

Aktualizacja OPERATU SZACUNKOWEGO

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w miejscowości Suchy Bór przy ul. Pawlety 1a, oznaczonej ewidencyjnym numerem działki: 243/24 z ark. mapy 3 o powierzchni 6,3387 ha. Obręb Suchy Bór, gmina Chrzastowice, powiat opolski, województwo opolskie.

WARTOŚĆ :

1 538 720 zł.

(Słownie: jeden milion pięćset trzydzieści osiem tysięcy siedemset dwadzieścia zł.).



Opracował :

mgr inż. WANDA DUNAJ


rzeczoznawca majątkowy nr upr. 691

Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Krapkowice 15 - 09 - 2017 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego:

Zleceniodawca	Właściciel.
Przedmiot opracowania	<p>Przedmiotem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w miejscowości Suchy Bór przy ul. Pawlety 1a, oznaczonej ewidencyjnym numerem działki: 243/24 z ark. mapy 3 o powierzchni 6,3387 ha. Obręb Suchy Bór, gmina Chrzastowice, powiat opolski, województwo opolskie.</p> <p>Nieruchomość leży w północnej części wsi Suchy Bór w sąsiedztwie ul. Pawlety – drogi do Łędzin, drogą utwardzoną przez teren lasu. W otoczeniu nieruchomości tereny lasów..</p> <p>Nieruchomość ma kształt nieregularny o dłuższych bokach na kierunku wschód-zachód. Zabudowana jest zespołem budynków: mieszkalno-rehabilitacyjnego z zapleczem technicznym z basenem krytym, mieszkalno-gospodarczym i budynkiem stacji uzdatniania wody. Po wschodniej stronie budynku głównego znajdują się tereny sportowo-rekreacyjne. Pozostały obszar nieruchomości poza bezpośrednim sąsiedztwem tych obiektów to las.</p> <p>Nieruchomość wyposażona jest w przyłącze energetyczne, wodociągowe oraz kanalizacji sanitarnej. Na nieruchomości, na części zabudowanej, znajduje się sieć energetyczna, w tym oświetlenia terenu, a także sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej. Nieruchomość wyposażona jest w drogi wewnętrzne, place i chodniki oraz urządzenia małej architektury. Całość jest ogrodzona z bramami: od południa z drogi dojazdowej od ul. Pawlety oraz od północy z drogi leśnej.</p> <p><u>Budynek:</u> mieszkalno-rehabilitacyjnego z zapleczem technicznym z basenem krytym,</p> <ul style="list-style-type: none"> • powierzchnia użytkowa - 2 513,80 m², • powierzchnia zabudowy - 2 193,40 m², • kubatura - 10 583,50 m³. <p>Jest to budynek zamieszkania zbiorowego o charakterze sanatoryjnym z pawilonem rehabilitacyjnym z basenem. Posiada dwie kondygnacje. Na jego funkcje składają się 64 pomieszczenia użytkowe oraz pomieszczenia techniczne z zapleczem, w tym: pokoje mieszkalne, pokoje biurowe, pomieszczenia szkoły, kuchnia z jadalnią, sanitariaty, łazienki, świetlice, sala gimnastyczna, sale zabaw, gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, fizykoterapeutyczne, hydroterapeutyczne itp.</p> <p>Budynek o fundamentach ceglanych i betonowych wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowany z cegły ceramicznej i bloczków żwirobetonowych. Stropy masywne, drobnowymiarowe typu „DZ”, stropodach na stropie typu „DZ” z pokryciem papą i obróbkami, blacharskimi, rynnami i rurami spustowymi. Schody wewnętrzne betonowe, monolityczne. Budynek wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania z kotłownią węglową, wentylację mechaniczną, elektryczną i wodno-kanalizacyjną.</p> <p>Elementy wykończeniowe budynku są bardzo zróżnicowane o różnym standardzie w zależności od okresu przeprowadzonych remontów. Pierwotna część obiektu powstała w latach 1906-1907. Ośrodek był wielokrotnie rozbudowywany. W końcu lat 60-tych XX w., ze względu na dużą dekapitalizację budynków przeprowadzono remont kapitalny i modernizację. Na ówczesne lata był to obiekt nowoczesny, jednak wskutek tylko częściowych remontów i modernizacji od tego czasu, obecnie jest obiektem o przeciętnym standardzie, z wyjątkiem części wyremontowanej dla zajęć rehabilitacyjnych. Ze względów technicznych budynek wymaga pilnego remontu</p>

	<p>pokrycia dachowego oraz usunięcia skutków dotychczasowych zalań z dachu, wykonania izolacji pionowej ścian zewnętrznych oraz fundamentów, a także wymiany pozostałej stolarki. W celu podniesienia standardu wymagany jest remont większości elementów wykończeniowych, a także pełnego dostosowania budynku dla potrzeb osób niepełnosprawnych.</p> <p><u>Budynek mieszkalno - gospodarczy</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • powierzchnia użytkowa - 440,01 m², • powierzchnia zabudowy - 299,00 m², • kubatura - 1 554,80 m³. <p>Jest to budynek o funkcji mieszkalno-gospodarczej. Na parterze znajdują się pomieszczenia gospodarcze, magazynowe i warsztatowe, a na piętrze pokoje mieszkalne. Budynek o fundamentach betonowo-ceglanych, wzniesiony w technologii tradycyjnej – murowany z cegły ceramicznej. Stropy żelbetowe i drobnowymiarowe typu „DZ”. Stropodach w części betonowy, w części drewniany, kryty papą. Schody żelbetowe. Budynek wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania z kotłowni w budynku głównym, instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.</p> <p>Elementy wykończeniowe budynku są w miernym stanie techniczno-użytkowym. Ze względów technicznych budynek wymaga remontu wszystkich jego elementów. Część mieszkalna jest obecnie wyłączona z eksploatacji. W celu podniesienia standardu wymagany jest remont większości elementów wykończeniowych.</p> <p><u>Budynek stacji uzdatniania wody</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • powierzchnia użytkowa - 52,80 m², • powierzchnia zabudowy - 66,50 m² • kubatura - 226,10 m³. <p>Jest to budynek obecnie nieużytkowany, służący jako obiekt techniczny dla znajdującego się obok ujęcia wody. Budynek o fundamentach betonowo-ceglanych, wzniesiony w technologii tradycyjnej – murowany z cegły ceramicznej. Stropy drewniane, dach drewniany z pokryciem papą na odeskowaniu. Wyposażony w instalację centralnego ogrzewania z kotłowni w budynku głównym, instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. W obecnym stanie obiekt zagraża bezpieczeństwu użytkowania i winien być niezwłocznie wyburzony.</p> <p>Łączna powierzchnia użytkowa budynków = 1900,00 m².</p>
Cel opracowania	Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej do przeprowadzenia sprzedaży przez właściciela.
Data	15 - 09 -2017 rok.
Wartość	1 538 720 zł , z tego prawo własności gruntu budowlanego 424 760 zł, budynków 993 060 zł. oraz gruntu zalesionego 180 900 zł.
Autor	Wanda Dunaj rzeczoznawca majątkowy nr upr. 691. Krapkowice ul. 3 Maja 15A.
Podpis	<p>Krapkowice 15-09-2017 r.</p> 

