

Repertorium Nr 18/2010/541

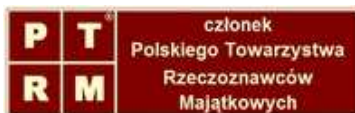
OPERAT SZACUNKOWY

PRAWO : Własności działki Nr 93/8

ADRES : Wałbrzych, ul. Jachimowicza

CEL : Wycena dla ustalenia zabezpieczenia
wierzytelności kredytodawcy

Opracował:



EGZ. 2

WYCIĄG Z OPERATU

1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego operatu jest nieruchomość w postaci działki nr 93/8 (obręb nr 8 Poniatów) o powierzchni 13,2090 ha, objęta księgą wieczystą SW1W/00079867/8. Wyceniana działka nie posiada zabudowy kubaturowej i zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod zabudowę produkcyjno-usługową.

1.2. ADRES

Wałbrzych, ul. Jachimowicza.

1.3. ZAKRES OPRACOWANIA

Wyceną objęto prawo własności nieruchomości gruntowej wraz ze składnikami w rozumieniu kodeksu cywilnego.

1.4. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

1.5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Właścicielem wycenianej nieruchomości jest Park Przemysłowy w Wałbrzychu Sp. z o.o. KRS 0000346014.

Dla przedmiotowej nieruchomości Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych Ekspozytura w Wałbrzychu ul. Słowackiego 10 prowadzi księgę wieczystą KW Nr SW1W/00079867/8.

1.6. METODY WYCENY

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

1.7. RODZAJ SZACOWANEJ WARTOŚCI

Wartość rynkowa dla optymalnego sposobu użytkowania.

1.8. DATA PRZEPROWADZENIA OGLĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

2 kwietnia 2010 r.

1.9. DATA OKREŚLENIA STANU NIERUCHOMOŚCI

2 kwietnia 2010 r.

1.10. DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

2 kwietnia 2010 r.

1.11. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

14 kwietnia 2010 r.

1.12. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

5 400 000,- PLN (słownie: pięć milionów czterysta tysięcy zł)



SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU	3
1 DANE OGÓLNE	6
1.1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	6
1.2 ADRES.....	6
1.3 ZAKRES OPRACOWANIA	6
1.4 CEL OPRACOWANIA	6
1.5 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
1.6 ZLECENIODAWCA.....	6
1.7 DATA PRZEPROWADZENIA OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI	6
1.8 DATA OKREŚLENIA STANU NIERUCHOMOŚCI	6
1.9 DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	6
1.10 DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	6
1.11 PODSTAWY PRAWNE WYCENY.....	6
1.12 LITERATURA.....	7
1.13 OPROGRAMOWANIE KOMPUTEROWE.....	7
1.14 DANE ŹRÓDŁOWE WYCENY	7
2 OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	7
2.1 STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI - LOKALIZACJA	7
2.2 WIELKOŚĆ, CHARAKTER I STOPIEŃ ZURBANIZOWANIA MIEJSCOWOŚCI.....	9
2.3 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	11
2.3.1 DOKUMENTY ŹRÓDŁOWE	11
2.3.2 KSIĘGA WIECZYSTA I PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI	11
2.3.3 PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	12
2.4 STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	12
3 SPOSÓB WYCENY	12
3.1 METODA WYCENY – UZASADNIENIE PRZYJĘTEGO RODZAJU WARTOŚCI	12
3.2 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH	13
3.2.1 OBSZAR BADANEGO RYNKU.	15
3.2.2 OKRES BADANIA CEN	15
3.2.3 WARUNKI ZAWARCIA TRANSAKCJI.....	15
3.2.4 CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH	16
3.2.5 ANALIZA TRENDU ZMIAN CEN NIERUCHOMOŚCI W CZASIE.....	18
3.3 WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	20
3.4 WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	21
3.4.1 ATRYBUTY PORÓWNAWCZE	21
3.4.2 WYLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	23
4 KLAUZULE.....	24
4.1 KLAUZULA PUBLIKACJI I WYKORZYSTANIA	24
4.2 KLAUZULE INNE	24

1 DANE OGÓLNE

1.1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego operatu jest nieruchomość w postaci działki nr 93/8 (obręb nr 8 Poniatów) o powierzchni 13,2090 ha.

1.2 ADRES

Wałbrzych, ul. Jachimowicza.

1.3 ZAKRES OPRACOWANIA

Wyceną objęto prawo własności nieruchomości gruntowej wraz ze składnikami w rozumieniu kodeksu cywilnego.

1.4 CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

1.5 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Właścicielem wycenianej nieruchomości jest Park Przemysłowy w Wałbrzychu Sp. z o.o. KRS 0000346014.

Dla przedmiotowej nieruchomości Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych Ekspozytura w Wałbrzychu ul. Słowackiego 10 prowadzi księgę wieczystą KW Nr SW1W/00079867/8.

1.6 ZLECENIODAWCA

Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został na podstawie zlecenia z dnia 30 marca 2010 r. Parku Przemysłowego Spółka z o.o. w Wałbrzychu

1.7 DATA PRZEPROWADZENIA OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

2 kwietnia 2010 r.

1.8 DATA OKREŚLENIA STANU NIERUCHOMOŚCI

2 kwietnia 2010 r.

1.9 DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

2 kwietnia 2010 r.

1.10 DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

14 kwietnia 2010 r.

1.11 PODSTAWY PRAWNE WYCENY

a) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 z 2004 r. poz. 2603 ze zmianami),

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

1.12 LITERATURA

- a) Wycena Nieruchomości, Wydanie polskie. PFSRM, Warszawa, 2001 r.,
- b) Analiza rynku, Praca zbiorowa pod redakcją Henryka Mruka, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2003 r.,
- c) Analiza rynku nieruchomości, Henryk Gawron, Materiały dydaktyczne Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2009 r.,
- d) Odkrywanie wiedzy z danych, Daniel T. Larose, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006,
- e) Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości, Józef Hozer, Sebastian Kokot, Wojciech Kuźmiński, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, Warszawa 2002 r.,
- f) Standard Zawodowy Rzeczników Majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” uzgodniony przez Ministra Infrastruktury i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Ministra Infrastruktury Nr 1 z dnia 8 stycznia 2010 r.,
- g) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

1.13 OPROGRAMOWANIE KOMPUTEROWE

- a) Pakiet OFFICE 2007 firmy Microsoft,
- b) Arkusze kalkulacyjne: histogram, trend, wycena firmy RealExperts.

