

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

**określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości
gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym
w trakcie budowy**

<i>Oznaczenie nieruchomości</i>	Przedmiotem niniejszego opracowania jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w trakcie budowy oraz trzy nieruchomości gruntowe niezabudowane zlokalizowana w Kamieńcu Ząbkowickim przy ul. XXX Lecia PRL. Przedmiotowa nieruchomość położona na działce ewidencyjnej nr 536/10, 536/11, 536/12, 536/13, obręb 0004-Kamieniec Ząbk.I, (AM 9) o łącznej powierzchni 0,4218 ha, gmina Kamieniec Ząbkowicki, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00042203/0.										
<i>Nr sprawy</i>	KM 58/15										
<i>Oszacowana wartość rynkowa</i>	Wartość rynkowa działek ewidencyjnych nr 536/10, 536/11, 536/12, 536/13 o łącznej powierzchni 0,4218 ha wynosi: <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th>Nr działki</th> <th>Wartość</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wartość działki nr 536/11</td> <td style="text-align: right;">254 619 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 536/10</td> <td style="text-align: right;">59 317 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 536/12</td> <td style="text-align: right;">38 816 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 536/13</td> <td style="text-align: right;">37 444 zł</td> </tr> </tbody> </table>	Nr działki	Wartość	Wartość działki nr 536/11	254 619 zł	Wartość działki nr 536/10	59 317 zł	Wartość działki nr 536/12	38 816 zł	Wartość działki nr 536/13	37 444 zł
Nr działki	Wartość										
Wartość działki nr 536/11	254 619 zł										
Wartość działki nr 536/10	59 317 zł										
Wartość działki nr 536/12	38 816 zł										
Wartość działki nr 536/13	37 444 zł										
<i>Autor operatu</i>	mgr inż. Tomasz Ciechanowski (nr upr. 4674)										
<i>Miejscowość i data sporządzenia operatu</i>	Ząbkowice Śląskie, dnia 10 czerwca 2016										
<i>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy</i>											

Określenie przedmiotu wyceny:	<p>Przedmiotem niniejszego opracowania jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w trakcie budowy oraz trzy nieruchomości gruntowe niezabudowane zlokalizowana w Kamieńcu Ząbkowickim przy ul. XXX Lecia PRL. Przedmiotowa nieruchomość położona na działce ewidencyjnej nr 536/10, 536/11, 536/12, 536/13, obręb 0004-Kamieniec Ząbk.I, (AM 9) o powierzchni 0,4218 ha, gmina Kamieniec Ząbkowicki, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00042203/0.</p>										
Opis przedmiotu wyceny:	<p>Nieruchomość, będąca przedmiotem niniejszego opracowania, zlokalizowana jest w centralnej części Kamieńca Ząbkowickiego przy ul. XXX Lecia PRL, w rejonie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz handlowo-usługowej. Bezpośrednia lokalizacja przedmiotowej nieruchomości jest dość korzystna dla tego typu nieruchomości. Wyceniana nieruchomość stanowi działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 536/10, 536/11, 536/12, 536/13 o łącznej pow. 0,4218 ha, obręb 0004, AM 9. Obecnie działki te tworzą zwarty kompleks i stanowią jedną zorganizowaną nieruchomość, zgodnie z podziałem geodezyjnym zostały podzielone na cztery działki budowlane (każda z działek posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej).</p>										
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.										
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa										
Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	<p>Wartość rynkowa działek ewidencyjnych nr 536/10, 536/11, 536/12, 536/13 o łącznej powierzchni 0,4218 ha wynosi:</p> <table border="1" data-bbox="564 1361 1155 1552"> <thead> <tr> <th>Nr działki</th> <th>Wartość</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wartość działki nr 536/11</td> <td>254 619 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 536/10</td> <td>59 317 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 536/12</td> <td>38 816 zł</td> </tr> <tr> <td>Wartość działki nr 536/13</td> <td>37 444 zł</td> </tr> </tbody> </table>	Nr działki	Wartość	Wartość działki nr 536/11	254 619 zł	Wartość działki nr 536/10	59 317 zł	Wartość działki nr 536/12	38 816 zł	Wartość działki nr 536/13	37 444 zł
Nr działki	Wartość										
Wartość działki nr 536/11	254 619 zł										
Wartość działki nr 536/10	59 317 zł										
Wartość działki nr 536/12	38 816 zł										
Wartość działki nr 536/13	37 444 zł										
Data określenia wartości:	10 czerwca 2016 roku										
Data sporządzenia operatu:	10 czerwca 2016 roku										
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	<p style="text-align: center;">Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, uprawnienia zawodowe nr 4674.</p>										

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu.....	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne.....	4
3.3. Dane źródłowe.....	4
4. Daty istotne dla operatu.....	5
5. Opis i określenie stanu nieruchomości.....	5
5.1. Stan prawny.....	5
5.2. Opis nieruchomości	7
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	21
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	22
7.1. Dane ogólne o rynku.....	22
7.2. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi	22
7.3. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych.....	26
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości.....	30
8.1. Rodzaj określonej wartości	30
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	31
9. Określenie wartości nieruchomości	32
9.1. Określenie wartości rynkowej działki nr 536/11	32
9.2. Określenie wartości rynkowej działki nr 536/10	35
9.3. Określenie wartości rynkowej działki nr 536/12	36
9.4. Określenie wartości rynkowej działki nr 536/13	37
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	39
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	39
12. Załączniki	40

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem niniejszego opracowania jest nieruchomości gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w trakcie budowy oraz trzy nieruchomości gruntowe niezabudowane zlokalizowane w Kamieńcu Ząbkowickim przy ul. XXX Lecia PRL. Przedmiotowa nieruchomość położona na działce ewidencyjnej nr 536/10, 536/11, 536/12, 536/13, obręb 0004-Kamieniec Ząbk.I, (AM 9) o powierzchni 0,4218 ha, gmina Kamieniec Ząbkowicki, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00042203/0.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo określone w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z przedmiotowych praw.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie w sprawie nr KM 58/15 z dnia 15 grudnia 2015r. zawarte pomiędzy:

- a) *Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, a*
- b) *autorem operatu Tomaszem Ciechanowskim zamieszkałym w Ząbkowicach Śl. przy ul. B. Chrobrego 6B*

3.2. Podstawy prawne

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z 1964 r. z późniejszymi zmianami)
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 102, poz. 651, z dnia 11 czerwca 2010 r., tekst jednolity z późniejszymi zmianami)
- 3) Ustawa z dnia 17.11.1964 Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 z późniejszymi zmianami)
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 roku z późniejszymi zmianami)
- 5) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
- 6) Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. Nr 10, poz. 52 z 1968 r.),

3.3. Dane źródłowe

- ✓ Odpis z księgi wieczystej nr KW SW1Z/00042203/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla przedmiotowej nieruchomości z dnia 10 czerwca 2016 r.;

- ✓ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kamieniec Ząbkowicki uchwalony Uchwałą Nr XXVIII/151/05 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 21.12.2005 r. wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą nr XLIII/207/10 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 28 maja 2010r.,
- ✓ Decyzja Urzędu Gminy w Kamieńcu Ząbkowickim Nr 11/2000 z dnia 31 lipca 2000r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną, stacją gazu propanu wraz z przyłączem w Kamieńcu Ząbk. Przy ul. XXX Lecia nr ewidencji gruntów 536/5,
- ✓ Projekt budowlany budynku mieszkalnego Jana Hetnara położonego w Kamieńcu Ząbkowickim przy ul. XXX Lecia PRL,
- ✓ Informacja z rejestru gruntów dla działki ewid. nr 536/10, 536/11, 536/12, 536/13 położonej w Kamieńcu Ząbkowickim przy ul. XXX Lecia PRL, obręb 004, według stanu z dnia 14 stycznia 2016 r.,
- ✓ Kopia mapy ewidencyjnej dla działki ewid. nr 536/10, 536/11, 536/12, 536/13 położonej w Kamieńcu Ząbkowickim przy ul. XXX Lecia PRL, obręb 0004, według stanu z dnia 14 stycznia 2016 r.,
- ✓ Kopia mapy zasadniczej dla działki ewid. nr 536/10, 536/11, 536/12, 536/13 położonej w Kamieńcu Ząbkowickim przy ul. XXX Lecia PRL, obręb 0004, według stanu z dnia 14 stycznia 2016 r.,
- ✓ Informacje o cenach transakcyjnych ustalone na podstawie aktów notarialnych zgromadzonych w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji w Starostwie Powiatowym w Ząbkowicach Śl.,
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 2 lutego 2016 roku,

4. Daty istotne dla operatu

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| ➤ data sporządzenia operatu szacunkowego: | 10-06-2016 r. |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 10-06-2016 r. |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: | 10-06-2016 r. |
| ➤ stan przedmiotu wyceny: | 02-02-2016 r. |
| ➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: | 02-02-2016 r. |

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00042203/0 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich oraz na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków.

Stan wg SW1Z/00042203/0 z dnia 10 czerwca 2016r., godz. 14:05:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: miejscowość Kamieniec Ząbkowicki, gmina Kamieniec Ząbkowicki, Nr działki: 536/10, 536/11, 536/12, 536/13, sposób korzystania – łąki trwałe, zurbanizowane tereny niezabudowane, Obszar: 0,4218 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisów.

Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Aleksandra Frankiewicz córka Dariusza i Celiny, na podstawie umowy darowizny rep A 911/13 z dnia 10 kwietnia 2013 roku,
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisu Ostrzeżenie: ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu przed Sądem Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich przeciwko Aleksandrze Frankiewicz sygnatura akt IC 577/13. Ostrzeżenie: zakaz zbywania i obciążania przez Aleksandrę Frankiewicz prawa własności nieruchomości obj. niniejsza księgą wieczysta nr SW1Z/00042203/0 stanowiącej działkę nr 536/5 o pow. 0,4218 - na podstawie Postanowienia Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 10.09.2013r sygn. akt I C 1785/13 Ostrzeżenie: umowy darowizny sporządzone przed Notariuszem Janem Markiem Stączkiem w kancelarii notarialnej w Ząbkowicach Śl. przy ul. Kolejowej 1 zawarte w dniu 07.02.2013 rep. A 323/2013 i w dniu 10.04.2013 rep. A 911/2013, mocą których Dariusz Frankiewicz darował swojej córce Aleksandrze Frankiewicz udziały w prawie własności nieruchomości - za bezskuteczne wobec Skarbu Państwa Naczelnika Urzędu Skarbowego w Ząbkowicach Śl. Inny wpis: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z niniejszej nieruchomości z wniosku Naczelnika Urzędu Skarbowego w Ząbkowicach Śląskich. Inny wpis: ostrzeżenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotra Witosa o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przeciwko Dariuszowi Frankiewicz z wniosku wierzyciela Centrum Ptaszkowo Spółka z O.O. Mosina (km 58/15). Ostrzeżenie: umowy darowizny sporządzone przed notariuszem Janem Markiem Stączkiem w kancelarii notarialnej w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Kolejowej 1 zawarte w dniu 07-02-2013 rep A 323/2013 i w dniu 10-04-2013 rep A 911/2013 mocą, których Dariusz Frankiewicz darował swojej córce Aleksandrze Frankiewicz udziały w prawie własności nieruchomości - są bezskuteczne wobec Spółki Centrum Ptaszkowo Spółka z O.O. w Bolesławcu.
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Brak wpisów

Stan na dzień 14 stycznia 2016 roku dla działki nr 536/10, 536/11, 536/12, 536/13 wynikający z operatu ewidencji gruntów

Województwo	dolnośląskie
Powiat	ząbkowicki
Gmina	Kamieniec Ząbkowicki
Miejscowość	Kamieniec Ząbkowicki
Jednostka ewidencyjna	022403_2 Kamieniec Ząbkowicki
Obręb	0004-Kamieniec Ząbk.I

Właściciel	Frankiewicz Aleksandra (Dariusz, Cecylia)
Stan z dnia	2016-01-14

Położenie	KW	Nr działki	AR	Jedn. rejestrowa	Powierzchnia
Kamieniec Ząbkowicki ul. XXX Lecia PRL	SW1Z/00042203/0	536/10	9	G374	0,1274
Kamieniec Ząbkowicki ul. XXX Lecia PRL 7	SW1Z/00042203/0	536/11	9	G374	0,1291
Kamieniec Ząbkowicki ul. XXX Lecia PRL	SW1Z/00042203/0	536/12	9	G374	0,0842
Kamieniec Ząbkowicki ul. XXX Lecia PRL	SW1Z/00042203/0	536/13	9	G374	0,0811
Razem					0,4218

Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

- Księga wieczysta posiada wpisy i ostrzeżenia w dziale III o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, o toczących się postępowaniach oraz o bezskuteczności umowy darowizny (wobec Spółki Centrum Ptaszkowo Spółka z O.O. w Bolesławcu), dział IV posiada obciążenia hipoteczne.
- Stan prawny określono na podstawie dokumentacji udostępnionej przez Zlecającego wycenę oraz własnego badania księgi wieczystej.
- Stan prawny przedstawiony w zapisach ewidencji gruntów jest zgodny ze stanem w księdze wieczystej.
- Wizja lokalna na nieruchomości oraz uzyskane od zleceniodawcy dokumenty, nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie o obecności (lub nie) jakichkolwiek zanieczyszczeń gruntu. Brak jest informacji co do możliwości występowania zanieczyszczeń, a ewentualne badania w tej kwestii powinny być przeprowadzone przez specjalistę od spraw związanych z ochroną środowiska.
- Na podstawie analizy mapy ewidencyjnej oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdza się, iż przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp komunikacyjny do drogi publicznej działka nr 638 i 622/2.
- Urząd Gminy w Kamieńcu Żąbkowski wydał Decyzję Nr 11/2000 z dnia 31 lipca 2000r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną, stacją gazu propanu wraz z przyłączem w Kamieńcu Żąbk. Przy ul. XXX Lecia nr ewidencji gruntów 536/5.
- Na potrzeby wyceny zgodnie z informacjami uzyskanymi od Pana Dariusza Frankiewicza przyjmuje się, że pozwolenie na budowę straciło ważność z powodu przerw we wpisach w dziennik budowy.

5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Kamieniec Żąbkowski, obręb 0004, na terenie o charakterze zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowo-handlowej.

Gmina Kamieniec Żąbkowski położona jest w południowo-wschodniej części Dolnego Śląska, w Powiecie Żąbkowickim. Niezwykłe położenie w pradolinie Nysy Kłodzkiej sprawia, że jest to teren o bardzo ciekawych walorach krajobrazowych.

Ziemia Kamieniecka graniczy od wschodu z Przedgórzem Paczkowskim, a od północnego zachodu z Obniżeniem Żąbkowickim. Granicę południową stanowi pasmo Gór Żółtych, natomiast zachodni koniec wyznaczają Góry Bardzkie.

