

**BIURO USŁUG TECHNICZNYCH BUDOWNICTWA****mgr inż. MARIOLA ŚLUSAREK-FURGALSKA****57-200 Ząbkowice Śląskie, ul. Goździkowa 2****tel. 602 478 462, 748 153 217, fax 746 410 525***e-mail butb@poczta.onet.pl, www.rzeczoznawcaslusarek.com.pl***OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI****(nr sprawy Km 2441/20)**

<u>ADRES:</u>	ZŁOTY STOK, działka nr 10/30, AM-2B <i>obręb Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie</i>
<u>OBIEKT:</u>	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
<u>WŁASNOŚĆ:</u>	SKARB PAŃSTWA <i>jako właściciel gruntu</i> FILMPLAST <i>Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością</i> <i>z siedzibą w Złotym Stoku jako użytkownik wieczysty gruntu</i> <u>kw SW1Z/00061933/5</u>



WARTOŚĆ SZACUNKOWA:		315 200 zł
Autor opracowania:		mgr inż. MARIOLA ŚLUSAREK-FURGALSKA <i>rzeczoznawca majątkowy nr upr. 839, biegły sądowy</i> <i>Recognised European Valuer (nr REV-PL/PFVA/2013/136)</i>
CZŁONEK STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WE WROCŁAWIU		
Podpis i pieczęć:		
Data i miejsce sporządzenia operatu:	<i>Ząbkowice Śląskie, styczeń 2022 r.</i>	

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	2
---	--	---

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

Adres nieruchomości: Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B			
<i>Określenie nieruchomości:</i>	Nieruchomości gruntowa zlokalizowana w Złotym Stoku - działka nr 10/30, AM-2B o pow. 2,0696 ha, obręb 0007 Złoty Stok, jedn. ewid. Złoty Stok – miasto, powiat ząbkowicki, woj. dolnośląskie – kw SW1Z/00061933/5		
<i>Zakres wyceny</i>	Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr SW1Z/00061933/5 wg stanu na dzień wyceny.		
<i>Opis nieruchomości:</i>	Nieruchomość zlokalizowana jest w obrębie strefy peryferyjnej miasta tj. zabudowy o charakterze przemysłowym. Dojazd do nieruchomości jest możliwy drogą wewnętrzną o nawierzchni nieulepszonej. Sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią grunty niezabudowane oraz zabudowania przemysłowe, natomiast od strony północnej usytuowane jest wysypisko odpadów komunalnych. Od strony wschodniej działka graniczy z potokiem Trująca. Najbliższe zabudowania nieprzemysłowe zlokalizowane są w odległości ok. 800m i oddzielone pasem zieleni wysokiej. Teren w obrębie wycenianej nieruchomości objęty jest m.p.z.p. z przeznaczeniem pod istniejące urządzenia i obiekty w zakresie składowania odpadów niebezpiecznych. Działka o nr ewid. 10/30 to grunt o urozmaiconej konfiguracji, porośnięty zdziczałą roślinnością, w wydzielonych kwaterach pod składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne z wydzieloną kwaterą na odpady niebezpieczne. W operacie ewidencji gruntów działka oznaczona jest nr 10/30 o powierzchni 2,0696 ha rodzaj użytków – Ba. Władający nieruchomości (użytkownik wieczysty) Filmplast Sp. z o.o., oprócz obsługi podmiotów wewnętrznych oferuje usługi w zakresie składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne z wydzieloną kwaterą na odpady niebezpieczne – podpoziomowo-nadpoziomowe, działając na podstawie: decyzji nr U 106/2015 z dnia 10 marca 2015r. zezwalająca na przetwarzanie odpadów i decyzji nr I 121/2015 z dnia 10 marca 2015r. zatwierdzająca instrukcję eksploatacji.		
<i>Własność:</i>	SKARB PAŃSTWA jako właściciel gruntu FILMPLAST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotym Stoku jako użytkownik wieczysty gruntu kw SW1Z/00061933/5		
<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>	17 stycznia 2022 r.		
<i>Rodzaj wartości:</i>	Wartość rynkowa (WR) wg stanu na dzień wyceny.		
<i>Suma oszacowania nieruchomości:</i>	<u>Wartość – 315 200 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> <i>Mariola Ślusarek-Furgalska</i>	Podpis:
<i>Opracowała:</i> <i>Mariola Ślusarek-Furgalska</i>	nr uprawnień 839		
<i>Data sporządzenia operatu:</i>	17 stycznia 2022 r.		

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	3
---	--	---

SPIS TREŚCI

1	PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE	4
1.1	ZLECENIODAWCA	4
1.2	WYKONAWCA.....	4
1.3	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.4	CEL WYCENY	4
1.5	DATY ISTOTNE DLA WYCENY	6
1.6	PODSTAWY PRAWNE	6
1.7	PODSTAWY METODOLOGICZNE	8
2	ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I METODY WYCENY	10
2.1	PRZESŁANKI WYBORU METODY I TECHNIKI.....	10
2.2	CHARAKTERYSTYKA ZASTOSOWANEJ METODY WYCENY	11
2.3	OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH.....	13
3	ANALIZA RYNKU LOKALNEGO	15
3.1	RODZAJ RYNKU	15
3.2	OBSZAR ROZPATRYWANEGO RYNKU	15
3.3	OKRES BADANIA CEN.....	15
3.4	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA ROZPATRYWANEGO RYNKU	15
4	OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	17
4.1	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	17
4.2	STAN NIERUCHOMOŚCI – LOKALIZACJA	20
4.3	WIELKOŚĆ CHARAKTER I STOPIEŃ ZURBANIZOWANIA MIEJSCOWOŚCI	20
4.4	LOKALIZACJA I STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	20
5	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	26
6	WYCENA.....	27
6.1	OBIEKTY WYBRANE DO PORÓWNIANIA	27
6.2	CECHY RYNKOWE, ICH WAGI I ZAKRESY KWOTOWE.....	29
6.3	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU.....	29
7	ANALIZA WYNIKÓW	31
8	KLAUZULE I OGRANICZENIA	31
9	ZAŁĄCZNIKI	32

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	4
---	--	---

1 PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE

1.1 Zleceniodawca

Podstawę opracowania stanowi zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śl. Piotra Witosa z dnia 23 listopada 2021 r. nr sprawy Km 2441/20.

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 i zakres wyceny

Adres nieruchomości: Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B o pow. 2,0696 ha, - kw SW1Z/00061933/5, obręb 0007 Złoty Stok, jedn. ewid. Złoty Stok - Miasto, gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie.

Zakres wyceny: prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr SW1Z/00061933/5 wg stanu na dzień wyceny.

Stan władania: **SKARB PAŃSTWA** jako właściciel gruntu
FILMPLAST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Złotym Stoku jako użytkownik wieczysty gruntu
kw SW1Z/00061933/5

1.4 Cel wyceny

Celem opracowania jest sporządzenie opisu i określenie sumy oszacowania nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w drodze egzekucji komorniczej. Rodzaj określonej wartości – wartość rynkowa (WR).

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,

Data: 17-01-2022r.	Rep. 3/2022/839	Sporządził: Mariola Ślusarek-Furgalska
--------------------	-----------------	--

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	5
---	--	---

k którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy pt. „Wartość rynkowa” (KSWP) interpretują definicję wartości rynkowej: pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena” 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 jakiekolwiek 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 jakiekolwiek 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

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, 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 ⇒ 17 stycznia 2022 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny ⇒ 17 stycznia 2022 r.
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny ⇒ 02-12-2021/17-01-2022 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości ⇒ 2 grudnia 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. 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).
4. 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).
5. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. 2016 poz. 1263 z dnia 17-08-2016r.).
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. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie biegłych sądowych z dnia 24 stycznia 2005 r. (Dz.U. Nr 15, poz. 133 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).

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	7
---	--	---

Przepisy prawa miejscowego:

10. Uchwała Rady Miejskiej w Złotym Stoku nr XVI/100/04 z dnia 18 marca 2004 r. zatwierdzająca miejscowy plan przestrzennego zagospodarowania Gminy Złoty Stok (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 82 dnia 5 maja 2004 r.).

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.

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”.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy pt. „Wartość rynkowa” (KSWP) interpretują definicję wartości rynkowej: pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena” 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

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowski, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	8
--	--	---

oczekiwania odnośnie ceny. Rzecznik 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-hipotecznej.

