych – sygnatariuszy umowy o wzajemnej współpracy oraz wymianie danych transakcyjnych przy pomocy oprogramowania WALOR firmy „ProNet”.
- Baza danych aktualne notowania cen nieruchomości z Urzędów Gmin na terenie województwa śląskiego, ( Akty Notarialne )
- Analiza własna rynku województwa dolnośląskiego, (Biuro LEX - NIERUCHOMOŚĆ jest członkiem Bielsko- Katowicko- Częstochowskiego Stowarzyszenia Pośredników Obrotu Nieruchomościami.)
- Program do wyceny nieruchomości „WALOR” autor firma PRONET sp. z o. o w Katowicach
- Dokumentacja fotograficzna wykonana podczas wizji lokalnej w dniu 15 maj 2017r.

#### 4. WARUNKI I OGRANICZENIA.

---

Wszystkie informacje odnośnie praw do nieruchomości, powierzchni, standard, zostały uzyskane od Zamawiającego. Przeprowadzono wizję lokalną w dniu ; 15 maj 2017r. i dokonano pomiarów.

W szczególności informacje, na których oparto wycenę obejmują ;

- adres i lokalizację,
- powierzchnię gruntu,
- stan prawny,
- informacje z wizji lokalnej.

Wycena nieruchomości uwzględnia widoczny stan techniczny budynku (nieruchomości) ale nie została przeprowadzona ekspertyza techniczna konstrukcji budowlanych i innych elementów budynku, w tym instalacji.

W szczególności przyjęto następujące założenia ;

- nie użyto materiałów o utajonych wadach,
- prawo do nieruchomości nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawo własności może być udowodnione, a jego stosowanie jest zgodne z prawem,
- nie przeprowadzono badań zanieczyszczeń środowiska i gruntu.

Ponadto niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na tego typu nieruchomości, funkcji wyznaczonej w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i techniczne, stanu zagospodarowania oraz dokonanych nakładów.

Opisany stan własnościowy i formalno – prawny przyjęty został w dobrej wierze na podstawie informacji Zamawiającego.

Ponadto niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń, którym nieruchomość może podlegać.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości .

Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

Jakiegokolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na przedmiotową wyceną.

## **5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.**

---

- Data, sporządzenia wyceny ; 25 maj 2017r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny ; 25 maj 2017r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny ; 25 maj 2017r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości ; 15 maj 2017r.

## 6. SPOSÓB WYCENY.

---

### 6.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości .

Określono wartość rynkową dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU).

### 6.2. Podstawa prawna metody wyceny .

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz & 5 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2002r. Nr 230, poz. 1924)

### 6.3. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów jw. przy wycenie nieruchomości dla potrzeb sprzedaży należy wartość gruntów, ustalić wg zasad rynkowych, a w szczególności z zastosowaniem podejścia porównawczego wg poniższego schematu.

#### 6.3.1 Określić cel, rodzaj nieruchomości oraz rynek niezbędny do oszacowania wartości rynkowej w tym:

- rodzaj rynku,
- obszar rynku,
- okres badań cen,
- charakterystyka ekonomiczna,
- stan środowiska

#### 6.3.2. Porównać nieruchomość wycenianą której cechy są znane z nieruchomościami które były przedmiotem obrotu wolnorynkowego i których cechy jak również ceny uzyskane w obrocie są znane.

### 6.4. Uzasadnienie wyboru metody wyceny .

Wartość rynkowa ustalana w procesie wyceny to najbardziej prawdopodobna cena nieruchomości, za którą oczekuje się, że chętny kupujący nabędzie nieruchomość od chętnego sprzedającego w normalnej transakcji, (przy czym obie strony są niezależne od siebie), po przeprowadzeniu prawidłowego marketingu i gdy obie strony są świadome okoliczności oraz zachowują się w sposób rozsądny i działają bez przymusu. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową zgodną z powyższą definicją przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym jej sposobem użytkowania. Biorąc pod uwagę aktualne funkcje nieruchomości, uzasadnienie wyboru wyceny dokonanej podejściem porównawczym metoda porównania parami jest prawidłowa.



## 7. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

---

- 7.1. Przedmiotowa nieruchomość posiada Księgę Wieczystą nr **CZ1Z/00035683/7** prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Zawierciu zawiera następujące wpisy ;

### **DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI;**

Położenie ; Poręba

Opis i mapa ; działki nr 9951/5, 13534/2

Obszar ; 0,5813 ha.

Sposób korzystania ; inne tereny zabudowane

### **DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ ;**

#### **Gmina Poręba**

*Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.*

- ✓ **Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Porębie w upadłości z możliwością zawarcia układu.**

### **DZIAŁ III – CIĘŻARY I OGRANICZENIA ;**

Brak wpisów

### **DZIAŁ IV – HIPOTEKI;**

Hipoteka Zał. Nr 1

- 7.2. Przedmiotowa nieruchomość posiada Księgę Wieczystą nr **CZ1Z/00059328/5** prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Zawierciu zawiera następujące wpisy ;

### **DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI;**

Położenie ; Poręba

Opis i mapa ; działki nr 9950/18

Obszar ; 0,1430 ha.

Sposób korzystania ; tereny mieszkaniowe

### **DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ ;**

#### **Gmina Poręba**

*Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.*

- ✓ **Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Porębie w upadłości z możliwością zawarcia układu.**

### **DZIAŁ III – CIĘŻARY I OGRANICZENIA ;**

Brak wpisów

### **DZIAŁ IV – HIPOTEKI;**

Hipoteka Zał. Nr 1

- 7.3. Przedmiotowa nieruchomość posiada Księgę Wieczystą nr **CZ1Z/00074710/1** prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Zawierciu zawiera następujące wpisy ;

**DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI;**

Położenie ; Poręba  
Opis i mapa ; działki nr 13534/1  
Obszar ; 0,2849 ha.  
Sposób korzystania ; inne tereny zabudowane

**DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ ;**

**Gmina Poręba**

*Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.*

- ✓ **Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Porębie w upadłości z możliwością zawarcia układu.**

**DZIAŁ III – CIĘŻARY I OGRANICZENIA ;**

Brak wpisów

**DZIAŁ IV – HIPOTEKI;**

Hipoteka Zał. Nr 1

**7.4 Wypis z rejestru gruntów**

województwo ; śląskie  
powiat: Zawiercie  
jednostka ewidencyjna : Poręba  
Obręb ewidencyjny ; 0001, Poręba

Ark. Mapy	Nr działki	Położenie	Opis użytków	Ozn. Uż i kont. klasyf.	Powierzchnia użytku	Powierzchnia Działki	Nr Księgi Wieczystej
25	9951/5		Inne tereny zabudowane	Bi	0,0856	0,0856	CZ1Z/00035683/7
25	13534/2		Inne tereny zabudowane	Bi	0,4957	0,4957	CZ1Z/00035683/7
25	9950/18		Inne Tereny zabudowane	Bi	0,1430	0,1430	CZ1Z/00059328/5
25	13534/1		Inne tereny zabudowane	Bi	0,2849	0,2849	CZ1Z/00074710/1
<b>Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej : 1,0092 ha</b>							

## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOT. CELU I SPOSOBU WYCENY OCENA WIARYGODNOŚCI OTRZYMANEJ WARTOŚCI.

---

Lokalny rynek nieruchomości obejmuje region województwa Śląskiego w jego części północnej, a w szczególności teren powiatu zawierciańskiego.

**Zawiercie** – miasto i gmina w województwie śląskim, w powiecie zawierciańskim. W latach 1975-1998 miasto administracyjnie należało do województwa katowickiego. Według danych z 30 czerwca 2009 miasto miało 52 171 mieszkańców. Zawiercie położone jest obok środkowej części Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej, u źródeł Warty w dzielnicy Kromołów. Stąd prawdopodobnie wzięła się nazwa miasta Zawiercie. Dawni mieszkańcy Kromołowa chcąc przedostać się do ówczesnej wsi musieli przekroczyć rzekę Wartę, gdyż Zawiercie znajduje się "Za Wartą" (patrzac od strony Kromołowa). Ważny punkt komunikacyjny i kolejowy, przemysł ciężki (huta żelaza), lekki (włókienniczy), szklarski (huta szkła produkująca kryształ) i odlewniczy (odlewnia żeliwa). Pod Zawierciem znajdują się pokłady rud ołowiu, cynku i srebra, które nie są eksploatowane. Kiedyś wydobywano także rudy żelaza metodą odkrywkową. Wizytówką miasta Zawiercia jest brama wjazdowa na centralną część Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej. Zawiercie jest punktem wyjścia wielu szlaków turystycznych na Jurę Krakowsko-Częstochowską. Według danych z 1 stycznia 2009 powierzchnia miasta wynosi 85,25 km<sup>2</sup>. Miasto stanowi 8,5% powierzchni powiatu. Według danych z roku 2002 użytki rolne w Zawierciu obejmują 59%, a użytki leśne: 20%.

