

**BIURO USŁUG TECHNICZNYCH BUDOWNICTWA**

mgr inż. **MARIOLA ŚLUSAREK-FURGALSKA**
57-200 Ząbkowice Śląskie, ul. Goździkowa 2
tel. 602 478 462, 74 8 153 217, 74 641 05 25
e-mail butb@poczta.onet.pl, www.rzeczoznawca-slusarek.pl

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI

(nr sprawy GKm 93/20)

| | |
|-------------------------|--|
| <u>ADRES:</u> | OLBRACHCICE WIELKIE , działki nr 714, AM-3 <i>gmina Ząbkowice Śląskie, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie</i> |
| <u>OBIEKT:</u> | NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA |
| <u>WŁASNOŚĆ:</u> | DAGMARA BRZEZIŃSKA córka Karola i Marzeny w 1/2 części RYSZARD BRZEZIŃSKI syn Franciszka i Wandy w 1/2 części <u>kw SW1Z/00042777/4</u> |

**Wartość szacunkowa:****9 400 zł****Autor
opracowania:**

mgr inż. MARIOLA ŚLUSAREK-FURGALSKA
rzeczoznawca majątkowy nr upr. 839, biegły sądowy
Recognised European Valuer (nr REV-PL/PFVA/2013/136)

CZŁONEK STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WE WROCŁAWIU

Podpis i pieczęć:**Data i miejsce sporządzenia operatu:***Ząbkowice Śląskie, marzec 2021r.*

| | | |
|--|--|---|
| Olbrachcice Wielkie, działki nr 714, AM-3 gmina Ząbkowice Śląskie, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie | Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska | 2 |
|--|--|---|

WYCIĄG ZGODNIE Z ART. 158 USTAWY Z DNIA 21 SIERPNIĄ 1997 r.
O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

| | | | |
|---|--|--|----------------|
| Adres nieruchomości: Olbrachcice Wielkie, działki nr 714, AM-3 | | | |
| <i>Określenie nieruchomości:</i> | Nieruchomość zlokalizowana w Olbrachcicach Wielkich, działka nr 714, AM-3 o powierzchni 0,2300 ha, kw SW1Z/00042777/4, obręb 0008 Olbrachcice Wielkie, jedn. ewid. Ząbkowice Śląskie – Obszar Wiejski, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki, woj. dolnośląskie. | | |
| <i>Zakres wyceny</i> | Prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr SW1Z/00042777/4. | | |
| <i>Opis nieruchomości:</i> | Wyceniana nieruchomość stanowi działkę gruntową o numerze ewidencyjnym 714, AM-3 o powierzchni 0,2300 ha. Działka zlokalizowana jest w obrębie wsi Olbrachcice Wielkie, w odległości około 3 km od siedziby miasta i gminy w Ząbkowicach Śląskich. Działka nr 714 to grunt niezabudowany, położony od strony wschodniej w sąsiedztwie gruntów niezabudowanych, użytkowanych rolniczo, od strony zachodniej przylegający do drogi publicznej o nr ewid. 713 dr. Po przeciwnej stronie drogi znajdują się zabudowania po byłej cegielni „Albertów”. Działka o kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta, teren działki w części utwardzony o nawierzchni nieulepszonej, w części zaniedbany, z lokalnymi składowiskami gruzu i innych odpadów, w części południowej porośnięty zdziczałą roślinnością. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka przeznaczona jest pod drogi publiczne, infrastrukturę techniczną, obiekty i urządzenia towarzyszące, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzoną. | | |
| <i>Właściciele:</i> | DAGMARA KAROLINA BRZEZIŃSKA córka Karola i Marzeny w 1/2 części RYSZARD ROMAN BRZEZIŃSKI syn Franciszka i Wandy w 1/2 części <u>kw SW1Z/00042777/4</u> | | |
| <i>Cel wyceny:</i> | Celem opracowania jest sporządzenie opisu i określenie sumy oszacowania nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w drodze egzekucji komorniczej. | | |
| <i>Metodologia wyceny:</i> | Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej. | | |
| <i>Data określenia wartości:</i> | 19 marca 2021r. | | |
| <i>Rodzaj wartości:</i> | Wartość rynkowa (WR) wg stanu na dzień wyceny. | | |
| <i>Oszacowana wartość rynkowa:</i> | Wartość szacunkowa nieruchomości: <u>W_(WR) = 9 400 zł</u> | | |
| <i>Strony umowy:</i> | Zamawiający: <i>Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śl.</i> <i>Piotr Witos</i> | Wykonawca: <i>Biuro Usług Technicznych Budownictwa</i> | Podpis: |
| <i>Opracowała :</i> <i>Mariola Ślusarek-Furgalska</i> | nr uprawnień 839 | | |
| <i>Data sporządzenia opinii:</i> | 19 marca 2021r. | | |

SPIS TREŚCI

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | <i>PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE</i> | 4 |
| 1.1 | Zleceniodawca | 4 |
| 1.2 | Wykonawca | 4 |
| 1.3 | Przedmiot wyceny | 4 |
| 1.4 | Cel wyceny | 4 |
| 1.5 | Daty istotne dla wyceny | 6 |
| 1.6 | Podstawy prawne | 6 |
| 1.7 | Podstawy metodologiczne..... | 7 |
| 2 | <i>ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I METODY WYCENY</i> | 8 |
| 2.1 | Przesłanki wyboru metody i techniki..... | 8 |
| 2.2 | Charakterystyka zastosowanej metody wyceny..... | 10 |
| 2.3 | Określenie wag cech rynkowych..... | 12 |
| 3 | <i>ANALIZA RYNKU LOKALNEGO</i> | 13 |
| 3.1 | Rodzaj rynku..... | 13 |
| 3.2 | Obszar rozpatrywanego rynku | 13 |
| 3.3 | Okres badania cen | 13 |
| 3.4 | Analiza i charakterystyka rozpatrywanego rynku | 13 |
| 4 | <i>OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI</i> | 15 |
| 4.1 | Stan prawny nieruchomości..... | 15 |
| 4.2 | Stan nieruchomości – lokalizacja | 16 |
| 4.3 | Wielkość charakter i stopień zurbanizowania miejscowości | 17 |
| 4.4 | Lokalizacja, stan zagospodarowania działek | 18 |
| 5 | <i>PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</i> | 20 |
| 6 | <i>WYCENA</i> | 21 |
| 6.1 | Cechy rynkowe, ich wagi i zakresy kwotowe..... | 21 |
| 6.2 | Opis nieruchomości przyjętych do porównań..... | 22 |
| 6.3 | Obliczenie wartości rynkowej..... | 23 |
| 7 | <i>WYNIK WYCENY Z UZASADNIENIEM</i> | 24 |
| 8 | <i>KLAUZULE I OGRANICZENIA</i> | 25 |
| 9 | <i>ZAŁĄCZNIKI</i> | 25 |

1 PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE

1.1 Zleceniodawca

Podstawę opracowania stanowi zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śl. Piotra Witosza z dnia 4 grudnia 2020r. nr sprawy GKm 93/20.

1.2 Wykonawca

Operat szacunkowy sporządziła:

mgr inż. Mariola Ślusarek-Furgalska - biegły sądowy z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego przy Sądzie Okręgowym w Świdnicy, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia nr 839 do szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Recognised European Valuer (REV-PL/PFVA/2013/136) i uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji w budownictwie w specjalności konstrukcyjno-budowlanej - nr ew. upr. UAN VI-f/3/174/88. Rzeczoznawca sporządzający wycenę oświadcza, że nie ma żadnych prywatnych czy też służbowych związków z osobami zainteresowanymi niniejszą wyceną ani kontaktów, które mogłyby wpłynąć na bezstronność opracowania.

1.3 Przedmiot wyceny

Adres nieruchomości: Olbrachcice Wielkie, działka nr 714, AM-3 o powierzchni 0,2300 ha, obręb 0008 Olbrachcice Wielkie, jedn. ewid. Ząbkowice Śląskie – Obszar Wiejski, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki, woj. dolnośląskie.

Zakres wyceny: prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr kw SW1Z/00042777/4.

W skład nieruchomości wchodzi:

| Numer | | Rodzaje użytków | Klasa | Powierzchnia | | Nr księgi wieczystej |
|-------|---------|-----------------|-------|---------------|---------------|----------------------|
| | | | | użytków | działki | |
| mapy | działki | | | ha | ha | |
| 3 | 714 | Tereny różne | Tr | 0,2300 | 0,2300 | SW1Z/00042777/4 |
| | | RAZEM | | 0,2300 | 0,2300 | |

Stan władania: właściciele:

DAGMARA KAROLINA BRZEZIŃSKA córka Karola i Marzeny w 1/2 części

RYSZARD ROMAN BRZEZIŃSKI syn Franciszka i Wandy w 1/2 części

kw SW1Z/00042777/4

1.4 Cel wyceny

Celem opracowania jest sporządzenie opisu i określenie sumy oszacowania nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w drodze egzekucji komorniczej.

Uwaga:

Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jako:

„szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych 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”.

Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy pt. „Wartość rynkowa” (KSWP) interpretują definicję wartości rynkowej: pojęcie „*najbardziej prawdopodobnej ceny*” jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Pojęcie „*możliwa do uzyskania na rynku*” jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie „*w dniu wyceny*” stawia wymóg, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznego.

Pojęcie „*określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych*” oznacza, że wartość rynkowa jest określana poprzez analizę cen nieruchomości podobnych, w tym ich cen transakcyjnych, rynkowych dochodów, stóp zwrotu, poziomów pustostanów oraz kosztów dotyczących sprzedaży i wydatków operacyjnych.

Pojęcie „*strony umowy były od siebie niezależne*” oznacza, że stron, które zawarły transakcje dotyczące nieruchomości stanowiących podstawę wyceny jak i stron, które będą zawierały transakcję dotyczącą szacowanej nieruchomości nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie był i nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.

Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie

| | | |
|--|--|---|
| Olbrachcice Wielkie, działki nr 714, AM-3 gmina Ząbkowice Śląskie, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie | Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska | 6 |
|--|--|---|

dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Wartość rynkowa w tym przypadku może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. W przypadku wycenianej nieruchomości aktualny sposób użytkowania stanowi jej optymalny sposób użytkowania, w związku z tym określono wartość dla aktualnego sposobu użytkowania.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami. Jednakże wartość ta uwzględnia zmiany wartości związane z rozbudową, przebudową budynku i zagospodarowania terenu, zakładając, że te prace nie spowodują przerwy w korzystaniu z nieruchomości.

1.5 Daty istotne dla wyceny

- Data sporządzenia wyceny ⇒ 19 marca 2021 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny ⇒ 19 marca 2021 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny ⇒ 1 marca 2021 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości ⇒ 1 marca 2021 r.

1.6 Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. " Kodeks Cywilny " (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 wraz z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. „Kodeks postępowania cywilnego” (Dz. U. nr 43 z 1964 r., poz. 296 wraz z późniejszymi zmianami).
3. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie biegłych sądowych z dnia 24 stycznia 2005 r. (Dz.U. Nr 15, poz. 133 wraz z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z dnia 29 września 1997 r. Nr 115, poz. 741 wraz z późniejszymi zmianami).
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109, z dnia 22.09.2004 wraz z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 wraz z późniejszymi zmianami).
7. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 29, poz. 128 wraz z późniejszymi zmianami).
8. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst pierwotny: Dz. U. 1994 r. Nr 89 poz. 414 wraz z późniejszymi zmianami).
9. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Przepisy prawa miejscowego:

10. Uchwała Nr XXVI/180/2016 z dnia 28 kwietnia 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 17-05-2016r., poz. 2484).

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

1.7 Podstawy metodologiczne

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny obejmujące Krajowe Standardy Wyceny – podstawowe oraz specjalistyczne oraz Noty Interpretacyjne, zgodnie z uchwałą nr 1/04/2014 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z 7 kwietnia 2014 r.

W szczególności wykorzystano:

Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe (KSWP):

KSWP - *Ogólne reguły postępowania*

KSWP - *Wartość rynkowa*

Noty Interpretacyjne (NI):

NI - *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*

Tymczasowe Noty Interpretacyjne (TNI) – tj. część standardów zawodowych z wydania VIII+ PFSRM pozostających nadal w znacznej mierze aktualnymi:

III.3 *Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny*

2. T. M. Łaguna „Wycena nieruchomości i gospodarstw rolnych” – Olsztyn-Zielona Góra 1998 r.
3. „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw” - tom I - red. R. Borowiecki wyd. TWIGER Warszawa
4. Materiały szkoleniowe „Seminarium dla rzeczoznawców”, program PFSRM

Uwaga:

Wskazany w punkcie 1 standard zawodowy „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” spełnia wymogi art. 175 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. powyższy standard został ustalony przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Komunikat z dnia 4 stycznia 2010r., o uzgodnieniu standardu zawodowego, podlega zamieszczeniu w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Zgodnie z informacją PFSRzM na posiedzeniu w dniu 16 grudnia 2013 r. Rada Krajowa na wniosek Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, podjęła uchwały o wyłączeniu ze składu Powszechny Krajowych Zasad Wyceny następujących standardów:

- Standardu Wyceny Podstawowego KSWP 1 "Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa",
- Standardu Wyceny Podstawowego KSWP 2 "Wartości inne niż wartość rynkowa",
- Standardu Wyceny Podstawowego KSWP 3 "Operat szacunkowy",

oraz

- Standardu Wyceny Specjalistycznego KSWP 1.1 „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty”.

Termin wycofania wskazanych standardów ze składu Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny ustalono na dzień 16 marca 2014 r. tj. w 3 miesiące po dacie przyjęcia uchwał.

