



WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Tel. 601870908
Fax 338775231
wycena@data.pl

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

zlokalizowanej w Obrębie 0001 Bielany, gmina Kęty
powiat oświęcimski, województwo małopolskie

Działka nr ew. 1437/4 Obręb 0001 Bielany

Cel wyceny: celem wyceny jest określenie wartości rynkowej
nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.



Opracowała:

Zawoja, 23 maj 2018 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES NIERUCHOMOŚCI:
województwo małopolskie, powiat oświęcimski, gmina Kęty, Obręb 0001 Bielany. Adres: Bielany, ul. Kęcka. Działka nr ew. 1437/4.
OPIS NIERUCHOMOŚCI:
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Obrębie 0001 Bielany, gmina Kęty, powiat oświęcimski, województwo małopolskie. Działka nr ew. 1437/4 o powierzchni 0,3733 ha tj. 3733 m ² . Działka niezabudowana. Przez działkę przebiega sieć gazowa i telekomunikacyjna, prąd w sąsiedztwie – istnieje możliwość przyłączy, kanalizacja na granicy działki – istnieje możliwość przyłącza. Teren działki równy, suchy. Kształt działki regularny zbliżony do trapezu. Dojazd do działki dwoma drogami asfaltowymi. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie elementarnym 18MU o funkcji: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, niewielkie fragmenty działki od strony dróg dojazdowych przeznaczone pod drogi. KW KR2E/00034535/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Oświęcimiu, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Kętach
CEL WYCENY:
Dla potrzeb postępowania upadłościowego.
METODYKA WYCENY:
Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:
Operat szacunkowy wykonano w dniu 23.05.2018 roku <ul style="list-style-type: none"> ▪ według stanu nieruchomości na dzień 16.05.2018 roku ▪ na poziomie cen na dzień 23.05.2018 roku ▪ na podstawie wizji lokalnej z dnia 16.05.2018 roku
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI:
257.000,00 zł
Słownie: dwieście pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych
OPRACOWAŁ:
PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:

SPIS TREŚCI:

I. CZĘŚĆ OGÓLNA .	4
1. Zleceniodawca.	4
2. Przedmiot i zakres wyceny.	4
3. Cel wyceny.	4
4. Stan prawny.	4
5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.	6
6. Źródła informacji	7
7. Metoda wyceny	7
8. Daty istotne dla wyceny.	9
9. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania.	9
II . OPIS NIERUCHOMOŚCI	9
1. Dane ogólne	9
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.	11
1. Analiza rynku nieruchomości.	11
2. Wycena działki nr ew. 1437/4.	14
IV. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.	17

I. CZĘŚĆ OGÓLNA .

1. Zleceniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie Eko Program spółka z o.o. w upadłości.

2. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Obrębie 0001 Bielany, gmina Kęty, powiat oświęcimski, województwo małopolskie.

Działka nr ew. 1437/4 o powierzchni 0,3733 ha tj. 3733 m².

Działka niezabudowana.

Przez działkę przebiega sieć gazowa i telekomunikacyjna, prąd w sąsiedztwie – istnieje możliwość przyłączy, kanalizacja na granicy działki – istnieje możliwość przyłącza.

Teren działki równy, suchy.

Kształt działki regularny zbliżony do trapezu.

Dojazd do działki dwoma drogami asfaltowymi.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie elementarnym 18MU o funkcji: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, niewielkie fragmenty działki od strony dróg dojazdowych przeznaczone pod drogi.

KW KR2E/00034535/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Oświęcimiu, VI

Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Kętach

Zakres wyceny - określenie wartości rynkowej **prawa własności** nieruchomości.

3. Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. Stan prawny.

Właściciel działki: EKO PROGRAM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kętach

KW KR2E/00034535/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Oświęcimiu, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Kętach

Księgę wieczystą badano 23.05.2018

Nieruchomość gruntowa

Dział I

województwo małopolskie

powiat oświęcimski

gmina Kęty

Miejscowość: Bielany

Działka nr ew. 1437/4

Obszar: 0,3733 ha

Dział I Sp

Brak wpisu

Dział II

EKO PROGRAM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kętach

Dział III

Do działu III złożono wniosek: REP.C. / KOMO / 179709 / 17 - 2017-12-12, 17:00:46;