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 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.

1.7 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 Rzeczników 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*

Data: 17-01-2022r.	Rep. 3/2022/839	Sporządził: Mariola Ślusarek-Furgalska
--------------------	-----------------	--

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	9
---	--	---

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. „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM Warszawa 2005r
5. „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” Ewa Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo Naukowe PWN Warszawa 2006r
6. Materiały szkoleniowe „Seminarium dla rzeczoznawców”, program PFSRM

Uwaga:

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 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 działki gruntu.
2. Badanie zapisów w księdze wieczystej z dnia 17 stycznia 2022r. na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości CBDKW.
3. Dane dotyczące map geodezyjnych udostępnione na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich, Portal Obsługi Klienta, e-Usługi przeglądania map geodezyjnych.
4. Wypis z rejestru gruntów z dnia 25 listopada 2021r.
5. Mapa ewidencji gruntów z dnia 25 listopada 2021r.
6. Materiały dotyczące nieruchomości udostępnione przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska we Wrocławiu.
7. Informacje o cenach transakcyjnych za zbycie porównywalnych nieruchomości ustalone na podstawie aktów notarialnych we właściwym ze względu na położenie, ośrodków (katastrów) ewidencji gruntów.

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	10
---	--	----

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.

Data: 17-01-2022r.	Rep. 3/2022/839	Sporządził: Mariola Ślusarek-Furgalska
--------------------	-----------------	--

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	11
---	--	----

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

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	12
---	--	----

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 – Powszechne Krajowej Zasady Wyceny – Nota Interpretacyjna nr 1, dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego.

Z uwagi na występującą ilość zanotowanych transakcji, 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.

Data: 17-01-2022r.	Rep. 3/2022/839	Sporządził: Mariola Ślusarek-Furgalska
--------------------	-----------------	--

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	13
---	--	----

- 5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowaniem 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:

u_i – 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)."

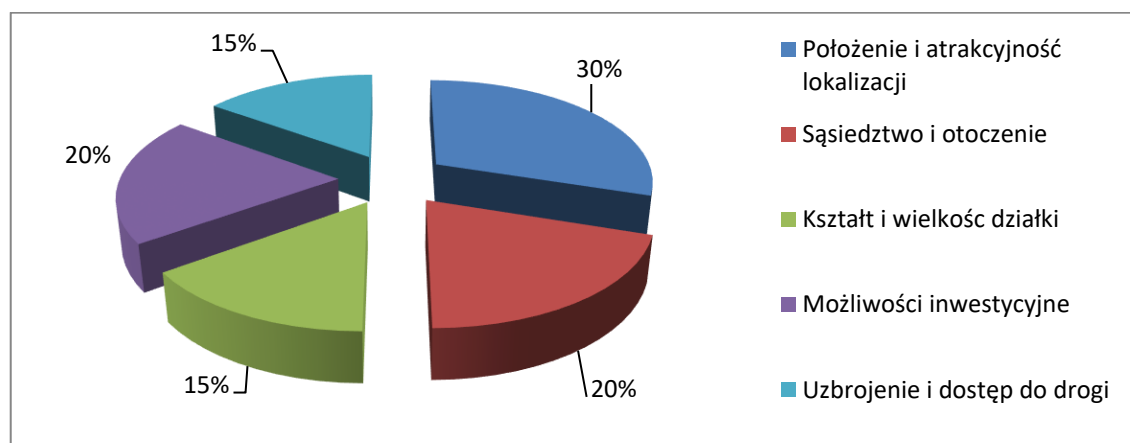
Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględniono jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami.

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 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 częściowych. Stany istotnych cech rynkowych, oraz wielkości zakresów częściowych poprawek kwotowych przedstawia tabela:

<i>Cechy rynkowe</i>	<i>Opis cechy</i>	<i>Waga cechy</i>
Położenie i atrakcyjność lokalizacji	Lokalizacja nieruchomości, dostępność komunikacyjna, prestiż okolicy	30%
Sąsiedztwo i otoczenie	Prestiż okolicy, dobre sąsiedztwo, zagospodarowanie sąsiednich nieruchomości, warunki krajobrazowe	20%
Kształt i wielkość działki	Kształt działki, optymalna wielkość dla racjonalnego wykorzystania	15%
Możliwości inwestycyjne	Stan zagospodarowania nieruchomości, możliwości zabudowy, ewentualne obciążenie służebnościami	20%
Uzbrojenie i dostęp do drogi	Dostęp do ciągów komunikacyjnych, uzbrojenie w media miejskie (wiejskie)	15%



Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	15
---	--	----

3 ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

3.1 Rodzaj rynku

Rozpatrywanym rynkiem nieruchomości są nieruchomości gruntowe niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę przemysłową i przemysłowo-usługową.

3.2 Obszar rozpatrywanego rynku

Obszarem rozpatrywanego rynku nieruchomości jest rynek lokalny obejmujący powiat ząbkowicki oraz z uwagi na sporadyczność występowania transakcji nieruchomościami o podobnym przeznaczeniu, obszar woj. dolnośląskiego.

3.3 Okres badania cen

Okres rozpoznawania rynku podobnych nieruchomości obejmuje okres od stycznia 2020 r. do grudnia 2021r.

3.4 Analiza i charakterystyka rozpatrywanego rynku

Pierwsza połowa 2021 r. na rynku gruntów inwestycyjnych w Polsce była dość stabilna, niezmiennie obserwujemy duży popyt ze strony inwestorów. Pandemia COVID-19 pozwoliła nieco wyregulować ceny za grunty, które w ostatnich latach wykazywały tendencje wzrostowe, przy czym to nadal działki pod zabudowę mieszkaniową i magazynową cieszyły się największym zainteresowaniem. Co ważne, w przypadku sektora komercyjnego cenę gruntu zazwyczaj różnicuje lokalizacja, ukształtowanie terenu, a także dostęp do mediów.

W kontekście sektora mieszkaniowego, prym wiodą grunty o przeznaczeniu pod mieszkania wielorodzinne z uwagi na małą dostępność oraz tanie koszty obsługi kredytów hipotecznych, jak i nisko oprocentowane lokaty. Korzystne warunki i cena od 1000 zł/mkw. powoduje, że deweloperzy wykazują większą chęć do zakupu terenów licząc na szybki zwrot z inwestycji. Z drugiej strony utrzymująca się w ubiegłym roku sytuacja epidemiologiczna spowodowała, że część Polaków przy rosnącym znaczeniu pracy w modelu hybrydowym przyspieszyła nieco swoje decyzje o budowie własnego lub zakupie już istniejącego domu. Z tego względu widzimy również duży popyt generowany przez inwestorów, którzy są zainteresowani zabudową szeregową oraz jednorodzinną zwłaszcza na peryferiach dużych miast. Deficyt atrakcyjnych, miejskich działek, powoduje, że ich ceny utrzymują się na wysokim poziomie z 2019 roku, a w wielu przypadkach właściciele żądają jeszcze więcej.

Na rynku gruntów pod projekty magazynowe możemy obserwować kontynuację ubiegłorocznych trendów. Deweloperzy zainteresowani są trzema rodzajami terenów inwestycyjnych. Pierwszym i najpopularniejszym są działki zlokalizowane w pobliżu dużych centrów dystrybucyjnych na ukształtowanych już rynkach logistycznych. Drugą

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	16
---	--	----

grupą są jeszcze nie wyeksploatowane grunty wzdłuż nowo oddawanych odcinków autostrad czy tras szybkiego ruchu umożliwiające deweloperom szybką ekspansję na wschodzących rynkach magazynowych. Trzecią rodzajem terenów inwestycyjnych są lokalizacje w byłych miastach wojewódzkich z potencjałem do prowadzenia dystrybucji krajowej i międzynarodowej. Największym zainteresowaniem cieszą się działki, które charakteryzuje bliskość głównych arterii komunikacyjnych, których kształt i powierzchnia umożliwia efektywną zabudowę oraz te, które posiadają dogodną sytuację planistyczną z uwzględnieniem wskaźników intensywności zabudowy oraz braku limitacji wysokości planowanych obiektów. Kolejnymi ważnymi cechami, na które szczególną uwagę zwracają deweloperzy są bezpośredni dojazd do nieruchomości, dostęp do pracowników oraz przepustowość pobliskich mediów, w tym w ciągle wzrastające znaczenie zaplecza przepustowości łącza elektrycznego. Brane pod uwagę są również czynniki takie jak widoczność oraz nachylenie nieruchomości.