**Poręba** – miasto i gmina w województwie śląskim, w powiecie zawierciańskim, położone nad Czarną Przemszą. Do 1954 roku siedziba gminy Poręba. W latach 1975-1998 miasto administracyjnie należało do województwa katowickiego. Powierzchnia: 40 km<sup>2</sup>. Liczba mieszkańców: 10 214 (według danych z 30 czerwca 2007). Przez miasto przebiega droga krajowa nr 78 Chmielnik – Chałupki i linia kolejowa Miasteczko Śląskie – Zawiercie. Według danych z roku 2002. Poręba ma obszar 40,04 km<sup>2</sup>, w tym: użytki rolne: 49% , użytki leśne: 41%.

Otrzymana wartość nieruchomości zabudowanej, będącej przedmiotem opinii, wyliczona metodą porównawczą, z zastosowaniem techniki porównywania nieruchomości parami, w konfrontacji z oceną i analizą zaistniałych na rynku lokalnym transakcji jest uzasadniona.

Wprowadzenie w życie zasad rynkowych umożliwiło pojawienie się transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości na dwóch podstawowych rodzajach rynku nieruchomości: pierwotnym i wtórnym. Ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych na terenie powiatu zawierciańskiego w ostatnich latach wykazywały tendencje do stagnacji.

Rodzaj rynku – lokalny.

Rynkiem lokalnym w tym przypadku jest rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami przemysłowymi.

Obszar rynku – obszar obejmujący teren powiatu zawierciańskiego.

Okres monitorowania – od 2014 do 2017 roku.

Jednostka porównawcza – 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, oraz 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

#### Analiza rynku:

Mając na uwadze cel wyceny oraz aktualny sposób użytkowania wycenianej nieruchomości, monitorowaniem objęto transakcje, które wystąpiły w badanym okresie.

Transakcje, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane na przestrzeni monitorowanego okresu dotyczyły nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami przemysłowymi, położonych w miejscowościach na terenie powiatu zawierciańskiego, z dobrym połączeniem komunikacyjnym.

Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku uzależniona jest przede wszystkim od lokalizacji i położenia nieruchomości, stanu technicznego i stopnia zużycia technicznego budynku, bryły architektonicznej, oraz standardu wykończenia i wyposażenia, ewentualnie możliwości rozbudowy i adaptacji. Duże znaczenie na wielkość i kształt działki, stopień jej zagospodarowania. W przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami przemysłowymi, najwyższe ceny odnotowuje się na obszarach typowej zabudowy przemysłowej i przemysłowo-usługowej z jednoczesnym dobrym połączeniem komunikacyjnym.

Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu jest przede wszystkim od lokalizacji i położenia nieruchomości, stanu zagospodarowania, otoczenia i sąsiedztwa, kształtu i warunków geotechnicznych, oraz uzbrojenia w media.

Wejście Polski do Unii Europejskiej pozytywnie wpłynęło na ceny nieruchomości w całym kraju. Obecnie jednak okres masowych spekulacji na rynku nieruchomości i skokowych zmian cen się zakończył. Należy oczekiwać w przyszłości stabilizacji cenowej – niewielkich wzrostów lub spadków cen.

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na wartość nieruchomości będzie przygotowywane wprowadzenie podatku katastralnego, czyli zastąpienie obecnego podatku od nieruchomości płaconego corocznie od powierzchni nieruchomości, podatkiem od wartości

- w przypadku wycenianej nieruchomości trudno ocenić jak ta zmiana wpłynie na obciążenie podatkowe.

Innym istotnym czynnikiem mającym wpływ na wartość nieruchomości jest wprowadzenie tzw.

„paszportów termo-modernizacyjnych” dla każdego budynku i lokalu. Powoduje to znaczące różnice w wartości pomiędzy budynkami i lokalami o lepszej charakterystyce termo-modernizacyjnej a budynkami i lokalami o charakterystyce gorszej. W przypadku wycenianej nieruchomości można ocenić iż przedmiotowy budynek biurowo-administracyjno-socjalny posiada średnią charakterystykę termo-modernizacyjną, budynek magazynowo-biurowy i budynek magazynowo-garażowy, posiadają przeciętną charakterystykę termo-modernizacyjną.

Oferty nieruchomości po cenach wygórowanych nie znajdują nabywców i nie należy traktować ich jako odzwierciedlenie prawdziwych tendencji rynkowych

## 9. OPIS CECH RYNKOWYCH UŻYTYCH DO OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI. CECHY RYNKOWE, WAGI CECH RYNKOWYCH, WARTOŚCI CECH RYNKOWYCH.

Poniżej przedstawiono opis cech użytych do określenia wartości nieruchomości przemysłowej:

**Położenie i lokalizacja.** Cecha ta odnosi się przede wszystkim do usytuowania przedmiotowej nieruchomości w strefach najbliższego miasta lub osiedla stanowiącego zaplecze siły roboczej. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości z dobrym dojazdem i dostępem, bliskość głównych arterii komunikacyjnych. Bardzo ważne jest położenie umożliwiające pełną dostępność do mediów (sieci elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej), położenie w ekonomicznej strefie przemysłowej, oraz położenie w stosunku do obiektów użyteczności publicznej, usługowo-handlowych, oraz zabudowy mieszkaniowej. Uporządkowany i dobrze zagospodarowany teren w otoczeniu i sąsiedztwie, to kolejne cechy podnoszące ceny nieruchomości. W ramach tej cechy wyróżniono cztery stany: bardzo korzystna, korzystna, przeciętna, niekorzystna.

**Standard wykończenia i wyposażenia.** Bardzo ważnym czynnikiem decydującym o wartości nieruchomości w zakresie budynków przemysłowych jest stan techniczny, standard wykończenia i wyposażenia budynku. Użycie materiałów wysokiej jakości, i zastosowanie rozwiązań zwiększających komfort użytkowania (np. w części biurowo-socjalnej), a także zastosowanie nowoczesnych instalacji wewnętrznych, np. kolektory słoneczne, instalacje alarmowe, także monitoring, oraz elektroniczne sterowanie układami instalacji wewnętrznych, niejako usprawiedliwia wysokie wartości jakie uzyskują niektóre nieruchomości tego typu na rynku. W ramach tej cechy wyróżniono cztery stany: wysoki, średni, przeciętny, niski.

**Stan techniczny.** Najwyższe ceny uzyskują na ryku nieruchomości zabudowane obiektami nowo wybudowanymi, o nowoczesnych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych, wykonanych z dbałością i zgodnie z dobrze pojętą sztuką budowlaną z materiałów bardzo dobrej jakości, gdzie dostawcami są wiodący na rynku budowlanym znani i cenieni producenci. Są to więc obiekty w stanie technicznym bardzo dobrym. Dobry stan techniczny posiadają budynki kilkunastoletnie z prawidłowo prowadzonymi remontami bieżącymi bez wad konstrukcyjno-materiałowych, wykonanych przy użyciu materiałów dobrej i średniej jakości. Stan średni obiektów posiadają budynki wykończone i wyposażone w zakresie podstawowym o przeciętnych walorach architektonicznych wybudowanych kilkanaście i kilkadziesiąt lat temu będących w stanie umożliwiającym użytkowanie. Stan zły to stan wymagający remontu w dużym zakresie np. wymiany stolarki budowlanej, instalacji wewnętrznych, tynków wewnętrznych i zewnętrznych, pokrycia dachu, podłóg i posadzek – stan uniemożliwiający użytkowanie. W ramach tej cechy wyróżniono cztery stany: bardzo dobry, dobry, średni, zły.

**Sąsiedztwo.** Wiąże się z bezpośrednim sąsiedztwem znacząco wpływającym na zakres programu użytkowego nieruchomości wycenianej (tj. zagospodarowanie terenu przemysłowego). Największym atutem jest zlokalizowanie obiektów przemysłowych w ekonomicznej strefie przemysłowej. Dobrym atutem sąsiedztwa jest np. teren przemysłowy w odległości kilku lub kilkunastu kilometrów o tej samej niskiej uciążliwości produkcyjnej. Niekorzystnym zjawiskiem jest sąsiedztwo uciążliwych zakładów produkcyjnych lub produkcji związanej z negatywnym zapisem jeżeli chodzi o ochronę środowiska. W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystne, przeciętne, niekorzystne.

**Uzbrojenie** jest cechą, której jakość całkiem klarownie można określić w przypadku działki. Badać należy, które z sieci są na danej nieruchomości dostępne. Za infrastrukturę bardzo złą jednoznacznie uznamy brak jakichkolwiek przyłączy. Zła infrastruktura oznacza dostęp do 1-2 sieci, przeciętna zaś – do 3 sieci (np. prąd, woda, kanalizacja). Znowu należy przypomnieć o bezpośrednim odniesieniu do badanego rynku lokalnego – okazać się może, iż w różnych rejonach na ocenę przeciętną zasługiwać będą działki o obiektywnie zróżnicowanej infrastrukturze. Ocena przeciętna winna odnosić się do typowego dla rozważań lokalnych uposażenia nieruchomości w media. Skutkuje to koniecznością każdorazowego weryfikowania oceny oraz prawidłowego doboru (bardziej lub mniej restrykcyjnego) kategorii ocen. Odpowiednio wyższa liczba dostępnych sieci każe ocenić cechę jako dobrą (np. 4 sieci dostępne – prąd, woda, kanalizacja, gaz), bądź bardzo dobrą (5 sieci dostępnych – prąd, woda, kanalizacja, gaz, telefon). Na ten atrybut wpływ ma także jakość i stan sieci wodno – kanalizacyjnej. W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: pełne, częściowe, brak uzbrojenia.