DZ. KW. / KR2E / 2868 / 17 / 1 - 2017-12-13, 08:58:07 - wpis wszczęcia egzekucji

Dział IV

Hipoteka umowna w kwocie 140000,00 (sto czterdzieści tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: hipoteka zabezpiecza spłatę wierzytelności z tytułu kredytu wraz z narosłymi od niego odsetkami (zarówno kapitałowymi jak i za opóźnienie), przyznanymi kosztami postępowania, a także roszczeniami z tytułu opłat i prowizji wskazanych bezpośrednio w umowie, jak również wynikających z odpowiednich postanowień wskazanych w umowie tabeli opłat i prowizji stosowanej przez bank, z tytułu udzielonego kredytu umową nr 850/2013/00000573/00 z dnia 24.04.2013 r., umowa nr 850/2013/00000573/00 z dnia 24.04.2013 r na rzecz Ing Bank Śląski Spółka Akcyjna Oddział w Bielsku-Białej

Hipoteka przymusowa w kwocie 197800,74 (sto dziewięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset 74/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zobowiązania z tytułu zaległych składek na:

- ubezpieczenie społeczne za okres od 11/2016 do 04/2017 wraz z ustawowymi odsetkami;
- ubezpieczenie zdrowotne za okres 11/2016, od 12/2016 do 04/2017 wraz z ustawowymi odsetkami;
- fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 11/2016 do 04/2017 wraz z ustawowymi odsetkami; decyzja z dnia 6 lipca 2017 roku nr RWA:070271DZPDZ17/000256 na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie

Uwaga.

Przy sprzedaży nieruchomości w drodze postępowania upadłościowego hipoteki wpisane w dziale IV księgi wieczystej ulegają wykreśleniu, ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w trakcie wpisywania w dziale III księgi wieczystej ulega wykreśleniu.

Ewidencję gruntów badano 23.05.2018

województwo małopolskie

powiat oświęcimski

gmina Kęty

Obręb 0001 Bielany

Działka nr ew. 1437/4 zgodnie z ewidencją gruntów ma powierzchnię 0,3733 ha tj. 3733 m².

Użytki:

R IV b – 0,1758 ha

N – 0,1235 ha

Ł IV – 0,0578 ha

Ł V – 0,0162 ha

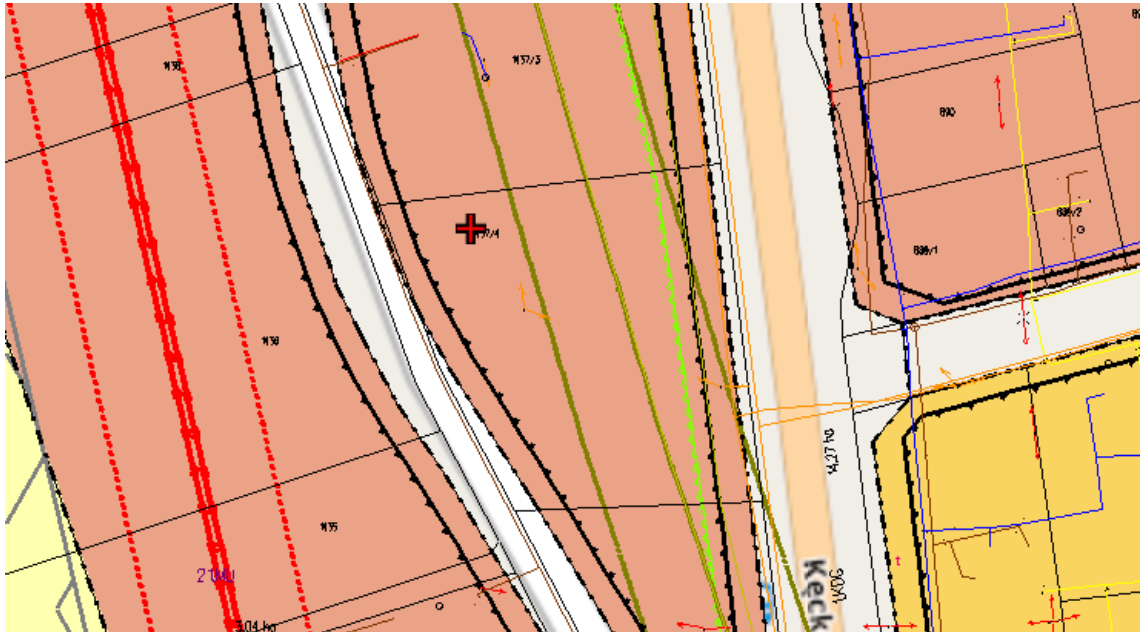
Właściciel: EKO PROGRAM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kętach

Uwaga.

Nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy zapisami ewidencji gruntów a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej.

Przeznaczenie terenu badano 23.05.2018 r.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie elementarnym 18MU o funkcji: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, niewielkie fragmenty działki od strony dróg dojazdowych przeznaczone pod drogi.

**5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018, poz. 121, 50);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933, 1132, z 2018 r. poz. 398.);
- Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017 r. poz. 1007, z 2018 r. poz. 106, 431);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 r. Nr 165 poz. 985);

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny;
- Noty interpretacyjne Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

6. Źródła informacji .

- Wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona 16.05.2018 r.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- Mapa terenu.
- Badanie księgi wieczystej przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 23.05.2018 r.
- Badanie ewidencji gruntów przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 23.05.2018 r.
- Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 23.05.2018 r.

7. Metoda wyceny .

Wartość działki oszacowano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami polega na procedurze porównania nieruchomości szacowanej (przedmiotu wyceny) z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych (obiekty porównawcze), z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych.

Szacowanie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest niczym innym jak analizą rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Stosuje się je do nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Podstawowym założeniem podejścia porównawczego jest to, że wartość rynkowa pozostaje w bezpośredniej relacji do cen transakcyjnych konkurencyjnych nieruchomości porównawczych.

Podstawowym założeniem tej metody jest to, iż świadomy nabywca nie zapłaci za nieruchomość więcej niż zapłacili za podobne nieruchomości inni nabywcy w ostatnim czasie.

Aby taką analizę móc przeprowadzić to dla danego typu nieruchomości muszą być zachowane następujące warunki:

- musi być zachowana równowaga popytu i podaży
- w ostatnim czasie musi być zawarta dostateczna ilość wiarygodnych transakcji dotyczących nieruchomości podobnych,
- muszą być znane cechy nieruchomości porównawczych oraz wpływ tych cech na cenę transakcyjną.

W metodzie porównywania nieruchomości parami szacuje się wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny na podstawie cen transakcyjnych paru nieruchomości podobnych.

Poprzez nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości o :

- podobnym przeznaczeniu,
- lokalizacji,
- stanie prawnym,

- zbliżonych cechach fizycznych.

Procedura tej metody polega na tym, iż zestawia się cechy wpływające na wartość nieruchomości wycenianej, przy czym trzeba przeprowadzić analizę rynku konkretnego rodzaju nieruchomości i ustalić na ile istotnie dana cecha wpływa na cenę.

Różnice występujące między nieruchomościami powinny być opisane w sensie jakościowym i ilościowym. Rezultatem analizy rynkowej wpływu tych różnic na cenę będzie przypisanie poprawki w postaci kwotowej.

Wyrażenie poprawek (p_i) w podlega sumowaniu, znak poprawki na plus (+) oznacza, że podobna nieruchomość, która by miała cechy nieruchomości wycenianej, osiągnęła by na rynku cenę wyższą, poprawka na minus (-) — odwrotnie. Cena nieruchomości podobnej (C_i) skorygowana do nieruchomości wycenianej stanowiłaby wartość rynkową nieruchomości wycenianej (W_i):

$$W_i = C_i + (p_i + \dots + p_n)$$

W wyniku paru porównań nieruchomości podobnej do nieruchomości wycenianej otrzymujemy n wartości rynkowych, z których możemy obliczyć wartość średnią. Wartość nieruchomości wycenianej stanowi średnia arytmetyczna.

Wynik będący rezultatem oszacowania w podejściu porównawczym może być wartością mniejszą lub większą od cen wziętych do porównań.

Założenie metody.

Wartość rynkowa zależy od cen obiektów sprzedawanych wcześniej i różnic w cechach z nieruchomością wycenianą.

Podstawowym założeniem metody jest zasada porównywania obiektów parami, czyli obiektu wzorcowego o znanej cenie i cechach z obiektem szacowanym o znanych cechach, lecz nie znanej wartości.

Procedura wyceny.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównania z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z uch niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

8. Daty istotne dla wyceny.

Operat szacunkowy wykonano w dniu 23.05.2018 roku

- według stanu nieruchomości na dzień 16.05.2018 roku
 - na poziomie cen na dzień 23.05.2018 roku
- na podstawie wizji lokalnej z dnia 16.05.2018 roku

9. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania.

