

OPERAT SZACUNKOWY Z OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI



Adres nieruchomości :

Żabieniec
gm. Piaseczno
dz. ew. nr 20/12
obręb 0045, Żabieniec IRS

Opracowanie:

mgr inż. JOLANTA ŁOPACIŃSKA REV
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
uprawnienia M. G. P. i B. nr 979
RECOGNISED EUROPEAN VALUER
Certyfikat nr REV-PL/PFVA/2013/131
Certyfikat Związku Banków Polskich Nr 480/2011

SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT I ZAKRES	2
2.	CEL WYCENY	2
3.	PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY	2
3.1.	Podstawy formalne	2
3.2.	Podstawy prawne	2
3.3.	Podstawy prawne uzupełniające	3
3.4.	Podstawy metodyczne (podstawy normatywne zawodowe):	3
3.5.	Źródła danych merytorycznych	3
4.	DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	3
5.	OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	3
5.1.	Stan prawny	3
5.2.	Lokalizacja i zagospodarowanie nieruchomości	4
5.3.	Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	5
6.	ZAŁOŻENIA DO WYCENY ORAZ OKREŚLENIE METODY I SPOSOBU WYCENY, WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	6
6.1.	Uwarunkowania prawne	6
6.2.	Wskazanie rodzaju określonej wartości	7
6.3.	Metodologia wyceny	7
7.	ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	9
7.1.	Czynniki makroekonomiczne determinujące sytuację na rynku nieruchomości	9
7.2.	Opis rynku nieruchomości	10
7.3.	Relacja pomiędzy podażą a popytem	18
8.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI	18
8.1.	Część działki przeznaczona pod usługi sportu, turystyki i rekreacji	18
8.1.1.	Wybór nieruchomości przyjętych do porównania	18
8.1.2.	Ustalenie cech rynkowych, ich wag i opis nieruchomości porównawczych	19
8.1.3.	Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych	20
8.1.4.	Procedura wyceny	20
8.2.	Część działki przeznaczona pod budownictwo	21
8.2.1.	Wybór nieruchomości przyjętych do porównania	21
8.2.2.	Ustalenie cech rynkowych, ich wag i opis nieruchomości porównawczych	22
8.2.3.	Opis nieruchomości porównawczych o C_{\min} i C_{\max} w kontekście cech rynkowych	23
8.2.4.	Określenie zakresu współczynników korygujących	23
8.2.5.	Procedura wyceny	24
8.3.	Określenie wartości rynkowej prawa własności dz. ew. nr. 20/12	24
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU	25
10.	WNIOSKI	27
11.	UWAGI I ZASTRZEŻENIA	27
12.	ZAŁĄCZNIKI	28

1. PRZEDMIOT I ZAKRES

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana – prawo użytkowania wieczystego gruntu + własność budynków - położona w miejscowości Żabieniec gmina Piaseczno stanowiąca działkę ew. nr 20/12 o pow. 1.1186 ha w obrębie 0045, Żabieniec IRS. Nieruchomość opisana jest w rejestrze gruntów:

Lp	Nr działki	Położenie	Opis użytku	Oznac. użytku	Pow użytku [ha]	Pow [ha]
1	20/12	Żabieniec IRS	grunty rolne zabudowane	B-RIVb	0,5075	1.1186
			grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz	0,0889	
			nieużytki	N	0,1372	
			pastwiska trwałe	PsV	0,1225	
			grunty orne	RV	0,1781	
			sad	S -RIVb	0,0563	
			sad	S-RV	0,0281	

Przedmiotowa nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej KW WA5M/00420689/5 prowadzonej w Sądzie Rejonowym IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Piasecznie. Zakres wyceny obejmuje prawa do nieruchomości tj prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 20/12 z obrębu Żabieniec IRS własność budynków.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej praw do nieruchomości gruntowej zabudowanej tj. prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ew. nr 20/12 z obrębu Żabieniec IRS+ prawo własności budynków, dla potrzeb ustalenia ceny wywoławczej do przetargu.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie Instytutu Rybactwa Śródlądowego w Olsztynie, Rybacki Zakład Doświadczalny w Żabieńcu

Operat sporządzony został przez Jolantę Łopacińską – rzeczoznawcę majątkowego – posiadającą uprawnienia zawodowe do szacowania nieruchomości nr 979 , RECOGNISED EUROPEAN VALUER Certyfikat Nr REV-PL/PFVA/2013/131)., Certyfikat Związku Banków Polskich Nr 480/2011.

3.2. Podstawy prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz.2204 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r. poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

3.3. Podstawy prawne uzupełniające

- ✓ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1104 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
- ✓ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
- ✓ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2018 r. poz. 1916 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

3.4. Podstawy metodyczne (podstawy normatywne zawodowe):

- ✓ PKZW (Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i noty interpretacyjne).
- ✓ Literatura fachowa

3.5. Źródła danych merytorycznych

- Informacje z księgi wieczystej KW WA5M/00420689/5
- Informacje z rejestru gruntów
- Fragment mapy ewidencyjnej – informacje z igeomap Piaseczno
- Informacje z mpzp
- Informacje uzyskane od Zamawiającego
- Informacje z ewidencji gruntów Wydziału Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie
- Informacje o cenach transakcyjnych uzyskanych z aktów notarialnych
- Dane zgromadzone podczas wizji lokalnej
- Własny bank informacji

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

- ✓ Operat szacunkowy sporządzono na dzień
4 marca 2019 r.
- ✓ Wartość nieruchomości określono na dzień
15 lutego 2019 r.
- ✓ Stan nieruchomości określono na dzień
15 lutego 2019.
- ✓ Ogłędziny nieruchomości przeprowadzono w dniu
15 lutego 2019.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Przedmiotowa nieruchomość uregulowana jest księdze wieczystej KW WA5M/00420689/5 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych .

Na podstawie osobistego wglądu do KW WA5M/00420689/5 stwierdzono następujące wpisy:

Działy księgi wieczystej	Oznaczenie / wpisy w KW	WA5M/00420689/5
Typ księgi		Grunt oddany w użytkowanie wieczyste
Dział I – oznaczenie nieruchomości	Nr działki	20/2
	Obręb ewidencyjny	Żabieniec IRS
	Położenie	mazowieckie, powiat piaseczyński, gmina Piaseczno, Żabieniec IRS
	Sposób korzystania	Ps – pastwiska trwałe
	Nr działki	20/6
	Obręb ewidencyjny	Żabieniec IRS
	Położenie	mazowieckie, powiat piaseczyński, gmina Piaseczno, Żabieniec IRS
	Sposób korzystania	B - grunty rolne zabudowane
	Nr działki	20/7
	Obręb ewidencyjny	Żabieniec IRS
	Położenie	mazowieckie, powiat piaseczyński, gmina Piaseczno, Żabieniec IRS
	Sposób korzystania	B- grunty rolne zabudowane
	Nr działki	20/9
	Obręb ewidencyjny	Żabieniec IRS
	Położenie	mazowieckie, powiat piaseczyński, gmina Piaseczno, Żabieniec IRS
	Sposób korzystania	B- grunty rolne zabudowane
	Nr działki	21/3
	Obręb ewidencyjny	Żabieniec IRS
	Położenie	mazowieckie, powiat piaseczyński, gmina Piaseczno, Żabieniec IRS
	Sposób korzystania	Dr - drogi
Nr działki	20/12	
Obręb ewidencyjny	0045, Żabieniec IRS	
Położenie	mazowieckie, powiat piaseczyński, gmina Piaseczno, Żabieniec IRS	
Sposób korzystania	BR – grunty rolne zabudowane	
Obszar		14974,0000 m ²
Dział I Sp – spis praw związanych z własnością	Brak wpisów	
Dział II - własność	Właściciel	Gmina Piaseczno
	Użytkownicy wieczysti	
	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	Instytut Rybactwa Śródlądowego im Stanisława Sakowicza
Dział III – prawa, roszczenia, ograniczenia	Brak wpisów	
Dział IV - hipoteka	Brak wpisów	

5.2. Lokalizacja i zagospodarowanie nieruchomości

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w miejscowości Żabieniec, gmina Piaseczno przy ul. Rybackiej.



Działka zlokalizowana jest w bliskiej odległości od granicy Piaseczna i ul. Głównej stanowiącej główną arterię tej części miejscowości – ulica Główna łączy tę część Żabieńca z ul. Asfaltową łączącą się obwodnicą Piaseczna. W pobliżu usytuowany jest duży kompleks leśny Lasów Chojnowskich. Położenie nieruchomości w stosunku do układu komunikacyjnego jest dobre. Transport publiczny, sklep, kościół usytuowane są przy ul. Głównej.

Dostępność usług podstawowych: oświaty i lecznictwa – słaba, wszystkie usługi na terenie Piaseczna. Centrum administracyjne miasta znajduje się w odległości ok. 3 km.

Przez teren działki przebiega napowietrzna linia energetyczna. Teren nieuzbrojony.

Kształt działki jest nieregularny. Teren płaski. Na terenie działki mały zbiornik wodny.

Większa część działki jest zakrzaczona i niezagospodarowana. Teren podmokły.

W zachodniej części działki usytuowane są budynki gospodarcze obecnie w stanie przeciętnym, nie spełniającym oczekiwań rynkowych – nie przedstawiające wartości rynkowej.

Sąsiedztwo bezpośrednio działki stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz budynek biurowo-usługowy. Od strony ul. Głównej z działką sąsiaduje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w różnym stanie technicznym i standardzie.

W działce wzdłuż granicy przebiega na dł. ok. 3m od ul. Rybackiej do ul. Głównej przewód kanalizacyjny sanitarnej, w odl. ok. 1m od ul. Głównej przebiega przewód gazowy.

5.3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Dla przedmiotowego obszaru brak aktualnie obowiązującego mpzp.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno – zatw. Uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r., niebędącym prawem miejscowym stanowiącym wytyczne do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działka nr ew. 20/12 większość działki to tereny oznaczone symbolem planu UST - usługi, turystyki, sportu i rekreacji, fragment od ul. Głównej oznaczony jest symbolem MN – zabudowa mieszkaniowa, natomiast zachodni pas działki oznaczony jest RZ – tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek – wyłączone spod zabudowy.

Teren zalewowy.

6. ZAŁOŻENIA DO WYCENY ORAZ OKREŚLENIE METODY I SPOSOBU WYCENY, WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

6.1. Uwarunkowania prawne

Rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny stosując podejścia, metody i techniki zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach prawa i standardach zawodowych.

Zgodnie z art. 151. 1. Ustawy o g n

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”

Zgodnie z art. 154. Ustawy o g. n.

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

W wycenie, zgodnie z § 28 Rozporządzenia i art. 153.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zastosowano podejście porównawcze i oparto się na cenach, „jake uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego”.

Jako nieruchomości podobne (art. 4. pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami) rozumie się takie, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem, co do położenia, stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania oraz innych cech wpływających na wartość.

Do wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntu zastosowano §29 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r. poz. 2109 z późniejszymi zmianami):

1. „Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

3. „Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:
- 4.

$$W_k = (1 - S_r/R) \cdot (t/T) + 0,25 \cdot [(T-t)/T],$$

gdzie:

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

Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.”