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

<u>Wyciąg z operatu szacunkowego</u>	<u>str. 2</u>
1. Przedmiot i zakres opracowania	str. 5
2. Cel opracowania	str. 5
3. Podstawy opracowania	str. 5
a/ podstawa formalna	str. 5
b/ podstawy materialno - prawne	str. 5
c/ źródła danych merytorycznych	str. 5
4. Określenie dat istotnych	str. 5
5. Opis i określenie stanu prawnego nieruchomości	str. 5
a/ stany prawnego	str. 5
b/ stanu techniczno użytkowego	str. 6
c/ przeznaczenia w planie miejscowym	str. 8
6. Sposób określenia wartości	str. 8
7. Określenie wyniku szacowania	str. 10
7.1. Analiza i charakterystyka rynku	str. 10
7.2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych i wag	str. 12
7.3. Charakterystyka wycenianej nieruchomości i porównywalnych	str. 13
7.4. Wyliczenie poprawek i skorygowanej ceny nieruchomości porównywalnych	str. 13
7.5. Określenie wartości 1m ² nieruchomości każdej pary	str. 13
7.6. Określenie wartości nieruchomości	str. 14
7.7. Określenie wartości jednostkowej gruntu budowlanego	str. 14-17
7.8. Określenie wartości jednostkowej gruntu leśnego	str. 17-19
7.9 Określenie wartości rynkowej nieruchomości	str. 19
8. Uzasadnienie wartości nieruchomości	str. 20
9. Dane końcowe	str. 20

1. Przedmiot i zakres opracowania:

Przedmiotem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w miejscowości Suchy Bór przy ul. Pawlety 1a, oznaczonej ewidencyjnym numerem działki: 243/24 z ark. mapy 3 o powierzchni 6,3387 ha. Obręb Suchy Bór, gmina Chrzastowice, powiat opolski, województwo opolskie.

Właściciel: Stobrowskie Centrum Medyczne Sp. z o.o z siedzibą w Suchym Borze.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer OP1O/00040814/6 w Sądzie Rejonowym w Opolu.

2. Cel opracowania:

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wg poziomu cen stosowanych w wolnym obrocie na terenie woj. opolskiego.

Przedmiotowa wartość ma być podstawą do przeprowadzenia sprzedaży przez właściciela.

3. Podstawy opracowania:**a/ Podstawa formalna :**

- Zlecenie - właściciela.

a/ Podstawa prawna :

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn.zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn.zm.).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 13 poz. 707 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1965 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017r., poz. 459).

c/ Źródła danych merytorycznych :

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRzM wg stanu w dacie opracowania.
- Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmującego tereny budownictwa jednorodzinnego we wsi Suchy Bór zatwierdzonym uchwałą Nr XLIII/220/2002 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 28 lutego 2002r.
- Aktualne dane cenowe dotyczące nieruchomości o podobnym charakterze będące w posiadaniu rzeczoznawcy.
- Dane z wypisu z rejestru gruntów, mapki i informacji z księgi wieczystej oraz opis nieruchomości z daty lustracji terenowej.
- Opracowanie Stowarzyszenia Biegłych Rzeczoznawców Budowlanych w Katowicach pt. "Sposoby ustalania zużycia technicznego budynków i budowli", Katowice 1992 r.
- Informacje uzyskane w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno - Kartograficznej w Opolu i innych.
- Materiały i informacje przekazane przez właściciela.

4. Określenie dat istotnych:

a/ Data określenia wartości nieruchomości	15-09-2017 r.
b/ Data poziomu cen	wrzesień 2017 r.
c/ Data określenia i uwzględnienia stany prawnego	15-09-2017 r.
d/ Data lustracji terenowej nieruchomości	14-09-2017 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości:**a/ Stan prawny :**

Właściciel: Stobrowskie Centrum Medyczne Sp. z o.o z siedzibą w Suchym Borze

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer OP1O/00040814/6 w Sądzie Rejonowym w Opolu.

W dziale I-SP ujawniono wpis dotyczący uprawnienia wynikającego z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: „każdoczesnym właścicielom działki numer 243/24 przysługuje odpłatna, nieograniczona w czasie służebność drogi polegająca na prawie swobodnego przejazdu i przechodu przez działkę nr 16/2 do drogi publicznej tj. ul. Pawlety w Suchym Borze”.

Działy III i IV wolne od wpisów.

b/ Stan techniczno-użytkowy:

Jednostka ewidencyjna: 160901_2 Chrzastowice.

