

SPIS TREŚCI

Numer strony:

1) Przedmiot wyceny	4
2) Zakres wyceny	4
3) Cel dokonywanej wyceny	4
4) Podstawy opracowania operatu szacunkowego	4
4.1. Podstawa formalna	4
4.2. Podstawy materialno – prawne	4
4.3. Źródła danych o nieruchomości	4
4.4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego	5
5) Opis stanu nieruchomości	5
5.1. Stan prawny	5
5.2. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne	6
5.3. Opis szacowanej nieruchomości	7
5.4. Uwarunkowania planistyczne	8
6) Charakterystyka i analiza rynku	10
6.1. Analiza rynku dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych	10
6.2. Analiza rynku dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zieleń	13
6.3. Analiza rynku dla nieruchomości gruntowych zabudowanych	17
7) Sposób wyceny	19
7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości	19
7.2. Wybór podejścia i metody wyceny	19
8) Szacowanie wartości rynkowej	22
8.1. Szacowanie wartości rynkowej dla działek przeznaczonych pod tereny usługowe	22
8.1.1. Charakterystyka i opis nieruchomości przyjętych do porównania	22
8.1.2. Określenie wag cech rynkowych	23
8.1.3. Obliczenie średniej ceny jednostkowej prawa własności	24
8.1.4. Obliczenie wartości prawa użytkowania wieczystego działki	24
8.2. Szacowanie wartości rynkowej dla działek przeznaczonych pod tereny zieleni	25
8.2.1. Charakterystyka i opis nieruchomości przyjętych do porównania	25
8.3.2. Określenie wag cech rynkowych	25
8.3.3. Obliczenie średniej ceny jednostkowej	26
8.3.4. Obliczenie wartości prawa użytkowania wieczystego działki	26
8.4. Szacowanie wartości rynkowej dla działki zabudowanej	27
8.4.1. Określenie wysokości czynszu rynkowego	27
8.4.2. Obliczenie rocznego operacyjnego dochodu netto	27

8.4.3. Określenie współczynnika kapitalizacji z rynku kapitałowego	28
8.4.4. Obliczenie wartości rynkowej	29
9) Zestawienie z dokonanych poszczególnych obliczeń	29
10) Wynik końcowy wyceny i wnioski z dokonanych obliczeń	29
11) Klauzule i ustalenia dodatkowe	30
11.1. Klauzule ogólne	30
11.2. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy	30
12) Załączniki	30

1) Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego części nieruchomości tj. działki gruntu nr 5/21 o pow. 4,3247 ha oraz nr 9 o pow. 0,5387 ha, wraz z budynkami stanowiącymi odrębny przedmiot własności. Działki, położone są w miejscowości Zator, gmina Zator, powiat Oświęcim. W księdze wieczystej nr KR1E/00035595/5 zapisana jest m.in. działka nr 5/21, natomiast w księdze wieczystej nr KR1E/00021544/2 zapisana jest m.in. działka nr 9. Obie księgi prowadzone są przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oświęcimiu. Oznaczenie w ewidencji gruntów: j. ewidencyjna: 121309_4 – Zator – miasto;

2) Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr 5/21 i 9 położonych w Zatorze, wraz z budynkami stanowiącymi odrębny przedmiot własności. Zakres wyceny nie obejmuje określenia wartości pozostałych części nieruchomości gruntowych.

3) Cel dokonywanej wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego do części nieruchomości gruntowej tj. działki nr 5/21 i 9 wraz z budynkami stanowiącymi odrębny przedmiot własności w celu zawarcia transakcji kupna – sprzedaży.

4) Podstawy opracowania operatu szacunkowego

4.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie Instytutu Rybactwa Śródlądowego w Olsztynie dla Kancelarii **Expert Nieruchomości** z siedzibą w Wadowicach, os. Jesionowe 11.

4.2. Podstawy materialno – prawne

a) podstawowe:

 Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 poz. 121);

 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z 2004 r. z p. zm.);

b) pomocnicze:

 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. 2017 nr 0 poz. 459);

 Uchwała Rady Miejskiej w Zatorze nr XXIV/219/16 z dnia 30 sierpnia 2016 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zator dla obszaru miasta Zatora;

4.3. Źródła danych o nieruchomości

W procesie szacowania przedmiotu wyceny, korzystano z informacji zawartych w nw. źródłach:

- księgi wieczyste nr KR1E/00035595/5 i KR1E/00021544/2, prowadzone przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oświęcimiu,
- dane z aktów notarialnych ze Starostwa Powiatowego w Wadowicach, Suchej Beskidzkiej i Oświęcimiu oraz z Urzędu Gminy Kęty,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zator,
- informacje uzyskane od strony zamawiającej wycenę,

- wizja lokalna z 19 kwietnia 2018 r. – protokół z wizji w załączeniu,
- informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

4.4. *Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego*

Data sporządzenia wyceny:	30 kwietnia 2018 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	30 kwietnia 2018 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	12 grudnia 2016 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	19 kwietnia 2018 r.

5) Opis stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Księga wieczysta nr **KR1E/00035595/5** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oświęcimiu.

Oznaczenie księgi wieczystej: grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość.

Dział I-O – „Oznaczenie nieruchomości”: nieruchomość gruntowa, m.in. działka 5/21, położona w m. Zator, gmina Zator, powiat oświęcimski, woj. małopolskie.

Dział I-Sp – „Spis praw związanych z własnością” – zawiera wpis:

Prawo użytkowania wieczystego

1. Okres użytkowania: 2096-07-29
2. Sposób korzystania: działka oddana w użytkowanie wieczyste na 99 lat zabudowana obiektami opisanymi w decyzjach.

Dział II – „Własność” – zawiera wpis: Właściciel: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty: Instytut Rybactwa Śródlądowego Im. Stanisława Sakowicza w Olsztynie.

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia” – wpisy nie związane z przedmiotowymi działkami.

Dział IV – „Hipoteka” – nie zawiera wpisów.

Księga wieczysta nr **KR1E/00021544/2** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oświęcimiu.

Oznaczenie księgi wieczystej: grunt oddany w użytkowanie wieczyste.

Dział I-O – „Oznaczenie nieruchomości”: nieruchomość gruntowa, m.in. działka 9, położona w m. Zator, gmina Zator, powiat oświęcimski, woj. małopolskie.

Dział I-Sp – „Spis praw związanych z własnością” – zawiera wpis:

Prawo użytkowania wieczystego

1. Okres użytkowania: 2090-03-11
2. Sposób korzystania: nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste

Dział II – „Własność” – zawiera wpis: Właściciel: Skarb Państwa

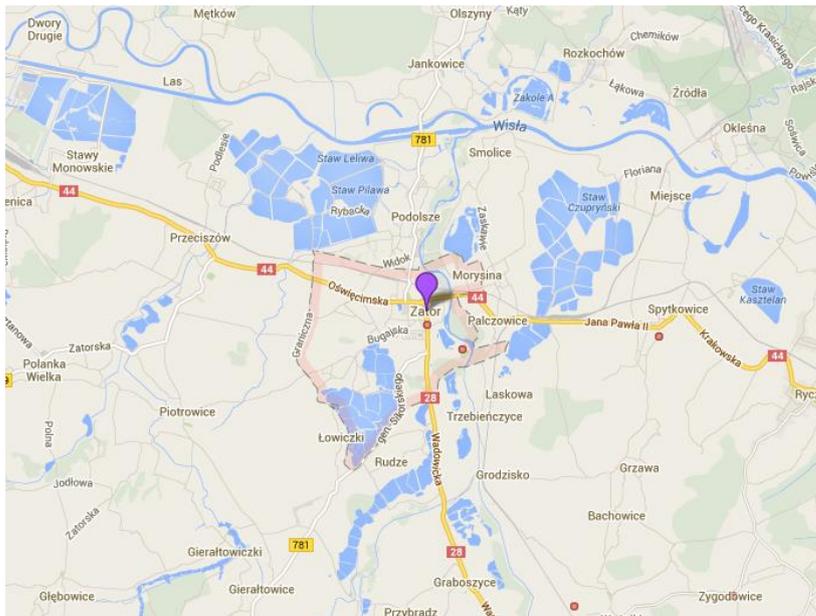
Użytkownik wieczysty: Instytut Rybactwa Śródlądowego Im. Stanisława Sakowicza w Olsztynie.

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia” – zawiera wpis nie związany z przedmiotową działką.

Dział IV – „Hipoteka” – nie zawiera wpisów.

5.2. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne

Gmina Zator – gmina miejsko-wiejska w województwie małopolskim, w powiecie oświęcimskim, położona w Kotlinie Oświęcimskiej, u stóp Pogórza Karpackiego, usytuowane nad rzeką Skawą. Położona jest w zachodniej małopolsce, 46 kilometrów na zachód od Krakowa, 50 kilometrów na wschód od Bielska - Białej, 48 kilometrów od Katowic. Walorem gminy jest cisza, spokój, dużo



zieleni, stosunkowo czyste i rybne wody Skawy, zrekułtywowane i zarybione wyrobiska poeksploatacyjne, dobry dojazd koleją i autobusami. Zatorszczyzna stała się miejscem atrakcyjnym, zwłaszcza na wypoczynek sobotnio-niedzielny dla mieszkańców głównie Śląska i okolic Krakowa. Atrakcyjności terenom zatorszczyzny dodają cenne zabytki oraz liczne stawy rybne tzw. "Dolina Karpia". Spacerowanie nad Skawą wzdłuż zielonych zarośli wiklinowych i stawów z kępami tataraku i sitowia oraz licznymi siedliskami ptactwa wodnego m. in. czapli, łabędzi, kormoranów są ulubionym miejscem wypoczynku nie tylko mieszkańców, ale i przyjezdnych szukających ciszy i kontaktu z przyrodą. Zrekułtywowane wyrobiska po eksploatacji kruszywa, zarybione staraniem członków kół wędkarskich przyciągają amatorów kąpieli i wędkowania. Z Zatora prowadzą liczne trasy turystyczne m. in. do Krakowa, Oświęcimia, Wadowic oraz w Beskidy. Łatwe i atrakcyjne trasy piesze, rowerowe i samochodowe na terenie gminy pozwalają na zwiedzanie najciekawszych zakątków i zabytków zatorszczyzny.

Dane liczbowe: Powierzchnia gminy Zator - 51 km², w tym miasto Zator - 11,5 km². Liczba mieszkańców gminy - ok. 9 tys. w tym miasto Zator - ok. 4 tys. W skład gminy Zator wchodzi 9 wsi sołeckich - Graboszyce, Grodzisko, Laskowa, Łowiczki, Palczowice, Podolsze, Rudze, Smolice, Trzebieńczyce. Sąsiednie gminy to: Oświęcim, Przeciszów, Babice, Tomice i Wieprz.

Miasto Zator o ponad 700 - letniej historii w woj. małopolskim, w Kotlinie Oświęcimskiej, u stóp Pogórza Karpackiego, usytuowane nad rzeką Skawą, na trasie zelektryfikowanej podkarpackiej linii kolejowej z Czechowic-Dziedzic do Krakowa-Płaszowa, na skrzyżowaniu dróg nr 781, 44, 28 w kierunku Chrzanowa /18 km/, Oświęcimia /18 km/, Wadowic /15 km/, Andrychowa /18 km/ i Krakowa/40 km/.

W mieście Zator utworzono Specjalną Strefą Ekonomiczną zarządzaną przez Krakowski Park Technologiczny (w najbliższym sąsiedztwie szacowanych działek - po drugiej stronie ul. Kopernika),

która w szybkim tempie rozwija się, co wpływa pozytywnie na atrakcyjność gospodarczą miasta. Obszar ten był sukcesywnie uzbrajany w niezbędne media i stał się atrakcyjnym terenem pod inwestycje (zwłaszcza w kontekście budowy obwodnicy miasta Zator).

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie centralnej miejscowości, sąsiaduje z innymi działkami gruntowymi, w większości zabudowanymi. Jej sąsiedztwo najbliższe stanowią obiekty mieszkalne jedno i wielorodzinne, usługowo-handlowe (np. Biedronka, STOP) oraz straż pożarna i ośrodek kultury, natomiast w większej odległości usytuowany jest rynek miasta z urzędem miejskim, kościołem, a także ośrodek zdrowia i szkoła, a także centrum rozrywki ENERGYLANDIA

5.3. Opis szacowanej nieruchomości

Z uwagi na podpisanie przez Instytut Rybactwa Śródlądowego długoletniej umowy dzierżawy tego terenu, dzierżawca przystąpił do realizacji inwestycji polegającej na poprawie stanu technicznego budynków i budowli oraz zorganizowaniu bazy noclegowej na 600 osób dla pobliskiego centrum rozrywki Energylandia. Baza ta obejmuje budynki realizowane w części inwestycyjnej oraz obiekty małej architektury (wozy i namioty noclegowe). A więc cały teren ma charakter komercyjny, który przy racjonalnym zainwestowaniu może w całości stanowić kompleks przynoszący dochód. Wykorzystano również istniejące stawy wędkarskie budując na nich pomosty dla wędkarzy. Całość jest zaaranżowana na styl dzikiego zachodu. Jednak z punktu widzenia wartości rynkowej do celów sprzedaży, należało przyjąć stan nieruchomości z przed rozpoczęcia nakładów inwestycyjnych, gdyż one zostały poniesione przez dzierżawcę (pierwsza umowa dzierżawy została podpisana 12 grudnia 2016 r., a następna 23 października 2017 r.).

Przedmiotowe działki nr 5/21 o pow. 4,3247 ha oraz nr 9 o pow. 0,5387 ha, stanowią jeden kompleks usytuowany tuż przy drodze krajowej nr 44 łączącej miejscowości Zator z Oświęcimiem, która łączy się z kolejnymi arteriami tranzytowymi czyli drogą krajową do Wadowic i dalej przejścia granicznego w Medyce oraz z drogą wojewódzką prowadzącą do Chrzanowa i Trzebini a także do autostrady A-4. Dojazd do kompleksu drogą o nawierzchni asfaltowej. Cały teren ma nieregularny kształt, bez większego nachylenia ale pofałdowany i częściowo ogrodzony oraz uzbrojony w niezbędne media. Na działce 5/21 znajduje się budynek usługowy o charakterze gastronomicznym o pow. użytkowej 154 m² (powierzchnia zabudowy 136 m²) oraz budynki gospodarcze (o charakterze magazynowo-socjalnym) a także szalety dla klientów. Stan techniczny przedmiotowych budynków - zadowalający. Około 20 lat temu dokonano istotnego remontu obejmującego m.in. dach, instalacje, podłogi. Dodatkowo, część terenu działek nr 5/21 i 9 stanowią zbiorniki wodne o charakterze wędkarsko - rekreacyjnym. Na znacznej części okolicznego obszaru realizowane są inwestycje w specjalnej strefie ekonomicznej, gdzie powstają nowe przedsiębiorstwa, co zaczyna wpływać na atrakcyjność danego obszaru.



Źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl>

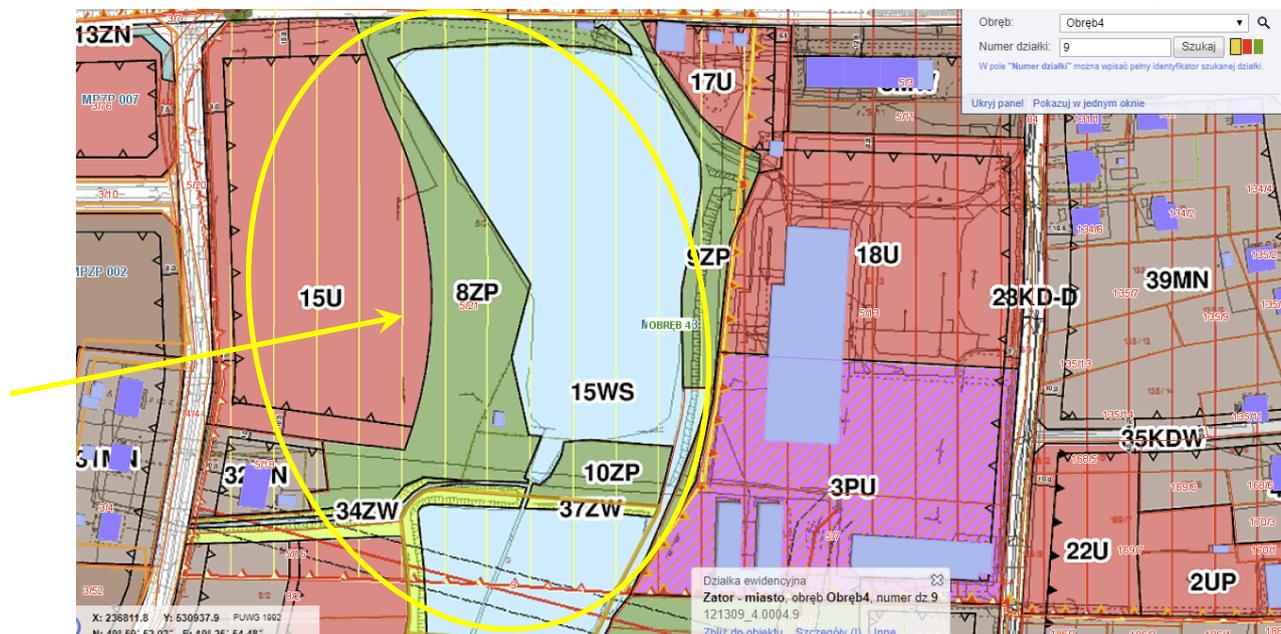
Na potrzeby obliczeniowe, przedmiotowa nieruchomość została podzielona na 3 kompleksy, i tak:

1. część działki nr 5/21 o pow. 14350 m² - tereny niezabudowane przeznaczone pod tereny usługowe,
2. działka nr 9 o pow. 5387 m² i część działki 5/21 o pow. 25324 m² - tereny niezabudowane pod zielen i wody stojące, o charakterze rekreacyjno – wędkarskim i komercyjnym,
3. część działki nr 5/21 o pow. 3573 m² zabudowana budynkiem usługowym (gastronomicznym).

5.4. Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Zator zatwierdzonym Uchwałą nr XXIV/219/16 z dnia 30 sierpnia 2016 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zator dla obszaru miasta Zatora uwarunkowania planistyczne dla **działki nr 5/21 i 9** są następujące:

- ☞ działka 5/21 – 15 WS – wody powierzchniowe, 8, 9 i 10 ZP – zielen urządzoną, 15 i 17 U – usługi.
- ☞ działka 15 WS – tereny wód powierzchniowych, 37 ZW – tereny zieleni nieurządzonej.



Wycinek z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Poniżej przedstawiono wyciąg z uchwały określający możliwości inwestycyjne na szacowanym obszarze:

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U – 11U, **13U – 19U**, 23U – 32U, 34U – 44U, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług.

2. Na terenach o których mowa w ust.1 dopuszcza się:

- 1) zabudowę usługową, w tym usługi turystyki;
- 2) usługi kultu religijnego;
- 3) usługi publiczne;
- 4) zabudowę rzemieślniczą;
- 5) usługi z zakresu transportu publicznego, w tym dworce i punkty przesiadkowe;
- 6) targowiska;
- 7) punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych na terenie 32U.

3. Funkcje o których mowa w ust. 2 mogą występować łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze);
- 2) usługi sportu i rekreacji;
- 3) mieszkania i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 5) zieleń urządzone, place zabaw;
- 6) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 7) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe).

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m dla zabudowy mieszkaniowej oraz 15 metrów dla pozostałych budynków, z zastrzeżeniem §7;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3, z zastrzeżeniem §7;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,05,
 - b) maksymalny – 1,8;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy:
 - a) dla budynków usługowych oraz usług sportu i rekreacji, o dowolnej konstrukcji i kształcie,
 - b) dla budynków rzemieślniczych i mieszkaniowych, dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 25° - 45°, z wysuniętymi okapami, z dopuszczeniem możliwości realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych itp.,
 - c) dla wszystkich budynków, z zastrzeżeniem ppkt a i d, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
 - d) dla budynków gospodarczych i garażowych – zgodnie z §7; 7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

6. Dla obiektów i obszarów zabytkowych, jako nadrzędne, obowiązują odpowiednie ustalenia §10.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZW – 94ZW**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) łąki lub pastwiska;
- 2) place zabaw, plaże, parki oraz skwery;
- 3) oczka i cieki wodne;
- 4) urządzenia melioracji wodnej;
- 5) stanowiska wędkarskie;
- 6) ciągi piesze, rowerowe i konne.

3. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90 % powierzchni terenu.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP - 22ZP**, ustala się przeznaczenie: tereny publicznej zieleni urządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) zieleń parkowa, skwery;
- 2) place wraz z małą architekturą;
- 3) place zabaw;
- 4) dojazdy, parkingi, ciągi piesze i rowerowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;
- 2) sanitariaty;
- 3) przenośne lub przewożne obiekty i urządzenia gastronomiczne;
- 4) oczka i ciekły wodne;
- 5) urządzenia melioracji wodnej;
- 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80 % powierzchni dla terenów 1ZP – 15ZP, 17ZP – 22ZP oraz 30% powierzchni dla terenu 16ZP

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS – 52WS**, ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynnej z jednoczesnym dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację mostów, przepraw i pomostów.

6) Charakterystyka i analiza rynku

6.1. Analiza rynku dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Do przeprowadzenia analizy rynku w celu oszacowania wartości rynkowej, przyjęto rynek lokalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych tj. z gminy Zator i z pozostałych gmin powiatu oświęcimskiego i wadowickiego, których przeznaczenie w poszczególnych planach miejscowych zostało określone, jako: szeroko rozumiane tereny usług. W związku z brakiem sprzedaży podobnych działek w użytkowaniu wieczystym, do porównań wzięto prawo własności, a następnie wzorem parametrycznym oszacowano wartość prawa wieczystego użytkowania tego gruntu. Okres badania transakcji obejmował przedział czasu od kwietnia 2016 do dnia wyceny. Informacje o cenach transakcyjnych kupna-sprzedaży uzyskano z aktów notarialnych, dostępnych w Starostwie Powiatowym w Oświęcimiu i Wadowicach oraz z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru, Urzędu Gminy Kęty. Z ewidencji gruntów i budynków uzyskano także szczegółowe dane dot. działek, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

W badanym okresie występował średni obrót podobnymi nieruchomościami gruntowymi. Wśród tego typu nieruchomości, na lokalnym rynku, występuje przewaga popytu nad podażą. W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilkadziesiąt transakcji kupna – sprzedaży działek gruntowych z podobnym przeznaczeniem. Po przeanalizowaniu transakcji odrzucono kilka wartości, które uznano za mało wiarygodne. Przyjęto populację generalną 16 transakcji, przy których nie wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji, o których mowa w § 5 pkt 1 RRM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Badając preferencje nabywców działek niezabudowanych, poprzez analizę transakcji przyjętych do szacowania zauważono, że największe znaczenie przy wyborze takich nieruchomości w celu zakupu, ma lokalizacja. W drugiej kolejności decyduje sąsiedztwo działki a później dostępność komunikacyjna. Jeszcze mniejsze znaczenie dla nabywców ma wielkość powierzchni i warunki fizjograficzne oraz możliwość zagospodarowania a najmniej wśród znaczących cech, interesują ich dodatkowe ograniczenia lub atuty. Inne cechy działek budowlanych także oddziałują na wartość gruntu, ale na analizowanym rynku lokalnym nie odnotowano istotnego ich wpływu i dlatego nie brano ich pod uwagę.

Przyjęte do szacowania cechy mają w operacie następujące znaczenie:

- *lokalizacja* – usytuowanie obiektu w poszczególnych strefach miasta; za najlepszą lokalizację klienci uznają główne ciągi piesze w mieście i drogi wylotowe z miasta oraz strefę centralną; mniej korzystna jest strefa pośrednia lub dalej od głównych ulic miasta; za najmniej zadawalającą klienci uznają strefę peryferyjną i daleko od głównych dróg,
- *sąsiedztwo* – najbardziej poszukiwanymi okolicami w kontekście komercji są obszary, gdzie przebiegają główne ciągi piesze i jezdne lub w pobliżu obiektów handlowo – usługowych oraz użyteczności publicznej;
- *dostępność komunikacyjna* – uwarunkowana przede wszystkim, jakością dróg, którymi umożliwiony jest dojazd do danej działki;
- *wielkość powierzchni gruntu* – z uwagi na możliwość wykorzystania działki dla celów usługowych wynika, że najchętniej klienci szukają działek dużych o pow. powyżej 5000 m² ale mniejszych od 10000 m²; działki o średniej wielkości (1000 - 5000 m²) oraz działki bardzo duże (10000 – 20000 m²) są mniej atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów; natomiast działki o powierzchni poniżej 1000 m² oraz te o pow. nadzwyczaj dużej (tzn. powyżej 20000 m²) są najmniej atrakcyjne (w przeliczeniu na jednostkę);
- *warunki fizjograficzne* – lepiej postrzegane są działki o korzystnych proporcjach boków, których teren nie ma znacznych spadków; gorzej natomiast oceniane są parcele o nieproporcjonalnych rozmiarach (granica działki nieregularna, długości boków mocno zróżnicowane) oraz takie, na których występuje duży spadek terenu;
- *możliwość zagospodarowania* – oceniano ogólny stan działki tzn. jak wielkich nakładów potrzeba, żeby przystosować dany teren pod zabudowę (pod uwagę brano np. czy na działce znajdują się drzewa lub krzewy albo czy teren charakteryzuje znaczne pofałdowanie a także czy dany obszar przecinają jakieś ciekły wodne);
- *ograniczenia lub atuty* – brano pod uwagę takie czynniki, które nie zostały ujęte w powyższych cechach, a mogą dotyczyć przedmiotowej nieruchomości np. po stronie ograniczeń - strefy ochronne zapisane w planie miejscowym (w tym od „przebiegających” mediów), wszelkiego rodzaju służebności, a po stronie atutów np. widokowy charakter działki.

Informacje zebrane z miejscowego rynku oraz wizja terenowa pozwoliły zdefiniować, czym konkretnie charakteryzuje się dany atrybut. Dla każdego z nich zastosowano indywidualną skalę zróżnicowania oraz opisano, co reprezentują poszczególne stopnie oceny.

Tabela nr 1.

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień oceny	Opis atrybutu dla danego stopnia	Udział % zakresu korekcji
1b	Lokalizacja	bardzo korzystna	w centrum miejscowości lub przy drogach krajowych	100
		mniej korzystna	w strefie pośredniej miejscowości bądź w znacznej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych	50
		niekorzystna	obrzeża miejscowości lub daleko od głównych tras tranzytowych	0
2b	Sąsiedztwo	bardzo korzystne	niedaleko gł. ciągów pieszych i jezdnych, w pobliżu obiektów handl.-usług. lub użyteczności publicznej	100
		mniej korzystne	spełnione jedno z powyższych kryteriów	50
		niekorzystne	niespełnione żadne z powyższych kryteriów	0
3	Dostępność komunikacyjna	bardzo dobra	dojazd z drogi głównej asfaltowej lub betonowej	100
		dobra	dojazd przez drogę gruntową utwardzoną	50
		zła	utrudniony dojazd przez dr. gruntową nieutwardzoną	0
4	Wielkość powierzchni gruntu	bardzo korzystna	najchętniej poszukiwane: powyżej 5000 m ² ale mniejsze od 10000 m ²	100
		mniej korzystna	mniej poszukiwane: od 1000 ale do 5000 m ² oraz od 10000 do 20000 m ²	50
		niekorzystna	najmniej poszukiwane: mniejsze do 1000 m ² oraz większe od 20000 m ²	0
5	Warunki fizjograficzne	bardzo korzystne	kształt działki o korzystnych proporcjach, teren bez znacznych spadków	100
		mniej korzystne	działka o nieproporcjonalnych rozmiarach lub niekorzystne ukształtowanie terenu	50
		niekorzystne	niekorzystny kształt oraz znaczny spadek terenu	0
6	Możliwość zagospodarowania	łatwa	łatwe zagospodarowanie całego terenu	100
		przeciętna	potrzebne stosunkowo niewielkie nakłady pod kątem zagospodarowania terenu	50
		trudna	konieczne duże nakłady w celu zagospodarowania	0
7	Ograniczenia lub atuty	na plus	więcej atutów niż ograniczeń	100
		neutralnie	brak lub po równo	50
		na minus	więcej ograniczeń niż atutów	0

Biorąc pod uwagę konieczność zaktualizowania cen z aktów notarialnych na dzień wyceny, przeanalizowano wpływ upływu czasu na wartość nieruchomości.

Współczynnik zmiany cen transakcyjnych r dla wprowadzonych danych obliczono z formuły:

$$r_i = \frac{C_{p,i} - C_{w,i}}{C_{w,i} \cdot t_i} \cdot 100\% \text{ [%/dzień]}$$

gdzie: r_i – jednostkowy współczynnik zmiany cen obliczony dla jednej i -tej pary nieruchomości,

$C_{p,i}$ – cena nieruchomości sprzedanej później w i -tej parze,

$C_{w,i}$ – cena nieruchomości sprzedanej wcześniej w i -tej parze,

t_i – liczba dni pomiędzy terminami sprzedaży nieruchomości w i -tej parze.

W wyniku przeprowadzonej analizy przyjętej bazy danych transakcji kupna – sprzedaży, wybrano kilka par transakcyjnych, dla których obliczono poszczególne współczynniki zmiany cen. Ceny działek komercyjnych w latach wcześniejszych rosły bardzo szybko, ostatnio notuje się lekki wzrost. Średni współczynnik zmiany cen transakcyjnych r_{sr} obliczono ze wzoru:

$$r_{sr} = \frac{\sum_{i=1}^n r_i}{n} = 0,002740 \text{ [%/dzień]}$$

Zatem średni roczny wzrost cen wynosi ok. 1 % (liczony w cenach nominalnych).

Następnie określono wskaźniki aktualizujące poszczególne ceny transakcyjne, korzystając ze wzoru:

$$w_i = 1 + \frac{r_{sr}}{100\%} \cdot d_i$$

gdzie: w_i – wskaźnik zmiany ceny obliczony dla i -tej pary nieruchomości,

d_i – liczba dni od zawarcia danej transakcji do dnia, na który określamy wartość.

W dalszej kolejności obliczono zaktualizowane ceny jednostkowe - c_{zi} , wg następującej formuły:

$$c_{zi} = c_i \cdot w_i$$

gdzie: c_i – poszczególne ceny uzyskane w dniu zawarcia transakcji.

Tabela nr 2. Próbką dla działek przeznaczonych pod tereny usługowe.

Lp.	Data zawarcia transakcji	Lokalizacja działki	Pow. p	Cena c_i	Czas d_i	Wskaźnik akt. w_i	Zaktual. cena jednost. c_{zi}
			[m ²]	[zł]	[dni]	[-]	[zł/m ²]
1	2016-07-20	Oświęcim	3 011	150 000,00	649	1,0178	50,71
2	2016-08-29	Kęty	3 321	284 215,00	609	1,0167	87,01
3	2016-08-31	Kęty	13 584	936 888,00	607	1,0166	70,11
4	2017-01-10	Kęty	3 209	175 995,29	475	1,0130	55,55
5	2017-02-23	Bielany	3 088	205 000,00	431	1,0118	67,17
6	2017-03-09	Nowa Wieś	3 926	196 000,00	417	1,0114	50,49
7	2017-04-11	Kęty	5 078	351 700,00	384	1,0105	69,99
8	2017-04-13	Inwałd	11 443	850 000,00	382	1,0105	75,06
9	2017-04-24	Kalwaria Zeb.	21 627	1 320 000,00	371	1,0102	61,65
10	2017-05-30	Zator	5 000	328 300,00	335	1,0092	66,26
11	2017-07-27	Roczyny	4 002	220 110,00	277	1,0076	55,42
12	2017-08-22	Lanckorona	7 723	600 000,00	251	1,0069	78,23
13	2017-09-07	Zator	10 608	626 200,00	235	1,0064	59,41
14	2017-11-09	Kalwaria Zeb.	3 633	230 000,00	172	1,0047	63,61
15	2017-11-09	Kalwaria Zeb.	3 636	222 500,00	172	1,0047	61,48
16	2017-11-23	Wadowice	3 442	240 000,00	158	1,0043	70,03

Ceny przeciętne działek gruntowych niezabudowanych, jako przedmiotu prawa własności, wynoszą 50 - 87 zł za 1 m². Czas trwania ekspozycji nieruchomości na rynku nie przekracza z reguły 18 m-cy, średnio ok. 12. Zbiór transakcji kupna – sprzedaży niezabudowanych działek gruntu, odnotowany w trakcie badania lokalnego rynku nieruchomości wraz z wymaganą ich aktualizacją w czasie, przedstawia tabela powyżej.

W zbiorze tym określono:

cenę średnią 1 m ² - C_{sr} =	65,14	zł/m ²
cenę maksymalną - C_{max} =	87,01	zł/m ²
cenę minimalną - C_{min} =	50,49	zł/m ²
ΔC =	36,52	zł/m ²

Wartość ΔC stanowi kwotę, w oparciu, o którą obliczone zostaną w dalszej części operatu wagi poszczególnych atrybutów, czyli ich wpływ na wartość nieruchomości oraz poprawki kwotowe w poszczególnych parach porównawczych.

6.2. Analiza rynku dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zielen

Biorąc pod uwagę fakt, iż wyceniany grunt stanowi teren zieleni, na którym zlokalizowany jest staw wędkarski otoczony terenami rekreacyjnymi, należy wycenić go jako całość, mogącą w swojej istocie przynosić dochód dla władającego przedmiotową nieruchomością. Za takim ujęciem tematu przemawia również oddanie gruntu w dzierżawę wieloletnią oraz lokalizacja w centrum

Doliny Karpia i usytuowanie pod względem głównych ciągów komunikacyjnych w tym rejonie. Z drugiej strony nie można postrzegać wycenianego zbiornika wodnego, jako typowego stawu rybackiego, na którym prowadzona jest typowa gospodarka hodowlana związana z chowem ryb, gdyż nie są wyposażone w obowiązkowe dla tego typu stawów budowle m.in. do napełniania i spuszczenia wody. Poza tym, w pełni profesjonalna gospodarka rybacka wymaga odpowiedniego pod względem ilości i rodzaju ciągu zbiorników i budowli, łączących te zbiorniki w całość techniczno – użytkowo - produkcyjną. Do typowo komercyjnego charakteru tych zbiorników pod względem wędkarsko - rekreacyjnym, brakuje pełnej infrastruktury około zbiornikowej, jednak pozostałe kompleksy gruntów podlegające wycenie, dają łącznie ogromny potencjał inwestycyjny. Dlatego biorąc pod uwagę wszystkie powyższe przesłanki, stawy te są na dzień wyceny obszarem zieleni częściowo urządzonej mogącym przynosić pewien dochód. Wartość ich można zatem określić na podstawie nieruchomości gruntowych niezabudowanych, których przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostało określone, jako: szeroko rozumiane tereny zieleni urządzonej, rekreacji i turystyki. Brano jednak pod uwagę takie obszary, których lokalizacja i charakter dają możliwość podobnego zagospodarowania i ukazują pewien potencjał rozwoju pod kątem dochodowym. W związku z tym, zbadano rynek działek na terenie powiatu oświęcimskiego, wadowickiego i suskiego, zwłaszcza w rejonie obszaru Doliny Karpia, bądź niedaleko podobnych zbiorników wodnych.

Okres badania transakcji obejmował przedział czasu od kwietnia 2016 r. do dnia wyceny. Informacje o cenach transakcyjnych kupna-sprzedaży uzyskano z aktów notarialnych, dostępnych w Starostwie Powiatowym w Oświęcimiu, Wadowicach i Suchej Beskidzkiej oraz w Urzędzie Gminy w Kętach. W ewidencji gruntów i budynków uzyskano także szczegółowe dane dotyczące działek gruntu, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W okresie tym występował niewielki obrót podobnymi nieruchomościami gruntowymi, a w ostatnich miesiącach nawet lekki przestój. Po przeanalizowaniu transakcji odrzucono kilka wartości, które uznano za mało wiarygodne. Przyjęto populację generalną 10 transakcji, przy których nie wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji, o których mowa w §5 pkt 1 RRM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Badając preferencje nabywców podobnych działek niezabudowanych, poprzez analizę transakcji przyjętych do szacowania zauważono, że największe znaczenie przy wyborze takich nieruchomości w celu zakupu, ma lokalizacja. W drugiej kolejności decydują możliwość generowania dochodu i parametry geometryczne oraz dostępność komunikacyjna. Mniejsze znaczenie ma wielkość, a najmniej wśród znaczących cech, interesują ich dodatkowe ograniczenia lub atuty. Inne cechy działek także oddziałują na wartość gruntu, ale na analizowanym rynku lokalnym nie odnotowano istotnego ich wpływu i dlatego nie brano ich pod uwagę.

Przyjęte do szacowania cechy mają w operacie następujące znaczenie:

- *lokalizacja* – położenie gruntu w strefach obszaru danej miejscowości;
- *dostępność komunikacyjna* – uwarunkowana przede wszystkim, jakością dróg, którymi umożliwiony jest dojazd do danej działki;
- *parametry geometryczne* – chętnie poszukiwane są działki o korzystnych proporcjach i regularnym kształcie, nabywcy rzadko decydują się na zakup działek o nieproporcjonalnych rozmiarach;
- *możliwość generowania dochodu* – brano pod uwagę to, czy w danym stanie zagospodarowania grunt może przynosić dochód lub ma taki potencjał;
- *wielkość powierzchni gruntu* – jako działki przeznaczone pod tereny zieleni klienci najchętniej szukają działek o powierzchni bardzo dużej powyżej 5 000 m²; cena jednostkowa działek odpowiednio mniejszych jest z reguły niższa, dlatego przyjęto, że 1m² działki o powierzchni od 2 500 do 5 000 m² jest tańszy, od 1 000 do 2 500 m² jeszcze tańszy, a najtańszy – działek o pow. do 1 000 m²;
- *ograniczenia lub atuty* – brano pod uwagę takie czynniki, które nie zostały ujęte w powyższych cechach, a mogą dotyczyć przedmiotowych działek.

Informacje zebrane z miejscowego rynku oraz wizja terenowa pozwoliły zdefiniować, czym konkretnie charakteryzuje się dany atrybut. Dla każdego z nich zastosowano indywidualną skalę różnicowania oraz opisano, co reprezentują poszczególne stopnie oceny.

Tabela nr 4.

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień oceny	Opis atrybutu dla danego stopnia	Udział % zakresu korekcji
1	Lokalizacja	bardzo korzystna	w centrum miejscowości	100
		mniej korzystna	w strefie pośredniej miejscowości	50
		niekorzystna	obrzeża miejscowości	0
2	Dostępność komunikacyjna	bardzo dobra	dojazd z drogi głównej asfaltowej lub betonowej	100
		dobra	dojazd przez drogę gruntową utwardzoną	50
		zła	utrudniony dojazd przez dr. gruntową nieutwardzoną	0
3	Parametry geometryczne	korzystne	działka o korzystnych proporcjach (kształt regularny)	100
		niekorzystne	kształt działki o nieproporcjonalnych rozmiarach	0
4	Możliwość generowania dochodu	prawdopodobna	gotowość do przynoszenia dochodu	100
		mało realna	konieczne przygotowanie terenu pod tym kątem	0
5	Wielkość powierzchni gruntu	bardzo korzystna	najchętniej poszukiwane: powyżej 5 000 m ²	100
		korzystna	mniej poszukiwane: od 2 500 do 5 000 m ²	66
		mniej korzystna	rzadziej poszukiwane: do 2 500 ale powyżej 1 000 m ²	33
		niekorzystna	rzadko poszukiwane: do 1 000 m ²	0
6	Ograniczenia lub atuty	na plus	więcej atutów niż ograniczeń	100
		neutralnie	brak lub po równo	50
		na minus	więcej ograniczeń niż atutów	0

Biorąc pod uwagę konieczność zaktualizowania cen z aktów notarialnych na dzień wyceny, przeanalizowano wpływ upływu czasu na wartość nieruchomości.

Współczynnik zmiany cen transakcyjnych r dla wprowadzonych danych obliczono z formuły:

$$r_i = \frac{C_{p,i} - C_{w,i}}{C_{w,i} \cdot t_i} \cdot 100\% \text{ [%/dzień]}$$

gdzie: r_i – jednostkowy współczynnik zmiany cen obliczony dla jednej i -tej pary nieruchomości,
 $C_{p,i}$ – cena nieruchomości sprzedanej później w i -tej parze,
 $C_{w,i}$ – cena nieruchomości sprzedanej wcześniej w i -tej parze,
 t_i – liczba dni pomiędzy terminami sprzedaży nieruchomości w i -tej parze.

W wyniku przeprowadzonej analizy przyjętej bazy danych transakcji kupna – sprzedaży, wybrano kilka par transakcyjnych, dla których obliczono poszczególne współczynniki zmiany cen. Ceny w latach wcześniejszych rosły szybciej, ostatnio notuje się lekką redukcję, ale w analizowanym okresie na lokalnym rynku odnotowano lekki wzrost. Średni współczynnik zmiany cen transakcyjnych r_{sr} obliczono ze wzoru:

$$r_{sr} = \frac{\sum_{i=1}^n r_i}{n} = 0,002740 [\%/dzień]$$

Zatem średni roczny wzrost cen wynosi ok. 1 % (liczony w cenach nominalnych).

Następnie określono wskaźniki aktualizujące poszczególne ceny transakcyjne, korzystając ze wzoru:

$$w_i = 1 + \frac{r_{sr}}{100\%} \cdot d_i$$

gdzie: w_i – wskaźnik zmiany ceny obliczony dla i-tej pary nieruchomości,

d_i – liczba dni od zawarcia danej transakcji do dnia, na który określamy wartość.

W dalszej kolejności obliczono zaktualizowane ceny jednostkowe - c_{zi} , wg następującej formuły:

$$c_{zi} = c_i \cdot w_i$$

gdzie: c_i – poszczególne ceny uzyskane w dniu zawarcia transakcji.

Tabela nr 4. Próbką pod tereny zieleni nieurządzonej i wody stojące

Lp.	Data zawarcia transakcji	Lokalizacja działki	Pow. działki	Cena c_i	Czas d_i	Wskaźnik akt. w_i	Zaktual. cena jednost. c_{zi}
			[ha]	[zł]	[dni]	[-]	[zł/ha]
1	2016-04-18	Brzeszcze	1,9348	483 700,00	742	1,0203	255 075,00
2	2016-05-12	Marcyporęba	0,2885	90 000,00	718	1,0197	318 103,99
3	2016-05-18	Zawoja	0,2253	70 000,00	712	1,0195	316 755,44
4	2016-06-28	Choczni	0,9498	300 000,00	671	1,0184	321 667,72
5	2016-09-14	Dąbrówka	0,5095	250 000,00	593	1,0162	498 626,10
6	2017-05-18	Choczni	0,2075	114 000,00	347	1,0095	554 616,87
7	2017-06-19	Izdebnik	0,2497	50 000,00	315	1,0086	201 962,36
8	2017-07-10	Stanisław Dolny	0,4386	140 000,00	294	1,0081	321 782,95
9	2017-09-11	Tłuczań	0,2392	62 000,00	231	1,0063	260 830,26
10	2017-10-26	Budzów	0,2084	115 000,00	186	1,0051	554 637,72

Ceny przeciętne podobnych działek gruntowych, jako przedmiotu prawa własności, wynoszą ok. 200 000 – 550 000 zł/1 ha. Czas trwania ekspozycji nieruchomości na rynku nie przekracza z reguły 36 miesięcy, średnio ok. 24. Zbiór transakcji kupna – sprzedaży niezabudowanych działek gruntu, odnotowany w trakcie badania lokalnego rynku nieruchomości wraz z wymaganą ich aktualizacją w czasie, przedstawia tabela powyżej.

W zbiorze tym określono:

cenę średnią 1 m ² - C_{sr} =	360 405,84	zł/ha
cenę maksymalną - C_{max} =	554 637,72	zł/ ha
cenę minimalną - C_{min} =	201 962,36	zł/ ha
ΔC =	352 675,36	zł/ ha

6.3. Analiza rynku dla nieruchomości gruntowych zabudowanych

Z uwagi na charakter prowadzonej przez kancelarię działalności tj. wycena nieruchomości jak i pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, analizy rynku wykonywane są systematycznie a uzyskane dane skrupulatnie analizowane pod względem preferencji potencjalnych najemców przedmiotowych obiektów. Na bazie własnych analiz oraz monitoringu rynku nieruchomości prowadzonego przez instytucje i inne podmioty działające na lokalnym rynku nieruchomości wynika, że największe znaczenie przy wyborze przez potencjalnych klientów nieruchomości biurowo – administracyjno - usługowych ma lokalizacja. W drugiej kolejności decyduje dostępność dla klientów a następnie funkcjonalność i standard pomieszczeń a później stan techniczny budynku. Tuż za jest możliwość alternatywnego do wynajmu pomieszczeń pobierania dochodów (np. umieszczanie reklam na budynku, podnajem parkingu lub dachu na instalację anten przekaźnikowych). Najmniej wśród znaczących cech, interesuje ich sąsiedztwo (w kontekście innym niż droga dojazdowa). Inne atrybuty takie, jak wielkość powierzchni lub sprawność zarządzania nieruchomością, także oddziałują na wartość, ale na analizowanym rynku lokalnym nie odnotowano istotnego wpływu tych cech i dlatego nie wzięto ich pod uwagę. Najczęściej potencjalni najemcy szukają lokali położonych w rejonie o dobrze rozwiniętej infrastrukturze komunikacyjnej, wysokim standardzie i poziomie wyposażenia oraz dobrym stanie technicznym obiektu.

Wybrane do analizy cechy obiektów biurowo-administracyjno-usługowych zdefiniowano następująco

- *lokalizacja* – usytuowanie działki w poszczególnych strefach miejscowości lub w odległości od głównych arterii komunikacyjnych w regionie; za najlepszą lokalizację kupujący uznają strefę centralną bądź tereny wzdłuż dróg o dużym znaczeniu gospodarczym; mniej korzystna jest strefa pośrednia lub większa odległość od dróg; za najmniej zadawalającą kupujący uznają strefę peryferyjną lub tereny oddalone znacząco od głównych szlaków komunikacji tranzytowej;
- *dostępność dla klientów* – istotne jest to czy w najbliższej okolicy nieruchomości nie brakuje miejsc parkingowych i czy nie ma barier dla osób niepełnosprawnych;
- *standard i funkcjonalność pomieszczeń* – dobrze postrzegane są obiekty o wysokim standardzie (nowy lub po remoncie z pełnym wyposażeniem w instalacje teletechniczne);
- *stan techniczny budynku* – oceniano ogólny stan obiektu, na jakim poziomie technicznym budynek jest utrzymywany, czy był systematycznie konserwowany i czy były przeprowadzane bieżące remonty; nie brano pod uwagę samej technologii wykonania obiektu, gdyż ta cecha raczej rzadko jest uwzględniana przez potencjalnych nabywców lub najemców obiektów biurowych;
- *możliwość uzyskiwania alternatywnych dochodów* – istotny jest potencjał danej nieruchomości np. wielkość powierzchni reklamowych i ich ekspozycja w stosunku do ciągów komunikacyjnych;
- *sąsiedztwo* – najbardziej poszukiwanymi okolicami w kontekście komercji są obszary, gdzie przebiegają główne ciągi piesze i jezdne lub w pobliżu obiektów handlowo – usługowych oraz użyteczności publicznej.

Informacje zebrane z miejscowego rynku oraz wizja terenowa pozwoliły zdefiniować, czym konkretnie charakteryzuje się dany atrybut. Dla każdego z nich zastosowano indywidualną skalę różnicowania oraz opisano, co reprezentują poszczególne stopnie oceny.

Tabela nr 6.

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień oceny	Opis atrybutu dla danego stopnia	Ewentualny udział % w poprawce
1	Lokalizacja	b. korzystna	w centrum miejscowości lub przy drogach krajowych	100
		mniej korzystna	w strefie pośredniej miejscowości bądź w znacznej odległości od krajowych szlaków komunikacyjnych	50
		niekorzystna	obrzeża miejscowości lub daleko od głównych tras tranzytowych	0
2	Dostępność dla klientów	bardzo dobra	blisko parking, istnieją udogodnienia dla osób niepełn.	100
		dobra	spełnione jedno z powyższych kryteriów	50
		zła	w najbliższej okolicy brak lub za mały parking, bez udogodnień dla osób niepełnosprawnych	0
3	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	bardzo korzystne	lokal nowy lub po remoncie, dobry układ funkcjonalny pomieszczeń, pełne wyposażenie w instalacje	100
		mniej korzystne	lokal wymagający odświeżenia, przeciętny rozkład pomieszczeń i/lub niepełne wyposażenie w instalacje	50
		niekorzystne	zły stan techniczny lokalu, niekorzystny układ i kształt pomieszczeń, wyposażony w podstawowe instalacje	0
4	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	budynek jest bardzo dobrze utrzymany, systematycznie konserwowany – nie wykazuje zużycia i uszkodzeń; cechy i właściwości materiałów odpowiadają wymogom normowym	100
		dobry	obiekt jest utrzymany należyście, wykonywane były niezbędne naprawy i konserwacje; wskazany jest remont bieżący (drobne naprawy i uzupełnienia)	67
		przeciętny	budynek konserwowany i odnawiany, występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu; celowy jest częściowy remont kapitalny	33
		słaby	obiekt umożliwia bezpieczną eksploatację i nie zagraża otoczeniu ale pojawiły się już znaczne uszkodzenia i ubytki a właściwości materiałów mają obniżoną klasę i dlatego wymagany jest kompleksowy remont, względnie wymiana niektórych elementów budynku	0
5	Możliwość uzyskiwania alternatywnych dochodów	bardzo dobra	duża powierzchnia pod reklamy i dobra ekspozycja	100
		dobra	mała powierzchnia pod reklamy ale dobra ekspozycja lub duża powierzchnia i niezbyt korzystna ekspozycja	50
		zła	mała pow. pod reklamy i niezbyt korzystna ekspozycja	0
6	Sąsiedztwo	bardzo korzystne	niedaleko głównych ciągów pieszych i w pobliżu obiektów handlowo – usług. lub użyteczności publicznej	100
		mniej korzystne	spełnione jedno z powyższych kryteriów	50
		niekorzystne	niespełnione żadne z powyższych kryteriów	0

Dla budynków usługowych największe znaczenie przy wyborze nieruchomości ma lokalizacja. W drugiej kolejności decyduje funkcjonalność i stan techniczny budynku a później wielkość powierzchni i dostępność komunikacyjna (zwłaszcza w kontekście jakości dróg, którymi odbywa się transport i ich dopuszczalnego tonażu). Inne atrybuty nieruchomości podobnych do szacowanej takie jak: sąsiedztwo lub sprawność zarządzania nieruchomością, także

oddziaływują na wartość, ale na analizowanym rynku lokalnym nie odnotowano istotnego wpływu tych cech i dlatego nie wzięto ich pod uwagę.

Tak wnikliwie przeprowadzona analiza pozwoliła na uzyskanie informacji o wysokości przeciętnego czynszu możliwego do uzyskania przy wynajmie budynków usługowych o podobnym parametrach technicznych. Próbką reprezentatywna liczyła 12 stawek jednostkowych czynszu na obszarach powiatów: wadowickiego i oświęcimskiego. A zatem średnia stawka rynkowa czynszu dla obiektów o podobnej wielkości, stanie technicznym i wyposażenia wynosi:

- 20,00 zł/m² dla budynków podobnych do wycenianego,
- 1,25 zł/m² dla gruntów podobnych do szacowanego terenu.

Analiza rynku wykazała także, iż pustostany i zaległości czynszowe wśród podobnych nieruchomości, nie przekraczają z reguły 15 % dla obiektów usługowych, czyli stopień wykorzystania wynajmowanych powierzchni na lokalnym rynku wynosi 85 % i 30 % dla gruntów czyli stopień wykorzystania wynajmowanego terenu na lokalnym rynku wynosi 70 %. Jednym z czynników mających istotny wpływ na to, jest wygórowane oczekiwanie finansowe właścicieli, często przewyższające atrakcyjność danego obiektu. Z drugiej strony, zniecierpliwienie właścicieli lokali nie wynajętych, generujących przecież bieżące koszty ich utrzymania, zwiększa elastyczność wynajmującego.

7) Sposób wyceny

7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Wycena niniejsza ma na celu określenie wartości indywidualnej prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości gruntowej oraz określenie wartości prawa własności do części nieruchomości gruntowej, na podstawie analizy kształtowania się poziomu cen nieruchomości o analogicznym przeznaczeniu, wielkości i wykorzystaniu. Wartość przedmiotu wyceny określono dla alternatywnego sposobu użytkowania.

7.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Z powodu braku transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej działki będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego oraz braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności uzyskiwanymi podczas transakcji dokonywanych na porównywalnych rynkach nieruchomości, wartość prawa użytkowania wieczystego obliczono zgodnie z § 29 ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21.09.2004 r., jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej będącej przedmiotem prawa własności i współczynnika korygującego. Współczynnik ten obliczono zgodnie ze wzorem zawartym w tym rozporządzeniu. Obliczenia współczynnika korygującego dokonano zgodnie z przedstawioną poniżej procedurą:

$$Wpr_{UW} = Wk \times Wpr_{WL}$$

gdzie:

$$Wpr_{WL} = Cjedn_{sr} \times Pp$$

gdzie:

$Cjedn_{sr}$ – średnia cena jednostkowa z rynku dla nieruchomości stanowiących prawo własności,

Pp – pole powierzchni wycenianego gruntu,

Wk – współczynnik korygujący obliczany ze wzoru:

$$Wk = \left(1 - \frac{Sr}{R}\right) \times \frac{t}{T} + 0,25 \times \frac{T-t}{T}$$

gdzie:

Wk – współczynnik korygujący,

Sr – stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%,

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego,

T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste,

R – przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.

Stopę kapitalizacji określono wg wzoru: $R = r - q$

gdzie: R – wartość stopy kapitalizacji [%]

r – wartość stopy dyskontowej [%]

q – współczynnik odzwierciedlający przewidywane zmiany dochodów [%], przyjęto $q = 0$

a zatem

$$R = r$$

Stopę dyskontową r , określono na podstawie rynku kapitałowego, korzystając z formuły:

$$r = r_b + r_i + r_p$$

gdzie: r_b – stopa bazowa dla 2 – letnich obligacji skarbu państwa [%]

r_i – premia ryzyka inwestycyjnego [%]

r_p – premia ryzyka przedsięwzięcia indywidualnego [%]

Stopę bazową obliczono z kolei wg wzoru:

$$r_b = \frac{r_o - s_i}{100 + s_i} \times 100\%$$

gdzie: r_o – stopa oprocentowania 2 – letnich obligacji [%]

s_i – stopa inflacji [%]

W myśl przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a także kierując się wynikami analizy rynku, zastosowano następujący sposób szacowania:

A). dla określenia wartości części terenów niezabudowanych:

☞ podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

Procedurę szacowania przeprowadzono w następujący sposób:

- scharakteryzowano wycenianą nieruchomość i wyeksponowano jej cechy rynkowe,
- określono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- odnotowane ceny transakcyjne zaktualizowano na dzień wyceny oraz ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom tych cen na rynku lokalnym,
- przyjęto do porównania wszystkie nieruchomości pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- określono wagi każdej z cech rynkowych,
- utworzono pary porównawcze nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównywano kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,

- wyliczono poprawki kwotowe stanowiące wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi,
- określono wartość nieruchomości w każdej parze porównawczej, jako cena transakcyjna skorygowana o sumę poprawek kwotowych,
- obliczono wartość prawa własności 1m² nieruchomości wycenianej, jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w parach porównawczych,
- obliczono wartość wycenianego gruntu wg wzoru: $W_{pr_{WL}} = C_{\text{śrskoryg}} \times P_p$
- określono wartość użytkowania wieczystego.

B.) dla określenia wartości części terenów zabudowanych:

Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi wyceny nieruchomości, procedurę szacowania przeprowadzono w następujący sposób:

☞ *podjęcie dochodowe – metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto.*

Podejście to zastosowano, ponieważ w przyjętym okresie monitorowania nie odnotowano wystarczającej ilości podobnych, wiarygodnych transakcji kupna – sprzedaży, a wycenie podlegają obiekty przynoszące dochód i znana była wysokość tego dochodu. Przy podejściu tym, istotne jest również to, że nieruchomość jest tyle warta, ile warte są prawa do pobierania przyszłych dochodów, a także to że klient zapłaci za nią tyle, za ile może nabyć podobną nieruchomość, o takiej samej rentowności i poziomie ryzyka.

Tak określona wartość obejmuje już łącznie wartość gruntu z walorem budynków i innych części składowych danej nieruchomości. Wybór metody wyceny uzasadniał dochodowy sposób użytkowania tej nieruchomości oraz bardzo dobry stan techniczny budynku, który w dłuższym okresie może przynosić właścicielowi stabilne dochody. Przyjmując technikę kapitalizacji prostej, wartość nieruchomości określono jako iloczyn rynkowego dochodu rocznego netto i współczynnika kapitalizacji. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres czasu, w którym powinien nastąpić zwrot środków, wydatkowanych na zakup nieruchomości, z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości.

Wartość nieruchomości obliczono wg wzoru:

$$W^R = D \times W_k$$

gdzie: **W^R** – wartość nieruchomości [zł]
D – dochód roczny operacyjny netto z wycenianej nieruchomości [zł]
W_k – współczynnik kapitalizacji [-]

Współczynnik kapitalizacji obliczono jako odwrotność stopy kapitalizacji, wg następującej formuły:

$$W_k = \frac{1}{R} \times 100\%$$

gdzie: **R** – stopa kapitalizacji netto [%]

Z uwagi na brak transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej, stopę kapitalizacji określono na podstawie rynku kapitałowego, korzystając z następującej formuły:

$$R = r_b + r_i + r_p$$

gdzie: r_b – stopa bazowa dla 2 – letnich obligacji skarbu państwa [%]
 r_i – premia ryzyka inwestycyjnego [%]
 r_p – premia ryzyka przedsięwzięcia indywidualnego [%]

Stopę bazową obliczono z kolei wg wzoru:

$$r_b = \frac{r_o - s_i}{100 + s_i} \times 100\%$$

gdzie: r_o – stopa oprocentowania 2 – letnich obligacji [%]
 s_i – stopa inflacji [%]

Do określenia wartości nieruchomości, w procedurze szacowania przyjęto następujące założenia:

- ze względu na zrównoważony popyt i podaż powierzchni najmu przedmiotowego budynku na lokalnym rynku i zadowalający stan techniczny budynku, założono, że realna wysokość stawek czynszu rynkowego pozostanie na stabilnym poziomie w dłuższym okresie czasu,
- czynsz rynkowy dla potrzeb wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym określono poprzez analizę lokalnego rynku nieruchomości,
- oszacowane za pomocą czynszu rynkowego dochody brutto zostaną skorygowane o wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela (podatek od nieruchomości, fundusz remontowy, koszty związane z ochroną i ubezpieczeniem mienia); opłat za media nie uwzględniono, ponieważ są one regulowane przez najemcę i w związku z tym, nie stanowią obciążenia dla właściciela,
- współczynnik kapitalizacji określono na podstawie analizy rynku kapitałowego.

A zatem procedurę szacowania przeprowadzono następująco:

- scharakteryzowano wycenianą nieruchomość i wyeksponowano jej najważniejsze cechy,
- określono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych, a także jego cech charakterystycznych,
- ustalono średnią wysokość czynszu rynkowego, pobieranego za wynajem podobnych obiektów,
- obliczono potencjalny roczny dochód brutto, jako iloczyn miesięcznej stawki czynszu rynkowego i liczby miesięcy w roku,
- określono efektywny roczny dochód brutto, jako potencjalny roczny dochód brutto zmniejszony o poziom pustostanów i zaległości czynszowych, dotyczący wynajmowanych obiektów,
- obliczono dochód operacyjny netto, jako różnicę pomiędzy efektywnym rocznym dochodem brutto a wysokością wydatków operacyjnych, ponoszonych w roku przez właściciela nieruchomości,
- określono współczynnik kapitalizacji z rynku kapitałowego,
- na końcu oszacowano wartość przedmiotowej nieruchomości (tzn. gruntu wraz z budynkiem), jako iloczyn dochodu operacyjnego netto i współczynnika kapitalizacji.

8) Szacowanie wartości rynkowej

8.1. Szacowanie wartości rynkowej dla działek przeznaczonych pod tereny usługowe

8.1.1. Charakterystyka i opis nieruchomości przyjętych do porównania

Analizowane nieruchomości, zostały objęte szczegółowym badaniem podczas wizji terenowej, w trakcie, której brano pod uwagę ich cechy i warunki, w jakich się one znajdują.

Tabela nr 6 – Nieruchomości przyjęte do porównania

Lp.	Cechy rynkowe	Obiekt A	Obiekt B	Obiekt C
1	Lokalizacja	Kęty, strefa pośrednia	Zator, strefa pośrednia	Zator, strefa pośrednia
2	Sąsiedztwo	niedaleko gł. ciągów pieszych i jezdnych, w pobliżu obiektów handl.–usług	niedaleko gł. ciągów pieszych i jezdnych, w pobliżu obiektów handl.–usług	niedaleko gł. ciągów pieszych i jezdnych, w pobliżu obiektów handl.–usług
3	Dostępność komunikacyjna	dojazd z drogi gruntowej utwardzonej	dojazd z drogi głównej o nawierzchni asfaltowej	dojazd z drogi głównej o nawierzchni asfaltowej
4	Wielkość gruntu	5 078 m ²	5 000 m ²	10 608 m ²
5	Warunki fizjograficzne	kształt działka o korzystnych proporcjach, teren bez znacznych spadków	kształt działka o korzystnych proporcjach, teren bez znacznych spadków	mało korzystny kształt terenu inwestycyjnego
6	Możliwość zagospodarowania	łatwe zagospodarowanie całego terenu	łatwe zagospodarowanie całego terenu	potrzeba wyrównania terenu w celu jego zagospodarowania
7	Ograniczenia / atuty	brak	brak	brak

Na podstawie tych obiektów sporządzono charakterystykę cech rynkowych różniących je od siebie. Każdemu ze stopni przypisano procentowy udział w poprawce kwotowej, służącej do skorygowania różnic pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami przyjętymi do porównania.

Tabela nr 8. Zestawienie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównywalnymi.

Lp.	Cechy rynkowe	Obiekt wyceniany X	Obiekt A	Obiekt B	Obiekt C
1	Lokalizacja	bardzo korzystna	mniej korzystna	mniej korzystna	mniej korzystna
2	Sąsiedztwo	bardzo korzystne	mniej korzystne	mniej korzystne	mniej korzystne
3	Dostępność komunik.	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
4	Wielkość gruntu	bardzo korzystna	bardzo korzystna	mniej korzystna	mniej korzystna
5	Warunki fizjograficzne	bardzo korzystne	bardzo korzystne	bardzo korzystne	mniej korzystne
6	Możliwość zagospodar.	łatwa	łatwa	łatwa	przeciętna
7	Ograniczenia lub atuty	neutralnie	neutralnie	neutralnie	neutralnie

8.1.2. Określenie wag cech rynkowych

W wyniku analizy rynku polegającej na badaniu transakcji dotyczących działek gruntu przyjętych do szacowania, przeprowadzeniu ankiety wśród potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz uwzględniając szczegółowe informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, przyjęto następujące wagi cech rynkowych, mających największy wpływ na ceny działek gruntowych:

- | | |
|----------------------------------|------------|
| 1. Lokalizacja – | 25 % |
| 2. Sąsiedztwo – | 20 % |
| 3. Dostępność komunikacyjna – | 15 % |
| 4. Wielkość powierzchni gruntu – | 14 % |
| 5. Warunki fizjograficzne – | 11 % |
| 6. Możliwość zagospodarowania – | 10 % |
| 7. Ograniczenia lub atuty – | <u>5 %</u> |

Razem: 100 %

8.1.3. Obliczenie średniej ceny jednostkowej prawa własności

Tabela nr 9. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy	Różnica kwotowa					
		[%]	[zł/m ²]	Poprawka	X-A	Poprawka	X-B	Poprawka	X-C
1	Lokalizacja	25	9,13	50%	4,57	50%	4,57	50%	4,57
2	Sąsiedztwo	20	7,30	50%	3,65	50%	3,65	50%	3,65
3	Dostępność kom.	15	5,48	50%	2,74	0%	0,00	0%	0,00
4	Wielkość działki	14	5,11	-50%	-2,56	0%	0,00	0%	0,00
5	Warunki fizjograficzne	11	4,02	0%	0,00	0%	0,00	50%	2,01
6	Możliwość zagospodarowania	10	3,65	0%	0,00	0%	0,00	50%	1,83
7	Ograniczenia/atuty	5	1,83	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Razem:		100	36,52		8,40		8,22		12,06
Zaktualizowana cena jednostkowa [zł/m ²]:				69,99		66,26		59,41	
Cena jednostkowa skorygowana [zł/m ²]:				78,39		74,48		71,47	
Średnia arytmetyczna [zł/m²] $C_{sr,skoryg}$ =						74,78			

8.1.4. Obliczenie wartości prawa użytkowania wieczystego działki

Wartość użytkowania wieczystego części działki nr 5/21 o orientacyjnej pow. 14350 m² obliczono w następujący sposób:

$Wpr_{WŁ}$ – wartość prawa własności obliczono ze wzoru:

$$Wpr_{WŁ} = C_{sr,skoryg} \times Pp$$

$$W_{wł \text{ cz. usł.}} = 14\,350 \text{ m}^2 \times 74,78 \text{ zł/m}^2 = 1\,073\,093,00 \text{ zł}$$

Wk – współczynnik korygujący obliczono ze wzoru:

$$Wk = \left(1 - \frac{Sr}{R}\right) \times \frac{t}{T} + 0,25 \times \frac{T-t}{T}$$

gdzie:

Sr – stawka procentowa opłaty rocznej = 1 %,

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego = 82 lat,

T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste = 99 lat,

R – przeciętna stopa kapitalizacji obliczona ze wzoru:

$$R = r = r_b + r_i + r_p$$

$$s_i - \text{przyjęto } 1,3 \% \quad a \quad r_o - \text{przyjęto } 2,0 \%$$

$$r_i - \text{przyjęto } 4,5 \% \quad a \quad r_p - \text{przyjęto } 4,0 \%$$

a zatem:

$$R = 0,79 + 4,5 + 4,0 = 9,29 \%$$

Zgodnie z § 29 RRM z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przyjęto $R = 9,3 \%$. A zatem $Wk = 0,7562$

Wartość **prawa użytkowania wieczystego części działki 5/21 o pow. 14350 m²** obliczono jako:

$$Wpr_{UW} = Wk \times Wpr_{WŁ}$$

$$Wpr_{UW} = 0,7562 \times 1\,073\,093,00 = 811\,472,93 \text{ zł}$$

8.2. Szacowanie wartości rynkowej dla działek przeznaczonych pod tereny zieleni

8.2.1. Charakterystyka i opis nieruchomości przyjętych do porównania

Analizowane nieruchomości, zostały objęte szczegółowym badaniem podczas wizji terenowej, w trakcie, której brano pod uwagę ich cechy i warunki, w jakich się one znajdują.

Tabela nr 13. Nieruchomości przyjęte do porównania dla terenów zieleni.

Lp.	Cecha rynkowa	Obiekt A	Obiekt B	Obiekt C
1	Lokalizacja	Brzeszcze, strefa peryferyjna	Dąbrówka, strefa peryferyjna	Stanisław Dolny, strefa peryferyjna
2	Dostępność komunikacyjna	dojazd przez drogę asfaltową	dojazd przez drogę gruntową asfaltową	dojazd przez drogę nieutwardzoną
3	Parametry geometryczne	grunt o korzystnych proporcjach	grunt o korzystnych proporcjach	grunt o niekorzystnych proporcjach
4	Możliwość generowania dochodu	utrudniona	teren ma potencjał (blisko Jeziora Mucharskiego)	utrudniona
5	Wielkość powierzchni gruntu	1,9348 ha	0,5095 ha	0,4386 ha
6	Ograniczenia lub atuty	teren zalewowy	brak	brak

Na podstawie tych obiektów sporządzono charakterystykę cech rynkowych różniących je od siebie. Każdemu ze stopni przypisano inny procentowy udział w poprawce kwotowej, służącej do skorygowania różnic pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami przyjętymi do porównania.

Tabela nr 14. Zestawienie obiektu wycenianego z nieruchomościami przyjętymi do porównania.

Lp.	Cechy rynkowe	Obiekt wyceniany X	Obiekt A	Obiekt B	Obiekt C
1	Lokalizacja	bardzo korzystna	niekorzystna	niekorzystna	niekorzystna
2	Dostępność komunikacyjna	bardzo korzystna	bardzo korzystna	bardzo korzystna	mniej korzystna
3	Parametry geometryczne	korzystne	korzystne	korzystne	niekorzystne
4	Możliwość generowania dochodu	prawdopodobna	mało realna	prawdopodobna	mało realna
5	Wielkość powierzchni gruntu	bardzo korzystna	bardzo korzystna	bardzo korzystna	korzystna
6	Ograniczenia lub atuty	neutralnie	na minus	neutralnie	neutralnie

8.3.2. Określenie wag cech rynkowych

W wyniku analizy rynku polegającej na badaniu transakcji dotyczących działek gruntu przyjętych do szacowania, przeprowadzeniu ankiety wśród potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz uwzględniając szczegółowe informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, przyjęto następujące wagi cech rynkowych, mających największy wpływ na ceny działek gruntowych:

- | | |
|------------------------------------|------|
| 1. Lokalizacja – | 25 % |
| 2. Dostępność komunikacyjna – | 20 % |
| 3. Parametry geometryczne – | 20 % |
| 4. Możliwość generowania dochodu – | 20 % |
| 5. Wielkość powierzchni gruntu – | 10 % |
| 6. Ograniczenia lub atuty – | 5 % |

Razem: 100 %

8.3.3. Obliczenie średniej ceny jednostkowej

Tabela nr 15. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy	Różnica kwotowa					
		[%]	[zł/ha]	Poprawka	X-A	Poprawka	X-B	Poprawka	X-C
1	Lokalizacja	25	88 168,84	100%	88 168,84	100%	88 168,84	100%	88 168,84
2	Dostępność komunikacyjna	20	70 535,07	0%	0,00	0%	0,00	100%	70 535,07
3	Parametry geometryczne	20	70 535,07	0%	0,00	0%	0,00	100%	70 535,07
4	Możliwość generowania dochodu	20	70 535,07	100%	70 535,07	0%	0,00	100%	70 535,07
5	Wielkość gruntu	10	35 267,54	0%	0,00	0%	0,00	100%	35 267,54
6	Ograniczenia/atuty	5	17 633,77	50%	8 816,89	0%	0,00	0%	0,00
Razem:		100	352675,36		167520,80		88 168,84		335 041,59
Zaktualizowana cena jednostkowa [zł/ha]:					255 075,00		498 626,10		321 782,95
Cena jednostkowa skorygowana [zł/ha]:					422 595,80		586 794,94		656 824,54
Średnia arytmetyczna [zł/ha] $C_{\text{śr.skoryg.}}$ =							555 405,09		

8.3.4. Obliczenie wartości prawa użytkowania wieczystego działki

Wartość użytkowania wieczystego działki nr 9 o pow. 0,5387 ha obliczono w następujący sposób:

$W_{pr_{WL}}$ – wartość prawa własności obliczono jako:

$$W_{\text{wł.dz.9}} = 0,5387 \text{ ha} \times 555\,405,09 \text{ zł/ha} = 299\,196,72 \text{ zł}$$

W_k – współczynnik korygujący obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

S_r – stawka procentowa opłaty rocznej = 1 %,

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego = 72 lata,

T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste = 99 lat,

R – przeciętna stopa kapitalizacji obliczona ze wzoru:

a zatem:

$$R = 0,79 + 4,5 + 4,0 = 9,29 \%$$

Zgodnie z § 29 RRM z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przyjęto $R = 9,3 \%$. A zatem $W_k = 0,7173$

Wartość **prawa użytkowania wieczystego do działki nr 9 o pow. 0,5387 ha** obliczono ze wzoru:

$$W_{pr_{UW}} = W_k \times W_{pr_{WL}}$$

$$\underline{W_{pr_{UW}} = 0,7173 \times 299\,196,72 = 214\,613,81 \text{ zł}}$$

Wartość użytkowania wieczystego część działki 5/21 o pow. 2,5324 ha obliczono w następujący sposób:

$W_{pr_{WL}}$ – wartość prawa własności obliczono ze wzoru:

$$W_{pr_{WL}} = C_{\text{śr.skoryg.}} \times Pp$$

$$W_{\text{wł.cz.dz.21}} = 2,5324 \text{ ha} \times 555\,405,09 \text{ zł/ha} = 1\,406\,507,85 \text{ zł}$$

W_k – współczynnik korygujący obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

S_r – stawka procentowa opłaty rocznej = 1 %,

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego = 78 lat,

T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste = 99 lat,

R – przeciętna stopa kapitalizacji obliczona ze wzoru:

a zatem:

$$R = 0,79 + 4,5 + 4,0 = 9,29 \%$$

Zgodnie z § 29 RRM z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przyjęto R = 9,3 %. A zatem W_k = 0,7562

Wartość **prawa użytkowania wieczystego do części działki 5/21 o pow. 2,5324 ha** obliczono ze wzoru:

$$W_{pr_{UW}} = W_k \times W_{pr_{WL}}$$

$$\underline{W_{pr_{UW}} = 0,7562 \times 1\,406\,507,85 = 1\,063\,601,24 \text{ zł}}$$

8.4. Szacowanie wartości rynkowej dla działki zabudowanej

8.4.1. Określenie wysokości czynszu rynkowego

W wyniku analizy rynku polegającej na badaniu nieruchomości podobnych do wycenianych obiektów, przeprowadzeniu ankiety wśród potencjalnych najemców tego typu nieruchomości oraz uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, określono że średnia wartość czynszu rynkowego za 1 m² na lokalnym rynku wynosi:

- 20,00 zł/m² dla obiektów podobnych do wycenianego usługowego (gastronomicznego),
- 1,25 zł/m² dla gruntów podobnych do szacowanego terenu parkingowo -rekreacyjnego.

A zatem czynsz miesięczny wyniesie:

- za powierzchnię w przedmiotowym budynku (154 m²):

$$C_{SBM} = 20,00 \times 154,00 = 3\,080,00 \text{ zł}$$

- za grunt o charakterze parkingowo -rekreacyjnym o pow. 3419 m²

$$C_{HM} = 1,25 \times 3419,00 = 4\,273,75 \text{ zł}$$

8.4.2. Obliczenie rocznego operacyjnego dochodu netto

Szczegółowa analiza wycenianego obiektu (w tym między innymi stan techniczny budynku i standard wyposażenia) doprowadziła do wniosku, iż obiekt ten w dłuższym okresie czasu generować powinien ustabilizowany dochód co upoważnia do posłużenia się techniką kapitalizacji prostej dochodu netto.

a). **Określenie potencjalnego dochodu brutto PDB**, jaki może być osiągnięty w ciągu roku z wynajmu przedmiotu wyceny:

- dla powierzchni budynku: **PDB^{bud} = 3080,00 zł × 12 = 36 960,00 zł/rok**
- dla gruntu parkingowo -rekreacyjnego: **PDB^G = 4273,75 zł × 12 = 51 285,00 zł/rok**

b). **Określenie efektywnego dochodu brutto EDB**, poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i poziomem pustostanów. Straty te na lokalnym rynku podobnych nieruchomości kształtują się na dzień wyceny dla budynków usługowych na poziomie 15 % a dla gruntu przyjęto bezpieczny poziom 30% strat. A więc:

- dla powierzchni budynku: $EDB^{bud} = 36\,960,00 \times 0,85 = 31\,416,00 \text{ zł/rok}$;
- dla gruntu parkingowo -rekreacyjnego: $EDB^G = 51\,285,00 \times 0,70 = 35\,899,50 \text{ zł/rok}$

c). **Określenie rynkowego poziomu wydatków operacyjnych W_o** związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny:

- ✓ koszty dostarczenia mediów ponosi najemca;
- ✓ podatek od nieruchomości – grunt i budynek ;
- ✓ zestawienie rynkowych wydatków operacyjnych przedstawia poniższa tabela,

Tabela nr 16.

Lp.	Wydatek operacyjny	Powierzchnia [m ²]	Stawka	Wartość [zł]
1	Podatek od budynku	154,00	20,20	3 110,80
2	Podatek od gruntu (udział)	3573,00	0,84	3 001,32
3	Koszt ubezpieczenia mienia			600,00
4	Koszt ochrony mienia			600,00
5	Fundusz remontowy	154,00	10,00	1 540,00
Suma W_o:				8 852,12

Analizując rynek lokalny pod względem rynkowych wydatków operacyjnych oraz przeprowadzeniu ankiety wśród potencjalnych najemców tego typu nieruchomości oraz uwzględniając szczegółowe informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami uzyskano informacje, iż dla podobnych nieruchomości kształtują się one na poziomie ok. 8 – 12 %. Dla szacowanej nieruchomości przyjęto 10 %:

$$W_o = 8\,852,12 \text{ zł/rok}$$

d). **Określenie dochodu operacyjnego netto DON** jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych

$$DON = EDB - W_o = 67\,315,50 - 8\,852,12 = 58\,463,38 \text{ zł/rok}$$

8.4.3. Określenie współczynnika kapitalizacji z rynku kapitałowego

Wielkość współczynnika kapitalizacji uzależniona jest od ogólnego poziomu rentowności na rynku inwestycyjnym, odzwierciedlającym oczekiwania inwestorów odnośnie zysku z zainwestowanego kapitału i związanym z inwestowaniem w dany rodzaj nieruchomości elementem ryzyka.

Do obliczenia stopy bazowej przyjęto następujące założenia:

- stopę oprocentowania 2 – letnich obligacji skarbu państwa $r_o = 2,0 \%$
- stopę inflacji $s_i = 1,3 \%$, a zatem $R_b = 0,29 \%$

Wysokość stopy kapitalizacji uzależniona jest także od ogólnego poziomu rentowności na rynku inwestycyjnym, odzwierciedlającym oczekiwania inwestorów odnośnie zysku z zainwestowanego kapitału i związanym z inwestowaniem w dany rodzaj nieruchomości elementem ryzyka.

Z uwagi na fakt, iż na lokalnym rynku występuje średnie zainteresowanie najmem podobnych obiektów, premię ryzyka inwestycyjnego r_i przyjęto na poziomie **4,5 %**.

Premię ryzyka przedsięwzięcia indywidualnego r_p przyjęto na poziomie **4,0 %**, gdyż wyceniany obiekt usytuowany jest przy drodze głównej nr 44, z bardzo dobrym dostępem dla klientów - dobry dojazd, parking, w bardzo dobrym stanie technicznym. Wszystkie czynniki, pozwalają założyć, że zainteresowanie tą konkretną nieruchomością w okresie prognozy będzie dość wysokie. Stopę zwrotu zainwestowanego kapitału założono zatem na dość bezpiecznym poziomie ryzyka, biorąc pod uwagę lokalizację specjalnej strefy ekonomicznej (Krakowski Park Technologiczny) oraz dostępność do istotnych z punktu widzenia tranzytowego dróg krajowych i wojewódzkich. Jednak odległość od większych aglomeracji a co za tym idzie mniejsza dostępność do wykwalifikowanej kadry pracowniczej pozwalają założyć bezpieczniejsze wartości.

Zatem stopa kapitalizacji z rynku kapitałowego wynosi: **$R = 0,79 + 4,50 + 4,00 = 9,29\%$ (przyj. **9,3%**)**

Dla tak określonej stopy kapitalizacji współczynnik kapitalizacji wynosi **10,75**.

8.4.4. Obliczenie wartości rynkowej

Wartość rynkową prawa własności do części nieruchomości zabudowanej, zlokalizowanej na działce 5/21, obliczono jako iloczyn dochodu operacyjnego netto i współczynnika kapitalizacji:

$$W_{włRH} = 58\,463,38 \text{ zł} \times 10,75 = 628\,481,34 \text{ zł}$$

Ponieważ budynek komercyjny zlokalizowany jest na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym, to wartość tej części skorygowano o współczynnik eksperta 10% (uwzględniający różnicę praw do gruntu).

A zatem:

$$\underline{Wpr_{UWRH} = 0,9 \times 628\,481,34 = 565\,633,21 \text{ zł}}$$

9) Zestawienie z dokonanych poszczególnych obliczeń

Oszacowana wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowej części nieruchomości, stanowi sumę poszczególnych wyliczeń. I tak:

$$Wpr_{UW} = 811\,472,93 + 214\,613,81 + 1\,063\,601,24 + 565\,633,21 =$$
$$\mathbf{2\,655\,321,19 \text{ zł}}$$

10) Wynik końcowy wyceny i wnioski z dokonanych obliczeń

Oszacowana wartość rynkowa **prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowej części nieruchomości** wynosi (w zaokrągleniu):

$$\underline{\mathbf{2\,655\,000 \text{ zł}}}$$

słownie: dwa miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

Oszacowania wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej części nieruchomości dokonano uwzględniając stan prawny nieruchomości, cel i zakres wyceny, rodzaj i położenie tych nieruchomości, a także uwarunkowania, wynikające z podstaw materialno – prawnych wyceny. Doboru danych wykorzystanych w operacie szacunkowym dokonano z uwzględnieniem wyników analizy rynku. Efekt procedury szacowania stanowi wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu do części nieruchomości, która odzwierciedla aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości.

11) Klauzule i ustalenia dodatkowe

11.1. Klauzule ogólne

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych;
- Oszacowana wartość nie uwzględnia podatku VAT oraz innych podatków i opłat ponoszonych przez strony podczas przeprowadzania transakcji sprzedaży;
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystywany tylko i wyłącznie do celu dla którego został sporządzony
- Załączniki do niniejszego operatu szacunkowego są jego integralną częścią;
- Operat zawiera 29 ponumerowanych stron + 3 załączniki.

11.2. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy

- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanych dokumentów oraz wizji lokalnej;
- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, zwłaszcza z tytułu wykorzystania operatu w innym celu niż ten, który określono w niniejszym operacie;
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat;
- Operat nie może być modyfikowany, publikowany, w całości lub w części bez zgody autora.

Operat został w całości wykonany przez:

mgr inż. Annę Kłonowską - Jamróż

Na tym wycenę zakończono i podpisano:



Data: 30 kwietnia 2018 r.

12) Załączniki

- A. Informacja z badania ksiąg wieczystych
- B. Protokół z wizji w terenie

Informacja z badania ksiąg wieczystych

Dnia 22 kwietnia 2018 r. zostało przeprowadzone przez autora operatu, badanie ksiąg wieczystych w celu sprawdzenia, czy w ostatnim czasie nie zaszły żadne istotne zmiany stanu prawnego, które mogłyby mieć znaczący wpływ na przeprowadzoną procedurę szacowania wartości.

Księga wieczysta nr **KR1E/00035595/5** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oświęcimiu. Oznaczenie księgi wieczystej: grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość.

Dział I-O – „Oznaczenie nieruchomości”: nieruchomość gruntowa, m.in. działka 5/21, położona w m. Zator, gmina Zator, powiat oświęcimski, woj. małopolskie.

Dział I-Sp – „Spis praw związanych z własnością” – zawiera wpis:

Prawo użytkowania wieczystego

1. Okres użytkowania: 2096-07-29
2. Sposób korzystania: działka oddana w użytkowanie wieczyste na 99 lat zabudowana obiektami opisanymi w decyzjach.

Dział II – „Własność” – zawiera wpis: Właściciel: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty: Instytut Rybactwa Śródlądowego Im. Stanisława Sakowicza w Olsztynie.

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia” – wpisy nie związane z przedmiotowymi działkami.

Dział IV – „Hipoteka” – nie zawiera wpisów.

Księga wieczysta nr **KR1E/00021544/2** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oświęcimiu.

Oznaczenie księgi wieczystej: grunt oddany w użytkowanie wieczyste.

Dział I-O – „Oznaczenie nieruchomości”: nieruchomość gruntowa, m.in. działka 9, położona w m. Zator, gmina Zator, powiat oświęcimski, woj. małopolskie.

Dział I-Sp – „Spis praw związanych z własnością” – zawiera wpis:

Prawo użytkowania wieczystego

1. Okres użytkowania: 2090-03-11
2. Sposób korzystania: nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste

Dział II – „Własność” – zawiera wpis: Właściciel: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty: Instytut Rybactwa Śródlądowego Im. Stanisława Sakowicza w Olsztynie.

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia” – zawiera wpis nie związany z przedmiotową działką.

Dział IV – „Hipoteka” – nie zawiera wpisów.

Badanie nie wykazało ujawnienia jakichkolwiek zmian w KW mogących mieć wpływ na wycenę.



Wadowice, 22.04.2014 r.

Protokół z wizji w terenie

Dnia 19 kwietnia 2018 r. w wyniku udzielonego przez Instytut Rybactwa Śródlądowego Im. Stanisława Sakowicza, siedziba Olsztyn, zlecenia, wyceny części nieruchomości gruntowych, tj. wyceny prawa użytkowania wieczystego do działki gruntu nr 5/21 o pow. 4,3247 ha oraz nr 9 o pow. 0,5387 ha położonych w Zatorze, została przeprowadzona wizja w terenie. Wizja ta, miała na celu zinwentaryzowanie stanu rzeczywistego i zweryfikowanie zapisów zawartych w dokumentach, udostępnionych przez zleceniodawcę a dotyczących szacowanej części nieruchomości.

Zgodnie z informacją udzieloną przez zlecającego teren uległ modernizacji przez dzierżawcę a zatem przykładowe zdjęcia przesłano zamawiającemu.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