Pierwsza połowa 2021 r. nie przyniosła znaczących zmian w zakresie cen za grunty pod projekty biurowe. Rynek ten jest dość hermetyczny i kształtuje go bardzo ograniczona podaż działek w kluczowych lokalizacjach biznesowych. Co więcej na większości rynków jeszcze przed pandemią najlepsze tereny zostały zabezpieczone przez deweloperów na poczet przyszłych inwestycji. Spodziewamy się, że w najbliższych miesiącach start nowych budynków biurowych będzie głównie regulowany napływającymi informacjami dotyczącymi popytu na rynku najmu, a także rosnącego bądź malejącego poziomu pustostanów.

Źródło: TerenyInwestycyjne.info

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeanalizowano wszystkie transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę usługowo-przemysłową, przemysłową w obrębie powiatu ząbkowickiego oraz sąsiednich powiatów woj. dolnośląskiego w okresie ostatnich dwóch lat. Zanotowano ogółem 221 transakcji, dla których określono wartości brzegowe:

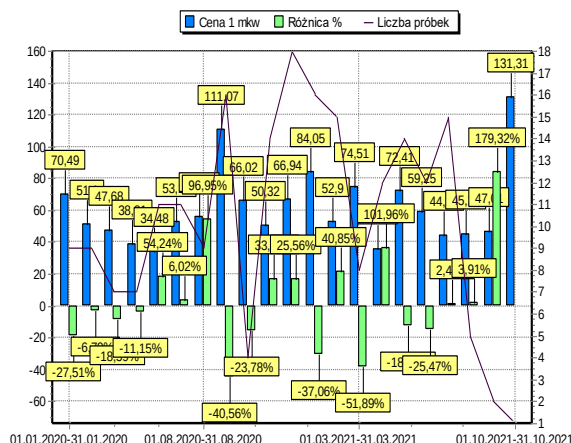
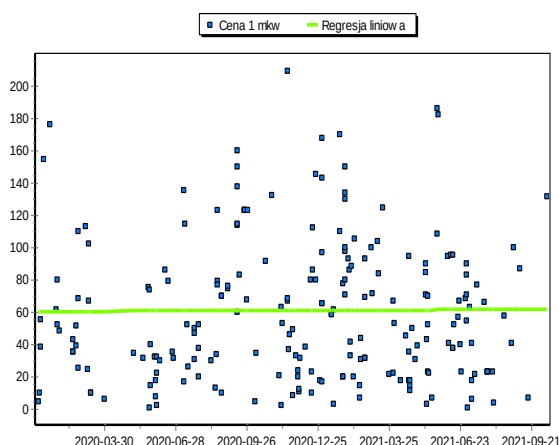
Ceny: Cena średnia = 63,40 zł Cena minimalna = 0,78 zł Cena maksymalna = 209,49 zł Mediana = 53,19 zł Liczba próbek = 221 Odchylenie standardowe = 45,55	Wartości brzegowe: $C_{min} / C_{śr} = 0,01$ $C_{max} / C_{śr} = 3,30$	
---	---	--

Ponadto, 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.

Z zanotowanych transakcji określono trend czasowy wzrostu cen najbardziej podobnych nieruchomości:

Nachylenie prostej regresji: 0,0019. Procentowa wartość trendu wzrostu w skali roku wynosi 1,14%, wsp. determinacji wynosi 0,00.

Data: 17-01-2022r.	Rep. 3/2022/839	Sporządził: Mariola Ślusarek-Furgalska
--------------------	-----------------	--



4 OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

4.1 Stan prawny nieruchomości

Zapisy zawarte w ewidencji gruntów:

Województwo: dolnośląskie

Powiat: ząbkowski

Gmina: Złoty Stok

Miejscowość: Złoty Stok

Jednostka ewidencyjna 022407_4 Złoty Stok – Miasto

Obręb 0007, Złoty Stok

Własność, udział 1/1: Skarb Państwa

Użytkowanie wieczyste, udział 1/1: FILMPLAST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotym Stoku

Numer		Rodzaje użytków	Klasa	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
mapy	działki			użytków ha	działki ha	
2B	10/30	Tereny przemysłowe	Ba	2,0696	2,0696	SW1Z/00061933/5
		RAZEM		2,0696	2,0696	

Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **SW1Z/00061933/5** wg stanu na dzień 17 stycznia 2022 r. zawierającą 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 wieczystej: grunt oddany w użytkowanie wieczyste

Dział pierwszy - oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	18
---	--	----

Numer działki 10/30
 Położenie (*numer porządkowy / gmina, miejscowość*) Złoty Stok, Złoty Stok
 Sposób korzystania tereny przemysłowe
 Obszar całej nieruchomości 2,0696

Dz I SP:

prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania 2089-12-05 ---

Sposób korzystania prawo wieczystego użytkowania gruntu

Dział drugi - własność:

Skarb Państwa jako właściciel, FILMPLAST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotym Stoku jako użytkownik wieczysty

dokumenty będące podstawą wisu: umowa przeniesienia praw z dnia 2014-02-28

Dział trzeci – prawa, roszczenia i ograniczenia:

Numer wpisu 1
 Napis wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
 Rodzaj wpisu inny wpis
 Treść wpisu notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 2441/20 należącej do dłużnika FILMPLAST sp. z o.o. na podstawie wniosku wierzyciela Skarb Państwa-Starosta Ząbkowicki , 57-200 Ząbkowice Śląskie, ul. Sienkiewicza 11

Numer wpisu 2
 Napis wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
 Rodzaj wpisu inny wpis
 Treść wpisu naczelnik urzędu skarbowego w Ząbkowicach Śląskich wszczął egzekucję z nieruchomości z wniosku wierzyciela Burmistrza Złotego Stoku

Numer wpisu 3
 Napis wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
 Rodzaj wpisu inny wpis
 Treść wpisu notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1682/21 do sprawy i co 70/21 należącej do dłużnika FILMPLAST Sp. z o.o. na podstawie wniosku wierzyciela :

Skarb Państwa (*Nazwa, siedziba*) Skarb Państwa - Starosta Ząbkowicki, Ząbkowice Śląskie
 Rola instytucji organ reprezentujący skarb państwa

Numer wpisu 4
 Napis wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
 Rodzaj wpisu inny wpis
 Treść wpisu notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1801/21 do sprawy i co

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	19
---	--	----

70/21 należącej do dłużnika FILMPLAST Sp. z o.o. na podstawie wniosku wierzyciela :

Skarb Państwa (*Nazwa, siedziba*)
Rola instytucji

Skarb Państwa Starosta Ząbkowicki, Ząbkowice Śląskie
organ reprezentujący skarb państwa

Dział czwarty - hipoteka:

Numer hipoteki (roszczenia)

2

Napis

wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Rodzaj hipoteki (roszczenia)

hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta

66000,00 (sześćdziesiąt sześć tysięcy) zł

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

zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych., tytuł wykonawczy nr SW1/17/19 z dnia 29.07.2019 r.

Wierzyciel hipoteczny

Jednostka samorządu terytorialnego
(związek międzygminny) (*nazwa,
siedziba*)

Gmina Złoty Stok, Złoty Stok

Numer hipoteki (roszczenia)

3

Napis

wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Rodzaj hipoteki (roszczenia)

hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta

14000,00 (czternaście tysięcy)

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

zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych z tytułu zaległości w podatku od nieruchomości., tytuł wykonawczy nr SW1.17.2020 z dnia 14.01.2020 r.

Wierzyciel hipoteczny

Jednostka samorządu terytorialnego
(związek międzygminny) (*nazwa,
siedziba*)

Gmina Złoty Stok, Złoty Stok

Numer hipoteki (roszczenia)

4

Napis

wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Rodzaj hipoteki (roszczenia)

hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta

31152,00 (trzydzieści jeden tysięcy sto pięćdziesiąt dwa) zł

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

zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych z tytułu zaległości w podatku od nieruchomości., tytuł wykonawczy nr SW1.63.2020 ; SW1.64.2020 ; SW1.02.2021 ;

Wierzyciel hipoteczny

Jednostka samorządu terytorialnego
(związek międzygminny) (*nazwa,
siedziba*)

Gmina Złoty Stok, Złoty Stok

Uwaga:

Nie zanotowano wzmianek do zapisów w księdze wieczystej.