Obręb ewidencyjny: 0034 - Suchy Bór.

Numer jednostki rejestrowej: 3.

Działka numer 243/24 z ark. mapy 3 o powierzchni 6,3387 ha zlokalizowana w Suchym Borze, Gmina Chrzastowice.

Arkusz mapy	Numer działki	Adres	Opis użytków	Oznaczenie użytków	Powierzchnia		KW
					Użytków ha	Działki ha	
3	243/24	Suchy Bór, Pawlety 1a	Inne tereny zabudowane	Bi	0,9355	6,3387	OP1O/00040814/6
			Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Bz	0,1900		
			Lasy	LsIV	5,2132		

Nieruchomość leży w północnej części wsi Suchy Bór w sąsiedztwie ul. Pawlety – drogi do Lędzin, z której prowadzi do niej utwardzona droga wewnętrzna przez teren lasu. W otoczeniu nieruchomości zlokalizowane tereny leśne.

Nieruchomość ma kształt nieregularny o dłuższych bokach na kierunku wschód-zachód. Zabudowana jest pośrodku zespołem budynku głównego z pawilonem hydroterapii, budynkiem gospodarczym i budynkiem agregatu (ujęcia wody). Po wschodniej stronie budynku głównego znajdują się tereny sportowo-rekreacyjne. Pozostały obszar nieruchomości poza bezpośrednim sąsiedztwem tych obiektów to las. Teren porośnięty drzewostanem: sosny, świerku z domieszką dębu, brzozy. Wiek w przewadze ponad 70 lat. Wielkość gorsza. Drzewostan bez cięć sanitarnych i zabiegów pielęgnacyjnych. Teren lasów obejmuje 52132 m².

Nieruchomość wyposażona jest w przyłącze energetyczne, wodociągowe oraz kanalizacji sanitarnej. Na nieruchomości, na części zabudowanej, znajduje się sieć energetyczna, w tym oświetlenia terenu, a także sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej. Nieruchomość wyposażona jest w drogi wewnętrzne, place i chodniki oraz urządzenia małej architektury. Całość jest ogrodzona z bramami: od południa z drogi dojazdowej od ul. Pawlety oraz od północy z drogi leśnej.

Budynek: mieszkalno-rehabilitacyjnego z zapleczem technicznym z basenem krytym,

- powierzchnia użytkowa - 2 513,80 m²,
- powierzchnia zabudowy - 2 193,40 m²,
- kubatura - 10 583,50 m³.

Jest to budynek zamieszkania zbiorowego o charakterze sanatoryjnym z pawilonem rehabilitacyjnym z basenem. Posiada dwie kondygnacje. Na jego funkcje składają się 64 pomieszczenia użytkowe oraz pomieszczenia techniczne z zapleczem, w tym: pokoje mieszkalne, pokoje biurowe, pomieszczenia szkoły,

kuchnia z jadalnią, sanitariaty, łazienki, świetlice, sala gimnastyczna, sale zabaw, gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, fizykoterapeutyczne, hydroterapeutyczne itp.

Budynek o fundamentach ceglanych i betonowych wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowany z cegły ceramicznej i bloczków żwirobetonowych. Stropy masywne, drobnowymiarowe typu „DZ”, stropodach na stropie typu „DZ” z pokryciem papą i obróbkami, blacharskimi, rynnami i rurami spustowymi. Schody wewnętrzne betonowe, monolityczne. Budynek wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania z kotłownią węglową, wentylację mechaniczną, elektryczną i wodno-kanalizacyjną.

Elementy wykończeniowe budynku są bardzo zróżnicowane o różnym standardzie w zależności od okresu przeprowadzonych remontów. Pierwotna część obiektu powstała w latach 1906-1907. Ośrodek był wielokrotnie rozbudowywany. W końcu lat 60-tych XX w., ze względu na dużą dekapitalizację budynków przeprowadzono remont kapitalny i modernizację. Na ówczesne lata był to obiekt nowoczesny, jednak wskutek tylko częściowych remontów i modernizacji od tego czasu, obecnie jest obiektem o przeciętnym standardzie, z wyjątkiem części wyremontowanej dla zajęć rehabilitacyjnych. Ze względów technicznych budynek wymaga pilnego remontu pokrycia dachowego oraz usunięcia skutków dotychczasowych zalań z dachu, wykonania izolacji pionowej ścian zewnętrznych oraz fundamentów, a także wymiany pozostałej stolarki. W celu podniesienia standardu wymagany jest remont większości elementów wykończeniowych, a także pełnego dostosowania budynku dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Budynek mieszkalno - gospodarczy

- powierzchnia użytkowa - 440,01 m²,
- powierzchnia zabudowy - 299,00 m²,
- kubatura - 1 554,80 m³.

Jest to budynek o funkcji mieszkalno-gospodarczej. Na parterze znajdują się pomieszczenia gospodarcze, magazynowe i warsztatowe, a na piętrze pokoje mieszkalne. Budynek o fundamentach betonowo-ceglanych, wzniesiony w technologii tradycyjnej – murowany z cegły ceramicznej. Stropy żelbetowe i drobnowymiarowe typu „DZ”. Stropodach w części betonowy, w części drewniany, kryty papą. Schody żelbetowe. Budynek wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania z kotłowni w budynku głównym, instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.

Elementy wykończeniowe budynku są w miernym stanie techniczno-użytkowym. Ze względów technicznych budynek wymaga remontu wszystkich jego elementów. Część mieszkalna jest obecnie wyłączona z eksploatacji. W celu podniesienia standardu wymagany jest remont większości elementów wykończeniowych.

Budynek stacji uzdatniania wody

- powierzchnia użytkowa - 52,80 m²,
- powierzchnia zabudowy - 66,50 m²
- kubatura - 226,10 m³.