W związku z nieodnotowaniem na rynku obrotu prawem użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości o podobnym przeznaczeniu jak przedmiotowa nieruchomość, w procedurze wyceny oszacowano wartość rynkową prawa własności gruntu. Z uwagi na brak odnotowanych transakcji prawem użytkowania wieczystego gruntu nie było możliwości wyprowadzenia relacji pomiędzy ceną prawa własności a ceną prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Do wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntu zastosowano §29.3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r. poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

6.2. Wskazanie rodzaju określonej wartości

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie użytkowania.

Dla przedmiotowej nieruchomości sposób użytkowania będzie polegał na kontynuacji istniejącej funkcji – zgodnie z zapisem w mpzp.

Wartość rynkową nieruchomości oszacowano dla aktualnego sposobu użytkowania.

6.3. Metodologia wyceny

Stosownie do treści art. 150-156 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przy wyborze właściwego podejścia do wyceny uwzględniono

- ✓ cel wyceny
- ✓ rodzaj i położenie nieruchomości
- ✓ funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym
- ✓ stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
- ✓ stan jej zagospodarowania
- ✓ dostępność danych o nieruchomościach podobnych.

Stan rynku nieruchomości i dostępność danych o nieruchomościach podobnych, jak również cel wyceny zdecydował o wyborze porównawczego podejścia do wyceny z zastosowaniem metody porównywania parami – dla części nieruchomości przeznaczonej pod usługi sportu turystyki i rekreacji oraz metody korygowania ceny średniej dla części nieruchomości

przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe - w wyniku, których otrzymano wartość rynkową.

Podejście porównawcze stosuje się dla określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej były przedmiotem obrotu na lokalnym rynku a także, gdy ich atrybuty wpływające na ceny jak i warunki transakcji są znane.

Podejście porównawcze jest zdefiniowane w art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

W metodzie porównywania parami do porównania przyjęto grupę nieruchomości o znanych cenach transakcyjnych i cechach, a wartość określono poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnicę ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną ustalono procedurę postępowania przedstawioną poniżej:

- ✓ utworzono zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach stanowiących podstawę wyceny
- ✓ ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości
- ✓ dokonano oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych
- ✓ ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych
- ✓ dokonano wyboru do porównania z utworzonego zbioru nieruchomości, nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny
- ✓ dokonano charakterystyki wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- ✓ przeprowadzono porównania nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkość poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań
- ✓ obliczono skorygowaną cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek
- ✓ obliczono wartość jednostkową wycenianej nieruchomości, jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych skorygowanych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach
- ✓ określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych
- ✓ jednostkę porównawczą stanowi 1m² powierzchni gruntu

Wartość części gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe oszacowano w podejściu porównawczym metoda korygowania ceny średniej.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną ustalono procedurę postępowania przedstawioną poniżej:

- ✓ utworzono zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach
- ✓ w przypadku wystąpienia trendu czasowego ceny transakcyjne zaktualizowano na datę wyceny
- ✓ ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości
- ✓ dokonano oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych
- ✓ ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych

- ✓ dokonano charakterystyki wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- ✓ obliczono cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych oraz ustalono cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max})
- ✓ podano charakterystykę nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych
- ✓ określono dolną ($C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$) i górną ($C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$) granicę sumy współczynników korygujących oraz obliczono zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych
- ✓ określono wielkość współczynników korygujących z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale $C_{\text{min}} - C_{\text{max}}$
- ✓ obliczono wartość jednostkową wycenianej nieruchomości
- ✓ określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych
- ✓ jednostkę porównawczą stanowi 1 m² gruntu

Nie stwierdzono ograniczeń mających wpływ na wykonanie zlecenia.

Oszacowana wartość nie uwzględnia obciążeń wynikających z ewentualnych zastrzeżeń sądowych lub skarbowych.

7. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W celu wykonania analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości w niniejszym opracowaniu przyjęto

- ✓ **rodzaj rynku** – rynek nieruchomości rolnych, przeznaczonych pod tereny zielone, grunty pod budownictwo mieszkaniowe, z uwagi na cel i zakres wyceny oraz cechy przedmiotowej nieruchomości, poszukiwano danych o nieruchomościach gruntowych o dużych powierzchniach, jako przedmiotu prawa własności
- ✓ **obszar rynku** – powiat piaseczyński ze szczególnym uwzględnieniem gminy Piaseczno oraz rejon starostwa grójeckiego
- ✓ **okres badania rynku** – badaniem objęto transakcje zawarte w latach 2015- 2018.

7.1. Czynniki makroekonomiczne determinujące sytuację na rynku nieruchomości

Zgodnie z danymi GUS w III kwartale 2018 r. czynnikiem wzrostu gospodarczego był popyt krajowy, którego wzrost w skali roku wyniósł 6,2% i był wyższy od notowanego w II kwartale 2018 r. (wzrost o 4,4%). Wpłynął na to zdecydowanie lepszy niż w II kwartale tego roku wzrost akumulacji brutto, który wyniósł 14,6% (wobec 4,2% w II kwartale 2018 r.). Wolniej niż w II kwartale 2018 r. rosło spożycie ogółem. W III kwartale 2018 r. zwiększyło się ono o 4,2% (wobec 4,5% w II kwartale 2018 r.). Wpływ popytu inwestycyjnego na wzrost PKB wyniósł +1,7 p. proc. co, przy pozytywnym wpływie przyrostu rzeczowych środków obrotowych (+1,0 p. proc.), przełożyło się na dodatni wpływ akumulacji brutto na wzrost PKB, który wyniósł +2,7 p. proc. (wobec +0,8 p. proc. w II kwartale 2018 r.). W III kwartale br. zanotowano negatywny wpływ eksportu netto na wzrost gospodarczy, który wyniósł -0,9 p. proc. (wobec +0,9 p. proc. w II kw. 2018r.)

Wykres 1. Dynamika realna produktu krajowego brutto (analogiczny okres roku poprzedniego = 100, ceny stałe roku poprzedniego)

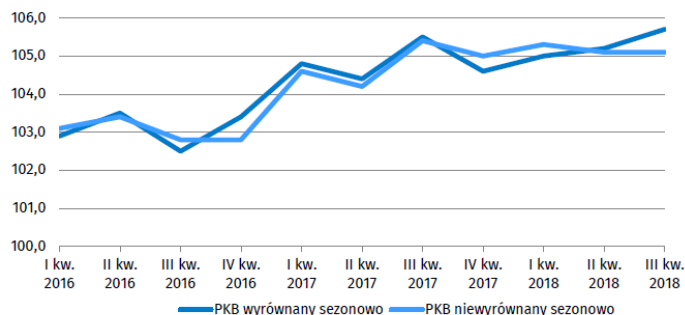
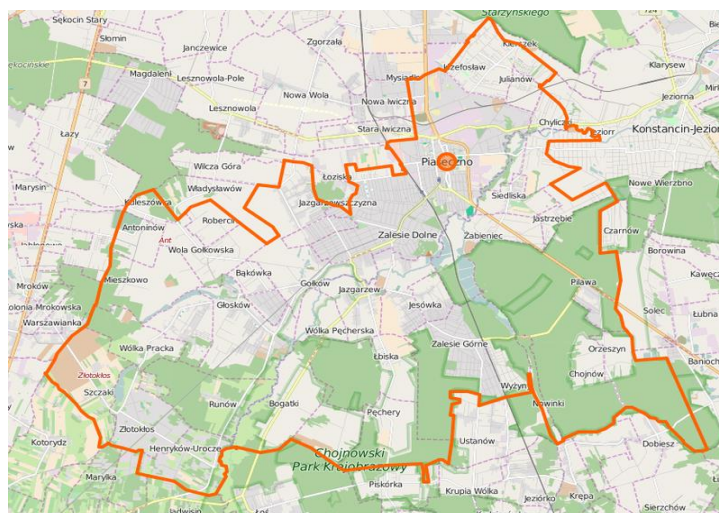


Foto: GUS

7.2. Opis rynku nieruchomości

Piaseczno – gmina miejsko-wiejska w województwie mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim, granicząca z warszawską dzielnicą Ursynów. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie warszawskim. Siedzibą gminy jest Piaseczno. Gmina Piaseczno jest najludniejszą gminą miejsko-wiejską w Polsce.



Obecnie obserwuje się przekształcenie z gminy o charakterze wiejskim na typową podmiejską. Zachodzące zmiany gospodarcze przyspieszyły przekształcenia wiejskich gmin graniczących z Warszawą w jej obszar metropolitalny. Proces ten znalazł swoje odzwierciedlenie w ostatnich latach, w których znaczne obszary rolniczych przestrzeni produkcyjnych tych gmin zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i działalność gospodarczą.

Procesowi temu podlega również Gmina Piaseczno wpisując się w strukturę funkcjonalno – przestrzenną Aglomeracji Warszawskiej.

Gmina Piaseczno położona jest w województwie mazowieckim i przylega bezpośrednio do południowych granic Warszawy, sąsiadując z Gminą Warszawa – Ursynów. Pozostałe sąsiednie gminy to: Konstancin – Jeziorna, Góra Kalwaria, Prażmów, Lesznowola wchodzące w skład powiatu piaseczyńskiego oraz Tarczyn będący w powiecie grójcekim. Powierzchnia gminy wynosi 12.822 ha, w tym m.in. miasto Piaseczno 1.633 ha, lasy i zalesienia 3.431 ha, tereny zainwestowane 1.440 ha, grunty rolne 6.000 ha. Gmina obejmuje 32 sołectwa.

Gmina Piaseczno, jako zespół osiedli podmiejskich, stanowi element południowego zurbanizowanego pasma Warszawy. Chojnowski Park Krajobrazowy, obejmujący część obszaru gminy, jest elementem regionalnego systemu przyrodniczego, zaliczanym do najbardziej atrakcyjnych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym.

Gminę Piaseczno łączy z Warszawą ciąg ulicy Puławskiej stanowiący drogę krajową nr 723 Warszawa – Góra Kalwaria – Kozienice. Przez tereny gminy przebiega droga krajowa nr 721 łącząca Konstancin z Nadarzynem i zapewniająca dogodne połączenie z trasą krajową E77 i katowicką E67. Ulica Puławska, jedyna arteria łącząca Piaseczno z Warszawą jest mocno przeciążona.