W niniejszym operacie szacunkowym przyjęto, że najkorzystniejszy sposób użytkowania jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

II . OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Dane ogólne

Lokalizacja ogólna.

Położenie: nieruchomość znajduje się w Bielanach, gmina Kęty, powiat oświęcimski, województwo małopolskie.

Bielany jest to wieś sołecka w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie oświęcimskim, w gminie Kęty.

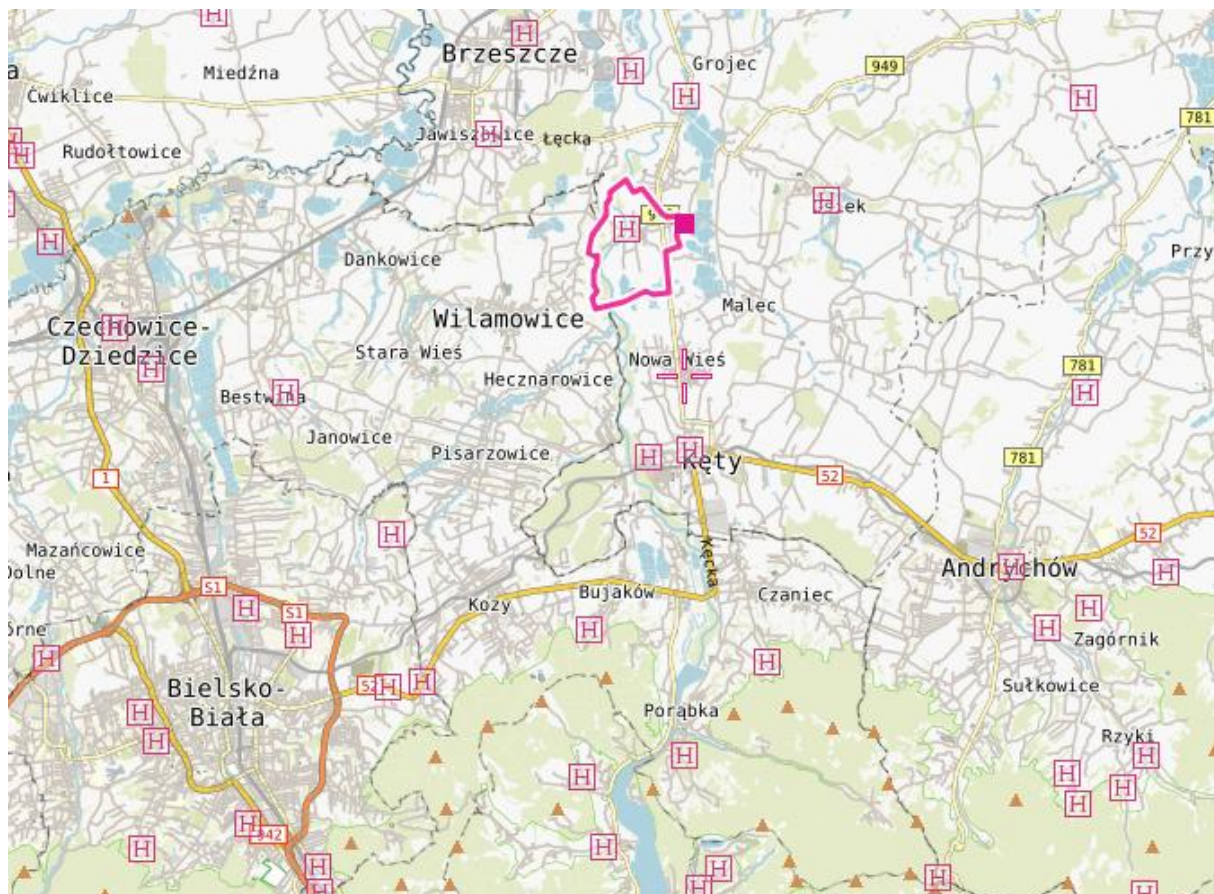
Sołectwo zajmuje 7,90 km²

Bielany leżą 23 km na północny wschód od Bielska-Białej przy drodze Oświęcim -

Kęty, którą wybudowano już w latach 1780-1815 jako główny gościniec łączący zachodnią Galicję z Prusami.

Rzeka Soła rozdziela wieś na dwie części: większą prawobrzeżną i mniejszą lewobrzeżną przysiółek Sosinki.

W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa bielskiego.