Jest to budynek obecnie nieużytkowany, służący jako obiekt techniczny dla znajdującego się obok ujęcia wody. Budynek o fundamentach betonowo-ceglanych, wzniesiony w technologii tradycyjnej – murowany z cegły ceramicznej. Stropy drewniane, dach drewniany z pokryciem papą na odeskowaniu. Wyposażony w instalację centralnego ogrzewania z kotłowni w budynku głównym, instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. W obecnym stanie obiekt wymaga remontu większości elementów.

Łączna powierzchnia użytkowa = 3006,61 m².

Cechy rynkowe nieruchomości:

Lp.	Cecha	Opis cechy	Cecha
1	Lokalizacja	w miejscowości wiejskiej	gorsza

2	Stan techniczny	zużycie techniczne ok. 60 %	niezadowalający
3	Wykończenie	Elementy wykończenia wyeksploatowane w okresie użytkowania	niski standard
4	Wyposażenie	energii, woda, kanalizacja, gaz i co własne wyeksploatowane	częściowe
5	Wielkość	5,9: 1 (stosunek powierzchni gruntu do Pu budynku)	mniejsza
6	Prawo	Własności	lepsze
7	Otoczenie	las	gorsze
8	Zagospodarowanie	Na powierzchni terenu utwardzenia, zabudowy gospodarczej, zieleni, ogrodzenie, obiekty małej archt. Wszystko znacznie wyeksploatowane	gorsze

c/ Przeznaczenie w miejscowym planie:

Dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmujący obszar wsi Suchy Bór.

Zgodnie z nim zabudowana część działki wraz z otaczającym terenem o powierzchni 11255 m² oznaczona jest symbolem „1UZ”, jako teren zabudowy usługowej zdrowia o przeznaczeniu – zabudowa związana z funkcjami medycznymi, rehabilitacyjnymi, sanatoryjnymi, wraz z przynależnym zagospodarowaniem, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń i obiektów sportu oraz zmianą przeznaczenia obiektu na usługi związane ze sportem, rekreacją, mieszkalnictwem zbiorowym, ośrodkiem szkoleniowym. Dla tego terenu plan nakazuje adaptację istniejącego zagospodarowania z lokalizacją w granicach działki budowlanej dla każdego 50 m² powierzchni zabudowy usługowej jednego miejsca parkingowego dla samochodów osobowych lub dostawczych.

Natomiast pozostała zadrzewiona część działki to obszar oznaczony symbolem „3ZL” o powierzchni 52132 m² jako tereny lasów o przeznaczeniu, jako lasy wraz z występującymi polanami, drogami i ścieżkami śródleśnymi, stałymi i sezonowymi wodami powierzchniowymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu. Dla terenów tych ustala się nakaz ochrony siedlisk stanowiących naturalne fragmenty rodzimej przyrody, ze względu na zachowanie różnorodności przyrodniczej, leśnych zasobów genetycznych, walorów krajobrazowych, a także zachowanie lasów w dobrym stanie zdrowotnym i sanitarnym oraz odtwarzanie kompleksów leśnych przez kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej odpowiedniej dla danego siedliska. Zakazuje się zabudowy za wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych oraz trwałego osuszania bagien i obszarów podmokłych, za wyjątkiem przypadków, w których wyniki przeprowadzonych badań i ekspertyz wykluczają niekorzystny wpływ tego zabiegu na stosunki wodne, a także zmiany stosunków wodnych poza działaniami zmierzającymi do zachowania dobrego stanu sanitarnego. Dopuszcza się tworzenie tras turystycznych, rowerowych i hippicznych, ścieżek dydaktycznych i miejsc widokowych, dróg wewnętrznych, dojazdów do sąsiednich pól i zagród.

6.Sposób określenia wartości:

Sposób wyceny oparto na wymogach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 107, późn. 2109 z późn. zm.) - przyjmując za podstawę prawną art. 149 - 159 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.) oraz standard „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.

§ 3 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 107, poz. 2109 z późn. zm.) mówi : *określenie wartości nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.*

Określa się wartość rynkową prawa własności wycenianej nieruchomości w oparciu o art. 150.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.), który stanowi, że wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

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

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy (art. 151.1).

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonując wyboru sposobu wyceny nieruchomości należy w szczególności uwzględnić następujące kryteria: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję dla nieruchomości wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości, dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości lub czynszach rynkowych, zakres wyceny, uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny oraz stan prawny nieruchomości.

Mając na uwadze cel wyceny, w niniejszym operacie szacunkowym przedstawiono wartość rynkową nieruchomości.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku przy spełnieniu określonych warunków. Pojęcie wartości rynkowej nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca powinien ustalić sposób optymalnego, lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

a/ Określono wartość rynkową na dzień opracowania 15-09-2017 r.

b/ Wybór podejścia metody i techniki :

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości, do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

Wg art. 153 ust. 1 podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

§ 4.1. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawach wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowi, że przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Z uwagi na znaną wystarczającą liczbę wiarygodnych i porównywalnych transakcji oraz ich cechy i ceny oraz sposób zawarcia umowy, dla tego opracowania zastosowano podejście porównawcze przy uwzględnieniu :

- analizy informacji (przeznaczenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, wypis i wyrys z operatu ewidencji gruntów, mapy sytuacyjno-wysokościowej, itp.),
- rodzaju nieruchomości wycenianej,
- celu wyceny nieruchomości,
- analizy sprzedanych porównywalnych nieruchomości w danym okresie i w danym obszarze,
- czynników kształtujących wartość przedmiotowej nieruchomości,

- przebiegu i rozmieszczenia sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunalnych i wyposażenia budynku,
- stanu aktualnego zagospodarowania nieruchomości,
- stanu technicznego.