Gmina Kamieniec Żąbkowski ukształtowanie terenu i krajobraz zawdzięcza Nysie Kłodzkiej, która ciągnie się przez terytorium na długości ponad 10 km. Rzeka uchodzi do zbiorników zaporowych Topola i Kozielno, które powstały na początku XXI w. W gminie znajdują się również stawy poźwirowe Pilce i Bartniki, które bardzo ciekawie wtapiają w panoramę wschodniej części Sudetów. Bliskość gór, stawów, zbiorników zaporowych i dolina Nysy sprawiają, że jest to miejsce niezwykle tajemnicze, niespotykane praktycznie nigdzie indziej w Polsce.

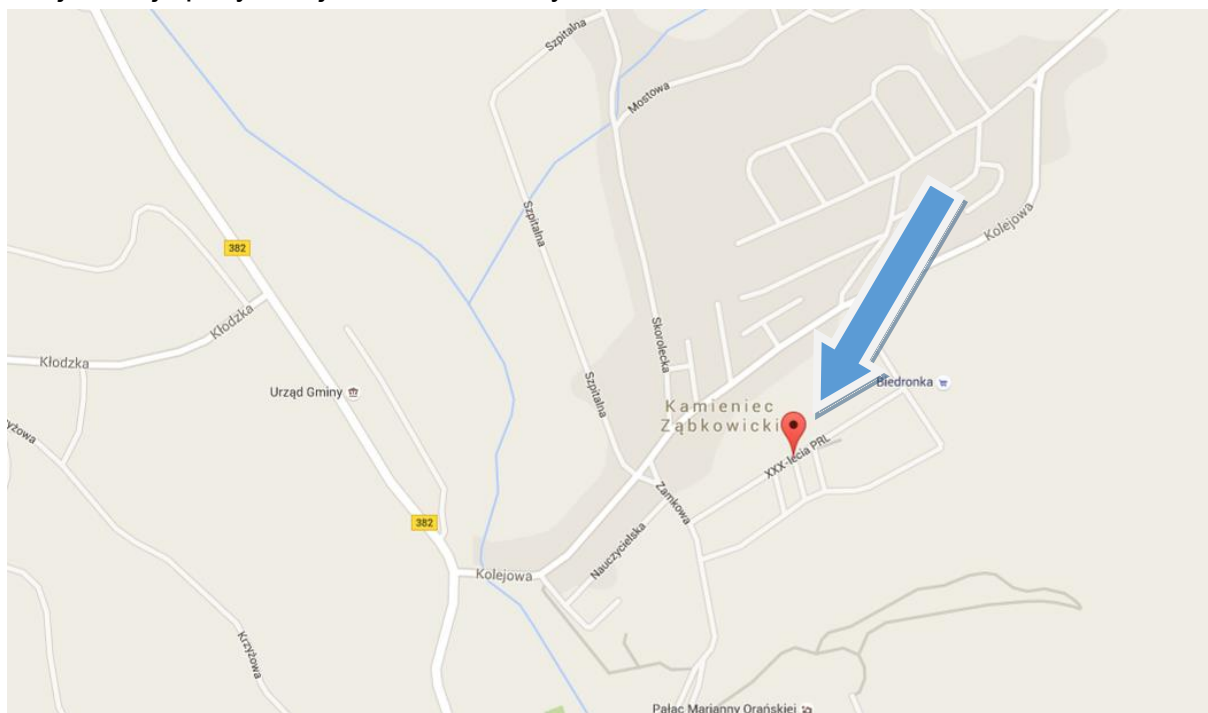
Z terenu gminy zarejestrowanych było 593 bezrobotnych (to 20 osób więcej niż w analogicznym czasie roku poprzedniego), głównie w wieku od 25 do 44 lat. Z tej liczby 132 osoby posiadały prawo do zasiłku (stan na 31 sierpnia 2010 r.). Sporo uczyniono w celu aktywizacji bezrobotnych: własną działalność gospodarczą związaną z otrzymaniem dotacji podjęło 30 osób, 5 osób zostało zatrudnionych w ramach prac interwencyjnych, 36 uczestniczyło w wybranych przez siebie szkoleniach, 106 skierowano na odbycie stażu, a 191 zatrudnienie znalazło samodzielnie. Prawdziwy rekord padł w przypadku robót publicznych - z tej formy

zatrudnienia skorzystało aż 302 mieszkańców gminy. W ten sposób gmina Kamieniec, wcale przecież nie wiodąca pod względem liczby ludności w powiecie, „zgarnęła” ponad 50% trzy milionowej dotacji, jaką otrzymał PUP na ten cel. Dla mieszkańców gminy (jak i całego powiatu) nadal wiodącym pracodawcą jest grupa LG w Biskupicach Podgórnych, choć sporo osób zatrudniają także przedsiębiorcy z Czech i Holandii.



Mapa. Lokalizacja nieruchomości na tle gminy.

Układ komunikacyjny na obszarze gminy tworzy droga wojewódzka nr 382 oraz drogi powiatowe i gminne. Gęstość sieci dróg na obszarze gminy jest zadowalająca. Do każdej miejscowości zapewniony jest dojazd. Natomiast stan techniczny ww. dróg nie jest najlepszy, miejscami bardzo zły.



Mapa. Lokalizacja nieruchomości na terenie Kamieńca Ząbkowickiego.

Nieruchomość położona jest w centralnej części miejscowości. W sąsiedztwie domy mieszkalne jednorodzinne w zabudowie niskiej, zabudowa wielorodzinna oraz handlowo-usługowa.

5.2.2. Opis nieruchomości

Nieruchomość, będąca przedmiotem niniejszego opracowania, zlokalizowana jest w centralnej części Kamieńca Żąbkowickiego przy ul. XXX Lecia PRL, w rejonie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz handlowo-usługowej. Bezpośrednia lokalizacja przedmiotowej nieruchomości jest dość korzystna dla tego typu nieruchomości. Wyceniana nieruchomość stanowi działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 536/10, 536/11, 536/12, 536/13 o łącznej pow. 0,4218 ha, obręb 0004, AM 9. Obecnie działki te tworzą zwarty kompleks i stanowią jedną zorganizowaną nieruchomość, zgodnie z podziałem geodezyjnym zostały podzielone na cztery działki budowlane (każda z działek posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej).



Ilustracja 3. Lokalizacja nieruchomości na tle najbliższego otoczenia - źródło geoportal.gov.pl

5.2.3. Opis działki 536/10

Działka 536/10 o powierzchni 1274 m² to nieruchomość gruntowa niezabudowana, o zwartym kształcie zbliżonym do prostokąta z wydłużoną drogą dojazdową. Teren działki płaski, częściowo ogrodzony, na całej powierzchni zagospodarowany zielenią przydomową z pojedynczym drzewostanem oraz elementami małej architektury. Przez przedmiotową działkę przebiegają podziemne sieci: dwie sieci kanalizacji ściekowej (ks200 i ks500), na działce zlokalizowana jest studzienka kanalizacyjna. Elementy infrastruktury technicznej nie utrudniają zainwestowanie przedmiotowej działki. Dodatkowo zgodnie z oświadczeniem Pana Dariusza Frankiewicza na wschodniej granicy działki znajduje się studnia, której nie ma na aktualnych mapach. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz wykonany zjazd.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

5.2.4. Opis działki 536/12

Działka 536/12 o powierzchni 842 m² to nieruchomość gruntowa niezabudowana, o zwartym kształcie zbliżonym do prostokąta. Teren działki na całej powierzchni pofalowany, częściowo ogrodzony, na całej powierzchni zagospodarowany zielenią przydomową z pojedynczym drzewostanem oraz elementami małej architektury. Na działce znajdują się niewielki zbiornik wodny. Przez przedmiotową działkę przebiegają podziemne sieci: sieć kanalizacji ściekowej (ks250), na działce zlokalizowana jest studzienka kanalizacyjna. Elementy infrastruktury technicznej nie utrudniają zainwestowanie przedmiotowej działki. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, brak wykonanego zjazdu.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

5.2.5. Opis działki 536/13

Działka 536/13 o powierzchni 811 m² to nieruchomość gruntowa niezabudowana, o zwartym kształcie zbliżonym do prostokąta. Teren działki na całej powierzchni pofalowany, częściowo ogrodzony, na całej powierzchni zagospodarowany zielenią przydomową z pojedynczym drzewostanem oraz elementami małej architektury. Przez przedmiotową działkę przebiegają podziemne sieci: dwie sieci kanalizacji ściekowej (ks200 i ks250), na działce zlokalizowana jest studzienka kanalizacyjna. Elementy infrastruktury technicznej nie utrudniają zainwestowanie przedmiotowej działki. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, brak wykonanego zjazdu.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

5.2.6. Opis działki 536/11

Działka 536/11 o powierzchni 1291 m² to nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w trakcie budowy. Teren działki o zwartym kształcie zbliżonym do prostokąta z wydłużoną drogą dojazdową. Teren działki na całej powierzchni płaski, częściowo ogrodzony, na całej powierzchni zagospodarowany zielenią przydomową z pojedynczym drzewostanem oraz elementami małej architektury. Dodatkowo zgodnie z oświadczeniem Pana Dariusza Frankiewicza na wschodniej granicy działki znajduje się studnia, której nie ma na aktualnych mapach. Przez przedmiotową działkę przebiegają podziemne sieci: dwie sieci kanalizacji ściekowej (ks300 i ks250), na działce zlokalizowane są dwie studzienki kanalizacyjne. Elementy infrastruktury technicznej nie utrudniają zainwestowanie przedmiotowej działki. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, brak wykonanego zjazdu.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.



Zdjęcie. Widok działki.

Planowana inwestycja obejmuje budowę domu jednorodzinnego (indywidualny projekt opracowany wg projektu Jana Hetnara) w zabudowie wolnostojącej.

Opis ogólny budynku:

Budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy z poddaszem użytkowym, na całości podpiwniczony, przekryty wielopołaciowym dachem. Budynek w stanie deweloperskim. Budynek od lat jest użytkowany pomimo braków odbiorów. Obecnie poddasze budynku jest wykończony i zamieszkałe, parter budynku niewykończony.

Dla przedmiotowej inwestycji urząd Gminy w Kamieńcu Ząbkowicki wydał Decyzję Nr 11/2000 z dnia 31 lipca 2000r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną, stacją gazu propanu wraz z przyłączem w Kamieńcu Ząbk. Przy ul. XXX Lecia nr ewidencji gruntów 536/5. Na potrzeby wyceny zgodnie z informacjami uzyskanymi od Pana Dariusza Frankiewicza przyjmuje się, że pozwolenie na budowę straciło ważność z powodu przerw we wpisach w dziennik budowy. W związku z powyższym wartość nieruchomości zostanie skorygowana „współczynnikiem eksperta” K w związku z brakiem aktualnego pozwolenia na budowę. W celu dokończenia inwestycji należy uzyskać aktualne pozwolenie na budowę.

Parametry techniczne budynku

- powierzchnia zabudowy: 142,86 m²,
- powierzchnia użytkowa: około 193 m², (bez pow. piwnic)

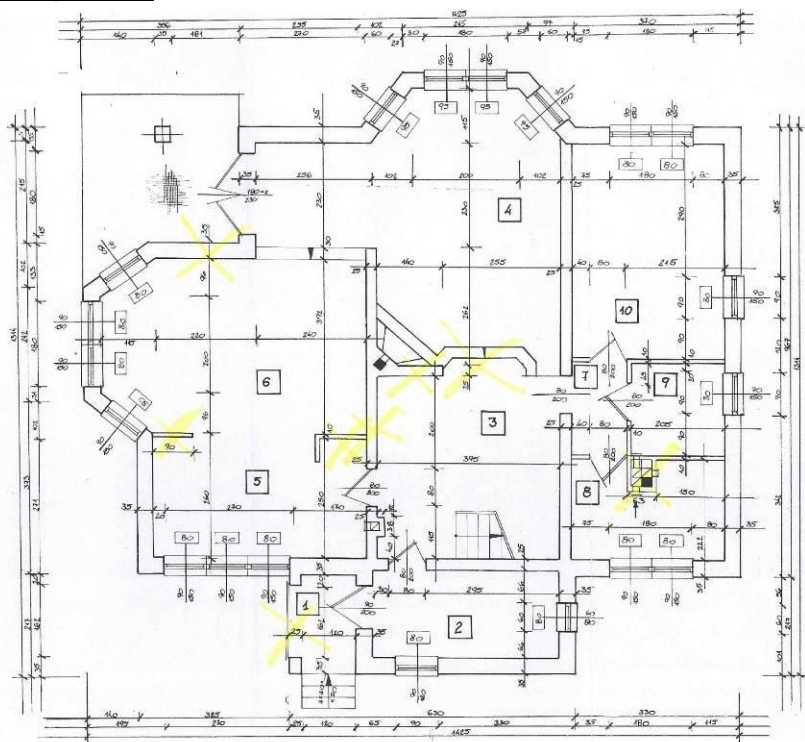
Powyższe parametry przyjęto na podstawie projektu budowlanego wykonanego przez projektanta Pana Jana Hetnara. W trakcie budowy dokonano kilka istotnych zmian które będą musiały być zaktualizowane w nowym projekcie budowlanym.

Zgodnie z projektem w budynek bez podpiwniczenia, a fizycznie podpiwniczenie zostało wykonane pod całym budynkiem, na parterze brak części zaprojektowanych ścianek działowych, przebudowano wejście główne, zmieniono położenie komina, podniesiono dach. Na poddaszu nie wykonano okien dachowych.

