

ZAKŁAD WYCEN NIERUCHOMOŚCI
I USŁUG BUDOWLANYCH
Stanisław Wicher
59-800 LUBAŃ, ul. Gazowa 2/5
tel. (0-75) 722 28 52, tel. kom. 0 606 996 025
NIP 613-000-73-86 REGON 230100924
k-to 63109919550000000520003060

**OPERAT SZACUNKOWY
OKREŚLENIA AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ**

NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI
NOWOGRODZIEC ul. MŁYŃSKA nr 3A, działka nr 225/7 o pow. 0,5703 ha

ZLECAJĄCY : Hydro – tech Sp. z o.o. z siedziba w Nowogrodźcu ul. Młyńska 3A

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

W_N = 901.030 zł

Słownie: dziewięćset jeden tysięcy trzydzieści złotych

Data wyceny : 28 maja 2010 r.

AUTOR OPERATU :



Wicher

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	Nieruchomość zabudowana budynkami i budowlami o charakterze, administracyjnym, warsztatowo – garażowo - magazynowymi, o łącznej pow. użytkowej – 1.136,8 m ² , budynki murowane, wybudowane w różnym okresie czasu, w trakcie użytkowania remontowane, dobudowywane i modernizowane, jedno i dwukondygnacyjne. Nieruchomość położona w miejscowości Nowogrodziec ul. Młyńska nr 3A, w granicach działki nr 225/7, o powierzchni 5703 m ² (0,5703 ha). Przeznaczenie nieruchomości - działka oznaczona w planie 17 U,S – teren wielofunkcyjny przeznaczony na lokalizację funkcji usługowo – składowych, nieuciążliwych obiektów produkcyjnych
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych
Daty istotne dla wyceny	Data sporządzenia wyceny 28 maja 2010r. Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny 28 maja 2010r. Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 17 maja 2010 r. Data dokonania oględzin nieruchomości 17 maja 2010r.
Zastosowana procedura	Do wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami
	Oszacowano określoną w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny (PKZW) wartość rynkową przedmiotu wyceny dla Aktualnego Sposobu Użytkowania Nieruchomości. Tak rozumiana wartość rynkowa oznacza, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie jest zajęta przez Właściciela i że jest dostępna do sprzedaży.
Aktualna wartość nieruchomości zabudowanej	901.030 zł



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana o charakterze administracyjnym, warsztatowo-garażowo - magazynowymi, położona w miejscowości Nowogrodziec ul. Młyńska 3A. Nieruchomość ma urzędową Księgę Wieczystą nr JG1B/00041000/9, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

W skład nieruchomości wchodzi budynek:

- administracyjno – socjalny nr 1 – o pow. użytkowej – 498,3 m²
- magazyn główny nr 2 – o pow. użytkowej – 273,7 m²
- magazyn – wiata obudowana nr 3 – o pow. użytkowej – 261,2 m²
- budynek garażowy nr 4 – o pow. użytkowej – 91,2 m²
- budynek magazynu smarów nr 5 – o pow. użytkowej – 6,6 m²
- portiernia nr 6 – o pow. użytkowej – 5,8 m²

Razem powierzchnia użytkowa budynków – **1.136,8 m²**

Budowle stanowiące integralną część nieruchomości (zasięki, utwardzone drogi wewnętrzne, chodniki, place utwardzone, ogrodzenie i oświetlenie)

Nieruchomość położona na działce gruntu nr 225/7 o pow. 0,5703 ha (5703 m²)

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU

3.1 Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi Zlecenie L.dz. 1202/2010 z dnia 09.04.2010r. hydro – tech Sp. z o.o. z siedzibą w Nowogrodźcu ul. Młyńska 3A

3.2 PODSTAWY PRAWNE

- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. Nr 140, poz. 939 z 1997 r, z póź. zm.)
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997, tekst jednolity ustawy Dz.U.nr 261 poz 2603 z 2004r.z późn. zmianami
- Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964r. z późn. zmianami
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz . U . Nr 207, poz. 2109) z późn. zmianami
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz 147, z 1982 r., z póź. zm.)

3.3. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu Uwarunkowania prawne tak określonej wartości nieruchomości są uregulowane w art. 150 ust. 1 pkt.1, art. 151.ust.1. pkt.1

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

art.153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz . U . Nr 261, poz. 2603)

„ Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do

.....
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. PODSTAWY METODOLOGICZNE

1. „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”: Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”, KSWP 3 „Operat szacunkowy „Krajowy Standard Wyceny – Specjalistycznej KSWS 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” – wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
2. Komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010r. w sprawie uzgodnienia standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”
3. „Wycenia nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” M. Prystupa Warszawa 2001r.
4. PN – 70/B – 02365 – Powierzchnia Budynków,
5. „Zasady Ustalenia Zużycia Technicznego Budynków” – skrypt, wyd. WACETOB PZITB Warszawa 1992 r.

3.5. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- kopia mapy zasadniczej
- wyrys z mapy ewidencyjnej
- wypis z rejestru gruntów
- plan zabudowy nieruchomości
- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 17 maja 2010 roku,
- informacje uzyskane od Zamawiającego
- notowania cen nieruchomości będące w posiadaniu autora wyceny,
- analiza rynku lokalnego
- inwentaryzacja uproszczona budynków wykonana przez Wyceniającego
- Księga Wieczysta nr JG1B/00041000/9
- plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogrodziec

3.6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny - 21 maja 2010 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu – 21 maja 2010 r.

Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 17 maja 2010r.

Data dokonania oględzin nieruchomości – 17 maja 2010 r.

4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Stan prawny

Dział I: Oznaczenie nieruchomości:

województwo dolnośląskie, powiat bolesławiecki, miejscowość Nowogrodziec ul. Młyńska 3A

obręb 3 , Ba - tereny przemysłowe, działka nr 225/7, obszar 0,5703 ha

działka nr 242/1, obręb 3, Ł – łąki trwałe, obszar 0,0388 ha

łączny obszar – 0,6091 ha

wypis z rejestru gruntów z dnia 29.01.2008r. Starosty Bolesławieckiego w Bolesławcu k. akt 4

wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 08.10.2009r. Starosty Bolesławieckiego w Bolesławcu k. akt 14 – 15

Dział II : Właściciel : „Hydro – tech” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Regon 23091430200000

Oświadczenie wspólnika o objęciu nowych udziałów oraz umowa przeniesienia własności Rep. A nr 5835/2008 z dnia 02.06.2008r. sporządzona w KN w Bolesławcu przed notariuszem J. Pałka

Mowa sprzedaży Rep.A nr 10344/2009 z dnia 21.12.2009r. sporządzona w KN w Bolesławcu przed notariuszem J. Pałka

Dział III: Ciężary i ograniczenia

- wolny od wpisów

Data sporządzenia wyceny 28 maja 2010r.

Dział IV: Hipoteki

- wolny od wpisów

Uwaga - wycenie podlega tylko działka nr 225/7 o pow. 0,5703 ha zabudowana budynkami i budowlami o charakterze, administracyjnym, warsztatowo – garażowo - magazynowymi, o łącznej pow. użytkowej – 1.136,8 m²,

Nieruchomość posiada urzędową KW nr JG1B/00041000/9, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych

4.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie terenu w/g planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Nowogrodziec zatwierdzonego Uchwałą nr XXIX/225/96 z dnia 18 września 1996r. Rady Gminy i Miasta Nowogrodziec:

- Działka nr 225/7, oznaczona w planie 17 U,S – teren wielofunkcyjny przeznaczony na lokalizację funkcji usługowo – składowych, nieuciążliwych obiektów produkcyjnych

4.3. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne

Wyceniana nieruchomość położona w pośredniej części miasta Nowogrodziec przy drodze publicznej prowadzącej do miejscowości Parzyc, teren płaski. Działka zabudowana budynkami użytkowymi, ogrodzona płytami betonowymi ogrodzeniowymi, brama wjazdowa stalowa. Wyceniane budynki tworzą zabudowę o nieregularnym kształcie, wznoszone i modernizowane w różnych okresach czasu dla potrzeb wynikających w trakcie późniejszego użytkowania. Lokalizacja dla funkcji usługowych korzystna. Powiązania z otoczeniem bezkonfliktowe.

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1. Opis działek

Województwo - dolnośląskie
Powiat - bolesławiecki
Obręb - 3, miasto Nowogrodziec
Nr działki - 225/7
Powierzchnia działki - 5703 m² (0,5703 ha)

Uzbrojenie terenu :

- sieć elektryczna
- sieć wodna z wodociągu miejskiego
- sieć telefoniczna zewnętrzna i wewnętrzna
- sieć kanalizacji deszczowej, sanitarnej, osadnik
- sieć centralnego ogrzewania
- sieć gazowa

Działka o kształcie nieregularnym

Działka zabudowana budynkami:

- administracyjno – socjalny nr 1 – o pow. użytkowej – 498,3 m²
- magazyn główny nr 2 – o pow. użytkowej – 273,7 m²
- magazyn – wiata obudowana nr 3 – o pow. użytkowej – 261,2 m²
- budynek garażowy nr 4 – o pow. użytkowej – 91,2 m²
- budynek magazynu smarów nr 5 – o pow. użytkowej – 6,6 m²
- portiernia nr 6 – o pow. użytkowej – 5,8 m²

Razem powierzchnia użytkowa budynków – 1.136,8 m²

Zabudowana również budowlami: zasieki do składowania materiałów utwardzone i osłonięte ścianami betonowymi. Zasieki przylegają z dwóch stron do budynku garażowego. Ogrodzenie z betonowych elementów ogrodzeniowych 270 m², wysokość ogrodzenia średnio 2 m, teren częściowo utwardzony: chodnik dla pieszych, parkingi dla samochodów, oświetlenie terenu, droga utwardzona o nawierzchni asfaltowej a na części betonowej oraz bloczków drogowych „trylinki”. Dostęp do nieruchomości drogą publiczną utwardzoną nawierzchnią asfaltową.



6. Opis budynków znajdujących się na nieruchomości

Lp	Ozn na planie	Przeznacze. budynku- sposób korzystania	Opis obiektu	Ilość kond.	Stan tech. budynku	Pow. zabudowy. w m ²	Pow. użyt. w m ²
1	Nr 1	Budynek administracyjny	Budynek niepodpiwniczony, wolnostojący Fundamenty-betonowe Ściany z bloczków gazobetonowych i cegły, ścianki działowe z cegły dziurawki, w części pomieszczeń socjalnych część ścian z luksferów Strop – żelbetowy, Dach płyta żelbetowa, pokryta papą na lepiku, Stołarka okienna – okna drewniane zespolone i skrzynkowe drewniane Stołarka drzwiowa – zewnętrzne drewniane jedno i dwuskrzydłowe do kotłowni metalowe, wewnętrzne drzwi płycinowe i płytowe pełne Tynki wewnętrzne – cementowo – wapienne, w stolówce na wysokości 1,5 m położone płytki ceramiczne Posadzki – cementowe, w korytarzu, stolówce, płytki ceramiczne posadzkowe, w sanitariatach, natryskach, szatni płytki przymorskie Elewacja – tynk gładki Rury i rynny spustowe – z blachy ocynkowanej Instalacje – elektryczna oświet. i siły. wodna, kanalizacyjna, telefoniczna, gazowa, c.o. z własnej kotłowni (kotłownia została zmodernizowana przez aktualnego użytkownika- wymieniono kocioł i część instalacji). Budynek aktualnie użytkowany,	2	średni	-	498,3
2	Nr 2	Budynek magazynu głównego	Budynek niepodpiwniczony, przylegający jedną ścianą do budynku wiaty obudowanej, konstrukcji żelbetowej Fundamenty- żelbetonowe Ściany z bloczków betonowych Alfa Ściany działowe z cegły ceramicznej pełnej Dach dwuspadowy z płyt żelbetowych kanałowych, deskowany pokryty papą na lepiku. Stołarka okienna – drewniane skrzynkowe, stalowe pojedyncze, Stołarka drzwiowa – wrota z blachy stalowej i drewniane Tynki wewnętrzne – w części magazynowej cementowo – wapienne, pozostałych brak Posadzki betonowe, popękane Rury i rynny spustowe – z blachy ocynkowanej Elewacja tynk gładki Instalacje – elektryczna Budynek aktualnie użytkowany	1	średni	-	273,7

3	Nr 3	Budynek wiaty obudowanej	Budynek niepodpiwniczony, przylegający jedną ścianą do budynku głównego, Fundamenty-betonowe Ściany szkielet żelbetowy wsparty na słupach żelbetowych + obudowa z suporeksu Ściany działowe z pustaków gazobetonowych Okna – stalowe, pojedyncze Stolarka drzwiowa – wrota stalowe, dwuskrzydłowe Dach konstrukcji żelbetowej, pokryty eternitem, widoczne prześwity Tynki wewnętrzne – brak Posadzki – cementowe, popękane Rury i rynny spustowe – z blachy ocynkowanej Elewacja tynk gładki Instalacje – elektryczna. Budynek aktualnie użytkowany, wymaga remontu	1	średni	-	261,2
4	Nr 4	Budynek garażowy	Budynek niepodpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej. Fundamenty-żelbetonowe Ściany murowane z cegły ceramicznej Stropodach z płyt żelbetowych pokryty papą. Stolarka drzwiowa – wrota wjazdowe drewniane dwuskrzydłowe Tynki wewnętrzne – cementowo - wapienne Posadzki cementowe Rury i rynny spustowe – z blachy ocynkowanej Elewacja - tynk gładki Instalacje – elektryczna Budynek aktualnie nieużytkowany	1	średni	-	91,2
5	Nr 5	Budynek magazynu smarów	Budynek niepodpiwniczony, wolnostojący, częściowo zagłębiony w terenie Fundamenty-murowane z kamienia Ściany z kamienia i cegły Stropodach płaski, z płyt żelbetowych drobnowymiarowych, pokryty papą na lepiku Stolarka drzwiowa – drzwi stalowe Posadzki – betonowe Elewacja brak Instalacje – brak Budynek aktualnie użytkowany	1	Poniżej średnie go	-	6,6
6	Nr 6	Portiernia	Budynek niepodpiwniczony, wolnostojący Fundamenty-betonowe Ściany z pustaków Alfa Dach jednospadowy z płyty żelbetowej, pokryty papa na lepiku Stolarka okienna – okno drewniane skrzynkowe, pojedyncze Stolarka drzwiowa – drzwi drewniane płycinowe Posadzki - betonowe Rury i rynny spustowe – brak Elewacja tynk gładki Instalacje – elektryczna. Budynek aktualnie nie użytkowany.	1	średni	-	5,8
Razem pow. użytkowa budynków							1.136,8 m ²

Nawierzchnie dróg i placów manewrowych

Wykonane:

- nawierzchnie betonowe, asfaltowa, z bloczków „trylinki”
- nawierzchnie z gysu i żwiru

Ogrodzenie i oświetlenie terenu

Działka ogrodzona – ogrodzenie z płyt betonowych na słupkach żelbetowych, brama stalowa dwuskrzydłowa oraz furka stalowa.

Teren zakładu oświetlony jest lampami rtęciowymi zainstalowanymi na słupkach żelbetowych.

Wszystkie budowle i urządzenia ujęte są w wartości działki jako części podnoszące wartość gruntu.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. Definicja rodzaju określonej wartości.

Określana jest wartość rynkowa nieruchomości zgodnie z art.151 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

Oszacowano określoną w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny (PKZW) wartość rynkową przedmiotu wyceny dla Aktualnego Sposobu Użytkowania Nieruchomości. Tak rozumiana wartość rynkowa oznacza, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie jest zajęta przez Właściciela i że jest dostępna do sprzedaży.

7.2. Wybór podejścia i metody

Wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania należy do wyłącznych uprawnień rzeczoznawcy majątkowego, a ten dokonując wyboru ma obowiązek uwzględnić w szczególności następujące kryteria: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości oraz funkcje wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości, dostępne dane o cenach rynkowych, zakres wyceny, stan prawny nieruchomości, uwarunkowania wynikające z podstaw materialno – prawnych wyceny oraz jej ewentualna zabytkowość.

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Do wyceny przyjęto nieruchomości położone na terenie miasta Nowogrodziec, ze względu na brak podobnych transakcji rynek rozszerzono o miejscowości gdzie zanotowano podobne transakcje (wykaz analizowanych transakcji)

Wyceny dokonano w następujący sposób: część nieruchomości zabudowanej budynkiem administracyjnym oszacowano oddzielnie, pozostałą część nieruchomości na której znajdują się pozostałe budynki oszacowano oddzielnie, następnie otrzymane wartości zsumowano.

Podejście porównawcze polega na określeniu 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 do 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.

Dodatkowo dokonano wyceny budynków podejściem kosztowym, metodą odtworzeniową, techniką wskaźnikową.

8. ANALIZA RYNKU

Każdą nieruchomość cechuje własny charakter. Nie ma w zasadzie dwóch identycznych nieruchomości. Stąd też istnieje bardzo duże zróżnicowanie pod względem wartości nieruchomości, sposobów i technik ich realizacji oraz wielkości ponoszonych nakładów na zrealizowanie i urządzenie nieruchomości. Kupując nieruchomość potencjalny nabywca oczekuje zaspokojenia swoich potrzeb. Od momentu funkcjonowania gospodarki rynkowej na początku lat dziewięćdziesiątych odrodził się w Polsce rynek nieruchomości i obecnie przeżywa olbrzymi rozwój. Nie jest to rynek łatwy, ale perspektywistyczny, o dużej dynamice i możliwościach.

Nowogrodziec miasto leżące w powiecie bolesławieckim, w południowo zachodniej części województwa dolnośląskiego, jest siedzibą Gminy, która zajmuje obszar 176 km², co sprawia, że jest jedną z większych gmin województwa. Obszar gminy charakteryzuje się dużymi zasobami kopalin użytecznych i różnorodnością występujących surowców mineralnych. Powierzchnia użytków kopalnych jest wprawdzie niewielka – ponad 150 ha tj. 0,9 % obszaru gminy, lecz ich znaczenie dla lokalnej gospodarki jest szczególnie istotne. Brak jest jednak strategicznego inwestora dla rozwoju

gałęzi przemysłu wydobywczego. Nowogrodzic liczy ok. 4,3 tys. mieszkańców, zabudowa ma charakter skoncentrowany przy ciągach komunikacyjnych
 Nowogrodzic w roku 2008 znalazł się w czołówce najlepszych samorządów w Polsce, wydawnictwo „Rzeczpospolita” przeprowadziła ranking 100 najlepszych samorządów w Polsce, gmina Nowogrodzic znalazł się wśród laureatów tego prestiżowego rankingu, zajmując z gminą Kórnik równorzędne 10 miejsce w Polsce oraz 3 miejsce w województwie dolnośląskim w kategorii gminy miejskie i miejsko – wiejskie. Jest to zasługa odpowiedniego zarządzania finansami i trafnymi decyzjami inwestycyjnymi

Rozwój inwestycyjny miasta w okresie analizowanym dotyczy przede wszystkim budownictwa sieci infrastruktury technicznej, rozbudowy zaplecza oświatowego, i niewielki usługowego.

W Gminie została utworzona Specjalna Strefa Ekonomiczna Małej Przedsiębiorczości

W Kamiennogórkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości na terenie Wykrot lokują swoje kapitały liczne Spółki z terenu całego kraju i zagranicy (min z Warszawy, Cieszyna), powstała już największa w Europie Drukarnia, Hurtownia Ziolopec, Zakład Produkcyjny Elementów Hydrauliki Siłowej Firmy Weber, Zakład Produkcyjny HMS, Novoferm Door Sp. z o.o. , Lovink Polska Sp. z o.o. , Cerrys, Zakład Produkcji Elementów Tworzyw Sztucznych w budowie, CM – 3, inne, powstała stacja gazu, stacja transformatorowa o dużej mocy dla potrzeb przemysłowych teren Strefy wyposażony jest w całą infrastrukturę techniczną.

Nie przekłada się to jeszcze na rynku nieruchomości, obrót wtórny nieruchomości na przedmiotowym rynku jest niewielki. Zanotowano jedynie nieliczne transakcje kupna - sprzedaży, działek gruntu na terenie Strefy. Występujące transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkalną, usługową na terenie Nowogrodzka, kształtują się na poziomie

Cena max – 36,76 zł/m²

Cena min – 14,00 zł/m²

Dla lokali mieszkalnych

Cena max – 2.298 zł/m²

Cena min – zł/m²

Dla budynków użytkowych, magazynowych, handlowych położonych na terenie objętym analizą (wykaz analizowanych transakcji

Cena max – 2.172 zł/m²

Cena min – 677 zł/m²

Dla budynków warsztatowych, magazynowych zanotowano:

Cena minimalna $C_{MIN} = 260,35 \text{ zł/m}^2$

Cena maksymalna $C_{MAX} = 1.011,91 \text{ zł/m}^2$

Wyceny dokonano w następujący sposób: część nieruchomości zabudowanej budynkiem administracyjnym oszacowano oddzielnie, pozostałą część nieruchomości na której znajdują się pozostałe budynki oszacowano oddzielnie, następnie otrzymane wartości zsumowano.

Nie zanotowano istotnych różnic w poziomie cen uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości zabudowanych z prawem własności do działki gruntu a prawem użytkowania wieczystego

Z własnych analiz przeprowadzonych na podstawie transakcji sprzedaży, wynika, że nie występowała tendencja wzrostowa cen a ceny nieruchomości spadają wraz ze wzrostem odległości od ośrodków handlowych, usługowych, oświatowo – wychowawczych, miejsc pracy, głównych ciągów komunikacyjnych, atrakcyjności położenia, stanu technicznego budynku, powierzchni użytkowej budynku, wielkości działki, funkcjonalności budynku. Dane porównawcze przyjęte w niniejszym operacie , zaczerpnięte zostały z badanych aktów notarialnych.

Zestawienie analizowanych transakcji

lp	Lokalizacja	Data transakcji	Charakter zabudowy	Cena jednostkowa w zł/m ²
1	Nowogrodzic ul. Kościelna	20.08.2009r.	Nier. zab. budynkiem pawilonu handl.Pu-40 m ² , dz. -0,0337 ha	3.000
2	Nowogrodzic ul. Kościuszki	06.08.2000r.	Nier. zab. budynkiem pawilonu handl.Pu-294	748

			m ² , dz. -0,0318 ha	
3	Bolesławiec ul. Kościuszki	06.10.2008r	Nier. zab. budynek hali przemysł Pu – 1300 m ² , dz. 1,5117 ha	2.000
4	Bolesławiec ul. Kościuszki	29.10.2008r	Nier. zab. budynek socj-biur. i stróżówki Pu – 121,31 m ² , dz.-0,5250 ha	833
5	Bolesławiec ul. Kościuszki	29.10.2008r	Nier. zab. budynek magazynowy Pu – 856,9 m ² , dz.-0,5250 ha	833
6	Jelenia Góra ul. Radarowa	24.01.2008r.	Nier. zab. budynkiem użyteczności publicznej Pu-858 m ² , dz. -0,4140 ha	938
7	Jelenia Góra ul. Wincentego Pola	20.06.2008r.	Nier. zab. budynkiem usług. Pu – 313,0 m ² , dz. -0,0435 ha	2.144
8	Jelenia Góra Al. Jana Pawła II	27.08.2008r.	Nier. zab. budynkiem usług. Pu – 348,2 m ² , dz. -0,2067 ha	1.749
9	Jelenia Góra ul. Makuszyńskiego	26.05.2009r	Nier. zab. budynek przem. i wiata Pu – 210 m ² dz.0,2506 ha	2.524
10	Legnica ul. Bagienna	27.03.2009r	Nier. zab. budynek użytk.Pu – 629,0 m ² dz.-0,1275 ha	927
11	Legnica ul. Fabryczna	16.04.2009r	Nier. zab. budynki prod.magaz.biur. Pu – 1239 m ² dz.-0,1765ha	727
12	Legnica ul. Złotoryjska	14.04.2009r.	Nier. zab. budynek biurowy Pu – 438 m ² ,dz.-0,2734 ha	760
13	Legnica ul. Szwoleżerów	30.06.2008r.	Nier. zab. budynkiem administracyjnym Pu – 217 m ² , dz.-0,1393ha	897
14	Legnica ul. Rzemieślnicza	29.02.2008r.	Nier. zab. budynek magaz. Pu – 155 m ²	967
15	Legnica ul. Żeglarska	28.03.2008r.	Nier. zab. budynki magaz.przem. Pu – 353,6 m ² ,dz.-0,8627 ha	1.646
16	Legnica ul. Murarska	28.08.2008r.	Nier. zab. budynek użytkowy z łącznikami Pu – 2.136 m ² , dz.-0,4367 ha	1.395
17	Legnica ul. Myśliwska	28.01.2008r.	Nier. zab. budynek biurowy Pu – 874,61 m ² , dz.-0,0315 ha	2.172
18	Zgorzelec ul. Bolesławecka	25.11.2008r.	Nier. zab. budynek przem. z garażem Pu-495,1 m ² , dz.-1,9134 ha	909
19	Bolesławiec ul. Dolne Młyny	05.05.2008r.	Ier. Zab.budynek przemysł -magazynowy Pu – 345,4 m ²	677
20	Łomnica, gmina Mysłakowice	30.12.2008r.	Nier. zab. budynek przem. Pu- 1350 m ² , dz.-0,7490 ha	572
21	Mysłakowice ul. Jeleniogórska,	29.10.2008r.	Nier. zab. budynek	492

	gmina Mysłakowice		gospodarczy Pu- 325,12 m ² , dz.-0,1597 ha	
22	Lomnica, gmina Mysłakowice	06.05.2009r.	Nier. zab. budynek przem. Pu- 698,28 m ² , dz.-0,1734 ha	286

Na podstawie analizy rynku lokalnego przyjęto następujące dane pozwalające określenie wag cech rynkowych:

1. Lokalizacja – generalną tendencją jest, że ceny spadają wraz ze wzrostem odległości od miejsc atrakcyjnych, centrów handlowych, głównych szlaków komunikacyjnych, obiektów handlowo - usługowych. Po analizie przyjęto wagę cechy 30 %
2. Stan techniczny budynków – budynki o niskim stopniu zużycia technicznego, po modernizacji, z wykorzystaniem nowoczesnych technologii są najdroższe na badanym rynku. Po analizie przyjęto wagę cechy 25 %.
3. Wyposażenie w infrastrukturę – nieruchomości z pełnym wyposażeniem w infrastrukturę szybciej i chętniej znajdują nabywców . Po analizie przyjęto wagę cechy 25 %.
4. Wielkość powierzchni użytkowej budynku: budynki o dużej powierzchni trudniej sprzedać, wymagają dłuższego eksponowania na rynku. Po analizie przyjęto wagę cechy 10 %
5. Wielkość powierzchni działki – działki większe na których można urządzić parking dla klientów bądź interesantów zyskują na atrakcyjności i podnoszą cenę. Po analizie przyjęto wagę cechy 15 %.

8. WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

8.1. Oszacowanie części nieruchomości zabudowanej budynkiem administracyjno – biurowym

Oszacowania wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dokonano na podstawie następujących danych :

- Rodzaj rynku lokalnego – nieruchomości zabudowane budynkami biurowymi, usługowymi,
- Obszar rynku – Nowogrodziec, miejscowości wykazane w wykazie analizowanych transakcji
- Okres badania cen – od stycznia 2008 do maja 2010 r, w okresie badania zanotowano:

- cena minimalna $C_{\text{MIN}} = 677 \text{ zł/m}^2$

- cena maksymalna $C_{\text{MAX}} = 2.172 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\text{MAX}} - C_{\text{MIN}} = 1.495 \text{ zł/m}^2$$

Cechy rynkowe i ich wagi :

Lokalizacja nieruchomości - 30 %

Stan techniczny budynków - 20 %

Wyposażenie w infrastrukturę - 20 %

Wielkość budynku – 15 %

Wielkość powierzchni działki - 15 %

Obliczenie zakresu kwotowego

1. Lokalizacja nieruchomości

$$30 \% \text{ z } \Delta C = 448 \text{ zł/m}^2$$

2. Stan techniczny budynku

$$20\% \text{ z } \Delta C = 299 \text{ zł/m}^2$$

3. Wyposażenie w infrastrukturę

$$20\% \text{ z } \Delta c = 299 \text{ zł/m}^2$$

4. Wielkość powierzchni budynku

$$15\% \text{ z } \Delta C = 224 \text{ zł/m}^2$$

4. Wielkość powierzchni działki

$$15\% \text{ z } \Delta C = 224 \text{ zł/m}^2$$

Ze zbioru wykorzystano 3 transakcje najbardziej podobne do wycenianej nieruchomości.