Lokalizacja szczegółowa.

Położenie nieruchomości: dobre – nieruchomość znajduje się w strefie pośredniej wsi Bielany, przy ul. Kęckiej (główna droga wsi).



Działka nr ew. 1437/4 o powierzchni 0,3733 ha tj. 3733 m².

Działka niezabudowana.

Przez działkę przebiega sieć gazowa i telekomunikacyjna, prąd w sąsiedztwie – istnieje możliwość przyłączy, kanalizacja na granicy działki – istnieje możliwość przyłącza.

Teren działki równy, suchy.

Kształt działki regularny zbliżony do trapezu.

Dojazd do działki dwoma drogami asfaltowymi.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kęty przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie elementarnym 18MU o funkcji: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, niewielkie fragmenty działki od strony dróg dojazdowych przeznaczone pod drogi.

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizując rynek miasta i gminy Kęty można stwierdzić, że w ostatnich latach zawarto średnią liczbę transakcji sprzedaży działek o podobnej funkcji i podobnej atrakcyjności położenia jak działka będąca przedmiotem wyceny.

Jednostką porównawczą jest 1 m².

Po szczegółowej analizie trendów na rynku nieruchomości, poziomu inflacji, kursów walut, koniunktury gospodarczej, uwarunkowań lokalnych, relacji i zmian popytu i podaży zrezygnowano z poprawki czasowej.

Tabela 1.

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m ²	Cena za 1 m ²
23.10.2017	Bielany	1694	53,13 zł
28.10.2016	Malec	1199	54,28 zł
22.09.2017	Malec	1900	55,00 zł
29.12.2015	Wschód	4922	57,60 zł
11.09.2017	Wschód	2381	58,80 zł
18.12.2017	Malec	1106	59,67 zł
21.07.2016	Stare Miasto	635	60,00 zł
27.05.2016	Stare Miasto	1157	60,50 zł
10.01.2017	Wschód	2495	61,12 zł
29.12.2016	Wschód	2541	61,79 zł
31.01.2018	Malec	1107	63,23 zł
31.01.2018	Malec	1108	63,50 zł
05.06.2017	Nowa Wieś	1802	64,93 zł
23.02.2017	Bielany	3088	66,39 zł
11.04.2017	Wschód	5078	69,26 zł
12.10.2016	Wschód	1646	72,90 zł
17.09.2015	Podlesie	742	75,47 zł
05.09.2016	Nowa Wieś	1300	76,69 zł
13.11.2017	Północ	1425	77,19 zł
25.02.2016	Nowa Wieś	704	78,55 zł
17.10.2017	Malec	984	82,32 zł
29.08.2016	Stare Miasto	3321	85,58 zł
25.01.2016	Wschód	1000	100,00 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli 1 stwierdza się, iż ceny działek wahają się w przedziale 53,13 zł/m² do 100,00 zł/m².

$$C \text{ max} - C \text{ min} = 46,87 \text{ zł/m}^2$$

Analiza preferencji nabywców nieruchomości wykazuje, iż na wartość działek wpływają następujące cechy:

- lokalizacja
- wielkość
- dojazd
- uzbrojenie terenu
- kształt
- utrudnienia w zabudowie

Przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- lokalizacja – 25 %
- wielkość – 20 %

- dojazd – 15 %
- uzbrojenie terenu – 15 %
- kształt – 15 %
- utrudnienia w zabudowie – 10 %

Tabela 2. Zakres kwotowy cech różnicujących.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cechy
1.	Lokalizacja	25 %	Bardzo dobra Dobra Średnia	46,87	11,72
2.	Wielkość	20 %	Bardzo mała (do 1000 m ²) Mała (1000-2000 m ²) Średnia (2000-3500 m ²) Duża (powyżej 3500 m ²)	46,87	9,37
3.	Dojazd	15 %	Dobry (droga asfaltowa) Średni (inna droga)	46,87	7,03
4.	Uzbrojenie terenu	15 %	Niepełne E W sąsiedztwie Brak	46,87	7,03
5.	Kształt	15 %	Dobry (kształty umożliwiające zabudowę) Średni (nieregularny kształt utrudniający zabudowę)	46,87	7,03
6.	Utrudnienia w zabudowie	10 %	Brak (teren równy, brak zakamienienia, pagórków, obniżeń terenu) Średnie (lekkie uciążliwości – zakamienienia, nierówności terenu i inne)	46,87	4,69
					46,87

2. Wycena działki nr ew. 1437/4.

Do porównania przyjęto następujące transakcje sprzedaży działek.

Tabela 3.

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m ²	Cena za 1 m ²
23.10.2017	Bielany	1694	53,13 zł
10.01.2017	Wschód	2495	61,12 zł
29.12.2016	Wschód	2541	61,79 zł
23.02.2017	Bielany	3088	66,39 zł
11.04.2017	Wschód	5078	69,26 zł
29.08.2016	Stare Miasto	3321	85,58 zł

Porównanie cech obiektu wycenianego oraz obiektów wybranych do porównań z uwzględnieniem ich stopniowego układu zostało przedstawione w tabeli 4.

Procedura obliczeniowa wartości 1 m² gruntu znajduje się w tabeli 5.

Na podstawie załączonej tabeli wartość 1 m² oszacowano na kwotę: **68,75 zł/m²**

Zatem wartość rynkowa działki nr ew. 1437/4 wynosi:

$$3733 \text{ m}^2 * 68,75 \text{ zł/m}^2 = 256.643,75$$

Przyjęto: **257.000,00 zł**

Słownie: dwieście pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych.

Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m ²	Cena za 1 m ²
23.10.2017	Bielany	1694	53,13 zł
28.10.2016	Malec	1199	54,28 zł
22.09.2017	Malec	1900	55,00 zł
29.12.2015	Wschód	4922	57,60 zł
11.09.2017	Wschód	2381	58,80 zł
18.12.2017	Malec	1106	59,67 zł
21.07.2016	Stare Miasto	635	60,00 zł
27.05.2016	Stare Miasto	1157	60,50 zł
10.01.2017	Wschód	2495	61,12 zł
29.12.2016	Wschód	2541	61,79 zł
31.01.2018	Malec	1107	63,23 zł
31.01.2018	Malec	1108	63,50 zł
05.06.2017	Nowa Wieś	1802	64,93 zł
23.02.2017	Bielany	3088	66,39 zł
11.04.2017	Wschód	5078	69,26 zł
12.10.2016	Wschód	1646	72,90 zł
17.09.2015	Podlesie	742	75,47 zł
05.09.2016	Nowa Wieś	1300	76,69 zł
13.11.2017	Północ	1425	77,19 zł

25.02.2016	Nowa Wieś	704	78,55 zł
17.10.2017	Malec	984	82,32 zł
29.08.2016	Stare Miasto	3321	85,58 zł
25.01.2016	Wschód	1000	100,00 zł
23.05.2018	Bielany	3733	68,75 zł

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

Tabela 4.

Obręb	Cena 1 m ²	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	Uzbrojenie terenu	kształt	Utrudnienia w zabudowie
Bielany	53,13 zł	Dobra	Mała	Średni	W sąsiedztwie	dobry	brak
Wschód	61,12 zł	Dobra	średnia	Średni	E	dobry	brak
Wschód	61,79 zł	Dobra	średnia	dobry	Niepełne	dobry	brak
Bielany	66,39 zł	Dobra	średnia	dobry	Niepełne	dobry	brak
Wschód	69,26 zł	Dobra	Duża	średni	Niepełne	dobry	brak
Stare Miasto	85,58 zł	Bardzo dobra	średnia	Średni	W sąsiedztwie	dobry	brak
X	?	Dobra	duża	dobry	niepełne	dobry	brak

Tabela 5.

Obiekt	Cena 1 m ²	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	Uzbrojenie terenu	kształt	Utrudnienia w zabudowie	Wartość popraw.
1	53,13	0	- 6,25	7,03	4,69	0	0	58,60 zł
2	61,12	0	- 3,12	7,03	2,34	0	0	67,37 zł
3	61,79	0	- 3,12	0	0	0	0	58,67 zł
4	66,39	0	- 3,12	0	0	0	0	63,27 zł
5	69,26	0	0	7,03	0	0	0	76,29 zł
6	85,58	- 5,86	- 3,12	7,03	4,69	0	0	88,32 zł
X	?	Dobra	duża	dobry	niepełne	dobry	brak	
Średnia wartość rynkowa 1 m²		68,75 zł/m²						

IV. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Opracowanie niniejsze służyć może wyłącznie celowi dla którego został sporządzony – uprawnionym do posługiwania się operatem jest wyłącznie Zleceniodawca.
3. Szczegółowe informacje o obiektach przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu autora operatu.