Przyjęto następujący algorytm postępowania przy wycenie metodą porównywania parami :

1. określenie rynku lokalnego na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość (ustalając jej rodzaj, obszar i okres badania cen transakcyjnych,
2. ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
3. charakterystyka wycenianej nieruchomości, z wyeksponowaniem cech rynkowych,
4. wybór i opis porównywalnych nieruchomości gruntowych, których są znane ceny transakcyjne i cechy,
5. zestawienie parami nieruchomości wycenianej z porównywalnymi,
6. wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównywalnymi,
7. określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
8. ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

7. Określenie wyniku szacowania:

7.1. Charakterystyka rynku lokalnego, na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość:

§ 3 ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 107, późn. 2109 z późn. zm.) stanowi : *określenie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszu oraz zawarcia transakcji.*

Gmina Chrzastowice położona jest pomiędzy dwoma ważnymi szlakami komunikacji drogowej: w kierunku Częstochowy (Warszawy) - drogą nr 46 oraz w kierunku Katowic - drogą 94. Długość dróg krajowych na terenie gminy wynosi 8,8 km. Szlaki te uzupełniają drogi powiatowe: Ozimek - Przywory, Falmirowice - Dębska Kuźnia, Niwki - Dębska Kuźnia, Chrzastowice - Daniec, Daniec - Dąbrowice, Dębie - Raszowa, Chrzastowice - Walidrogi, Łędziny - Falmirowice. Ta sieć dróg powiatowych ma 47 km długości. Pozostałe drogi to drogi gminne o znaczeniu lokalnym o łącznej długości 72 km. Przez teren gminy Chrzastowice przebiega linia kolejowa relacji Opole - Tarnowskie Góry z odgałęzieniem w kierunku Częstochowy przez Lubliniec, a dalej Warszawy - ze stacją w Chrzastowicach i dwoma przystankami osobowymi w miejscowościach Dębska Kuźnia i Suchy Bór.

Miejscowość Suchy Bór położona jest w widłach ww. dróg krajowych, przy drodze z Łędzin do Falmirowic. Na wymienionej linii kolejowej znajduje się przystanek osobowy. Suchy Bór posiada obecnie sieć energetyczną, telefoniczną, wodociągową i kanalizacyjną.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych z transakcji, określám dla potrzeb tego opracowania rynek regionalny (województwa opolskiego) za wystarczający i wiarygodny pod względem rodzajowym. Nieruchomości usług sanatoryjno-rehabilitacyjnych i zdrowia pozostające w prawie własności w obrocie występują na małym poziomie. Odnotowano kilka transakcji, które pozwoliły na zastosowanie metody porównywania parami.

Do porównania przyjęto zaistniałe transakcje w okresie lipiec 2015 do marzec 2017 roku.

Wyboru dokonano na podstawie zapisów w Aktach Notarialnych, popartych oględzinami. Ponadto wykorzystano z danych katastralnych uzbrojenia gruntu oraz zapisów w planie miejscowym

zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania. Nieruchomości wybrane, są najbardziej zbliżone opisem, funkcją, technologią budowy, standardem wykończenia i wyposażenia budynku oraz uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej.

Obszar badania to: województwo opolskie.

Okres badania: okresie lipiec 2015 do marzec 2017 r.

Rodzaj rynku badanego: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami usług rehabilitacyjno – wypoczynkowych, oświaty i zdrowia.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględniono cechy rynkowe: jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu wykończenia, aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami, analizy sprzedanych nieruchomości porównywalnych, w danym okresie i w danym obszarze oraz inne czynniki mające wpływ na wartość przedmiotowej nieruchomości.

Odnutowane transakcje:

Lp.	Lokalizacja	Data trans.	Pu w m ²	Pow. działki m ²	Cena w zł	Cena 1m ² pu
1	Puszyna	01/2017	13000	499,20 szkoła Piwnice103,15 Bud. gosp.46.10	315000	631,01
2	Góra Św. Anny	11/2016	877,80	5369	900 000	1025,29
3	Krapkowice	04/2016	2360	6435	1 300 000	550,85
4	Gostomia	12/2015	1817	320 oś. zdrowia	151500	473,44

Do celów wyceny zgromadzono informacje o 4 transakcjach nieruchomości użytkowych. W wyniku analizy stwierdzono, że ceny nieruchomości użytkowych na badanym terenie wykazują stabilizację. Odstąpiono od korygowania ceny z tytułu upływu czasu.

Z analizy własnych, przeprowadzonych na podstawie transakcji sprzedaży oraz preferencji potencjalnych nabywców wynika, że ceny tego typu nieruchomości uzależnione są od następujących cech rynkowych: lokalizacji, wykończenia i wyposażenia, stanu technicznego. Brak zależności ceny od wielkości.

Opis transakcji zabudowanych podobnych:

Cechy rynkowe nieruchomości podobnej Nr 1 (poz. 2):

Lp.	Cecha	Opis cechy	Cecha
1	Lokalizacja	w miejscowości wiejskiej z obiektami kultu religijnego	średnia
2	Stan techniczny	zużycie techniczne ok. 45 %	zadowalający
3	Wykończenie	Elementy wykończenia eksploatowane w okresie użytkowania do użytku	standard
4	Wyposażenie	energie, woda, kanalizacja i co własne do użytku	podstawowe
5	Wielkość	6,1: 1 (stosunek powierzchni gruntu do Pu budynku)	średnia
6	Prawo	Własności	Lepsze
7	Otoczenie	zabudowa mieszkaniowa i tereny rekreacyjne	lepsze
8	Zagospodarowanie	Na powierzchni terenu utwardzenia, zabudowa wiaty, zieleni, ogrodzenie	Przeciętne

Cechy rynkowe nieruchomości podobnej Nr 2 (poz. 3):