Nieruchomości porównawcze oznaczono symbolem A,B,C natomiast nieruchomość wycenianą symbolem X

Nieruchomość A

- data transakcji – sierpień 2008 r.
- Cena 1 m² pow. użytkowej – 748 zł
- Lokalizacja nieruchomości – Nowogrodziec ul. Kościuszki
- Stan techniczny budynku – dobry
- Wyposażenie w infrastrukturę – pełne
- Wielkość budynku – 294,0 m²
- Charakter zabudowy – budynek usługowy, budynek murowany, dwukondygnacyjny, podpiwniczony, dach wielospadowy pokryty dachówką ceramiczną, przejścia, podjazdy i chodnik utwardzone kostką betonową
- Wielkość działki – mała (0,0318 ha)

Nieruchomość B

- data transakcji – październik 2008 r.
- Cena 1 m² pow. użytkowej – 833 zł
- Lokalizacja nieruchomości – Bolesławiec ul. Kościuszki
- Stan techniczny budynku – średni
- Wyposażenie w infrastrukturę – pełne
- Wielkość budynku – 121,31 m²
- Charakter zabudowy – budynek socjalno – biurowy i stróżówki, dwukondygnacyjny murowany z cegły ceramicznej, przejścia, podjazdy i chodnik utwardzone kostką betonową i wylewka betonową .
- Wielkość działki – duża (0,5250 ha)

Nieruchomość C

- data transakcji – czerwiec 2008 r.
- Cena 1 m² pow. użytkowej – 897 zł
- Lokalizacja nieruchomości – Legnica ul. Szwoleżerów
- Stan techniczny budynku – zły
- Wyposażenie w infrastrukturę – pełne
- Wielkość budynków – 217 m²
- Charakter zabudowy – budynek administracyjny, wybudowany na początku ubiegłego stulecia w technologii tradycyjnej, jednokondygnacyjny, podpiwniczony, wymaga prac remontowych przejścia i podjazd utwardzony płytami betonowymi
- Wielkość działki – średnia (0,1393 ha)

Nieruchomość wyceniana

- data wyceny – 28 maja 2010 r.
- Lokalizacja nieruchomości – Nowogrodziec ul. Młyńska
- Stan techniczny budynku – średni
- Wyposażenie w infrastrukturę – pełne
- Wielkość budynków – 498,3 m²
- Charakter zabudowy – budynek administracyjny z częścią socjalną i warsztatową
- Wielkość działki – duża (0,5703 ha)

Dla potrzeb wyceny, w ramach określonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen

- Lokalizacja budynku : dobra (centralna część miejscowości, w pobliżu terenów zielonych, dogodny dostęp komunikacyjny, w niewielkiej odległości ośrodków administracyjnych, bliskość placówek handlowych i usługowych), średnia (w pobliżu placówek usługowych, niewielka odległość od przystanków komunikacyjnych, niewielkie zagęszczenie zabudowy), słaba (brak zieleni, duże zagęszczenie zabudowy, peryferyjna część miejscowości)
- Stan techniczny budynku: dobry(budynki nowe lub po kapitalnym remoncie w pełni zmodernizowane), średni (budynki już użytkowane), zły (budynki do remontu)
- Wyposażenie w infrastrukturę – pełne (sieć elektryczna, wodno – kanalizacyjna, gazowa, telefoniczna) – dobra cecha, nie pełne (sieć elektryczna, wodno – kanalizacyjna) – średnia cecha, brak instalacji – zła cecha
- Wielkość powierzchni użytkowej budynku: budynki o dużej powierzchni – zła, budynki o średniej powierzchni – dobra, budynki o małej powierzchni – średnia,
- Wielkość działki: duża – dobra waga cechy, średnia – średnia waga cechy, mała – słaba waga cechy

Tabela cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruch. wyceniana X	Nieruchomości przyjęte do porównań		
			A	B	C
1	Lokalizacja nieruchomości	Średnia	Średnia	Średnia	Korzystna
2	Stan techniczny budynku	Średni	Dobry	Średni	Zły
3	Wyposażenie w infrastrukturę	Pełne	Pełne	Pełne	Pełne
4	Wielkość budynku	Dobra	Dobra	Średnia	Dobra
5	Wielkość działki	Dobra	Słaba	Dobra	Średnia

Zestawienie w parach porównawczych

X – A

Lp.	Cechy różnicujące	Waga cechy w %	Zakres kwotowy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Stan techniczny budynku	20	299	- 149
	Wielkość działki	15	224	+ 224
			Razem	+ 75

Cena skorygowana wynosi $748 + 75 = 823 \text{ zł/m}^2$

X – B

Lp.	Cechy różnicujące	Waga cechy w %	Zakres kwotowy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Wielkość budynku	15	224	+ 112
			Razem	+ 112

Cena skorygowana wynosi $833 + 112 = 945 \text{ zł/m}^2$

X – C

Lp.	Cechy różnicujące	Waga cechy w %	Zakres kwotowy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Lokalizacja nieruchomości	30	448	- 224
2	Stan techniczny budynku	20	299	+ 149
3	Wielkość działki	15	224	+ 112
			Razem	+ 37

Cena skorygowana wynosi $897 + 37 = 934 \text{ zł/m}^2$

Oszacowanie wartości rynkowej części nieruchomości zabudowanej budynkiem głównym poczytano Ostateczną wartość 1 m² pow. użytk. nieruchomości oszacowano jako średnią arytmetyczną z cen częściowych określanych w trzech parach porównawczych.

$$C_{\text{ŚR}} = \frac{823 + 945 + 934}{3} = 901 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową nieruchomości oszacowano w/g wzoru

$$W_N = P \times C_{\text{ŚR}}$$

P – powierzchnia użytkowa budynku

C_{ŚR} – średnia wartość 1 m² pow. użytkowej

Powierzchnia użytkowa budynku administracyjnego = 498,3 m²

$$W_N = 498,3 \times 901 = 448.968 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_N = 448.970 \text{ zł}$$

Słownie: czterysta czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt złotych

9.3. Oszacowanie wartości rynkowej pozostałej części nieruchomości zabudowanej budynkami magazynowymi, garażowy, portiernią

Oszacowania wartości rynkowej prawa własności pozostałych budynków położonych na wycenianej nieruchomości zabudowanej dokonano na podstawie następujących danych :