Opis elementów technicznych budynku:

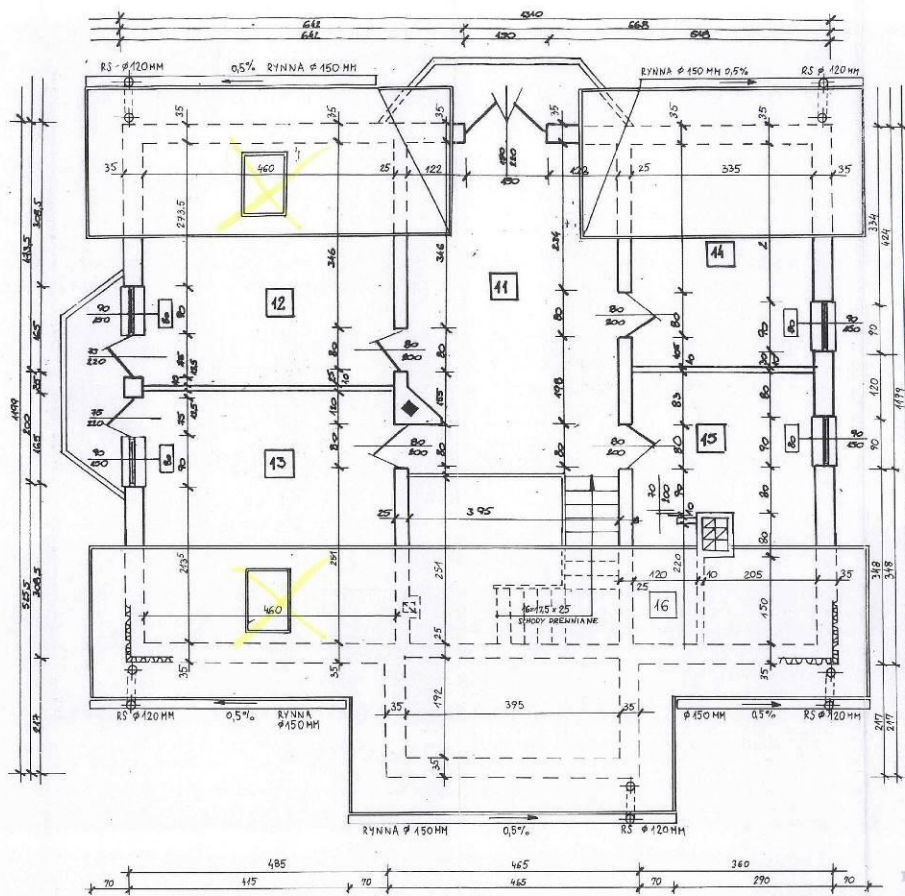
Technologia	tradycyjna
Fundamenty	ławy żelbetowe,
Ściany	pustak ceramiczny,
Strop	monolityczne żelbetowe,
Schody	zewnątrze na gruncie; wewnętrzne żelbetowe,
Dach	wielospadowy o konstrukcji drewnianej, pokryty papą,
Tynki wewnętrzne	cementowo-wapienne,
Tynki zewnętrzne	cementowo-wapienne,
Podłogi i posadzki	na parterze posadzki betonowe bez wykończenia, na poddaszu terakota oraz parkiet drewniany,
Stolarka	okienna: drewniana termoizolowana, drzwiowa: wewnętrzna płycinowa; zewnętrzna stalowa
Instalacje	CO – piec na opał stały (ogrzewanie znajduje się tylko na poddaszu) Elektryczna: instalacja wykonano tylko częściowo, doprowadzenie prądu do budynku prowizoryczne, brak skrzynki bezpiecznikowej, Wodno-sanitarna: instalacja wodna zasilana ze studni (brak studni na aktualnych mapach), w budynku wykonano tylko częściowo instalację hydrauliczną, Gazowa: brak, Odgromowa: brak,

Rzut parteru:



<p>Tadeusz Korytkowski Uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektura i urbanistyka w ograniczonym zakresie III 157/05/Op Uprawnienia do projektowania w zakresie Człony Zarządu nr 18/09 48-37C Paczków ul. Polna 8/4 tel. (077) 43272-95</p>			
Nazwa i adres obiektu	Dom mieszkalny jednorodzinny Inwestor: D. Rytwaś, Frankiewic 2 Kamieniec Zabłocki ul. Kolejowa nr 7 Lokalizacja: Kamieniec Zabł. ul. Zamkowa – działka 536/5	Rysunek nr	5
Przedmiot opracowania	RZUT PRZYZIEMIA	Skala	1:70
Architektura projektował	Tadeusz Korytkowski nr uprawnień 157/05/Op	Data	10.05.2000
Asystent projektanta	Mgr inż. Jan Hetnar Uprawnienia budowlane nr ANF1/00/02	Data	10.05.2000

Rzut poddasza:



Tadeusz Korytkowski
 Uprawnienia budowlane do projektowania
 w specjalności architektura i konstrukcja
 w ograniczonym zakresie nr 187/85/Op
 Uprawnienia do projektowania
 w zakresie Oceny Zaprawy BHP nr 68/98
 48-370 Proszów ul. Polna 8/4
 tel. (0-77) 431-72-95

Nazwa i adres obiektu	Dom mieszkalny jednorodzinny Inwestor: Dariusz Frankiewicz Kamieniec Zabkowski ul. Kolejowa nr 7 Lokalizacja: Kamieniec Zabk. ul. Zamkowa - działka 536/5	Rysunek	6
Przedmiot opracowania	RZUT PODDASZA	Skala	1:70
Architektura projektowej	Tadeusz Korytkowski nr uprawnień 167/85/Op	Data	10-05-2000
Asystent projektanta	Mgr inż. Jan Hetnar	Podpis	10-05-2000

OPIS TECHNICZNY

I - PRZEZNACZENIE BUDYNKU, PROGRAM UŻYTKOWY

Budynek jednorodzinny przeznaczony jest dla rodziny 4-6-osobowej.
 W parterze budynku znajduje się część dzienna, w skład której wchodzi:

- wiatrołap (nr 2)	7,78 m ²
- hall (nr 3)	15,60 m ²
- pokój kominkowy (nr 4)	28,22 m ²
- kuchnia (nr 5)	11,50 m ²
- jadalnia (nr 6)	21,32 m ²
- komunikacja (nr 7)	2,40 m ²
- kotłownia (nr 8)	6,98 m ²
- kabina WC i natrysk (nr 9)	4,10 m ²
- pokój gościnny (nr 10)	15,75 m ²
- RAZEM NA PARTERZE	107,65 m ²

W poddaszu znajdują się:

- hall + schody (nr 11)	22,37 m ²
- pokój sypialny (nr 12)	17,64 m ²
- pokój sypialny (nr 13)	17,64 m ²
- pokój sypialny (nr 14)	12,01 m ²
- łazienka (nr 15)	14,17 m ²
- kabina WC (nr 16)	1,83 m ²
- RAZEM W PODDASZU	85,66 m ²



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



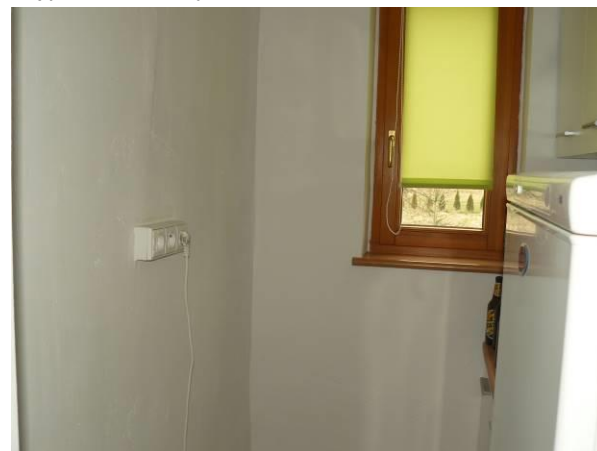
Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



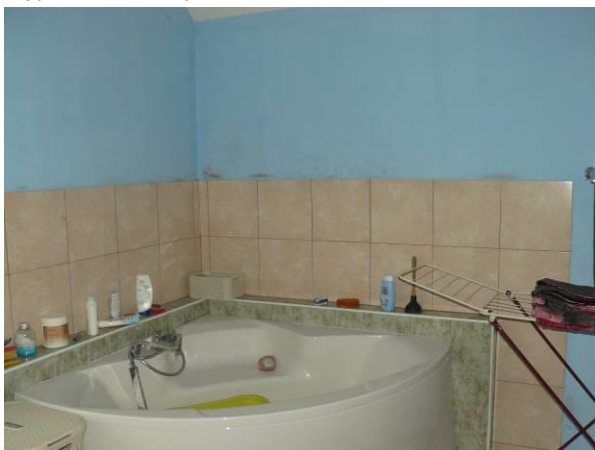
Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



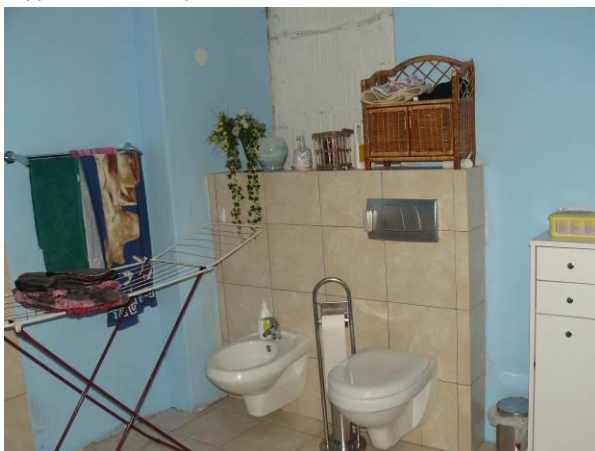
Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.



Zdjęcie. Widok budynku.

Opis inwestycji i planowanego wykończenia obiektu

Aktualnie nieruchomość jest w trakcie budowy. Dla przedmiotowej inwestycji urząd Gminy w Kamieńcu Żąbkowski wydał Decyzję Nr 11/2000 z dnia 31 lipca 2000r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną, stacją gazu propanu wraz z przyłączem w Kamieńcu Żąbk. Przy ul. XXX Lecia nr ewidencji gruntów 536/5. Na potrzeby wyceny zgodnie z informacjami uzyskanymi od Pana Dariusza Frankiewicza przyjmuje się, że pozwolenie na budowę straciło ważność z powodu przerw we wpisach w dziennik budowy. W związku z powyższym wartość nieruchomości zostanie skorygowana „współczynnikiem eksperta” K w związku z brakiem aktualnego pozwolenia na budowę. W celu dokończenia inwestycji należy uzyskać aktualne pozwolenie na budowę.

Roboty budowlane na dnia oględzin tj. 2 lutego 2016 roku przedstawiają się następująco: - budynek w stanie deweloperskim. Budynek od lat jest użytkowany pomimo braków odbiorów. Obecnie poddasze budynku jest wykończony i zamieszkałe, parter budynku niewykończony.

	Element robót	Udział elementu	Stopień wykonania	Stan zaawansowania
1	Stan zerowy	9,60%	100,00%	9,60%
1.1.	Roboty ziemne	1,70%	100,00%	1,70%
1.2.	Fundamenty i ściany podziemia	6,20%	100,00%	6,20%
1.3.	Izolacje	1,70%	100,00%	1,70%
2	Stan surowy	40,95%	82,43%	33,76%
2.1.	Ściany nadziemia	9,50%	100,00%	9,50%
2.2.	Stropy,schody,nadproża	6,20%	100,00%	6,20%
2.3.	Ścianki działowe	2,00%	80,00%	1,60%
2.4.	Konstrukcja dachu	6,00%	100,00%	6,00%
2.5.	Pokrycie dachu, obróbki, okna dachowe	7,85%	30,00%	2,36%
2.6.	Stolarka okienna	6,80%	100,00%	6,80%
2.7.	Stolarka drzwiowa wewnętrzna	0,75%	50,00%	0,38%
2.8.	Stolarka drzwiowa zewnętrzna	1,85%	50,00%	0,93%
3	Instalacje	14,65%	50,00%	6,33%
3.1.	Instalacja elektryczna	2,80%	50,00%	1,40%
3.2.	Instalacja wodna	2,00%	50,00%	1,00%
3.3.	Instalacja kanalizacyjna	2,00%	50,00%	0,00%
3.4.	Instalacja gazowa	0,00%	0,00%	0,00%
3.5.	Instalacja C.O.	7,85%	50,00%	3,93%
3.6.	Instalacja alarmowa	0,00%	0,00%	0,00%
3.7.	Inne koszty: Wentylacja mechaniczna z rekuperacją	0,00%	0,00%	0,00%
4	Prace wykończeniowe	25,15%	56,68%	14,26%
4.1.	Tynki i gładzie	4,75%	80,00%	3,80%
4.2.	Roboty malarskie	2,00%	40,00%	0,80%
4.3.	Podłogi i wylewki	7,15%	100,00%	7,15%
4.4.	Posadzki (panele,parkiety,terekota itp.)	2,10%	50,00%	1,05%
4.5.	Ocieplenie poddasza	4,75%	0,00%	0,00%
4.6.	Schody i balustrady	1,35%	40,00%	0,54%
4.7.	Glazura	0,40%	30,00%	0,12%
4.8.	Biały montaż	2,65%	30,00%	0,80%
4.9.	Zabudowy stałe	0,00%	0,00%	0,00%
5	Prace wykończeniowe zewnętrzne	6,45%	42,64%	2,75%
5.1.	Ocieplenie elewacji	2,20%	0,00%	0,00%
5.2.	Tynki	2,75%	100,00%	2,75%
5.3.	Malowanie elewacji	0,90%	0,00%	0,00%
5.4.	Okładziny schodów/ cokołów	0,60%	0,00%	0,00%
6	Inne koszty i elementy	3,20%	22,50%	0,72%
6.1.	Dokumentacja	2,00%	0,00%	0,00%
6.2.	Nadzór	1,20%	60,00%	0,72%
	Razem	100,00%		67,41%

Aktualne zaawansowanie w odniesieniu do stanu docelowego	67,41 %
----------------------------------------------------------	---------

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Teren, na którym usytuowana jest wyceniana nieruchomość, posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kamieniec Ząbkowicki uchwalony Uchwałą Nr XXVIII/151/05 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 21.12.2005 r. wraz ze zmianą uchwalona Uchwałą nr XLIII/207/10 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 28 maja 2010r. – przedmiotową nieruchomość określona jest symbolem MN1.2.

Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń	
1	Przeznaczenie terenu – symbol terenu.	MN1.1 / MN1.2 / MN1.3 / MN1.4 / MN1.5 / MN2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Funkcje dopuszczalne: a) usługi – zajmujące, nie więcej niż 20% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, o ile zlokalizowane zostaną na samodzielnych działkach usługowych, oraz jako wbudowane, zajmujące nie więcej niż 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego, b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – wyłącznie istniejąca.
2	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.	Kształtowanie układu zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami rozdz. IV.	
3	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	1) Linia zabudowy	a) określona na rysunku planu, b) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku: – przy przebudowie istniejącej zabudowy wyznaczona przez istniejący sąsiedni budynek jako nieprzekraczalna, jeżeli jej położenie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi, – dla nowej, uzupełniającej zabudowy jw. lecz nie mniej niż 6,0m od linii rozgraniczającej ulicy, – zgodnie z przepisami odrębnymi w pozostałych przypadkach.
		2) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki	0,60
		3) Maksymalny wskaźnik zabudowy działki	0,35
		4) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki	0,25
		5) Maksymalna wysokość kalenicy	11,0m
		6) Maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi elewacji frontowej	5,0m
		7) Kąt nachylenia połaci dachu (minimalny / maksymalny)	dwuspadowy 31/45° wielospadowy 38/45°
		8) Układ połaci dachu i kalenicy	symetryczny
		4	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.
5	Zasady ochrony środowiska i przyrody.	Obowiązują wymagania określone w rozdz. VI.	
6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.	1) Teren MN1.2 jest objęty strefą ochrony krajobrazu kulturowego.	
		2) Teren MN1.3 jest objęty strefą obserwacji archeologicznej.	
		3) Teren MN1.4 jest objęty strefą ochrony krajobrazu kulturowego i strefą obserwacji archeologicznej.	
		4) Teren MN1.5 jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej układów urbanistycznych.	
		5) Teren MN2 jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej układów urbanistycznych i strefą obserwacji archeologicznej	
		6) Obowiązują wymagania określone w rozdz. VII.	
		7) W odniesieniu do elementów objętych ochroną konserwatorską wymagania określone w rozdz. VII są nadrzędne w stosunku do ustaleń ust. 3 pkt.1-8 i ust.9 pkt.2.	
7	Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.	Na części obiektów znajdujących się na terenach MN2 i określonych w §109 ust.1, pkt1 obowiązują wymagania określone w rozdz. VII w §109 pkt2	
8	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.	1) Dopuszcza się podziały i scalenia przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszej uchwały.	
		2) Minimalna szerokość działki pod drogi wewnętrzne nie wydzielone na rysunku planu – 8m.	
		3) Pod urządzenia infrastruktury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.	
		4) Teren nie stanowi obszaru scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.	
9	Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.	1) Wyklucza się lokalizację magazynów i składów, w tym placów składowych oraz obiektów obsługi i naprawy środków transportu.	
		2) Na terenach położonych w granicach zasięgu zalewu wód powodziowych 1% obowiązują wymagania określone w §118.	
10	Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	Obowiązują wymagania określone w rozdz. X.	
11	Sposób i tymczasowe zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Nie dopuszcza się.	
12	Stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.	10%	

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1. Dane ogólne o rynku

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę, dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa, uzbrojenia, stanu technicznego budynku i jego wyposażenia,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na terenie powiatu ząbkowickiego,
- Inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu nieruchomości.