**Dostępność dla klientów.** Bardzo dobra - w bezpośrednim sąsiedztwie parking, dogodny dojazd oraz place manewrowe dla TIR-ów i większych samochodów dostawczych. Dobra – w pobliżu parking, stosunkowo dogodny dojazd, Zadawalająca – w pewnej odległości parking, ewentualnie pewne utrudnienia co do dojazdu lub w przypadku placu manewrowego dla TIR-ów i większych samochodów dostawczych. Zła – w dalszej odległości parking, brak dojazdu i oraz placu manewrowego dla TIR-ów i większych samochodów dostawczych. W ramach tej cechy wyróżniono cztery stany: bardzo dobra, dobra, zadawalająca i zła.

I. p.	Nazwa cechy rynkowej.	Waga cechy rynkowej.	Wartości cechy rynkowej.
1.	Położenie i lokalizacja.	20,00 %	bardzo korzystna 0 korzystna 2 przeciętna 4 niekorzystna 6
2.	Standard wykończenia i wyposażenia.	20,00 %	wysoki 0 średni 2 przeciętny 4 niski 6
3.	Stan techniczny.	20,00 %	bardzo dobry 0 dobry 2 średni 4 zły 6
4.	Sąsiedztwo.	15,00 %	korzystne 0 przeciętne 2 niekorzystne 4
5.	Uzbrojenie terenu.	20,00 %	pełne 0 częściowe 2 brak 4
6.	Dostępność dla klientów.	5,00%	bardzo dobra 0 dobra 2 zadawalająca 4 zła 6

Poniżej przedstawiono opis cech użytych do określenia wartości nieruchomości gruntowej:

**Położenie i lokalizacja.** Cecha ta odnosi się przede wszystkim do usytuowania przedmiotowej nieruchomości w strefach najbliższego miasta lub osiedla stanowiącego zaplecze siły roboczej. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości z dobrym dojazdem i dostępem, bliskość głównych arterii komunikacyjnych. Bardzo ważne jest położenie umożliwiające pełną dostępność do mediów (sieci elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej), położenie w ekonomicznej strefie przemysłowej, oraz położenie w stosunku do obiektów użyteczności publicznej, usługowo-handlowych, oraz zabudowy mieszkaniowej. Uporządkowany i dobrze zagospodarowany teren w otoczeniu i sąsiedztwie, to kolejne cechy podnoszące ceny nieruchomości. W ramach tej cechy wyróżniono cztery stany: bardzo korzystna, korzystna, przeciętna, niekorzystna.

**Wielkość działki.** W oparciu o tendencje panujące na rynku najkorzystniej, w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup>, wypadają nieruchomości o najmniejszej powierzchni. Jest to prostą ilustracją ekonomicznego prawa rzadkości dóbr: im czegoś mniej, tym bardziej jest przez rynek pożądane (a zatem wyżej cenione). Przyjęta w procesie wyceny gradacja jest uzależniona od zróżnicowania powierzchni działek przyjętych do analizy porównawczej. Generalnie, stopniowanie oceny atrybutu „powierzchnia” musi korespondować z realnymi oczekiwaniami i preferencjami kupujących. Najbardziej pożądaną wielkością działki jest powierzchnia w przedziale od 5000– 10000 m<sup>2</sup>. W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: normatywna – pow. 5000-10000 m<sup>2</sup>, poniżej normy – pow. poniżej 5000 m<sup>2</sup>, ponad normatywna – pow. powyżej 10000 m<sup>2</sup>.

**Uzbrojenie** jest cechą, której jakość całkiem klarownie można określić w przypadku działki. Badać należy, które z sieci są na danej nieruchomości dostępne. Za infrastrukturę bardzo złą jednoznacznie uznamy brak jakichkolwiek przyłączy. Zła infrastruktura oznacza dostęp do 1-2 sieci, przeciętna zaś – do 3 sieci (np. prąd, woda, kanalizacja). Znow należy przypomnieć o bezpośrednim odniesieniu do badanego rynku lokalnego – okazać się może, iż w różnych rejonach na ocenę przeciętną zasługiwać będą działki o obiektywnie zróżnicowanej infrastrukturze. Ocena przeciętna winna odnosić się do typowego dla rozważań lokalnych wyposażenia nieruchomości w media. Skutkuje to koniecznością każdorazowego weryfikowania oceny oraz prawidłowego doboru (bardziej lub mniej restrykcyjnego) kategorii ocen. Odpowiednio wyższa liczba dostępnych sieci każe ocenić cechę jako dobrą (np. 4 sieci dostępne – prąd, woda, kanalizacja, gaz), bądź bardzo dobrą (5 sieci dostępnych – prąd, woda, kanalizacja, gaz, telefon). Na ten atrybut wpływ ma także jakość i stan sieci wodno – kanalizacyjnej. W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: pełne, częściowe, brak uzbrojenia.

**Sąsiedztwo.** Wiąże się z bezpośrednim sąsiedztwem znacząco wpływającym na zakres programu użytkowego nieruchomości wycenianej (tj. zagospodarowanie terenu przemysłowego). Największym atutem jest zlokalizowanie obiektów przemysłowych w ekonomicznej strefie przemysłowej. Dobrym atutem sąsiedztwa jest np. teren przemysłowy w odległości kilku lub kilkunastu kilometrów o tej samej niskiej uciążliwości produkcyjnej. Niekorzystnym zjawiskiem jest sąsiedztwo uciążliwych zakładów produkcyjnych lub produkcji związanej z negatywnym zapisem jeżeli chodzi o ochronę środowiska. W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystne, przeciętne, niekorzystne.

**Stan zagospodarowania.** bardzo dobry stan oznacza, że teren określonej nieruchomości jest zadbane, posiada nawierzchnie utwardzone (chodniki i podjazdy), zieleni urządzoną, oświetlenie ogrodowe, oraz inne elementy małej architektury. Dobry stan oznacza zagospodarowanie terenu działki w mniejszym zakresie np. mniejsza ilość elementów małej architektury. Stan przeciętny oznacza zagospodarowanie w zakresie podstawowym: ogrodzenie, zieleni nie urządzone, nawierzchnie pół utwardzone (żużlowe, szutrowe). Stan zły to teren pozbawiony zadbanej zieleni, zniszczone utwardzenie terenu lub jego całkowity brak, nierówności, pozostałości po placu budowy itp. - oznaki panującego na nieruchomości gruntowej chaosu, wymagające zdecydowanych dodatkowych działań, obniżają ocenę atrybutu. Najgorzej wypadają działki, na których trzeba dokonać wyburzeń posadowionych już obiektów, usunąć drzewa i krzewy oraz gruz, zrównać teren, itp. W ramach tej cechy wyróżniono cztery stany: bardzo dobry, dobry, przeciętny, zły.

**Kształt działki.** na terenach zabudowy przemysłowej, najbardziej pożądanym kształtem jest kwadrat lub prostokąt o relatywnie szerokim froncie, umożliwiającym usytuowanie budynku umożliwiające dobry dostęp i dojazd środków transportu, oraz komunikacji wewnętrznej.

Mało pożądanym kształtem jest trójkąt lub wydłużony prostokąt, które to kształty niejako wymuszają na inwestorze odpowiedni rodzaj budynku i sposób zagospodarowania. W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystny, przeciętny, niekorzystny.

I. p.	Nazwa cechy rynkowej.	Waga cechy rynkowej.	Wartości cechy rynkowej.
1.	Kształt działki.	10,00 %	korzystny 0 przeciętny 2 niekorzystny 4
2.	Lokalizacja.	15,00 %	bardzo korzystna 0 korzystna 2 przeciętna 4 niekorzystna 6
3.	Sąsiedztwo	15,00 %	korzystne 0 przeciętne 2 niekorzystne 4
4.	Położenie – strefa.	20,00 %	centralna 0 śródmiejska 2 pośrednia 4 peryferyjna 6
5.	Stan zagospodarowania.	10,00 %	bardzo dobry 0 dobry 2 przeciętny 6 zły 10
6.	Uzbrojenie terenu.	15,00 %	pełne 0 częściowe 2 brak 4
7.	Wielkość działki.	15,00 %	normatywna 0 ponad normatywna 2 poniżej normy 4



## 10. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA.

- Działka gruntu nr ew. 13534/2 o powierzchni 0,4957 ha,
- Działka gruntu nr ew. 13534/1 o powierzchni 0,2849 ha,
- Działka gruntu nr ew. 9951/5 o powierzchni 0,0856 ha,
- Działka gruntu nr ew. 9950/18 o powierzchni 0,1430 ha.

