

OPERAT SZACUNKOWY
OKREŚLAJACY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ STANOWIĄCĄ DZIAŁKĘ GRUNTU NR 1377/1
ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM UŻYTKOWYM, POŁOŻONYM W
PARCZEWIE PRZY UL. WOJSKA POLSKIEGO 21


OPRACOWANIE :

mgr Marta Ryc
rzecznik majatkowy
uprawniony przez Prezesa UMiRM



Lublin
05 grudnia 2017 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość składająca się z działki gruntu nr 1377/1 o powierzchni 1668 m ² , zabudowa budynkiem biurowym, położona w Parczewie przy ul. Wojska Polskiego 21. Budynek murowany podpiwniczony, o dwóch kondygnacjach nadziemnych i powierzchni użytkowej 455,96 m ² . Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowej części miasta, w sąsiedztwie nieruchomości o funkcji podobnej oraz obiektów handlowo-usługowych, przystanku komunikacji Bus i PKS. Przyłącza instalacyjne: wodociągowe, ener. elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna i telefoniczna.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej jako prawa własności działki gruntu zabudowanej budynkiem użytkowym.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości do negocjacji ceny sprzedaży.
Wartość rynkowa	<p>Wartość zabudowanej działki gruntu nr 1377/1 wynosi: 497.000,00 zł słownie złotych: czterysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy-</p> <p>Wartość działki Nr 1377/1 wynosi: 112.400,00 Słownie złotych: sto dwanaście tysięcy czterysta-</p> <p>Wartość rynkowa budynku: 384.600,00 zł słownie złotych: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset-</p>
Autor operatu	Marta Ryć, rzeczoznawca majątkowy uprawnienia Nr 2897 zam. 20-864 Lublin ul. Kameralna 5/32, tef. kom. 0 600 46 1207
Data określenia wartości	05 grudnia 2017 r.
Data sporządzenia operatu	05 grudnia 2017 r.
Podpis i pieczęć	

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY.....	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
1.3. NUMER KSIEGI WIECZYSTEJ.....	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII SZACUNKOWEJ	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE WYCENY.....	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY.....	5
3.4. ŹRÓDŁA INFORMACJI.....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	5
4.1. WARUNKI I OGRANICZENIA.....	5
5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
5.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	6
5.3. LOKALIZACJA I OTOCZENIE	6
5.4. OPIS TECHNICZNO - UŻYTKOWY BUDYNKU.....	6
6. SPOSÓB WYCENY	7
7. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA	8
1. RODZAJ RYNKU.....	8
1.2. OBSZAR RYNKU.....	8
1.3. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI.....	8
1.4. OKRES MONITOROWANIA CEN I ANALIZA RYNKU.....	8
2. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ BUDYNKU UŻYTKOWEGO.....	9
3. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI GRUNTU NR 1377/1.....	14
4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ BUDYNKU.....	18
8. KLAUZULE I USTALENIA KOŃCOWE	19
8.1. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącą działkę gruntu 1377/1 o powierzchni 1668 m², zabudowaną budynkiem użytkowym, położonej w Parczewie przy ul. Wojska Polskiego 21.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości:

- działkę gruntu nr 1377/1 o powierzchni 0,1668 ha,
- budynku biurowego o pow. użyt. 455,96 m²,
- budowli i infrastruktury.

W operacie określono wartość rynkową nieruchomości jako łączną wartość prawa własności gruntu oraz posadowionych na tym gruncie budynków i budowli.

1.3. NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ

Księga Wieczysta Nr LU1R/00043391/6 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Radzynie Podlaskim.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości do negocjacji ceny sprzedaży lub . do oddania jej w trwałe zarząd.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII SZACOWANIA

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Umowa – zlecenie z dnia 14.11.2017 r. pomiędzy Zleceniodawcą – Województwem Lubelskim w Lublinie przy ul. Grottgera 4 i Zleceniobiorcą Martą Ryc zam. Lublinie przy ul. Kameralnej 5/32.