Dane o transakcjach kupna-sprzedaży uzyskano z aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym w Ząbkowicach Śląskich. Analizie poddano dane o transakcjach na nieruchomościach stanowiących niezabudowane grunty z ustanowionym prawem własności oraz nieruchomościach zabudowanych nowymi jednorodziennymi budynkami mieszkalnymi.

Badany rynek lokalny nieruchomości oceniono jako średnio rozwinięty i średnio płynny. Obecnie można zaobserwować nieznaczny wzrost popytu na nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę jednorodzienną, z uwagi na bardzo słabą podaż gruntów pod budownictwo, zwłaszcza z pełnym lub częściowym uzbrojeniem w media. Jednak transakcji podobnymi nieruchomościami na rynku jest ciągle dość mało, a większość z nich dotyczy sprzedaży w drodze przetargu przez gminę. Z uwagi na znikomą ilość transakcji nieruchomościami zabudowanymi w obszarze gminy Ząbkowice Śląskie analizę rozszerzono do obszaru powiatu ząbkowickiego i kłodzkiego. Rynek mieszkaniowy na terenie gminy zależy ściśle od struktury demograficznej i koniunktury gospodarczej, które ostatnio sprzyjały powstawaniu nowych domów mieszkalnych.

7.2. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi

7.2.1. Rodzaj i obszar rynku. Okres badania cen.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy:

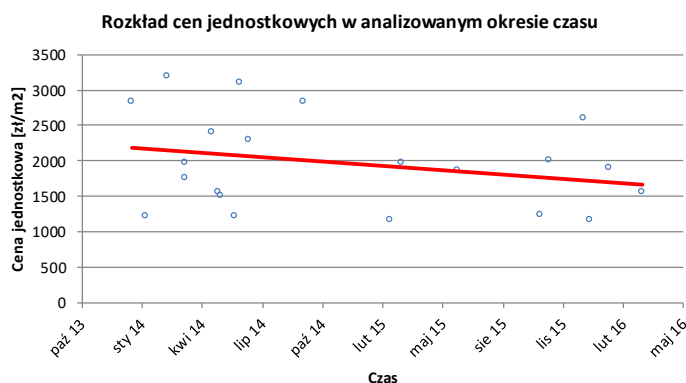
1. rodzaj rynku – rynek transakcji domami jednorodziennymi o porównywalnym charakterze i atrakcyjności,
2. obszar rynku – powiat ząbkowicki,
3. okres badania cen – ceny zaobserwowane od stycznia 2014 r. do dnia wyceny

Badaniem został objęty rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi o porównywalnym charakterze i atrakcyjności. Analizowano tylko transakcje nieruchomościami stanowiącymi przedmiot prawa własności. Pominięto w analizie nieruchomości zabudowane, które standardem i technologią zasadniczo odbiegają od nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i jako takie nie mogły stanowić podstawy wyceny, ze względu na brak podobieństwa Obliczeń i analiz dokonano przy użyciu własnych narzędzi obliczeniowych oraz analiz sporządzonych przez współpracujących rzeczoznawców majątkowych.

7.2.2. Analiza występowania trendu zmiany cen

Na pierwszym etapie dokonano analizy pod kątem zmiany cen z uwagi na wpływ czasu. Wykres cen w czasie przedstawiał się następująco:

Trend liniowy zmiany cen w czasie - analiza



L.p.	Parametr	Wartość
1.	Data wyceny	2016-06-10
2.	Od najwcześniejszej transakcji	2014-01-10
3.	Od najpóźniejszej transakcji	2016-03-09
4.	Różnica czasowa (dni)	789
5.	Nachylenie równania trendu (b1)	-61,42432
6.	Rzędna równania trendu (b0)	2 839 276
7.	Rodzaj trendu i charakter trendu	bardzo lekko malejący
8.	Współczynnik korelacji (R)	-25,6%
9.	Współczynnik determinacji (R2)	6,6%
10.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	281 014 zł/m2
11.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	232 551 zł/m2
12.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	-48 464 zł/m2
13.	Okres badania rynku (lata)	2,16
14.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	-17,2%
15.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	-0,02%
16.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	-0,7%
17.	Wymiar względny trendu (%)/rok	-8,4%

Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w % /rok	-8,4%
Błąd średni określenia wartości trendu	7,3%
Przedział ufności trendu (± % /rok)	10,9%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-19,3%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	17,9%

wartość współczynnika regresji trendu	-61,424
błąd w spółcz. regresji Se(bn)	53,213
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	1,1543
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	19
wartość teoretycznej statystyki t-Studenta(teoret, alfa, n-2)	1,500
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	26,269%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend spadkowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 26% prawdopodobieństwem popełnienia błędu I rodzaju.

Wskutek powyższej analizy stwierdzono o nieistotności występowania trendu zmiany cen. W związku z powyższym oraz na podstawie aktualnego stanu rynku, którego ogólnie określa się jako stabilny w badanym okresie zdecydowano o niedokonywaniu korekt cen w związku z występowaniem trendu.

Nachylenie linii trendu (a)	-61,42
Rzędna równania trendu (b)	2839275,86
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	2016-06-10
Aktualizować ceny	nie

Data min	2014-01-10
Data max	2016-03-09
Ilość miesięcy	26
Ilość transakcji	21

7.2.3. Analiza występowania trendu zmiany cen

Na analizowanym rynku zanotowano następujące transakcje. Ich ceny jednostkowe nie są poddane korekcie ze względu na upływ czasu. Cena jednostkowa określa w niniejszym przypadku cenę całkowitą budynku.

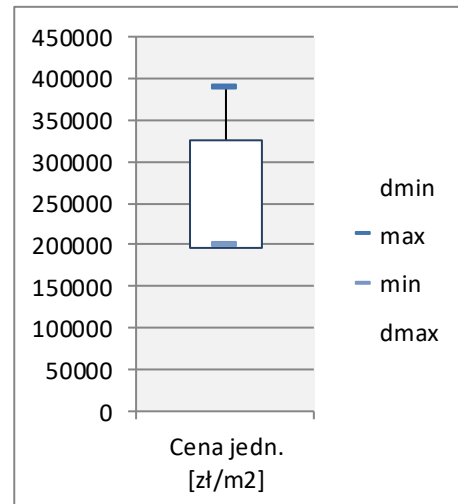
L.p.	Data transakcji	Źródło notar.	Gmina	Miejscowość	Ulica	Pow. gruntu (m2)	Pow. użytkowa (m2)	Cena (zł)
1	2014-01-10	160/14	Stoszowice	Jemna		5200	122	345000
2	2014-01-31	723/14	Ziębice - miasto	Ziębice	Podmiejska	970	165	200000
3	2014-03-06	951/14	Bardo - miasto	Bardo	Krakowska	1255	102	325000
4	2014-04-01	1836/14	Ziębice - miasto	Zachód	Stawowa 16	883	114	200000
5	2014-04-02	500/14	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	Wrocławska	604	102	201000
6	2014-05-14	2835/14	Bardo - miasto	Bardo	Kwiatowa	684	146	350000
7	2014-05-22	2948/14	Ziębice - miasto	Ziębice	Józefa Lompy	467	144	225000
8	2014-05-27	675/14	Ziębice - miasto	Ziębice	Gazowa	2100	140	210000
9	2014-06-17	1321/14	Cieplowody	Targowica		2400	190	230000
10	2014-06-26	1458/14	Stoszowice	Budzów		1100	122	379000
11	2014-07-10	1639/14	Cieplowody	Tomice		926	140	320000
12	2014-10-02	6712/14	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	Kwiatowa	481	138	390000
13	2015-02-12	899/15	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Strąkowa		1300	180	210000
14	2015-03-02	801/15	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	Wrocławska	604	102	201000
15	2015-05-27	1746/15	Stoszowice	Budzów		4800	150	280000
16	2015-10-02	3338/15	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Brodziszów		1000	220	270000

17	2015-10-16	3534/15	Bardo - obszar wiejski	Brzeźnica		400	100	200000
18	2015-12-08	4304/15	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	Plac Solskiego	404	102	265000
19	2015-12-18	4171/15	Ziębice - obszar wiejski	Nowy Dwór		4252	180	210000
20	2016-01-18	196/16	Bardo - obszar wiejski	Janowiec		3000	105	200000
21	2016-03-09	1059/16	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	Nagietkowa	251	170	265000

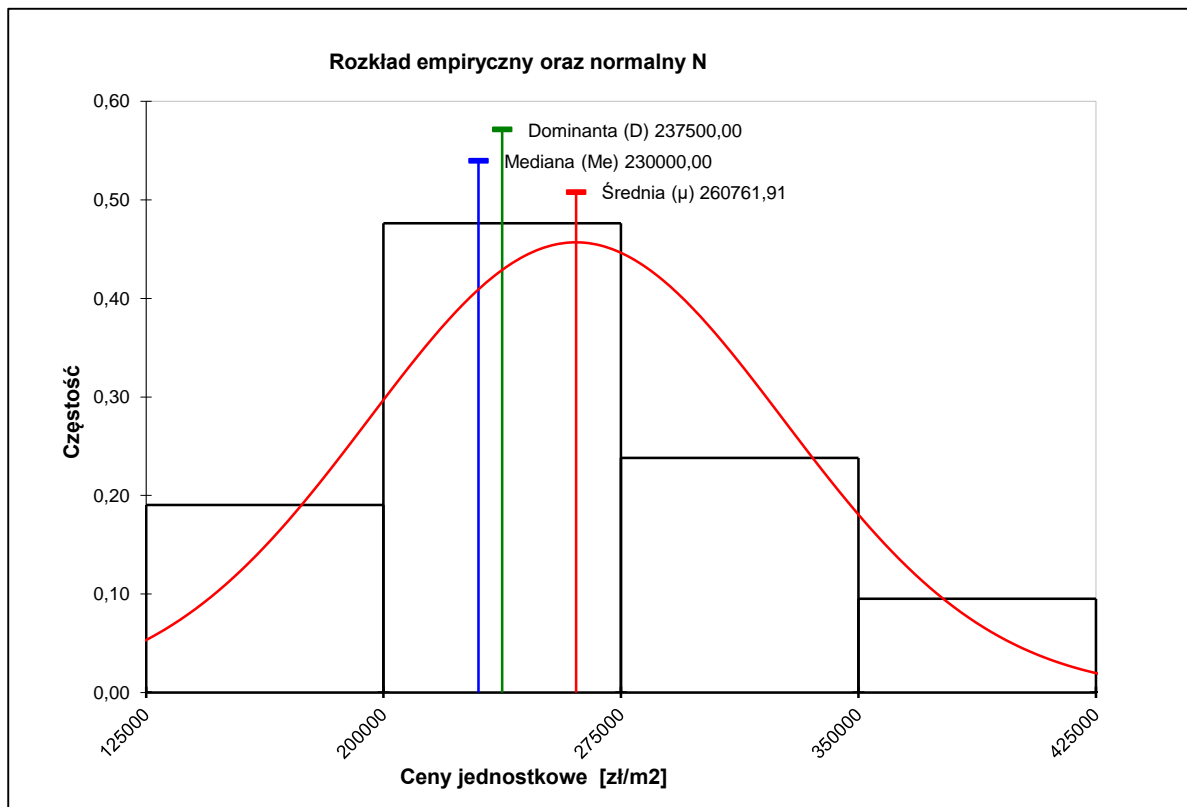
Tabela. Transakcje rynkowe.

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	200000,00
Max	390000,00
Średnia (μ)	260761,91
Mediana (Me)	230000,00
Dominanta (D)	237500,00
Odchyl. standardowe	65473,59
Wsp. zmienności (σ/μ)%	25%
Ile obserwacji	21
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	28003,00
Przedział średniej	232758,90 min
	288764,91 max
Typowy przedział zmienności	195288,32 min
	326235,49 max



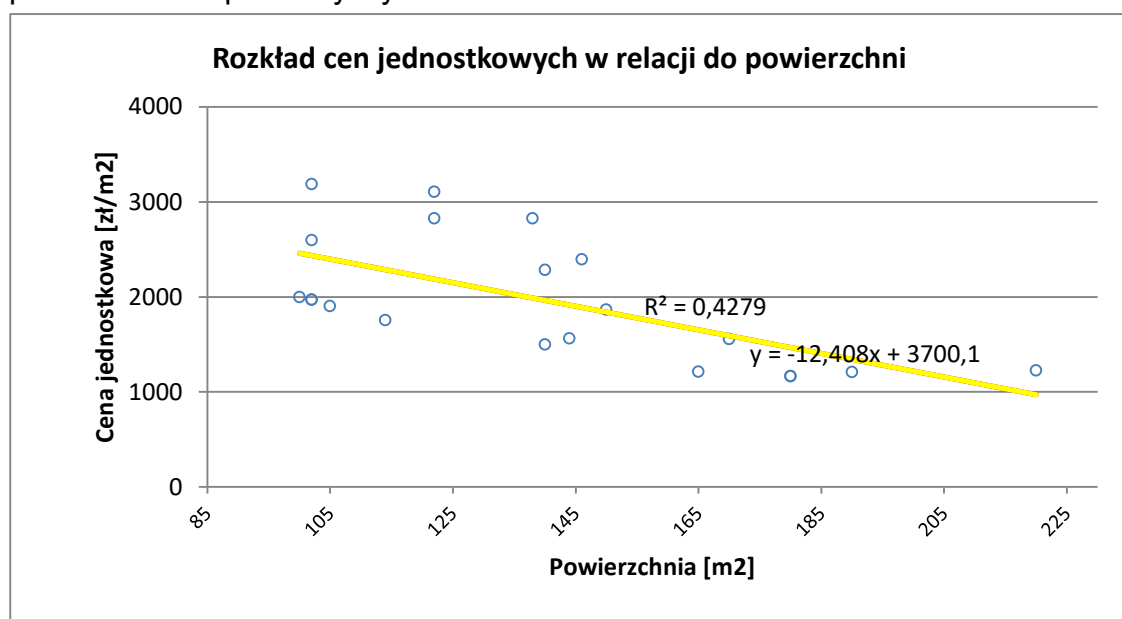
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 195 288 do 326 235 do 3 125 zł, przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 232 759 a 288 765 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 25%, co potwierdza średnią płynność rynku oraz średnie zróżnicowanie cech rynkowych.