- Rodzaj rynku lokalnego – budynki o charakterze warsztatowo – produkcyjnym, magazynowym
- Obszar rynku – Nowogrodziec, miejscowości wymienione w wykazie analizowanych transakcji
- Okres badania cen – od stycznia 2008r. do maja 2010 r, w okresie badania zanotowano :

- cena minimalna C_{MIN} = 286 zł/m²

- cena maksymalna C_{MAX} = 967 zł/m²

$$\Delta C = C_{\text{MAX}} - C_{\text{MIN}} = 681 \text{ zł/m}^2$$

Cechy rynkowe i ich wagi :

Lokalizacja nieruchomości - 30 %

Stan techniczny budynków - 25 %

Wyposażenie w infrastrukt. - 25 %

Wielkość powierzchni budynków - 20 %

Obliczenie zakresu kwotowego

1. Lokalizacja nieruchomości

$$30 \% \text{ z } \Delta C = 204 \text{ zł/m}^2$$

2. Stan techniczny budynków

$$25\% \text{ z } \Delta C = 170 \text{ zł/m}^2$$

3. Wyposażenie w infrastrukturę

$$25\% \text{ z } \Delta c = 170 \text{ zł/m}^2$$

4. Wielkość powierzchni budynku

$$20\% \text{ z } \Delta C = 136 \text{ zł/m}^2$$

Ze zbioru wykorzystano 3 transakcje najbardziej podobne do wycenianej nieruchomości.

Nieruchomości porównawcze oznaczono symbolem A,B,C natomiast nieruchomość wycenianą symbolem X

Nieruchomość A

- data transakcji – maj 2008 r.
- Cena 1 m² pow. użytkowej budynku – 677 zł
- Lokalizacja nieruchomości – Bolesławiec ul. Dolne Młyny

- Stan techniczny budynku - średni
- Wyposażenie w infrastrukturę – pełne
- Wielkość budynku – 345,4 m²
- Charakter zabudowy – budynek o charakterze magazynowo – przemysłowym, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, murowany

Nieruchomość B

- data transakcji – grudzień 2008 r.
- Cena 1 m² pow. użytkowej budynku – 572 zł
- Lokalizacja nieruchomości – Łomnica ul. Poprzeczna, gmina Mysłakowice
- Stan techniczny budynku – średni
- Wyposażenie w infrastrukturę – nie pełne
- Wielkość budynku – 1350 m²
- Charakter zabudowy – budynek przemysłowy, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, murowany z pustaków, kryty papą

Nieruchomość C

- data transakcji – listopad 2008 r.
- Cena 1 m² pow. użytkowej budynku – 909 zł
- Lokalizacja nieruchomości – Zgorzelec ul. Bolesławiecka
- Stan techniczny budynku – zły
- Wyposażenie w infrastrukturę – pełne
- Wielkość budynku – 495,1 m²
- Charakter zabudowy – budynek przemysłowy z garażem, jednokondygnacyjny, murowany, wymaga prac remontowych

Opis wycenianej części nieruchomości

- data wyceny – 28 maja 2010 r.
- Lokalizacja nieruchomości – Nowogrodziec
- Stan techniczny budynków – średni
- Wyposażenie w infrastrukturę – pełne
- Powierzchnia budynków – 638,5 m²
- Charakter zabudowy
- magazyn główny nr 2 – o pow. użytkowej – 273,7 m²
- magazyn – wiata obudowana nr 3 – o pow. użytkowej – 261,2 m²
- budynek garażowy nr 4 – o pow. użytkowej – 91,2 m²
- budynek magazynu smarów nr 5 – o pow. użytkowej – 6,6 m²
- portiernia nr 6 – o pow. użytkowej – 5,8 m²

Dla potrzeb wyceny, w ramach określonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen

- Lokalizacja nieruchomości : korzystna, średnia, słaba
- Stan techniczny budynku: dobry, średni, zły
- Wyposażenie w infrastrukturę: pełne, nie pełne, brak
- Wielkość pow. użytkowej budynków: duża, średnia, mała
- Wielkość działki: dobra, średnia, zła



Tabela cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomości przyjęte do porównań		
			A	B	C
1	Lokalizacja nieruchomości	Średnia	Korzystna	Średnia	Korzystna
2	Stan techniczny budynków	Średni	Średni	Średni	Zły
3	Wyposażenie w infrastrukturę	Pełne	Pełne	Nie pełne	Pełne
4	Wielkość pow. uz. budynków	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia

Zestawienie w parach porównawczych

X – A

Lp.	Cechy różnicujące	Waga cechy w %	Zakres kwotowy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Lokalizacja	30	204	- 102
			Razem	- 102

Cena skorygowana wynosi $677 - 102 = 575 \text{ zł/m}^2$

X – B

Lp.	Cechy różnicujące	Waga cechy w %	Zakres kwotowy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Wyposażenie w infrastrukturę	25	170	+ 85
			Razem	+ 85

Cena skorygowana wynosi $572 + 85 = 657 \text{ zł/m}^2$

X – C

Lp.	Cechy różnicujące	Waga cechy w %	Zakres kwotowy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Lokalizacja	30	204	- 102
2	Stan techniczny budynku	25	170	+ 85
			Razem	- 17

Cena skorygowana wynosi $909 - 17 = 892 \text{ zł/m}^2$ **Oszacowanie wartości rynkowej pozostałej części nieruchomości**

Ostateczną wartość 1 m² pow. użytk. części nieruchomości oszacowano jako średnią arytmetyczną z cen cząstkowych określanych w trzech parach porównawczych.

$$C_{\text{ŚR}} = \frac{575 + 657 + 892}{3} = 708 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową budynków oszacowano w/g wzoru

$$W_B = P \times C_{\text{ŚR}}$$

P – powierzchnia użytkowa budynków

C_{ŚR} – średnia wartość 1 m² pow. użytkowejPowierzchnia użytkowa pozostałych budynków = 638,5 m²

$$W_B = 638,5 \times 708 = 452.058 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_B = 452.060 \text{ zł}$$

Słownie: czterysta pięćdziesiąt dwa tysiące sześćdziesiąt złotych

W tym wartość poszczególnych budynków

1. Budynku magazynu głównego

Powierzchnia budynku = 273,7 m²

$$W_B = 273,7 \times 708 = 193.780 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_B = 193.780 \text{ zł}$$

Słownie: sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset osiemdziesiąt złotych

2. Budynku wiaty obudowanej

Powierzchnia budynku = 261,2 m²

$$W_B = 261,2 \times 708 = 184.930 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_B = 184.930 \text{ zł}$$

Słownie: sto osiemdziesiąt cztery tysiące dziewięćset trzydzieści złotych

3. Budynku garażowego

Powierzchnia budynku = 91,2 m²

$$W_B = 91,2 \times 708 = 64.570 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_B = 64.570 \text{ zł}$$

Słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące pięćset siedemdziesiąt złotych

4. Budynku magazynu smarów

Powierzchnia budynku = 6,6 m²

$$W_B = 6,6 \times 708 = 4.673 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_B = 4.670 \text{ zł}$$

Słownie: cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt złotych

5. Budynku portierni

Powierzchnia budynku = 5,8 m²

$$W_B = 5,8 \times 708 = 4.106 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_B = 4.110 \text{ zł}$$

Słownie: cztery tysiące sto dziesięć złotych

10. ŁĄCZNA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Oszacowana wartość części nieruchomości zabudowanej budynkiem administracyjnym – 448.970 zł

Oszacowana wartość części nieruchomości zabudowanej pozostałymi budynkami – 452.060 zł

$$W_N = 448.970 + 452.060 = 901.030 \text{ zł}$$

$$W_N = 901.030 \text{ zł}$$

Słownie: dziewięćset jeden tysięcy trzydzieści złotych

W tym wartość działki gruntu

OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI GRUNTU

Nowogrodziec to niewielkie miasto, transakcji kupna sprzedaży działek gruntu przeznaczonych w planie jako tereny przemysłowe nie zanotowano. Do wyceny przyjęto transakcje jakie wystąpiły w badanym okresie czasu, uwzględniając w wycenie przeznaczenie w planie.