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	20
---	--	----

4.2 Stan nieruchomości – lokalizacja

Złoty Stok położony jest u podnóża Gór Złotych, 19 km na wschód od Kłodzka przy trasie drogowej wiodącej z Górnego Śląska przez Kłodzko do przejścia granicznego Kudowa Wschód - Słone. Powierzchnia miasta i gminy Złoty Stok obejmuje 76 km kw. Zamieszkuje ją ogółem 4594 osób, z czego w Złotym Stoku żyje 2758 mieszkańców. Gmina składa się z 5 sołectw, tj. Mąkolno, Laski, Chwalisław, Błotnica i Płonica. Ze wszystkimi wioskami należącymi do gminy istnieją połączenia autobusowe. Przy szosie prowadzącej do Paczkowa znajduje się lokalne przejście graniczne do Republiki Czeskiej.

Złoty Stok jest ważnym ośrodkiem turystycznym we wschodniej części Sudetów. Miasto i gmina mają charakter przemysłowo-rolniczy. Dzięki słabemu rozwojowi przemysłu w tej części Sudetów, w lasach stanowiących 46% gruntów gminy Złoty Stok zachowały się nie zniszczone obszary drzewostanów z liczną zwierzyną łowną.

4.3 Wielkość charakter i stopień zurbanizowania miejscowości



Złoty Stok – miasto w południowo-zachodniej Polsce, leżące na Śląsku, w województwie dolnośląskim, w powiecie ząbkowickim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Złoty Stok. Złoty Stok jest najstarszym ośrodkiem górniczo-hutniczym w Polsce. Ostatnią kopalnię zamknięto w 1961. Powierzchnia gminy wynosi 75,63 km², gmina

dzieli się na Złoty Stok i pięć sołectw. Na uwagę zasługuje bliskie sąsiedztwo Republiki Czeskiej. Około 2 km od centrum miasteczka, przy szosie prowadzącej do Paczkowa, znajduje się przejście graniczne dla ruchu pieszego Złoty Stok – Bila Voda.

4.4 Lokalizacja i stan zagospodarowania działki

Nieruchomość zlokalizowana jest w obrębie strefy peryferyjnej miasta tj. zabudowy o charakterze przemysłowym. Dojazd do nieruchomości jest możliwy drogą wewnętrzną o nawierzchni nieulepszanej. Sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią grunty niezabudowane oraz zabudowania przemysłowe, natomiast od strony północnej usytuowane jest wysypisko odpadów komunalnych. Od strony wschodniej działka graniczy z potokiem Trująca. Najbliższe zabudowania nieprzemysłowe zlokalizowane są w odległości ok. 800m i oddzielone pasem zieleni wysokiej. Teren w obrębie wycenianej nieruchomości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z

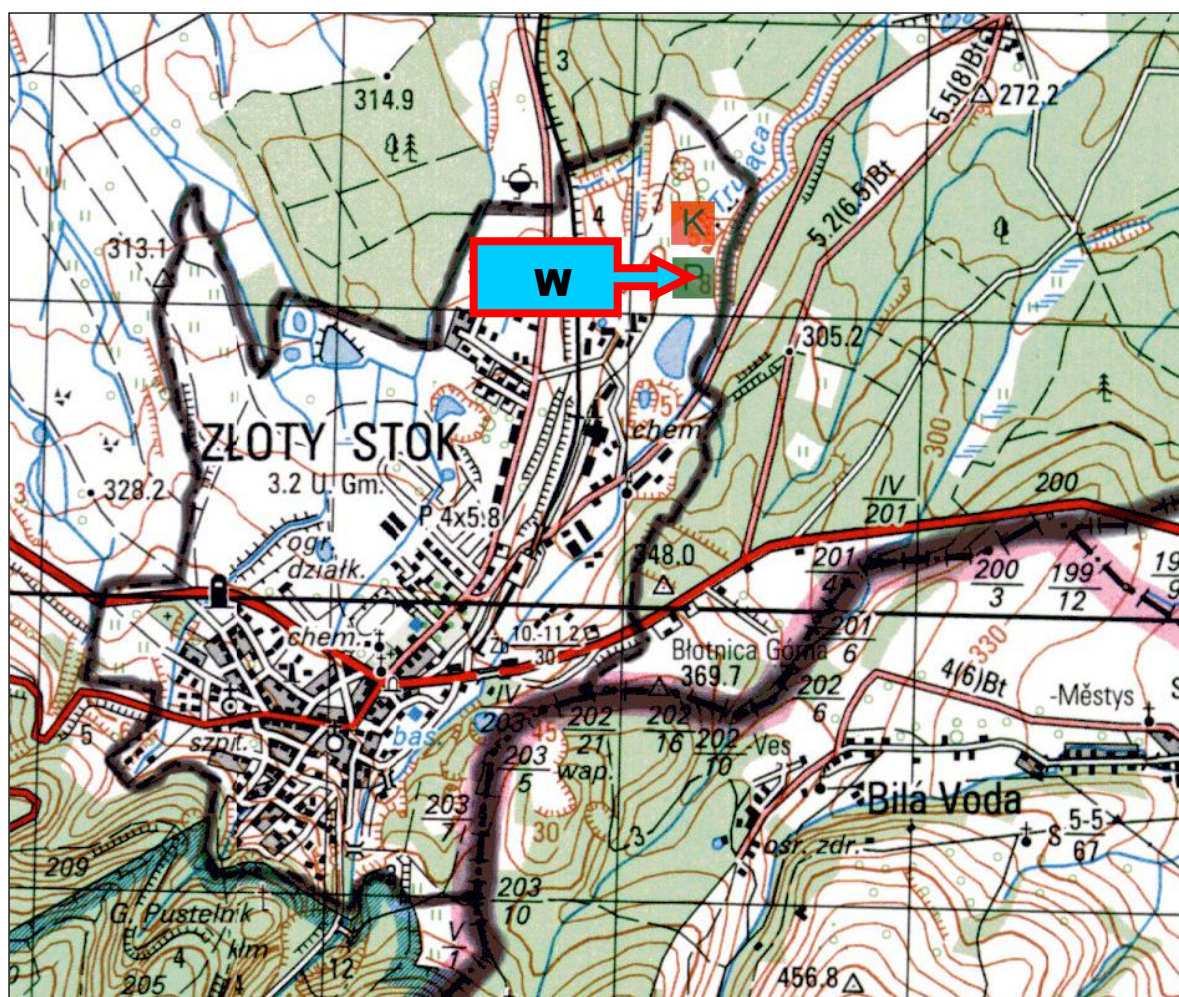
Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowski, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	21
--	--	----

przeznaczeniem pod istniejące urządzenia i obiekty w zakresie składowania odpadów niebezpiecznych (szczegółowy opis przeznaczenia w m.p.z.p. podano w pktcie 5). Działka o nr ewid. 10/30 to grunt o urozmaiconej konfiguracji, porośnięty dziczą roślinnością, w wydzielonych kwaterach pod składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne z wydzieloną kwaterą na odpady niebezpieczne.

W operacie ewidencji gruntów działka oznaczona jest nr 10/30 o powierzchni 2,0696 ha rodzaj użytków – Ba.