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 11,80 %), co potwierdza bardzo zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	30761,905	Skośność	0,75
Średnia - dominanta	23261,905	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	0,355
Średnia - mediana (%)	11,80%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,47
Średnia - dominanta (%)	8,90%		

Analizując rozkład cen pod kątem powierzchni obliczeniowej budynków przedstawiono poniższy wykres:



Na podstawie analizy powyższego wykresu zauważa się wzajemną korelację pomiędzy powierzchnią użytkową budynku, a jego ceną jednostkową. Widoczny jest wpływ powierzchni użytkowej na cenę jednostkową. Korelacja ma wymiar ujemny.

7.2.4. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

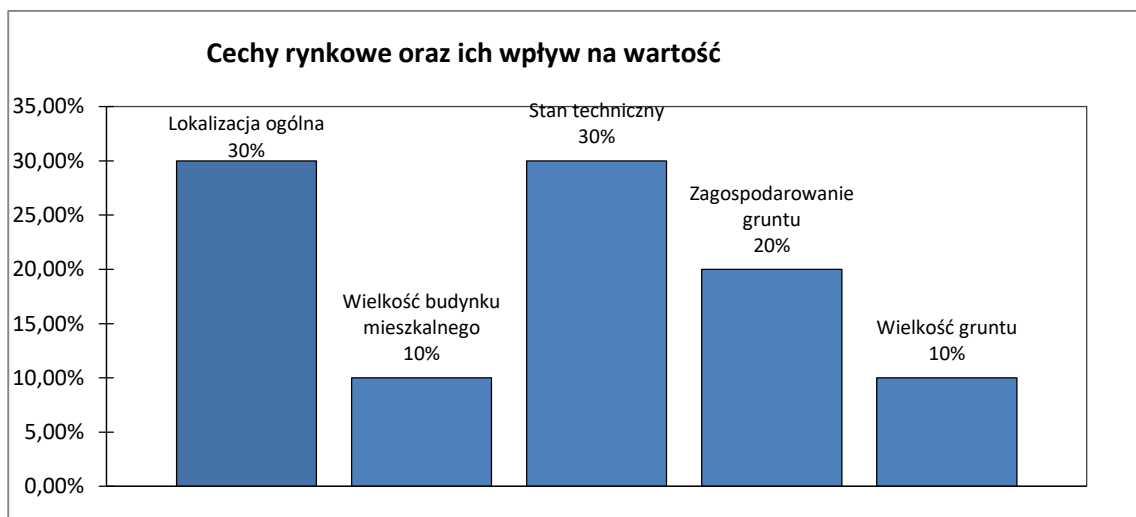
Cechy rynkowe mające wpływ na kształtowanie się ceny przyjęto na podstawie kilku czynników:

- własnych analiz rynku lokalnego pod kątem wpływu na cenę
- danych uzyskanych na podstawie badania preferencji przeprowadzanych przez środowisko rzeczoznawców majątkowych
- analizy istotności poszczególnych cech rynkowych w próbie nieruchomości porównawczych.

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto następujące cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość.

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech	Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	30%	stymulanta	0 - 2	Lokalizacja budynku względem analizowanego rynku, sąsiedztwo i otoczenie, dostęp do infrastruktury społecznej
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	10%	destymulanta	100 - 220	Cecha ilościowa - powierzchnia użytkowa budynku
Cecha 3	Stan techniczny	30%	stymulanta	0 - 2	Jako wypadkowa stanu elementów konstrukcyjnych budynku
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	20%	stymulanta	0 - 2	Zagospodarowanie poprzez dodatkowe naniesienia (mała architektura, zieleni, dodatkowe budynki itp.)
Cecha 5	Wielkość gruntu	10%	stymulanta	251 - 5200	Cecha ilościowa - powierzchnia gruntu

Tabela. Definicja cech rynkowych



Wykres. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

7.2.5. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	30%	stymulanta	0 - 2	2	Dobra lokalizacja na tle analizowanego rynku w centralnej części miejscowości
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	10%	destymulanta	100 - 220	193	Cecha ilościowa
Cecha 3	Stan techniczny	30%	stymulanta	0 - 2	1,5	Budynek w dobrym stanie technicznym (w trakcie budowy)
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	Przeciętne zagospodarowanie terenu wokół budynku
Cecha 5	Wielkość gruntu	10%	stymulanta	251 - 5200	1291	Cecha ilościowa

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

7.3. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych

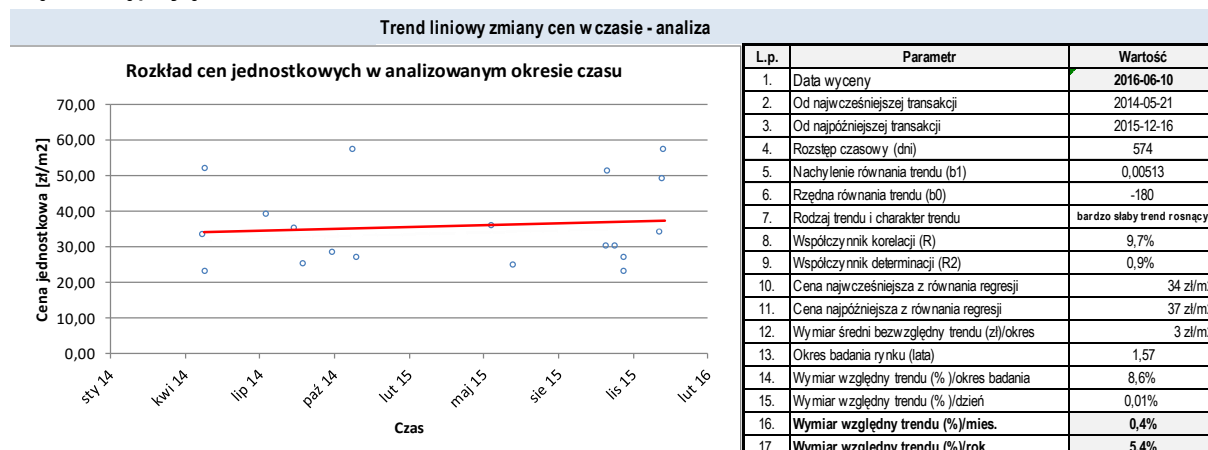
Dla potrzeb przeprowadzenia analizy rynku nieruchomości przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji wolnorynkowych i przetargowych nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.
- obszar rynku – gmina Kamieniec Ząbkowicki, Stoszowice i Bardo,
- okres badania cen – od stycznia 2014r. do dnia wyceny.

Przy tak zdefiniowanym rynku dokonano analizy zaobserwowanych transakcji.

7.3.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen

Na pierwszym etapie dokonano analizy pod kątem zmiany cen z uwagi na upływ czasu. Poziom cen jednostkowych (cena/pow. gruntu) względem czasu przedstawiał się następująco:



Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w % /rok	5,4%
Błąd średni określenia wartości trendu	13,4%
Przedział ufności trendu (\pm % /rok)	20,3%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-14,9%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	74,7%

wartość współczynnika regresji trendu	0,005
błąd w spólc. regresji $Se(b_n)$	0,013
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	0,4021
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	17
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,508
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	69,259%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend wzrostowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 69% prawdopodobieństwem popełnienia błędu I rodzaju.

Wskutek powyższej analizy stwierdzono o nieistotności występowania trendu zmiany cen. W związku z powyższym oraz na podstawie aktualnego stanu rynku, którego ogólnie określa się jako stabilny w badanym okresie zdecydowano o niedokonywaniu korekt cen w związku z występowaniem trendu.

Nachylenie linii trendu (a)	0,00513
Rzędna równania trendu (b)	-180
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	2016-06-10
Aktualizować ceny	nie

Data min	2014-05-21
Data max	2015-12-16
Ilość miesięcy	19
Ilość transakcji	19

7.3.2. Zestawienie analizowanych transakcji wraz z podstawowymi danymi statystycznymi

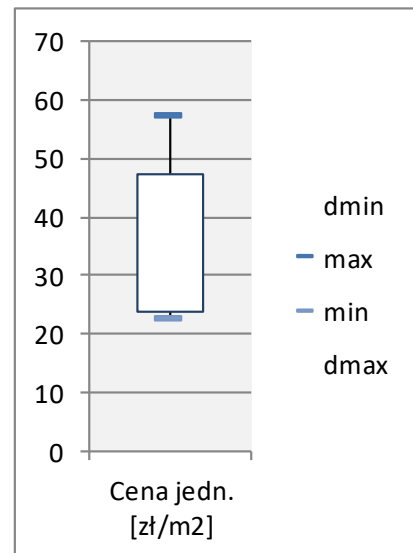
Przy tak zdefiniowanym rynku dokonano zestawienia odnotowanych danych, spełniających kryteria analizy:

L.p.	Data transakcji	Źródło notar.	Gmina	Miejscowość	Powierzchnia (m ²)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/m ²)
1	2014-05-21	2687/14	Stoszowice	Budzów	1507	50000	33,18
2	2014-05-23	4306/14	Bardo - miasto	Bardo	1306	67684	51,83
3	2014-05-23	2699/14	Bardo - miasto	Bardo	965	22000	22,80
4	2014-08-08	2033/14	Stoszowice	Srebrna Góra	726	28290	38,97
5	2014-09-12	14254/14	Stoszowice	Srebrna Góra	1773	62000	34,97
6	2014-09-22	4670/14	Kamieniec Ząbkowicki	Kamieniec Ząbkowicki	1200	30000	25,00
7	2014-10-29	5282/14	Stoszowice	Budzów	1382	39000	28,22
8	2014-11-24	5701/14	Stoszowice	Srebrna Góra	912	52000	57,02
9	2014-11-28	5817/14	Stoszowice	Stoszowice	1500	40000	26,67
10	2015-05-15	1893/15	Kamieniec Ząbkowicki	Kamieniec Ząbkowicki	1410	50000	35,46
11	2015-06-12	1899/15	Stoszowice	Srebrna Góra	2131	52000	24,40
12	2015-10-05	3359/15	Kamieniec Ząbkowicki	Kamieniec Ząbkowicki	1163	35000	30,09
13	2015-10-07	8780/15	Bardo - miasto	Bardo	1297	66100	50,96
14	2015-10-16	1163/15	Stoszowice	Mikołajów	600	18000	30,00
15	2015-10-27	3615/15	Kamieniec Ząbkowicki	Kamieniec Ząbkowicki	1129	30000	26,57
16	2015-10-27	4254/15	Stoszowice	Budzów	1195	27000	22,59
17	2015-12-11	4865/15	Bardo - miasto	Bardo	2392	81315	33,99
18	2015-12-14	35/16	Kamieniec Ząbkowicki	Kamieniec Ząbkowicki	1225	60000	48,98
19	2015-12-16	4971/20	Bardo - miasto	Bardo	1048	60000	57,25

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

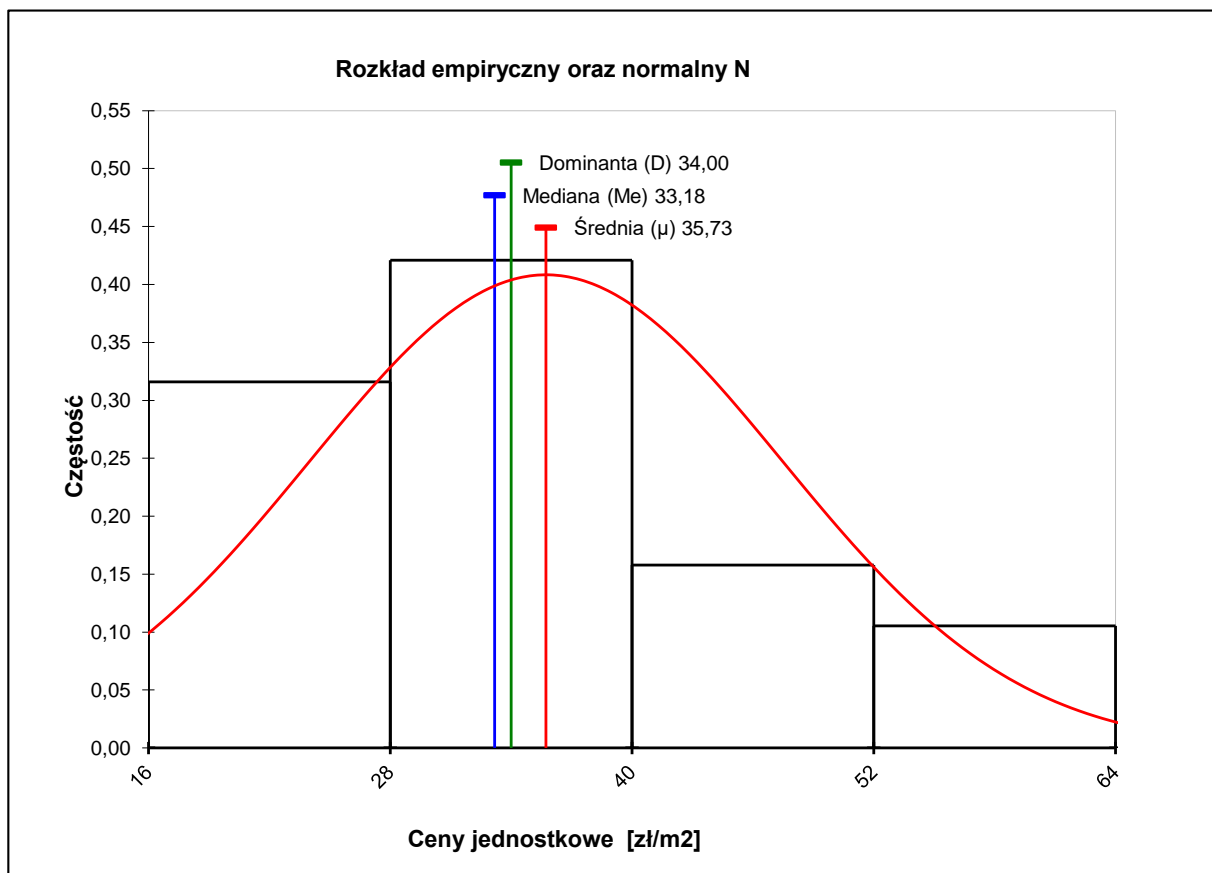
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 24,01 do 47,46 zł/m², przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 30,46 a 41,01 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się małym współczynnikiem zmienności, na poziomie 33%, co potwierdza średnią płynność rynku oraz średnie zróżnicowanie cech rynkowych.

