

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ

Przedmiot wyceny

Województwo : dolnośląskie
Powiat : świdnicki
Gmina : Świdnica
Obręb : Boleścin
Działka nr : 66/6
Powierzchnia : 1,13 ha
Nr KW : SW1S/00029082/3

Właściciel : Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe "HEMIZ" Sp. z o.o.

Autor Opracowania:

Rzecznawca Majątkowy
Beata Baran

Uprawnienia nadane przez Ministra Infrastruktury
dnia 05/09/2005 nr 4344

3D Zakład Usług Majątkowych i Geodezyjnych
ul. J. Kochanowskiego 5e/9
59-300 Lubin



Lubin, marzec 2017r

I. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Sporządzony na podstawie:

1. art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1775)
2. art. 56 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21września 2004r. (Dz. U. Nr 207 poz. 2109)

1.0 Prawa do nieruchomości

Właściciel : Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe "HEMIZ" Sp. z o.o.

2.0 Określenie nieruchomości

Województwo : dolnośląskie
 Powiat : świdnicki
 Gmina : Świdnica
 Obręb : Boleścin
 Działka nr : 66/6
 Powierzchnia : 1,13 ha
 Nr KW : SW1S/00029082/3

3.0 Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu, przeznaczonego w m.p.z.p. na cele usługowe.

Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Boleścin w sąsiedztwie miasta Świdnica w odległości ok. 5 km. od jego centrum. Lokalizacja nieruchomości jest dogodna ze względu na transport, działka położona przy drodze krajowej .

Teren działki niezagospodarowany, porośnięty skupiskami drzew i licznymi zakrzyczeniami. Instalacje: wodociągowa, elektryczna.

4.0 Cel wyceny

Celem wyceny nieruchomości, jest określenie wartości rynkowej prawa do opiniowanej nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności pożyczającego.

5.0 Wartość nieruchomości

WR = 383 000 zł

6.0 Rodzaj nieruchomości

Wartość rynkowa dla alternatywnego sposobu użytkowania (WR)

7.0 Data określenia wartości

20 marca 2017r.

8.0 Data sporządzenia operatu szacunkowego

20 marca 2017r.

9.0 Autor opracowania

Beata Baran



SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE	- 4
1.0 <i>Dane formalno-prawne</i>	- 4
1.1. <i>Zleceniodawca</i>	- 4
1.2 <i>Określenie i zakres przedmiotu wyceny</i>	- 4
1.3 <i>Cel wyceny</i>	- 4
1.4 <i>Podstawy materialno - prawne</i>	- 4
1.5 <i>Źródła danych merytorycznych</i>	- 5
1.6 <i>Źródła pomocnicze</i>	- 5
2.0 <i>Daty istotne dla operatu szacunkowego</i>	- 5
3.0 <i>Opis przedmiotu wyceny</i>	- 6
3.1 <i>Prawa do nieruchomości</i>	- 6
3.2 <i>Określenie nieruchomości wg ewidencji gruntów i budynków</i>	- 6
3.3 <i>Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego</i>	- 7
3.4 <i>Stan techniczno - użytkowy przedmiotu wyceny</i>	- 9
II. OKREŚLENIE WARTOŚCI	- 16
4.0 <i>Dane techniczno - obliczeniowe</i>	- 16
4.1 <i>Rodzaj określonej wartości</i>	- 16
4.2 <i>Metoda wyceny</i>	- 18
4.3 <i>Analiza i charakterystyka rynku wyceny</i>	- 19
5.0 <i>Obliczenie wartości nieruchomości</i>	- 23
5.1 <i>Aktualizacja ceny transakcyjnej</i>	- 23
5.2 <i>Określenie cech nieruchomości i ich wag</i>	- 23
5.3 <i>Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości</i>	- 24
III. PODSUMOWANIE	- 26
6.0 <i>Wartość wycenianej nieruchomości</i>	- 26
7.0 <i>Analiza obliczeń oraz wnioski</i>	- 26
8.0 <i>Uwagi i zastrzeżenia</i>	- 27
9.0 <i>Załączniki</i>	- 27

I. INFORMACJE OGÓLNE

1.0 Dane formalno-prawne

1.1. Zleceniodawca

Zlecenie z dnia 28.02.2017r.- Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe "HEMIZ" Sp. z o.o.
w upadłości układowej

1.2 Określenie i zakres przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo do nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele usługowe.

Oznaczenia administracyjne nieruchomości:

województwo dolnośląskie, powiat świdnicki, gmina Świdnica, obręb Boleścín

Oznaczenia ewidencyjne nieruchomości gruntowej i budynkowej:

województwo dolnośląskie, powiat świdnicki, gmina Świdnica, obręb Boleścín, działka nr:
- 66/6 o powierzchni 11 300 m², opis użytków: RIIIb – grunty orne, Ps V - pastwiska trwałe.

Wycenie podlega nieruchomość gruntowa niezabudowana jako przedmiot prawa własności

W opracowaniu określono wartość rynkową według stanu nieruchomości z dnia dokonania oględzin i cen z dnia sporządzenia wyceny (WR).

1.3 Cel wyceny

Celem wyceny nieruchomości, jest określenie wartości rynkowej prawa do opiniowanej nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności pożyczającego.

1.4 Podstawy materialno - prawne

[1.] - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.)

Dział IV – rozdział I – określenie wartości nieruchomości

[2.] - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004r. Nr 207 poz. 2109 ze zm.)

Rozdział 2 – określenie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny,

Rozdział 3 – określenie wartości nieruchomości dla różnych celów,

Rozdział 4 – sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego.

[3.] - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z. 2016 poz. 380.)

Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe.

[4.] – Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece. (Dz. U. z 2013 poz. 707)

[5.] – Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane . (Dz. U. z 2016r. poz. 290 ze zm.)
Rozdział 6 – Utrzymanie obiektów budowlanych

[6.] - Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz.778 z późniejszymi zmianami,)

[7.] – Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane . (Dz. U. Nr 89 poz. 414 ze zm.)