- **Działka gruntu nr ew. 13534/2 o powierzchni 4 957 m<sup>2</sup>**, położona w strefie peryferyjnej miasta Poręba, zlokalizowana przy ulicy Modrzewiowej (bezpośredni dostęp do drogi lokalnej publicznej), stanowiącej ulicę miejską o nawierzchni utwardzonej asfaltowej, częściowo ogrodzona:

- ogrodzeniem z przęseł z siatki i kształtowników stalowych, - ogrodzeniem betonowym prefabrykowanym, - ogrodzeniem z podkładów kolejowych na słupach z dwuteowników stalowych, - brama z elementów stalowych na filarkach z cegły klinkierowej,

zabudowana:

- budynkiem biurowo-administracyjno-socjalnym (b2), - budynkiem magazynowo-garażowym (h1), o konstrukcji tradycyjnej, oraz: - wiatą magazynową (t1), - wiatą magazynową (t1), - wiatą magazynową (s1), o konstrukcji stalowej,

usytuowana w terenie oznaczonym symbolem planu:

- „PU” – zabudowa przemysłowo-usługowa.

Przeznaczenie zgodnie ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Poręba – uchwała nr 3/XXXVII/2002 z 30 grudnia 2002 roku Rady Miasta Poręba.

Elementy zagospodarowania terenu: - zabudowa, - ogrodzenie, - nawierzchnie utwardzone, - zieleń.

Uzbrojenie terenu: - droga utwardzona, - energia elektryczna, - wodociąg, - kanalizacja, - gazociąg, - telefon.

Najbliższe sąsiedztwo stanowi: - zabudowa przemysłowo-usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny leśne.

Odległość od centrum miasta ok. 1,0 km.

Województwo Śląskie.  
Powiat Zawierciański.  
Gmina M. Poręba.  
Miejscowość Poręba.  
Jednostka ewidencyjna 241601\_1, Poręba.  
Obręb 0001, Poręba.  
Jednostka rejestrowa G.1820.

- **Działka gruntu nr ew. 13534/1 o powierzchni 2 849 m<sup>2</sup>**, położona w strefie peryferyjnej miasta Poręba, zlokalizowana przy ulicy Modrzewiowej (bezpośredni dostęp do drogi lokalnej publicznej), stanowiącej ulicę miejską o nawierzchni utwardzonej asfaltowej, częściowo ogrodzona:

- ogrodzeniem z przęseł z siatki i kształtowników stalowych,

zabudowana:

- budynkiem magazynowo-biurowym (s1), o konstrukcji tradycyjnej,
- wiatą magazynową (t1), o konstrukcji stalowej (część wiaty),

usytuowana w terenie oznaczonym symbolem planu:

- „PU” – zabudowa przemysłowo-usługowa.

Przeznaczenie zgodnie ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Poręba – uchwała nr 3/XXXVI/2002 z 30 grudnia 2002 roku Rady Miasta Poręba.

Elementy zagospodarowania terenu: - zabudowa, - ogrodzenie, - nawierzchnie utwardzone,  
- zieleń.

Uzbrojenie terenu: - droga utwardzona, - energia elektryczna, - wodociąg, - kanalizacja,  
- gazociąg, - telefon.

Najbliższe sąsiedztwo stanowi: - zabudowa przemysłowo-usługowa, zabudowa  
mieszkaniowa jednorodzinna, tereny leśne.

Odległość od centrum miasta ok. 1,0 km.

Województwo Śląskie.

Powiat Zawierciański.

Gmina M. Poręba.

Miejscowość Poręba.

Jednostka ewidencyjna 241601\_1, Poręba.

Obręb 0001, Poręba.

Jednostka rejestrowa G.1820.

- **Działka gruntu nr ew. 9951/5 o powierzchni 856 m<sup>2</sup>**, położona w strefie peryferyjnej miasta Poręba, zlokalizowana przy ulicy Modrzewiowej (bez bezpośredniego dostępu do drogi lokalnej publicznej), stanowiącej ulicę miejską o nawierzchni utwardzonej asfaltowej, częściowo ogrodzona:

- ogrodzeniem z przęsł z siatki i kształowników stalowych, - ogrodzeniem z podkładów kolejowych na słupach z dwuteowników stalowych,

zabudowana:

- wiatą magazynową (t1), o konstrukcji stalowej (część wiaty),

usytuowana w terenie oznaczonym symbolem planu:

- „PU” – zabudowa przemysłowo-usługowa.

Przeznaczenie zgodnie ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Poręba – uchwała nr 3/XXXVI/2002 z 30 grudnia 2002 roku Rady Miasta Poręba.

Elementy zagospodarowania terenu: - zabudowa, - ogrodzenie, - nawierzchnie utwardzone,  
- zieleń.

Najbliższe sąsiedztwo stanowi: - zabudowa przemysłowo-usługowa, zabudowa  
mieszkaniowa jednorodzinna, tereny leśne.

Odległość od centrum miasta ok. 1,0 km.

Województwo Śląskie.

Powiat Zawierciański.

Gmina M. Poręba.

Miejscowość Poręba.

Jednostka ewidencyjna 241601\_1, Poręba.

Obręb 0001, Poręba.

Jednostka rejestrowa G.1820.

- **Działka gruntu nr ew. 9950/18 o powierzchni 1 430 m<sup>2</sup>**, położona w strefie peryferyjnej miasta Poręba, zlokalizowana przy ulicy Modrzewiowej (bezpośredni dostęp do drogi lokalnej publicznej), stanowiącej ulicę miejską o nawierzchni utwardzonej asfaltowej, częściowo ogrodzona, nie zabudowana, usytuowana w terenie oznaczonym symbolem planu:

- „PU” – zabudowa przemysłowo-usługowa.

Przeznaczenie zgodnie ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Poręba – uchwała nr 3/XXXVI/2002 z 30 grudnia 2002 roku Rady Miasta Poręba.

Elementy zagospodarowania terenu: - nawierzchnia utwardzona (asfalt).

Przedmiotowa działka gruntu stanowi parking.

Uzbrojenie terenu: - droga utwardzona, - energia elektryczna, - wodociąg, - kanalizacja,  
- gazociąg, - telefon.

Najbliższe sąsiedztwo stanowi: - zabudowa przemysłowo-usługowa, zabudowa  
mieszkaniowa jednorodzinna, tereny leśne.

Odległość od centrum miasta ok. 1,0 km.

Województwo Śląskie.

Powiat Zawierciański.

Gmina M. Poręba.

Miejscowość Poręba.

Jednostka ewidencyjna 241601\_1, Poręba.

Obręb 0001, Poręba.

Jednostka rejestrowa G.1820.

## 10.2. BUDYNEK ADMINISTRACYJNO-BIUROWO-SOCJALNY.

### Opis ogólny:

Budynek dwukondygnacyjny (piwnica/suterena + wysoki parter) z poddaszem gospodarczym, wolnostojący, zrealizowany w technologii tradycyjnej na działce gruntu nr ew. 13534/2 o powierzchni 4 957 m<sup>2</sup>, położonej w Porębie przy ulicy Modrzewiowej 1.

### Parametry Budynku:

- Powierzchnia zabudowy : 451,30 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia użytkowa : 783,00 m<sup>2</sup>,
- Kubatura : 3 385,00 m<sup>3</sup>,
- Rok budowy : 1985,
- Remont : lata 1999 - 2002.

### Opis konstrukcyjno-materiałowy:

#### **Fundamenty:**

Ławy fundamentowe żelbetowe. Mury fundamentowe betonowe.

#### **Ściany konstrukcyjne:**

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne z cegły pełnej ceramicznej. Ściany konstrukcyjne wewnętrzne z cegły pełnej ceramicznej.

#### **Ścianki działowe:**

Ściany działowe z cegły, bloczków gazo-betonowych, płyt kartonowo-gipsowych.

#### **Stropy:**

Gęsto-żebrowe „Akermana”.

#### **Schody wewnętrzne:**

Żelbetowe płytowe dwubiegowe jednokierunkowe.

#### **Balustrady:**

Wewnętrzne i zewnętrzne metalowe ze stali nierdzewnej.

#### **Kominy i przewody wentylacyjne:**

Wykonane z cegły pełnej ceramicznej.

#### **Konstrukcja dachu:**

Stropodach z płyt stropowych prefabrykowanych.

#### **Pokrycie dachu:**

Papa na lepiku.

#### **Posadzki:**

Betonowe. Terakota.

#### **Podłogi:**

Wykładziny dywanowe. Wykładziny pcv.

#### **Stolarka drzwiowa:**

Drzwi zewnętrzne z profili aluminiowych przeszklone. Drzwi wewnętrzne drewniane płytowe.

#### **Stolarka okienna:**

Typowa pcv. Typowa drewniana.

**Tynki wewnętrzne:**

Tynki cementowo-wapienne.

**Okładziny wewnętrzne:**

Glazura. Boazerie pcv.

**Tynki zewnętrzne:**

Tynki cementowo-wapienne.