Miasto Piaseczno pełni funkcję centrum administracyjnego, tutaj znajdują się placówki handlowe i usługowe, szkoły i obiekty sportowe. Piaseczno posiada bezpośrednią autobusową komunikację z Warszawą PKS i ZTM pozwalającą na 30min. dojazd do stolicy. Oprócz komunikacji autobusowej istnieje połączenie kolejowe na linii Warszawa – Piaseczno – Radom. W ostatniej dekadzie w północnej części miasta rozwinęła się dzielnica przemysłowa. Powstało tam wiele nowoczesnych obiektów, m.in. fabryka kosmetyków „Eris”, siedziba firmy informatyczno-telekomunikacyjnej „Energis” czy zakłady branży tytoniowej JT Intrnational Company Poland. Na terenie gminy przy ulicy Puławskiej wzniesiono centra handlowe „Auchan”, „Leroy Merlin” i „Delplast”. Rozwój inwestycji przemysłowo-usługowych został jednak ostatnio zahamowany z powodu recesji gospodarczej. Kryzys ekonomiczny wydaje się w Piasecznie nie dotyczyć branży budowlanej. Z każdym rokiem w mieście i okolicach powstają nowe osiedla. Dzięki zagospodarowaniu wolnych terenów gmina Piaseczno staje się ważnym zapleczem mieszkaniowym stolicy. Na razie inwestycje mieszkaniowe koncentrują się w samym mieście oraz w północnej części gminy, szczególnie w sąsiedztwie Lasu Kabackiego – sołectwach Józefosław i Julianów.

Na terenie gminy można wyróżnić kilka stref zabudowy mieszkaniowej. Na północy, najbliższej Warszawy, dawne wsie Józefosław i Julianów przekształciły się w samodzielny kompleks wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych, domów w zabudowie szeregowej i jednorodzinnej, gdzie ceny działek budowlanych mieszczą się w przedziale 400 ÷ 600 zł/m². W Piasecznie, w śródmieściu dominują budynki wysokości 2-3 kondygnacji, z lokalami usługowymi na parterach. W północnej części Piaseczna koncentrują się osiedla wielorodzinne. Najstarsze z nich powstały w latach 60-tych.

W granicach gminy powstały także osiedla z dominującą zabudową jednorodziną jak Chyliczki, Orężna, Zalesie Dolne, Zalesinek, Gołków-Letnisko, gdzie ceny działek budowlanych mieszczą się w przedziale 300 ÷ 500 zł/m², z wyjątkiem Zalesia Dolnego, gdzie sięgają nawet 800 zł/m².

Tereny położone w południowej i południowo-zachodniej części gminy jak np. Wólka Kozodawska, Głosków, Bobrowiec, Jastrzębie, Żabieniec również cieszą się zainteresowaniem inwestorów, a poziom cenowy jest znacznie niższy mieszczący się w przedziale 100 ÷ 250 zł/m². W miejscowościach takich jak Złotokłós, Baszkówka, Henryków Uroczce, Bogatki, Runów czy Jesówka, gdzie również są znakomite warunki do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, ceny działek budowlanych mieszczą się w przedziale 100 ÷ 200 zł/m².

Na rozpatrywanym rynku lokalnym dominuje obrót prawem własności nieruchomości gruntowych. Po wstępnej analizie danych i informacjach z lokalnych biur pośrednictwa o preferencjach potencjalnych klientów wyodrębniono czynniki decydujące o poziomie cen i zbadano ich wpływ na ceny gruntów na badanym rynku.

Są to:

- funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, aktualny sposób użytkowania, ograniczenia,
- atrakcyjność lokalizacji, estetyka i zagospodarowanie otoczenia, poziom cen,
- położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, odległość od drogi głównej, dostępność usług i transportu publicznego,
- urządzenia infrastruktury, jakość drogi dojazdowej,
- powierzchnia i kształt działki.

Następnie przeprowadzono analizę rynku pod kątem wyżej wymienionych cech i określono ich wpływ na wartość przedmiotu wyceny.

Rynek nieruchomości gruntowych o dużych arealach jest słabo rozwinięty, obserwuje się duże zainteresowanie nabywaniem gruntów o znacznych powierzchniach umożliwiających realizację nowych inwestycji, ale w ostatnim okresie w skutek zawirowań na rynku nieruchomości znacznie spadła liczba transakcji we wszystkich sektorach.

Gmina Góra Kalwaria jest położona na terenie powiatu piaseczyńskiego i sąsiaduje od północy z gm. Konstancin-Jeziorna, od wschodu z rzeką Wisłą, od południa z powiatem grójeckim, a od strony zachodniej z gminą Piaseczno. Przez teren gminy przechodzą następujące drogi krajowe:

- nr 50 od zachodu na wschód (Grójec – Mińsk mazowiecki),
- nr 79 z północy na południe (Warszawa-Kozienice)
- wojewódzka nr 724 z Warszawy do Góry Kalwarii.

Pewną barierą ograniczającą rozwój inwestycji jest stosunkowo duża odległość od Warszawy i ograniczona przepustowość drogi krajowej DK 79 i ulicy Puławskiej. Wzdłuż dróg krajowych rozwija się zabudowa usługowo-magazynowa. Obiekty takie powstały wzdłuż drogi łączącej Piaseczno z Górą Kalwarią. Budownictwo mieszkalne jednorodzinne rozwija się na terenie gminy dość intensywnie. Najbardziej atrakcyjne na terenie gminy są wsie położone przy granicy z gminą Konstancin-Jeziorna i gminą Piaseczno. Szczególnym zainteresowaniem inwestorów cieszy się wieś Solec. Na południowej części gminy poniżej Góry Kalwarii rozwija się sadownictwo. Znajdują się tu sady owocowe, zabudowa mieszkaniowa znajduje się w rejonie dróg przelotowych.

Piaseczno jest gminą miejsko - wiejską położoną w centralnej Polsce, w bezpośrednim sąsiedztwie z południową częścią Warszawy oraz gminami powiatu piaseczyńskiego (Konstancinem-Jeziorną, Górą Kalwarią, Tarczynem, Lesznowolą i Prażmowem). Piaseczno jako największą i centralnie położoną gminą, jest siedzibą władz powiatowych.

W bliskiej odległości od Piaseczna znajdują się drogi ekspresowe E 77 Warszawa-Kraków oraz E 67 Warszawa - Katowice oraz lotnisko międzynarodowe im. F. Chopina. Na północnej granicy gminy planowany jest przebieg autostrady A 2. Gminę tworzy miasto Piaseczno oraz 32 sołectwa. Miasto Piaseczno ze względu na położenie przy granicy m. st. Warszawy cieszy się dużym zainteresowaniem wśród osób, które decydują się zamieszkać poza Warszawą. Teren miasta dzieli na dwie części przebiegająca z północy na południe linia kolejowa. Po wschodniej stronie PKP w rejonie ul. Jana Pawła II bardzo intensywnie rozwija się zabudowa wielorodzinna. Natomiast zachodnia część miasta oraz obrzeża miasta zabudowane budynkami jednorodziennymi. Na północy miasta są tereny dawnej zabudowy przemysłowej, które w części zmieniły już swój charakter, a w części dalej są użytkowane jako tereny przemysłowe, magazynowe i składowe. Wraz z rozwojem miasta uległa przebudowie i modernizacji infrastruktura handlowo-usługowa. Powstały nowe Centra Handlowe – AUCHAN, Leroy Merlin, Fashion House, Kaufland.

Grójec – gmina miejsko-wiejska w województwie mazowieckim, w powiecie grójeckim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie radomskim. Siedziba gminy to Grójec. Najbardziej atrakcyjne tereny inwestycyjne usytuowane są w rejonie północnym i wschodnim gminy. Jednakże w segmencie dużych arealów odnotowuje się niewielką liczbę transakcji. Poziom cen gruntów jest w tej okolicy zdecydowanie niższy niż w rejonach aglomeracji warszawskiej położonych bliżej Warszawy.

Nieruchomości zabudowane to przede wszystkim obrót zabudową jednorodziną mieszkaniową. Poziom cen zależy od wielkości gruntu, powierzchni i funkcjonalności budynku i stanu technicznego zabudowy. Rozrzut cen jest bardzo duży od 200 tys zł do ponad 1 mln zł. Na terenie gminy najwyższe ceny notuje się na terenie Józefosławia, – co jest uzasadnione lokalizacją na granicy z Warszawą oraz tzw. „prestżem rynkowym”. Najniższy poziom cen można zaobserwować na obrzeżach gminy.

Przeprowadzono analizę cen transakcyjnych nieruchomości będących w obrocie rynkowym przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową

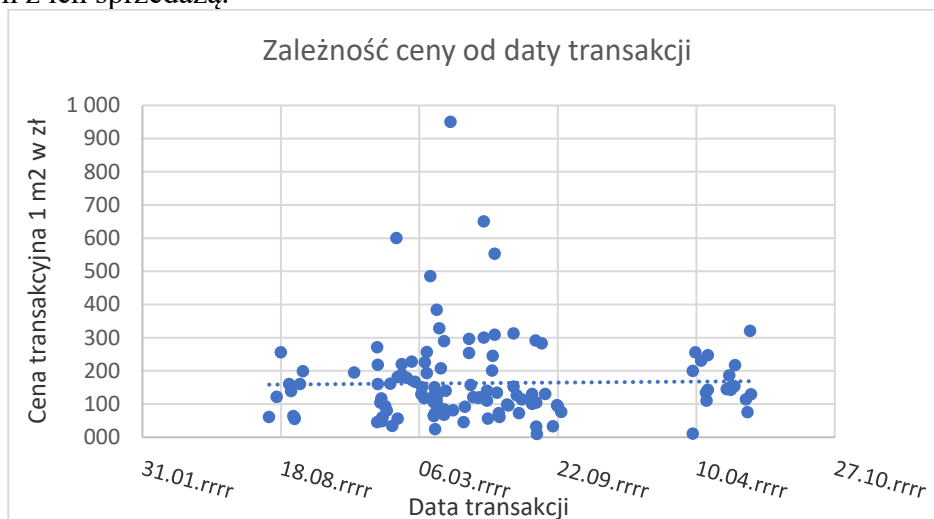
L.p.	data	lokalizacja	pow.	cena	cena 1m ²	opis
1.	28.05.2018	Jesówka	1 126	209 000,00 zł	185,61 zł	4MN
2.	28.06.2018	Baszkówka	1 200	155 000,00 zł	129,16 zł	27 MN, obszar WOChK
3.	05.04.2018	Wólka Kozodawska	1 205	240 000,00 zł	199,17 zł	4MN
4.	04.06.2018	Wola Gołkowska	1 622	249 000,00 zł	153,51 zł	C9MN/U
5.	21.06.2018	Złotokłos	1 237	140 000,00 zł	113,18 zł	13MN, fragment KDD36
6.	23.06.2018	Złotokłos	1 500	112 000,00 zł	74,67 zł	1 MN
7.	27.06.2018	Chylice	2 400	767 520,00 zł	319,80 zł	18MN
8.	05.06.2018	Wólka Kozodawska	1 269	275 000,00 zł	216,71 zł	3MN, 4KDL
9.	17.04.2018	Jastrzębie	1 000	230 000,00 zł	230,00 zł	11MN
10.	27.04.2018	Gołków	1 299	320 000,00 zł	246,34 zł	2MN
11.	27.04.2018	Baszkówka	951	135 000,00 zł	141,96 zł	1MN, obszar WOChK
12.	24.04.2018	Głosków	1 500	200 000,00 zł	133,33 zł	8MN
13.	05.04.2018	Jastrzębie	2 232	228 000,00 zł	9,96 zł	12MNE, 6ZN, 7WS
14.	09.04.2018	Bobrowiec	900	230 000,00 zł	255,56 zł	18MN
15.	24.05.2018	Głosków	1 002	145 000,00 zł	144,70 zł	20MN
16.	30.05.2018	Baszkówka	1 056	150 000,00 zł	142,05 zł	14MN, obszar WOChK
17.	29.05.2018	Gołków ul. Czeczotki	1 000	150 000,00 zł	150,00 zł	13 MN
18.	25.04.2018	Gołków	3 020	330 000,00 zł	109,27 zł	2MN
19.	27.09.2017	Jazgarzew	2 369	180 000,00 zł	75,98 zł	31M
20.	22.09.2017	Baszkówka	1 200	112 000,00 zł	93,33 zł	2 MN
21.	21.09.2017	Henryków Urocz	1 076	103 800,00 zł	96,47 zł	13 MN
22.	15.09.2017	Chyliczki	8 876	290 000,00 zł	32,67 zł	
23.	04.09.2017	Głosków	1 000	130 081,30 zł	130,08 zł	cena brutto 160 000 zł , 29 MN
24.	30.08.2017	Józefosław	2 780	785 000,00 zł	282,37 zł	3 MN
25.	23.08.2017	Głosków	10 264	98 536,59 zł	9,60 zł	cena brutto 121 200,00 zł, 14MN
26.	22.08.2017	Głosków	1 776	185 000,00 zł	104,17 zł	12 MN
27.	22.08.2017	Chyliczki	10 648	340 000,00 zł	31,93 zł	
28.	21.08.2017	Głosków	1 703	180 000,00 zł	105,70 zł	12 MN
29.	21.08.2017	Józefosław	2 200	640 000,00 zł	290,91 zł	7MNU
30.	16.08.2017	Głosków	1 000	130 000,00 zł	130,00 zł	5MN
31.	16.08.2017	Pęchery-Lbiska PGR	10 015	1 001 500,00 zł	100,00 zł	14 MN
32.	01.08.2017	Głosków	1 977	225 000,00 zł	113,81 zł	38MN
33.	28.07.2017	Głosków	1 529	110 000,00 zł	71,94 zł	5MN
34.	25.07.2017	Henryków Urocz	1 003	126 000,00 zł	125,62 zł	10 MN
35.	20.07.2017	Głosków	1 000	152 000,00 zł	152,00 zł	29 MN
36.	20.07.2017	Chylice	3 810	1 188 073,00 zł	311,83 zł	16MN
37.	13.07.2017	Wola Gołkowska	2 822	268 000,00 zł	94,97 zł	C.5. MN/U
38.	11.07.2017	Głosków	307	30 000,00 zł	97,72 zł	14KDW droga
39.	30.06.2017	Bobrowiec	15 343	920 580,00 zł	60,00 zł	brak mpzp
40.	29.06.2017	Wola Gołkowska	1 801	130 000,00 zł	72,18 zł	B.1.MN/U
41.	26.06.2017	Wólka Kozodawska	900	120 000,00 zł	133,33 zł	13 MN
42.	23.06.2017	Józefosław	1 029	568 335,00 zł	552,32 zł	9MNU
43.	23.06.2017	Józefosław	1 783	550 000,00 zł	308,47 zł	7MNU, WOCHK
44.	20.06.2017	Zalesie Górne	1 064	260 000,00 zł	244,36 zł	5C tereny o dominacji funkcji mieszkaniowej na działkach leśnych lub częściowo leśnych

45.	19.06.2017	Bobrowiec	900	180 000,00 zł	200,00 zł	18 MN
46.	13.06.2017	Henryków Urocze	3 774	210 000,00 zł	55,64 zł	13MN - mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne
47.	12.06.2017	Wólka Kozodawska	1 000	140 000,00 zł	140,00 zł	13 MN
48.	12.06.2017	Baszkówka	1 500	165 000,00 zł	110,00 zł	2MN - treny zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej
49.	07.06.2017	Józefosław	1 977	1 285 050,00 zł	650,00 zł	9MN, WOChK
50.	07.06.2017	Julianów	2 500	750 000,00 zł	300,00 zł	4MNU
51.	01.06.2017	Mieszkowo	1 006	120 000,00 zł	119,28 zł	1MN
52.	30.05.2017	Józefosław	3 611	428 635,00 zł	118,70 zł	12MNU
53.	23.05.2017	Baszkówka	4 499	540 000,00 zł	120,03 zł	7MN
54.	19.05.2017	Wola Gołkowska	1 400	220 000,00 zł	157,14 zł	C.6.MN
55.	17.05.2017	Bobrowiec	1 089	276 000,00 zł	253,44 zł	6MN/U
56.	17.05.2017	Kamionka	1 100	325 000,00 zł	295,45 zł	6 MN
57.	11.05.2017	Runów	1 200	110 000,00 zł	91,67 zł	MN - ekstensywne
58.	09.05.2017	Jesówka	2 200	99 000,00 zł	45,00 zł	4MN/U
59.	24.04.2017	Mieszkowo	1 000	81 000,00 zł	81,00 zł	1MN
60.	20.04.2017	Józefosław	1 641	1 558 950,00 zł	950,00 zł	3MN/U
61.	13.04.2017	Łbiska	1 008	141 120,00 zł	140,00 zł	7MN
62.	11.04.2017	Głosków	1 565	105 000,00 zł	67,09 zł	5MN
63.	11.04.2017	Głosków	2 565	215 000,00 zł	83,82 zł	5MN
64.	11.04.2017	Chylce	2 702	780 000,00 zł	288,68 zł	16MN
65.	06.04.2017	Zalesie Górne	1 451	300 000,00 zł	206,75 zł	strefa C,MN1, Ls, UP, U
66.	04.04.2017	Chylce	1 100	360 000,00 zł	327,27 zł	9MNU
67.	01.04.2017	Wola Gołkowska	1 006	130 000,00 zł	129,22 zł	C.4. MN/U
68.	01.04.2017	Wola Gołkowska	1 007	130 000,00 zł	129,10 zł	C.4.MN/U
69.	31.03.2017	Łbiska	770	100 100,00 zł	130,00 zł	6MN
70.	31.03.2017	Łbiska	1 007	131 917,00 zł	131,00 zł	7MN
71.	31.03.2017	Łbiska	1 009	121 080,00 zł	120,00 zł	7MN
72.	31.03.2017	Józefosław	1 200	460 000,00 zł	383,33 zł	8MNU
73.	31.03.2017	Pęchery-Łbiska,PGR	1 300	100 000,00 zł	76,92 zł	10MN/U
74.	31.03.2017	Pęchery-Łbiska PGR	1 366	100 000,00 zł	73,21 zł	10MN/U
75.	31.03.2017	Jastrzębie	2 206	235 000,00 zł	106,53 zł	4MNU, Otulina Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, WOChK
76.	29.03.2017	Baszkówka	2 700	195 000,00 zł	72,22 zł	13 MN
77.	29.03.2017	Bogatki	3 970	95 000,00 zł	23,93 zł	MNU2
78.	28.03.2017	Pilawa	1 000	150 000,00 zł	150,00 zł	16MN
79.	27.03.2017	Henryków Urocze	1 000	125 000,00 zł	125,00 zł	8MN
80.	27.03.2017	Henryków Urocze	1 390	88 470,00 zł	63,65 zł	8MN
81.	27.03.2017	Henryków Urocze	1 481	96 530,00 zł	65,18 zł	8MN
82.	27.03.2017	Złotokłos	4 300	450 000,00 zł	104,65 zł	25MN/U, 5RZ, KDL1, KDD2, w strefie uciążliwości od linii energ.110kV, WOChK
83.	22.03.2017	Józefosław	1 300	630 000,00 zł	484,62 zł	7MNU
84.	17.03.2017	Julianów	932	239 105,69 zł	256,55 zł	cena brutto 294 100,00 zł, 7MNU
85.	17.03.2017	Wola Gołkowska	1 000	193 000,00 zł	193,00 zł	C.5.MN/U
86.	14.03.2017	Bobrowiec	2 087	470 000,00 zł	225,20 zł	12MN
87.	13.03.2017	Łbiska	2 388	280 000,00 zł	117,25 zł	8MN
88.	10.03.2017	Wola Gołkowska	1 000	150 000,00 zł	150,00 zł	C.6.MN

89.	09.03.2017	Józefosław	3 486	450 000,00 zł	129,09 zł	6MN
90.	28.02.2017	Siedliska	1 200	200 000,00 zł	166,67 zł	12MN
91.	23.02.2017	Chylice	1 100	250 000,00 zł	227,27 zł	6MNU
92.	16.02.2017	Chylice	13 506	2 400 000,00 zł	177,70 zł	18MN
93.	09.02.2017	Bobrowiec	1 000	189 000,00 zł	189,00 zł	31 MN
94.	09.02.2017	Jesówka	1 000	220 000,00 zł	220,00 zł	1MN, U
95.	03.02.2017	Jastrzębie	913	165 000,00 zł	180,72 zł	4MN
96.	03.02.2017	Mieszkowo	1 072	60 000,00 zł	55,97 zł	20MN, w granicach bezpośredniego ujęcia wody
97.	01.02.2017	Józefosław	1 300	780 000,00 zł	600,00 zł	1MW/U
98.	26.01.2017	Chylice	4 038	135 000,00 zł	33,43 zł	7MN/U, przez działkę przebiega linia 110kV
99.	23.01.2017	Głosków	1 100	177 000,00 zł	160,91 zł	40MN
100.	18.01.2017	Szczaki	1 600	127 500,00 zł	79,69 zł	20MN
101.	16.01.2017	Henryków Urocz	1 785	166 000,00 zł	93,00 zł	3MN
102.	12.01.2017	Henryków Urocz	3 362	200 000,00 zł	59,49 zł	5MN
103.	11.01.2017	Baszkówka	2 606	150 000,00 zł	57,56 zł	3MNe
104.	11.01.2017	Głosków	4 400	210 000,00 zł	47,73 zł	17MN
105.	10.01.2017	Głosków	1 100	127 500,00 zł	115,91 zł	40 MN
106.	09.01.2017	Jazgarzew	2 600	270 000,00 zł	103,85 zł	6M,U
107.	05.01.2017	Wola Gołkowska	1 000	160 000,00 zł	160,00 zł	C.7.MNU
108.	05.01.2017	Zalesie Górne	2 480	540 000,00 zł	217,74 zł	4C - tereny o dominacji funkcji mieszkaniowej na działkach leśnych lub częściowo leśnych
109.	04.01.2017	Chylice	1 405	380 000,00 zł	270,46 zł	9MNU
110.	04.01.2017	Mieszkowo	1 993	90 000,00 zł	45,16 zł	1MN
111.	02.12.2016	Józefosław	2 719	530 000,00 zł	194,92 zł	2MN
112.	19.09.2016	Siedliska	1 500	297 000,00 zł	198,00 zł	tereny mieszkaniowe
113.	15.09.2016	Wola Gołkowska	1 000	160 000,00 zł	160,00 zł	C.7.MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
114.	07.09.2016	Złotokłos	1 800	105 000,00 zł	58,33 zł	24U/MN WOChK
115.	07.09.2016	Złotokłos	1 800	99 000,00 zł	55,00 zł	24U/MN WOChK
116.	05.09.2016	Bakówka	2 658	168 000,00 zł	63,21 zł	2MN
117.	02.09.2016	Złotokłos	1 800	250 000,00 zł	138,89 zł	Dz. nr 251/1 znajduje się na terenie oznaczonym symb. 3MN, w granicach WOChK
118.	30.08.2016	Wola Gołkowska	2 000	320 000,00 zł	160,00 zł	C.7.MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
119.	18.08.2016	Runów	900	230 000,00 zł	255,56 zł	brak mpzp, wz dla budynku mieszkalnego
120.	12.08.2016	Głosków	1 300	157 000,00 zł	120,77 zł	12 MN
121.	01.08.2016	Wola Gołkowska	2 060	125 000,00 zł	60,68 zł	C.2.MN/U