1.5 Źródła danych merytorycznych

- Dane zawarte w operacie ewidencji gruntów i budynków.
 - wypis z rejestru gruntów,
 - wyrys mapy ewidencyjnej w skali 1 : 2000
- Stopień uzbrojenia terenu wycenianej działki gruntu.
 - mapa zasadnicza w skali 1:1000 - uzbrojenie terenu
- Dane dotyczące określenia funkcji terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica
- Dane dotyczące kształtowania się ceny rynkowej oraz wysokości czynszów dzierżawy nieruchomości budynkowych na terenie powiatu świdnickiego i powiatów sąsiednich.
 - dane Biura Obrotu Nieruchomościami w Świdnicy
 - dane zawarte w operacie ewidencji gruntów i budynków – Starostwo Powiatowe w Świdnicy
 - informacje rzeczoznawców majątkowych,
 - prasa dotycząca obrotu nieruchomościami, prasa lokalna
- Dane dotyczące stanu prawnego wycenianej działki gruntu.
 - dane ksiąg wieczystych – odpis z KW nr SW1S/00029082/3
- Wizja terenowa przeprowadzona w dniu 04 marca 2017r. – w trakcie której dokonano oględzin nieruchomości oraz, wykonano dokumentację fotograficzną

1.6 Źródła pomocnicze

[1.] - „Systemy i procedury wyceny nieruchomości” R. Cymerman, A. Hopper.
Zielona Góra 2003

[2.] – Wycena Wartość - Obrót – Zarządzanie nieruchomościami

2.0 Daty istotne dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia wyceny - 20.03.2017r.
- Data na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny - 20.03.2017r.
- Data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny - 20.03.2017r.
- Data oględzin nieruchomości - 04.03.2017r.

3.0 Opis przedmiotu wyceny

3.1 Prawa do nieruchomości

Stan prawny nieruchomości na dzień 20.03.2017r. określono na podstawie księgi wieczystej nr SW1S/00029082/3 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Świdnicy

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I - Oznaczenie Nieruchomości

Województwo – dolnośląskie

Powiat – I---

Gmina – Świdnica

Obręb – Boleścín

Identyfikator działki nr – ---

Działka nr – 66/6

Sposób korzystania – nieruchomość niezabudowana
 Przyłączono z KW - /00020589/
 Obszar – 1,1300 ha

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością
 Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciel – Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowe "HEMIZ" Sp. z o.o.
 z/s w Prochowicach
 - na podstawie umowy sprzedaży Rep. A nr 7811/06 z dnia 2006-09-12

Dział III – Ciężary i ograniczenia
 Brak wpisów

Dział IV – Hipoteki

Rodzaj hipoteki – hipoteka umowna

Suma – 499 119,17 zł

Wierzytelność - kredyt wraz z odsetkami i innymi należnościami, umowa nr 2543277/09/k/re/10 z 2010-03-24 wraz z aneksem nr 13 z 2013-03-21

Rodzaj zmiany – zmieniono kwotę hipoteki

Wierzyciel hipoteczny – Bank Polskiej Spółdzielczości SA Oddział w Legnicy

Rodzaj hipoteki – hipoteka umowna

Suma – 60 880,83 zł

Wierzytelność - roszczenie zwrotne, umowa portfelowa linii gwarancyjnej de minimis nr 2/pld/2013 z dnia 4 marca 2013r.

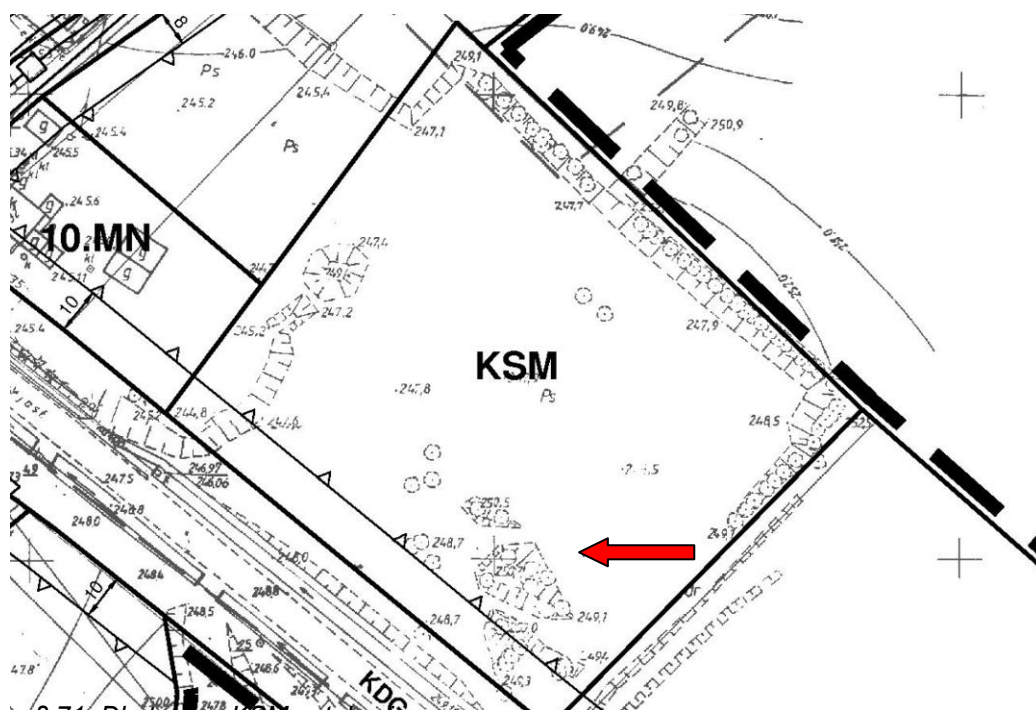
Wierzyciel hipoteczny – Bank Gospodarstwa Krajowego

3.2 Określenie nieruchomości wg ewidencji gruntów i budynków

Województwo	: dolnośląskie	
Powiat	: świdnicki	
Gmina	: Świdnica	
Obręb	: Boleścin	
Działka nr	: 66/6	
Powierzchnia	: 1,1300 ha	
Użytek	: RIIIb - grunty orne	- 0,1400 ha
	:PsV - pastwisko trwałe	- 0,9900 ha
Nr KW	: SW1S/00029082/3	

3.3 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Wyceniana nieruchomość oznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowanie przestrzennego symbolem **KSM** opisanej jako:



§ 71. Dla terenu KSM ustala się:

Przeznaczenie podstawowe terenu Teren obsługi podróżnych – stacja tankowania pojazdów, restauracja, hotel.