**Obróbki blacharskie:**

Wykonane z blachy stalowej ocynkowanej.

**Rynny dachowe i rury spustowe:**

Wykonane z blachy stalowej ocynkowanej.

**Instalacje wewnętrzne:** elektryczna 230 V i 400V, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, odgromowa, teletechniczna.

**Program użytkowy:**

Piwnica/Suterena: - komunikacja, pomieszczenia socjalne i sanitarne, pomieszczenia magazynowe i gospodarcze.

Wysoki Parter: - komunikacja, pomieszczenia biurowe, pomieszczenia socjalne i sanitarne.

Poddasze: - strych gospodarczy.

**Stan techniczny:**

Budynek w stanie technicznym dobrym. Funkcjonalność budynku dobra. Standard wykończenia i wyposażenia średni.

### 10.3. BUDYNEK WARSZTATOWO-MAGAZYNOWY. (z pomieszczeniami: portiernia/mieszkanie portiera).

#### Opis ogólny:

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wolnostojący, zrealizowany w technologii tradycyjnej na działce gruntu nr ew. 13534/2 o powierzchni 4 957 m<sup>2</sup>, położonej w Porębie przy ulicy Modrzewiowej 1.

#### Parametry Budynku:

- Powierzchnia zabudowy : 312,50 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia użytkowa : 309,06 m<sup>2</sup>,
- Kubatura : 1 250,00 m<sup>3</sup>,
- Rok budowy : 1985.

#### Opis konstrukcyjno-materiałowy:

##### **Fundamenty:**

Ławy fundamentowe żelbetowe. Mury fundamentowe betonowe.

##### **Ściany konstrukcyjne:**

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne z cegły pełnej ceramicznej. Ściany konstrukcyjne wewnętrzne z cegły pełnej ceramicznej.

##### **Ścianki działowe:**

Ściany działowe z cegły, bloczków żuzło-betonowych.

##### **Stropy:**

Gęsto-żebrowe „Akermana”.

##### **Kominy i przewody wentylacyjne:**

Wykonane z cegły pełnej ceramicznej.

##### **Konstrukcja dachu:**

Stropodach z płyt stropowych prefabrykowanych.

##### **Pokrycie dachu:**

Papa na lepiku.

##### **Posadzki:**

Betonowe.

##### **Podłogi:**

Wykładziny pcv. Wykładziny dywanowe.

##### **Stolarka drzwiowa:**

Drzwi zewnętrzne drewniane płytowe. Drzwi wewnętrzne drewniane płytowe. Brama metalowa z blachy i kształtowników stalowych.

##### **Stolarka okienna:**

Typowa pcv. Typowa drewniana.

##### **Tynki wewnętrzne:**

Tynki cementowo-wapienne.

##### **Tynki zewnętrzne:**

Tynki cementowo-wapienne.

##### **Obróbki blacharskie:**

Wykonane z blachy stalowej ocynkowanej.

**Rynny dachowe i rury spustowe:**

Wykonane z blachy stalowej ocynkowanej.

**Instalacje wewnętrzne:** elektryczna 230 V i 400V, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, odgromowa, teletechniczna.

**Program użytkowy:**

Portiernia/mieszkanie portiera:

- pokój 12,42 m<sup>2</sup>, pokój 16,43 m<sup>2</sup>, kuchnia 14,41 m<sup>2</sup>, p. pokój 7,39 m<sup>2</sup>, łazienka 8,27 m<sup>2</sup>.

Część magazynowo-warsztatowa:

- rozdzielnia elektryczna 7,76 m<sup>2</sup>, magazyn 21,00 m<sup>2</sup>, stolarnia 71,17 m<sup>2</sup>, warsztat 143,11 m<sup>2</sup>, magazyn podręczny 7,10 m<sup>2</sup>.

**Stan techniczny:**

Budynek w stanie technicznym średnim. Funkcjonalność budynku średnia. Standard wykończenia i wyposażenia przeciętny.

#### 10.4. BUDYNEK MAGAZYNOWO-BIUROWY.

##### Opis ogólny:

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wolnostojący, zrealizowany w technologii tradycyjnej na działce gruntu nr ew. 13534/1 o powierzchni 2 849 m<sup>2</sup>, położonej w Porębie przy ulicy Modrzewiowej 1.

##### Parametry Budynku:

- Powierzchnia zabudowy : 703,00 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia użytkowa : 654,00 m<sup>2</sup>,
- Kubatura : 2 812,00 m<sup>3</sup>,
- Rok budowy : lata 70 - te.

W latach późniejszych budynek został rozbudowany.

##### Opis konstrukcyjno-materiałowy:

###### **Fundamenty:**

Ławy fundamentowe żelbetowe. Mury fundamentowe betonowe.

###### **Ściany konstrukcyjne:**

Część biurowa:

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne z cegły pełnej ceramicznej, bloczków gazobetonowych, bloczków żuzło-betonowych. Ściany konstrukcyjne wewnętrzne z cegły pełnej ceramicznej.

Część magazynowa:

Konstrukcja żelbetowa szkieletowa.

###### **Ścianki działowe:**

Ściany działowe z cegły, bloczków żuzło-betonowych.

###### **Stropy:**

Gęsto-żebrowe „Akermana”.

###### **Konstrukcja dachu:**

Stropodach z płyt stropowych prefabrykowanych.

###### **Pokrycie dachu:**

Papa na lepiku.

###### **Posadzki:**

Betonowe.

###### **Podłogi:**

Wykładziny pcv.

###### **Stolarka drzwiowa:**

Drzwi zewnętrzne drewniane płytowe. Drzwi wewnętrzne drewniane płytowe. Bramy metalowe z blachy i kształtowników stalowych.

###### **Stolarka okienna:**

Typowa drewniana.

###### **Tynki wewnętrzne:**

Tynki cementowo-wapienne.

###### **Tynki zewnętrzne:**

Tynki cementowo-wapienne.



**Obróbki blacharskie:**

Wykonane z blachy stalowej ocynkowanej.

**Rynny dachowe i rury spustowe:**

Wykonane z blachy stalowej ocynkowanej.

**Instalacje wewnętrzne:** elektryczna 230 V i 400V, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, odgromowa, teletechniczna.

**Program użytkowy:**

Część biurowa:

- komunikacja/korytarz 12,50 m<sup>2</sup>, biuro 27,00 m<sup>2</sup>, biuro 27,00 m<sup>2</sup>, biuro 33,00 m<sup>2</sup>,

Część magazynowa:

- hala magazynowa 277,25 m<sup>2</sup>, hala magazynowa 277,25 m<sup>2</sup>.

**Stan techniczny:**

Budynek w stanie technicznym przeciętnym. Funkcjonalność budynku przeciętna. Standard wykończenia i wyposażenia niski.

## 10.5. BUDYNEK MAGAZYNOWO-GARAŻOWY.

### Opis ogólny:

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wolnostojący, o konstrukcji stalowej, zrealizowany na działkach gruntu nr ew.: 13534/1 o powierzchni 2 849 m<sup>2</sup>, oraz 9951/5 o powierzchni 856 m<sup>2</sup>, położonych w Porębie przy ulicy Modrzewiowej 1.

### Parametry Budynku:

- Powierzchnia zabudowy : 369,00 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia użytkowa : 366,75 m<sup>2</sup>,
- Kubatura : 1 665,00 m<sup>3</sup>,
- Rok budowy : lata 70 - te.

Cześć budynku znajdująca się na działce nr ew. 13534/1 : pow. użytkowa 135,75 m<sup>2</sup>

Cześć budynku znajdująca się na działce nr ew. 9951/5 : pow. użytkowa 234,00 m<sup>2</sup>

### Opis konstrukcyjno-materiałowy:

#### **Fundamenty:**

Stopy fundamentowe żelbetowe.

#### **Ściany konstrukcyjne:**

Konstrukcja budynku szkieletowa stalowa z kształtowników walcowanych.

#### **Ściany działowe:**

Ściana działowa z cegły silikatowej.

#### **Konstrukcja dachu:**

Metalowa z kształtowników stalowych.

#### **Pokrycie dachu:**

Blacha stalowa ocynkowana falista.

#### **Posadzki:**

Betonowe.

#### **Stolarka drzwiowa:**

Bramy metalowe z blachy i kształtowników stalowych.

#### **Instalacje wewnętrzne:**

- elektryczna 230 V.

#### **Program użytkowy:**

- hala magazynowo-garażowa 6 - stanowiskowa,
- hala magazynowo-garażowa 1 - stanowiskowa.

#### **Stan techniczny:**

Budynek w stanie technicznym przeciętnym. Funkcjonalność budynku przeciętna. Standard wykończenia i wyposażenia niski.

## 10.6. BUDYNEK/WIATA MAGAZYNOWO-GARAŻOWA.

### Opis ogólny:

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wolnostojący, o konstrukcji stalowej, zrealizowany na działce gruntu nr ew. 13534/2 o powierzchni 4 957 m<sup>2</sup>, położonych w Porębie przy ulicy Modrzewiowej 1.