Numer		Rodzaje użytków	Klasa	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
mapy	działki			użytków ha	działki ha	
2B	10/30	Tereny przemysłowe	Ba	2,0696	2,0696	SW1Z/00061933/5
		RAZEM		2,0696	2,0696	

LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



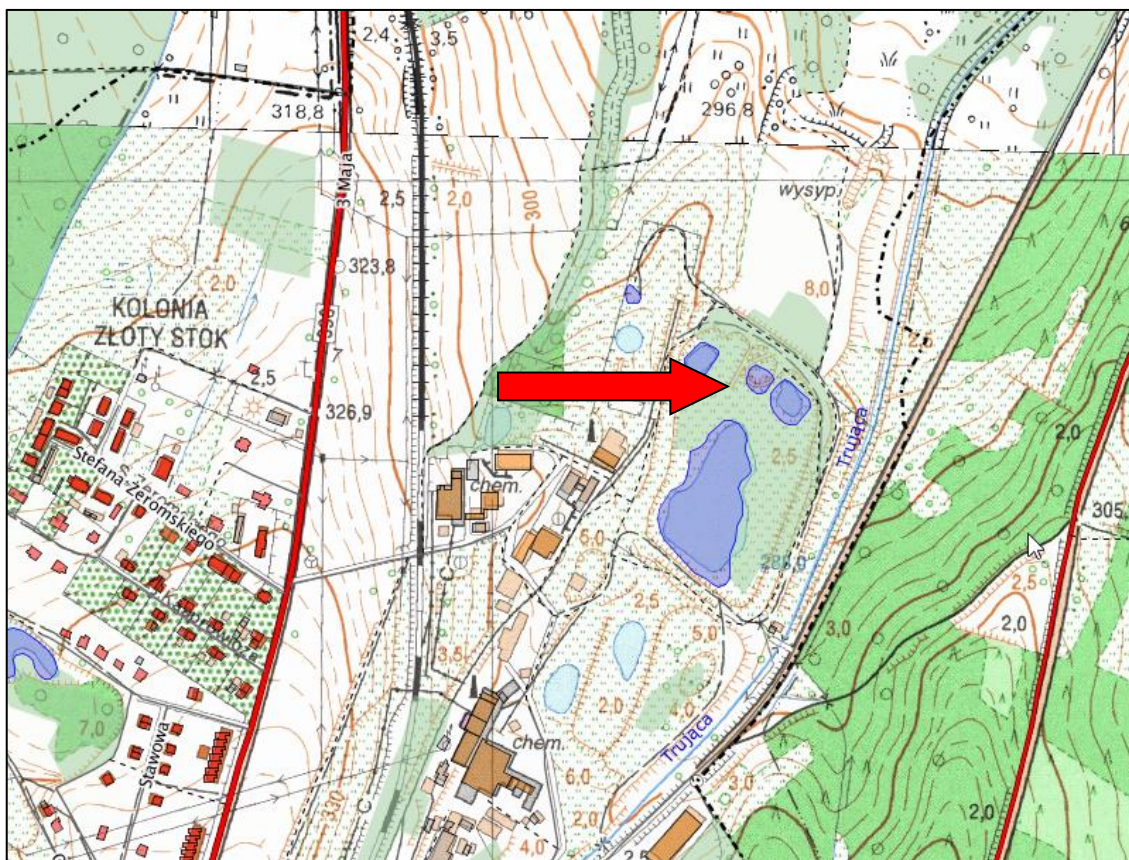
Lokalizacja funkcjonujących składowisk odpadów w gminie Złoty Stok:

K - składowisko odpadów komunalnych

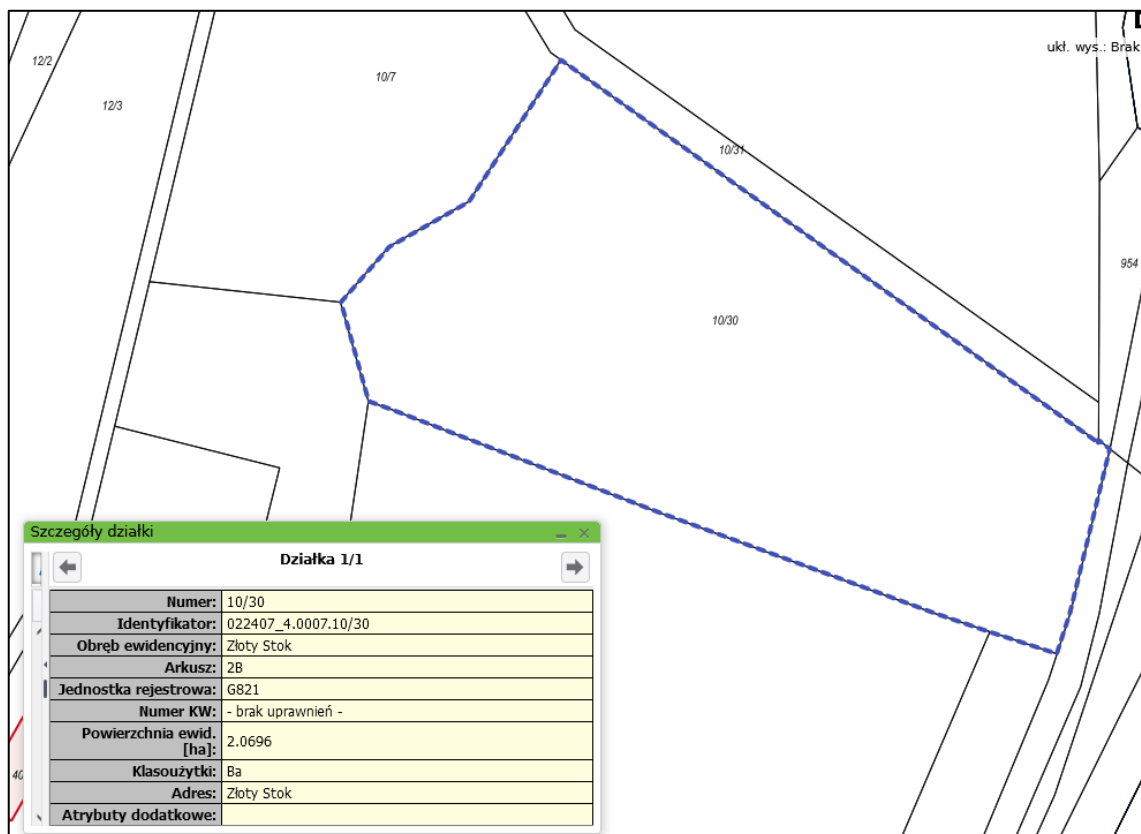
W - wyceniana nieruchomość

Data: 17-01-2022r.	Rep. 3/2022/839	Sporządził: Mariola Ślusarek-Furgalska
--------------------	-----------------	--

LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI - SZCZEGÓŁOWA



MAPA EWIDENCYJNA



Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	23
---	--	----

Władający nieruchomością (użytkownik wieczysty) Filmplast Sp. z o.o., oprócz obsługi podmiotów wewnętrznych oferuje usługi w zakresie składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne z wydzieloną kwaterą na odpady niebezpieczne – podpoziomowo-nadpoziomowe, działając na podstawie:

- ✓ Decyzja nr U 106/2015 z dnia 10 marca 2015r. zezwalająca na przetwarzanie odpadów.
- ✓ Decyzja nr I 121/2015 z dnia 10 marca 2015r. zatwierdzająca instrukcję eksploatacji.

Poniżej podano informacje zawarte w protokole kontroli nr DW 86/2017 przeprowadzonej w dniach od 19 czerwca do 4 lipca 2017r. przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu.

Składowisko odpadów przemysłowych zlokalizowane jest na terenie byłego stawu osadowego. Obszar ten znajduje się w makroregionie Sudetów Wschodnich, w północnej części Gór Złotych. Sieć hydrologiczną stanowią całego obszaru dość liczne strumienie i potoki płynące w kierunku północnym, z których największe to potoki Trująca i Mąkolnica.

Składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne z wydzieloną kwaterą na odpady niebezpieczne w Złotym Stoku jest zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne z wydzieloną kwaterą na odpady niebezpieczne w Złotym Stoku wybudowano na terenach zdegradowanych przyrodniczo, stanowiących pozostałość po prowadzących działalność w zakresie odzysku arsenu i złota przez byłą „Kopalnię Arsenu” i „Przemysł Arsenowy”.

Podstawowe parametry składowiska:

- ✓ całkowita pojemność składowiska wynosi 5330 m³, tj. ok. 6500 Mg,
- ✓ składa się z 4 odrębnych kwater, przy czym:
 - odpady składowane są w trzech kwaterach: nr 2, 3 i 4,
 - kwatera nr 1 pełni rolę zbiornika na wody odciekowe (staw odciekowy),
- ✓ pojemność kwater i docelowe rzędne:
 - kwatera nr 4 o powierzchni 1674 m² i pojemności eksploatacyjnej 2690 m³, docelowa rzędna – 298,5 m n.p.m.,
 - kwatera nr 3 o powierzchni 500 m² i pojemności eksploatacyjnej 420 m³, docelowa rzędna – 298,5 m n.p.m.,
 - kwatera nr 2 o powierzchni 1402 m² i pojemności eksploatacyjnej 2220 m³, docelowa rzędna – 298,5 m n.p.m.,
 - ilość składowanych odpadów na składowisku odpadów w roku 2017 wynosiła 1 259,19 Mg,
- ✓ dna i skarpy wewnętrzne kwater posiadają uszczelnienie folią pcv o grubości 0,3 mm, dodatkowo skarpy kwater posiadają umocnienie w postaci płyt ułożonych ażurowo,
- ✓ składowisko posiada drenaż odcieków, odrębny dla każdej kwatery, z wymuszonym systemem odprowadzania wód odciekowych do stawu odciekowego (poprzez

Data: 17-01-2022r.	Rep. 3/2022/839	Sporządził: Mariola Ślusarek-Furgalska
--------------------	-----------------	--

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	24
---	--	----

pompowanie ww. wód ze studzienek technologicznych, przy użyciu pomp i węży strażackich,

- ✓ teren składowiska ogrodzony jest siatką metalową,
- ✓ wokół obiektu występuje pas zieleni izolacyjnej.