Przeznaczenie, dopuszczalne terenu

1. Usługi komercyjne.
2. Parkingi, drogi wewnętrzne.
3. Sieci i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.
4. Zieleń urządzone.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

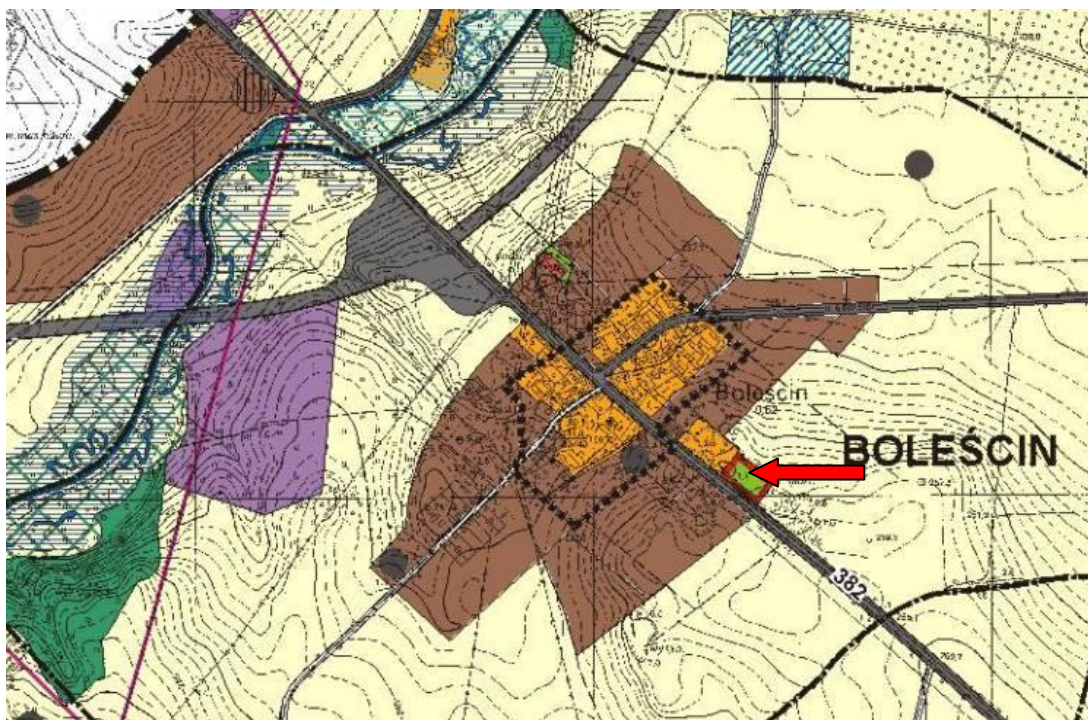
1. Maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje.
2. Dachy - dowolne.

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy – 10 m. od linii rozgraniczającej drogę.
2. Maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,4
3. Powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%

Uchwała Nr XLVII/478/05 Rady Gminy Świdnica z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Boleścin

Natomiast opiniowana nieruchomość oznaczona jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego opisanej jako: zabudowa wiejska wielofunkcyjna (zagrodowa, mieszkaniowa, usługowa itp)



Uchwała Nr LV/468/09 Rady Gminy Świdnica z dnia 4 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica.

3.4 Stan techniczno - użytkowy przedmiotu wyceny.



źródło: www.mapa.szukacz.pl

*Wycena nieruchomości niezbudowanej
– gm. Bolescin obręb Świdnica - działka nr 66/6*

Gmina

Położenie gminy Świdnica w bezpośredniej bliskości miasta Świdnica i jednocześnie funkcjonowanie wielu gospodarstw rolnych na jej obszarze, to dwa elementy określające teraźniejszość gminy Świdnica. Oba czynniki w znaczący sposób determinują dynamikę procesów społeczno-gospodarczych zachodzących w gminie, w istotny sposób wpływając na formułowanie różnych koncepcji i kształtowanie się różnych, często odmiennych postaw mieszkańców.

Formułując wiązkę celów rozwojowych dla gminy Świdnica skoncentrowano się przede wszystkim na wskazaniu komplementarnych celów strategicznych, których realizacja zapewni niwelację pozornych sprzeczności oraz harmonijny, długookresowy i zrównoważony rozwój.

Rozwój gminy Świdnica koncentruje się na aktywności i przedsiębiorczości mieszkańców w obszarze rolnictwa i turystyki. Z zachowaniem zasady lokalnego partnerstwa jego kierunki wyznaczają strategiczne wyzwania i priorytety oraz sposoby ich realizacji. Określają więc podstawowe wartości, na których opiera się polityka władz samorządowych gminy.

Lokalizacja szczegółowa



źródło: www.maps.google.pl



źródło: www.geoportal.gov.pl

Lokalizacja i otoczenie:

Opiniowana nieruchomość zlokalizowana jest we wschodniej części wsi.

Ta część miejscowości to obszar zlokalizowany na obrzeżach wsi na którym widoczna jest aktywność inwestorów indywidualnych, w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i teren boiska sportowego oraz grunty niezabudowane.

Teren wycenianej działki oddalony od ścisłego centrum miasta Świdnica o około 5km. Drogę dojazdową stanowi bezpośrednio asfaltowa wojewódzka nr 382 - biegnąca w kierunku na Dzierżoniów.