### Parametry Budynku:

- Powierzchnia zabudowy : 243,00 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia użytkowa : 240,60 m<sup>2</sup>,
- Kubatura : 1 215,00 m<sup>3</sup>,
- Rok budowy : lata 70 - te.

### Opis konstrukcyjno-materiałowy:

#### **Fundamenty:**

Stopy fundamentowe żelbetowe.

#### **Ściany konstrukcyjne:**

Konstrukcja budynku szkieletowa stalowa z kształtowników walcowanych.

#### **Ściany działowe:**

Ściana działowa z cegły pełnej ceramicznej.

#### **Konstrukcja dachu:**

Metalowa z kształtowników stalowych.

#### **Pokrycie dachu:**

Blacha stalowa ocynkowana falista.

#### **Posadzki:**

Betonowe.

#### **Stolarka drzwiowa:**

Bramy metalowe z blachy i kształtowników stalowych.

#### **Instalacje wewnętrzne:**

- elektryczna 230 V.

#### **Program użytkowy:**

- hala magazynowo-garażowa 2 - stanowiskowa,
- hala magazynowo-garażowa 2 – stanowiskowa,
- hala magazynowo-garażowa 2 - stanowiskowa.

#### **Stan techniczny:**

Budynek w stanie technicznym przeciętnym. Funkcjonalność budynku przeciętna. Standard wykończenia i wyposażenia niski.

## 10.7. BUDYNEK/WIATA MAGAZYNOWO-GARAŻOWA.

### Opis ogólny:

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wolnostojący, o konstrukcji stalowej, zrealizowany na działce gruntu nr ew. 13534/2 o powierzchni 4 957 m<sup>2</sup>, położonych w Porębie przy ulicy Modrzewiowej 1.

### Parametry Budynku:

- Powierzchnia zabudowy : 243,00 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia użytkowa : 243,00 m<sup>2</sup>,
- Kubatura : 1 215,00 m<sup>3</sup>,
- Rok budowy : lata 70 - te.

### Opis konstrukcyjno-materiałowy:

#### **Fundamenty:**

Stopy fundamentowe żelbetowe.

#### **Ściany konstrukcyjne:**

Konstrukcja budynku szkieletowa stalowa z kształowników walcowanych.

#### **Konstrukcja dachu:**

Metalowa z kształowników stalowych.

#### **Pokrycie dachu:**

Blacha stalowa ocynkowana falista.

#### **Posadzki:**

Betonowe.

#### **Stolarka drzwiowa:**

Bramy metalowe z blachy i kształowników stalowych.

#### **Instalacje wewnętrzne:**

- elektryczna 230 V.

#### **Program użytkowy:**

- hala magazynowo-garażowa 6 - stanowiskowa.

#### **Stan techniczny:**

Budynek w stanie technicznym przeciętnym. Funkcjonalność budynku przeciętna. Standard wykończenia i wyposażenia niski.

## 10.8. BUDYNEK/WIATA MAGAZYNOWA.

### Opis ogólny:

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wolnostojący, o konstrukcji stalowej, zrealizowany na działce gruntu nr ew. 13534/2 o powierzchni 4 957 m<sup>2</sup>, położonych w Porębie przy ulicy Modrzewiowej 1.

### Parametry Budynku:

- Powierzchnia zabudowy : 162,00 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia użytkowa : 159,40 m<sup>2</sup>,
- Kubatura : 810,00 m<sup>3</sup>,
- Rok budowy : lata 70 - te.

### Opis konstrukcyjno-materiałowy:

#### **Fundamenty:**

Stopy fundamentowe żelbetowe.

#### **Ściany konstrukcyjne:**

Konstrukcja budynku szkieletowa stalowa z kształtowników walcowanych.

#### **Ściany działowe:**

Ściana działowa z cegły silikatowej.

#### **Konstrukcja dachu:**

Metalowa z kształtowników stalowych.

#### **Pokrycie dachu:**

Blacha stalowa ocynkowana falista.

#### **Posadzki:**

Betonowe.

#### **Stolarka drzwiowa:**

Bramy metalowe z blachy i kształtowników stalowych.

#### **Stolarka okienna:**

Okna metalowe z kształtowników stalowych.

#### **Instalacje wewnętrzne:**

- elektryczna 230 V.

#### **Program użytkowy:**

- hala magazynowa, hala magazynowa, wiata magazynowa (nieobudowana).

#### **Stan techniczny:**

Budynek w stanie technicznym przeciętnym. Funkcjonalność budynku przeciętna. Standard wykończenia i wyposażenia niski.

## 11. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ – TABELA PORÓWNAWCZE.

### **Nieruchomość zabudowana (budynki i działki gruntu) ;**

*Powierzchnia łączna użytkowa budynków, będących częścią składową nieruchomości zabudowanej, będącej przedmiotem opracowania wynosi:*

**1092,06 m<sup>2</sup>**

*Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nieruchomości zabudowanej, wyliczona metodą porównawczą z zastosowaniem techniki porównywania nieruchomości parami wynosi ;*

1092,06 m<sup>2</sup> x

słownie; . . .

W tym wartość gruntu (działki nr ew. 13534/2 o pow. 4957 m<sup>2</sup>) =

Wartość budynków z gruntem ;

Wartość gruntu j/w;

**wartość budynków ;**

słownie.

Wyliczenie wartości 1 m<sup>2</sup> budynku : 1092,06 m<sup>2</sup> =

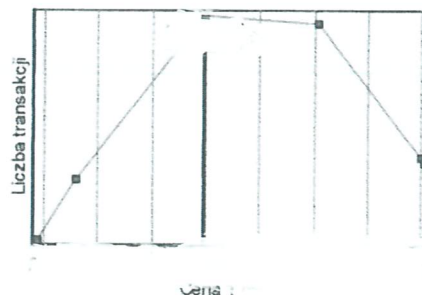
Budynek administracyjno- biurowo – socjalny : 783 m<sup>2</sup> x

Budynek warsztatowo - magazynowy : 309,06 m<sup>2</sup> x

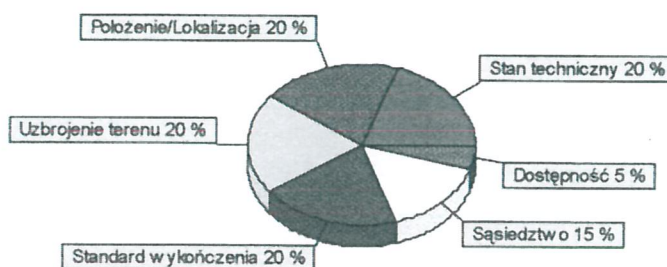
Budynki + Działka 13534/2. Poręba. MPGKiM.

Ceny:  
 Cena minimalna =  
 Cena maksymalna =  
 DELTA =  
 Liczba próbek =  
 Liczba porównań =  
 Odchylenie standardowe =

Rozkład normalny (funkcja Gaussa-Laplace'a)



Przyjęte cechy rynkowe



Wartości cząstkowe:

Sposób obliczania wartości 1 mkw:

średnia arytmetyczna

Wartość 1 mkw nieruchomości wycenianej:

słownie:

## Budynki + Działka 13534/2. Poręba. MPGKiM.

## Tabele porównawcze

Nieruchomość wyceniana X - Nieuchomość porównywana

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Uzbrojenie terenu	20%		pełne	pełne	
Standard	20%		średni	niski	
Stan techniczny	20%		dobry	średni	
Położenie/Lokaliza	20%		korzystna	korzystna	
Sąsiedztwo	15%		przeciętne	korzystne	
Dostępność	5%		zadawalająca	zadawalająca	
Suma:					

Nieruchomość wyceniana X - Nieuchomość porównywana

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Uzbrojenie terenu	20%		pełne	pełne	
Standard	20%		średni	przeciętny	
Stan techniczny	20%		dobry	średni	
Położenie/Lokaliza	20%		korzystna	korzystna	
Sąsiedztwo	15%		przeciętne	korzystne	
Dostępność	5%		zadawalająca	dobra	
Suma:					

Nieruchomość wyceniana X - Nieuchomość porównywana

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Uzbrojenie terenu	20%		pełne	pełne	
Standard	20%		średni	przeciętny	
Stan techniczny	20%		dobry	średni	
Położenie/Lokaliza	20%		korzystna	korzystna	
Sąsiedztwo	15%		przeciętne	korzystne	
Dostępność	5%		zadawalająca	dobra	
Suma:					



## OPIS OBIEKTÓW PORÓWNAWCZYCH

Śląskie	Myszkowski	Myszków	Światowid	Partyzantów
Data transakcji: 2014-10-22			Kupujący: osoba fizyczna	
Województwo: Śląskie			Sprzedający: przeds., spółka, firma	
Powiat: Myszkowski			Ilość kondygnacji: 3	
Miasto/Gmina: Myszków			Podpiwniczenie: całkowite	
Obręb: Światowid			Poddasze:	
Ulica: Partyzantów			Stan zaawansowania: wykończony	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Instalacje: c.o. lokalne, energia, gaz, kanalizacja, telefon, tv-	
Cena łączna działki i bud:			Ogrodzenie:	
Pow użytkowa: 2 438			Rok budowy:	
Cena 1 mkw pu:			Przeznaczenie w planie: przemysł, przemysłowo-usługowe	
Cena działki(ek):			Nr repertorium: 11833/2014	
Powierzchnia działki(ek): 6 794			Nr zmiany: 1300/2014	
Cena 1 mkw gruntu:			Nr działki(ek): 368/81	
Konstrukcja: murowana			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: 76230/6	
Kubatura:			Sposób użytkowania:	
Śląskie	Myszkowski	Myszków	Ciszówka	Jedwabna