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	22,59
Max	57,25
Średnia (μ)	35,73
Mediana (Me)	33,18
Dominanta (D)	34,00
Odchyl. standardowe	11,72
Wsp. zmienności (σ/μ)%	33%
Ile obserwacji	19
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	5,27
Przedział średniej	30,46 min
	41,01 max
Typowy przedział zmienności	24,01 min
	47,46 max

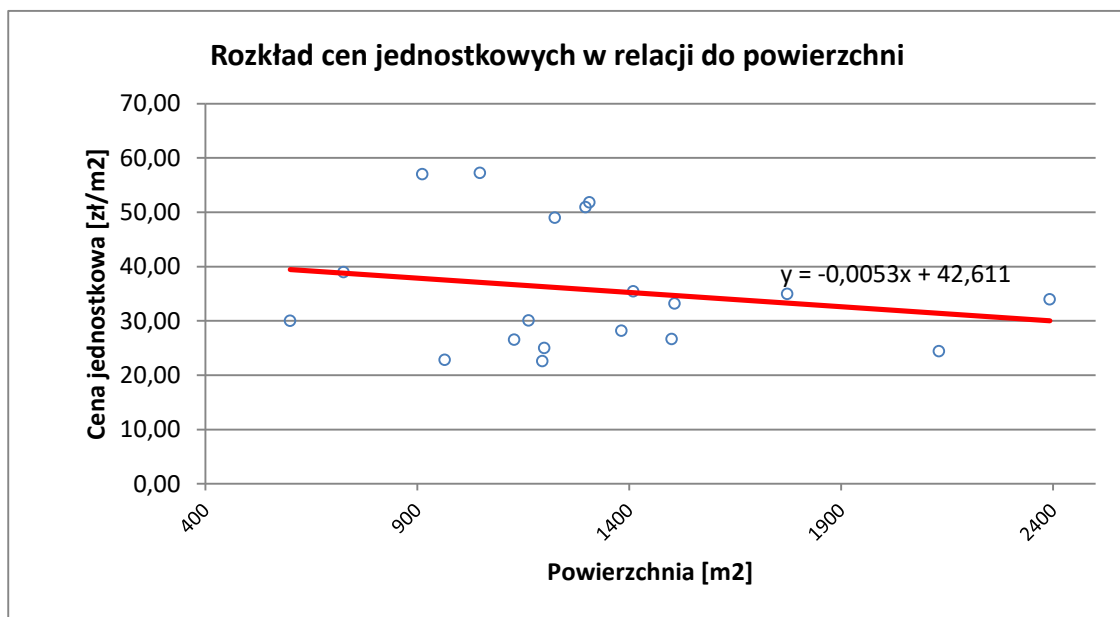


Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 7,10 %), co potwierdza bardzo zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miara asymetrii			
Średnia - mediana	2,554	Skośność	0,779
Średnia - dominanta	1,734	Wsp. asymetrii dominanty [$(\mu-D)/\sigma$]	0,148
Średnia - mediana (%)	7,10%	Wsp. asymetrii mediany [$(\mu-Me)/\sigma$]	0,218
Średnia - dominanta (%)	4,90%		



Analizując rozkład cen pod kątem powierzchni użytkowej przedstawiono poniższy wykres:



Na podstawie analizy powyższego wykresu zauważa się wzajemnej korelacji pomiędzy powierzchnią gruntu, a jego ceną jednostkową. Widoczny jest wpływ wielkości gruntu na jego cenę. Korelacja ta ma wymiar ujemny. Działki o powierzchni zbliżonej do 1000-1500m² osiągają najwyższe ceny jednostkowe.

7.3.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

Cechy rynkowe mające wpływ na kształtowanie się ceny przyjęto na podstawie kilku czynników:

- własnych analiz rynku lokalnego pod kątem wpływu na cenę
- danych uzyskanych na podstawie badania preferencji przeprowadzanych przez środowisko rzeczoznawców majątkowych
- analizy istotności poszczególnych cech rynkowych w próbie nieruchomości porównawczych

Wyodrębniono zatem następujące cechy rynkowe mające wpływ na kształtowanie się cen w analizowanym obszarze rynku. Cechy te mają charakter obiektywny.

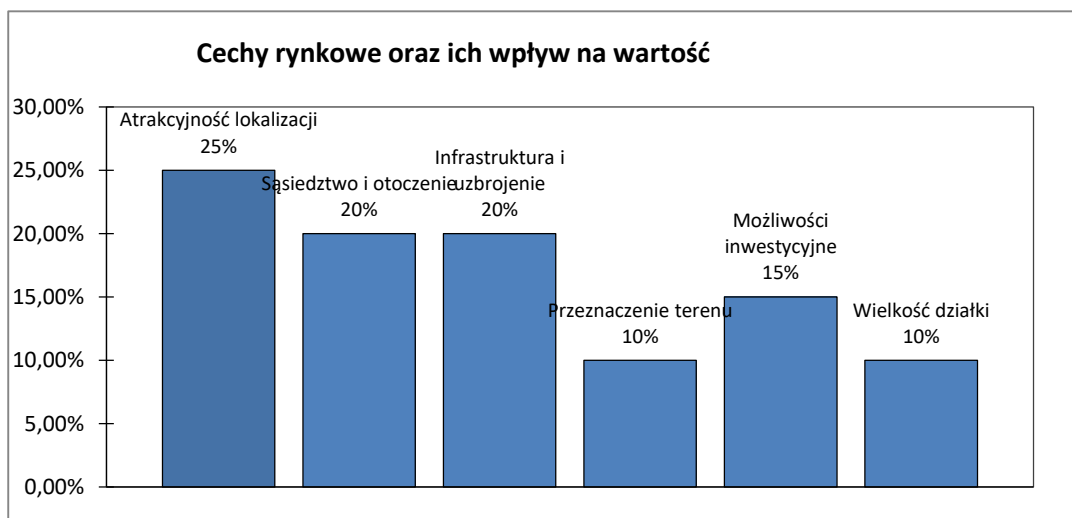


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku dokonano określenia katalogu cech rynkowych kształtujących wartość nieruchomości w danym segmencie rynku.

L.p.	Nazwa	Waga cechy	Zakres zmienności	Opis cechy
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	25%	0 - 3	lokalizacja nieruchomości względem dostępności komunikacyjnej, położenie w pobliżu aglomeracji miejskich, rodzaj i charakter zabudowy sąsiedniej,
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	0 - 2	stopień zagospodarowania okolicy, stopień natężenia hałasu, stopień natężenia ruchu ulicznego, walory krajobrazowe i przyrodnicze
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	0 - 2	stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostępność komunikacyjna
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	10%	0 - 2	przeznaczenie w MPZP, studium uwarunkowań,
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	15%	0 - 2	możliwości inwestycyjne działki, ograniczenia w zabudowie, kształt itp.
Cecha 6	Wielkość działki	10%	600 - 2392	parametry geometryczne działki

Tabela. Definicja cech rynkowych

8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości

8.1. Rodzaj określonej wartości

Rodzaj oszacowanej wartości dla niniejszego celu wyceny określa §136 rozporządzenia w sprawie czynności komorników [rck], które przedstawia następującą definicję:

§ 136. [Suma oszacowania]

1. Sumę oszacowania nieruchomości ustala się **według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy**, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania.

2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do oszacowania budowli i innych urządzeń oraz przynależności i pożytków nieruchomości.

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono więc wartość spełniającą powyższą definicję sumy oszacowania.

Należy zaznaczyć, że z prawnego punktu widzenia suma oszacowania nie stanowi „wartości rynkowej” zdefiniowanej w art. 151 ust. 1 punkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami [ugn], a „inny rodzaj wartości przewidziany w odrębnych przepisach” zdefiniowanej w punkcie 5 tegoż aktu prawnego.

Pomijając aspekty semantyki prawnej: z ekonomicznego i logicznego punktu widzenia, w przypadku przedmiotowej nieruchomości definicja sumy oszacowania jest zbieżna z definicją wartości rynkowej.

Niniejszą wycenę przeprowadzono według procedury określania wartości rynkowej nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania poniższej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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.

Biegły stwierdził, że przedmiotowa nieruchomość w chwili obecnej, czyli zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania, jest wykorzystywana w sposób optymalny.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Dla określenia wartości nieruchomości za jednostkę porównawczą przyjęto jednostkę obiektu użytkowej budynku jednorodzinnej, natomiast dla określenia wartości rynkowej gruntu (bez części składowych) przyjęto 1m² gruntu.

Korekty wartości jednostkowych cen sprzedaży nieruchomości porównawczych przeprowadzono w oparciu o wagi cech odzwierciedlające preferencje nabywców nieruchomości w Ząbkowicach Śląskich i Kłodzku. Informacje te pochodzą ze współpracujących z wykonawcą operatu szacunkowego biur obrotu nieruchomościami, spółdzielni mieszkaniowych, oraz obserwacji własnych rynku.

Zadecydowano o wyborze następującego sposobu wyceny przedmiotowej nieruchomości. Określenie:

- dla określenia **wartości rynkowej nieruchomości w stanie docelowym**, zastosowano podejście porównawcze, **metodę korygowania ceny średniej**.
- dla określenia **wartości rynkowej gruntu bez części składowych** zastosowano podejście porównawcze, **metodę korygowania ceny średniej**.

Zgodnie z przyjętym sposobem wyceny wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień wyceny przedstawia poniższy algorytm:

$$WR = (WR_P - WR_G) \cdot Szb + WR_G$$

gdzie:

- WR** - wartość rynkowa nieruchomości na dzień wyceny,
- WR_P** - wartość rynkowa nieruchomości wg stanu po zakończeniu budowy,
- WR_G** - wartość rynkowa gruntu,
- Szb** - stopień zaawansowania inwestycji (budowy).

Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości 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.”

Przy zastosowaniu tej metody procedura postępowania jest następująca:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{max}),
- określenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako [C_{min}/C_{sr}, C_{max}/C_{sr}],
- określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n U_i \cdot P$$

gdzie:

C_{sr} – średnia cena jednostkowa (zł/m²) obliczona na podstawie zbioru transakcji rynkowych,

U_i – współczynnik korygujący wartości przypisane poszczególnym cechom,

P – powierzchnia użytkowa (budynku, lokalu, itp. w m²),

9. Określenie wartości nieruchomości

9.1. Określenie wartości rynkowej działki nr 536/11

9.1.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie docelowym

Określenia wartości dokonano w oparciu o dane i wnioski przedstawione w analizie rynku oraz zgodnie ze sposobem przedstawionym w punkcie 8.

W zbiorze cen zanotowano:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	200000
2	Średnia	μ	260762
3	Maksymalna	Max	390000
4	Mediana	Med.	230000
5	Dominanta	Dom	237500
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,767
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,911
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,496
9	Ilość cech	IC	5

Tabela. Parametry wyceny

Cechy wszystkich nieruchomości porównawczych przedstawiono w analizie rynku w punkcie 7. Poniżej przedstawiono dodatkowo ceny nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.

Informacje		Wyceniany	Cmin = 200000 - id:2	Cmax = 390000 - id:12	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)	-	2014-01-31	2014-10-02	
B	Gmina	Kamieniec Żąbkowski	Ziębice - miasto	Żąbkowice Śląskie - miasto	
C	Miejscowość	Kamieniec Żąbkowski	Ziębice	Żąbkowice Śląskie	
D	Ulica	XXX Lecia PRL	Podmiejska	Kwiatowa	
E	PowŁączna Gruntu	1291	970	481	
F	Pow. użytkowa	193	165,00	138,00	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 200000 - id:2	Cmax = 390000 - id:12
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	30%	2	1	2
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	10%	193,00	165,00	138,00
Cecha 3	Stan techniczny	30%	1,5	0,5	2
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	20%	1,5	0,5	2
Cecha 5	Wielkość gruntu	10%	1291	970	481

Tabela. Informacje o nieruchomości wycenianej oraz o nieruchomościach o cenach skrajnych

Określenie parametrów wyceny, sumy współczynników korygujących i cen jednostkowych

Wszystkie obliczenia zostały wykonane za pomocą specjalistycznego oprogramowania opracowanego przez autora wyceny.

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres wsp. koryg.			Wartości cech					Wsp. Koryg
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max - min	średnia atrybutu	wyceniany	
Cecha 1	Lokalizacja ogólna	30%	0,230	0,449	0,219	0	2	2	0	2	0,449
Cecha 2	Wielkość budynku mieszkalnego	10%	0,077	0,150	0,073	100	220	120	139,71	193	0,093
Cecha 3	Stan techniczny	30%	0,230	0,449	0,219	0	2	2	0	1,5	0,394
Cecha 4	Zagospodarowanie gruntu	20%	0,153	0,299	0,146	0	2	2	0	1,5	0,263
Cecha 5	Wielkość gruntu	10%	0,077	0,150	0,073	251	5200	4949	1575	1291	0,092
		100%	0,767	1,497	0,730	Suma wsp.					1,291

średnia:	260 761,91 zł
współczynnik korygujący:	1,291
Cena jedn. [zł/m ²]:	336 643,62 zł

słownie: trzysta trzydzieści sześć tysięcy sześćset czterdzieści trzy 62/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej:

Wartość jednostk. [zł]	336643,62
Ilość jednostek	1
Wartość [zł]	336 644

słownie: trzysta trzydzieści sześć tysięcy sześćset czterdzieści cztery 00/100

9.1.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej

Określenia wartości dokonano w oparciu o dane i wnioski przedstawione w analizie rynku oraz zgodnie ze sposobem przedstawionym w punkcie 8.

W zbiorze cen zanotowano:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	22,59
2	Średnia	μ	35,73
3	Maksymalna	Max	57,25
4	Mediana	Med.	33,18
5	Dominanta	Dom	34,00
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,632
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,951
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,602
9	Ilość cech	IC	6

Tabela. Parametry wyceny

Nieruchomość wyceniana, na tle powyższych cech rynkowych będzie przedstawiać się następująco:

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	25%	stymulanta	0 - 3	2	Dobra lokalizacja na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Sąsiedztwo i obczenie	20%	stymulanta	0 - 2	1	Przeciętne sąsiedztwo
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	Uzbrojenie w bliskiej odległości, brak wykonanego zjazdu
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	10%	stymulanta	0 - 2	2	Duże możliwości w mpzp
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	15%	stymulanta	0 - 2	1,5	Dobre możliwości inwestycyjne w stosunku do powierzchni działki
Cecha 6	Wielkość działki	10%	destymulanta	600 - 2392	1291	Cecha ilościowa

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

Cechy wszystkich nieruchomości porównawczych przedstawiono w analizie rynku. w punkcie 7.3. Poniżej przedstawiono dodatkowo ceny nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.