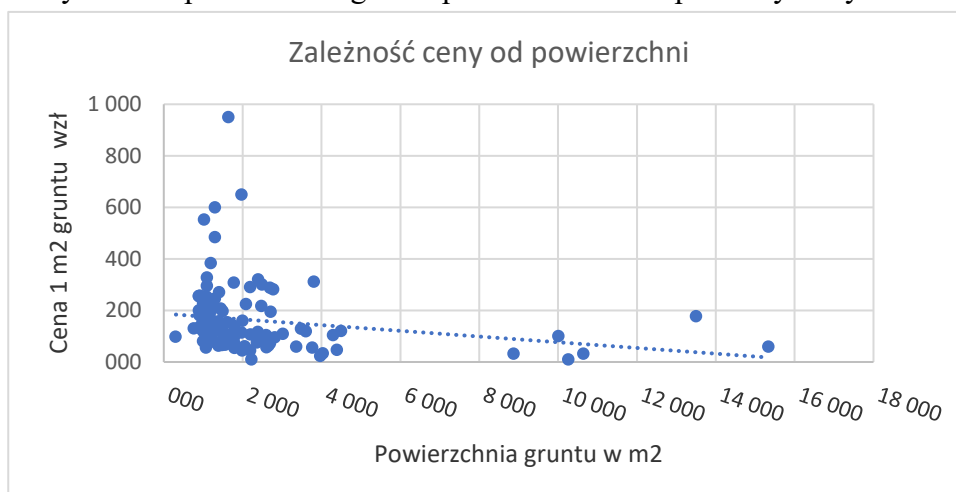
W wyniku przeprowadzonej analizy okazało się, że jest to rynek urozmaicony, o stosunkowo dużej ilości transakcji. Występuje na nim znaczne zróżnicowanie cen i wielkości nieruchomości będących przedmiotem obrotu. Głównie w obrocie są działki o typowych dla budownictwa jednorodzinnych powierzchniach (1000 – 2000 m²), większe działki pojawiają się rzadko na rynku.

Postępujące uzbrojenie terenu, realizacja lokalnych układów komunikacyjnych powoduje stały wzrost cen gruntów okolicznych oraz eskalację oczekiwań właścicieli, co do przyszłych zysków związanych z ich sprzedażą.



Jak widać z wykresu linia trendu ma charakter stały. W związku z powyższym w procedurze wyceny przyjęto ceny nominalne. Z uwagi na bardzo dużą różnorodność danych nie można ściśle matematycznie wyliczyć trendu rynkowego.

Zależność ceny 1m² od powierzchni gruntu przedstawiono na poniższym wykresie.



Wykres potwierdza ogólnie obserwowany trend, iż wraz ze wzrostem powierzchni maleje cena 1m² gruntu. Z doświadczeń autora niniejszej analizy wynika, iż zdarza się, że grunty o dużej powierzchni osiągają wyższe ceny jednostkowe w przypadku korzystnych warunków zagospodarowania i możliwości uzyskania dużej dochodowości z zainwestowanego kapitału.

Wykres potwierdza ogólnie obserwowany trend, iż wraz ze wzrostem powierzchni maleje cena 1m² gruntu. Z doświadczeń autora niniejszej analizy wynika, iż zdarza się, że grunty o dużej powierzchni osiągają wyższe ceny jednostkowe w przypadku korzystnych warunków zagospodarowania i możliwości uzyskania dużej dochodowości z zainwestowanego kapitału.

Nieruchomości zabudowane to przede wszystkim obrót zabudową jednorodziną mieszkaniową. Poziom cen zależy jest od wielkości gruntu, powierzchni i funkcjonalności budynku i stanu technicznego zabudowy. Rozrzut cen jest bardzo duży od 200 tys zł do ponad 1 mln zł. Na terenie gminy najwyższe ceny notuje się na terenie Józefosławia, – co jest uzasadnione lokalizacją na granicy z Warszawą oraz tzw. „prestizem rynkowym”. Najniższy poziom cen można zaobserwować na obrzeżach gminy.

Rynek nieruchomości gruntowych o dużych arealach jest słabo rozwinięty, obserwuje się duże zainteresowanie nabywaniem gruntów o znacznych powierzchniach umożliwiającą realizację nowych inwestycji, ale w ostatnim okresie w skutek zawirowań na rynku nieruchomości znacznie spadła liczba transakcji we wszystkich sektorach.

Przeprowadzono analizę cen transakcyjnych nieruchomości będących w obrocie rynkowym gruntów rolnych oraz przeznaczonych pod zieleń urządzonej bądź nieurządzonej. Odnośne dane przedstawiono w tabeli poniżej:

Lp.	Data transakcji	Adres	Pow. dz. w m ²	Cena transakcyjna (netto) w zł	Cena 1m ² w zł	Uwagi
1.	2018-06-07	Łoziska	13 561	1 650 000,00	121,67	1R - "tereny rolne", w części położona jest w liniach rozgraniczających drogi lokalnej 1KDL
2.	2017-09-04	Słomczyn	15 057	658 700,00	43,74	tereny rolne
3.	2016-04-29	Szczaki	5 300	15 000,00	2,83	ZL – o dominującym przeznaczeniu pod tereny lasów
4.	2015-12-30	Runów	16 845	510 000,00	30,28	tereny zielone
5.	2015-04-23	Świętochów gm. Tarczyn	22 700	330 000,00	14,53	R - tereny upraw rolnych
6.	2015-04-16	Błonie gm Prażmów	10 798	43 200,00	4,00	RP oraz uż. leśne na obszarze chron. kraj. R
7.	2015-04-15	Łbiska	12 100	500 000,00	41,32	gosp. rolne brak mpzp w studium RZ - tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniem i zakrzewieniem w dolinach rzek - wyłączone spod zabudowy
8.	2015-03-26	Kamionka gm, Prażmów	31 500	300 000,00	9,52	RP-rolnicza przestrzeń produkcyjna, nier. rolna art. 46 ¹ KC
9.	2015-03-23	Łazy	42 000	1 810 000,00	43,09	R-tereny rolne symbol planu A60R w skład gosp. rolnego
10.	2015-03-20	Łęg	2 200	27 000,00	12,27	R, zakaz zabudowy
11.	2015-03-15	Janczewice	10 800	350 000,00	32,41	grunty orne, nier. rolna art. 46 ¹ KC

Przeprowadzono analizę cen transakcyjnych nieruchomości będących w obrocie rynkowym gruntów przeznaczonych w mpzp na cele sportowo – rekreacyjne.

Odnośne dane przedstawiono w tabeli poniżej:

L.p.	Data	Lokalizacja	Pow. w m ²	Cena w zł	Cena 1m ² w zł	Opis
1.	18.04.2018	Gołków	1 666	200 000	120,05	4US – usługi sportu i rekreacji, częściowo w liniach rozgraniczających 7KDZ
2.	06.11.2017	Ławki gm Prażmów	4 754	131 000	27,56	Dz.są przeznaczone w pzp w całości na cele inne niż rolne, wskazane w pzp tereny wód powierzchniowych to zagłębienie o szerokości około 1 m gromadzące wody opadowe, wypełniające się tylko w czasie obfitych opadów. Wypis i wyrys z mpzp: dz. stanowią grunty przeznaczone w planie jako 1ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 2WS - tereny wód powierzchniowych, działka położona w obszarze chronionego krajobrazu.
3.	13.10.2017	Gołków	1 666	120 000	72,03	Tereny sportu i rekreacji
4.	07.08.2017	Czarnów	7 000	100 000	14,29	Wypis z pzp: dz. nr 145 znajduje się w części na terenie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na gruntach leśnych i zadrzewionych, oznaczonych symb. A38-MN ZL, w części na terenie osiedlowego ośrodka kultury, sportu i rekreacji i terenie ośrodka duszpasterskiego na gruntach leśnych i zadrzewionych, oznaczonym symb. A37-UK ZL, a także w części na terenach przeznaczonych pod komunikację - ulica dojazdowa, ulica lokalna, ulica zbiorcza, ulica wewnętrzna - oznaczonych symb. 8KD DG, 3KD LG, 1KD ZP, 29KDW.
5.	02.08.2017	Ławki	2 400	129 000	53,75	Wypis i wyrys z pzp: dz. stanowi grunty przeznaczone w planie jako 1ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 2WS - tereny wód powierzchniowych, działka położona jest w obszarze chronionego krajobrazu.
6.	27.07.2017	Ławki	4 754	130 600	27,47	Wypis i wyrys z mpzp: dz. stanowi grunty przeznaczone jako 1MLtereny zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 2WS - tereny wód powierzchniowych, działka położona jest w obszarze chronionego krajobrazu.

7.	04.02.2017	Ławki gm Prażmów	17 000	120 000	7,06	Wypis i wyrys z mpzp: dz. nr 127 stanowi grunty przeznaczone w planie jako 1ML - teren zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1 ZL - tereny lasów, działka położona jest w obszarze chronionego krajobrazu
8.	04.02.2017	Ławki gm Prażmów	23 617	300 000	12,70	Wypis i wyrys z mpzp: dz. nr 128 stanowi grunty przeznaczone w planie jako 1 ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ZL - tereny lasów oraz tereny wód powierzchniowych oznaczone symb. 3 Ws, działka położona jest w obszarze chronionego krajobrazu.
9.	05.12.2016	Obory Łyczyn	2 800	390 000	139,29	Dz. nr 52/15 i 52/29 znajdują się na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz pod obiekty turystyki i rekreacji zbiorowej, oznaczone symb. planu 20 MN/U/UT.
10.	28.09.2016	Janczewice	127 802	6 400 000	50,08	Dz. ew. nr 236 przeznaczona jest pod usługi i mieszkalnictwo, w części zielen publiczna i oznaczona symbolem planu R47 U/M, w części R33ZP
11.	19.04.2016	Obory Łyczyn	11 834	714 000	60,33	Dz. nr od 61/23 do 61/30 usytuowane są na terenach przeznaczonych pod uprawy polowe oraz docelowo pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz turystykę i rekreację zbiorową, oznaczonych symb. 24R (MN/U/UT), a ponadto dz. nr 61/26, 61/24 i 61/30 usytuowane są w części na terenie przeznaczonym pod komunikację, oznaczonym symb. 28KS.
12.	26.05.2015	Sierzchów	18 000	500 000	27,78	w projekcie zmian studium uwarunkowań i kierunków zagosp. przestrzennego M i G Góra Kalwaria nieruchomość była przewidziana częściowo w terenie oznaczonym symbolem Mn3 jako tereny dla perspektywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oraz dla zabudowy o charakterze rekreacyjnym i agroturystyki a także w części jako tereny lasów objęte całkowitym zakazem budowy
13.	31.03.2017	Żabieniec IRS	900	84 000	93,33	Zgodnie ze SUIKZP działka znajduje się w obszarze urbanistycznym UST – tereny usług, turystyki, sportu i rekreacji

7.3. Relacja pomiędzy podażą a popytem

Generalnie, relacje pomiędzy podażą i popytem oraz poziom obrotów obrazuje liczba zawartych transakcji na przyjętym rynku lokalnym. W skali roku notuje się kilkadziesiąt transakcji wolnorynkowych. Największy popyt i najmniejsza podaż dotyczy najbardziej atrakcyjnych terenów możliwych do rozsądnego i atrakcyjnego zagospodarowania.