Data transakcji: 2014-10-16			Kupujący: osoba fizyczna	
Województwo: Śląskie			Sprzedający: osoba fizyczna	
Powiat: Myszkowski			Ilość kondygnacji: parterowy	
Miasto/Gmina: Myszków			Podpiwniczenie: brak	
Obręb: Ciszówka			Poddasze:	
Ulica: Jedwabna			Stan zaawansowania: wykończony	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Instalacje: c.o. lokalne, energia, kanalizacja, technologiczne,	
Cena łączna działki i bud:			Ogrodzenie: całkowite	
Pow użytkowa: 480			Rok budowy:	
Cena 1 mkw pu:			Przeznaczenie w planie: przemysł	
Cena działki(ek):			Nr repertorium:	
Powierzchnia działki(ek): 2 076			Nr zmiany:	
Cena 1 mkw gruntu:			Nr działki(ek): 7004/79	
Konstrukcja: żelbetowa			Nr Księgi Wieczystej gruntowej:	
Kubatura:			Sposób użytkowania: budynek produkcyjny	

Typ transakcji: Nieruchomości zabudowane

Widok: Porównanie Parami.

Śląskie	Częstochowski	Poczesna	Huta Stara B	Główna
Data transakcji: <b>2014-09-04</b>			Kupujący: <b>osoba fizyczna przedsiębiorca</b>	
Województwo: <b>Śląskie</b>			Sprzedający: <b>przeds., spółka, firma</b>	
Powiat: <b>Częstochowski</b>			Ilość kondygnacji:	
Miasto/Gmina: <b>Poczesna</b>			Podpiwniczenie:	
Obręb: <b>Huta Stara B</b>			Poddasze:	
Ulica: <b>Główna</b>			Stan zaawansowania: <b>wykończony</b>	
Rodzaj nabywanego prawa: <b>własność</b>			Instalacje: <b>c.o. lokalne, energia, gaz, kanalizacja, tv-</b>	
Cena łączna działki i bud:			Ogrodzenie:	
Pow użytkowa: <b>345</b>			Rok budowy:	
Cena 1 mkw pu: <b>1000</b>			Przeznaczenie w planie: <b>przemysł, przemysłowo-usługowe</b>	
Cena działki(ek): <b>100000</b>			Nr repertorium: <b>9074/2014</b>	
Powierzchnia działki(ek): <b>4 830</b>			Nr zmiany: <b>173/2014</b>	
Cena 1 mkw gruntu: <b>10000</b>			Nr działki(ek): <b>166/4</b>	
Konstrukcja: <b>murowana</b>			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: <b>cz1c/0009550</b>	
Kubatura:			Sposób użytkowania:	

Liczba transakcji: 3

## Wykaz transakcji przyjętych do analizy

Śląskie	Myszkowski	Myszków	Światowid	Partyzantów
Data transakcji: <b>2014-10-22</b>			Kupujący: <b>osoba fizyczna</b>	
Województwo: <b>Śląskie</b>			Sprzedający: <b>przeds., spółka, firma</b>	
Powiat: <b>Myszkowski</b>			Ilość kondygnacji: <b>3</b>	
Miasto/Gmina: <b>Myszków</b>			Podpiwniczenie: <b>całkowite</b>	
Obręb: <b>Światowid</b>			Poddasze:	
Ulica: <b>Partyzantów</b>			Stan zaawansowania: <b>wykończony</b>	
Rodzaj nabywanego prawa: <b>własność</b>			Instalacje: <b>c.o. lokalne, energia, gaz, kanalizacja, telefon, tv-</b>	
Cena łączna działki i bud:			Ogrodzenie:	
Pow użytkowa: <b>2 438</b>			Rok budowy:	
Cena 1 mkw pu:			Przeznaczenie w planie: <b>przemysł, przemysłowo-usługowe</b>	
Cena działki(ek):			Nr repertorium: <b>11833/2014</b>	
Powierzchnia działki(ek): <b>6 794</b>			Nr zmiany: <b>1300/2014</b>	
Cena 1 mkw gruntu:			Nr działki(ek): <b>368/81</b>	
Konstrukcja: <b>murowana</b>			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: <b>76230/6</b>	
Kubatura:			Sposób użytkowania:	

Śląskie	Myszkowski	Myszków	Ciszówka	Jedwabna
Data transakcji: <b>2014-10-16</b>			Kupujący: <b>osoba fizyczna</b>	
Województwo: <b>Śląskie</b>			Sprzedający: <b>osoba fizyczna</b>	
Powiat: <b>Myszkowski</b>			Ilość kondygnacji: <b>parterowy</b>	
Miasto/Gmina: <b>Myszków</b>			Podpiwniczenie: <b>brak</b>	
Obręb: <b>Ciszówka</b>			Poddasze:	
Ulica: <b>Jedwabna</b>			Stan zaawansowania: <b>wykończony</b>	
Rodzaj nabywanego prawa: <b>własność</b>			Instalacje: <b>c.o. lokalne, energia, kanalizacja, technologiczne,</b>	
Cena łączna działki i bud:			Ogrodzenie: <b>całkowite</b>	
Pow użytkowa: <b>480</b>			Rok budowy:	
Cena 1 mkw pu:			Przeznaczenie w planie: <b>przemysł</b>	
Cena działki(ek):			Nr repertorium:	
Powierzchnia działki(ek): <b>2 076</b>			Nr zmiany:	
Cena 1 mkw gruntu:			Nr działki(ek): <b>7004/79</b>	
Konstrukcja: <b>żelbetowa</b>			Nr Księgi Wieczystej gruntowej:	
Kubatura:			Sposób użytkowania: <b>budynek produkcyjny</b>	

Typ transakcji: Nieruchomości zabudowane

Widok: Porównanie Parami.

Śląskie	Myszkowski	Myszków	Myszków	Partyzantów
Data transakcji: <b>2014-09-11</b>				Kupujący: <b>przeds., spółka, firma</b>
Województwo: <b>Śląskie</b>				Sprzedający: <b>osoba fizyczna</b>
Powiat: <b>Myszkowski</b>				Ilość kondygnacji: <b>4</b>
Miasto/Gmina: <b>Myszków</b>				Podpiwniczenie: <b>całkowite</b>
Obręb: <b>Myszków</b>				Poddasze: <b>brak</b>
Ulica: <b>Partyzantów</b>				Stan zaawansowania: <b>wykończony</b>
Rodzaj nabywanego prawa: <b>własność</b>				Instalacje: <b>c.o. kocioł paliwa stałe, energia, kanalizacja,</b>
Cena łączna działki i bud:				Ogrodzenie: <b>całkowite</b>
Pow użytkowa: <b>680</b>				Rok budowy: <b>lata 70-te</b>
Cena 1 mkw pu:				Przeznaczenie w planie: <b>przemysł, przemysłowo-usługowe</b>
Cena działki(ek):				Nr repertorium: <b>5729/2014</b>
Powierzchnia działki(ek): <b>4 945</b>				Nr zmiany: <b>1314/2014</b>
Cena 1 mkw gruntu:				Nr działki(ek): <b>7004/57</b>
Konstrukcja: <b>murowana</b>				Nr Księgi Wieczystej gruntowej: <b>cz1m/00082557/9</b>
Kubatura:				Sposób użytkowania: <b>biurowce</b>

Śląskie	Częstochowski	Poczesna	Huta Stara B	Główna
Data transakcji: <b>2014-09-04</b>				Kupujący: <b>osoba fizyczna przedsiębiorca</b>
Województwo: <b>Śląskie</b>				Sprzedający: <b>przeds., spółka, firma</b>
Powiat: <b>Częstochowski</b>				Ilość kondygnacji:
Miasto/Gmina: <b>Poczesna</b>				Podpiwniczenie:
Obręb: <b>Huta Stara B</b>				Poddasze:
Ulica: <b>Główna</b>				Stan zaawansowania: <b>wykończony</b>
Rodzaj nabywanego prawa: <b>własność</b>				Instalacje: <b>c.o. lokalne, energia, gaz, kanalizacja, tv-</b>
Cena łączna działki i bud:				Ogrodzenie:
Pow użytkowa: <b>345</b>				Rok budowy:
Cena 1 mkw pu:				Przeznaczenie w planie: <b>przemysł, przemysłowo-usługowe</b>
Cena działki(ek):				Nr repertorium: <b>9074/2014</b>
Powierzchnia działki(ek): <b>4 830</b>				Nr zmiany: <b>173/2014</b>
Cena 1 mkw gruntu:				Nr działki(ek): <b>166/4</b>
Konstrukcja: <b>murowana</b>				Nr Księgi Wieczystej gruntowej: <b>cz1c/0009550</b>
Kubatura:				Sposób użytkowania:

Typ transakcji: Nieruchomości zabudowane

Widok: Porównanie Parami.