3.2. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- * Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późniejszymi zmianami).
- * Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109).
- * Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece - Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami.
- * Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późniejszymi).
- * Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717).

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY

- * Wycena nieruchomości metodą cenowo - porównawczą – M. Prystupa – PFSRM
- * Szacowanie nieruchomości niezurbanizowanych pod red. Prof. Andrzeja Hopfera
- * Leksykon rzeczoznawcy majątkowego PFSRM – pod red. Ewy Kucharskiej – Stasiak.
- * System i procedury szacowania nieruchomości – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer.
- * Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- * Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Radzynie Podlaskim - informacje na temat stanu formalno-prawnego nieruchomości wycenianej.
- * Informacje uzyskane w Urzędzie gminy Parczew dotyczące ustaleń realizacyjnych planu zagospodarowania przestrzennego wycenianej nieruchomości.
- * Ewidencja gruntów gminy Parczew.
- * Informacje o aktualnych cenach transakcyjnych kupna-sprzedaży budynków użytkowych w Parczewie i gminach sąsiednich.
- * Wizja lokalna połączona z opisem i oceną przedmiotowej nieruchomości przeprowadzona w dniu 24 listopada 2017 r.
- * Informacje uzyskane od Zleceniodawcy dotyczące przedmiotowej nieruchomości.
- * Informacje uzyskane w biurach obrotu nieruchomościami.
- * Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- | | |
|---|---------------|
| 1) data sporządzenia wyceny | 05.12.2017 r. |
| 2) data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 05.12.2017 r. |
| 3) data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 05.12.2017 r. |
| 4) data oględzin nieruchomości | 24.11.2017 r. |

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

Dla wycenianej nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sadzie Rejonowym w Radzynie Podlaskim prowadzi księgę wieczystą KW Nr LU1R/00043391/6.
Dział I - położenie: Parczew ul. Wojska Polskiego, obszar i nr działki: działka 1377/1 o powierzchnia 0,1668 ha.
Dział II – Województwo Lubelskie, Zarząd Dróg Wojewódzkich Lublin.
Dział III i IV – wpisów brak.

5.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Parczew działka nr 1377/1 położona jest na terenie komunikacji samochodowej.

5.3. LOKALIZACJA I OTOCZENIE

Nieruchomość składająca się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 1377/1 i powierzchni 1668 m², zabudowana jest budynkiem biurowym, położona w Parczewie przy ul. Wojska Polskiego. Budynek biurowy, podpiwniczony, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, murowany, kryty blachodachówką o powierzchni użytkowej 455,96 m². Działka zagospodarowana, porośnięta jest trawą, krzewami i drzewami ozdobnymi, od ulicy ogrodzenie murowane z cegły klinkierowej składające się z bramy, furtki i przesł stalowych osadzonych w cokole betonowym, w pozostałej części ogrodzona jest siatką handlową, oświetlenie na słupach energetycznych. Od strony ulicy podjazdy oraz ciągi piesze do budynku utwardzone kostką bitumiczną na całej szerokości działki obejmujące (około 30% całej powierzchni). Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowej części miasta, w sąsiedztwie nieruchomości o funkcji podobnej oraz obiektów handlowo-usługowej, przystanki komunikacji Bus i PKS zlokalizowane są około 1 km od nieruchomości. Przyłącza instalacyjne: wodociągowe, ener. elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna i telefoniczna.

5.4. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU BIUROWEGO

Budynek biurowy murowany, podpiwniczony, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, zbudowany w 1969 r., po częściowym remoncie i modernizacji przeprowadzonych w 2010 r., zbudowany w następującej technologii:

- * fundamenty betonowe,
- * ściany nadziemne murowane z cegły i belitu,
- * ściany zewnętrzne murowane z cegły i belitu,
- * ścianki działowe z cegły silikatowej,
- * stropy typu D2-3,
- * nadproża prefabrykowane,
- * wieźba dachowa drewniana, dach kryty blachodachówką,
- * rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej,
- * tynki zewnętrzne cementowo-wapienne,
- * schody zewnętrzne i wewnętrzne betonowe wyłożone płytkami ceramicznymi,
- * stolarka okienna PCV, drzwiowa aluminiowa i drewniana typowa,
- * tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowane farbami emulsyjnymi w łazienkach wyłożone płytkami ceramicznymi,
- * podłogi i posadzki: w pomieszczeniach biurowych wyłożone wykładziną dywanową, w części komunikacyjnej I piętra oraz w łazienkach wyłożone terakotą, na parterze posadzki lastrykowe, w piwnicach posadzki zatarte na gładko,

Budynek wyposażony jest w instalację: elektryczną i wodno-kanalizacyjną, c.o. i telefoniczną. Stan techniczny budynku zadowolający, budynek wymaga częściowego remontu i odnowienia.

Charakterystyka budynku.

- * powierzchnia zabudowy - 294,00 m²
- * powierzchnia użytkowa - 455,96 m²

6. SPOSÓB WYCENY

Metodyka wyceny wynika z celu opracowania, rodzaju nieruchomości oraz z obowiązujących unormowań prawnych.

Szacowanie nieruchomości polega na ustaleniu aktualnej rynkowej wartości prawa własności.

Stosownie do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - określona wartość rynkowa nieruchomości, przez którą rozumie się jej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając cel wyceny, cechy charakteryzujące nieruchomość oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.

Wyceny dokonuje się przy zastosowaniu podejść porównawczego, dochodowego, kosztowego lub mieszanego.

Przepisy art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakazują dokonać wyboru właściwego podejścia oraz metody szacowania nieruchomości uwzględniając w szczególności:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- przeznaczenie w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan jej zagospodarowania,
- dostępne dane o cenach, dochodach i cenach nieruchomości podobnych.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub były przedmiotem obrotu. Stosownie do art. 151 cytowanej ustawy, wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej przewidywana cena możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne
- strony nie działają w sytuacji przymusowej
- strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy
- upłynął okres niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Art. 152 określa, że wartość rynkowa nieruchomości określa się w podejściu porównawczym lub dochodowym.

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

7. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA

1. Rodzaj rynku.

Analizowano rynek obrotu nieruchomościami zabudowanymi i gruntami przeznaczonymi do pod zabudowę na terenie gminy Parczew.

1.2. Obszar rynku.

Szacowaną nieruchomość analizowano na obszarze rynku lokalnego i regionalnego na terenie woj. lubelskiego.

1.3. Rodzaj określonej wartości

Wartość rynkową nieruchomości określono według cen na miesiąc grudzień 2017 r.