W ww. protokole opisano następujące naruszenia i nieprawidłowości:

- niewłaściwe utrzymanie urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne z wydzieloną kwaterą na odpady niebezpieczne w Złotym Stoku,
- niewłaściwe prowadzenie monitoringu składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne z wydzieloną kwaterą na odpady niebezpieczne w Złotym Stoku, w odniesieniu do braku badań objętości odcieków.

Zgodnie z protokołem z oględzin do protokołu kontroli nr 86/2017 ustalono, cyt.:

1. W skład składowiska wchodzi:
 - kwatera nr 1 stanowiąca staw na odcieki,
 - kwatera nr 2, 3 4 - przeznaczone do składowania odpadów.
2. Wszystkie kwatery eksploatacyjne wypełnione są wodą, która przykrywa w znacznej części składowane w nich odpady. W/w stan świadczy o braku kontroli poziomu odcieków w studzienkach zbiorczych i ich bieżącego przepompowywania do stawu odciekowego. Odpady nie są przykrywane warstwami izolacyjnymi. Wystające ponad lustrem wody worki z odpadami uległy porozrywaniu.
4. Składowane w kwaterach odpady stanowią nieregularne przyzmy, usypane w sposób uniemożliwiający prowadzenie właściwej eksploatacji w/w obiektu (zatarasowane dojazdy do kwater).
5. Powierzchnie kwater eksploatacyjnych oraz stawu na odcieki na całej powierzchni porośnięte zostały sukcesją roślinną (trzcina).
6. Studzienki zbiorcze przy kwaterach eksploatacyjnych nie posiadają włazów oraz wyposażenia w urządzenia i armaturę służącą do przepompowywania odcieków z w/w kwater do stawu odciekowego.

Zgodnie z pismem Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 stycznia 2019 r., cyt.:

„tut. organ prowadzi postępowanie w sprawie cofnięcia w całości, bez odszkodowania, decyzji Marszałka Województwa Dolnośląskiego Nr U 106/2015 z dnia 10 marca 2015r., znak: DOW-S-V.7244.1.5.2015.IMa.AP, L dz. 1193/03/2015 udzielającej spółce Filmplast Sp z o.o. zezwolenia na przetwarzanie odpadów, poprzez składowanie, na składowisku odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, z wydzieloną kwaterą na odpady niebezpieczne, zlokalizowanym w Złotym Stoku przy ul. Kolejowej 2a, gmina Złoty Stok, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie. Ww. postępowanie nie zostało jeszcze zakończone.”

Wszystkie otrzymane dokumenty z WIOŚ we Wrocławiu delegatura w Wałbrzychu, załączono do niniejszego operatu.

Data: 17-01-2022r.	Rep. 3/2022/839	Sporządził: Mariola Ślusarek-Furgalska
--------------------	-----------------	--

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	25
---	--	----

WIDOK NIERUCHOMOŚCI



Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	26
---	--	----



DOJAZD I OTOCZENIE



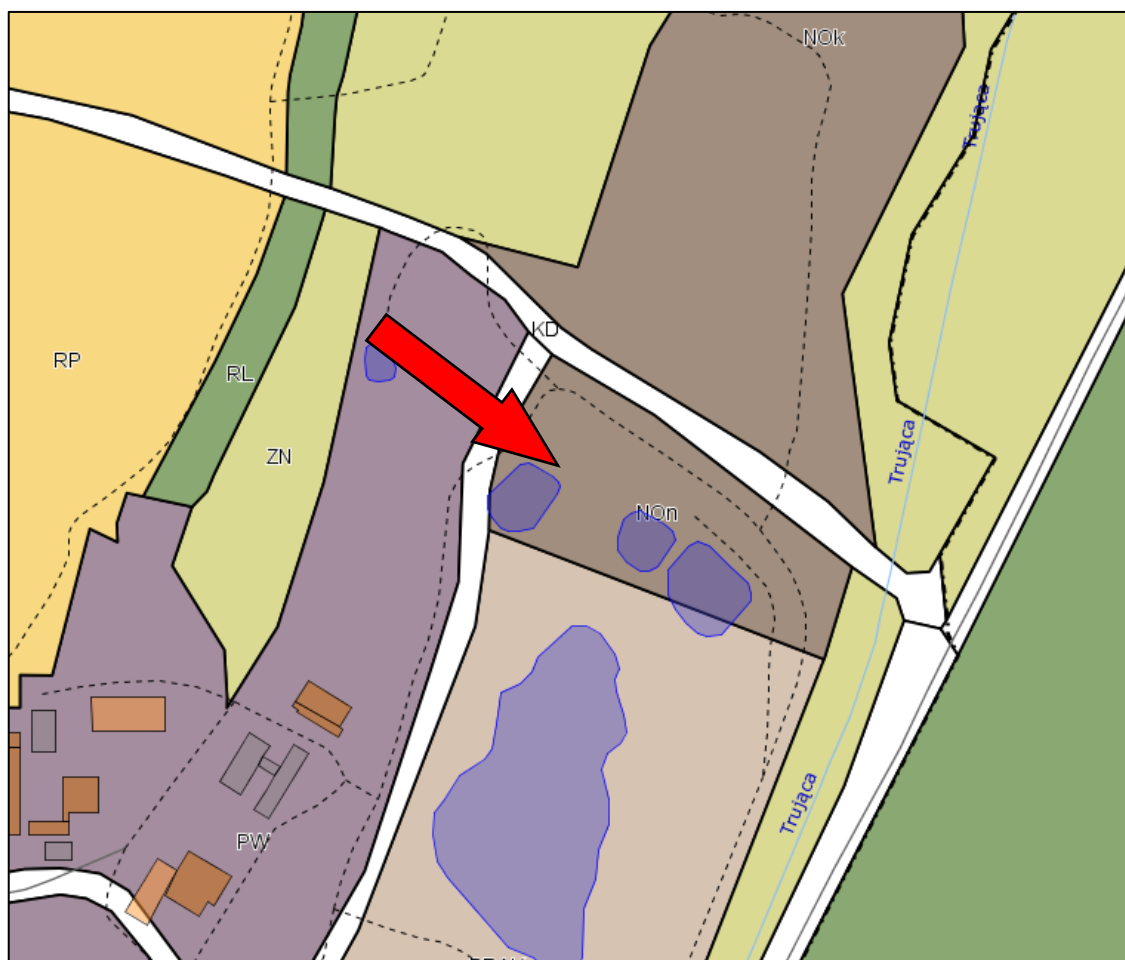
5 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie uchwałą nr XVI/100/04 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 18 marca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Złoty Stok, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 82 dnia 5 maja 2004 r. teren obejmujący działkę o nr ewid. 10/30 oznaczony jest symbolem jednostki planistycznej **NOn** i przeznaczony jest jako teren istniejących urządzeń i obiektów w zakresie składowania odpadów niebezpiecznych, cyt.:

„3.2. W zakresie gospodarki odpadami niebezpiecznymi i odpadami innymi niż niebezpieczne ustala się następujące rozwiązania: 3.2.1. utrzymuje się bez zmian istniejące składowisko odpadów niebezpiecznych w Złotym Stoku, na terenie oznaczonym w rysunku nr 6 miejscowego planu symbolem literowym „NOn”, 3.2.2. nakazuje się sukcesywną rekultywację terenu poprzez neutralizację składowanych odpadów i kompensację przyrodniczą terenu, 3.2.3. dla istniejących składowisk odpadów komunalnych i niebezpiecznych, proponuje się ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania; orientacyjny jego zasięg wskreślono w rysunkach nr 1, 5, 6 i 7 miejscowego planu.