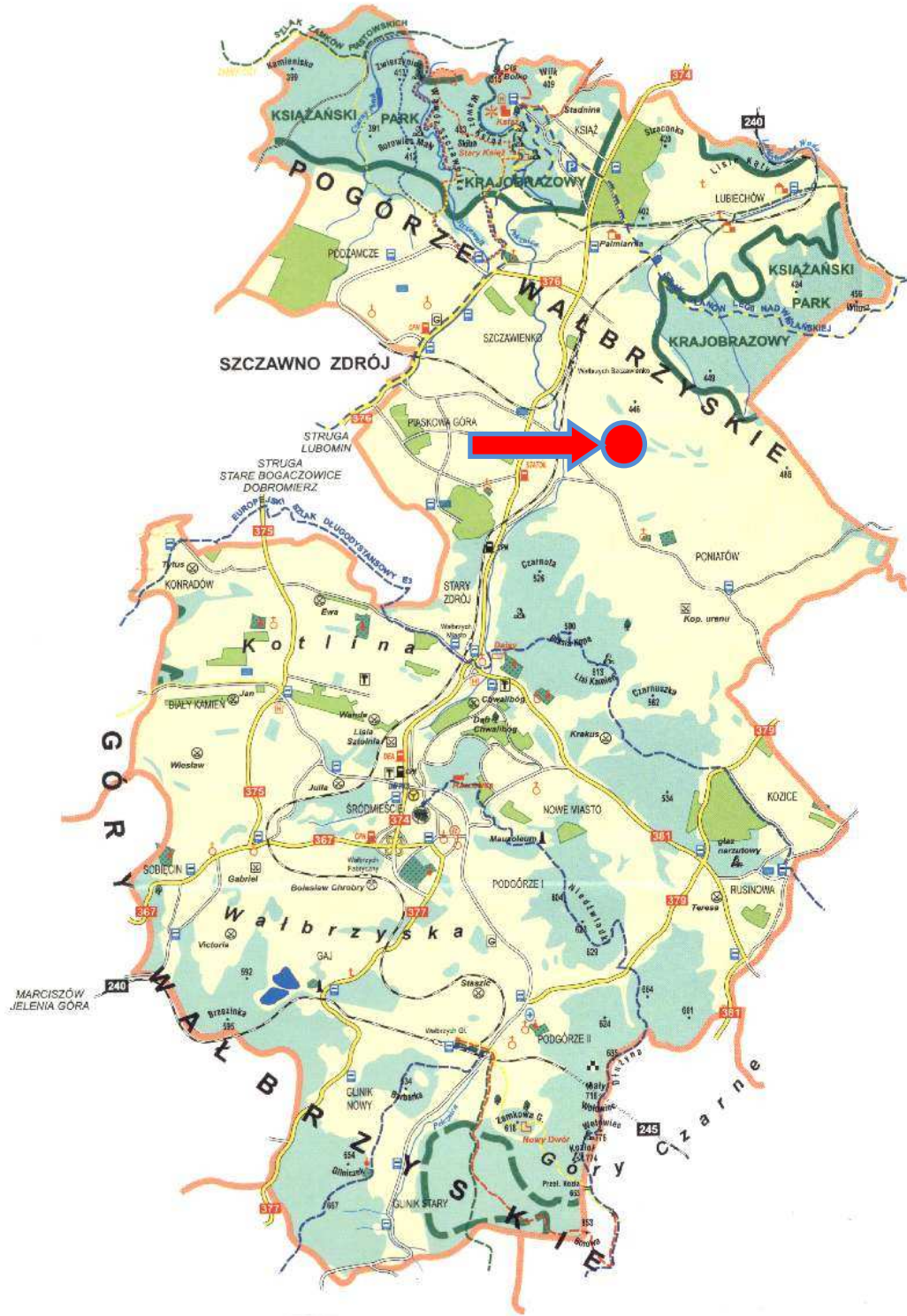
1.14 DANE ŹRÓDŁOWE WYCENY

- a) oględziny nieruchomości dokonane w dniu 2 kwietnia 2010 r.,
- b) mapa ewidencyjna,
- c) mapa sytuacyjno-wysokościowa,
- d) wypis z rejestru gruntów,
- e) odpis z księgi wieczystej KW Nr SW1W/00079867/8,
- f) dane na temat 7300 transakcji sprzedaży nieruchomości pochodzących z aktów notarialnych udostępnionych do wglądu przez właściwe katastry.

2 OPIS NIERUCHOMOŚCI

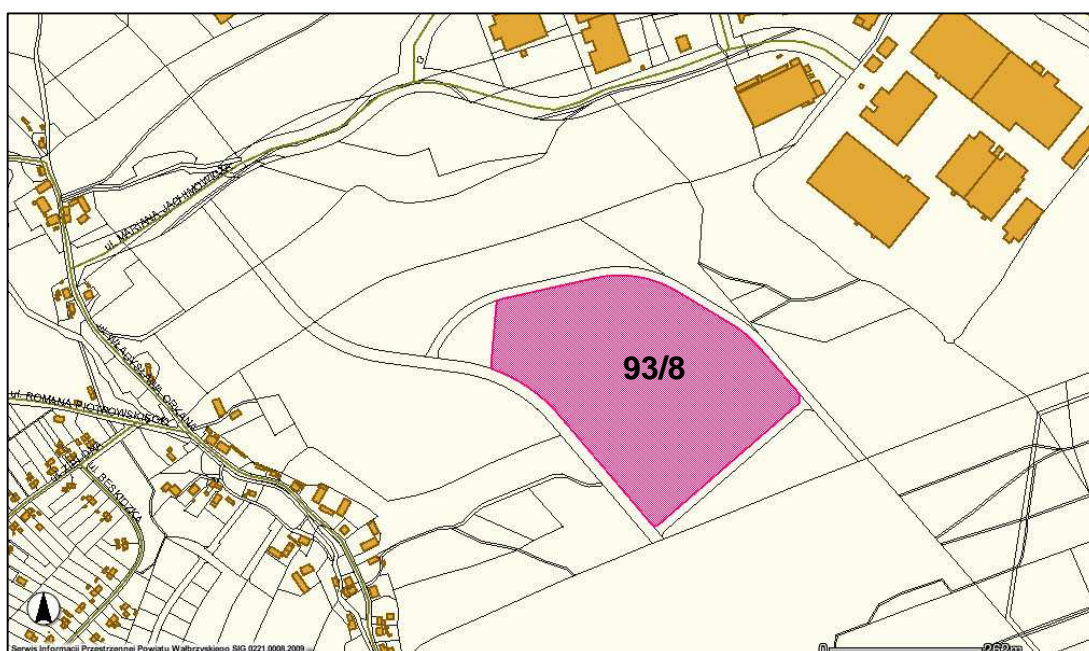
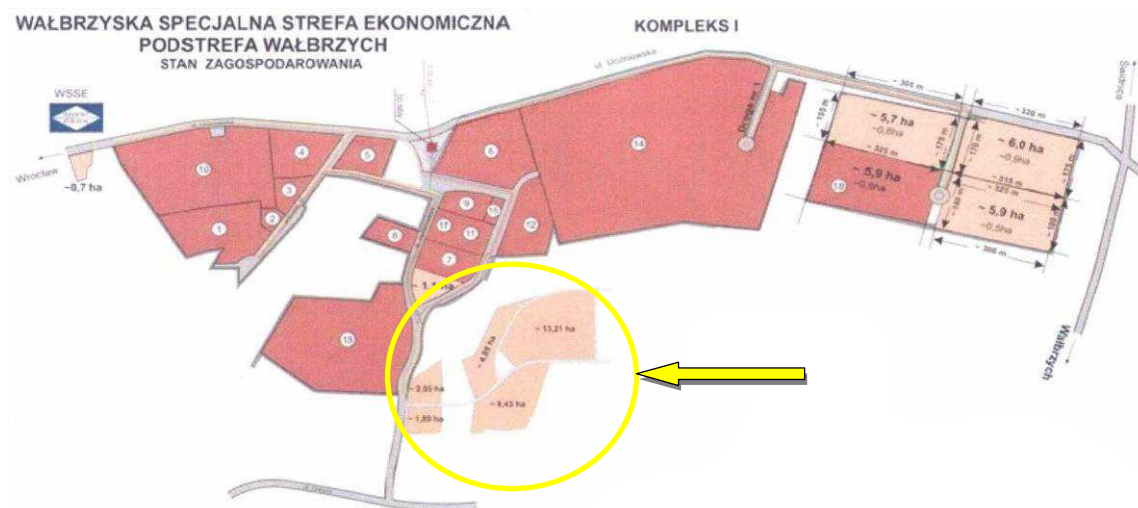
2.1 STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI - LOKALIZACJA

Wyceniana działka położona jest w północnej części miasta Wałbrzycha na terenie dzielnicy Poniatów.



Lokalizacja ogólna

Na terenie w/w dzielnicy znajduje się Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna.



Lokalizacja szczegółowa

2.2 WIELKOŚĆ, CHARAKTER I STOPIEŃ ZURBANIZOWANIA MIEJSCOWOŚCI

Wałbrzych położony jest nad rzeką Pelcznicą w Górach Wałbrzyskich, w województwie dolnośląskim. Po reformie administracyjnej miasto na prawach powiatu, od 1 stycznia 2003 r. w powiecie wałbrzyskim, największe miasto w Polsce o takim statusie, obecnie trwają rozmowy na temat przywrócenia Wałbrzychowi praw powiatu grodzkiego. Do niedawna duży ośrodek przemysłowy, centrum administracyjne województwa wałbrzyskiego oraz ośrodek górnictwa, obecnie gmina miejska o funkcjach przemysłowo-handlowo-usługowych z rozwijającymi się funkcjami ośrodka turystycznego, stolica powiatu wałbrzyskiego. Największy rozkwit miasto przeżywało w XIX wieku, wraz z rozwojem przemysłu - głównie górnictwa, przemysłu tekstylnego, produkcji porcelany i koksownictwa.

Powierzchnia miasta wynosi 85 km². Rozciągłość na osi wschód – zachód wynosi 12 km, a z północy na południe miasta – 22 km. Drugie miasto pod względem liczby ludności w województwie (więcej mieszkańców ma jedynie Wro-

claw), trzecie pod względem powierzchni (większą powierzchnię mają Wrocław i Jelenia Góra).

W Wałbrzychu działały dawniej trzy duże kopalnie węgla kamiennego (Wałbrzych, Victoria, Thorez). Ostatnią kopalnię zamknięto w połowie lat 90. Obecnie działa jedynie jedna koksownia (Victoria).

W latach 60 - tych rozpoczęto przebudowę miasta. Rozpoczęto budowę osiedli mieszkaniowych, w latach 50 - tych tzw. "Osiedla Górniczego" na terenie Rusinowej, a w latach 60 - tych osiedla Piaskowa Góra. Równocześnie przebudowano główne arterie komunikacyjne miasta, m.in. ulicę Wrocławską i Wysokiego. Pod koniec lat 70 - tych rozpoczęto budowę osiedla Podzamcze, w którym zamieszkuje ponad obecnie ponad 35 tysięcy osób.

Miasto rozwija się jako jeden z regionalnych ośrodków kulturalnych, administracyjnych i turystycznych Dolnego Śląska.

Restrukturyzacja przemysłu – głównie likwidacja zagłębia węglowego (kopalnie) wymusiła stworzenie Strefy Ekonomicznej, której stały rozwój kształtuje nowe gospodarcze oblicze miasta i duże zainteresowanie inwestorów terenami usługowymi.

Wyceniana działka wchodzi w obszar parku przemysłowego, którego koncepcję opracowano w 2009 r. Zgodnie z tą koncepcją spółka celowa:

- Przygotuje grunty niezabudowane do sprzedaży po uzbrojeniu infrastrukturalnym,
- Wykona makroniwelację i wybuduje hale produkcyjno-magazynowe.

Zgodnie z koncepcją wyceniana działka podzielona zostanie na 5 mniejszych działek.



2.3 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

2.3.1 DOKUMENTY ŹRÓDŁOWE

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie danych z księgi wieczystej KW Nr SW1W/00079867/8.

2.3.2 KSIĘGA WIECZYSTA I PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI

KW Nr SW1W/00079867/8, prowadzona przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych Ekspozytura w Wałbrzychu, ul. Słowackiego 10 zawiera niżej wymienione zapisy:

Dział I-0 „Oznaczenie nieruchomości”:

1.3. Położenie : Miejscowość Wałbrzych

1.4. Oznaczenie

1.4.1. Działka ewidencyjna

1.4.1.1.

Numer działki : 93/8

Numer obrębu ewidencyjnego : 0008

Nazwa obrębu ewidencyjnego : Poniatów Nr 8

Sposób korzystania : R- grunty orne

1.5. Obszar : 13,2090 Ha

Dział I-SP „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisu

Dział II – „Własność”

2.2. Właściciel

Wielkość udziału - 1/1

2.2.2 Skarb Państwa

Brak wpisu

2.2.4. Inna osoba prawna

Nazwa : Park Przemysłowy w Wałbrzychu
Sp. z o.o. w organizacji

Siedziba : Wałbrzych

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Brak wpisu

Dział IV – Hipoteka:

Brak wpisu

2.3.3 PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przedmiotowa działka objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr XXIX/90/04 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 30 września 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 listopada 2004 r. Nr 225 pod poz. 3489.

Zgodnie z tym planem działka o numerze 93/8 obręb nr 8 Poniatów w Wałbrzychu, położona jest na terenie obszaru oznaczonego w w/w planie symbolem A.3.P/U.

Zgodnie z §2 cytowanej uchwały dla terenu o symbolu A.3 P/U ustala się następujące przeznaczenie „Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno-usługową. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy z rysunkiem planu w odległości 20,0 m od linii rozgraniczających ulic klasy zbiorczej 2KD-Z ½ i lokalnej 1KD-L ½. Pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulice, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustala się strefy zieleni wysokiej. W strefach tych możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2.4 STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Na mocy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 kwietnia 2009 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie wałbrzyskiej specjalnej strefy ekonomicznej, zasięgiem podstrefy wałbrzyskiej objęte zostały grunty oznaczone jako obszar 15 w kompleksie 1.

Działka gruntu w kształcie nieregularnym o powierzchni 13,2090 ha.

Teren o zmiennej topografii od 409,5 do 436,5 m.n.p.m.

Według ewidencji gruntów działka posiada następujące użytki:

dr	- drogi	0,2707
Ł III	- łąki trwałe	1,3947
Ł V	- łąki trwałe	0,0467
Ps III	- pastwiska trwałe	0,5549
Ps IV	- pastwiska trwałe	0,4737
R IIIb	- grunty orne	0,5026
R IVa	- grunty orne	1,1768
R IVb	- grunty orne	5,8100
R V	- grunty orne	2,5753
R VI	- grunty orne	0,4036

Na działce nie występuje żadne uzbrojenie.

3 Sposób wyceny

3.1 Metoda wyceny – uzasadnienie przyjętego rodzaju wartości

Niniejsze opracowanie ma na celu określenie wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

Biorąc pod uwagę cel wyceny, w niniejszym operacie oszacowane zostanie rynkowa wartość prawa własności nieruchomości gruntowej dla optymalnego sposobu użytkowania.

3.2 Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości podobnych

Przez dziesiątki lat historii miasta dominującą gałęzią, dzięki, której następował rozwój było górnictwo węgla kamiennego. Jednakże uległa ona całkowitej likwidacji łącznie z całym zagłębiem węglowym. W związku z procesami restrukturyzacyjnymi panującymi w całej gospodarce od roku 1989 zatrudnienie w górnictwie całkowicie ustało, a pozostałych zakładach przemysłowych miasta znacznie zostało zredukowane. Spowodowało to duże bezrobocie oraz co jest tego konsekwencją duże zubożenie ludności. Dlatego też przez długi okres rynek obrotu nieruchomościami nie rozwijał się tak dynamicznie jak w innych rejonach kraju. Dopiero powstanie Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej na początku zahamowało a następnie zdynamizowało gospodarczo miasto Wałbrzych. Przez długie lata na terenie miasta jak i również przyległego Szczawna Zdroju nie budowano żadnych obiektów o charakterze produkcyjno-usługowym.

W ostatnich latach na analizowanym terenie poza strefą ekonomiczną wybudowano jedynie przy ul. Wrocławskiej 95 halę firmy RONAL. Poza nią w tym segmencie nieruchomości nie powstały nowe obiekty. Dlatego też obrót gruntami przeznaczonymi pod ten rodzaj działalności jest niewielki.

W związku z powyższym oraz z uwagi na fakt, że przedmiotowa działka również położona jest w specjalnej strefie ekonomicznej poniżej przedstawiono podstawową charakterystykę stref ekonomicznych:

Powstanie strefy ekonomicznej

Specjalna strefa ekonomiczna jest to wyodrębniona zgodnie z przepisami niezamieszkała część terytorium kraju, na której terenie może być prowadzona działalność gospodarcza na zasadach określonych ustawą. Strefa może być ustanowiona w celu przyspieszenia rozwoju gospodarczego części kraju, w szczególności przez:

- rozwój określonych dziedzin działalności gospodarczej;
- rozwój nowych rozwiązań technicznych i technologicznych oraz ich wykorzystanie w gospodarce narodowej;
- rozwój eksportu;
- zwiększenie konkurencyjności wytwarzanych wyrobów i świadczonych usług;
- zagospodarowanie istniejącego majątku przemysłowego i infrastruktury gospodarczej;
- tworzenie nowych miejsc pracy;
- zagospodarowanie niewykorzystanych zasobów naturalnych z zachowaniem zasad równowagi ekologicznej;
- przyspieszanie rozwoju gospodarczego polskich regionów;
- rozwój i wykorzystanie nowych rozwiązań technicznych i technologicznych w gospodarce narodowej;
- zwiększenie konkurencyjności produktów i usług.

Ustanowienie strefy

Specjalną strefę ekonomiczną na wniosek ministra gospodarki ustanawia Rada Ministrów w drodze rozporządzenia. W rozporządzeniu tym określa się:

- nazwę, teren i granice strefy,
- zarządzającego strefą,
- okres, na jaki ustanawia się strefę - biorąc pod uwagę potrzebę zapewnienia realizacji celów. Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna została ustanowiona na okres do 31 grudnia 2020 roku.

Zarządzanie strefą

Zgodnie z wchodzącą w życie nowelizacją ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych zarządzającym może być wyłącznie spółka akcyjna lub spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Skarb Państwa albo samorząd województwa posiada większość głosów, które mogą być oddane na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników. Główne zadania spółek zarządzających strefami:

- promocja strefy,
- organizacja rokowań lub przetargów oraz udzielanie zezwoleń,
- zbywanie lub pośredniczenie w zbywaniu prawa własności i prawa użytkowania wieczystego gruntów objętych strefą,
- kontrola działalności przedsiębiorców w zakresie jej zgodności z zezwoleniem,
- budowa infrastruktury na terenie strefy,
- opieka nad inwestorami, pośredniczenie w kontaktach z władzami samorządowymi, właścicielami mediów i infrastruktury itp.

Zwolnienia i preferencje dla firm

W strefach ekonomicznych przedsiębiorca może otrzymać następujące przywileje:

- zwolnienie podatkowe (CIT lub PIT),
- działkę w pełni przygotowaną pod inwestycje po konkurencyjnej cenie,
- darmową pomoc przy załatwianiu formalności związanych z inwestycją,
- zwolnienie od podatku od nieruchomości (na terenie niektórych gmin).

Aby prowadzić działalność na terenie strefy a tym samym korzystać ze zwolnień i preferencji firma musi uzyskać odpowiednie zezwolenie. Wydawane i cofane jest ono przez ministra gospodarki po uzyskaniu opinii zarządzającego strefą. Zezwolenie określa przedmiot działalności gospodarczej oraz warunki dotyczące w szczególności:

- zatrudnienia przez przedsiębiorcę przy prowadzeniu działalności gospodarczej na terenie strefy przez określony czas określonej liczby pracowników;
- dokonania przez przedsiębiorcę na terenie strefy inwestycji o wartości przewyższającej określoną kwotę;
- terminu zakończenia inwestycji;

- maksymalnej wysokości kosztów kwalifikowanych inwestycji i dwuletnich kosztów kwalifikowanych pracy.

Zezwolenie może być udzielone, jeżeli podjęcie działalności na terenie strefy przyczyni się do osiągnięcia celów określonych w planie rozwoju strefy. Ustalenie przedsiębiorców, którzy uzyskują zezwolenie, następuje w drodze przetargu lub rokowań podjętych na podstawie publicznego zaproszenia. Zezwolenie wygasa z upływem okresu, na jaki została ustanowiona strefa.

Biorąc pod uwagę dynamiczny dotychczasowy rozwój specjalnych stref ekonomicznych oraz preferencje przyznawane dla inwestorów na terenie tych stref zdaniem rzeczoznawcy brak jest okoliczności ograniczających jej przydatność przedmiotowej nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności.

3.2.1 Obszar badanego rynku.

Obszarem badania transakcji objęto miejsca gdzie zlokalizowane są specjalne strefy ekonomiczne.

3.2.2 Okres badania cen

W celu określenia zachowań na lokalnym rynku nieruchomości autor niniejszego opracowania dokonał badania transakcji, jakie miały miejsce od stycznia 2008 r. do chwili obecnej. Dane te zostały zgromadzone w bazie danych prowadzonej przez autora niniejszego operatu. Aktualnie baza obejmuje 7300 rekordów dokumentujących zawarte na rynku transakcje. Ilość ta stanowi, więc doskonałą podstawę do analizowania lokalnych rynków nieruchomości i umożliwia ich pełną charakterystykę.

3.2.3 Warunki zawarcia transakcji.

W zbiorze dokumentów udostępnionych w katastrze stwierdzono występowanie kilku typów transakcji:

- transakcje o charakterze rynkowym zawierane pomiędzy niezależnymi stronami transakcji
- transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi ze sobą
- transakcje darowizn.

Te dwa ostatnie typy transakcji nie były brane do analizy rynku. Pierwszy wymieniony typy transakcji oceniany były dodatkowo przez rzeczoznawcę w oparciu o treść umów sprzedaży i kwalifikowane do uwzględnienia w analizie rynku. Z tych grup pominięto transakcje, w których opisana cena sprzedaży (w wartości bezwzględnej i jako cena jednostkowa) rażąco odbiegała od pozostałych oraz dane zawarte w aktach notarialnych nie charakteryzowały w sposób dostateczny nieruchomości. Nie rozpoznano innych okoliczności zawieranych transakcji w szczególności nie rozpoznano czy ceny sprzedaży spisywane przez notariuszy były cenami faktycznie zapłaconymi. W tym zakresie wymóg rozpoznania warunków transakcji – jest niemożliwy do spełnienia. Ostatecznie przyjęto, że ceny sprzedaży zapisane w aktach są cenami faktycznie zapłaconymi.

3.2.4 Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych

Biorąc pod uwagę specyficzny charakter nieruchomości dokonana została analiza cen gruntów położonych w specjalnych strefach ekonomicznych. Przegląd zanotowanych transakcji zawarty jest w poniższej tabeli:

Lp. w bazie biegłego	Lokalizacja	Data	Powierzchnia	Cena	Cena jednostkowa
5919	*****	08-03-2006	92178	2722016	29,53 zł
5920	*****	07-04-2006	46698	1681128	36,00 zł
5921	*****	20-04-2006	371201	8200000	22,09 zł
5922	*****	27-07-2006	25489	1019560	40,00 zł
5923	*****	18-09-2006	18800	846000	45,00 zł
5924	*****	29-09-2006	19525	790762,5	40,50 zł
5925	*****	05-10-2006	26760	615480	23,00 zł
5926	*****	06-10-2006	57917	790567	13,65 zł
5927	*****	18-10-2006	20919	836760	40,00 zł
5928	*****	24-10-2006	9400	404200	43,00 zł
5929	*****	24-10-2006	9399	404157	43,00 zł
5930	*****	10-11-2006	30 505	1 365 000	44,75 zł
5930	*****	19-12-2006	36149	1319439	36,50 zł
5954	*****	29-12-2006	215491	18189509	84,41 zł
5931	*****	05-01-2007	48006	2016252	42,00 zł
5932	*****	30-03-2007	6527	241499	37,00 zł
5933	*****	30-04-2007	22000	286100	13,00 zł
5934	*****	23-05-2007	18000	378100	21,01 zł
5935	*****	21-06-2007	15 171	745 902	49,17 zł
5957	*****	21-06-2007	40000	3793500	94,84 zł
5958	*****	28-06-2007	112046	11846700	105,73 zł
5959	*****	29-06-2007	17 559	1 200 000	68,34 zł
5935	*****	05-07-2007	48443	1913499	39,50 zł
5956	*****	30-07-2007	31970	2679374	83,81 zł
5936	*****	10-09-2007	23309	862533	37,00 zł
5937	*****	24-10-2007	21 700	1 429 741	65,89 zł
5959	*****	30-10-2007	51187	2098667	41,00 zł
5960	*****	21-11-2007	20 000	1 440 000	72,00 zł
5955	*****	17-01-2008	25633	2265999	88,40 zł
5937	*****	28-01-2008	26401	1267300	48,00 zł
5938	*****	28-02-2008	13 990	834 426	59,64 zł
5939	*****	20-05-2008	30 000	1 770 000	59,00 zł
5939	*****	11-06-2008	99551	11573211	116,25 zł
5938	*****	12-06-2008	124826	19356213	155,07 zł
5944	*****	30-06-2008	30373	1462000	48,13 zł
5945	*****	30-06-2008	14860	975600	65,65 zł
5946	*****	30-06-2008	32937	1778598	54,00 zł
5947	*****	30-06-2008	24540	690000	28,12 zł
5948	*****	30-06-2008	4496	170848	38,00 zł
5949	*****	30-06-2008	6807	326740	48,00 zł

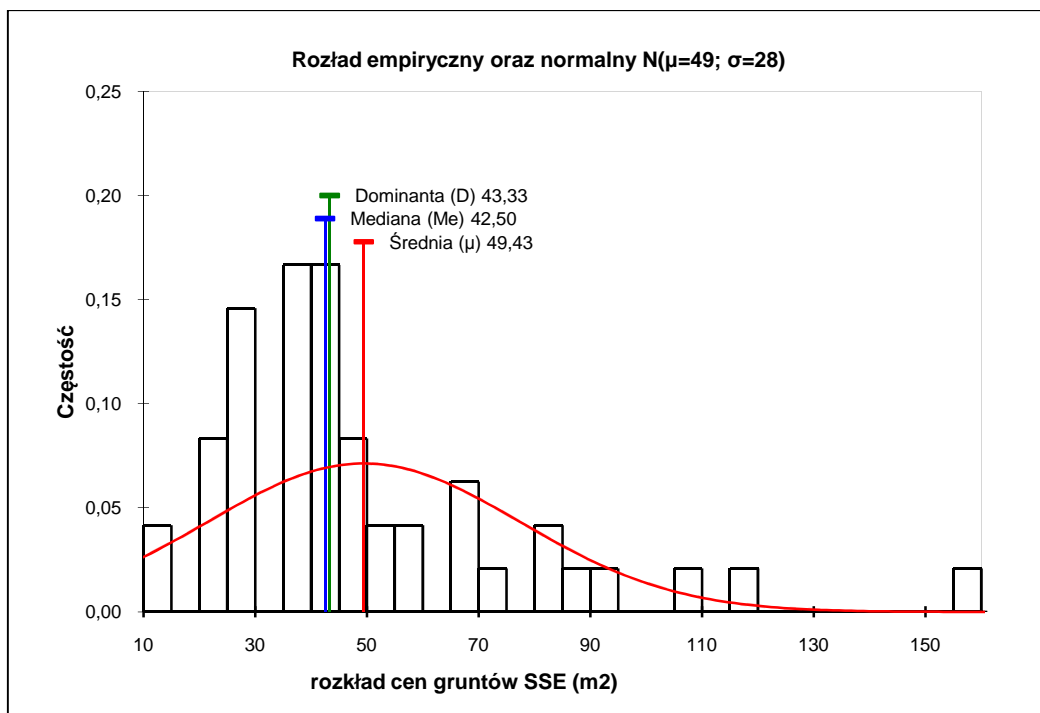
Lp. w bazie biegłego	Lokalizacja	Data	Powierzchnia	Cena	Cena jednostkowa
5950	*****	30-06-2008	10000	505050	50,51 zł
5951	*****	30-06-2008	26723	1150000	43,03 zł
5952	*****	30-06-2008	22434	620000	27,64 zł
5953	*****	30-06-2008	51427	1298535	25,25 zł
5940	*****	31-01-2009	17511	476400	27,21 zł
5941	*****	31-01-2009	5297	147600	27,86 zł
5942	*****	31-01-2009	27552	771456	28,00 zł
5943	*****	31-01-2009	703	16169	23,00 zł

Ponieważ na rzeczoznawcach ciąży ograniczenia wynikające z przepisu art. 175 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 261/2004, poz. 2603 z późniejszymi zmianami) nakazującego zachowanie tajemnicy zawodowej, polegającej na tym, że informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim chyba, że przepisy ustawy lub przepisy odrębnych ustaw stanowią inaczej, nie przytaczają oni danych szczegółowych dotyczących poszczególnych transakcji branych do szacowania przedmiotowego prawa.

W trakcie analizy zanotowano dane o transakcjach działkami o powierzchni od 703 do 371201 m². Ceny transakcyjne kształtowały się w przedziale od 13 do 155 zł za 1 m².

Powyższe dane transakcyjne przeanalizowane zostały pod kątem rozkładu cen, który przedstawia się następująco:

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	49,43
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	7,91
4.	Przedział średniej	41,52
		57,33
5.	Typowy przedział zmienności	21,47
		77,38
6.	Mediana (Me)	42,50
7.	Dominanta (D)	43,33
8.	Odchylenie standardowe (σ)	27,95
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	56,6%
10.	Kurtoza	3,604
11.	Wartość minimalna	13,00
12.	Wartość maksymalna	155,07

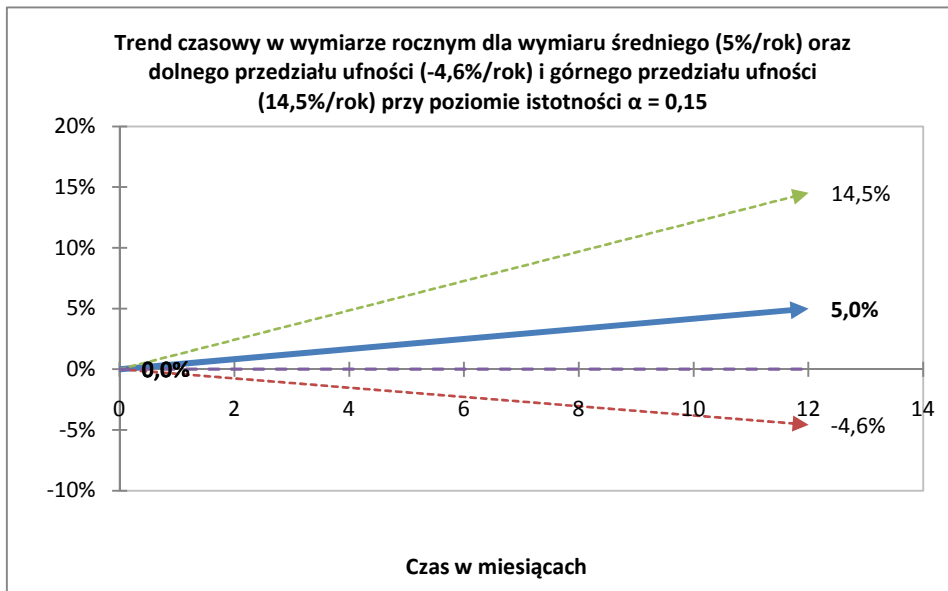
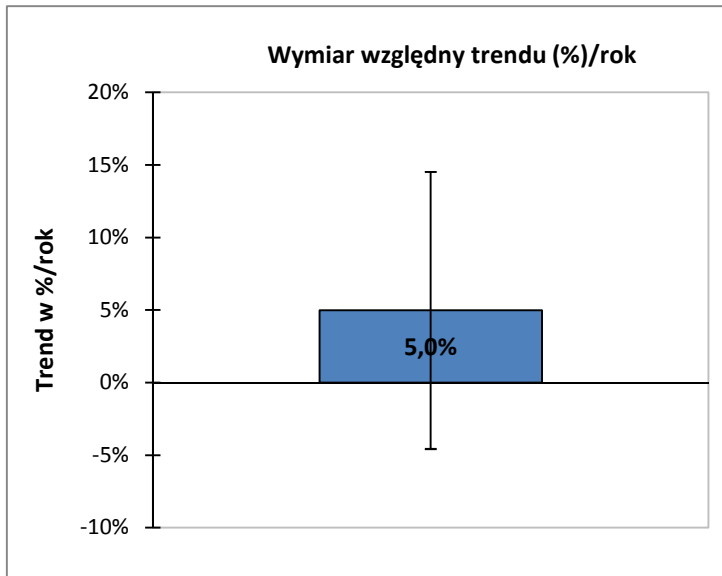


Ponieważ powyżej przedstawiony rozkład wyraźnie różnicuje działki zlokalizowane we Wrocławiu, na potrzeby niniejszego operatu zostaną one pominięte jako odstające. Pominięte w dalszej części operatu zostały również ceny jednostkowe o najniższych notowaniach.

3.2.5 Analiza trendu zmian cen nieruchomości w czasie

Wyznaczenia trendu wzrostu cen nieruchomości, w oparciu o ceny sprzedaży nieruchomości podobnych dokonano poniżej.

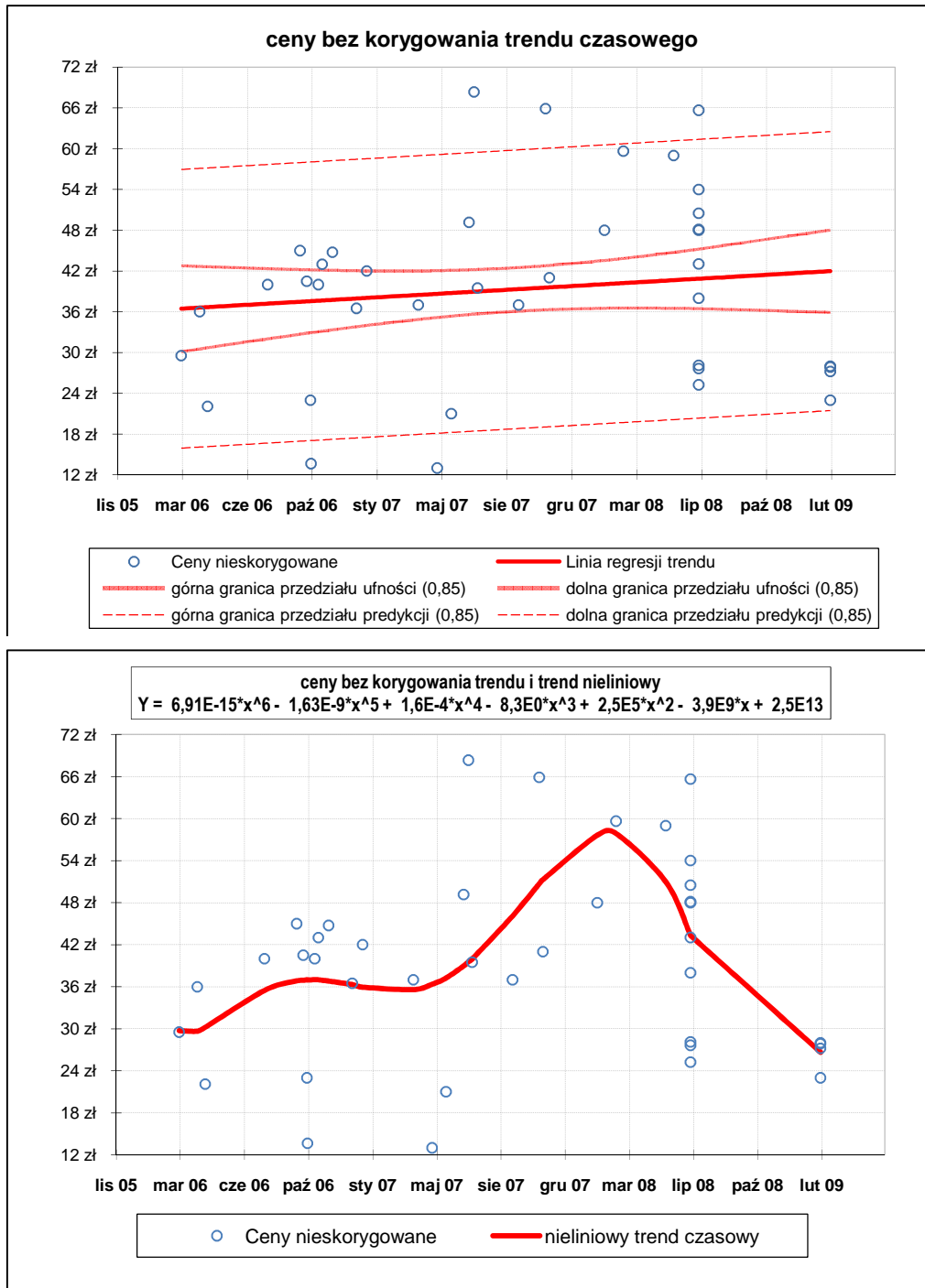
L.p.	Parametr / Data wyceny	31-01-2009
1.	Od najwcześniejszej transakcji	08-03-2006
2.	Od najpóźniejszej transakcji	31-01-2009
3.	Rozstęp czasowy (dni)	1060
4.	Nachylenie równania trendu (b1)	0,00521
5.	Rzędna równania trendu (b0)	-166
6.	Rodzaj trendu i charakter trendu	brak trendu
7.	Współczynnik korelacji (R)	12,3%
8.	Współczynnik determinacji (R2)	1,5%
9.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	36 zł/m2
10.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	42 zł/m2
11.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	6 zł/m2
12.	Okres badania rynku (lata)	2,90
13.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	15,2%
14.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,01%
15.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	0,4%
16.	Wymiar względny trendu (%)/rok	5,0%



Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca 0,766 jest mniejsza niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret.,alfa,n-2) wynoszącej 1,469. Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 44,82% i jest na poziomie wyższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15.

Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić nieistotność statystyczną występowania trendu. Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 5%/rok i można określić go jako brak trendu. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. $\pm 9,5\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -4,6%/rok do 14,5%/rok

Rozkład zanotowanych cen za badany okres przedstawia poniższy wykres.



3.3 Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Wyceny dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze (art. 153 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

3.4 WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

3.4.1 Atrybuty porównawcze

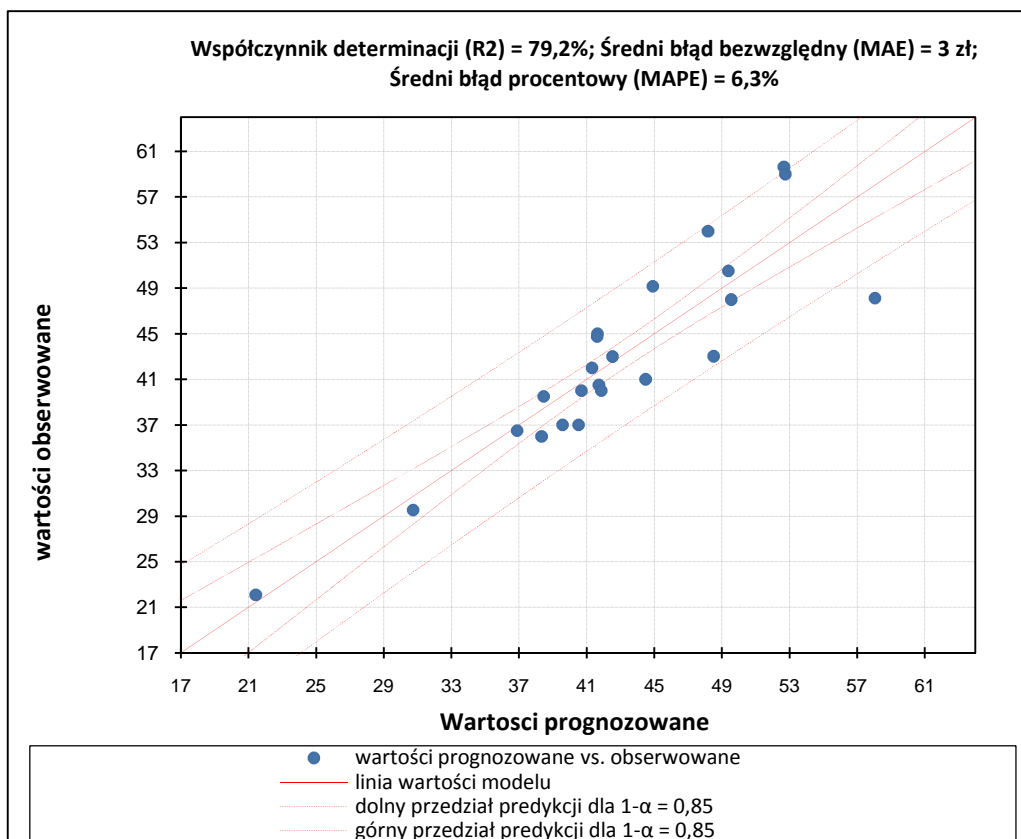
Zgodnie z art 134 ust 2 ustawy obowiązkowy katalog cech wymagających uwzględnienia w wyliczeniu wartości obejmuje:

- rodzaj nieruchomości
- położenie nieruchomości
- sposób użytkowania
- przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
- stan nieruchomości
- aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami

Aby ustalić wpływ czynników na ceny nieruchomości lokalowych przeprowadzona została analiza w oparciu o metodę współczynników korelacji cząstkowej modelu regresji wielorakiej.

Parametry sprawności modelu szacowania:

Parametr		Wartość
n	Liczba przypadków	24
k	Liczba zmiennych	3
df	Liczba stopni swobody	20
F	Statystyka F istotności regresji	25,37
R ²	Współczynnik determinacji	79,2%
Ř ²	Skorygowany współczynnik determinacji	76,1%
MAPE	Średni błąd procentowy	6,3%
RMSE	Standardowy błąd oszacowania	4,12 zł
MAE	Średni błąd bezwzględny	2,85 zł
Max MAPE	Maksymalny błąd procentowy	20,6%
Max MAE	Maksymalny błąd bezwzględny	9,93 zł



Empiryczny i estymowany rozstęp cenowy rynku (ΔC)

Parametr	Empiryczna	Estymowana
Cena minimalna	22 zł	16 zł
Cena maksymalna	60 zł	59 zł
ΔC	38 zł	43 zł

Współczynniki równania regresji i ich błędy standardowe:

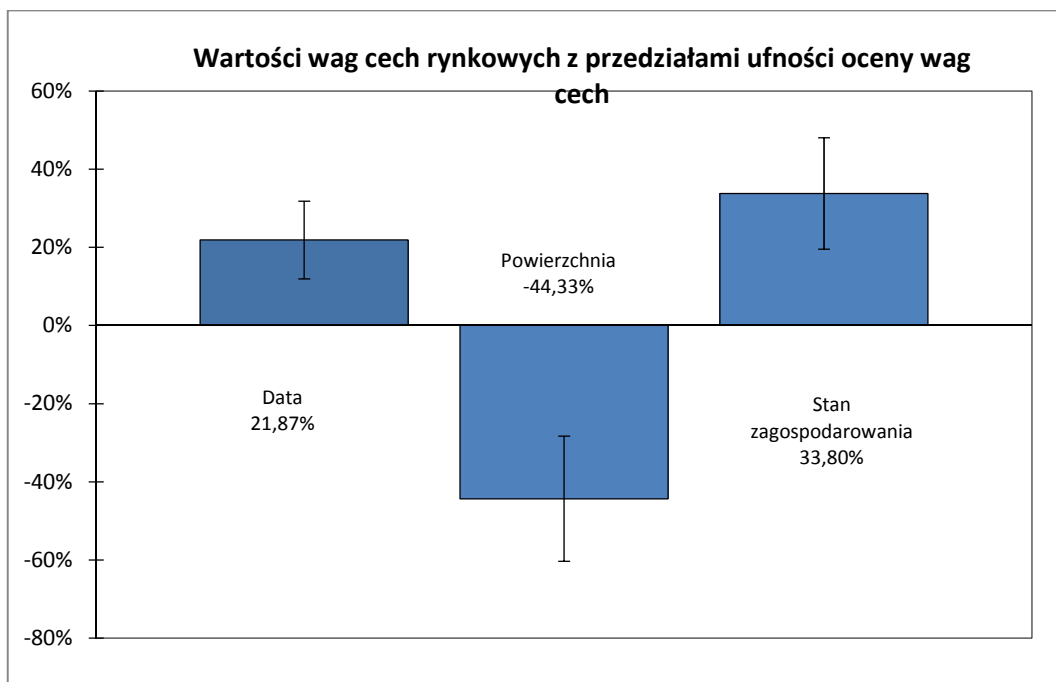
Nr zm.	Zmienna	Współczynnik	Błąd współcz.
0	Stała	-403	133
1	Data	0	0
2	Powierzchnia	0	0
3	Stan zagospodarowania	5	1

Równanie regresji wartości nieruchomości ze względu na jej cechy rynkowe:

$$Y = -403,38 + 0,01 \times \text{Data} + 0 \times \text{Powierzchnia} + 4,87 \times \text{Stan zagospodarowania}$$

Ustalone cechy i ich wpływ na ceny nieruchomości przedstawione zostały poniżej:

L.P	Cechy rynkowe:	% waga cechy w ΔC:	Abs % waga cechy w ΔC:	Przedział ufności wagi cechy (±)	Zakres kwotowy poprawek:	p-value	Istotność cechy przy α = 0,15
1	Data	21,87%	21,87%	9,98%	9 zł	0,37%	istotna
2	Powierzchnia	-44,33%	44,33%	16,02%	19 zł	0,05%	istotna
3	Stan zagospodarowania	33,80%	33,80%	14,27%	15 zł	0,20%	istotna
	Σ	11,3%	100,0%		43 zł		



3.4.2 Wyliczenie wartości nieruchomości

Szacunek przeprowadzono dla następujących parametrów nieruchomości:

L.p.	Zmienna	Stan cechy
1	Data	14-04-2010
2	Powierzchnia	13 20 90
3	Lokalizacja	2
4	Stan zagospodarowania	0

L.p.	Cechy rynkowe:	Waga cechy	Wartości współczynników korygujących		
			Min	Max.	Szacowana
1	Data	21,9%	0,082 ÷	0,303	40282 0,473
2	Powierzchnia	44,3%	0,166 ÷	0,614	132090 0,460
3	Stan zagospodarowania	33,8%	0,127 ÷	0,468	0 0,013
Suma:		100,0%	0,375 ÷	1,384	0,946

średnia: 43 zł
współczynnik korygujący: 0,946

Cena jednostkowa: **41 zł**

Rynkowa wartość wycenianej nieruchomości wynosi:

$$\text{WRU} = 41 * 132090 \approx 5\,400\,000 \text{ PLN}$$

Słownie: pięć milionów czterysta tysięcy zł

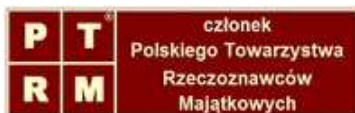
4 Klauzule

4.1 Klauzula publikacji i wykorzystania

- a) Operat powyższy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- b) Operatu tego nie można wykorzystywać do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
- c) Ważny jest tylko oryginał operatu.

4.2 Klauzule inne

- a) Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianych nieruchomości, których występowania rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej.
- b) Niniejszy operat wykonany został zgodnie z przepisami prawa
- c) Zgodnie z wymogiem art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca sporządził wyciąg z operatu do wiadomości właściwego organu prowadzącego kataster nieruchomości.



Opracował:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Mieczysław Anioł'.