W bezpośrednim otoczeniu

✓ od strony granicy północnej : teren nie zabudowany, zabudowa mieszkaniowa



✓ od strony granicy wschodniej : teren boiska sportowego

Wycena nieruchomości niezabudowanej
– gm. Bolescin obręb Świdnica - działka nr 66/6

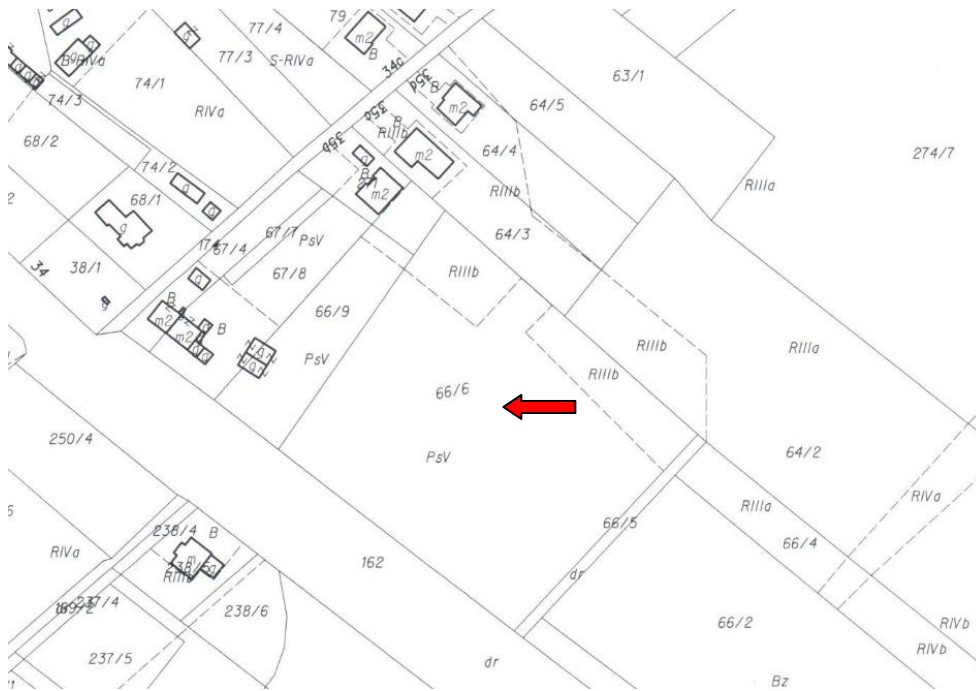


✓ od strony granicy zachodniej: teren zabudowany (budynki mieszkalne jednorodzinne)



✓ od strony granicy południowej : droga wojewódzka nr 382





Uzbrojenie: Przyłącza do sieci e (sieć), k (sieć)

Ukształtowanie i zagospodarowanie terenu: Teren opiniowanej działki posiada kształt zbliżony do regularnego - prostokąta (wymiary ok. 112m na 100 m). Ukształtowanie terenu zróżnicowane, duże nierówności. Wzdłuż strony północnej znajduje się skarpa o ostrym nachyleniu ok. 3- 4 m, na której znajdują się drzewa akacji. Również w południowo-wschodniej części nieruchomości znajduje się nasyp, porośnięty zadrzewieniami o wartości użytkowej, które można usunąć po uzyskaniu decyzji administracyjnej. Natomiast na pozostały teren stanowi ukształtowanie płaskie, oraz porośnięty jest licznymi zadrzewieniami i zakrzyczeniami bez wartości użytkowej.

Pomiędzy opiniowana działką, a droga dojazdową biegnie rów.

Teren działki nie ogrodzony





droga dojazdowa do działki stanowi droga o nawierzchni utwardzonej asfaltowej - dz. nr 162 - stanowiąca drogę publiczną w kategorii wojewódzkiej nr 382. Jest to droga dwukierunkowa o nawierzchni asfaltowej w stanie technicznym dobrym.

widok drogi dojazdowej



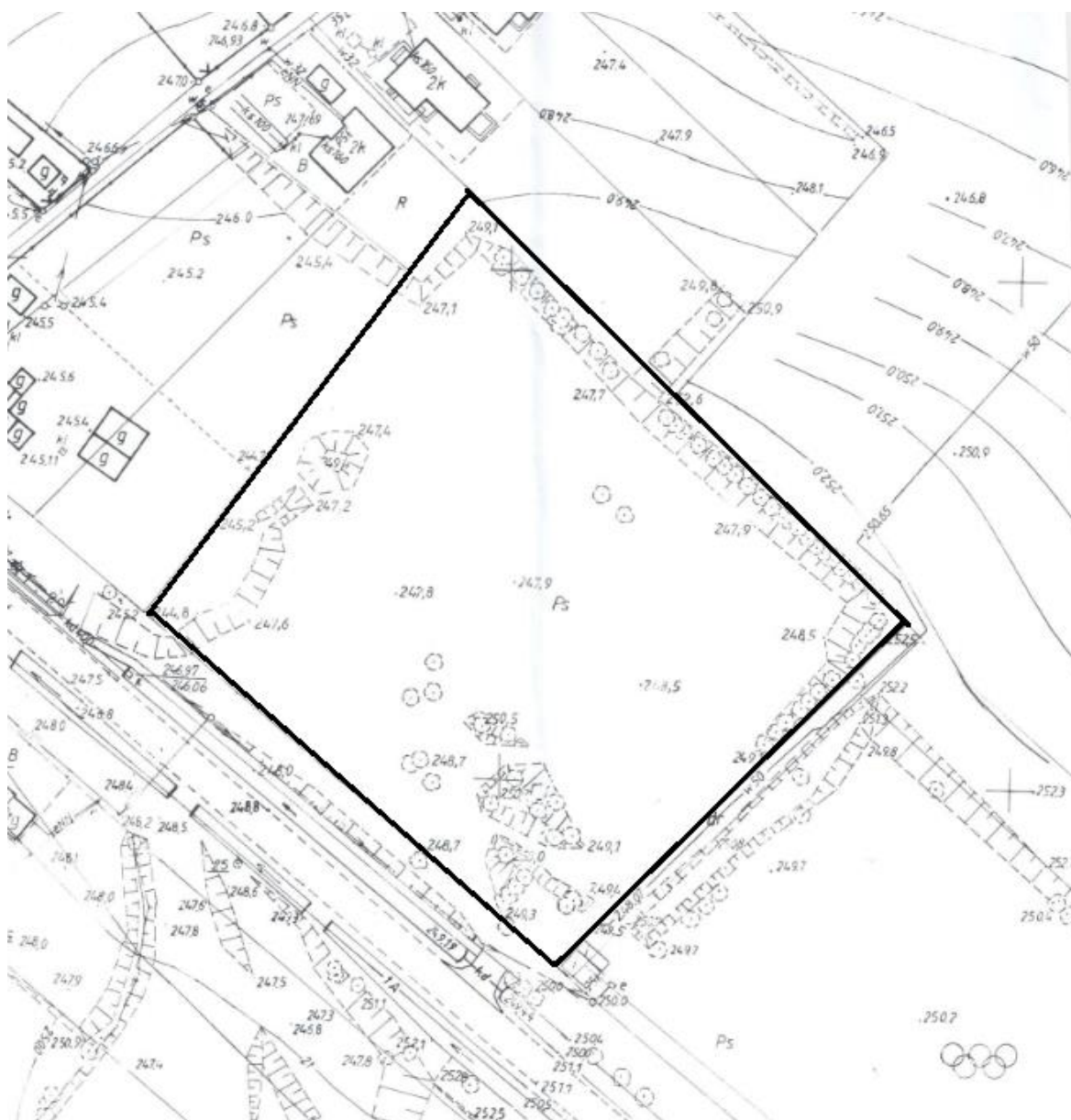
Działka:

Przedmiot wyceny stanowi niezabudowana działka o pow. 11 300 m² przeznaczona w m.p.z.p. gminy Świdnica uchwalonym w roku 2005 na cele usługowe - stacja benzynowa. Natomiast w roku 2009 uchwalono zmianę do studium, w której opiniowana działka jest przeznaczona pod zabudowę wielofunkcyjną (mieszkalna i usługową).

Z informacji uzyskany z Urzędu Gminy Świdnica wynika, iż zmiana m.p.z.p. zgodna z zapisami studium planowana jest w terminie ok. jednego roku od dnia podjęcia uchwały o przystąpieniu do zmiany m.p.z.p. Natomiast uchwała zostanie podjęta w miesiącu październiku b.r.

Zatem, ze względu na powyższe i na cel wyceny w niniejszej opinii zastosowano alternatywna wartość nieruchomości.

Na dzień określenia wartości nieruchomości przedmiotowa działka jest niezabudowana i niezagospodarowana. Istnieją znaczne utrudnienia w jej zagospodarowaniu. W postaci wieloletnich zadrzewień, na wycięcie których wymagane jest uzyskanie decyzji administracyjnej. Dodatkowo ukształtowanie terenu w postaci wysokiej skarpy wzdłuż granicy południowej działki oraz nasyp w południowo-wschodniej części działki stanowi spore utrudnienie w jej zabudowie.



Wycena nieruchomości niezbudowanej
– gm. Bolescin obręb Świdnica - działka nr 66/6

II. OKREŚLENIE WARTOŚCI

4.0 Dane techniczno-obliczeniowe

4.1 Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WR).

- wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej według stanu z dnia dokonania oględzin i cen z dnia sporządzenia wyceny (WR)

Tak rozumiana wartość – to wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania przy przyjęciu, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana z aktualnym sposobem użytkowania.

Wartość rynkowa określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego mówi o tym art. 152 ust. 1 przepisu [1]

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami **wartość rynkowa nieruchomości** stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Opiniowana nieruchomość jest obecnie przeznaczona w m.p.z.p pod zabudowę usługową, jednakże obecnie trwają prace nad zmianą przeznaczenia na cele mieszkalno-usługowe i w relatywnie krótkim okresie czasu nastąpi jej zmiana. Zatem, ze względu na cel wyceny kontynuacja przyszłego sposobu użytkowania stanowi najkorzystniejszy sposób jej użytkowania

Ze względu na powyższe i ze względu na cel wyceny wartością określoną w niniejszym opracowaniu jest **wartość rynkowa dla alternatywnego sposobu użytkowania**.

4.2 Metoda wyceny

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny analizowano dostępne dane z rynku dla określenia wiarygodnego pod względem rodzajowym i obszarowym rynku nieruchomości niezabudowanych.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.

W celu wyboru właściwego podejścia do wyceny nieruchomości badano rynek powiatu polkowickiego i powiatów sąsiednich, które ze względu na regionalny charakter opiniowanej nieruchomości stanowią rynki podobne. Zatem przeanalizowano transakcje nieruchomościami porównywalnymi w latach 2012-2016 uzyskane z ewidencji gruntów i budynków – Starostwa Powiatowego miejscowości powiatowych oraz z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Transakcje te dotyczyły nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową.

Po analizie odpowiednich danych rynkowych do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wybrano:

- podejście porównawcze
- metodę porównania parami

Zgodnie z art. 153.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w rozdziale 2 zapisano:

Par. 4.1.- przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny , a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Par.4.3. – przy metodzie porównania parami, porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Par.4.4. – przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości .

Metoda porównania parami :

Zgodnie z zasadami wyceny zawartymi w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny – Nota Interpretacyjna nr 1 – NI 1 „Przy stosowaniu metody porównania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cechach transakcyjnych i cenach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.”

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu w/w metody szacowania:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cechach transakcyjnych i cechach, stanowiących podstawę wyceny
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny
- Ustalenie cen rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych

- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny z ich charakterystyką
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych
- 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
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu)

Wytyczne dodatkowe:

1. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału $[0,90, 1,10]$. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.
2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego do określania wartości nieruchomości o szczególnych cechach (nieruchomości rolne, leśne, z kopalinami, zabytkowe itp.), a także w przypadku gdy, stanowią one przedmiot innych praw niż własność, należy dodatkowo uwzględniać zasady wyceny zawarte w standardach zawodowych i innych notach interpretacyjnych ze zbioru PKZW.
3. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.
4. W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.
5. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych.