Informacje		Wyceniany	Cmin = 22,59 - id:16	Cmax = 57,25 - id:19	
A	Data transakcji	-	2015-10-27	2015-12-16	
B	Źródło notar.	Nie zdefiniowano	4254/15	4971/20	
C	Obręb	Kamieniec Żąbk.I	Budzów	Bardo	
D	Gmina	Kamieniec Żąbkowicki	Stoszowice	Bardo - miasto	
E	Miejscowość	Kamieniec Żąbkowicki	Budzów	Bardo	
F	Powierzchnia	1291	1195	1048	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 22,59 - id:16	Cmax = 57,25 - id:19
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	25%	2	1	3
Cecha 2	Sąsiedztwo i obczenie	20%	1	1	2
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	1,5	0,5	1,5
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	10%	2	1,5	1,5
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	15%	1,5	2	2
Cecha 6	Wielkość działki	10%	1291	1195	1048

Tabela. Informacje o nieruchomości wycenianej oraz o nieruchomościach o cenach skrajnych

Określenie parametrów wyceny, sumy współczynników korygujących i cen jednostkowych

Wszystkie obliczenia zostały wykonane za pomocą specjalistycznego oprogramowania opracowanego przez autora wyceny.

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres wsp. koryg.			Wartości cech					Wsp. koryg.	
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max- min	średnia atrybutu	wyceniany		
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	25%	0,158	0,401	0,243	0	3	3	0	2	0,320	
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	0,126	0,320	0,194	0	2	2	0	1	0,223	
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	0,126	0,320	0,194	0	2	2	0	1,5	0,272	
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	10%	0,063	0,160	0,097	0	2	2	0	2	0,160	
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	15%	0,095	0,240	0,145	0	2	2	0	1,5	0,204	
Cecha 6	Wielkość działki	10%	0,063	0,160	0,097	600	2392	1792	1308,474	1291	0,123	
		100%	0,631	1,601	0,970						Suma wsp.	1,302

średnia:	35,73 zł
współczynnik korygujący:	1,302
Cena jedn. [zł/m ²]:	46,53 zł

czterdzieści sześć 53/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Oszacowanie wartości działki nr 536/11.

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 536/11 o (pow. 0,1291 ha) wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	46,53
Ilość jednostek	1291
Wartość [zł]	60 070

słownie: sześćdziesiąt tysięcy siedemdziesiąt 00/100

9.1.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym

Zgodnie z przedstawionym w punkcie 8.2 sposobem wyceny dokonano oszacowania aktualnej wartości rynkowej nieruchomości.

Zawansowanie

Aktualne zaawansowanie w odniesieniu do stanu docelowego	67,41%
----------------------------------------------------------	--------

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$$W = (WR_P - WR_G) * Szi + WR_G = (336\ 644\ \text{zł} - 60\ 070\ \text{zł}) \times 67,41\% + 60\ 070\ \text{zł} = 282\ 909,93\ \text{zł}$$

Oszacowanie wartości rynkowej

Wartość rynkowa docelowa nieruchomości	336 644
Wartość rynkowa gruntu	60 070
Wartość rynkowa aktualna nieruchomości	282 910
Współczynnik eksperta K	0,9
Wartość rynkowa aktualna nieruchomości	254 619

Na potrzeby wyceny zgodnie z informacjami uzyskanymi od Pana Dariusza Frankiewicza przyjmuje się, że pozwolenie na budowę straciło ważność z powodu przerw we wpisach w dziennik budowy. W związku z powyższym wartość nieruchomości zostanie skorygowana „współczynnikiem eksperta” K w związku z brakiem aktualnego pozwolenia na budowę. W celu dokończenia inwestycji należy uzyskać aktualne pozwolenie na budowę.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej (działki 536/11) w stanie aktualnym wynosi:

Przyjęto w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

W = 254 619 zł

słownie: dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące sześćset dziewiętnaście złotych

9.2. Określenie wartości rynkowej działki nr 536/10

Określenia wartości dokonano w oparciu o dane i wnioski przedstawione w analizie rynku oraz zgodnie ze sposobem przedstawionym w punkcie 8.

W zbiorze cen zanotowano:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	22,59
2	Średnia	μ	35,73
3	Maksymalna	Max	57,25
4	Mediana	Med.	33,18
5	Dominanta	Dom	34,00
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,632
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,951
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,602
9	Ilość cech	IC	6

Tabela. Parametry wyceny

Nieruchomość wyceniana, na tle powyższych cech rynkowych będzie przedstawiać się następująco:

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	25%	stymulanta	0 - 3	2	Dobra lokalizacja na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	stymulanta	0 - 2	1	Przeciętne sąsiedztwo
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	Uzbrojenie w bliskiej odległości
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	10%	stymulanta	0 - 2	2	Duże możliwości w mpzp
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	15%	stymulanta	0 - 2	1,5	Dobre możliwości inwestycyjne w stosunku do powierzchni działki
Cecha 6	Wielkość działki	10%	destymulanta	600 - 2392	1274	Cecha ilościowa

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

Cechy wszystkich nieruchomości porównawczych przedstawiono w analizie rynku. w punkcie 7. Poniżej przedstawiono dodatkowo ceny nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.

Informacje		Wyceniany	Cmin = 22,59 - id:16	Cmax = 57,25 - id:19	
A	Data transakcji	-	2015-10-27	2015-12-16	
B	Źródło notar.	Nie zdefiniowano	4254/15	4971/20	
C	Obręb	Kamieniec Żąbk.I	Budzów	Bardo	
D	Gmina	Kamieniec Żąbkowicki	Stoszowice	Bardo - miasto	
E	Miejscowość	Kamieniec Żąbkowicki	Budzów	Bardo	
F	Powierzchnia	1274	1195	1048	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 22,59 - id:16	Cmax = 57,25 - id:19
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	25%	2	1	3
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	1	1	2
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	1,5	0,5	1,5
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	10%	2	1,5	1,5
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	15%	1,5	2	2
Cecha 6	Wielkość działki	10%	1274	1195	1048

Tabela. Informacje o nieruchomości wycenianej oraz o nieruchomościach o cenach skrajnych

Określenie parametrów wyceny, sumy współczynników korygujących i cen jednostkowych

Wszystkie obliczenia zostały wykonane za pomocą specjalistycznego oprogramowania opracowanego przez autora wyceny.

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres wsp. koryg.			Wartości cech					Wsp. koryg.	
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max - min	średnia atrybutu	wyceniany		
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	25%	0,158	0,401	0,243	0	3	3	0	2	0,320	
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	0,126	0,320	0,194	0	2	2	0	1	0,223	
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	0,126	0,320	0,194	0	2	2	0	1,5	0,272	
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	10%	0,063	0,160	0,097	0	2	2	0	2	0,160	
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	15%	0,095	0,240	0,145	0	2	2	0	1,5	0,204	
Cecha 6	Wielkość działki	10%	0,063	0,160	0,097	600	2392	1792	1308,474	1274	0,124	
		100%	0,631	1,601	0,970						Suma wsp.	1,303

średnia: **35,73 zł**
współczynnik korygujący: **1,303**
Cena jedn. [zł/m²]: **46,56 zł**

czterdzieści sześć 56/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki nr 536/10:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	46,56
Ilość jednostek	1274
Wartość [zł]	59 317

słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta siedemnaście 00/100

9.3. Określenie wartości rynkowej działki nr 536/12

Określenia wartości dokonano w oparciu o dane i wnioski przedstawione w analizie rynku oraz zgodnie ze sposobem przedstawionym w punkcie 8.

W zbiorze cen zanotowano:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	22,59
2	Średnia	μ	35,73
3	Maksymalna	Max	57,25
4	Mediana	Med.	33,18
5	Dominanta	Dom	34,00
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,632
7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,951
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,602
9	Ilość cech	IC	6

Tabela. Parametry wyceny

Nieruchomość wyceniana, na tle powyższych cech rynkowych będzie przedstawiać się następująco:

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	25%	stymulanta	0 - 3	2	Dobra lokalizacja na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	stymulanta	0 - 2	1	Przeciętne sąsiedztwo
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	Uzbrojenie w bliskiej odległości, brak wykonanego zjazdu
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	10%	stymulanta	0 - 2	2	Duże możliwości w mpzp
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	15%	stymulanta	0 - 2	1	Przeciętne możliwości inwestycyjne w stosunku do powierzchni działki
Cecha 6	Wielkość działki	10%	destymulanta	600 - 2392	842	Cecha ilościowa

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

Cechy wszystkich nieruchomości porównawczych przedstawiono w analizie rynku. w punkcie 7. Poniżej przedstawiono dodatkowo ceny nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.

Informacje		Wyceniany	Cmin = 22,59 - id:16	Cmax = 57,25 - id:19	
A	Data transakcji	-	2015-10-27	2015-12-16	
B	Źródło notar.	Nie zdefiniowano	4254/15	4971/20	
C	Obręb	Kamieniec Ząbk.I	Budzów	Bardo	
D	Gmina	Kamieniec Ząbkowicki	Stoszowice	Bardo - miasto	
E	Miejscowość	Kamieniec Ząbkowicki	Budzów	Bardo	
F	Powierzchnia	842	1195	1048	
Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 22,59 - id:16	Cmax = 57,25 - id:19
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	25%	2	1	3
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	1	1	2
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	1,5	0,5	1,5
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	10%	2	1,5	1,5
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	15%	1	2	2
Cecha 6	Wielkość działki	10%	842	1195	1048

Tabela. Informacje o nieruchomości wycenianej oraz o nieruchomościach o cenach skrajnych

Określenie parametrów wyceny, sumy współczynników korygujących i cen jednostkowych

Wszystkie obliczenia zostały wykonane za pomocą specjalistycznego oprogramowania opracowanego przez autora wyceny.

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres wsp. koryg.			Wartości cech					Wsp. koryg.
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max - min	średnia atrybutu	wyceniany	
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	25%	0,158	0,401	0,243	0	3	3	0	2	0,320
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	0,126	0,320	0,194	0	2	2	0	1	0,223
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	0,126	0,320	0,194	0	2	2	0	1,5	0,272
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	10%	0,063	0,160	0,097	0	2	2	0	2	0,160
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	15%	0,095	0,240	0,145	0	2	2	0	1	0,168
Cecha 6	Wielkość działki	10%	0,063	0,160	0,097	600	2392	1792	1308,474	842	0,147
		100%	0,631	1,601	0,970					Suma wsp.	1,290

średnia: **35,73 zł**
współczynnik korygujący: **1,290**
Cena jedn. [zł/m²]: **46,10 zł**

czterdzieści sześć 10/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki nr 536/12:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	46,10
Ilość jednostek	842
Wartość [zł]	38 816

słownie: trzydzieści osiem tysięcy osiemset szesnaście 00/100

9.4. Określenie wartości rynkowej działki nr 536/13

Określenia wartości dokonano w oparciu o dane i wnioski przedstawione w analizie rynku oraz zgodnie ze sposobem przedstawionym w punkcie 8.

W zbiorze cen zanotowano:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	22,59
2	Średnia	μ	35,73
3	Maksymalna	Max	57,25
4	Mediana	Med.	33,18
5	Dominanta	Dom	34,00
6	Dolna granica sumy wsp. koryg.	Vmin	0,632

7	Suma wsp. koryg dla najczęściej występujących obserwacji	Vdom	0,951
8	Górna granica sumy wsp. koryg.	Vmax	1,602
9	Ilość cech	IC	6

Tabela. Parametry wyceny

Nieruchomość wyceniana, na tle powyższych cech rynkowych będzie przedstawiać się następująco:

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	25%	stymulanta	0 - 3	2	Dobra lokalizacja na tle analizowanego rynku
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	stymulanta	0 - 2	1	Przeciętne sąsiedztwo
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	stymulanta	0 - 2	1,5	Uzbrojenie w bliskiej odległości, brak wykonanego zjazdu
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	10%	stymulanta	0 - 2	2	Duże możliwości w mpzp
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	15%	stymulanta	0 - 2	1	Przeciętne możliwości inwestycyjne w stosunku do powierzchni działki
Cecha 6	Wielkość działki	10%	destymulanta	600 - 2392	811	Cecha ilościowa

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

Cechy wszystkich nieruchomości porównawczych przedstawiono w analizie rynku. w punkcie 7. Poniżej przedstawiono dodatkowo ceny nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.

Informacje		Wyceniany	Cmin = 22,59 - id:16	Cmax = 57,25 - id:19
A	Data transakcji	-	2015-10-27	2015-12-16
B	Źródło notar.	Nie zdefiniowano	4254/15	4971/20
C	Obręb	Kamieniec Żąbk.l	Budzów	Bardo
D	Gmina	Kamieniec Żąbkowicki	Stoszowice	Bardo - miasto
E	Miejscowość	Kamieniec Żąbkowicki	Budzów	Bardo
F	Powierzchnia	811	1195	1048

Cechy rynkowe		Waga	Wyceniany	Cmin = 22,59 - id:16	Cmax = 57,25 - id:19
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	25%	2	1	3
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	1	1	2
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	1,5	0,5	1,5
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	10%	2	1,5	1,5
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	15%	1	2	2
Cecha 6	Wielkość działki	10%	811	1195	1048

Tabela. Informacje o nieruchomości wycenianej oraz o nieruchomościach o cenach skrajnych

Określenie parametrów wyceny, sumy współczynników korygujących i cen jednostkowych

Wszystkie obliczenia zostały wykonane za pomocą specjalistycznego oprogramowania opracowanego przez autora wyceny.

Nr.	Nazwa cechy	Waga	Zakres wsp. koryg.			Wartości cech					Wsp. koryg.	
			Ud	Ug	Ug - Ud	min	max	max - min	średnia atrybutu	wyceniany		
Cecha 1	Atrakcyjność lokalizacji	25%	0,158	0,401	0,243	0	3	3	0	2	0,320	
Cecha 2	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	0,126	0,320	0,194	0	2	2	0	1	0,223	
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	20%	0,126	0,320	0,194	0	2	2	0	1,5	0,272	
Cecha 4	Przeznaczenie terenu	10%	0,063	0,160	0,097	0	2	2	0	2	0,160	
Cecha 5	Możliwości inwestycyjne	15%	0,095	0,240	0,145	0	2	2	0	1	0,168	
Cecha 6	Wielkość działki	10%	0,063	0,160	0,097	600	2392	1792	1308,474	811	0,149	
		100%	0,631	1,601	0,970						Suma wsp.	1,292

średnia:	35,73 zł
współczynnik korygujący:	1,292
Cena jedn. [zł/m ²]:	46,17 zł

czterdzieści sześć 17/100

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących oraz ceny jednostkowej

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki nr 536/13:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	46,17
Ilość jednostek	811
Wartość [zł]	37 444

słownie: trzydzieści siedem tysięcy czterysta czterdzieści cztery 00/100

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w trakcie budowy położonej w Kamieńcu Ząbkowickim przy ul. XXX Lecia PRL na działce nr 536/11 oraz trzech niezabudowanych działek nr 536/10, 536/12, 536/13 na dzień 10 czerwca 2016r. wynosi:

Nr działki	Wartość
Wartość działki nr 536/11	254 619 zł
Wartość działki nr 536/10	59 317 zł
Wartość działki nr 536/12	38 816 zł
Wartość działki nr 536/13	37 444 zł

Wynik końcowy ustalający wartość nieruchomości uzyskano stosując podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej, jako metodę wyceny najbardziej adekwatną do założonego celu wyceny i zasobu dostępnych informacji, jakimi dysponowano przy sporządzaniu operatu szacunkowego.