Coraz mniej wolnych terenów, a co za tym idzie coraz wyższe ceny pozyskiwania gruntów nie odstrasza już inwestorów, tak jak miało to miejsce jeszcze w niedalekiej przeszłości. Developerzy zdają sobie sprawę, iż przy obecnych relacjach popytu i podaży na rynku są w stanie sprzedać nieruchomości po znacznie wyższych cenach niż kiedyś.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1. Część działki przeznaczona pod usługi sportu, turystyki i rekreacji

8.1.1. Wybór nieruchomości przyjętych do porównania

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów określono powierzchnię przeznaczoną pod usługi sportu i turystyk oraz pod tereny zielone – 6111 m².

Transakcje przyjęto na poziomie nominalnym – z uwagi na duże zróżnicowanie rynku w rozpatrywanym segmencie nie można precyzyjnie matematycznie wyznaczyć poziomu zmian cen na rynku. Natomiast na podstawie obserwacji rynkowych można zauważyć, utrzymującą się tendencję stabilizacji cen.

Zgodnie z przyjętą procedurą, do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, jako przedmiotu prawa własności zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Z uwagi na aktualny stan oraz z uwagi na lokalizację przedmiotowej nieruchomości, zbiór nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny, stworzono na bazie transakcji dotyczących sprzedaży gruntów położonych na przyjętym rynku lokalnym. Transakcje

dotyczące zbycia prawa własności gruntów na przyjętym rynku lokalnym, wybrane ostatecznie do porównania, zamieszczono w tabeli poniżej (transakcje te stanowią podstawę wyceny). Następnie z tak utworzonego zbioru do bezpośredniego porównania parami wybrano 3 nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej. Ceny transakcyjne nie zawierają podatku VAT. Do analizy porównawczej przyjęto trend czasowy jako *constans*, a do obliczeń przyjęto nominalne ceny transakcyjne.

W poniższej tabeli zestawiono odnotowane transakcje mogące stanowić bazę porównawczą.

Lp.	Data	Lokalizacja	Pow. w m ²	Cena w zł	Cena 1m ² w zł	Opis
1.	18.04.2018	Gołków	1 666	200 000	120,05	4US – usługi sportu i rekreacji, częściowo w liniach rozgraniczających 7KDZ
2.	13.10.2017	Gołków	1 666	120 000	72,03	tereny sportu i rekreacji
3.	02.08.2017	Ławki	2 400	129 000	53,75	grunty przeznaczone w planie jako IML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 2WS - tereny wód powierzchniowych, działka położona jest w obszarze chronionego krajobrazu.
4.	31.03.2017	Żabieniec IRS	900	84 000	93,33	Zgodnie ze SUiKZP działka znajduje się w obszarze urbanistycznym UST – tereny usług, turystyki, sportu i rekreacji

Maksymalny zakres różnicy cen transakcyjnych dla zbioru nieruchomości podobnych wynosi

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 120,05 \text{ zł/m}^2 - 55,75 \text{ zł/m}^2 = 64,30 \text{ zł/m}^2$$

Do porównania przyjęto nieruchomości poz. 2, 3,4

8.1.2. Ustalenie cech rynkowych, ich wag i opis nieruchomości porównawczych

Cechy rynkowe stanowią kryteria, w oparciu o które porównuje się nieruchomości wyceniane z nieruchomościami przyjętymi do porównania. Podstawę wyboru cech rynkowych stanowi każdorazowo analiza rynku, jak również stan techniczno – użytkowy nieruchomości, właściwości lokalizacyjne i fizyczne.

Nabywcy nieruchomości kierują się na ogół kilkoma kryteriami w procesie ich nabywania.

Zgodnie z literaturą przedmiotu liczba cech rynkowych może być sprawą dyskusyjną, a niekiedy kontrowersyjną. Standardy Zawodowe dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku.

Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, co pozwoli na matematyczne wyliczenie jej wpływu na wartość. Jednak to rozwiązanie można stosować tylko i wyłącznie w przypadku rynków bardzo rozwiniętych o dużej liczbie transakcji, a poza tym często obarczone jest dużym błędem w związku z przyjęciem założenia, iż wszystkie nieruchomości różnią się tylko jedną cechą. Rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym, problem znalezienia dwóch nieruchomości różniących się tylko jedną cechą wymaga przyjęcia rozwiązań upraszczających.

Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców. Sposób ten umożliwia określenie cech oraz ich wpływu na chęć nabycia przez zainteresowanego inwestora odpowiedniej nieruchomości. Można to określić na podstawie bezpośrednich obserwacji rynku i zachowań klientów, a także w wyniku przeprowadzanych wywiadów.

Rodzaj i wagi cech rynkowych ustalono ostatecznie w oparciu o analizę bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego, jak również na podstawie doświadczeń autora operatu w zakresie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości na rynku lokalnym.

Opis i ocenę cech rynkowych przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1.	Atrakcyjność lokalizacji, sąsiedztwo, zagospodarowanie otoczenia, położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, dostępność komunikacji i usług	Bardzo dobra	atrakcyjna lokalizacja, położenie w bliskiej odległości od głównych arterii komunikacyjnych, dogodny dojazd, dobra dostępność komunikacji, usługi w bliskim zasięgu, blisko centrum powiatu
		Dobra	dobra lokalizacja, nieznaczne oddalenie od głównych arterii komunikacyjnych, dogodny dojazd, dobra dostępność komunikacji, usługi dostępne, w oddaleniu od centrum powiatu
		Przeciętna	na obrzeżach gminy, w oddaleniu od głównych dróg, w sporej odległości od centrum gminy, słaba dostępność komunikacji, usługi dostępne w dalszej odległości, w znacznym oddaleniu od centrum powiatu
2	Walory gruntu	Bardzo dobry	korzystny, regularny kształt, 900 – 1600 m ²
		Dobry	regularny kształt powyżej 1600 m ²
3	Dostępność infrastruktury, technicznej, jakość drogi dojazdowej	Bardzo dobra	w bliskim zasięgu pełna infrastruktura wiejska, bardzo dobrej jakości droga
		Dobra	w bliskim zasięgu niepełna infrastruktura wiejska, dobrej jakości droga
		Przeciętna	znaczna odległość infrastruktury, dobrej jakości droga

8.1.3. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych

Na podstawie preferencji potencjalnych nabywców i analizy rynku dokonano oceny wielkości wpływu cech rynkowych (wagi cech) na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które przedstawiono w poniższej tabeli.

Zbiór cech rynkowych oraz ich wagi przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy w %	Waga cechy w zł/m ²
1.	Atrakcyjność lokalizacji, sąsiedztwo, zagospodarowanie otoczenia, położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, dostępność komunikacji i usług	40	25,72
2	Walory gruntu – powierzchnia, kształt	30	19,29
3	Dostępność infrastruktury technicznej	30	19,29
		100	64,30

8.1.4. Procedura wyceny

Opis nieruchomości przyjętych do porównania oraz nieruchomości będącej przedmiotem wyceny przedstawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Cechy porównawcze	Obiekt badany	Nieruchomość porównawcza		Nieruchomość porównawcza		Nieruchomość porównawcza	
		Żabieniec dz 20/12	Gołków	Poprawka w zł/m ²	Ławki	Poprawka w zł/m ²	Żabieniec	Poprawka w zł/m ²
	Cena transakcyjna w zł/m ²	X	72,03		53,75		93,33	
1.	Atrakcyjność lokalizacji, sąsiedztwo, zagospodarowanie otoczenia, położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, dostępność komunikacji i usług	przy granicy z Piasecznem, w bliskim sąsiedztwie głównych dróg, (ocena bardzo dobra)	w bliskiej odległości od głównych arterii komunikacyjnych, dogodny dojazd, dobra dostępność komunikacji, usługi w dalszej odległości zasięgu (ocena dobra)	12,86	w znacznym oddaleniu od głównych dróg, w znacznym oddaleniu od centrum powiatu (ocena przeciętna)	25,72	przy granicy z Piasecznem, w bliskim sąsiedztwie głównych dróg, (ocena bardzo dobra)	0
2.	Walory gruntu	6111 m ² , kształt nieregularny (ocena poniżej dobra)	1666 m ² , kształt regularny (ocena dobra)	- 19,29	2 400 m ² , kształt regularny zbliżony do prostokąta (ocena dobra)	- 19,29	900 m ² , kształt regularny zbliżony do prostokąta (ocena bardzo dobra)	- 38,58
3.	Dostępność infrastruktury, technicznej	pełna wiejska w zasięgu, dobrej jakości droga dojazdowa (ocena bardzo dobra)	niepełna w zasięgu, dobrej jakości droga (ocena dobra)	9,65	niepełna w dalszym zasięgu, dobrej jakości droga (ocena przeciętna)	19,29	pełna wiejska w zasięgu, dobrej jakości droga dojazdowa (ocena bardzo dobra)	0
Suma poprawek w zł/m ²			3,22		25,72		- 38,58	
Wartość 1m ² po skorygowaniu w zł			76,25		79,47		54,79	
Wartość 1 m ² nieruchomości w zł		69,84						

W przypadku cechy walory gruntu z uwagi na dużą powierzchnię wycenianej działki zastosowano ekstrapolację.

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności część działki ew. nr 20/12 przeznaczonej pod usługi sportu, turystyki i rekreacji oraz tereny zielone wg stanu na dzień wizji lokalnej wynosi:

$$W = 69,84 \text{ zł/m}^2 \times 6111 \text{ m}^2 = 426\,792,24 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu

426 792 zł

słownie: czterysta dwadzieścia sześć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dwa zł

8.2. Część działki przeznaczona pod budownictwo

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów określono powierzchnię przeznaczoną pod budownictwo – 5075 m².

W niniejszym opracowaniu nie określono wartości rynkowej istniejącej na gruncie zabudowy gospodarczej z uwagi na fakt, iż nie spełnia ona aktualnych oczekiwań rynkowych, jest zużyta i wymaga znacznych nakładów na modernizację i unowocześnienie.

8.2.1. Wybór nieruchomości przyjętych do porównania

W celu wykonania analizy rynku nieruchomości gruntowych zebrano dane z transakcji dokonanych w latach 2016 – 2018 na terenie gminy Piaseczno o podobnym charakterze.

W wyniku przeprowadzonej analizy okazało się, że jest to rynek urozmaicony. Występuje na nim duże zróżnicowanie cen i powierzchni nieruchomości będących przedmiotem obrotu. Transakcje przyjęto na poziomie nominalnym – z uwagi na duże zróżnicowanie rynku w rozpatrywanym segmencie nie można precyzyjnie matematycznie wyznaczyć poziomu zmian cen na rynku. Natomiast na podstawie obserwacji rynkowych można zauważyć, utrzymującą się tendencję stabilizacji cen.

W poniższej tabeli zestawiono odnotowane transakcje mogące stanowić bazę porównawczą.

l.p.	data	lokalizacja	pow.	cena	cena 1m ²	opis
1.	28.06.2018	Baszkówka	1 200	155 000,00 zł	129,16 zł	27 MN, obszar WOChK
2.	05.06.2018	Wólka Kozodawska	1 269	275 000,00 zł	216,71 zł	3MN, 4KDL
3.	04.06.2018	Wola Gołkowska	1 622	249 000,00 zł	153,51 zł	C9MN/U
4.	30.05.2018	Baszkówka	1 056	150 000,00 zł	142,05 zł	14MN, obszar WOChK
5.	29.05.2018	Gołków ul. Czeczotki	1 000	150 000,00 zł	150,00 zł	13 MN
6.	28.05.2018	Jesówka	1 126	209 000,00 zł	185,61 zł	4MN
7.	24.05.2018	Głoków	1 002	145 000,00 zł	144,70 zł	20MN
8.	25.04.2018	Gołków	3 020	330 000,00 zł	109,27 zł	2MN
9.	24.04.2018	Głoków	1 500	200 000,00 zł	133,33 zł	8MN
10.	17.04.2018	Jastrzębie	1 000	230 000,00 zł	230,00 zł	11MN
11.	05.04.2018	Wólka Kozodawska	1 205	240 000,00 zł	199,17 zł	4MN
12.	20.07.2017	Chylce	3 810	1 188 073,00 zł	311,83 zł	16MN
13.	23.05.2017	Baszkówka	4 499	540 000,00 zł	120,03 zł	7MN
14.	27.03.2017	Złotokłos	4 300	450 000,00 zł	104,65 zł	25MN/U, 5RZ, KDL1, KDD2, w strefie uciążliwości od linii energ. 110kV, WOChK

Po odrzuceniu transakcji skrajnych (poz. 12 i 14) do porównania przyjęto 12 nieruchomości

8.2.2. Ustalenie cech rynkowych, ich wag i opis nieruchomości porównawczych

Cechy rynkowe stanowią kryteria, w oparciu o które porównuje się nieruchomości wyceniane z nieruchomościami przyjętymi do porównania. Podstawę wyboru cech rynkowych stanowi każdorazowo analiza rynku, jak również stan techniczny – użytkowy nieruchomości, właściwości lokalizacyjne i fizyczne.

Nabywcy nieruchomości kierują się na ogół kilkoma kryteriami w procesie ich nabywania.

Zgodnie z literaturą przedmiotu liczba cech rynkowych może być sprawą dyskusyjną, a niekiedy kontrowersyjną. Standardy Zawodowe dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku.

Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, co pozwoli na matematyczne wyliczenie jej wpływu na wartość. Jednak to rozwiązanie można stosować tylko i wyłącznie w przypadku rynków bardzo rozwiniętych o dużej liczbie transakcji, a poza tym często obarczone jest dużym błędem w związku z przyjęciem założenia, iż wszystkie nieruchomości różnią się tylko jedną cechą. Rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym, problem znalezienia dwóch nieruchomości różniących się tylko jedną cechą wymaga przyjęcia rozwiązań upraszczających.

Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców. Sposób ten umożliwia określenie cech oraz ich wpływu na chęć nabycia przez zainteresowanego inwestora odpowiedniej nieruchomości. Można to określić na podstawie bezpośrednich obserwacji rynku i zachowań klientów, a także w wyniku przeprowadzanych wywiadów.

Rodzaj i wagi cech rynkowych ustalono ostatecznie w oparciu o analizę bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego, jak również na podstawie doświadczeń autora operatu w zakresie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości na rynku lokalnym.

Opis i ocenę cech rynkowych przedstawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1.	Przeznaczenie terenu, aktualny sposób użytkowania, możliwość użytkowania alternatywnego, ograniczenia w użytkowaniu	Bardzo dobry	działka z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, istnieją możliwości inwestycyjne i alternatywnego użytkowania
		Dobry	działka z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową lub obszar WOChK
2.	Atrakcyjność lokalizacji, zagospodarowanie otoczenia, sąsiedztwo funkcji	Bardzo dobra	bardzo dobra lokalizacja na atrakcyjnych, poszukiwanych przez potencjalnych nabywców terenach, otoczenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, sąsiedztwo korzystnie zagospodarowane, blisko centrum gminy
		Dobra	lokalizacja dobra, otoczenie działek mieszkaniowych i usługowych, teren położony w obszarze o stosunkowo dużej aktywności budowlanej, w niewielkim oddaleniu od centrum gminy
		Przeciętna	lokalizacja w oddaleniu od centrum gminy sąsiedztwo zróżnicowane
3.	Położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, jakość drogi dojazdowej, infrastruktura, techniczna	Bardzo dobre	korzystne położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, główna arteria komunikacyjna przebiega w bliskiej odległości, nieruchomość jest dobrze skomunikowana z arterią, dobrej jakości droga dojazdowa, infrastruktura techniczna w bliskiej odległości
		Dobre	dobre położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, w niewielkiej odległości od głównych arterii komunikacyjnych, droga dojazdowa poprawna, infrastruktura techniczna w bliskiej odległości
		Przeciętne	dojazd do głównych arterii dobry, infrastruktura techniczna do wykonania
4.	Powierzchnia, kształt działki, warunki zagospodarowania, możliwości inwestycyjne	Bardzo dobra	działka o korzystnym kształcie, dobrym potencjale inwestycyjnym, umożliwiającą racjonalne zagospodarowanie, o pow. 1000- 3000 m ²
		Dobra	działka o regularnym kształcie i dobrych warunkach zagospodarowania, pow. powyżej 3000 m ²

Na podstawie badania rynku lokalnego oraz specyfiki przedmiotowej nieruchomości określono wagi cech.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy - % wpływ na wartość nieruchomości
1	Przeznaczenie terenu, aktualny sposób użytkowania, możliwość użytkowania alternatywnego, ograniczenia w użytkowaniu	20
2	Atrakcyjność lokalizacji, zagospodarowanie otoczenia, sąsiedztwo funkcji	30
3	Położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, jakość drogi dojazdowej, infrastruktura, techniczna	30
4	Powierzchnia, kształt działki, warunki zagospodarowania,	20
	Suma	100

8.2.3. Opis nieruchomości porównawczych o C_{\min} i C_{\max} w kontekście cech rynkowych

Teren, na którym znajdują się przedmiotowa działka a także działki przyjęte do analizy porównawczej, jest zbliżony pod względem lokalizacji, otoczenia oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną, aczkolwiek obserwuje się dość dużą rozbieżność cen transakcyjnych. Opis nieruchomości o cenach skrajnych w kontekście cech rynkowych zestawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Cechy rynkowe	Cechy nieruchomości		
		C_{\min}	C_{\max}	wycenianej
1	Przeznaczenie terenu, aktualny sposób użytkowania, możliwość użytkowania alternatywnego, ograniczenia w użytkowaniu	2MN, istnieją możliwości alternatywnego użytkowania (ocena: dobra)	1MN, istnieją możliwości alternatywnego użytkowania (ocena: dobra)	brak mpzp, w suizp - MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, istnieją możliwości alternatywnego wykorzystania (ocena: bardzo dobra)
2	Atrakcyjność lokalizacji, zagospodarowanie otoczenia, sąsiedztwo funkcji	Gołków, dobra lokalizacja, otoczenie zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym standardzie, usługi dostępne w bliskiej odległości, blisko centrum gminy (ocena: dobra)	Jastrzębie, dobra lokalizacja, otoczenie zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym standardzie, usługi dostępne w bliskiej odległości, blisko centrum gminy (ocena: bardzo dobra)	lokalizacja dobra, nieruchomość zlokalizowana na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa i usługowa, w niewielkim oddaleniu od centrum gminy, sąsiedztwo przeciętne (ocena: dobra)
3	Położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, jakość drogi dojazdowej, infrastruktura techniczna	przeciętne położenie w stosunku układu komunikacyjnego, możliwość podłączenia istniejącej niepełnej infrastruktury technicznej, dobry dojazd (ocena: przeciętna)	w bliskiej odległości głównej arterii komunikacyjnej, możliwość podłączenia istniejącej infrastruktury technicznej, dobry dojazd (ocena: bardzo dobra)	dobrze położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, blisko ul. Główna, droga dojazdowa dobra, możliwość podłączenia infrastruktury, bezpośredni dostęp do tej części działki poprzez dz. 20/9 lub przez pozostałą część działki, do tej części działki doprowadzony jest wodociąg (ocena: dobra)
4	Powierzchnia, kształt działki, warunki zagospodarowania,	3020 m ² , kształt regularny – zbliżony do prostokąta, dobre warunki zagospodarowania (ocena: bardzo dobra)	1000 m ² , kształt regularny zbliżony do prostokąta, dobre warunki zagospodarowania (ocena: bardzo dobra)	działka o pow. 5075 m ² , kształt nieregularny, dobre warunki zagospodarowania, (ocena: dobra)

8.2.4. Określenie zakresu współczynników korygujących

Zakres współczynników korekcyjnych określony według formuły:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} < u_i < \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}}$$

W przyjętej próbce reprezentatywnej zakres cen transakcyjnych kształtował się na poziomie:

$$\begin{aligned}C_{\max} &= 230,00 \text{ zł/m}^2 \\C_{\min} &= 109,27 \text{ zł/m}^2 \\C_{\text{śr}} &= 159,46 \text{ zł/m}^2\end{aligned}$$

Zakres współczynników korekcyjnych wynosi:

$$0,685 < u_i < 1,442$$

8.2.5. Procedura wyceny

Wartość rynkową prawa własności gruntu części nieruchomości określono w oparciu o zestaw cech rynkowych mających wpływ na kształtowanie się cen gruntów na rynku lokalnym.

Analizę porównawczą przeprowadzono w poniższej tabeli

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy - % wpływ na wartość nieruchomości	Zakres współczynników korygujących	Współczynnik dla wycenianej nieruchomości
1	Przeznaczenie terenu, aktualny sposób użytkowania, możliwość użytkowania alternatywnego, ograniczenia w użytkowaniu lub zagospodarowaniu nieruchomości	20	0,1370 – 0,2884	0,2884
2	Atrakcyjność lokalizacji, zagospodarowanie otoczenia, sąsiedztwo funkcji	30	0,2055 – 0,4326	0,3191
3	Położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, jakość drogi dojazdowej, infrastruktura, techniczna	30	0,2055 – 0,4326	0,3191
4	Powierzchnia, kształt działki, warunki zagospodarowania,	20	0,1370 – 0,2884	0,1370
	Suma	100	0,685 – 1,442	1,0638

Wartość rynkową gruntu określono wg poniższej zależności:

Wartość rynkowa 1m² (WRU_{1m²}):

$$WRU_{1m^2} = C_{\text{śr}} \times U \times K$$

gdzie:

C_{śr} – cena średnia 1m²

U – suma współczynników korygujących

K – współczynnik korekcyjny 1,0

$$WRU_{1m^2} = 159,46 \text{ zł/m}^2 \times 1,0638 = 169,60 \text{ zł/m}^2$$

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności części gruntu dz. ew. nr 20/12 przeznaczonej pod budownictwo wg stanu na dzień wizji lokalnej wynosi:

$$W = 169,60 \text{ zł/m}^2 \times 5075 \text{ m}^2 = 860\,720 \text{ zł}$$

860 720 zł

słownie: osiemset sześćdziesiąt tysięcy siedemset dwadzieścia zł

8.3. Określenie wartości rynkowej prawa własności dz. ew. nr. 20/12

Wartość rynkowa prawa własności dz. ew. nr 20/12 wynosi:

$$W = 426\,792 \text{ zł} + 860\,720 \text{ zł} = 1\,287\,512 \text{ zł}$$

1 287 512 zł

słownie: jeden milion dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset dwanaście zł

9. OKREŚLENIE WARTOSCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU

Zgodnie z treścią § 29 ust 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 22.09.2004 r. poz. 2109 z późn. zm.), przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego, określonego według wzoru zamieszczonego w § 29 ust. 3. w/w Rozporządzenia. Współczynnik korygujący określa się wg poniższej zależności:

$$W_k = (1 - S_r/R) \cdot (t/T) + 0,25 \cdot [(T-t)/T],$$

gdzie:

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

Stopę kapitalizacji ustalono w oparciu o badanie rynku nieruchomości i badanie rynku kapitałowego metodą sumowania. Stopa kapitalizacji określa akceptowaną przez rynek stopę zwrotu w danym segmencie rynku nieruchomości, przy czym stopa zwrotu określa zwrot kapitału oraz premię za wyłożony kapitał. Bazę wyjściową dla ustalenia stopy kapitalizacji wpływów netto dla danego rodzaju nieruchomości stanowi stopa procentowa, która może spełniać w perspektywie długookresowej oczekiwania przyszłych, potencjalnych nabywców danej nieruchomości co do osiągniętej rentowności. Stopa kapitalizacji dla nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym, z punktu widzenia ryzyka, jest zawsze wyższa niż stopa kapitalizacji dla nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym.

Mając powyższe na względzie, wartość przeciętnej stopy kapitalizacji w niniejszym operacie przyjęto na poziomie 0,10.

Stopę kapitalizacji ustalono także w oparciu o badanie rynku kapitałowego metodą sumowania. Metoda ta polega na ocenie celowości inwestowania w nieruchomości poprzez porównanie tej inwestycji z innymi możliwościami. Stopa uzależniona jest od ogólnego poziomu rentowności na rynku inwestycyjnym, odzwierciedlającym oczekiwania inwestorów odnośnie zysku od kapitału oraz od związanych z daną nieruchomością elementów ryzyka.

Wartość stopy kapitalizacji (R) jest sumą trzech składników i wyraża się wzorem:

$$R = R_r + R_f + R_o$$

gdzie:

R_r – realna stopa kapitalizacji (stopa bazowa)

R_f – indeks ryzyka finansowego (ryzyko inwestowania w nieruchomości)

R_o – indeks ryzyka operacyjnego (ryzyko indywidualne tzw. zaufania rynkowego dla danej inwestycji)

Stopa bazowa, R_r , wyznaczona została zgodnie ze wzorem:

$$R_r = (1 + r_{rz}) / (1 + r_i) - 1,$$

gdzie:

r_{rz} - stopa rzeczywista oprocentowania obligacji Skarbu Państwa o okresie zapadalności za 10 lat,

r_i - stopa inflacji.

Stopę realną (r_r) określono na podstawie stopy nominalnej aktualnej rentowności obligacji Skarbu Państwa o okresie zapadalności za 10 lat wynoszącej 3,3% ($r_{rz} = 3,3\%$), na podstawie

stopy inflacji dla Polski na 2018 r. wynoszącej 1,6% i na podstawie stopy długoterminowej prognozowanej w ustawie budżetowej wynoszącej 2,5%: $r_i = 2,1 \%$.

Stopa bazowa wynosi zatem:

$$R_r = [(1 + r_{rz}) / (1 + r_i)] - 1 = 3,87 \%$$

Ryzyko inwestowania (finansowe) R_f - odzwierciedla popyt na nieruchomości, która jest przedmiotem zbycia i czas potrzebny na jej sprzedaż. Wielkość tego ryzyka wiąże się z jedną z podstawowych cech rynku nieruchomości jaką jest jego niedoskonałość, co powoduje trudności w osiągnięciu równowagi popytu i podaży na tym rynku. Premia inwestowania w nieruchomości zawiera się w przedziale 1,25 % - 4,5 %. Dodatek ryzyka finansowego przyjęto w wysokości $R_f = 3,5 \%$ (ze względu na trudniejsze wycofanie kapitału w stosunku do lokat bezpiecznych i stopień niepewności inwestowania w nieruchomości w stosunku do lokat bezpiecznych oraz z uwagi na kryzysową koniunkturę rynku nieruchomości).

Ryzyko indywidualne (operacyjne), R_o , uwzględnia perspektywy rozwoju sektora nieruchomości, prawdopodobieństwo napotkania bariery popytu, konkurencję (uwzględnia warunki funkcjonowania i zaufanie rynkowe do nieruchomości, udział w rynku i stosunki konkurencyjne).

Dodatek ryzyka operacyjnego ustalono przyjmując:

- ✓ mały popyt na nieruchomości (waga 1,0),
- ✓ wysokie ryzyko prawdopodobieństwa napotkania bariery popytu (waga 0,5),
- ✓ średnie ryzyko rentowności kapitału i sprzedaży oraz tendencji (waga 0,5),
- ✓ wysokie ryzyko w rynku i stosunkach konkurencyjnych (waga 1,2).

Indeks ryzyka indywidualnego (operacyjnego) wynosi zatem:

$$R_o = (1,0 + 0,5 + 0,5 + 1,2) = 3,20 \%$$

A więc, na przyjętą stopę kapitalizacji składa się wielkość bazowa równa stopie realnej wynoszącej $R_r = 3,12 \%$, dodatek ryzyka finansowego przyjęty w wysokości $R_f = 3,5 \%$ oraz dodatek ryzyka indywidualnego (operacyjnego) w wysokości $R_o = 3,20 \%$.

Na podstawie powyższej oceny rynku kapitałowego z uwzględnieniem ryzyka, otrzymano stopę:

$$R = 3,87 \% + 3,50 \% + 3,20 \% = 10,57 \%$$

Przyjęto po zaokrągleniu: $R = 10 \%$.

Stawka procentowa opłaty rocznej – 1% - zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami

T – 99 lat – w dziale I-Sp KW WA5M/00420689/5 brak wpisu na jaki okres nieruchomości oddana została w użytkowanie wieczyste, w związku z powyższym przyjęto okres trwania użytkowania wieczystego na 99 lat do dnia 05.12.2089 r. zgodnie z Decyzją nr 370/00 z dnia 29.06.2000 r. Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie.

t – 70 lata

$$W_k = (1 - S_r/R) \cdot (t/T) + 0,25 \cdot [(T-t)/T],$$

$$W_k = (1 - 1/10)(70/99) + 0,25(99-70)/99 = 0,709596$$

Wartość prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wg stanu na dzień wizji lokalnej wynosi:

$$W_{u.w.} = 1\,287\,512 \text{ zł} \times 0,709596 = 913\,613,37 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu

913 613 zł

słownie: dziewięćset trzynaście tysięcy sześćset trzynaście zł

10. WNIOSKI

Oszacowana wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 20/12 jest wartością rynkową i stanowi szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość wynika z indywidualnych cech działki i celu wyceny.

Określona w operacie szacunkowym wartość działki wynika zarówno ze stanu rynku nieruchomości jak i indywidualnych cech nieruchomości będącej przedmiotem wyceny oraz uwzględnia funkcję nieruchomości zapisaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na datę wyceny rynek nieruchomości w Polsce jest trudno przewidywalny. Na rynkach finansowych sytuacja jest nadal niepewna. Banki udzielają mniej kredytów i wymagają większego zabezpieczenia

11. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- ✓ Operat szacunkowy został wykonany zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi.
- ✓ Zgodnie z art. 156.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub zmiany czynników, o których mowa w art. 154.
- ✓ Niniejszy operat opiera się na wizji lokalnej przeprowadzonej przez rzeczoznawcę w dn. 18.02.2019 r., na dokumentach i informacjach otrzymanych od obecnego Właściciela lokalu oraz na innych źródłach informacji [pkt 3.5]. Zakłada się, że zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości - autorka nie bierze odpowiedzialności za podanie nieprawdziwych informacji lub zatajenie istotnych faktów.
- ✓ Stan formalnoprawny analizowanej nieruchomości został przyjęty w dobrej wierze przez rzeczoznawcę na podstawie dostępnych dokumentów.
- ✓ Opinię wykonano dla celu określonego w pkt 2. i wykorzystanie jej dla innych celów i przez osoby trzecie jest zabronione oraz nie rodzi skutków prawnych dla osoby wyceniającej.
- ✓ Operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek opracowaniu bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji, o ile taka publikacja nie wynika wprost z celu wykonania operatu.
- ✓ Rzeczoznawca oświadcza, iż spełnia warunki niezależności przy sporządzaniu operatu szacunkowego. Z Zamawiającym wycenę oraz osobami posiadającymi prawa do nieruchomości, a także osobami im bliskimi, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z ich doradcami prawnymi, podatkowymi lub majątkowymi nie łączy go żadne stosunki rodzinne lub zawodowe, ani też żadne inne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- ✓ Autor operatu szacunkowego nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich oraz za wykorzystywanie nieautoryzowanych kopii operatu.
- ✓ Po przekazaniu operatu Zamawiającemu, rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za dalsze przetwarzanie danych zawartych w niniejszym opracowaniu.
- ✓ Operat sporządzony został w 2-ch egzemplarzach.
- ✓ Wycena zawiera 28 stron oraz załączniki.

12. ZAŁĄCZNIKI

- ✓ Lokalizacja nieruchomości
- ✓ Dokumentacja fotograficzna
- ✓ Wypis z rejestru gruntów
- ✓ Informacje z księgi wieczystej KW WA5M/00420689/5
- ✓ Polisa oc rzeczoznawcy