1.4. Okres monitorowania cen i analiza rynku.

Dobra koniunktura gospodarcza napędzana przez rosnące inwestycje podmiotów zagranicznych i krajowych oraz silny popyt zewnętrzny stały się czynnikami dynamicznego wzrostu zapotrzebowania na nowoczesną powierzchnię usługową. Zainteresowanie budową lub najmem nowoczesnych biurów dotyczy całego kraju. Notowany wzrost gospodarczy i uaktywnienie się rynku obrotu nieruchomościami zauważalne jest również w rejonie lubelskim, który jest relatywnie tańszym regionem pod względem cen nieruchomości w stosunku do centralnych i zachodnich regionów Polski. Odnotowano zdecydowany wzrost popytu i cen szczególnie dotyczącej zabudowy produkcyjno-składowej z możliwością realizacji usług. Praktycznie każda nieruchomość oferowana dotychczas bezskutecznie do sprzedaży, obecnie znajduje nabywcę. Jest to uzasadnione położeniem geograficznym – przy wschodniej granicy Unii Europejskiej, a zatem świetne warunki do rozwoju logistyki i zaplecza bazowego dla handlu z krajami wschodnimi oraz znacznie niższymi cenami nieruchomości w porównaniu do innych regionów kraju. W obrocie przeważają nieruchomości z zabudową wzniesioną w minionej epoce o wysokim stopniu zużycia i niewspółczesnych standardach, wymagające znacznych nakładów na remonty i modernizację celem przystosowania ich do wymogów unijnych. Ceny tego rodzaju nieruchomości uzależnione są przede wszystkim od lokalizacji i stanu techniczno-użytkowego. Wciąż obrót nieruchomościami z nowo wzniesioną zabudową lub po kapitalnym remoncie i modernizacji do współczesnych standardów występuje sporadycznie, choć jest już znacznie liczniejszy niż w latach ubiegłych. W odniesieniu do budynków handlowo-usługowych rynek nieruchomości na terenie woj. lubelskiego charakteryzuje się niewielką liczbą dokonanych transakcji co wynika z małej podaży – znaczna część dawnych zasobów komunalnych została sprzedana, ich nabywcy prowadzą samodzielnie działalność gospodarczą albo czerpią zyski z ich wynajmu. Szacowaną nieruchomość można zaliczyć do atrakcyjnych. Na tego rodzaju ocenę składa się między innymi położenie miasta o statusie powiatu droższe powiatowej o dość dużym natężeniu ruchu drogowego. Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres, i cel wyceny oraz dostępność danych dla celów wyceny, analizą objęto następujący rynek nieruchomości: - nieruchomości gruntowe niezabudowane, zabudowane o przeznaczeniu zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego odpowiadającym szacowanej nieruchomości – funkcja biurowa, administracyjna, handlowo-usługowa. Z uwagi na to, że na przełomie ostatnich dwóch lat nie odnotowano nieruchomości podobnych rozszerzono zatem rynek na teren województwa lubelskiego w latach od 2015 do 2017, obiektów podobnych o zbliżonej technologii budowy. Dane dotyczące czynników kształtujących wartość nieruchomości przyjęto na podstawie, aktów notarialnych, analizy cen ofertowych z ogłoszeń, literatury fachowej dotyczącej szacowania, wizji lokalnej przeprowadzonej w terenie. Cechy i wagi określono na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

2. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

2.1. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości uzyskane za nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości. W zbiorze tym określono ceny:

Cenę minimalną - $C_{\min} = 700,00 \text{ zł/m}^2$
Cenę maksymalną - $C_{\max} = 3.000,00 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3.000,00 \text{ zł/m}^2 - 700,00 \text{ zł/m}^2 = 2.300,00 \text{ zł/m}^2$$

W tabeli nr 1 przedstawiono obliczone zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:

Tabela nr 1

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)
1.	Lokalizacja	20	460,00
2.	Stan techniczny budynków	30	690,00
3.	Powierzchnia użyt. budynków	5	115,00
4.	Dostępność i dojazd	10	230,00
5.	Standard wykończenia i funkcjonalność	15	345,00
6.	Wielkość działki	10	230,00
7.	Forma władania	10	230,00
Σ		100	2.300,00

Ze zbioru analizowanych nieruchomości przyjęto jako obiekty porównawcze 3 nieruchomości zabudowane najbardziej podobne do szacowanej, których sprzedaż została udokumentowana aktami notarialnymi. Dane dotyczące tych nieruchomości zebrano w tabeli nr 2.

Analizując dane transakcyjne zauważono brak jednoznacznego związku pomiędzy ceną a datą transakcji. Przyjęto trend czasowy = 0%.

Dla potrzeb wyceny:

- zbadano rynek nieruchomości – nieruchomości komercyjnych,
- zbadano rynek – na terenie miast: Lubartów, Biała Podlaska i Opole Lubelskie,
- zbadano rynek nieruchomości w latach 2015 i 2016.

Tabela nr 2

Lp	Lokalizacja	Data transakcji	Cena 1m ² pow. użytk. budynku w (zł/m ²)
1.	Opole Lubelskie	03.02.2015 r.	1.055,40
2.	Biała Podlaska	08.10.2015 r	1.272,00
3.	Lubartów	24.03.2016 r	1.750,00

2.2. Opis nieruchomości porównywalnych

Do porównania przyjęto nieruchomości zabudowane budynkami biurowo-usługowymi zlokalizowane w Opolu Lubelskim, Białej Podlaskiej i w Lubartowie .

Nieruchomość nr 1

Transakcja zawarta w lutym 2015 r. dotyczyła nieruchomości położonej w Opolu Lubelskim przy ul. Popijarskiej. Użytkowanie wieczyste działki gruntu o powierzchni 0,1273 ha oraz własność budynku stanowiącego odrębną nieruchomość. Działka zagospodarowana, zabudowana jest budynkiem usługowo-biurowym o powierzchni użytkowej 1231,74 m². Dojazd o nawierzchni asfaltowej, dostęp dobry. Wyposażenie w instalacje: en. elektryczna, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i telefoniczną.

Sprzedano aktem notarialnym z dnia 03.02.2015 r. za cenę 1.300.000,00 zł.

Nieruchomość nr 2

Transakcja zawarta w październiku 2015 r. dotyczyła nieruchomości położonej w Białej Podlaskiej przy ul. Sidorowskiej. Użytkowanie wieczyste działki gruntu o powierzchni 0,2256, ha oraz własność budynku stanowiącego odrębną nieruchomość. Działka zagospodarowana, zabudowana jest budynkiem usługowo-biurowym o powierzchni użytkowej 511 m². Dojazd o nawierzchni asfaltowej, dostęp dobry. Wyposażenie w instalacje: en. elektryczna, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i telefoniczną.

Sprzedano aktem notarialnym z dnia 08.10.2015 r. za cenę 650.000,00 zł.

Nieruchomość nr 3

Transakcja zawarta w marcu 2016 r. dotyczyła nieruchomości położonej w Lubartowie przy ul. Lubelskiej. Działka o powierzchni 0,1766 m², zagospodarowana, zabudowana jest budynkiem usługowo - biurowym o powierzchni użytkowej 1000 m². Dojazd o nawierzchni asfaltowej, dostęp dobry. Wyposażenie w instalacje: en. elektryczna, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i telefoniczną.

Sprzedano aktem notarialnym z dnia 24.03.2016 r. za cenę 1.750.000,00 zł.

2.3. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

Tabela nr 3

I.p.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	Korzystna	Przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji oraz innych obiektów handlowo-usługowych i oświatowych, miasto o dużym potencjale ekonomicznym, lub bliskie sąsiedztwo miasta o statusie województwa,
		Średnia	Przy głównych lub bocznych ulicach miasta z dobrym dostępem do komunikacji oraz innych obiektów handlowo-usługowych, w zespole podobnych obiektów, miasto o mniejszym potencjale ekonomicznym,
2.	Stan techniczny budynków	Dobry	Budynki nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania wymagają konserwacji. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym,
		Zadawalający	W budynkach występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
		Zły	W budynkach występują znaczne uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny.
3.	Powierzchnia użyt. budynków w (m ²)	Korzystna	Od 500 m ² do 1500 m ²
		Średnia	Powyżej 1500 m ² ,
4.	Dostępność i dojazd	Korzystna	Miejsca parkingowe, dostępny dojazd place manewrowe dla większych samochodów dostawczych,
		Średnia	Ograniczona liczba miejsc parkingowych oraz powierzchni placów manewrowych dla większych samochodów dostawczych, dojazd dogodny,
		Przeciętna	Brak miejsc parkingowych, placów manewrowych dla większych samochodów dostawczych,
5.	Standard wykończenia i funkcjonalność	Wysoki	Budynki nowe lub po kapitalnym remoncie. Wysoki standard wykończenia wnętrz, odpowiednia wysokość budynków biurowych, pomieszczenia socjalne. wyposażenie w instalacje grzewcze,
		Średni	Budynki wymagające częściowego remontu. Średni standard wykończenia wnętrz, wyposażenie w instalacje grzewcze, istnieje zaplecze socjalne,
		Niski	Budynki wymagające kompleksowego remontu. Niski standard wykończenia wnętrz, budynki nie ogrzewane, pomieszczenia socjalne, brak pomieszczeń biurowych,.
6.	Wielkość działki	Bardzo dobra	Działka od 0,1000 ha do 0,2500 ha,
		Dobra	Działka od 0,2501 ha do 3,5000 ha,
		Przeciętna	Poniżej 0,1000 ha i powyżej 0,3500 ha
7.	Forma władania	Korzystna	Prawo własności gruntu
		Przeciętna	Prawo wieczystego użytkowania gruntu,

2.4. Charakterystyka szacowanej nieruchomości oraz nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych

Tabela nr 4

Lp	Cechy rynkowe	Obiekt szacowany	Obiekt nr 1	Obiekt nr 2	Obiekt nr 3
1.	Lokalizacja	Średnia	Średnia	Korzystna	Korzystna
2.	Stan techniczny budynków	Zadawalający	Zadawalający	Zadawalający	Zadawalający
3.	Powierzchnia użyt. budynków	Średnia	Korzystna	Korzystna	Korzystna
4.	Dostępność i dojazd	Korzystny	Korzystny	Korzystny	Korzystny
5.	Standard wykończenia i funkcjonalność	Średni	Średni	Średni	Średni
6.	Wielkość działki	Korzystna	Korzysta	Korzystna	Korzystna
7.	Forma władania	Korzystne	Średnie	Średnie	Korzystne

2.5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Tabela nr 5

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki (zł/m ²)		
				Obiekt Nr 1	Obiekt Nr 2	Obiekt Nr 3
1.	Lokalizacja	20	460,00		-460,00	-460,00
2.	Stan techniczny budynków	30	690,00	0	0	0
3.	Powierzchnia użyt. budynków	5	115,00	-115,00	-115,00	-115,00
4.	Dostępność i dojazd	10	230,00	0	0	0
5.	Standard wykończenia i funkcjonalność	15	345,00	0	0	0
6.	Wielkość działki	10	230,00	0	0	0
7.	Forma władania	10	230,00	+230,00	+230,00	0
Σ				+115,00	-345,00	-575,00

Cena poprawiona:

$$\text{Obiekt Nr 1: } 1.055,40\text{zł/m}^2 + 115,00 = 1.170,40\text{zł/m}^2$$

$$\text{Obiekt Nr 2: } 1.272,00\text{zł/m}^2 - 345,00 = 927,00\text{zł/m}^2$$

$$\text{Obiekt Nr 3: } 1.750,00\text{zł/m}^2 - 575,00 = 1.175,00\text{zł/m}^2$$

2.6. Obliczenie oszacowanej nieruchomości

Wartość rynkową szacowanych działek gruntu obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości częściowych określonych w parach porównawczych:

$$X = \frac{C_1 + C_2 + C_3}{3}, \quad \text{gdzie}$$

$$X = \frac{1.170,40 + 927,00 + 1.175,00}{3} = 1.090,80 \text{ zł/m}^2$$

Wartość zabudowanej działki gruntu nr 1377/1 wynosi:

$$1.090,80 \text{ zł/m}^2 \cdot 455,96 \text{ m}^2 = 497.361,16 \text{ zł}$$

(przyjęto w zaokrągleniu): **497.000,00 zł**

słownie złotych: **czteryście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy-**

3. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI GRUNTU NR 1377/1

3.1. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości uzyskane za nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości. W zbiorze tym określono ceny:

Cenę minimalną - $C_{\min} = 80,00 \text{ zł/m}^2$
Cenę maksymalną - $C_{\max} = 25,00 \text{ zł/m}^2$

$$\square C = C_{\max} - C_{\min} = 80,00 \text{ zł/m}^2 - 25,00 \text{ zł/m}^2 = 55,00 \text{ zł/m}^2$$

W tabeli nr 7 przedstawiono obliczone zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:

Tabela nr 7

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)
1.	Lokalizacja	35	19,25
2.	Powierzchnia działki w (m ²)	20	11,00
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	15	8,25
4.	Kształt działki	20	11,00
5.	Dojazd	10	5,50
		100	55,00

Ze zbioru analizowanych nieruchomości przyjęto jako obiekty porównawcze 3 nieruchomości najbardziej podobne do szacowanej, których sprzedaż została udokumentowana aktami notarialnymi. Dane dotyczące tych nieruchomości zebrano w tabeli nr 8.

Analizując dane transakcyjne zauważono brak jednoznacznego związku pomiędzy ceną a datą transakcji. Przyjęto trend czasowy = 0%.

Dla potrzeb wyceny:

- zbadano rynek nieruchomości – nieruchomości nie zabudowanych,
- zbadano rynek – miasta Parczew,
- zbadano rynek nieruchomości w latach 2016 i 2017.

Tabela nr 8

L p	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia w (m ²)	Cena 1 m ² w (zł)
1.	ul. Wojska Polskiego	07.06.2016 r.	650	69,20
2.	ul. Wojska Polskiego	13.04.2016 r.	1057	69,50
3.	ul. Lipowa	23.03.2016 r.	1331	52,60

3.2. Opis działek porównywanych

Działka nr 1

Transakcja zawarta w czerwcu 2016 r. Dotyczyła działki o powierzchni 650 m², położonej przy ul. Wojska Polskiego Działka o kształcie regularnym z możliwością racjonalnego zagospodarowania terenu. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka położona na terenie handlu i usług. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa handlowo-usługowa i jednorodzinna.

Sprzedano aktem notarialnym z dnia 07.06.2016 r. za cenę 45.000 zł.

Działka nr 2

Transakcja zawarta w kwietniu 2016 r. Dotyczyła działki o powierzchni 1057 m², położonej przy ul. Wojska Polskiego Działka o kształcie regularnym z możliwością racjonalnego zagospodarowania terenu. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka położona na terenie handlu i usług. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa handlowo-usługowa i jednorodzinna.

Sprzedano aktem notarialnym z dnia 13.04.2016 r. za cenę 73.490,00 zł.

Działka nr 3

Transakcja zawarta w marcu 2016 r. Dotyczyła działki o powierzchni 1331 m², położonej przy ul. Lipowej. Działka o kształcie regularnym z możliwością racjonalnego zagospodarowania terenu. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka położona na terenie usług. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa handlowo-usługowa i jednorodzinna.

Sprzedano aktem notarialnym z dnia 23.03.2016 r. za cenę 70.000,00 zł.

3.3. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

Tabela nr 9

L.p	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	Bardzo dobra	Przy głównych ulicach miasta z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, oraz innych obiektów handlowo-usługowych, dzielnice położone w niedalekim sąsiedztwie centrum miasta,
		Dobra	Przy ulicach głównych z dobrym dostępem do komunikacji, przy dużych lub średnich skupiskach ludzkich, w pewnej odległości od centrum miasta,
		Średnia	Przy ulicach znacznie oddalonych od przystanków komunikacji przy średnich i małych skupiskach ludzkich, dzielnice znacznie oddalone od centrum miasta,
2.	Powierzchnia działki w m ²	Bardzo dobra	Od 1000 m ² do 2500 m ² ,
		Dobra	Od 2501 m ² do 3000 m ²
		Średnia	Poniżej 1000 m ² , powyżej 3000 m ² ,
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystne	Bliskość terenów zielonych, zagospodarowana okolica. poczucie bezpieczeństwa, dobre sąsiedztwo, mały uciążliwy ruch uliczny,
		Średnie	Zagospodarowana okolica, tereny zielone w dalszej odległości, poczucie bezpieczeństwa, małe natężenie hałasu ruchu ulicznego,
4.	Kształt działki	Korzystne	Kształt działki o regularnych proporcjach boków umożliwiające racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu,
		Przeciętne	Zachwiana proporcja boków działki np. wąskie mocno wydłużone paski gruntu, o kształtach nieregularnych,
5.	Dojazd	Korzystny	Droga o nawierzchni asfaltowej, utwardzonej,
		Średni	Drogą gruntową.

3.4. Charakterystyka szacowanej działki nr 1377/1 i działek przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych

Tabela nr 10

Lp	Cechy rynkowe	Działka wyceniana	Działka nr 1	Działka nr 2	Działka nr 3
1.	Lokalizacja	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
2.	Powierzchnia działki w (m ²)	Bardzo dobra	Średnia	Bardzo dobra	Bardzo dobra
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystne	Korzystne	Korzystne	Korzystne
4.	Kształt działki	Korzystny	Korzystny	Korzystny	Korzystny
5.	Dojazd	Korzystny	Korzystny	Korzystny	Korzystny

3.5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Tabela nr 11

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki (zł/m ²)		
				Obiekt Nr 1	Obiekt Nr 2	Obiekt Nr 3
1.	Lokalizacja	35	19,25	0	0	0
2.	Powierzchnia działki w (m ²)	20	11,00	+11,00	0	0
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	15	8,25	0	0	0
4.	Kształt działki	20	11,00	0	0	0
5.	Dojazd	10	5,50	0	0	0
			□	+11,00	0	0

Cena poprawiona:

Obiekt Nr 1: $69,20\text{zł/m}^2 + 11,00 = 80,20\text{zł/m}^2$

Obiekt Nr 2: $69,50\text{zł/m}^2$

Obiekt Nr 3: $52,60\text{zł/m}^2$

3.6. Obliczenie oszacowanej działki gruntu nr 1377/1

Wartość rynkową szacowanych działek gruntu obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości częściowych określonych w parach porównawczych:

$$X = \frac{C_1 + C_2 + C_3}{3}, \quad \text{gdzie}$$

$$X = \frac{80,20 + 69,50 + 52,60}{3} = 67,40 \text{ zł/m}^2$$

Wartość działki Nr 1377/1 wynosi:

$$1668 \text{ m}^2 \times 67,40 \text{ zł/m}^2 = 112.423,20 \text{ zł}$$

(w przybliżeniu): **112.400,00**

Słownie złotych: **sto dwanaście tysięcy czterysta-**

4. Obliczenie wartości rynkowej budynku:

Wartość rynkowa budynku W_B stanowi różnicę pomiędzy wartością całej nieruchomości W_N a wartością działki gruntu W_G ,

$$W_B = W_N - W_G$$

$$497.000,00 \text{ zł} - 112.400,00 \text{ zł} = 384.600,00 \text{ zł}$$

słownie złotych: **trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset-**

8. KLAUZULE I USTALENIA KOŃCOWE

1. Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, oparte na wartościach rynkowych podobnych nieruchomości określonych w celu przeprowadzenia transakcji kupna-sprzedaży udokumentowanych zawartymi aktami notarialnymi.
2. Oszacowana wartość mieści się w przedziale cen zbywalnych nieruchomości na rynku lokalnym o podobnym położeniu i strukturze.
3. Określona wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w obrocie rynkowym.
4. Wycena została sporządzona dla potrzeb określonych przez Zleceniodawcę.
5. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej.
6. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
7. Operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy do daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
8. Operat może być wykorzystany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualności przez autora wyceny.
9. Operat został sporządzony zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
10. Operat został opracowany na bazie udostępnionych przez Zleceniodawcę i zgromadzonych w procesie wyceny dokumentów.
11. Biegły nie bierze na siebie odpowiedzialności za wpływ dokumentów nie udostępnionych, które mogły zmienić operat, oraz za skutki ewentualnych błędów w dokumentach udostępnionych.
12. Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

8.1. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Księga wieczysta Nr LU1R/0043391/6.
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Wypis z kartoteki budynków.
4. Mapa ewidencyjna.
5. Dokumentacja fotograficzna.



Lublin, dnia 05 grudnia 2017 r.