4.3 Analiza i charakterystyka rynku wyceny

identyfikacja rynku:

✓ rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową
rodzaj rynku wyodrębniono na podstawie kryterium jednorodności pod względem stanu nieruchomości (zgodnie z u.o g.n. stan otoczenia, zagospodarowania, techniczny i prawny) i przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego,

obszar badanego rynku:

✓ rynek lokalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w granicach administracyjnych miejscowości wiejskich ze szczególnym uwzględnieniem powiatu świdnickiego.

obszar rynku wyodrębniono na podstawie zasięgu terytorialnego podaży i popytu, określonego w oparciu o kryterium lokalizacji na terenie miejskim dobrze skomunikowanym z większymi ośrodkami urbanistycznymi

okres badania cen transakcyjnych:

biorąc pod uwagę intensywność obrotu rynkowego nieruchomości niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalno-usługową do analizy przyjęto transakcje z okresu lat 2012-2017r.

Zgodnie z zapisami NI 1 "Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości" pkt 3.3

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

Ze względu na niski wolumen obrotu tego typu nieruchomościami okres badania cen transakcyjnych wydłużono obejmując lata 2013 i 2014, 2015, 2016, 2017.

Analiza relacji pomiędzy popytem a podażą**Rynek gruntów inwestycyjnych:**

Stan badanego rynku lokalnego w myśl teorii cykli koniunkturalnych, określam na etapie stagnacji. Jest to faza rynku związana z ogólnym stanem gospodarki a przede wszystkim kryzysem finansowym oraz utrudnieniami w możliwościach finansowania inwestycji. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na tle pozostałych segmentów rynku nieruchomości komercyjnych charakteryzuje się najniższą kapitałochłonnością i stabilnością. Z jednej bowiem strony ceny ich nie rosły w przeszłości tak dynamicznie jak ceny na pozostałych segmentach rynku (małe wahania koniunkturalne), a z drugiej istnieje na obszarze badanego rynku duży potencjał wzrostu stawek czynszowych na obiektach przemysłowych, których wzrost na przestrzeni ostatnich lat był niewielki (potencjalne zyski inwestorów).

Fakt ten generuje popyt z punktu widzenia alternatywnego sposobu zainwestowania środków wycofanych z rynków kapitałowych. Rynek niezabudowanych nieruchomości o przeznaczeniu usługowym wykazuje największą spośród wszystkich segmentów rynku inwestycyjnego (po mieszkaniowym deweloperskim) wrażliwość na wahania koniunktury. Jest on bowiem związany z cyklem koniunkturalnym na rynku powszechnych dóbr konsumpcyjnych. Pozostałe segmenty nie wykazują aż takiej wrażliwości co nie powoduje znaczących wahań cen na rynku. Na terenie rynku lokalnego zasób po stronie podaży gruntów pod zabudowę komercyjną tworzony jest zaledwie od kilku lat.

Ze względu na zasadniczy wzrost atrakcyjności Świdnicy jako ośrodka o bardzo dobrze rozwiniętym zapleczu oraz kondensacją wokół niego oddziałów firm o zasięgu światowym możemy również mówić o wzroście poziomu atrakcyjności miejscowości sąsiednich.

Nie bez znaczenia dla ograniczenia podaży na wolnym rynku jest fakt koncentracji w specjalnych strefach ekonomicznych znacznych powierzchni o funkcji komercyjnej (głównie produkcyjnej i magazynowej oraz biurowej).

Analizując ceny transakcyjne gruntów komercyjnych niezabudowanych dostrzega się gradację ich poziomów zdeteterminowaną głównie lokalizacją na mapie miasta. Najwyższe ceny osiągają grunty przeznaczone pod zabudowę usługową zlokalizowane w atrakcyjnych miejscach.

Poziom cen zależy tu głównie od lokalizacji na mapie miasta. Ceny w strefach śródmiejskich osiągają poziomy 100-180zł/m², w strefach pośrednich w granicach 60zł/m² a w strefach podmiejskich poniżej 40zł/m².

Do pomiaru wpływu atrybutów nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę obiektami o funkcji mieszkalno-usługowej na badanym obszarze rynku, określających

poziom cen transakcyjnych, wykorzystano metodę opartą na badaniach preferencji nabywców.

W wyniku analizy informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami, a także niezależnych ofert kupna– sprzedaży rodzajowo podobnych nieruchomości przyjęto do dalszych analiz następujące wagi cech rynkowych:

- lokalizacja
- otoczenie
- kształt działki i utrudnienia w zabudowie
- wielkość działki
- zakres i dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej
- stan dojazdu

Jako bardzo dobrą **lokalizację** nabywcy postrzegają położenie bezpośrednio przy drodze o nawierzchni asfaltowej, z bardzo dobrym dostępem m.in. do komunikacji międzymiastowej (autostrada, drogi tranzytowe, inne drogi krajowe) oraz obiektów handlowo-usługowych, obiektów administracyjnych i innych użyteczności publicznej (rynek zbytu). Jako jeden ze składników oceny lokalizacji wzięto pod uwagę dostępność komunikacyjną nieruchomości rozumianą jako ocenę stopnia zorganizowania komunikacji kołowej zapewniającej dojazd pojazdów ciężarowych.

Otoczenie to ocena głównie sąsiedztwa terenów. Ocena np. faktu czy działka znajduje się w strefie gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą czy też znajduje się w strefie pośredniej w stosunku do gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą (potencjalne ograniczenia w rodzaju produkcji, poziomie hałasu, możliwość ekspozycji nieruchomości itp.) , stan wizualny terenów sąsiadujących.

Kształt działki to ocena dogodności rozkładu terenu pod zabudowę, jego wyłuszczenie , istnienie ciągów infrastruktury uniemożliwiającej zabudowę .

Wielkość działki to ocena wielkości działki i jej wpływu na wysokość 1m² gruntu, większe ceny osiągają działki gruntu o mniejszej powierzchni.

Dojazd to ocena określająca bezpośredni dojazd do drogi publicznej.

Zakres i dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej to ocena uzbrojenia bądź możliwości uzbrojenia terenu .

Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkalno-usługową, będące przedmiotem prawa własności (pw) Transakcje zawarte zostały na wolnym rynku .
Odrzucono ceny z segmentu pierwszego i drugiego zdefiniowanego w analizie rynku w skali mikro.

Tabela. Zestawienie nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Lp	Data	Gmina	Miejscowość	Powierzchnia [m2]	Cena netto[zł]	Cena [zł/m2]	Przeznaczenie - rozszerzenie
1	2017-02-10	Żarów	Żarów	14 1221	1 600 000	11,33	Przemysłowo-usługowe – odrzucono jako skrajną
2	2016-11-10	Żarów	Żarów	2 288	57 200	25,00	Przemysłowo-usługowe
3	2016-08-11	Świebodzice	Pełcznica	27 462	826 250	30,09	Przemysłowo-usługowe
4	2016-07-02	Strzegom	Goczałków	2 000	45 000	22,50	Usługowa
5	2016-06-21	Żarów	Żarów	2 271	80 000	35,23	Przemysłowo-usługowe

6	2016-02-25	Żarów	Żarów	6 000	221 190	36,87	Przemysłowo-usługowe
7	2016-01-18	Żarów	Żarów	13 600	544 000	40,00	Przemysłowo-usługowe
8	2015-06-25	Świebodzice	Ciernie	3 930	136 500	34,73	Przemysłowo-usługowe
9	2015-06-25	Świebodzice	Ciernie	3 703	129 500	34,97	Przemysłowo-usługowe
10	2015-02-19	Żarów	Żarów	21 424	778 110	36,32	Przemysłowo-usługowe
11	2015-02-19	Świebodzice	Pelcznica	16 908	440 000	26,02	Przemysłowo-usługowe

	Cśr	32,17 zł/m²
	Cmin	22,50 zł/m²
	Cmax	40,00 zł/m²

5.0 Obliczenie wartości nieruchomości

5.1 Aktualizacja ceny transakcyjnej

W związku z art. 5 i art. 153 ust. 1 ustawy pozycja [1] wartość nieruchomości niezabudowanej ustalono bez uwzględnienia zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Rynek badany jest więc mało przejrzysty, o dużym stopniu zróżnicowania przedmiotów transakcji i poziomów cen transakcyjnych a także o niskim wolumenie obrotów.

Ponieważ na rynku występuje mała ilość transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianego obiektu, w procesie analizy i oszacowania wartości nieruchomości zastosowano transakcje do dwóch lat.

Ze względu na stan rynku (mała ilość transakcji) brak jest możliwości prawidłowego określania zmiany wartości ze względu na upływ czasu. Dlatego też nie aktualizowano wartości transakcji na dzień wyceny aby nie zniekształcać rynku.

5.2 Określenie cech nieruchomości i ich wag

Dla niniejszego opracowania po przeprowadzonych konsultacjach w biurach obrotu nieruchomościami oraz po przeprowadzonej analizie przyjęto poniższe cechy nieruchomości i ich procentowy wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości - wykazano je w poniższej tabeli.

W tabeli tej przedstawiono wagi i obliczono zakresy kwotowe poszczególnych cech rynkowych oczywiście z pominięciem transakcji diametralnie odbiegających od przedmiotu wyceny .

Do pomiaru wpływu atrybutów gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na badanym obszarze rynku, określających poziom cen transakcyjnych, wykorzystano metodę opartą na badaniach preferencji nabywców

W wyniku analizy informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami, a także niezależnych ofert kupna– sprzedaży rodzajowo podobnych nieruchomości przyjęto do dalszych analiz następujące wagi cech rynkowych:

L.p.	Cecha	Waga	Oceny poszczególnych cech wpływające na wartość (skala od oceny najlepszej do najgorszej)		
1.	Lokalizacja	20	Bardzo dobra	Dobra	Średnia
2.	Otoczenie	10	---	Dobre	Średnie
3.	Kształt działki	20	Dogodny	Średni	---
4.	Wielkość działki	10	Mała do 3000 m ²	Średnia 3000 – 10 000 m ²	Duża powyżej 10 000m ²
5.	Zakres i dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej	20	Uzbrojenie pełne	Uzbrojenie niepełne	---
6.	Dojazd	20	Dogodny		Średni

Wyalienowane cechy są głównymi czynnikami cenotwórczymi. Wpływ pozostałych przyjęto dla uproszczenia znikomy na kształtowanie się ceny badanego rodzaju nieruchomości na rynku.

Ocena działki opiniowanej według cech atrybutów określonych w analizie rynku – stan z dnia dokonania oględzin

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana (x)
1.	Lokalizacja	dobra Lokalizacja w sąsiedztwie drogi tranzytowej, strefa podmiejska
2.	Otoczenie	dobre
3.	Kształt działki	średni - teren zadrzewiony
4.	Wielkość działki	duża - 11 300 m ²
4.	Stopień uzbrojenia	uzbrojenie pełne
5.	Dojazd	dogodny

5.3. Określenie wartości nieruchomości

Dla lokalnego rynku nieruchomości na dzień wyceny, :

$$C_{sr} = 32,17 \text{ m}^2$$

$$C_{min} = 22,50 \text{ m}^2$$

4	2016-07-02	Strzegom	Goczałków	2 000	45 000	22,50	Usługowa
---	------------	----------	-----------	-------	--------	-------	----------

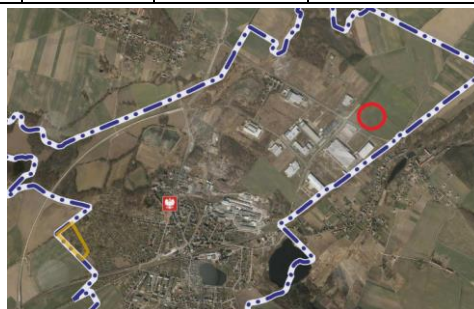
Lokalizacja – średnia
Otoczenie – średnie
Kształt działki – średni
Wielkość działki - mała
Stopień uzbrojenia – niepełne
Dojazd – średni



$$C_{max} = 40,00 \text{ m}^2$$

7	2016-01-18	Żarów	Żarów	13 600	544 000	40,00	Przemysłowo-usługowe
---	------------	-------	-------	--------	---------	-------	----------------------

Lokalizacja – bardzo dobre
 Otoczenie – średnie
 Kształt działki – dogodny
 Wielkość działki- duża
 Stopień uzbrojenia – pełne
 Dojazd – dobry



Górna granica współczynników korygujących

$$\frac{C_{max}}{C_{\text{śred}}} = \frac{40,00}{32,17} = 1,243$$

Dolna granica współczynników korygujących

$$\frac{C_{min}}{C_{\text{śred}}} = \frac{22,50}{32,17} = 0,699$$

Tabela Ustalenie wartości rynkowej 1 m² gruntu niezabudowanego jako przedmiot prawa własności

L.p.	Atrybuty	Cechy nieruchomości wycenianej	Waga atrybutu %	Współczynnik U _i		Współczynnik U _i dla gruntu
				min	max	
1.	Lokalizacja	dobra	30	0,2097	0,3729	0,2913
2.	Otoczenie	dobre	10	0,0699	0,1243	0,1243
3.	Kształt działki	średni	10	0,0699	0,1243	0,0699
4.	Wielkość działki	duża	10	0,0699	0,1243	0,0699
4.	Dostęp do infrastruktury technicznej	pełne	20	0,1398	0,2486	0,2486
5.	Dojazd	dogodny	20	0,1398	0,2486	0,2486
Suma wskaźników korygujących			100	0,699	1,243	1,0526

Wartość wycenianej nieruchomości

$$W = C_{sr} \times P \times \Sigma U_i \times E$$

Współczynnik ekspercki przyjęto jako $E = 1,0$, gdyż wyceniana nieruchomość nie wykazuje cech ponad przeciętność.

$$WR_{GR PW} = 32,17 [\text{zł/m}^2] \times 11\,300 [\text{m}^2] \times 1,0526 \times 1,0 = 382\,642,20 \text{ zł}$$

$$WR_{GR PW} \text{ zł/m}^2 = 33,86 \text{ zł/m}^2$$

$$WR_{GR PW} = 383\,000 \text{ zł}$$

III . PODSUMOWANIE**6.0 Wartość wycenianej nieruchomości**

W wyniku opisanych powyżej czynności szacowania wartości otrzymano wartość prawa własności do nieruchomości niezabudowanej, położonej w miejscowości Boleścin gm. Świdnica

Założona funkcja –usługowa

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości na dzień wizji terenowej według algorytmu określonego powyżej wynosi:

Wartość rynkowa alternatywna WR	według stanu z dnia dokonania oględzin i cen z dnia sporządzenia wyceny	WR = 383 000 zł WRa1m ² gruntu zabudowanego = 33,89 zł/1m ²
--	---	---

7.0 Analiza obliczeń oraz wnioski

W dacie dokonania wyceny wartość określona jest na dany dzień, w którym hipotetyczną sprzedaż uznaje się za dokonaną, więc tym samym odzwierciedla ona rzeczywisty stan rynku i okoliczności zachodzące w momencie wyceny. Otrzymane wartości należy traktować jako hipotezę ceny, czyli wartość, wokół której może oscylować cena transakcyjna odwzorowująca dominujące zachowania uczestników rynku.

Na tle rynku nieruchomości jest postrzegana jako średnio atrakcyjna, większość ocen atrybutów określono na poziomie średnim.

Oszacowana wartość nieruchomości na poziomie 383 000 zł stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w przypadku sprzedaży. Określona wartość 1/m² gruntu niezabudowanego na poziomie 33,89 zł/m² przekracza średnią cenę transakcyjną określoną na poziomie 32,17 zł/m², jest większa od niej o 5 %.

Z obserwacji cen ofertowych na rynku wynika, że spodziewana jest na rynku stagnacja poziomu wartości badanego typu nieruchomości zabudowanych przy założeniu niezmienności czynników otaczających rynek nieruchomości (według stanu z dnia wyceny), w tym kondycji ogólnej gospodarki.

Należy wziąć pod uwagę fakt, iż wynik końcowy szacowania nieruchomości może być obciążony błędami popełnianymi na różnych etapach szacowania. Autor operatu zakłada, że otrzymana wartość rynkowa jest najbardziej prawdopodobną ceną nieruchomości możliwą do uzyskania na rynku przy niezmienności czynników kształtujących wartość.

8.0 Uwagi i zastrzeżenia

8.1 Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

8.2 Operat szacunkowy sporządzony został dla potrzeb zleceniodawcy i może być wykorzystywany wyłącznie do celów określonych w punkcie 1.3.

- 8.3 Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
- 8.4 Niniejszy operat nie może być publikowany w całości bądź w części i udostępniany osobom trzecim bez zgody autora.
- 8.5 Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- 8.6 W wycenie przedstawiono powierzchnię działki wg przedstawionej dokumentacji geodezyjnej.
- 8.7 Określona w operacie wartość rynkowa prawa własności zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej, zmian przepisów oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.
- 8.8 Wyciąg z operatu szacunkowego sporządzony na podstawie art. 158 ustawy z pozycji [1] został przekazany w ustawowym terminie organowi prowadzącemu ewidencje gruntów i budynków.

9.0 Załączniki

- 9.1 Wypis z ewidencji gruntów
- 9.2 Kopia mapy ewidencyjnej
- 9.3 Kopia mapy zasadniczej

AUTOR OPRACOWANIA

BEATA BARAN



Lubin, dnia 20.03.2017r.