Wycenę poprzedzono analizą rynku nieruchomości podobnych, z której wynika, że głównymi cechami cenotwórczymi tego typu nieruchomości są:

- w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnym jednorodzinny: powierzchnia budynku mieszkalnego i jego stan techniczny, wielkość i zagospodarowanie gruntu,
- w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych: powierzchnia działki. Lokalizacja, sąsiedztwo, uzbrojenie oraz przeznaczenie w mpzp,

Określona w wyniku szacowania suma oszacowania nieruchomości mieści się w przedziale cen uzyskiwanych na rynku co potwierdza poprawność szacowania.

11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- 1) *Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu jego wykonania, a w szczególności wykorzystania w innym celu, aniżeli został on sporządzony.*
- 2) *Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami, a także ze stanem faktycznym i prawnym.*
- 3) *Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie do celu określonego w opracowaniu.*
- 4) *Podstawę do określenia stanu prawnego prawa własności do nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zleceniodawcę.*
- 5) *Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze, że wszystkie materiały źródłowe udostępnione przez zleceniodawcę są kompletne i zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.*
- 6) *Bliższe dane o transakcjach pozostają w archiwum autora wyceny i nie mogą być ujawnione z uwagi na konieczność ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.*
- 7) *Sporządzający niniejszy operat szacunkowy oświadcza, że nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym i służbowym z właścicielem nieruchomości, nie jest zatrudniony przez zleceniodawcę, otrzymuje wynagrodzenie za sporządzenie operatu*

szacunkowego stosownie do niezbędnego nakładu czasu pracy i wynagrodzenie to nie jest w żaden sposób uzależnione od wartości szacowanego prawa.

12. Załączniki

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| ✓ Protokół badania KW SW1Z/00042203/0 | załącznik nr 1 |
| ✓ Informacja z rejestru gruntów | załącznik nr 2 |
| ✓ Kopia mapy ewidencyjnej | załącznik nr 3 |
| ✓ Kopia mapy zasadniczej | załącznik nr 4 |
| ✓ Decyzja nr 11/2000 | załącznik nr 5 |

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski
Ząbkowice Śl., dnia 10 czerwca 2016 roku

podpis

Załącznik nr 1

Protokół badania:

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00042203/0 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich oraz na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków.

Stan wg SW1Z/00042203/0 z dnia 10 czerwca 2016r., godz. 14:05:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Położenie: miejscowość Kamieniec Ząbkowicki, gmina Kamieniec Ząbkowicki, Nr działki: 536/10, 536/11, 536/12, 536/13, sposób korzystania – łąki trwałe, zurbanizowane tereny niezabudowane, Obszar: 0,4218 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisów.
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Aleksandra Frankiewicz córka Dariusza i Celiny, na podstawie umowy darowizny rep A 911/13 z dnia 10 kwietnia 2013 roku,
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisu Ostrzeżenie: ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu przed Sądem Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich przeciwko Aleksandrze Frankiewicz sygnatura akt IC 577/13. Ostrzeżenie: zakaz zbywania i obciążania przez Aleksandrę Frankiewicz prawa własności nieruchomości obj. niniejsza księgą wieczysta nr SW1Z/00042203/0 stanowiącej działkę nr 536/5 o pow. 0,4218 - na podstawie Postanowienia Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 10.09.2013r sygn. akt I C 1785/13 Ostrzeżenie: umowy darowizny sporządzone przed Notariuszem Janem Markiem Stączkiem w kancelarii notarialnej w Ząbkowicach Śl. przy ul. Kolejowej 1 zawarte w dniu 07.02.2013 rep. A 323/2013 i w dniu 10.04.2013 rep. A 911/2013, mocą których Dariusz Frankiewicz darował swojej córce Aleksandrze Frankiewicz udziały w prawie własności nieruchomości - za bezskuteczne wobec Skarbu Państwa Naczelnika Urzędu Skarbowego w Ząbkowicach Śl. Inny wpis: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z niniejszej nieruchomości z wniosku Naczelnika Urzędu Skarbowego w Ząbkowicach Śląskich. Inny wpis: ostrzeżenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotra Witosa o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przeciwko Dariuszowi Frankiewicz z wniosku wierzyciela Centrum Ptaszkowo Spółka z O.O. Mosina (km 58/15). Ostrzeżenie: umowy darowizny sporządzone przed notariuszem Janem Markiem Stączkiem w kancelarii notarialnej w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Kolejowej 1 zawarte w dniu 07-02-2013 rep A 323/2013 i w dniu 10-04-2013 rep A 911/2013 mocą, których Dariusz Frankiewicz darował swojej córce Aleksandrze Frankiewicz udziały w prawie własności nieruchomości - są bezskuteczne wobec Spółki Centrum Ptaszkowo Spółka z O.O. w Bolesławcu.
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Brak wpisów

Załącznik nr 2

Nr kancelaryjny: PODGIK.6642.43.2016

Strona 1 z 1

STAROSTA ZĄBKOWICKI
ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie

(nazwa organu wydającego dokument)

INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 14.01.2016 11:50:50 według stanu na dzień: 14.01.2016 11:50

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **ząbkowicki**
Jednostka ewidencyjna: **022403_2, Kamieniec Ząbkowicki**
Obręb ewidencyjny: **Nr 0004, Kamieniec Ząbk.I**

Jednostka rejestrowa: **G374 KW 42203**

Władający: **1**

Forma władania i udział	Osoba i adres
1/1 własność	Frankiewicz Aleksandra (Dariusz, Cecylia) zam. ul. Kolejowa 7/1, 57-230 Kamieniec Ząbkowicki

Działki: **4**

Nr działki	Ark	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie	Identyfikator
			Rodzaj	Pow. [ha]			
536/10	9	0.1274	ŁIV	0.1274	KW 42203	ul. XXX LECIA PRL	022403_2.0004.536/10
536/11	9	0.1291	Bp	0.1291	KW 42203	ul. XXX LECIA PRL 7	022403_2.0004.536/11
536/12	9	0.0842	ŁIV	0.0842	KW 42203	ul. XXX LECIA PRL	022403_2.0004.536/12
536/13	9	0.0811	ŁIV	0.0811	KW 42203	ul. XXX LECIA PRL	022403_2.0004.536/13

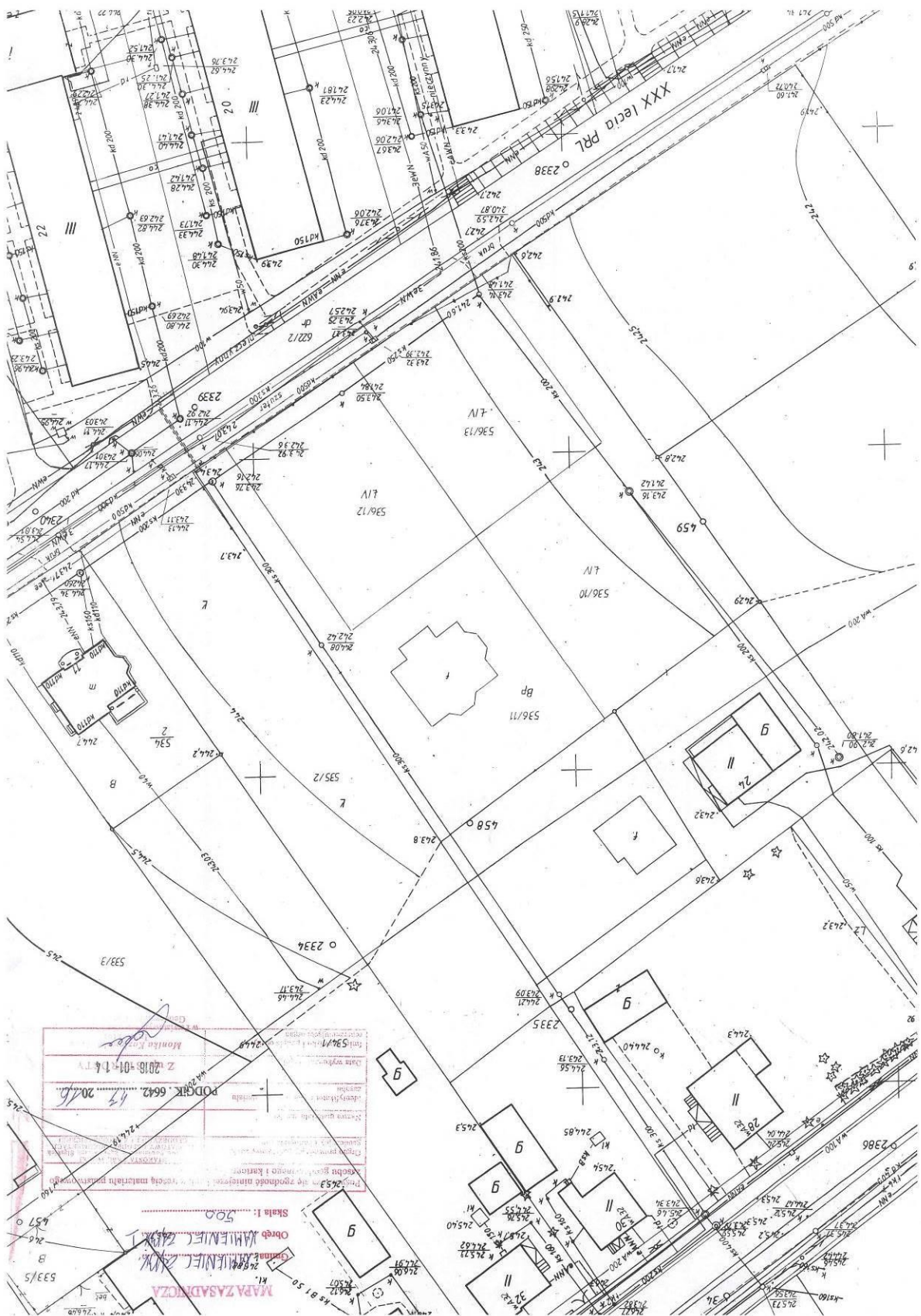
Ilość działek na wypisie: **4**

Suma powierzchni działek: **0.4218 ha**

Z up. STAROSTY
Monika Kozłowska-Sowa
Inżynier
w Powiatowym Biurze Dokumentacji
Geodezyjno-Kartograficznej

Sporządził(a): Monika Kozłowska-Sowa

Załącznik nr 4



Załącznik nr 5

URZĄD GMINY
w Kamieńcu Ząbkowickim
ul. Ząbkowicka 28
57-230 Kamieniec Ząbkowicki
tel. 173053 do 055, fax 173361
woj. dolnośląskie
-2-

Kamieniec Ząbk 2000.07.31

(nazwa i adres organu wydającego decyzję)
GKiNB 7351/111/94/00
(nr rejestru wniosku o pozwol. na budow.)

Decyzja Nr 11/2000

Na podstawie art.28, art.33 ust. 1, art.34 ust.4 i art.36 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. -Prawo budowlane(Dz.U. Nr 89, poz.414, z późniejszymi) oraz na podst art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.z dnia 1980r. Nr 9, poz.26, z późniejszymi zmianami).

po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 03.07.2000

nr rejestru organu nadzoru budowlanego GKiNB 7351/111/94/11/00

zatwierdzam projekt budowlany i wydaję pozwolenie na budowę

dla **Pana DARIUSZA FRANKIEWICZA** zam.Kamieniec Ząbkowicki
ul.Kolejowa nr 7

na **budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastruktura techniczną, stacji gazu propanu wraz z przyłączem w Kamieńcu Ząbk. przy ul.XXX-L nr ewidencyjny gruntów 536/5**

wg projektu Jana Hetnara upr.art.1§13 pkt.1-ANF/160/82

Tadeusza Korytkowskiego upr. §2ust.2 pkt 2, § 13 ust.1 pkt
pkt 1 i 2

(nazwa i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego, rodzaj obiektu bądź robót budowlanych - zgodnie z art.33 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane; imię i nazwisko autora projektu oraz jego specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych)

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art.36 ust.1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane:

- 1) ~~szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych~~
- 2) ~~czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:~~
- 3) ~~terminy rozbiórki:~~
 - a) ~~istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania~~
 - b) ~~tymczasowych obiektów budowlanych~~
- 4) ~~szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie~~
- 5) ~~inwestor nie jest zobowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego.~~

UZASADNIENIE

Na podstawie art.104 par.4 K.p.a. odstępuje się od uzasadnienia decyzji , gdyż w całości spełnia ona żądania strony .

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

- 1.Lub pozwolenia na rozbiórkę
- 2.Jeśli nie zachodzą wymienione okoliczności lub potrzeba -skreślić
- 3.Niepotrzebne skreślić
- 4.Uzasadnienie stanowi integralną część decyzji. Od uzasadnienia można odstąpić , jeżeli decyzja uwzględnia wniosek w całości.

Załączniki :

- 1.Projekt budowlany.

Otrzymują :

- 1.Dariusz Frankiewicz K-c Z ul.Kolejowa 7
- 2.Barbara,Krzysztof Prochera K-c Z ul.Wiejska 6
- 3.Waldemar Filipiak K-c Z ul.Kolejowa
- 4.Aleksandra Wolf-Klimowicz K-c Z ul.Kolejowa
- 5.Józef Zawada K-c Z ul.Kolejowa
- 6.Maria Żur K-c Z ul.Kolejowa
- 7.Starostwo Powiatowe Ząbkowice Sl.
- 8.PINB Ząbkowice Sl.
- 9.Krystyna,Roman Prochera K-c Z ul.Kolejowa
- 10.a/a

ZASTĘPCA WOJTY
mgr inż. Jerzy Kiermanowski

.....
/pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydawania decyzji/

.....
/pieczęć okrągła/



Pouczenie :

- 1.Inwestor zobowiązany jest zawiadomić właściwy organ projektanta sprawującego nadzór autorski o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych co najmniej na 7 dni przed rozpoczęciem oraz dołączyć oświadczenia kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzającego przyjęcie obowiązków wynikających z ustawy -Prawo budowlane.
- 2.O wydanie przez organ dziennika budowy występuje inwestor.
3. W przypadku gdy nie nałożono decyzji obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkownię, do użytkownia obiektu można przystąpić w terminie 14 dni od dnia doręczenia do właściwego organu zawiadomienia o zakończeniu budowy, a organ w tym terminie nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.
- 4.Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ.