

OPERAT SZACOWANIA UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Właściciel nieruchomości gruntowej:

Skarb Państwa - 4/8 udziału

Marek Romaszekiewicz - 3/8 udziału

Oskar Nowicki - 1/8 udziału

Wycena dotyczy 3/8 udziału należącego do Marka Romaszekiewicza w prawie własności działki nr 11, obręb 0030, Goduszyn o pow. 644m² miasto Jelenia Góra przeznaczona w miejscowym planie zagospod. przestrz. dla jednostki Goduszyn z 07 lipca 2012r. (Uchwała nr 262.XXVIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z 09 lipca 2012r.) pod drogę klasy dojazdowej typu ciąg pieszo-jezdny (symbol na rysunku planu KD/PJ 1 .

Aktualna wartość rynkowa 3/8 udziału w prawie własności działki nr 11 o powierzchni 644m², obręb 0030, Goduszyn, miasto Jelenia Góra objętej KW nr JG1J/00013225/5 przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod teren drogi dojazdowej typu ciąg pieszo-jezdny w cenach z m-ca lipca 2024r. wynosi :

$W_R = \underline{\underline{9.000,00 \text{ zł}}}$

słownie : dziewięć tysięcy złotych.

Powyższa wartość rynkowa nieruchomości nie zawiera podatku VAT,

Istotne daty :

Poziom cen : lipiec 2024 r.

Data wizji lokalnej nieruchomości: 08 lipiec 2024 r.

Data wykonania operatu : 25 lipiec 2024r.

Wykonał :

Świdnica , 25.07.2024r.

1.DANE FORMALNO-PRAWNE

1.1 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest udział wynoszący 3/8 w działce nr 11 o pow. 664m², obręb 0030, Goduszyn w Jeleniej Górze oznaczonej na rysunku miejscowego planu symbolem KD/PJ 1 stanowiącej drogę klasy dojazdowej i kategorii ciąg pieszo-jezdny. Jest to droga nieprzelotowa (tzw. ślepa) z placem nawrotowym umożliwiającą zawrócenie pojazdu. Droga ta umożliwia dojazd do trzech nieruchomości z których dwie są zabudowane budynkami kilkuorodzinnymi a jedna jest niezabudowana. Działka jest objęta księgą wieczystą JG1J/000 13225/5 prowadzona w Sądzie Rejonowym Wydział Ksiąg Wieczystych w Jeleniej Górze.

Powyższa droga będąca ciągiem pieszo-jezdnym o standardowej szerokości (ok.6,0m) odchodzi od odcinka drogi głównej tj. drogi ekspresowej S3 i drogi międzynarodowej E65 o nazwie Trasa Czeska, która przechodzi obrzeżem miasta Jelenia Góra .

Zakres wyceny– oszacowaniu podlega określenie wartości rynkowej 3/8 udziału w prawie własności powyżej wymienionej działki nr 11 ,obręb 0030,Goduszyn w Jeleniej Górze .

1.2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności powyżej wymienionej działki nr 3 udziału w prawie własności powyżej wymienionej działki nr 11 ,obręb 0030,Goduszyn w Jeleniej Górze dla potrzeb sprzedaży 3//8 udziału w prawie własności powyżej wymienionej działki nr 11 ,obręb 0030,Goduszyn w Jeleniej Górze przez Syndyka masy upadłości osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej pana Marka Romaszkiwicza (upadłość konsumencka).

1.3. PODSTAWY WYCENY

1.3.1 Podstawa formalna

Podstawą formalną wyceny jest zlecenie z dnia 20.03.2024 r. złożone przez Syndyka masy upadłości osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej Marek Romaszkiwicz (upadłość konsumencka).

1.3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023r poz. 344 z 11.01.2023r.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023r. poz.1832) .
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.Nr 19, poz. 147).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz.1228 z późn. zm.)

1.3.3.Podstawy merytoryczne wyceny

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych przyjęte przez PFSRM, Warszawa 2008r.

w tym :

- *Krajowy Standard Wyceny Podstawowy „ Wartość rynkowa „,*
- *Krajowy Standard Wyceny Podstawowy „ Ogólne reguły postępowania „,*
- Nota interpretacyjna nr 1 (NI 1) - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości .*

1.3.4. Źródła danych merytorycznych

- Oględziny nieruchomości w dniu 08.07.2024r.,
- Dane z rejestru (ewidencji) gruntów ,
- Akty notarialne sprzedaży nieruchomości z 2020 - 2024r. znajdujące się w ewidencji gruntów Wydziału Geodezji i Kartografii Urzędu Miejskiego w Jeleniej Górze
- Informacje z opracowań planistycznych miasta Świdnicy -miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Goduszyn oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Jelenia Góra .
- Informacje z agencji nieruchomości (biur pośrednictwa) obejmujące teren miasta Jelenia Góra ,
- Badania własne rzeczoznawcy dotyczące rynku nieruchomości i cen kształtujących się w obrocie nieruchomościami na rynku miasta Jelenia Góra - informacje o uwarunkowaniach lokalnych ,

1.3.5. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 25 lipiec 2024 r.

Stan nieruchomości określono na dzień lustracji nieruchomości tj. 08.07.2024r.

(Data , na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny)

Wartość prawa własności nieruchomości określono w poziomie cen: z lipca 2024r.

2. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

2.1.Oznaczenie szacowanej działki gruntu wg ewidencji gruntów

Działka gruntu nr 11

- Województwo: dolnośląskie
- Powiat: Jelenia Góra
- Jedn. ewidencyjna: Jelenia Góra - miasto
- Obręb: nr 0030,Goduszyn
- Położenie : okolice ul. Goduszyńskiej
- Powierzchnia 0,0644ha,
- Użytek : droga

2.2. Stan prawny

Działka nr 11,obręb 00030 ,Goduszyn jest objęta księgą wieczystą KW Nr JG1J/00013225/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze .

Stan prawny określono podstawie bezpośredniego wglądu do zapisów powyższej księgi wieczystej prowadzonej w systemie elektronicznym . Stwierdzono ,że w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej właścicielem przedmiotowej niezabudowanej działki jest w udziale 4/8 skarb Państwa a w udziale 3/8 Marek Romaszekiewicz oraz w udziale 1/8 Oskar Nowicki. Szacowana nieruchomość jest wolna od obciążeń .W dziale III Prawa ,roszczenia i ograniczenia powyższej księgi wieczystej wpisano ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z udziału 3/8 w działce 11, obręb 00030,Goduszyn w Jeleniej Górze nieruchomości a w dziale IV Hipoteka wpisane są hipoteki na udziale 3/8 Marka Romaszekiewicza.

DANE Z KW Nr JG1J/00013225/5

Dział 0 . OZNACZENIE KSIEGI WIECZYSTEJ :

Nazwa i siedziba sądu : Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze ,Wydział Ksiąg Wieczystych
Typ księgi : nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

POŁOŻENIE:

Województwo : dolnośląskie

Powiat : m. Jelenia Góra

Gmina : Jelenia Góra m.

Miejscowość : JELENIA GÓRA

DZIAŁKA EWIDENCYJNA :

Numer działki : 11

Ulica : Goduszyńska 19 (Wyjaśnienie rzeczoznawcy : działka stanowiąca ciąg pieszo-jezdny odchodzi od drogi głównej klasy S3 /E65 i biegnie kilkaset metrów do nieruchomości z budynkiem mieszkalny nr 19) .

brak wpisów

Dział I -SP- SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ –.

Rodzaj prawa : prawo związane z własnością lokalu .

Dział II . WŁASNOŚĆ

Właściciel (osoba fizyczna) nieruchomości :

Skarb Państwa - 4/8 udziału

Marek Romaszekiewicz - 3/8 udziału

Oskar Nowicki - 1/8 udziału

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1. ---

Numer wpisu

3

Rodzaj wpisu

OSTRZEŻENIE

Treść wpisu

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z
WNIOSKU WIERZycIELA W POSTĘPOWANIU SYGN.
AKT KM 591/18

Przedmiot wykonywania

UDZIAŁ W PRAWIE NR 2 W WYSOKOŚCI 3/8 CZĘŚCI
NALEŻĄCY DO MARKA ROMASZKIEWICZA

Inna osoba prawna lub jednostka
organizacyjna niebędąca osobą prawną
(nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1.

PROKURA NIESTANDARDYZOWANY
SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY
ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429

Lp. 2. ---

Numer wpisu

4

Rodzaj wpisu

OSTRZEŻENIE

Treść wpisu

PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA W
POSTĘPOWANIU SYGN. AKT KM 440/21 DO
WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI

Przedmiot wykonywania

UDZIAŁ W PRAWIE NR 2 W WYSOKOŚCI 3/8 CZĘŚCI
NALEŻĄCY DO MARKA ROMASZKIEWICZA

Inna osoba prawna lub jednostka

Lp. 1.

BEST II NIESTANDARDYZOWANY

organizacyjna niebędąca osobą prawną
(nazwa, siedziba, REGON)

SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY
ZAMKNIĘTY, GDYNIA, 220598381

Lp. 3. ---

Numer wpisu

Rodzaj wpisu

Treść wpisu

Przedmiot wykonywania

Inna osoba prawna lub jednostka
organizacyjna niebędąca osobą prawną
(nazwa, siedziba, REGON)

5

OSTRZEŻENIE

PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA W
POSTĘPOWANIU SYGN. AKT KM 128/21 DO
WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI
UDZIAŁ W PRAWIE NR 2 W WYSOKOŚCI 3/8 CZĘŚCI
NALEŻĄCY DO MARKA ROMASZKIEWICZA
BEST II NIESTANDARYZOWANY
Lp. 1. SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY
ZAMKNIĘTY, GDYNIA, 220598381

Lp. 4. ---

Numer wpisu

Rodzaj wpisu

Treść wpisu

Przedmiot wykonywania

Inna osoba prawna lub jednostka
organizacyjna niebędąca osobą prawną
(nazwa, siedziba)

6

OSTRZEŻENIE

PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA W
POSTĘPOWANIU SYGN. AKT KM 448/18 DO
WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI
UDZIAŁ W PRAWIE NR 2 W WYSOKOŚCI 3/8 CZĘŚCI
NALEŻĄCY DO MARKA ROMASZKIEWICZA
GODEBT1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY
Lp. 1. NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ
SEKURYTYZACYJNY, WARSZAWA

Lp. 5. ---

Numer wpisu

Rodzaj wpisu

Treść wpisu

Przedmiot wykonywania

Inna osoba prawna lub jednostka
organizacyjna niebędąca osobą prawną
(nazwa, siedziba, REGON)

7

OSTRZEŻENIE

PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA W
POSTĘPOWANIU SYGN. AKT KM 591/18 DO
WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI
UDZIAŁ W PRAWIE NR 2 W WYSOKOŚCI 3/8 CZĘŚCI
NALEŻĄCY DO MARKA ROMASZKIEWICZA
PROKURA NIESTANDARYZOWANY
Lp. 1. SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY
ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1. ---

Numer hipoteki (roszczenia)

Rodzaj hipoteki (roszczenia)

Suma (słownie), waluta

Udział (numer udziału w prawie)

1

HIPOTEKA PRZYMUSOWA

4296,38 (CZTERY TYSIĄCE DWIEŚCIE
DZIEWIĘCDZIESIĄT SZEŚĆ 38/100) ZŁ

Lp. 1. 2

NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM
WYKONAWCZYM, NAKAZ ZAPŁATY W
POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WYDANY
PRZEZ SĄD REJONOWY W ELBLĄGU WYDZIAŁ
IX CYWILNY W DNIU 29.09.2011 ROKU W
SPRAWIE O SYGN. AKT IX NC 7750/11
OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI

Wierzytelność i stosunek prawny (numer
wierzytelności / wierzytelność, stosunek
prawny)

Lp. 1. 1

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BEST II NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, GDYNIA, 220598381
Lp. 2. ---		
Numer hipoteki (roszczenia)	2	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta		6978,65 (SZEŚĆ TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET SIEDEMDZIESIĄT OSIEM 65/100) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WYDANY PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN - ZACHÓD W LUBLINIE WYDZIAŁ VI CYWILNY W DNIU 18.02.2013 ROKU W SPRAWIE O SYGN. AKT VI NC-E 269113/13 OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.4 UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZycIELA HIPOTECZNEGO
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	HOIST I NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, WARSZAWA, 122496067
Lp. 3. ---		
Numer hipoteki (roszczenia)	3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta		33186,80 (TRZYDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE STO OSIEMDZIESIĄT SZEŚĆ 80/100) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ WYNIKAJĄCYCH Z PRAWOMOCNEGO NAKAZU ZAPŁATY WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ORAZ TYTUŁEM ZWROTU KOSZTÓW PROCESU, NAKAZ ZAPŁATY WYDANY W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI STANOWIĄCY PODSTAWĘ WPISU
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BEST II NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, GDYNIA, 221200950
Lp. 4. ---		
Numer hipoteki (roszczenia)	4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta		34074,68 (TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE SIEDEMDZIESIĄT CZTERY 68/100) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ WYNIKAJĄCYCH Z PRAWOMOCNEGO WYROKU ZAOCZNEGO W SPRAWIE O ZAPŁATĘ WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ORAZ TYTUŁEM ZWROTU KOSZTÓW PROCESU, WYROK ZAOCZNY W SPRAWIE O ZAPŁATĘ OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI, STANOWIĄCY PODSTAWĘ

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka

organizacyjna niebędąca osobą prawną
(nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1. BEST II NIESTANDARYZOWANY
SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY
ZAMKNIĘTY, GDYNIA, 220598381

2.3. Przeznaczenie nieruchomości (funkcja terenu) w opracowaniach planistycznych miasta .

Dla terenu działki nr 11 objętego szacowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr 262.XXVIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 9 lipca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki Goduszyn w Jeleniej Górze. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2012 r., poz. 3678 z dnia 31 października 2012 r.) - [mpzp_57_df_uch]. Teren szacowanej działki przeznaczony jest pod teren drogi klasy dojazdowej kategorii ciąg pieszo-jedyny i oznaczonej na rysunku plany symbolem KD/PJ 1.

Ustalenia w planie dla terenów : KDW/PJ (1-9)

1. *Ciągi pieszo-jedne z niezbędnymi urządzeniami pomocniczymi.*
2. *Miejsca skrzyżowań z innymi elementami układu komunikacyjnego określa rysunek planu.*
3. *W obrębie linii rozgraniczających ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych,*
4. *System odprowadzania wód deszczowych należy wyposażyć w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi.*
5. *Do zachowania przeznacza się istniejącą zieleń wysoką położoną w liniach rozgraniczających ulicy o ile jej zachowanie nie pogarsza warunków bezpieczeństwa uczestników ruchu, a ustalenia indywidualne nie stanowią inaczej.*
6. *Teren KDW/PJ nie jest przestrzenią publiczną.*

3. Lokalizacja miasta Jelenia Góra w której jest położona szacowana nieruchomość

Jelenia Góra zajmuje centrum śródgórskiej kotliny w południowo - zachodniej części województwa dolnośląskiego, w dolinie rzek Bobru i Kamiennej. Jest centrum administracyjnym, turystycznym i gospodarczym regionu oraz stolicą Euroregionu „NYSA”, skupiającego przygraniczne tereny Polski, Niemiec i Czech. Miasto otaczają ze wszystkich stron pasma górskie: Góry Izerskie - od zachodu, Góry Kaczawskie - od północy, Rudawy Janowickie - od wschodu oraz najwyższe pasmo Sudetów - Karkonosze od południa. Jelenia Góra leży średnio na wysokości ok. 330 - 370 m n.p.m. i zajmuje powierzchnię 108,4 km². Rozciąga się na długości 30 km, od granicy w Maciejowej poprzez stare miasto, Cieplice, Sobieszów do Jagniątkowa położonego na granicy Karkonoskiego Parku Narodowego. To największe miasto Sudetów Zachodnich, ze wspaniałym widokiem na Karkonosze, nie bez powodu zwana jest Perłą Karkonoszy. Do najpiękniejszych zakątków górskich jest tak blisko jak ręką sięgnąć. Z miejsc widokowych łatwo dostrzec Śnieżkę, Szrenicę i inne szczyty. Niewiele też czasu potrzeba by dotrzeć stąd do Czech i Niemiec. Od granicy z Niemcami dzieli ją 60 km, a z Czechami - zaledwie 25 km. Cieplice to jedno z najpopularniejszych polskich uzdrowisk. Wyróżnia się charakterystycznym dla podgórskiej miejscowości klimatem o dużym rocznym nasłonecznieniu oraz małą ilością opadów. W Cieplicach występują unikatowe źródła termalne odkryte już w 1175 roku przez Księcia Bolesława Wysokiego. Jelenia Góra jest ośrodkiem miejskim średniej wielkości. Po likwidacji województwa jeleniogórskiego nastąpiła zmiana rangi administracyjnej ośrodka. W chwili obecnej jest to miasto na prawach powiatu z siedzibą powiatu grodzkiego i ziemskiego.

Wiodące funkcje to: turystyczna, uzdrowiskowa i różnicowana przemysłowa. Natomiast położenie Jeleniej Góry w południowo-zachodniej części województwa dolnośląskiego, z dala od stolicy województwa Wrocławia oraz położenie w rejonie przygranicznym, regionie nasilonego ruchu turystycznego, pozwala na utrzymanie istniejących i tworzenie nowych oddziałów administracji państwowej.

4. Opis nieruchomości

Szacowana działka nr 11, obręb 00030, Goduszyn położona jest w strefie peryferyjnej miasta Jelenia Góra i w pewnej odległości od ulicy Goduszyńskiej z zabudową mieszkaniową. Działka stanowi drogę klasy dojazdowej typu ciąg pieszo-jezdny o długości ok. 108,0m i szerokości ok. 6,0m i odchodzi od drogi głównej tj. drogi głównej ruchu przyspieszonego kategorii S3/E65 relacji Wrocław – Jelenia góra – Szklarska Poręba – granica Państwa Polskiego z Czechami przebiegająca w Jeleniej Górze obrzeżem miasta.

Powyższy ciąg pieszo-jezdny prowadzi do istniejącego niewielkiego zespołu zabudowy z budynkami mieszkalnymi i budynkami gospodarczymi powstałymi prawdopodobnie ok. 1930r. (zabudowa poniemiecka), które zostały częściowo odnowione, wyremontowane. Nawierzchnia drogi jest to częściowo utwardzona szutrowa. Przez teren działki przechodzi sieć wodociągowa i energetyczna. Działka jest o kształcie znacznie wydłużonego wąskiego prostokąta co jest kształtem typowym dla dróg (tzw. pas terenu wydzielonego z otoczenia).

Powyższa droga dojazdowa typu ciąg pieszo-jezdny sąsiaduje od strony północnej z terenem zieleni nieurządzonej za od strony zachodniej z terenami rolniczymi typu łąka trwała i są to tereny przeważające. Z kolei od strony południowej powyższa droga przylega do terenów z zabudową mieszkaniową.

Powyższa działka stanowiąca drogę klasy dojazdowej położona jest w odległości ok. 5,5 km od śródmieścia miasta. Dojazd do działki drogami publicznymi o nawierzchni asfaltowej od centrum miasta tj. ulicami Zgorzelecką, Spółdzielczą dalej tzw. Trasa Czeską tj. S3/E65 - droga ekspresowa/ droga krajowa/międzynarodowa.

5.PRZYJĘTY SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Zasady wyceny nieruchomości regulują przepisy prawa i standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Określana jest wartość rynkowa nieruchomości.

Wycenę wartości rynkowej 1m² powierzchni nieruchomości gruntowej dla jej aktualnego sposobu użytkowania (*teren komunikacji, ciąg pieszo-jezdny*) przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego zastosowano metodę cenowo- porównawczą, technikę korygowania ceny średniej. Zgodnie ze standardem podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku (w okresie ostatnich trzech lat) w okresie poprzedzającym wycenę, a także gdy ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane. W technice korygowania ceny średniej przyjmuje się do porównań grupę nieruchomości podobnych, które zostały wyodrębnione jako próbka reprezentatywna na lokalnym rynku nieruchomości. W operacie niniejszym powyższe nieruchomości porównawcze zostały podane w postaci tabeli z podaniem lokalizacji i ceny 1 m² powierzchni.

Jednostkowa wartość gruntu (1m² gruntu) dla przeznaczenia w miejscowym planie zagospod. przestrzennego jako teren obsługi komunikacji (droga dojazdowa typu ciąg pieszo-jezdny) a zgodnie z paragrafem §49 ust.4 i ust. 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości wartość rynkowa gruntów przezna-

-czonych pod drogi w tym drogi dojazdowe i wewnętrzne i powyższe istniejące drogi określa się przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych .

Definicja rodzaju określanej wartości :

Zgodnie z art. 151 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami , wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na rynku , ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków :

- „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.” i upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Biorąc pod uwagę cel wyceny określono wartość rynkową nieruchomości została określona jako wartość rynkowa dla przewidzianego w miejscowym planie zagospod. przestrz. dla aktualnego sposobu użytkowania – jako droga dojazdowa typu ciąg pieszo-jezdny . Przyjęty w operacie szacunkowym tryb postępowania określenia wartości rynkowej oszacowywanej działki gruntu uwzględnia wymogi ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami oraz standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

Zgodnie z zasadami ogólnymi wyceny nieruchomości zawartymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami :

Art.4.16 „nieruchomości podobnej - należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość

Art.67.1 “Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego ”,

Art. 150.1 W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

1) określenia wartości rynkowej

Art. 150.2 “ Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.

Art. 151.1 1 „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Art. 154.1 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. „

Zgodnie z cytowanym wyżej artykułem 150.ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Wyceniana nieruchomość może być przedmiotem obrotu dlatego w niniejszym opracowaniu zostanie określona wartość rynkowa.

W wycenie zastosowano podejście porównawcze. Podejście to polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu. Wybór odpowiedniej metody zależy od rzeczoznawcy i wyników przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości. W przypadku rynku , na którym można znaleźć co najmniej kilkanaście transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej pod względem cech użytkowych,

ekonomicznych, fizycznych, położenia, prawnych i przeznaczenia w planie stosuje się metodę korygowania ceny średniej. Warunkiem zastosowania tej metody jest baza danych licząca kilkanaście transakcji. Wartość rynkowa nieruchomości jest korektą ceny średniej współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości w zakresie ceny maksymalnej i minimalnej z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną. Na podstawie cen nieruchomości najtańszej i najdroższej w próbie ustala się granice współczynników korygujących. Przez porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami w próbie reprezentatywnej określa się wartość współczynników korygujących dla nieruchomości wycenianej. Wartość współczynników ustala się w drodze interpolacji liniowej, jeżeli cecha nieruchomości wycenianej jest lepsza od cechy najgorszej i gorsza od cech najlepszej, lub w drodze ekstrapolacji, jeżeli cecha nieruchomości wycenianej jest gorsza od cechy najgorszej w próbie, lub lepsza od cechy najlepszej. Poprzez wymnożenie sumy współczynników korygujących przez cenę średnią określa się wartość nieruchomości wycenianej.

Wyboru sposobu użytkowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Wycenę szacowanej nieruchomości ter. Działki nr 11, obręb Goduszyn, miasto Jelenia Góra przeprowadzono w oparciu o metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości:

§ 49.1. Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

2. W przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.

3. W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,

2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni - powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

4. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wyłączona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, **wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.** Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

5. Przez decyzję, o której mowa w ust. 1, 2 i 4, rozumie się decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzję o ustaleniu lokalizacji autostrady, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi lub decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie której ustalona została lokalizacja inwestycji drogowej.

6. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:

1) *pominięto – dotyczy stanu nieruchomości z 29.10.1998r.*

2) przy określaniu wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne, o których mowa

w art. 98 ust. 1 i art. 105 ust. 4 ustawy, z tym że stan nieruchomości, z których wydzielono te działki gruntu, przyjmuje się odpowiednio na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;

4) przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi w drodze umowy, z tym że wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy;

5) **przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.**

Gruntami przeważającymi wśród gruntów przyległych są tereny zieleni nieurządzonej oraz trwałe użytki zielone (łąki) stanowiące rodzaj gruntów rolnych oraz tereny mieszkaniowe z terenami zieleni nieurządzonej. Dlatego analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych w planie miejscowym pod zieleni (nieurządzonej i urządzonej) tereny rekreacji i sportu z udziałem zieleni oraz tereny mieszkaniowe z udziałem terenów zieleni nieurządzonej.

6. OPIS I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

Określenie rynku lokalnego

Rynek lokalny na którym występuje wyceniana działka gruntu można zdefiniować poprzez:

* Rodzaj rynku: - działki gruntu pod tereny zieleni (nieurządzonej (R-łąki) i urządzonej) oraz działki pod zabudowę o funkcjach mieszanych (zabudowa mieszkalna z udziałem gruntów rolnych, zieleni terenów zakrzewionych i zadrzewionych – tzw. zabudowa wielofunkcyjna w

* Obszar rynku: - lokalny, rynek miasta Jelenia Góra Świdnicy w tym szczególnie obszar obrębu Goduszyn, w którym jest usytuowana szacowana nieruchomość- jest to właściwy rynek nieruchomości dla tej lokalizacji

* Okres badania rynku: - okres ostatnich lat w tym lata 2021-2024.

ANALIZA RYNKU I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Uwzględniając rodzaj i położenie nieruchomości, cel wyceny, zakres wyceny, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, możliwości inwestycyjne, stan zagospodarowania, dostępne dane o cechach rynkowych, uwarunkowania wynikające z podstaw prawnych i merytorycznych wyceny oraz stan prawny w wycenie nieruchomości, przyjęto do porównania nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczonych pod tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz terenów pod zabudowę mieszkaniową z częściowym udziałem terenu rolnego, łąk, terenów zakrzewionych i zadrzewionych, itp. - na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości, zgodnie z wnioskami wynikającymi z tej analizy.

Analizą objęto rynek nieruchomości odpowiedni dla przedmiotu, zakresu oraz celu wyceny. Stanowi go rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o takiej samej funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Rodzaj rynku:

Rynek wtórny praw własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny zieleni (urządzonej i nieurządzonej) i pod zabudowę mieszkaniową z częściowym udziałem terenu rolnego, łąk, terenu zakrzewionego lub zadrzewionego, itp. .

Obszar badanego rynku

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje teren miasta Jelenia Góra.

Przyjęty obszar rynku wynika z charakteru wycenianej nieruchomości i nieruchomości podobnych, koniunktury na rynku nieruchomości oraz od dostępności oraz wiarygodności danych o zawartych transakcjach kupna - sprzedaży nieruchomości podobnymi.

Obszar rynku wyodrębniono na podstawie zasięgu terytorialnego podaży i popytu, określonego w oparciu o kryterium lokalizacji oraz kryterium zbliżonego charakteru otoczenia dla funkcji komercyjnej (lokalizacja ogólna, podobieństwo otoczenia nieruchomości, zbliżone czynniki mikrolokalizacyjne oraz dostępność komunikacyjna).

Okres badania cen

W okresie ostatnich dwóch lat na rynku zarejestrowano dostateczną liczbę transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonych pod tereny zieleni i ogrodów działkowych. Analizą objęto okres 2021-2024 r. *(w zakresie dostępnych danych)*.

Analiza rynku lokalnego

Stan badanego rynku lokalnego w myśl teorii cykli koniunkturalnych, określam na etapie ożywienia gospodarczego. Jest to faza rynku związana z ogólnym stanem gospodarki. 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 komercyjnym wykazuje małą spośród wszystkich segmentów rynku inwestycyjnego wrażliwość na wahania koniunktury. Jest on bowiem związany z cyklem koniunkturalnym na rynku powszechnych dóbr konsumenckich. 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 usługową tworzony jest od kilkunastu lat.

Powstaje głównie z wyodrębnienia z zasobów gminnych oraz tworzenia terenów usługowo - mieszkalnych poprzez „przekwalifikowanie” terenów rolnych. Najatrakcyjniejsze lokalizacje w strefach centralnych zostały już sprzedane.

Obecnie zagospodarowywane są tereny w strefach obrzeżnych i pośrednich. Generalnie obszar badanego rynku lokalnego posiada średnie zasoby podażowe terenów o charakterze inwestycyjnym.

Dla potrzeb niniejszej wyceny dokonano analizy transakcji rynkowych dotyczących zbycia nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny zieleni, tereny sportu i rekreacji z terenami zieleni oraz działek pod zabudowę mieszkaniową z udziałem zieleni nieurządzonej na terenie miasta Jelenia Góra. W wyniku analizy warunków zawarcia transakcji kupna-sprzedaży przedmiotowego prawa, wyeliminowano te transakcje, w których wystąpiły:

1. przymusowa sprzedaż;
2. sprzedaż z odroczonym terminem przekazania prawa nabywcy;
3. bonifikata udzielona od ceny;
4. sprzedaż w formie przetargu, z wyjątkiem gdy ceny uzyskane przy sprzedaży nie odbiegały od cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.

Analizą objęto rynek nieruchomości odpowiedni dla przedmiotu, zakresu oraz celu wyceny.

Z uwagi na niewystarczającą ilość rynkowych transakcji jakie odnotowano na lokalnym rynku w

przeprowadzonej analizie nie ograniczono się do miasta w którym położona jest przedmiotowa nieruchomość lecz poszerzono o kolejne miasta położone na obszarze powiatu karkonoskiego oraz Jelenia Góra. Po szczegółowej analizie pozostawiono do dalszej analizy działki przeznaczone pod tereny zieleni urządzonej z uwagi na ich podobieństwo i podobny rozwój. Stwierdzono transakcje kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości niezabudowanych, będących aportem lub budzących wątpliwości cenowe, które z analizy odrzucono. W badanych transakcjach znaleziono pewne prawidłowości, pozwalające na określenie mechanizmu ich nabywania. Ceny osiągnęte za te nieruchomości były różne. Czynnikiem mającym największy wpływ na ceny tych nieruchomości jest czynnik lokalizacyjny połączony z zamożnością i oczekiwaniami nabywców.

Analizowano transakcje od 2021-2024 r. Z analizy obrotu rynkowego wynika, iż obrót ten dotyczył w większości nieruchomości o średniej wielkości powierzchni

W wyniku analizy rynku ustalono:

1. Istnieje zróżnicowanie cen transakcyjnych działek gruntowych do przedmiotu wyceny. Różnice te wynikają głównie z lokalizacji nieruchomości i jej otoczenia, dostępności komunikacyjnej, wielkości i kształtu działki, możliwości inwestycyjnych.
2. Ceny transakcyjne jednostkowe gruntu w próbie reprezentatywnej zawierały się na badanym rynku w przedziale od 21,60 do 52,80 zł/m².

Powyższe dane na podstawie aktów notarialnych, uzyskano z operatu ewidencji gruntów i budynków w Wydziale Geodezji w Urzędzie miasta w Jeleniej Górze.

Za podstawę wyceny przyjęto cenę 1m² powierzchni gruntu, którą ustalono na podstawie analizy transakcji nieruchomości podobnych zawartych na rynku lokalnym od stycznia 2021 do końca roku 2023 r. dla działek gruntowych niezabudowanych przeznaczonych w MPZP pod tereny zieleni nieurządzonej lub urządzonej oraz działek o funkcji zabudowy mieszkaniowej z terenem użytków zielonych (łąki) lub zieleni nieurządzonej. Podobny układ terenów przyległych występuje przy szacowanej nieruchomości tj. działce nr 11, obręb 0030, Goduszyn, miasto Jelenia Góra.

OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO

Rynek analizowanych nieruchomości jest mało przejrzysty, rynek o dużym stopniu zróżnicowania przedmiotów transakcji i poziomów ich cen. Na podstawie przedstawionych transakcji należy stwierdzić, iż rynek nieruchomości o charakterze nieruchomości niezabudowanych na obszarze badanym jest mało przejrzysty (brak znaczącej ilości transakcji które określałyby jednoznacznie wartość trendu, duże zróżnicowanie zasobów). Na podstawie analizy stwierdzono, nieistotność statystyczną wystąpienia trendu. Natomiast decydujący wpływ na cenę nieruchomości mają jej cechy indywidualne. Dlatego też do dalszych obliczeń pominięto trend.

OKREŚLENIE CECH ATRYBUTÓW RYNKOWYCH WPŁYWAJĄCYCH NA POZIOM CEN TRANSAKCYJNYCH

Na tak określonym rynku nieruchomości w okresie lat 2021–2024 obejmujący teren miasta Jelenia Góra nie odnotowano transakcje dotyczące sprzedaży gruntu przeznaczonego pod tereny komunikacji publicznej. W związku z tym analizowano rynek nieruchomości dotyczących przeważającego przeznaczenia wśród gruntów przyległych jak zieleni (nieurządzona i urządzona) oraz tereny o funkcji mieszanej to jest zabudowy mieszkaniowej z częścią terenu o funkcji rolnej (łąki) lub zielenią nieurządzoną (tereny zakrzewione i zadrzewione) - pod kątem podobnych

funkcji planistycznej i o podobnym poziomie cenowym - transakcje sprzedaży działek gruntowych niezabudowanych. Badanie tak określonego lokalnego rynku nieruchomości w powyższym segmencie sprzedaży działek gruntowych niezabudowanych wykazało transakcje mogące stanowić materiał porównawczy. Na podstawie analizy dokonanych transakcji sprzedaży działek i wybrano nieruchomości o największej liczbie zbliżonych cech do nieruchomości wycenianej.

W wyniku analizy określonego pod względem obszarowym i rodzajowym rynku w okresie jego monitorowania, dla przyjętego zbioru nieruchomości podobnych, po aktualizacji cen transakcyjnych na dzień wyceny, zanotowano minimalną jednostkową cenę transakcyjną [C_{min}], maksymalną jednostkową cenę transakcyjną [C_{max}], oraz wyznaczono ich różnicę [ΔC].

Dla przedmiotowego rynku lokalnego w okresie jego monitorowania ustalono następujące cechy [atributy] rynkowe wpływające na poziom cen transakcyjnych :

- Lokalizacja ogólna
- Otoczenie i sąsiedztwo
- Funkcja (przeznaczenie) terenu działki w opracowaniach planistycznych
- Wielkość (powierzchnia) nieruchomości
- Kształt i ukształtowanie terenu
- Dostępność komunikacyjna, w tym droga dojazdowa do działki

Opis lokalnego rynku

Do analiz i porównań z powyższych lat 2021 -2024 przyjęto ceny transakcyjne z rynku lokalnego w tym z obszaru obrębu Goduszyn z strefy peryferyjnej miasta Jelenia Góra.

Określono także ceną minimalną (C_{max}) i ceną maksymalną (C_{min}) i je opisano poprzez podanie danych transakcyjnych działki (C_{max}) z obszaru obrębu Goduszyn i (C_{min}) będącej działką o funkcji użytków zielonych (łąka) będąca miejscem o mniejszej atrakcyjności inwestycyjnej tj. zlokalizowanego na uboczu szlaków komunikacyjnych.

Na lokalnym rynku występuje przedział cen gruntu działek o podanych funkcjach b od 2160 zł/m² do 52,60 zł/m².

Działka o cenie maksymalnej 52,60 zł/m² (C_{max}) położona w obrębie Goduszyn przy ulicy Goduszyńskiej usytuowana w korzystnej dobrej lokalizacji i o panoramicznym widoku na góry Karkonosze i dobrej dostępności komunikacyjnej w stosunku do drogi głównej S3/E65 a działka o cenie minimalnej 21,60 zł/m² (C_{min}) posiada na znacznej części działki ZN –zieleń nieurządzona oraz jest usytuowana na stoku wzgórza i jest działką o mniejszej atrakcyjności lokalizacyjnej i o gorszej dostępności komunikacyjnej.

Określenie cech wpływających na wartość nieruchomości oraz ich wag :

Dla przedmiotowego rynku lokalnego w okresie jego monitorowania i analizy ustalono następujące cechy [atributy] rynkowe wpływające na poziom cen transakcyjnych nieruchomości, wpływ poszczególnych cech na cenę oraz wagę tych cech.

Cechy te przedstawiają się następująco :

W poniższej tabeli określono zbiór cech rynkowych wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny oraz ich skalę ocen (stopniowanie cech).

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy w%	Skala ocen
1.	Lokalizacja nieruchomości		mało atrakcyjna- 1

		30 %	średnia -2 dobra
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	10 %	mało atrakcyjne-1 średnie -2 dobre -3
3.	Funkcja terenu działki w opracowaniach planistycznych	25 %	- użytki zielone (łąki) , zieleń nieurządzona -1 - zieleń urządzona , np.parkowa lub pod zabudowę mieszkaniową z terenami rolnymi lub zielenią nieurządzona -2
4.	Wielkość działki (powierzchnia działki w m ²)	15 %	duża -1 średnia -2 mała -3
5.	Kształt i ukształtowanie terenu	10 %	nieregularny -1 zbliżony do kształtu regularnego - 2 regularny – 3
6.	Dostępność komunikacyjna	10 %	utrudniona - 1 wystarczająca (średnia) -2 dobra -3
RAZEM:		100 %	-----

7. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI GRUNTU Nr 11, OBRĘB 00030, GODUSZYN, MIASTO JELENIA GÓRA PRZEZNACZONEJ I UŻYTKOWANEJ POD DOJAZDOWĄ DROGĘ TYPU CIĄG PIESZO– JEZDNY

Na lokalnym rynku nieruchomości obejmujący miasto Jelenia Góra w okresie 2021 - 2024r. odnotowano transakcje sprzedaży działek gruntowych o funkcji jak opisano wcześniej (w tym zieleń nieurządzona i urządzona i o funkcjach mieszanych mieszkaniową z terenem rolnym lub zielenią nieurządzoną) i w segmencie działek gruntowych o powyższej funkcji planistycznej jak wyżej wykazało transakcje mogące stanowić materiał porównawczy . Na podstawie analizy dokonanych transakcji sprzedaży działek wybrano nieruchomości o największej liczbie zbliżonych cech do nieruchomości wycenianej .

Przedstawienie transakcji porównawczych sprzedaży działek gruntu :

TABELA CEN TRANSAKCYJNYCH NA LOKALNYM RYNKU MIASTA JELENIA GÓRA W LATACH 2021-2024

Lp.	Data transakcji	Położenie: (obręb)	Przeznaczenie gruntu w mpzp	Pow. działki gruntu w m ²	Cena transakcyjna (w zł)	Cena 1m ² gruntu (w zł/m ²)	Uwagi
1.	13.04.2021	0030	MN oraz na znacznej części działki ZN – zieleń nieurządzona	3384	73.000	21,60	Cmin
2.	29.11.2021	0002	ZP – zieleń parkowa oraz na części działki MN	1223	44.900	36,70	
3.	29.12.2021	0060	US- tereny rekreacyjne i zieleń towarzysząca	15802	600.000	38,00	
4.	26.01.2022	0060	US- tereny rekreacyjne i zieleń towarzysząca	2634	100.000	38,00	

5.	31.03.2022	0060	US- tereny rekreacyjne i zielen towarzysząca	4026	92.250	22,90	
6.	03.03.2022	0030	MN oraz na części działki ZN –zielen nieurządzona	483	18.000	37,30	
7.	10.03.2022	0001	ZP –zielen parkowa oraz na części działki ZN – zielen nieurządzona	4174	100.000	23,96	
8.	11.02.2022	0030	MN oraz na części działki ZN –zielen nieurządzona	2637	115.000	43,60	
9.	22.04.2022	0030	ZP -zielen urządzona (parkowa) oraz na części działki ZN -zielen nieurządzona	340	10.000	29,40	
10.	11.07.2022	0013	ZN -zielen nieurządzona oraz na części działki R-tereny rolne tj.Z/R oraz w części MN –zabudowa mieszk.	8594	250.000	29,09	
11.	07.10.2023	0030	MN oraz na części działki ZN –zielen nieurządzona	3222	170.000	52,80	C _{max}

Na podstawie powyższej tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

C_{sr} – średnia cena 1m² powierzchni działki gruntu określona na podstawie

próbki reprezentatywnej o liczebności $n = 11$ wynosi : 33,90 zł /m²

C_{min} – cena minimalna w próbce (poz. 1) wynosi : $C_{\text{min}} = 21,60 \text{ zł/m}^2$

C_{max} – cena maksymalna w próbce (poz.11) wynosi : $C_{\text{max}} = 52,80 \text{ zł/m}^2$

ΔC wynosi : $C_{\text{max}} - C_{\text{min}}$

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}} = 21,60/ 33,90 = 0,64$$

$$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}} = 52,80/33,90 = 1,56$$

Określenie cech wpływających na wartość nieruchomości oraz ich wag :

Dla przedmiotowego rynku lokalnego w okresie jego monitorowania ustalono opisane wcześniej następujące cechy [atrybuty] rynkowe wpływające na poziom cen transakcyjnych . W poniższej tabeli określono zbiór cech rynkowych wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny. W poniższej tabeli określono zbiór cech rynkowych oraz zakres współczynników korygujących .

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy w%	Zakres współczynników korygujących
1.	Lokalizacja nieruchomości	30 %	0,192– 0,468
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	10 %	0,064 – 0,156
3.	Funkcja terenu działki w opracowaniach planistycznych (mpzp)	25 %	0,16– 0,39
4.	Wielkość działki (powierzchnia działki w m ²)	15 %	0,096– 0,234
5.	Kształt i ukształtowanie		

	terenu	10 %	0,064 – 0,156
6.	Dostępność komunikacyjna	10 %	0,064 – 0,156
RAZEM:		100 %	0,64 - 1,56

Szacowana działka nr 11, obręb 0030, Goduszyn przeznaczona w mpzp pod teren drogi klasy dojazdowej typu ciąg pieszo-jezdny usytuowana w okolicach ulicy Goduszyńskiej i Trasy Czeskiej, miasto Jelenia Góra posiada następujące atrybuty cech rynkowych :

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy w%	Ocena nieruchomości wycenianej wg przyjętej skali ocen
1.	Lokalizacja nieruchomości	30 %	1
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	10 %	2
3.	Funkcja terenu działki w opracowaniach planistycznych	25 %	2
4.	Wielkość działki (powierzchnia działki w m ²)	15 %	2
5.	Kształt i ukształtowanie terenu	10 %	2
6.	Dostępność komunikacyjna	10 %	2
RAZEM:		100 %	-----

Obliczenie poziomu wysokości poszczególnych współczynników korygujących dla szacowanych działek zestawiono w następującej tabeli :

Lp.	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na ceny (waga)	Zakres współczynnika (u _i)		Wartość współczynnika dla wycenianej działki (u _i)
			Dolny	Górny	
1.	Lokalizacja nieruchomości	30 %	0,192	0,468	0,192
2.	Otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości	10 %	0,064	0,156	0,11
3.	Funkcja terenu w opracowaniach planistycznych (m.p.z.p.)	25 %	0,16	0,39	0,39
4.	Wielkość powierzchni nieruchomości (powierzchnia działki)	15 %	0,096	0,234	0,16
5.	Kształt i ukształtowanie terenu	10 %	0,064	0,156	0,11
6.	Dostępność komunikacyjna (w tym droga dojazdowa do działek)	10 %	0,064	0,156	0,11

-----	100 %	0,64	1,56	1,072
-------	-------	------	------	-------

Średnia wartość rynkowa (W) 1m² powierzchni działki obliczono jako korektę ceny średniej , zgodnie z poniższą formułą :

$$W_{R\ 1m^2} = C_{\$r} \times Eu_i = 33,900\ \text{zł/m}^2 \times 1,072 = 36,34\text{zł/m}^2 \text{ przyjęto w zaokrągleniu } 36,30\ \text{zł/m}^2$$

Aktualna wartość rynkowa udziału 3/8 w prawie własności działki nr 11 o powierzchni 664m² ,obręb 0030,Goduszyn , miasto Jelenia Góra objętek KW nr JG1J/00013225/5 przeznaczonej pod teren drogi dojazdowej typu ciąg pieszo-jezdny cenach z m-ca lipca 2024r.wynosi :

$$W_R \text{ dzialek} = 36,30\text{zł/m}^2 \times 664\text{m}^2 \times \text{udział } 3/8 = 9.039,00\ \text{zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu $W_R = \underline{9.000,00\ \text{zł}}$

słownie : *dziewięć tysięcy złotych.*

8.WNIOSKI KOŃCOWE

Uzyskana w wyniku obliczeń aktualna wartość rynkowa 3/8 udziału w prawie własności działki nr 11 o powierzchni 664m² ,obręb 0030,Goduszyn , miasto Jelenia Góra objętej KW nr JG1J/00013225/5 przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod teren drogi dojazdowej typu ciąg pieszo-jezdny w cenach z m-ca lipca 2024r.wynosi :

$$W_R = \underline{9.000,00\ \text{zł}}$$

słownie : *dziewięć tysięcy złotych.*

Powyższa wartość rynkowa nieruchomości nie zawiera podatku VAT,

W procedurze szacowania wartości rynkowej odzwierciedlono przedział cen transakcyjnych nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości ,jego aktualny stan w analizowanym okresie badania cen i uwzględniono atrybuty nieruchomości (cechy nieruchomości) oraz preferencje nabywców .

9. Klauzule i zastrzeżenia

Niniejszy operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.

Operatu nie można wykorzystać do żadnego innego celu, aniżeli określony w niniejszym opracowaniu.

Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne wycenianej nieruchomości, których występowania rzeczoznawca nie mógł stwierdzić w trakcie opracowywania wyceny, na podstawie wizji lokalnej ani też na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.

Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości, załączonych dokumentach oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego,

Świdnica 25-07-2024r.

Wykonał :

Załączniki :

Protokół rzeczoznawcy majątkowego z wglądu do zapisów księgi wieczystej dla szacowanej nieruchomości zamieszczono w treści operatu szacunkowego w rozdziale 2.pkt.1. „ STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI „ .

1. Mapa ewidencyjna działki nr 11, obręb 0030 ,miasto Jelenia Góra- kopia
2. Ogólna fotomapa (portal mapsGoogle) miasta Jelenia Góra z zaznaczoną lokalizacją szacowanej działki nr 11, obręb Goduszyn- kopia,
3. Fotomapa (portal mapsGoogle.com) przedstawiająca lokalizację szacowanej działki nr 11, obręb Goduszyn , miasto Jelenia Góra -kopia,
4. Ortofotomapa (portal Geoportal.gov.pl) szacowanej działki nr 11, obręb Goduszyn , miasto Jelenia Góra gdzie zaznaczono granice działek i ich numer ewidencyjny -kopia,
5. Wydruk stosownego fragmentu rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki Goduszyn w Jeleniej Górze (*uchwała nr 262/XXVIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 09.lipca 2012r.)* zawierającego określenie przeznaczenia w planie dla działki nr 11 na drogę klasy dojazdowej typu ciąg pieszo-jezdny :*symbol na rysunku planu KD/PJ 1* - kopia.
6. Wydruk stosownego fragmentu tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki Goduszyn w Jeleniej Górze (*uchwała nr 262/XXVIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 09.lipca 2012r.)* zawierającego tekst oznaczenia terenu i ustalenia planu dotyczące działki nr 11 -kopia.
7. Dokumentacja fotograficzna terenu działki nr 11, obręb 0030, Goduszyn, miasto Jelenia Góra .

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA TERENU
DZIAŁKI NR 11, OBRĘB 0030, GODUSZYN,
MIASTO JELENIA GÓRA .

(DZIAŁKA TA STANOWI DROGĘ KLASY DOJAZDOWEJ TYPU CIĄG PIESZO-
- JEZDNY).

Data oględzin : 08.07.2024r.

