

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej (dz. 1/74, 1/75, 1/76, 1/77 obręb 10c, KW Nr KA1J/00040849/6) położonej w Jaworznie Ciężkowicach.



Zamawiający	Syndyk Masy Upadłości SMART Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej 43-100 Tychy ul. Barona 30
Właściciel	„Listo” Sp. z o.o. ul. Kościuszki 61, 43-190 Mikołów

Powierzchnia łączna działek :

110,094 ha

Obręb geodezyjny :

246801_1.0310, 10c

Wartość rynkowa nieruchomości wg stanu na dzień wyceny:

7 832 500 ,00 zł

(słownie: siedem milionów osiemset trzydzieści dwa tysiące pięćset złotych)

Poziom cen: 05.2017 r.

Stan rzeczowy: 11.05.2017 r.

Data wyceny: 23.05.2017 r.

Sporządził: mgr Paweł Wiśniewski

Rzecznik majątkowy

Uprawnienia zawodowe nr 1937

mgr inż. Marek Gancarczyk

Rzecznik majątkowy

Uprawnienia zawodowe nr 4676



Sosnowiec, 23 maja 2017 r.

☒ Uprawnienia zawodowe nr 1937; 4832 w zakresie szacowania nieruchomości

☒ Licencja zawodowa nr 321; 12733 w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	Jaworzno Ciężkowice, (dz. 1/74, 1/75, 1/76, 1/77 obręb 10c, KW Nr KA11/00040849/6)																								
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana.																								
Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości objętej KW KA11/00040849/6 składającej się z czterech działek ewidencyjnych nr 1/74, 1/75, 1/76, 1/77 obręb 10c o łącznej pow. 110,094 ha. Działki na dzień wyceny pozostają niezabudowane, nieogrodzone, nieuźbrożone, porośnięte trawą oraz lasem. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie objętym Uchwałą Nr XLVI/620/2010 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 czerwca 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ciężkowice” w Jaworznie. Zgodnie z ustaleniami w/w uchwały, wyceniane działki posiadają następujące przeznaczenie:</p> <table><tr><th>Nr działki</th><th>Przeznaczenie</th><th>Powierzchnia (ha)</th><th>Powierzchnia działki (ha)</th></tr><tr><td>1/74</td><td>3R</td><td>0,1644</td><td>0,1644</td></tr><tr><td rowspan="3">1/75</td><td>1US</td><td>19</td><td rowspan="3">100,3808</td></tr><tr><td>2US</td><td>15</td></tr><tr><td>8US</td><td>66,38</td></tr><tr><td>1/76</td><td>16ZL</td><td>9,5131</td><td>9,5131</td></tr><tr><td>1/77</td><td>8US</td><td>0,0357</td><td>0,0357</td></tr></table> <p>R – rola, ZL – lasy, US – tereny sportu, rekreacji i turystyki</p>	Nr działki	Przeznaczenie	Powierzchnia (ha)	Powierzchnia działki (ha)	1/74	3R	0,1644	0,1644	1/75	1US	19	100,3808	2US	15	8US	66,38	1/76	16ZL	9,5131	9,5131	1/77	8US	0,0357	0,0357
Nr działki	Przeznaczenie	Powierzchnia (ha)	Powierzchnia działki (ha)																						
1/74	3R	0,1644	0,1644																						
1/75	1US	19	100,3808																						
	2US	15																							
	8US	66,38																							
1/76	16ZL	9,5131	9,5131																						
1/77	8US	0,0357	0,0357																						
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego																								
Właściciel gruntu	„Listo” Sp. z o.o. ul. Kościuszki 61, 43-190 Mikołów																								
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania nieruchomości parami.																								
Oszacowana wartość wg stanu na dzień wyceny	<p>7 832 500,00 zł (słownie: siedem milionów osiemset trzydzieści dwa tysiące pięćset złotych)</p>																								
Opracował	<p>Paweł Wiśniewski , Marek Gancarczyk</p> <div></div>																								
Data sporządzenia Operatu	Maj 2017r.																								

Sosnowiec, 23 maja 2017 r.

- ☒ Uprawnienia zawodowe nr 1937; 4832 w zakresie szacowania nieruchomości
- ☒ Licencja zawodowa nr 321; 12733 w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Spis treści

I. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	3
II. Daty istotne dla wyceny.....	4
III. Stan nieruchomości	4
Gęstość zaludnienia.....	16
IV. Określenie sposobu wyceny, analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	19
Określenie wartości nieruchomości.....	23
V. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	41
VI. Załączniki.....	43