Lp.	Cecha	Opis cechy	Cecha
1	Lokalizacja	w miejscowości miejskiej powiatowej	lepsza
2	Stan techniczny	zużycie techniczne ok. 65 %	niezadowalający
3	Wykończenie	Elementy wykończenia w stanie do użytku, do wymiany	Niski standard
4	Wyposażenie	energie, woda, kanalizacja, gaz i co własne	częściowe

		eksploatowane	
5	Wielkość	2,73: 1 (stosunek powierzchni gruntu do Pu budynku)	mała
6	Prawo	Własności	Lepsze
7	Otoczenie	zabudowa mieszkaniowa z usługami	lepsza
8	Zagospodarowanie	Na powierzchni terenu utwardzenia, zieleń do wymiany	słabe

Cechy rynkowe nieruchomości podobnej Nr 3 (poz. 4):

Lp.	Cecha	Opis cechy	Cecha
1	Lokalizacja	w miejscowości wiejskiej	gorsza
2	Stan techniczny	zużycie techniczne ok. 60 %	Niezadowolający
3	Wykończenie	Elementy wykończenia w stanie do wymiany	Niski standard
4	Wypożyczenie	energii, woda, kanalizacja, gaz i co własne eksploatowane	zużyte
5	Wielkość	5,7: 1 (stosunek powierzchni gruntu do Pu budynku)	średnia
6	Prawo	Własności	Lepsze
7	Otoczenie	zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa	gorsze
8	Zagospodarowanie	Na powierzchni terenu utwardzenia, zieleń, ogrodzenie, zużyte	słabe

Zestawienie cech rynkowych nieruchomości podobnych z wycenianą:

Lp.	Cechy rynkowe	Nier. Wyceniana	Podobna nr 1	Podobna nr 2	Podobna nr 3
1	Lokalizacja	gorsza	średnia	lepsza	gorsza
2	Stan techniczny	niezadowolający	zadowolający	niezadowolający	Niezadowolający
3	Wykończenie	niski standard	standard	Niski standard	Niski standard
4	Wypożyczenie	częściowe	podstawowe	częściowe	zużyte
5	Wielkość	mała	średnia	mała	średnia
6	Prawo	lepsze	Lepsze	Lepsze	Lepsze
7	Otoczenie	gorsze	lepsze	lepsza	gorsze
8	Zagospodarowanie	słabe	przeciętne	słabe	słabe

Nieruchomość wyceniana od podobnych różni się cechami: lokalizacją, stanem technicznym, wykończeniem, wyposażeniem, wielkością, otoczeniem i zagospodarowaniem, przy porównywalnym : prawie.

Jako obiekty podobne dla aktualnej wartości wybrano poz. 2, 3, 4.

ΔC wyliczono z przedziału 473,44 zł/m² do 1025,29 zł/m².

7.2.Określenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych:

Określenie wag cech rynkowych wpływających na ceny transakcyjne na lokalnym rynku ustalono, na podstawie preferencji rynku nieruchomości usługowych w miejscowościach województwa opolskiego o porównywalnym rozwoju ekonomiczno – gospodarczym. Wagą cechy rynkowej jest udział procentowy w przedziale cenowym ΔC . Ustalono, że cechy rynkowe mają następujące wagi:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Ocena
1	Lokalizacja	20	lepsza – miasto powiatowe centrum lub wiejska z kultem religijnym Średnia – wiejska z obiektami kultu religijnego

			Gorsza – wiejska
2	Stan techniczny	30	zadowolający – zużycie techniczne od 41-60 % niezadowolający – zużycie techniczne od 61-75 %
3	Wykończenie	20	Standard – elementy wykończenia do użytku Niski standard – jw. lecz zużyte do wymiany
4	Wypozażenie	20	Częściowe – znacznie wyeksploatowane w części do wymiany Zużyte – do wymiany
5	Wielkość	5	Średnia - stosunek wielkości gruntu do budynku od 5,0 – 10 : 1 Mała – stosunek wielkości gruntu do budynku poniżej 5,1 : 1
6	Zagospodarowanie	5	przeciętne –ogrodzenie, naniesienie zabudowy gosp. słabe – praelementy zagospodarowania zużyte

7.3.Charakterystyka szacowanej nieruchomości i przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nier. Wyceniana	Podobna 1 (2)	Podobna nr 2 (3)	Podobna nr 3 (4)
1	Lokalizacja	gorsza	średnia	lepsza	gorsza
2	Stan techniczny	niezadowolający	zadowolający	niezadowolający	niezadowolający
3	Wykończenie	niski standard	standard	niski standard	niski standard
4	Wypozażenie	częściowe	podstawowe	częściowe	zużyte
5	Wielkość	mała	średnia	mała	średnia
6	Zagospodarowanie	słabe	przeciętne	słabe	słabe

$C1 = 1025,29 \text{ zł/m}^2$, $C2 = 550,85 \text{ zł/m}^2$, $C3 = 473,44 \text{ zł/m}^2$.

Zatem $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1025,29 \text{ zł/m}^2 - 473,44 \text{ zł/m}^2 = 551,85 \text{ zł/m}^2$.

7.4.Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównywalnymi:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy [zł]
1	Lokalizacja	20	110,37
2	Stan techniczny	30	165,55
3	Wykończenie	20	110,37
4	Wypozażenie	20	110,37
5	Wielkość	5	27,59
6	Zagospodarowanie	5	27,60

7.5.Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej, jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek:

Nr 1:

Lp.	Cechy różniące	Waga cech w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m^2	Poprawki w zł/m^2
1	Lokalizacja	20	110,37	-55,18
2	Stan techniczny	30	165,55	-165,55
3	Wykończenie	20	110,37	-110,37
4	Wypozażenie	20	110,37	-55,18
5	Wielkość	5	27,59	-27,59
6	Zagospodarowanie	5	27,60	-27,60
Suma poprawek				-441,47

Cena transakcyjna nieruchomości porównywalnej nr 1	1025,29
Skorygowana cena	583,82

Nr 2 :