NOn - Teren istniejących urządzeń i obiektów w zakresie składowania odpadów niebezpiecznych. Istniejące przeznaczenie podstawowe terenu utrzymuje się bez zmian. Nakazuje się sukcesywną rekultywację terenu poprzez neutralizację składowanych odpadów i kompensację przyrodniczą terenu.”

Data: 17-01-2022r.	Rep. 3/2022/839	Sporządził: Mariola Ślusarek-Furgalska
--------------------	-----------------	--



Nieruchomość użytkowana z godnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

6 WYCENA

6.1 Obiekty wybrane do porównania

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. Wszystkie transakcje dotyczą prawa własności nieruchomości gruntowych.

L.p.	Data transakcji	Cena działek	Pow. działek	Cena 1 mkw	Powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Przeznaczenie w planie/studium
1	2020-06-03	190 000	10500	18,10	oławski	Oława	Ścinawa Polska	przemysłowo-usługowe
2	2020-06-04	628 530	27497	22,86	trzebnicki	Żmigród	Żmigród	inne, przemysł
3	2020-09-14	329 000	17993	18,28	wrocławski	Czernica	Wojnowice	przemysł, rolne
4	2020-11-06	380 000	18000	21,11	trzebnicki	Żmigród	Sanie	komunikacja, przemysł

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowski, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	28
--	--	----

5	2020-11-30	1 732 438	72903	23,76	średzki	Miękinia	Miękinia	przemysłowo-usługowe
6	2020-12-02	873 330	67700	12,90	ząbkowski	Bardo	Dzbanów	przemysł, przemysłowo-usługowe
7	2020-12-17	249 702	10843	23,03	wołowski	Wołów	Prawików	komunikacja, przemysł
8	2021-01-13	900 000	29600	30,41	świdnicki	Świdnica	Sulisławice	rolne, utylizacja odpadów
9	2021-01-26	400 000	19664	20,34	oleśnicki	Oleśnica	Ligota Polska	komunikacja, przemysł
10	2021-03-25	520 000	24158	21,52	oleśnicki	Oleśnica	Smardzów	przemysł
11	2021-04-02	220 000	15700	14,01	wrocławski	Czernica	Dobrzykowice	przemysł
12	2021-04-09	159 900	8849	18,07	ząbkowski	Bardo	Dzbanów	przemysł
13	2021-04-19	1 050 000	57556	18,24	trzebnicki	Zawonia	Zawonia	komunikacja, przemysł
14	2021-04-21	300 000	8800	34,09	świdnicki	Świdnica	Sulisławice	rolne, utylizacja odpadów
15	2021-04-21	500 000	28274	17,68	trzebnicki	Zawonia	Zawonia	komunikacja, przemysł
16	2021-05-13	918 137	39919	23,00	oławski	Domaniów	Goszczyna	przemysłowo-usługowe
17	2021-06-24	321 632	13984	23,00	oławski	Domaniów	Goszczyna	przemysłowo-usługowe
18	2021-07-27	976 465	42455	23,00	oławski	Domaniów	Goszczyna	przemysłowo-usługowe
19	2021-07-27	1 560 343	67841	23,00	oławski	Domaniów	Goszczyna	przemysłowo-usługowe
20	2021-07-27	1 460 454	63498	23,00	oławski	Domaniów	Goszczyna	przemysłowo-usługowe

WARTOŚCI BRZEGOWE					
śr.	21,47	max	34,09	min	12,90
Wskaźnik min-max			1,59		0,60

Opis nieruchomości w zakresie cen min i max:

Cechy rynkowe	Opis cechy	Cena min poz. 6	Cena max poz. 14
Położenie i atrakcyjność lokalizacji	Lokalizacja nieruchomości, dostępność komunikacyjna, prestiż okolicy	średnie	dobrze
Sąsiedztwo i otoczenie	Prestiż okolicy, dobre sąsiedztwo, zagospodarowanie sąsiednich nieruchomości, warunki krajobrazowe	dobrze	dobrze
Kształt i wielkość działki	Kształt działki, optymalna wielkość dla racjonalnego wykorzystania	dobry	średnie
Możliwości inwestycyjne	Stan zagospodarowania nieruchomości, możliwości zabudowy, ewentualne obciążenie służebnościami	dobrze	średnie
Uzbrojenie i dostęp do drogi	Dostęp do ciągów komunikacyjnych, uzbrojenie w media miejskie (wiejskie)	słabe	dobrze

Data: 17-01-2022r.	Rep. 3/2022/839	Sporządził: Mariola Ślusarek-Furgalska
--------------------	-----------------	--

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	29
---	--	----

6.2 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
Położenie i atrakcyjność lokalizacji	Lokalizacja nieruchomości, dostępność komunikacyjna, prestiż okolicy	30%	bardzo dobre	dobra	średnie	słabe	złe	<i>dobre</i>
			5	4	3	2	1	4
Sąsiedztwo i otoczenie	Prestiż okolicy, dobre sąsiedztwo, zagospodarowanie sąsiednich nieruchomości, warunki krajobrazowe	20%	bardzo dobre	dobra	zadawalające	słabe	złe	<i>średnie</i>
			5	4	3	2	1	3
Kształt i wielkość działki	Kształt działki, optymalna wielkość dla racjonalnego wykorzystania	15%	bardzo dobry	dobry	zadawalający	słaby	zły	<i>dobry</i>
			5	4	3	2	1	4
Możliwości inwestycyjne	Stan zagospodarowania nieruchomości, możliwości zabudowy, ewentualne obciążenie służebnościami	20%	bardzo dobre	dobra	zadawalające	słabe	złe	<i>średnie</i>
			5	4	3	2	1	3
Uzbrojenie i dostęp do drogi	Dostęp do ciągów komunikacyjnych, uzbrojenie w media miejskie (wiejskie)	15%	bardzo dobry	dobry	zadawalający	słaby	zły	<i>średnie</i>
			5	4	3	2	1	3

6.3 Określenie wartości rynkowej gruntu

Lp.	Atrybut	Waga	C_{min}/C_{sr}	C_{max}/C_{sr}	Obiekt wyceniany	Wsp. Korygujący
1	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	30%	0,1802	0,4763	4 dobre	0,4023
2	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	0,1202	0,3176	3 średnie	0,2189
3	Kształt i wielkość działki	15%	0,0901	0,2382	4 dobry	0,2012
4	Możliwości inwestycyjne	20%	0,1202	0,3176	3 średnie	0,2189
5	Uzbrojenie i dostęp do drogi	15%	0,0901	0,2382	3 średnie	0,1642
RAZEM		100%	0,6008	1,5879		1,2055

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	30
---	--	----

Tabela porównawcza nieruchomości							
Dane rynkowe					Nieruchomość wyceniana		
lp.	Cechy nieruchomości ATRYBUTY	WAGA atrybutu	Wartość współczynnika [C _{min} /C _{sr}]	Wartość współczynnika [C _{max} /C _{sr}]	atrybut	stopień nasilenia atrybutu	Współczynnik korygujący
1	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	30%	0,1802	0,4763	dobrze	4,0	0,4023
2	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	0,1202	0,3176	średnie	3,0	0,2189
3	Kształt i wielkość działki	15%	0,0901	0,2382	dobry	4,0	0,2012
4	Możliwości inwestycyjne	20%	0,1202	0,3176	średnie	3,0	0,2189
5	Uzbrojenie i dostęp do drogi	15%	0,0901	0,2382	średnie	3,0	0,1642
6	Suma	100%	0,6008	1,5879			1,2055
10	Wartość skorygowana						
11	Wartość średnia			21,47	pow. działki: <u>20 696 m²</u>		
12	Wartość średnia skorygowana			25,88			
13	Współczynnik korygujący (od 0,9 ÷ 1,1)			1,00			
14	Wartość rynkowa			535 656 zł			

Wartość nieruchomości jako prawa własności wynosi:

$$\underline{W_{(WR)} \approx 535\,700 \text{ zł}}$$

W związku z tym, że nie odnotowano transakcji nieruchomościami gruntowymi jako przedmiotu prawem użytkowania wieczystego o podobnym przeznaczeniu, zastosowano sposób wyliczenia prawa u.w. jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego, określonego według wzoru zamieszczonego w § 29 ust. 3 rozporządzenia.

$$W_k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) \cdot \frac{t}{T} + 0,25 \cdot \frac{T-t}{T}$$

gdzie:

- W_k współczynnik korygujący;
- S_r stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%;
- t liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;
- T liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste;
- R przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	31
---	--	----

Zatem zgodnie ze stanem prawnym na dzień wyceny opisanym w p-kcie 2, wartość nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego (okres nie wykorzystanego prawa użytk. wiecz. – 67 lat u.w. do dnia 05-12-2089 r.) wynosi :

$$W_{uw} = 535\,700 \text{ zł} \times \left(1 - \frac{3\%}{12\%} \times \frac{67}{99} \right) \times \frac{99-67}{99} + 0,25 \times \frac{99-67}{99}$$

$$W_{uw} = 535\,700 \text{ zł} \times 0,5884 = 315\,206 \text{ zł} \approx 315\,200 \text{ zł}$$

Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi:

$$\underline{W_{(uw)} \approx 315\,200 \text{ zł}}$$

Słownie: trzysta piętnaście tysięcy dwieście złotych.

OPRACOWAŁA :

7 ANALIZA WYNIKÓW

- 1.) Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości jako prawa użytkowania wieczystego wg stanu na dzień wyceny wynosi (przy zastosowaniu podejścia porównawczego) **315.200,- zł** co zgodnie z zamieszczoną w operacie analizą cenową jest odzwierciedleniem cen nieruchomości o podobnym przeznaczeniu i podobnej lokalizacji. Uzyskana cena jednostkowa 25,88 zł/m² jest ceną mieszczącą się w granicach środkowego przedziału cenowego zanotowanych transakcji podobnymi nieruchomościami w powiecie ząbkowickim.
- 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 Rzecznawców Majątkowych.

Data: 17-01-2022r.	Rep. 3/2022/839	Sporządził: Mariola Ślusarek-Furgalska
--------------------	-----------------	--

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	32
---	--	----

- 2) Oszacowania wartości rynkowej dokonano wg stanu oraz cen na dzień 17 stycznia 2022 r.
- 3) Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.3
- 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) Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynków wchodzących w skład nieruchomości.
- 7) Założono, że biegłemu udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.
- 8) Ponieważ nie udostępniono nieruchomości dla przeprowadzenia szczegółowych oględzin, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich H. Kupis wyraził zgodę na sporządzenie operatu, na podstawie opisanego stanu technicznego w opracowanym dokumencie dotyczącym opisu i oszacowania, sporządzonym 05-05-2014r. Rzeczoznawca majątkowy (biegły sądowy), zastrzega możliwość wykonania aneksu do niniejszego operatu szacunkowego, jeśli właściciele udostępnią pomieszczenia budynku mieszkalnego dla oceny stanu technicznego i okaże się, że w sposób znaczący odbiega od opisanego w pkt 6.
- 9) Zakłada się prawidłowość danych dostarczonych przez Zamawiającego.
- 10) 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.
- 11) Zawarte w niniejszym operacie szacunkowym dane osobowe zostają ujawnione tylko zleceńbiorcy. 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.
- 12) 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. Protokół z badania księgi wieczystej
4. Wypis z rejestru gruntów
5. Mapa ewidencyjna gruntów
6. materiały dot. nieruchomości przekazane od WIOŚ
7. Kopia ubezpieczenia OC biegłego sądowego
8. Kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego

Ząbkowice Śl. styczeń 2022 r.

Data: 17-01-2022r.	Rep. 3/2022/839	Sporządził: Mariola Ślusarek-Furgalska
--------------------	-----------------	--

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA







Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biurow Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	36
---	---	----

Notatka z weryfikacji księgi wieczystej

Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **SW1Z/00061933/5** wg stanu na dzień 17 stycznia 2022 r. zawierającą następujące wpisy (wpisy ustalono wg stanu na dzień wyceny w oparciu o dostępne elektroniczne zasoby ksiąg wieczystych na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości - CBDKW):

Typ księgi wieczystej: grunt oddany w użytkowanie wieczyste

Dział I		
Działki ewidencyjne		
Numer działki	10/30	
Położenie (<i>numer porządkowy / gmina, miejscowość</i>)	Złoty Stok, Złoty Stok	
Sposób korzystania	tereny przemysłowe	
Obszar całej nieruchomości	2,0696	
Dz I SP:		
prawo użytkowania wieczystego		
Okres użytkowania	2089-12-05	---
Sposób korzystania	prawo wieczystego użytkowania gruntu	
Dział II		
Skarb Państwa jako właściciel, FILMPLAST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotym Stoku jako użytkownik wieczysty		
dokumenty będące podstawą wisu: umowa przeniesienia praw z dnia 2014-02-28		
Dział III		
Numer wpisu	1	
Napis	wpisy dotyczące użytkowania wieczystego	
Rodzaj wpisu	inny wpis	
Treść wpisu	notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 2441/20 należącej do dłużnika FILMPLAST sp. z o.o. na podstawie wniosku wierzyciela Skarb Państwa-Starosta Ząbkowicki, 57-200 Ząbkowice Śląskie, ul. Sienkiewicza 11	
Numer wpisu	2	
Napis	wpisy dotyczące użytkowania wieczystego	
Rodzaj wpisu	inny wpis	
Treść wpisu	naczelnik urzędu skarbowego w Ząbkowicach Śląskich wszczął egzekucję z nieruchomości z wniosku wierzyciela Burmistrza Złotego Stoku	
Numer wpisu	3	
Napis	wpisy dotyczące użytkowania wieczystego	
Rodzaj wpisu	inny wpis	
Treść wpisu	notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1682/21 do sprawy i co 70/21 należącej do dłużnika FILMPLAST Sp. z o.o. na podstawie wniosku wierzyciela :	
Skarb Państwa (<i>Nazwa, siedziba</i>)	Skarb Państwa - Starosta Ząbkowicki, Ząbkowice Śląskie	
Rola instytucji	organ reprezentujący skarb państwa	
Numer wpisu	4	
Napis	wpisy dotyczące użytkowania wieczystego	

Złoty Stok, działka nr 10/30, AM-2B gmina Złoty Stok, pow. ząbkowicki, woj. dolnośląskie	Biuro Usług Technicznych Budownictwa Mariola Ślusarek - Furgalska	37
---	--	----

Rodzaj wpisu	inny wpis
Treść wpisu	notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1801/21 do sprawy i co 70/21 należącej do dłużnika FILMPLAST Sp. z o.o. na podstawie wniosku wierzyciela :
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Skarb Państwa Starosta Ząbkowicki, Ząbkowice Śląskie
Rola instytucji	organ reprezentujący skarb państwa
Dział IV	
Numer wpisu	1
Napis	wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
Rodzaj wpisu	inny wpis
Treść wpisu	notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 2441/20 należącej do dłużnika FILMPLAST Sp. z o.o. na podstawie wniosku wierzyciela Skarb Państwa Starosta Ząbkowicki , 57-200 Ząbkowice Śląskie, ul Sienkiewicza 11
Numer wpisu	2
Napis	wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
Rodzaj wpisu	inny wpis
Treść wpisu	naczelnik urzędu skarbowego w Ząbkowicach Śląskich wszczął egzekucję z nieruchomości z wniosku wierzyciela Burmistrza Złotego Stoku
Numer wpisu	3
Napis	wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
Rodzaj wpisu	inny wpis
Treść wpisu	notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1682/21 do sprawy i co 70/21 należącej do dłużnika FILMPLAST Sp. z o.o. na podstawie wniosku wierzyciela :
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Skarb Państwa - Starosta Ząbkowicki, Ząbkowice Śląskie
Rola instytucji	organ reprezentujący skarb państwa
Numer wpisu	4
Napis	wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
Rodzaj wpisu	inny wpis
Treść wpisu	notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1801/21 do sprawy i co 70/21 należącej do dłużnika FILMPLAST Sp. z o.o. na podstawie wniosku wierzyciela :
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Skarb Państwa Starosta Ząbkowicki, Ząbkowice Śląskie
Rola instytucji	organ reprezentujący skarb państwa

Ząbkowice Śl. 17 stycznia 2022 r.

miejsowość i data

Mariola Ślusarek-Furgalska

podpis Rzeczoznawcy Majątkowego