1.7. Źródła informacji

1. Podstawę merytoryczną stanowią oględziny nieruchomości dla ustalenia stanu zagospodarowania oraz warunków lokalizacji działek gruntu.
2. Wypis z rejestru gruntów z dnia 15 stycznia 2021r.
3. Kopia z mapy ewidencyjnej z dnia 15 stycznia 2021r.
4. Dane dotyczące map geodezyjnych udostępnione na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich, Portal Obsługi Klienta, e-Usługi przeglądania map geodezyjnych.
5. Informacje o cenach transakcyjnych za zbycie porównywalnych nieruchomości ustalone na podstawie aktów notarialnych we właściwym ze względu na położenie, ośrodków (katastrów) ewidencji gruntów.

2 ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I METODY WYCENY

2.1 Przesłanki wyboru metody i techniki

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- cel wyceny,

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości (rozdz. IV ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozdz. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego),
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym,
- położenie nieruchomości, jej rodzaj nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2010 Nr 102, poz. 651, wraz z późniejszymi zmianami) stanowi:

Art. 150. 1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;*
- 2) określenia wartości odtworzeniowej;*
- 3) ustalenia wartości katastralnej;*

2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

3. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Art. 152. 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153. 3. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2011 Nr 165 poz. 985) stanowi:

§ 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.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania 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.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się 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.

§ 5. 1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.

2. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

3. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

2.2 Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

Zgodnie z treścią *art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami* wartość rynkową nieruchomości określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Pojęcie wartości rynkowej zdefiniowane zostało w *art. 151 ust. 1* wyżej powołanej ustawy: „wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”

Z ustaleń zawartych w *§4 ust.1 rozporządzenia* wynika, że „Do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe”.

Zgodnie z *art.154 ustawy, ust.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.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny i jednocześnie sposobu ustalania wartości rynkowej przedmiotu wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne - w tym Rozporządzenie

Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - a także noty interpretacyjne Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Powszechna Krajowej Zasady Wyceny – Nota Interpretacyjna nr 1, dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego.

Z uwagi na występującą ilość zanotowanych transakcji nieruchomościami gruntowymi – gruntami rolnymi, dla potrzeb niniejszej wyceny zdecydowano się w podejściu porównawczym na metodę korygowania ceny średniej. Metoda ta polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych, wziętych do porównań, które te nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi cechom rynkowym nieruchomości.

Procedury związane ze stosowaniem metod w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej zawarte są w Nocie Interpretacyjnej nr 1 PKZW cyt.:

„5.1. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

5.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowaniu cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

ui – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).”

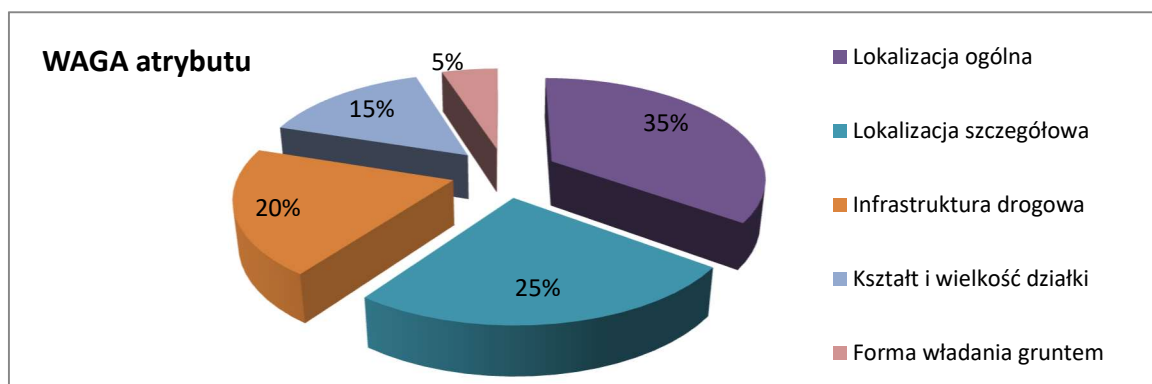
Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględniono jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami.

2.3 Określenie wag cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości wpływają na ceny transakcyjne i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Wagę cechy rynkowej należy rozumieć jako miernik wpływu danej cechy na cenę transakcyjną. Cechy rynkowe nieruchomości mają różne wagi. Wagi cech określa się dla przyjętego na potrzeby opracowania zdefiniowanego rynku lokalnego, odnoszą się też do konkretnego rodzaju nieruchomości. Wagę cechy rynkowej należy odnieść do założenia mówiącego, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną C_{min} a ceną maksymalną C_{max} jakie znajdują się w zbiorze przyjętych do dalszych analiz transakcji rynkowych. Analiza cech rynkowych sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała brak możliwości wyprowadzenia wag istotnych atrybutów rynkowych wynikających z preferencji inwestorów w sposób analityczny, z uwagi na małą ilość zawartych transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości różniących się tylko jedną cechą a pozostałe równe. Wagi istotnych cech rynkowych należy określić analitycznie gdy dysponuje się bazą danych liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji rynkowych. Wobec powyższego autor określił wagi istotnych cech rynkowych (zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych) na podstawie: badań marketingowych, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców, analiz ofert kupna – sprzedaży w biurach pośrednictwa, opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami. Dla określenia wag pomocne były również analizy z rynku regionalnego, rodzajowo podobnego, gdzie z uwagi na większą ilość zawartych transakcji można określić wpływ poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne nieruchomości. Wagi cenotwórczych cech rynkowych i ich zakresy kwotowe przedstawia arkusz wyceny. Dokonano również rozkładu cech rynkowych w obrębie zakresów kwotowych w celu przypisania wielkości poprawek korygujących ze względu na cechy różniące nieruchomości przyjęte do porównania. Przyjęto założenie, że układ rozkładu cech rynkowych jest liniowy (ciągły) dla n>2 oraz binarny dla n=2, gdzie: n = ilość stanów danej cechy, n-1= ilość zakresów cząstkowych. Stany istotnych cech rynkowych, oraz wielkości zakresów cząstkowych poprawek kwotowych przedstawia tabela:

| <i>Cechy rynkowe</i> | <i>Opis cechy</i> | <i>Waga cechy</i> |
|-------------------------|---|-------------------|
| Lokalizacja ogólna | Lokalizacja nieruchomości, dostęp do głównych ciągów komunikacyjnych | 35% |
| Lokalizacja szczegółowa | Prestiż okolicy, dobre sąsiedztwo, zagospodarowanie sąsiednich nieruchomości | 25% |
| Infrastruktura drogowa | Stan zagospodarowania nieruchomości, rodzaj nawierzchni, dostępność do urządzeń infrastruktury technicznej gruntów sąsiednich | 20% |

| | | |
|----------------------------|--|------------|
| Kształt i wielkość działki | Kształt działki, optymalna wielkość dla racjonalnego wykorzystania pod drogę | 15% |
| Forma władania gruntem | Rodzaj praw związanych z własnością nieruchomości | 5% |



3 ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

3.1 Rodzaj rynku

Rozpatrywanym rynkiem nieruchomości są nieruchomości gruntowe przeznaczone pod drogi i komunikację.

3.2 Obszar rozpatrywanego rynku

Obszarem rozpatrywanego rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drogi i komunikację jest rynek regionalny obejmujący powiat ząbkowicki. Z uwagi na brak wystarczającej liczby notowanych transakcji nieruchomości przeznaczonych pod drogi w powiecie ząbkowickim rozszerzono badany rynek o sąsiednie powiaty tj. powiat kłodzki, strzeliński, dzierzoniowski oraz inne powiaty woj. dolnośląskiego.

3.3 Okres badania cen

Przebadano transakcje kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości w okresie od stycznia 2019 r. do stycznia 2021r.

3.4 Analiza i charakterystyka rozpatrywanego rynku

Sektor nieruchomości pokazał, że jako rynek kapitałowy jest odporny na kryzys. Największym beneficjentem 2020 roku był segment magazynowy z rekordowym w swojej historii wolumenem transakcyjnym. Zmiany wywołane przez pandemię, szybki wzrost e-commerce i transformacja łańcuchów dostaw spotęgowały zapotrzebowanie na obiekty magazynowe oraz centra logistyczne i skierowały uwagę inwestorów w stronę projektów z tego segmentu. Ponadto, do wszystkich firm na dużą skalę wkroczyła technologia, która wkrótce zrewolucjonizuje naszą pracę i działania, podobnie jak sposób funkcjonowania

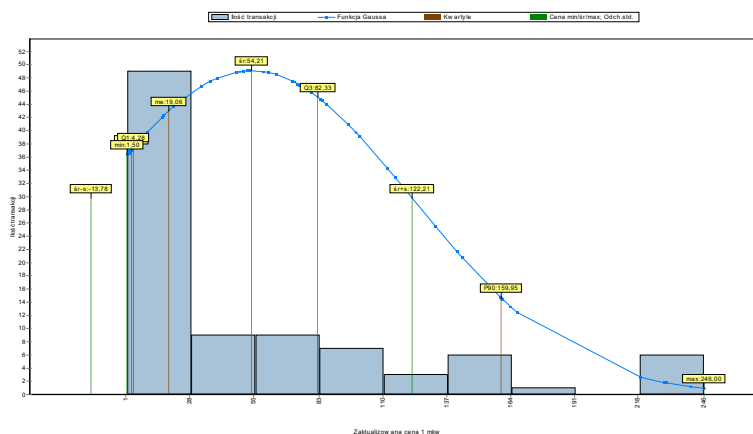
biurowców oraz innych obiektów komercyjnych. Wprowadzane są systemy zarządzania budynkami oraz rozwiązania i aplikacje usprawniające pracę. Jesteśmy świadkami szybkiego upowszechniania się nowoczesnych rozwiązań w zakresie cyfryzacji, automatyzacji i digitalizacji procesów biznesowych, a także ekologii i ochrony zdrowia. Ubiegły rok zapoczątkował przechodzenie z tradycyjnego modelu pracy na bardziej elastyczny i wprowadzanie hybrydowego systemu pracy. Część najemców rozpoczęła analizy dotyczące zapotrzebowania na powierzchnię biurową w nowej sytuacji rynkowej, ale większość firm wstrzymuje się jeszcze z podejmowaniem zdecydowanych działań. Stąd to renegecje umów były najczęściej wybieraną opcją przez najemców w ubiegłym roku. Niemniej, pandemia nie okazała się przeszkodą w zawieraniu spektakularnych umów najmu.

Ogólne zainteresowanie gruntami jest bardzo duże, co pokazuje, że deweloperzy i inwestorzy są gotowi do procedowania kolejnych inwestycji i inicjowania nowych projektów. Widzimy również, że deweloperzy coraz chętniej realizują projekty w formule JV, częściowo dzieląc się zyskiem w różnych formułach z właścicielami gruntów.

Coraz istotniejsza dla inwestorów staje się także kwestia realizacji projektów z certyfikatami środowiskowymi, które wpisują inwestycje w trend zerowego bilansu energetycznego, ograniczania śladu węglowego, czy zero waste. Automatyzacja w logistyce sprawia, że czas dostawy zakupów online staje się krótszy, a tym samym dynamicznie rosną kompleksy umożliwiające magazynowanie na obrzeżach miast, w tym projekty w formule SBU (Small Business Units). Segment magazynowy nie tylko okazał się odporny na kryzys, pozostając jako jedyny na tym samym poziomie czynszowym, ale bardzo wzmocnił i nadal umacnia swoją pozycję. W kolejnych latach magazyny będą wyrastać na coraz większą gwiazdę rynku nieruchomości, a pozycja naszego kraju jako jednego z głównych hubów logistycznych na kontynencie będzie coraz mocniejsza. W Polsce aktualnie pozostaje w budowie ponad 1,5 mln mkw. powierzchni magazynowych, z których przeszło 70 proc. jest wynajęte.

Źródło: *TerenyInwestycyjne.info*

Dla potrzeb niniejszej opinii przeanalizowano transakcje nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod drogi i komunikację, w obrębie powiatu ząbkowickiego oraz sąsiednich powiatów woj. dolnośląskiego, w okresie od stycznia 2019r. do stycznia 2021r. Zanotowano ogółem 377 transakcji, dla których określono wartości brzegowe:



Mediana: 19,06 zł/m²

| Wartości brzegowe | | | | | |
|-------------------|-------|-----|--------|-----|------|
| śr. | 54,21 | max | 246,00 | min | 1,50 |
| Wskaźnik min-max | | | 4,54 | | 0,03 |

W omawianym okresie nie obserwowano wpływu pandemii na kierunek zmian poziomu cen. Pandemia koronawirusa znacznie zwiększyła zainteresowanie inwestycjami w grunty, co może wynikać z faktu, że Polacy - zwłaszcza w czasie kryzysu - szukają przede wszystkim bezpiecznej lokaty kapitału, a za taką postrzegany jest zakup ziemi. Atrakcyjność gruntów polega na tym, że jest ich ograniczona ilość. Dlatego też można sądzić, że inwestycja w grunty jest bardziej stabilna i opłacalna niż zakup nieruchomości na wynajem.

4 OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

4.1 Stan prawny nieruchomości

Zapisy zawarte z ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich:

województwo: dolnośląskie

powiat: ząbkowicki

gmina: Ząbkowice Śląskie

Jednostka ewidencyjna 022405_5 Ząbkowice Śląskie – Obszar Wiejski

Obręb 0008, Olbrachcice Wielkie

Współwłasność, udział 1/2: Brzezińska Dagmara (Karol, Marzena)

Współwłasność, udział 1/2: Brzeziński Ryszard (Franciszek, Wanda)

| Numer | | Rodzaje użytków | Klasa | Powierzchnia | | Nr księgi wieczystej |
|-------|---------|-----------------|-------|---------------|---------------|----------------------|
| | | | | użytków | działki | |
| mapy | działki | | | ha | ha | |
| 3 | 714 | Tereny różne | Tr | 0,2300 | 0,2300 | SW1Z/00042777/4 |
| | | RAZEM | | 0,2300 | 0,2300 | |

Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **SW1Z/00042771/2**, która wg stanu na dzień 19 marca 2021r. zawiera następujące wpisy (zapisy ustalono wg stanu na dzień wyceny w oparciu o dostępne elektroniczne zasoby ksiąg wieczystych na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości CBDKW):

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział pierwszy: oznaczenie nieruchomości:

Położenie: Olbrachcice Wielkie

działka nr 714, obszar całej nieruchomości: 0,2300 ha

DZ I SP – brak wpisów

Dział drugi: właściciel:

Dagmara Karolina Brzezińska córka Karola i Marzeny w 1/2 części oraz Ryszard Roman Brzeziński syn Franciszka i Wandy w 1/2 części

Podstawa nabycia:

umowa darowizny z dnia 2012-04-10, decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z dnia 2002-01-29, przeniesienie własności nieruchomości w wykonaniu zobowiązania wynikającego z odwołania darowizny z dnia 2020-11-18, odwołanie darowizny z dnia 2020-04-15, wyrok orzekający rozwód z dnia 2012-07-10, wyrok orzekający rozwód z dnia 2012-10-22

Dział trzeci: ciężary i ograniczenia:

| | |
|--------------|--|
| Rodzaj wpisu | inny wpis |
| Treść wpisu | ujawnia się informację, iż Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, wszczął egzekucję z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą, na rzecz wierzyciela Commercial Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (Km 176/19) |
| Rodzaj wpisu | inny wpis |
| Treść wpisu | notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Gkm 93/20 należącej do dłużnika Dagmary Brzezińskiej na podstawie wniosku wierzyciela Nest Bank S.A., 02-675 Warszawa, ul. Wołoska 24 |
| Rodzaj wpisu | inny wpis |
| Treść wpisu | do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel Gmina Wojcieszów, Km 1851/20 |
| Rodzaj wpisu | inny wpis |
| Treść wpisu | do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel Commercial Group Sp. z o.o. z/s w Warszawie, Km 176/19 – niniejszy wpis obciąża udział 2 Dagmary Brzezińskiej. |

Dział czwarty: hipoteki:

Brak wpisów

4.2 Stan nieruchomości – lokalizacja



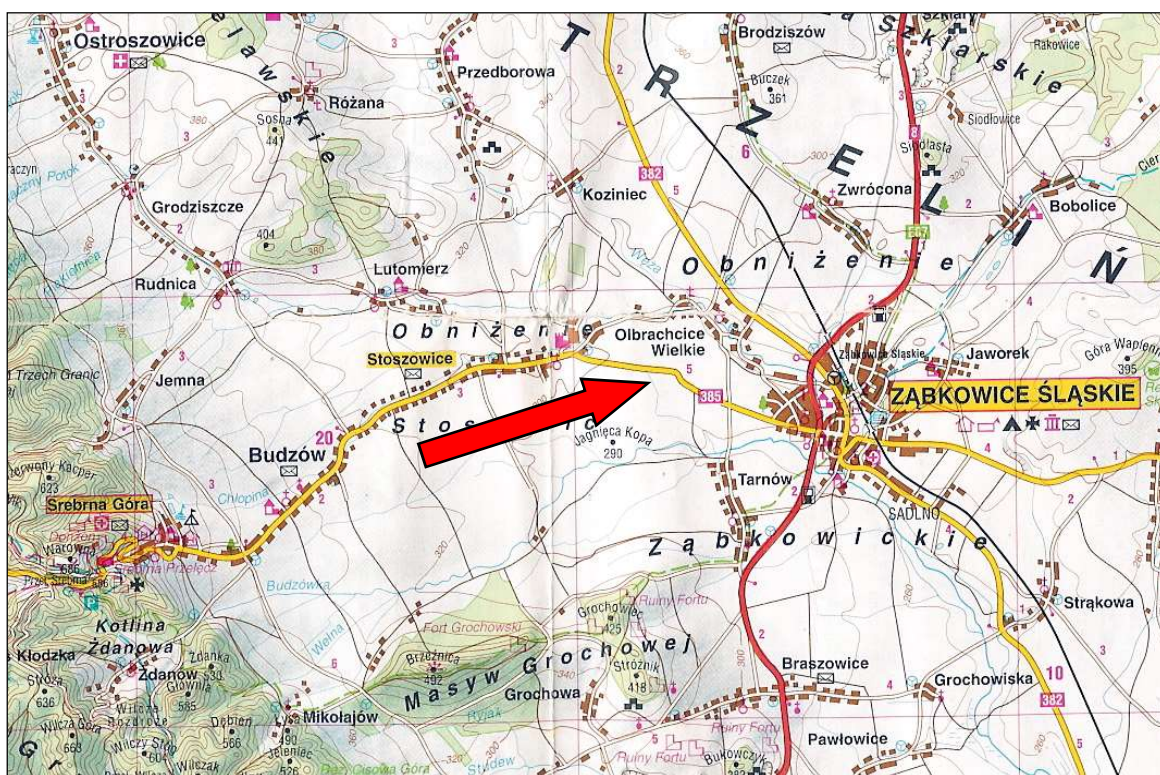
Powiat Ząbkowicki jest położony w południowo - wschodniej części województwa dolnośląskiego, pomiędzy Górami Złotymi, Bardzkimi i Sowimi, a wzgórzami Niemczańsko - Strzelińskimi. Graniczy z powiatem kłodzkim, dzierzoniowskim, strzelińskim, nyskim (województwo opolskie) i Republiką Czeską.

Przez powiat przepływa rzeka Nysa Kłodzka. Gmina Ząbkowice Śl. są położone na Przedgórzu Sudeckim, w południowej części województwa dolnośląskiego na wysokości około 280 m n.p.m.. Obszar ten leży w

zlewni Nisy Kłodzkiej, największą rzeką jest Budzówka - lewy dopływ Nisy. Obniżenie stanowi tektoniczną nieckę o urodzajnych glebach, co przesądza o rolniczym charakterze Ziemi Ząbkowickiej. Gminę przecinają ważne szlaki komunikacyjne - droga nr 8 biegnąca z Wrocławia do Pragi, droga z Legnicy do Nisy oraz z Nowej Rudy do Grodkowa, co daje szanse rozwoju infrastruktury obsługi ruchu tranzytowego.

4.3 Wielkość charakter i stopień zurbanizowania miejscowości

Gmina Ząbkowice Śląskie zajmuje powierzchnię 146,13 km², w tym powierzchnia miasta Ząbkowice Śląskie to 13,65 km². W skład Gminy wchodzi miasto Ząbkowice Śląskie oraz następujące miejscowości: Bobolice, Braszowice, Brodziszów, Grochowiska, Jaworek, Kluczowa, Koziniec, Olbrachcice Wielkie, Pawłowice, Sieroszów, Stolec, Strąkowa, Sulisławie, Szklary Huta, Szklary, Rakowice, Siodłowice, Tarnów, Zwrócona.



Na terenie Gminy znajduje się jedno miasto – Ząbkowice Śląskie i 17 sołectw, wyróżniono również 17 obrębów geodezyjnych, z których największą powierzchnię ma obręb Stolec. Gmina Ząbkowice Śląskie na dzień 30 czerwca 2013 roku liczyła 22 689 mieszkańców. Nieruchomość zlokalizowana jest w obrębie wsi Olbrachcice Wielkie, w sąsiedztwie miasta Ząbkowice Śl. w odległości około 2 km. Jest to miejscowość, w której chętnie są lokalizowane nowe domki jednorodzinne dla inwestorów z Ząbkowic Śl. Olbrachcice Wielkie położone są w szerokiej dolinie rzeki Węży i Jaskowej, które tutaj się łączą. Przez środek wsi przebiega droga wiejska, która za budynkiem remizy rozdziela się w kierunku na Stoszewice i Koziniec. Miejscowość bogata jest w wody podziemne zmineralizowane, eksploatowane od XVII w. Według Narodowego Spisu Powszechnego (III 2011 r.) liczyły 643 mieszkańców. Są trzecią co do wielkości miejscowością gminy Ząbkowice Śląskie.

4.4 Lokalizacja, stan zagospodarowania działek

Wyceniana nieruchomość stanowi działkę gruntową o numerze ewidencyjnym 714, AM-3 o powierzchni 0,2300 ha. Działka zlokalizowana jest w obrębie wsi Olbrachcice Wielkie, w odległości około 3 km od siedziby miasta i gminy w Ząbkowicach Śląskich.

Działka nr 714 to grunt niezabudowany, położony od strony wschodniej w sąsiedztwie gruntów niezabudowanych, użytkowanych rolniczo, od strony zachodniej przylegający do drogi publicznej o nr ewid. 713 dr. Po przeciwnej stronie drogi znajdują się zabudowania po byłej cegielni „Albertów”. Działka o kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta, teren działki w części utwardzony o nawierzchni nieulepszonej, w części zaniedbany, z lokalnymi składowiskami gruzu i innych odpadów, w części południowej porośnięty zdziczałą roślinnością. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka przeznaczona jest pod drogi publiczne, infrastrukturę techniczną, obiekty i urządzenia towarzyszące, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzoną.

| Numer | | Rodzaje użytków | Klasa | Powierzchnia | | Nr księgi wieczystej |
|--------------|---------|-----------------|-------|---------------|---------------|----------------------|
| | | | | użytków | działki | |
| mapy | działki | | | ha | ha | |
| 3 | 714 | Tereny różne | Tr | 0,2300 | 0,2300 | SW1Z/00042777/4 |
| RAZEM | | | | 0,2300 | 0,2300 | |

Widok – działka nr 714

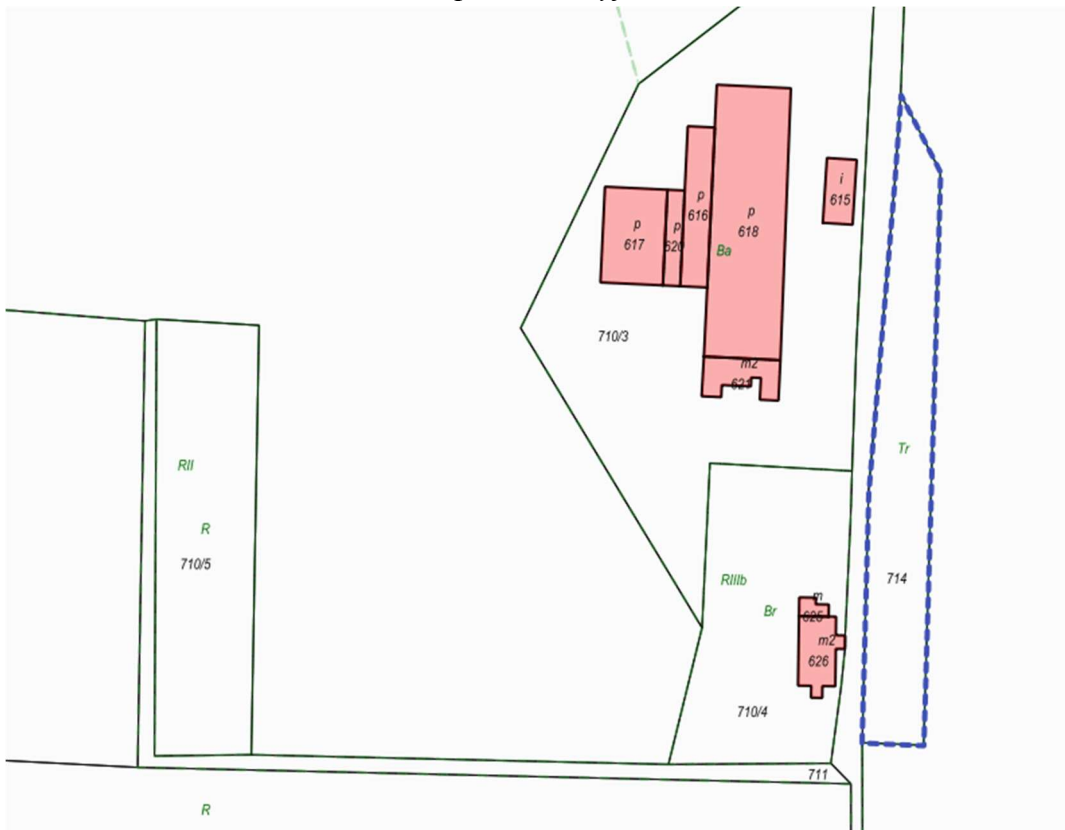




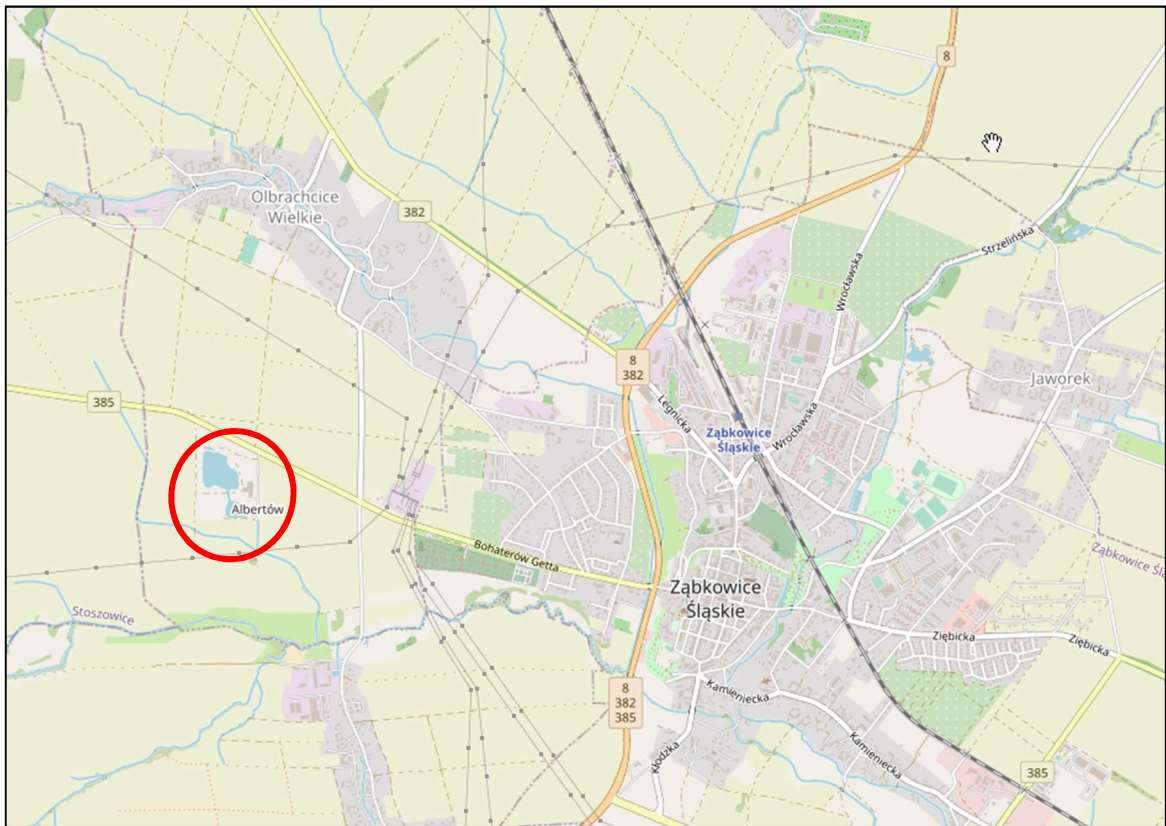
Dojazd i otoczenie



Mapa ewidencyjna



Mapa sytuacyjna



5 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane, zatwierdzonym uchwałą Nr XXVI/180/2016 z dnia 28 kwietnia 2016r. Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 17-05-2016r., poz. 2484), teren w obrębie działki nr 710/5 oznaczony jest symbolem **24.23KDX** z przeznaczeniem cyt.:



„§ 37. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolami od 24.1KDX do 24.23KDX, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zieleń urządzona.”

Nieruchomość użytkowana zgodnie z zapisami w w/w m.p.z.p. oraz istniejącym sąsiednim sposobem użytkowania gruntów.

6 WYCENA

6.1 Cechy rynkowe, ich wagi i zakresy kwotowe

Dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości, ustalono zespół różniących cech rynkowych mających wpływ na cenę transakcyjną. Określono wagi tych cech oraz obliczono zakresy kwotowe poprawek.

| Cechy rynkowe | Opis cechy | Waga cechy | Charakterystyka i wartości cechy | | | Wartość cechy |
|-----------------------------------|---|-------------------|--|---|---|--------------------------|
| Lokalizacja ogólna | Lokalizacja nieruchomości, dostęp do głównych ciągów komunikacyjnych | 35% | korzystna | średnio korzystna | słaba | <i>średnio korzystna</i> |
| | | | 3 | 2 | 1 | 2 |
| Lokalizacja szczegółowa | Prestiż okolicy, dobre sąsiedztwo, zagospodarowanie sąsiednich nieruchomości | 25% | korzystna | średnio korzystna | słaba | <i>korzystna</i> |
| | | | 3 | 2 | 1 | 3 |
| Infrastruktura drogowa | Stan zagospodarowania nieruchomości, rodzaj nawierzchni, dostępność do urządzeń infrastruktury technicznej gruntów sąsiednich | 20% | korzystna (nawierzchnie utwardzone, dostępność do infr. technicznej) | średnio korzystna (nawierzchnie utwardzone nieulepszone, dostępność do infr. technicznej) | słaba (nawierzchnie nieutwardzone, brak dostępu do infr. technicznej) | <i>słaba</i> |
| | | | 3 | 2 | 1 | 1 |
| Kształt i wielkość działki | Kształt działki, optymalna wielkość dla racjonalnego wykorzystania pod drogę | 15% | korzystna | średnio korzystna | słaba | <i>średnio korzystna</i> |
| | | | 3 | 2 | 1 | 2 |
| Forma władania gruntem | Rodzaj praw związanych z własnością nieruchomości | 5% | prawo własności | prawo użytk. wiecz. | | korzystna |
| | | | 3 | 1 | | 3 |

6.2 Opis nieruchomości przyjętych do porównań

Wyniki analizy rynku przedstawiono w tabeli. Z uwagi na ochronę danych osobowych ukryto informacje pozwalające zidentyfikować nieruchomości i strony transakcji. Pełna tabela jest w egzemplarzu archiwalnym (zbiór komputerowy) i będzie udostępniana w przypadkach prawem przewidzianych. Dodatkowo, analiza sprzedaży nie pozwoliła stwierdzić jakiegokolwiek regularności w zmianie wartości nieruchomości wraz z upływem czasu. W związku z tym dla potrzeb niniejszej wyceny do dalszych obliczeń współczynnik wzrostu cen w czasie przyjmuje się równy jedności. Ponieważ zanotowane w powiecie ząbkowickim dwie transakcje z przeznaczeniem pod drogi zawarte były ponad dwa lata temu, rozszerzono badany rynek podobnych nieruchomości do woj. dolnośląskiego.

| L.p. | Data transakcji | Powiat | Gmina | Obręb | Rodzaj nab. prawa | Pow. działek | Cena 1 mkw | Cena działek | Przeznaczenie w m.p.z.p. |
|------|-----------------|------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|------------|--------------|--|
| 1 | 2019-04-11 | trzebnicki | Zawonia | Budczyce | własność | 25000 | 6941 | 3,60 | inne, komunikacja, zielen |
| 2 | 2019-11-15 | oławski | Oława | Godzikowice | własność | 8000 | 3500 | 2,29 | inne, komunikacja |
| 3 | 2019-12-12 | wołowski | Brzeg Dolny | Grodzanów | własność | 29000 | 8600 | 3,37 | komunikacja, rolne |
| 4 | 2020-05-18 | średzki | Malczyce | Chomiąża | własność | 9500 | 4100 | 2,32 | komunikacja, las, rolne |
| 5 | 2020-07-11 | oławski | Domaniów | Skrzypnik | własność | 39000 | 7151 | 5,45 | bud. mieszk. mn, komunikacja, |
| 6 | 2020-07-24 | oławski | Oława | Chwalibożyce | własność | 23000 | 8500 | 2,71 | komunikacja, rolne, zielen |
| 7 | 2020-07-30 | wołowski | Wińsko | Kleszczowice | własność | 18000 | 5250 | 3,43 | komunikacja |
| 8 | 2020-07-31 | oleśnicki | Oleśnica | Boguszyce | własność | 37500 | 9400 | 3,99 | komunikacja, rolne |
| 9 | 2020-09-18 | oławski | Jelcz - Laskowice | Jelcz | własność | 11700 | 2287 | 5,12 | komunikacja |
| 10 | 2020-10-06 | wołowski | Wołów | Milcz | własność | 4300 | 1150 | 3,74 | bud. mieszk. mn, bud. zagrodowe, komunikacja |
| 11 | 2020-10-07 | oleśnicki | Oleśnica | Smardzów | własność | 46000 | 8918 | 5,16 | inne, komunikacja, przemysł |
| 12 | 2020-11-09 | trzebnicki | Zawonia | Zawonia | własność | 30000 | 10695 | 2,81 | komunikacja, przemysł, usługi-handel |
| 13 | 2020-11-19 | wrocławski | Kąty Wrocławskie | Pełcznica | własność | 43000 | 7700 | 5,58 | inne, komunikacja |
| 14 | 2020-12-21 | trzebnicki | Prusice | Kopaszyn | własność | 15000 | 3276 | 4,58 | komunikacja, rolne |

| Wartości brzegowe | | | | | |
|-------------------|------|-----|------|------|------|
| śr. | 3,87 | max | 5,58 | min | 2,29 |
| Wskaźnik min-max | | | 1,44 | 0,59 | |

Opis nieruchomości w zakresie cen min i max:

| Cechy rynkowe | Opis cechy | Cena max poz. 13 | Cena min poz. 2 |
|-----------------------------------|---|--|---|
| Lokalizacja ogólna | Lokalizacja nieruchomości, dostęp do głównych ciągów komunikacyjnych | bardzo dobra – drogi i teren cmentarza | dobra – droga do terenów z przezn. pod farmy fotowoltaiczne |
| Lokalizacja szczegółowa | Prestiż okolicy, dobre sąsiedztwo, zagospodarowanie sąsiednich nieruchomości | korzystna | średnio korzystna |
| Infrastruktura drogowa | Stan zagospodarowania nieruchomości, rodzaj nawierzchni, dostępność do urządzeń infrastruktury technicznej gruntów sąsiednich | średnio korzystna | słaba |
| Kształt i wielkość działki | Kształt działki, optymalna wielkość dla racjonalnego wykorzystania pod drogę | korzystna | korzystna |
| Forma władania gruntem | Rodzaj praw związanych z własnością nieruchomości | własność | własność |

6.3 Obliczenie wartości rynkowej

| Lp. | Atrybut | Waga | C _{min} /C _{sr} | C _{max} /C _{sr} | obiekt wyceniany | Wsp. korygujący |
|--------------|----------------------------|------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------|
| 1 | Lokalizacja ogólna | 35% | 0,2071 | 0,5047 | 2 średnio korzystna | 0,3559 |
| 2 | Lokalizacja szczegółowa | 25% | 0,1479 | 0,3605 | 3 korzystna | 0,3605 |
| 3 | Infrastruktura drogowa | 20% | 0,1183 | 0,2884 | 1 słaba | 0,1183 |
| 4 | Kształt i wielkość działki | 15% | 0,0888 | 0,2163 | 2 średnio korzystna | 0,1526 |
| 5 | Forma władania gruntem | 5% | 0,0296 | 0,0721 | 3 korzystna | 0,0721 |
| RAZEM | | 100% | 0,5917 | 1,4420 | | 1,0594 |

| Tabela porównawcza nieruchomości | | | | | | | |
|----------------------------------|------------------------------|---------------|---|---|------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Dane rynkowe | | | | | Nieruchomość wyceniana | | |
| lp. | Cechy nieruchomości ATRYBUTY | WAGA atrybutu | Wartość współcz. [C _{min} /C _{sr}] | Wartość współcz. [C _{max} /C _{sr}] | atrybut | stopień nasilenia atrybutu | Współczynnik korygujący |
| 1 | Lokalizacja ogólna | 35% | 0,2071 | 0,5047 | średnio korzystna | 2,0 | 0,3559 |
| 2 | Lokalizacja szczegółowa | 25% | 0,1479 | 0,3605 | korzystna | 3,0 | 0,3605 |
| 3 | Infrastruktura drogowa | 20% | 0,1183 | 0,2884 | słaba | 1,0 | 0,1183 |
| 4 | Kształt i wielkość działki | 15% | 0,0888 | 0,2163 | średnio korzystna | 2,0 | 0,1526 |
| 5 | Forma władania gruntem | 5% | 0,0296 | 0,0721 | korzystna | 3,0 | 0,0721 |
| 9 | Suma | 100% | 0,5917 | 1,4420 | | | 1,0594 |

| | | | |
|----|---|----------|--------------------------------------|
| 10 | <i>Wartość skorygowana</i> | | |
| 11 | Wartość średnia | 3,87 | pow. działki: 2300 m ² |
| 12 | Wartość średnia skorygowana | 4,10 | |
| 13 | Współczynnik korygujący (od 0,9 ÷ 1,0) 1,00 | 1,00 | |
| 14 | Wartość rynkowa | 9 430 zł | |

Wartość nieruchomości objętej kw nr SW1Z/00042777/4 wynosi:

$$\underline{W_{(WR)} = 9\ 400\ \text{zł}}$$

Słownie: dziewięć tysięcy czterysta złotych.

OPRACOWAŁA:

7 WYNIK WYCENY Z UZASADNIENIEM

1. Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości objętej kw nr SW1Z/00042777/4 wg stanu na dzień wyceny wynosi **9.400,-zł** co zgodnie z zamieszczoną w operacie analizą cenową jest odzwierciedleniem cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych drogi publiczne, infrastrukturę techniczną, obiekty i urządzenia towarzyszące, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzoną. Uzyskana szacunkowa wartość jednostkowa mieści się w zakresie górnego przedziału cenowego przyjętych do porównania transakcji podobnych nieruchomości.
2. Wartość nieruchomości uzyskana przez zastosowane w wycenie podejście odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:
 - strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
 - mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
 - są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
 - nie działają w sytuacji przymusowej,
 - upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

8 KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 1) Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
- 2) Oszacowania wartości rynkowych dokonano w poziomie cen aktualnym na dzień sporządzenia wyceny.
- 3) Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.
- 4) Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 5) Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 6) Założono, że biegłemu udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.
- 7) Zakłada się prawidłowość danych dostarczonych przez Zamawiającego.
- 8) Zgodnie z art.158 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z niniejszego operatu szacunkowego sporządzony został wyciąg, który zostanie przekazany do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.
- 9) Zawarte w niniejszym operacie szacunkowym dane osobowe zostają ujawnione tylko zleceniobiorcy. Dalsze wykorzystywanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w operacie. Ujawnianie treści operatu w celach innych niż określone w operacie jest zabronione.
- 10) Dalsze publikowanie operatu szacunkowego, w szczególności w sieci Internet może odbywać się tylko i wyłącznie po anonimizacji wszelkich danych osobowych w nich zawartych.

OPRACOWAŁA:

9 ZAŁĄCZNIKI

- 1) Wyciąg z operatu szacunkowego
- 2) Dokumentacja fotograficzna
- 3) Wydruki z księgi wieczystej CBDKW
- 4) Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- 5) Kopia z mapy ewidencyjnej
- 6) Kopia ubezpieczenia OC biegłego sądowego
- 7) Kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego

Ząbkowice Śl. marzec 2021 r.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