Lp.	Cechy różniące	Waga cech w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Lokalizacja	20	110,37	-110,37
2	Stan techniczny	30	165,55	0
3	Wykończenie	20	110,37	0
4	Wyposażenie	20	110,37	0
5	Wielkość	5	27,59	0
6	Zagospodarowanie	5	27,60	0
Suma poprawek				-110,37
Cena transakcyjna nieruchomości porównywalnej nr 2				550,85
Skorygowana cena				440,48

Nr 3 :

Lp.	Cechy różniące	Waga cech w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Lokalizacja	20	110,37	0
2	Stan techniczny	30	165,55	0
3	Wykończenie	20	110,37	0
4	Wyposażenie	20	110,37	55,18
5	Wielkość	5	27,59	-27,59
6	Zagospodarowanie	5	27,60	0
Suma poprawek				27,59
Cena transakcyjna nieruchomości porównywalnej nr 3				473,44
Skorygowana cena				501,03

7.6. Określenie wartości jednostkowej przyszłej nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach:

Wartość 1m²pu = (583,82zł/m² + 440,48 zł/m² + 501,03zł/m²): 3 = 508,44 zł/m².

Wprowadzono współczynnik korygujący bezpieczeństwa za lokalizację, wielkość – 10 %. W 1m² = 457,60 zł.

[Słownie: czterysta pięćdziesiąt siedem i 60/100 zł.].

7.7. Określenie wartości jednostkowej gruntu:

7.7.1. Nieruchomości odnotowane w obrocie:

Lp.	Data	Obręb	Pow. m ²	Cena zł	Cena jed. zł.	Funkcja
1	08/2015	Januszkowice	5410	162000	29,94	78ZN – tereny rekreacyjne
2	07/2015	Januszkowice	2691	80000	29,73	78ZN – tereny rekreacyjne
3	06/2015	Niwki	1114	68500	61,49	Rekreacja indywidualna

Do celów wyceny zgromadzono informacje o 3 transakcjach nieruchomości niezabudowanych o funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej. W wyniku analizy stwierdzono, że ceny nieruchomości rekreacyjno-wypoczynkowych na badanym terenie wykazują stabilizację. Nieruchomości wybrano z najbliższego okresu na moment opracowania.

Z analizy własnych przeprowadzonych na podstawie transakcji sprzedaży oraz preferencji potencjalnych nabywców wynika, że ceny tego typu nieruchomości uzależnione są od następujących cech rynkowych: lokalizacji, stanu technicznego, wykończenia i wyposażenia oraz uzbrojenia w media infrastruktury technicznej.

Opis transakcji niezabudowanych podobnych:

Ad. 1 działka w terenie rekreacyjno-wypoczynkowym do wypoczynku krótkotrwałego sobotnio-niedzielnego zlokalizowana w miejscowości Januszkowice nad jeziorem, kształt regularny, konfiguracja płaska, bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni gruntowej, uzbrojenie częściowe: energia, woda. Otoczenie tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Cechy rynkowe nieruchomości nr 1 (poz. 1):

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Ocena cechy
1	Lokalizacja	teren rekreacyjny	Średnia
2	Uzbrojenie	Energia, woda	Częściowe
3	Kształt i konfiguracja	kształt regularny, teren płaski	Prawidłowa
4	Dostęp do drogi publicznej	z drogi o nawierzchni gruntowej	Gorszy
5	Wielkość	powyżej 5000 m ²	Większa
6	Otoczenie	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Średnie
7	Zagospodarowanie	Naniesienia drzew z samosiejek	przeciętne

Ad. 2 działka w terenie rekreacyjno-wypoczynkowym do wypoczynku krótkotrwałego sobotnio-niedzielnego zlokalizowana w miejscowości Januszkowice nad jeziorem, kształt regularny, konfiguracja płaska, bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni gruntowej, uzbrojenie częściowe: energia, woda. Otoczenie tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Cechy rynkowe nieruchomości nr 1 (poz. 2):

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Ocena cechy
1	Lokalizacja	teren rekreacyjny	Średnia
2	Uzbrojenie	Energia, woda	Częściowe
3	Kształt i konfiguracja	kształt regularny, teren płaski	Prawidłowa
4	Dostęp do drogi publicznej	z drogi o nawierzchni gruntowej	Gorszy
5	Wielkość	od 1500 – 3000 m ²	Średnia
6	Otoczenie	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Średnie
7	Zagospodarowanie	Naniesienia drzew z samosiejek	przeciętne

Ad. 3 działka letniskowo-wypoczynkowa zlokalizowana w miejscowości Lędziny, kształt regularny, konfiguracja płaska, bezpośredni dostęp do drogi asfaltowej, uzbrojenie podstawowe: energia, woda i kanalizacja. Otoczenie tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Cechy rynkowe nieruchomości nr 2 (poz. 3):

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Ocena cechy
1	Lokalizacja	teren rekreacyjny na wsi bliżej miasta Opola	Lepsza
2	Uzbrojenie	Energia, woda i kanalizacja	Podstawowe
3	Kształt i konfiguracja	kształt regularny, teren płaski	Prawidłowa
4	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni z drogi o nawierzchni asfaltowej	Lepszy
5	Wielkość	od 1500 – 3000 m ²	Średnia
6	Otoczenie	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Średnie
7	Zagospodarowanie	Naniesienia drzew z samosiejek	przeciętne

Zestawienie cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nier. Wyceniana	Podobna Nr 1	Podobna Nr 2	Podobna Nr 2
1	Lokalizacja	Lepsza	Średnia	Średnia	Lepsza
2	Uzbrojenie	Podstawowe	Częściowe	Częściowe	Podstawowe

3	Kształt i konfiguracja	Gorsza	Prawidłowa	Prawidłowa	Prawidłowa
4	Dostęp do drogi publicznej	Gorszy	Gorszy	Gorszy	Lepszy
5	Wielkość	większa	Większa	Średnia	Optymalna
6	Otoczenie	Średnie	Średnie	Średnie	Średnie
7	Zagospodarowanie	przeciętne	przeciętne	przeciętne	przeciętne

Wagi cech rynkowych nieruchomości zabudowanych wyliczono z przedziału 29,73 zł/m² do 61,49 zł/m².