- obszar rynku – miasto Nowogrodziec
- działki przeznaczone pod zabudowę mieszkalną i mieszkalno - usługową
- okres badania cen od lutego 2008r. do maja 2010r.



Po przeanalizowaniu cen transakcyjnych i zbadaniu rynku ustalono następujące cechy rynkowe dla potrzeb obliczenia wartości gruntu:

1. Lokalizacja :
 - dobra (przy głównej ulicy, z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych, obiektów oświatowych, w otoczeniu zieleni)
 - średnia (przy ulicy asfaltowej, w niewielkiej odległości od przystanków autobusowych, obiektów handlowych,)
 - zła (w znacznej odległości od centrum miasta, od głównych ulic, znaczne oddalenie od przystanków autobusowych i innych obiektów handlu, usług)
2. Wielkość działki:
 - dobra (powierzchnia działki pomiędzy 700 a 2000 m²)
 - zadawalająca (powierzchnia działki pomiędzy 200 a 700 m²)
 - zła (powierzchnia działki powyżej 2000 m² i poniżej 200 m²)
3. Przeznaczenie w planie
 - dobre (usługowe, mieszkalno – usługowe, mieszkalne)
 - złe (inne przeznaczenie)
4. Wyposażenie w infrastrukturę
 - pełne (pełne: instalacja elektryczna, wodna, kanalizacyjna, telefoniczna, gazowa)
 - nie pełne (nie pełne: instalacja elektryczna, wodna, kanalizacyjna,)
 - brak wyposażenia w infrastrukturę

ZESTAWIENIE DZIAŁEK PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKALNĄ

lp	Lokalizacja	Data transakcji	Opis działki pow. działki w m ²	cena 1 m ² pow. działki
1	Nowogrodziec, obręb I	28.03.2008r.	Dz. niezab. – 5462 zab. mieszk.	21,97
2	Nowogrodziec, obręb II	27.06.2008r.	Dz. niezab. – 1593 MN	20,09
3	Nowogrodziec, obręb III	06.06.2008r.	Dz. niezab. – 2000 zainw. wiejs.	16,00
4	Nowogrodziec, obręb III	05.02.2008r.	Dz. niezab. – 787 17 U, S	18,61
5	Nowogrodziec, obręb I	09.07.2009r.	Dz. niezab. – 1546 35M,	25,39
6	Nowogrodziec, obręb IV	18.07.2008r.	Dz. niezab. – 2113 11M,U	14,00
7	Nowogrodziec, obręb III, ul. Młyńska	11.07.2008r.	Dz. niezab. – 1046 M,	23,90
8	Nowogrodziec, obręb III	11.07.2008r.	Dz. niezab. – 1087 M,	23,00
9	Nowogrodziec, obręb III	04.02.2008r.	Dz. niezab. – 4221 24M,U	19,90
10	Nowogrodziec, obręb I	04.11.2009r.	Dz. niezab. – 1091 33MN	27,50
11	Nowogrodziec, obręb I ul. Leśna	23.04.2009r.	Dz. niezab. – 1608 MN	19,90
12	Nowogrodziec, obręb I	28.05.2009r.	Dz. niezab. – 816 33M,U/S	36,76
13	Nowogrodziec, obręb III	09.02.2009r.	Dz. niezab. – 990 02 Mw	16,16
14	Nowogrodziec, obręb III ul. Młyńska	11.07.2008r.	Dz. niezab. – 1087 MN	23,00
15	Nowogrodziec, obręb IV	02.03.2009r.	Dz. niezab. – 1003 11M, U	19,94
16	Nowogrodziec, obręb IV	14.01.2009r.	Dz. niezab. – 598 MN	23,75
17	Nowogrodziec, obręb IV	23.01.2009r.	Dz. niezab. – 798 M, U	21,30
18	Nowogrodziec, obręb I	04.11.2009r.	Dz. niezab. – 805 cele nierolnicze	29,81
19	Nowogrodziec, obręb III	30.0.2009r.	Dz. niezab. – 1001 02 Mw	24,97
20	Nowogrodziec, obręb IV	05.06.2009r.	Dz. niezab. – 942 11 M, U	21,23
21	Nowogrodziec, obręb IV	16.07.2009r.	Dz. niezab. – 640 11 M, U	25,00

CHARAKTERYSTYKA RYNKU I SZACOWANEJ DZIAŁKI W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH

Określanie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny. Za jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² działki gruntu

Założono, że wartość 1 m² działki gruntu mieści się w przedziale C_{MAX} a C_{MIN}

Cena max – 36,76 zł/m²

Cena min – 14,00 zł/m²

Ceny działek na rynku lokalnym zależne są od następujących cech i ich wag.

1. Lokalizacja działki – 25%
2. Wielkość działki - 20 %
3. Przeznaczenie w planie – 25 %
4. Wyposażenie w infrastrukturę - 30%

Ze zbioru opisano nieruchomości o najwyższej i najniższej cenie.

Działka o powierzchni 816 m², położona w miejscowości Nowogrodziec, obręb I

- data transakcji maj 2009 r.
- cena 1 m² – 36,76 zł
- położenie działki – pośrednia część miejscowości
- wyposażenie w infrastrukturę - pełne
- dostęp komunikacyjny – dobry
- przeznaczenie w planie – mieszkalno – usługowe

Działka o powierzchni 2113 m², położona w miejscowości Nowogrodziec obręb IV

- data transakcji, lipiec 2008 r.
- cena 1m² – 14,00 zł
- położenie działki – pośrednia część miejscowości
- wyposażenie w infrastrukturę – brak,
- dostęp komunikacyjny – średni,
- przeznaczenie w planie – mieszkalno – usługowe

Opis działki wycenianej w aspekcie cech rynkowych:

- data wyceny – 28 maja 2010 r.
- położenie działki – pośrednia część miasta
- wielkość – 5703 m²
- wyposażenie w infrastrukturę - pełne
- dostęp komunikacyjny – dobry
- przeznaczenie w planie - lokalizacja funkcji usługowo – składowych, nieuciążliwych obiektów produkcyjnych

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego ustalono:

- Ilość badanych transakcji – 21
- Cena średnia 1 m² działki – C_{ŚR} = 22,48 zł
- Cena maksymalna 1 m² działki – C_{MAX} = 36,76 zł
- Cena minimalna 1 m² działki – C_{MIN} = 14,00 zł
- $$\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq U \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}}$$
- Zakres współczynników korygujących – 0,6228 ≤ U ≤ 1,6352

Określenie współczynników korygujących

Lp	Cecha rynkowa	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących	Oszacowanie wartości współcz. koryguj.
1	Lokalizacja	25	0,1557 – 0,4088	0,2822
2	Wielkość działki	20	0,1246 – 0,3270	0,1246
3	Przeznaczenie w planie	25	0,1557 – 0,4088	0,1557
4	Wyposażenie w infrastrukturę	30	0,1868 – 0,4906	0,4906
	Razem	100	0,6228 – 1,6352	1,0531

Wartość działki gruntu (W_D) wynosi :

$$W_D = P \times C_{\text{SR}} \times W \text{ gdzie :}$$

P – powierzchnia działki

C_{SR} – średnia cena 1m^2 powierzchni

W – współczynnik korygujący

$$W_D = 5703 \times 22,48 \times 1,0531 = 135.011 \text{ zł}$$

Przyjęto: **135.010 zł**

Słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy dziesięć złotych

11. WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ PODEJŚCIEM KOSZTOWYM

11.1. Podejście kosztowe

Dodatkowo zastosowano pomocniczo do wyceny nieruchomości podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową

Do oszacowania wartości budynków zastosowano cennik BISTYP – CONSULTING „Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych” IV kw. 2009r.

Mnożnik przeliczeń wartości dla regionu kraju Dolnośląskie od 0,90 do 1,10 przyjęto $W_{\text{sk}} = 0,90$

Stopień zużycia technicznego – $S_z = 35\%$ (dla budynków o stopniu zużycia średniego)

Wartość w podejściu kosztowym wynosi

$$W_O = W_N \times \left(1 + \frac{Kd}{100}\right) \times W_{\text{sk}} \times \left(1 - \frac{S_z}{100}\right)$$

gdzie:

W_O – wartość odtworzeniowa

W_N – wartość obiektu

Kd – koszty dodatkowe, dokumentacji, nadzoru, które obejmują ok. 3,5 % wartości budynku

W_{sk} – wskaźnik dla regionu kraju

S_z – stopień zużycia technicznego

Oszacowanie wartości budynków

Lp	Ozn. na planie	Przeznacze. budynku- sposób korzystania	Pow. użytkowa w m^2 (P)	Pozycja z cennika	Cena wskaźn. z cennika (C za 1m^2 pow. użytkowej)	W_N – wartość obiektu	Wartość W_O
1	Nr 1	Budynek administra.	498,3	BCOI. 1.005	2.478,21	1.234.890	747.700
2	Nr 2	Budynek magazynowy	273,7	BCOI. 3.070	583,90	159.810	96.760
3	Nr 3	Budynek wiaty obudowanej	261,2	BCOI. 3.070	583,90	152.510	92.340
4	Nr 4	Budynek garażowy	91,2	BCOI. 3.075	1.049,78	95.740	57.970
5	Nr 5	Budynek portierni	5,8	BCOI. 3.067	1.772,63	10.280	6.220
6	Nr 6	Budynek magazynu olejów i smarów	6,6	BCOI. 3.085	1.551,77	10.240	6.200
							1.007.190

Przyjęto wartość budynków oszacowaną podejściem kosztowym
 $W_B = 1.007.190 \text{ zł}$
Słownie: jeden milion siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt złotych

11.2. Wartość działki gruntu:

$W_D = 135.010 \text{ zł}$
Słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy dziesięć złotych

11.3. Łączna wartość nieruchomości zabudowanej w podejściu kosztowym

$W_B = 1.007.190 \text{ zł}$
 $W_D = 135.010 \text{ zł}$
 $W_N = 1.007.190 + 135.010 = 1.142.200 \text{ zł}$
 $W_N = 1.142.200 \text{ zł}$
Słownie: jeden milion sto czterdzieści dwa tysiące dwieście złotych

12. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości i przeprowadzonych obliczeń oszacowano wartość nieruchomości na:

Podejściem porównawczym – 901.030 zł

Podejściem kosztowym – 1.142.200 zł

Wartość oszacowana podejściem porównawczym została określona na podstawie cen transakcyjnych. Natomiast wartość oszacowana podejściem kosztowym została określona na podstawie założenia, że wartość nieruchomości odpowiada kosztom jej odtworzenia pomniejszonym o wartość zużycia technicznego, przy założeniu, że wszystkie prace budowlane wykonane zostaną przez firmę budowlaną. Wartość ta nie odpowiada wartości rynkowej.

Przyjmuję jako aktualną **rynkową wartość nieruchomości wartość oszacowaną podejściem porównawczym**

$W_N = 901.030 \text{ zł}$

Słownie : dziewięćset jeden tysięcy trzydzieści złotych

13. USTALENIA KOŃCOWE

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości oraz przeprowadzonych obliczeń szacuję aktualną wartość rynkową prawa własności nieruchomości zabudowanej

$W_N = 901.030 \text{ zł}$

Słownie: dziewięćset jeden tysięcy trzydzieści złotych

W tym wartość działki gruntu

$W_D = 135.010 \text{ zł}$

Słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy dziesięć złotych

Oszacowana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym na rynku lokalnym, Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

14. OKREŚLENIE PRZYDATNOŚCI NIERUCHOMOŚCI DO ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI BANKU

- nie występują ograniczenia w dochodzeniu roszczeń Banku wynikające ze stanu prawnego i formalnego nieruchomości
- prawo do nieruchomości nie jest sporne i nie jest przedmiotem postępowań sądowych i administracyjnych



- nieruchomość zlokalizowana jest na rynku płynnym, czas ekspozycji takich nieruchomości na rynku wynosi do 12 m-cy
- nieruchomość jest zlokalizowana na terenie który nie będzie podlegał negatywnym wpływom środowiska
- nieruchomość jest przydatna jako zabezpieczenie wierzytelności Banku

15. ZASTRZEŻENIA I OŚWIADCZENIA

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych według stanu na dzień wyceny.
2. Powierzchnię użytkową budynków przyjęto z pomiarów dokonanych w czasie oględzin nieruchomości.
3. Stan prawny przyjęto na podstawie Księgi Wieczystej i dokumentów otrzymanych od Zlecającego.
4. Niniejszy operat może być wykorzystywany tylko do celów w jakim został opracowany . Za inne wykorzystanie wyceniający nie ponosi odpowiedzialności.
5. Opinia o stanie technicznym służy wycenie i nie może być traktowana jako ekspertyza o stanie bezpieczeństwa konstrukcyjnego i użytkowego budynku.
6. W oszacowanej wartości nie ujęto podatku VAT

PODPIS WYCENIAJĄCEGO

Załączniki:

1. Fragment mapy ewidencyjnej
2. Plan zabudowy nieruchomości
3. Rzuty budynków
4. Opracowanie fotograficzne.