Śląskie	Częstochowski	Mykanów	Czarny Las	Brak
Data transakcji: 2014-07-18			Kupujący: osoba fizyczna przedsiębiorca	
Województwo: Śląskie			Sprzedający: osoba fizyczna przedsiębiorca	
Powiat: Częstochowski			Ilość kondygnacji: parterowy	
Miasto/Gmina: Mykanów			Podpiwniczenie: częściowe	
Obręb: Czarny Las			Poddasze:	
Ulica: Brak			Stan zaawansowania: wykończony	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Instalacje: c.o. kocioł paliwa stałe, energia, kanalizacja,	
Cena łączna działki i bud:			Ogrodzenie: całkowite	
Pow użytkowa: 420			Rok budowy:	
Cena 1 mkw pu:			Przeznaczenie w planie: przemysł	
Cena działki(ek):			Nr repertorium: 7999/2014	
Powierzchnia działki(ek): 8 892			Nr zmiany:	
Cena 1 mkw gruntu:			Nr działki(ek): 154/5,145/7,145/9	
Konstrukcja: murowana			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: 6931	
Kubatatura:			Sposób użytkowania: budynek produkcyjny	

Liczba transakcji: 5

**12. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ – TABELA PORÓWNAWCZE.**

---

**Działka gruntu nr ew. 13534/2 ;**

Powierzchnia działki gruntu z prawem zabudowy, będącej częścią składową nieruchomości zabudowanej, będącej przedmiotem operatu szacunkowego

wynosi ;

**4957 m<sup>2</sup>**

Wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu wyliczona metodą porównawczą z zastosowaniem techniki porównywania parami

wynosi ;

4957 m<sup>2</sup> x

=

słownie;

Działka Gruntu 13534/2. Poręba. MPGKiM.

Ceny:

Cena minimalna =

Cena maksymalna =

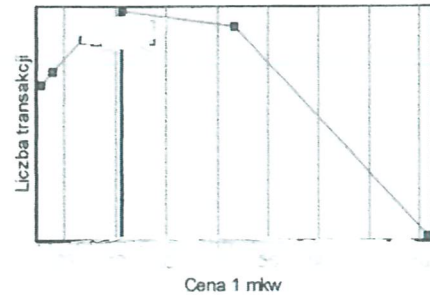
DELTA =

Liczba próbek =

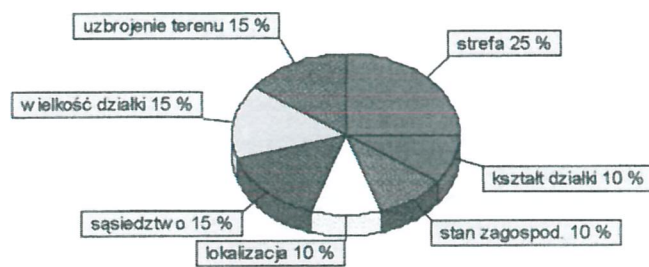
Liczba porównań =

Odchylenie standardowe =

Rozkład normalny (funkcja Gaussa-Laplace'a)



Przyjęte cechy rynkowe



Wartości cząstkowe:

$W_x =$

$W_x =$

$W_x =$

Sposób obliczania wartości 1 mkw:

średnia arytmetyczna

Wartość 1 mkw nieruchomości wycenianej:

słownie:

Działka Gruntu 13534/2. Poręba. MPGKiM.

## Tabele porównawcze

Nieruchomość wyceniana X -nieruchomość porównywana

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
strefa	25%	1-2	peryferyjna	peryferyjna	0
wielkość działki	15%	1-2	normatywna	normatywna	0
uzbrojenie terenu	15%	1-2	pełne	pełne	0
sąsiedztwo	15%	1-2	przeciętne	przeciętne	0
stan zagospod.	10%	1-2	przeciętny	przeciętny	0
lokalizacja	10%	1-2	korzystna	korzystna	0
kształt działki	10%	1-2	korzystny	korzystny	0
Suma:					0

Nieruchomość wyceniana X -nieruchomość porównywana

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
strefa	25%	1-2	peryferyjna	peryferyjna	0
wielkość działki	15%	1-2	normatywna	normatywna	0
uzbrojenie terenu	15%	1-2	pełne	pełne	0
sąsiedztwo	15%	1-2	przeciętne	przeciętne	0
stan zagospod.	10%	1-2	przeciętny	przeciętny	0
lokalizacja	10%	1-2	korzystna	korzystna	0
kształt działki	10%	1-2	korzystny	korzystny	0
Suma:					0

Nieruchomość wyceniana X -nieruchomość porównywana

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
strefa	25%	1-2	peryferyjna	peryferyjna	0
wielkość działki	15%	1-2	normatywna	normatywna	0
uzbrojenie terenu	15%	1-2	pełne	pełne	0
sąsiedztwo	15%	1-2	przeciętne	przeciętne	0
stan zagospod.	10%	1-2	przeciętny	przeciętny	0
lokalizacja	10%	1-2	korzystna	korzystna	0
kształt działki	10%	1-2	korzystny	korzystny	0
Suma:					0

Strona: 2



## OPIS OBIEKTÓW PORÓWNAWCZYCH

Data transakcji: **2014-10-22**  
 Województwo: **Śląskie**  
 Powiat: **Myszkowski**  
 Miasto/Gmina: **Myszków**  
 Obręb: **Światowid**  
 Ulica: **Partyzantów**  
 Rodzaj nabywanego prawa: **własność**  
 Cena działek:  
 Cena 1 mkw:  
 Powierzchnia działek: **6 794**  
 Droga dojazdowa:  
 Kupujący: **osoba fizyczna**  
 Sprzedający: **przeds., spółka, firma**

Nr działki(ek): **368/81**  
 Nr Księgi Wieczystej gruntowej: **76230/8**  
 Nr repertorium:  
 Nr zmiany:  
 Ogrodzenie: **całkowite**  
 Przeznaczenie w planie: **przemysłowo-usługowe**  
 Uzbrojenie na działce:  
 Uzbrojenie ogólnie:  
 Wartość:  
 Kształt działki:  
 Przeznaczenie w planie ogólnie:  
 prawo zabudowy: **pełne prawo zabudowy**

Śląskie	Myszkowski	Myszków	Ciszówka	Jedwabna
---------	------------	---------	----------	----------

Data transakcji: **2014-10-16**  
 Województwo: **Śląskie**  
 Powiat: **Myszkowski**  
 Miasto/Gmina: **Myszków**  
 Obręb: **Ciszówka**  
 Ulica: **Jedwabna**  
 Rodzaj nabywanego prawa: **własność**  
 Cena działek:  
 Cena 1 mkw:  
 Powierzchnia działek: **2 076**  
 Droga dojazdowa: **dostęp do drogi publicznej**  
 Kupujący: **osoba fizyczna**  
 Sprzedający: **osoba fizyczna**

Nr działki(ek): **7004/79**  
 Nr Księgi Wieczystej gruntowej:  
 Nr repertorium:  
 Nr zmiany:  
 Ogrodzenie: **całkowite**  
 Przeznaczenie w planie: **przemysł**  
 Uzbrojenie na działce:  
 Uzbrojenie ogólnie: **częściowe**  
 Wartość:  
 Kształt działki:  
 Przeznaczenie w planie ogólnie: **komercyjno-wytwórcze**  
 prawo zabudowy: **pełne prawo zabudowy**

Typ transakcji: Nieruchomości gruntowe

Widok: Porównanie Parami

Śląskie	Częstochowski	Poczesna	Huta Stara B	Główna
Data transakcji: <b>2014-09-04</b>			Nr działki(ek): <b>166/4</b>	
Województwo: <b>Śląskie</b>			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: <b>cz1c/0009550</b>	
Powiat: <b>Częstochowski</b>			Nr repertorium: <b>9074/2014</b>	
Miasto/Gmina: <b>Poczesna</b>			Nr zmiany: <b>173/2014</b>	
Obręb: <b>Huta Stara B</b>			Ogrodzenie: <b>częściowe</b>	
Ulica: <b>Główna</b>			Przeznaczenie w planie: <b>przemysł, przemysłowo-usługowe</b>	
Rodzaj nabywanego prawa: <b>własność</b>			Uzbrojenie na działce:	
Cena działek:			Uzbrojenie ogólnie:	
Cena 1 mkw:			Wartość:	
Powierzchnia działek: <b>4 830</b>			Kształt działki:	
Droga dojazdowa:			Przeznaczenie w planie ogólnie:	
Kupujący: <b>osoba fizyczna</b>			prawo zabudowy: <b>pełne prawo zabudowy</b>	
Sprzedający: <b>osoba fizyczna</b>				

Liczba transakcji: 3