Jako nieruchomości podobne wybrano poz. 1, 2 i 3.

Ceny uzależnione są od cech rynkowych : lokalizacji, uzbrojenia, kształt i konfiguracja, dostępu do drogi publicznej, wielkości.. Otoczenie, zagospodarowanie porównywalne.

7.7.2.Określenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych:

Określenie wag cech rynkowych wpływających na ceny transakcyjne na lokalnym rynku ustalono, na podstawie preferencji rynku nieruchomości rekreacyjnych w miejscowościach wiejskich województwa opolskiego o porównywalnym rozwoju ekonomiczno - gospodarczym. Wagą cechy rynkowej jest udział procentowy w przedziale cenowym ΔC.

Ustalono, że cechy rynkowe mają następujące wagi:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Ocena
1	Lokalizacja	25	lepsza – bliżej miasta wojewódzkiego Średnia – z oddziaływaniem miasta powiatowego
2	Uzbrojenie	20	Podstawowe – energia, woda, kanalizacja Częściowe – energia i woda
3	Kształt, konfiguracja	25	Prawidłowa – kształt regularny, płaski Gorszy – kształt nieregularny, zróżnicowany
4	Dostęp do drogi publicznej	10	Lepszy – bezpośrednio do drogi asfaltowej Gorszy – z drogi o nawierzchni gruntowej
5	Wielkość	20	Optymalna – do 1500 m ² – wielkość optymalna Średnia – od 1500 do 3000 m ² Większa – powyżej 3000m ²

7.7.3.Charakterystyka szacowanego gruntu i przyjętych do porównań, w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nier. wyceniana	Podobna 1 (1)	Podobna 2 (2)	Podobna 3 (3)
1	Lokalizacja	Lepsza	Średnia	Średnia	Lepsza
2	Uzbrojenie	Podstawowe	Częściowe	Częściowe	Podstawowe
3	Kształt, konfiguracja	Gorsza	Prawidłowa	Prawidłowa	Prawidłowa
4	Dostęp	Gorszy	Gorszy	Gorszy	Lepszy
5	Wielkość	Większa	Większa	Średnia	Optymalna

C1 = 29,93 zł/m², C2 = 29,73 zł/m², C3 = 61,49 zł/m²

Zatem ΔC = Cmax – C min = 61,49 zł/m² – 29,73 zł/m² = 31,76 zł/m².

7.7.4.Wyliczenie poprawek, stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag, pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównywalnymi:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy [zł]
-----	---------------	------------------------------------	---------------------

1	Lokalizacja	25	7,94
2	Uzbrojenie	20	6,35
3	Kształt, konfiguracja	25	7,94
4	Dostęp	10	3,18
5	Wielkość	20	6,35

7.7.5. Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej, jako ceny transakcyjnej, skorygowanej o sumę poprawek:

Nr 1 :

Lp.	Cechy różniące	Waga cech w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Lokalizacja	25	7,94	7,94
2	Uzbrojenie	20	6,35	6,35
3	Kształt, konfiguracja	25	7,94	-7,94
4	Dostęp	10	3,18	0
5	Wielkość	20	6,35	0
Suma poprawek				6,35
Cena jednostkowa nieruchomości Nr 1				29,94
Skorygowana cena				36,29

Nr 2 :

Lp.	Cechy różniące	Waga cech w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Lokalizacja	25	7,94	7,94
2	Uzbrojenie	20	6,35	6,35
3	Kształt, konfiguracja	25	7,94	-7,94
4	Dostęp	10	3,18	0
5	Wielkość	20	6,35	-3,17
Suma poprawek				3,18
Cena jednostkowa nieruchomości Nr 2				29,73
Skorygowana cena				32,91

Nr 3 :

Lp.	Cechy różniące	Waga cech w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Lokalizacja	25	7,94	0
2	Uzbrojenie	20	6,35	0
3	Kształt, konfiguracja	25	7,94	-7,94
4	Dostęp	10	3,18	-3,18
5	Wielkość	20	6,35	-6,35
Suma poprawek				-17,47
Cena jednostkowa nieruchomości Nr 3				61,49
Skorygowana cena				44,02

7.7.6. Określenie wartości jednostkowej gruntu, jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach:

Wartość 1m² gruntu = (36,29 zł/m² + 32,91 zł/m² + 44,02 zł/m²): 3 = 37,74 zł/m².

(Słownie: trzydzieści siedem i 74/100 zł).

7.8. Określenie wartości jednostkowej użytku leśnego:

7.8.1. Odnotowane transakcje użytków rolnych i leśnych:

Lp.	Obręb	Data	Pow. m ²	Cena zł.	Użytek	Jedn. cena
-----	-------	------	---------------------	----------	--------	------------

			78890		Ls V- 24580 m ² Ls IV- V 32690 m ² R VI- 21620 m ²	
1	Jemielnica	11/2016		63 000		0,80
2	Staniszcze Małe	11/2016	10800	31 400	Ls	2,91
3	Jemielnica	10/2016	10237	18 000	Ls	3,53
4	Przywory	04/2016	13941	100 000	Ls	3,33

Do celów wyceny zgromadzono informacje o 4 transakcjach użytków leśnych. W wyniku analizy stwierdzono, że ceny nieruchomości rolnych na badanym terenie wykazują stabilizację. Odstąpiono od korygowania ceny z uwagi na upływ czasu.

Z analizy własnych przeprowadzonych na podstawie transakcji sprzedaży oraz preferencji potencjalnych nabywców wynika, że ceny tego typu nieruchomości uzależnione są od następujących cech rynkowych: rodzaju użytku rolnego, wielkości i zagospodarowania.

Opis nieruchomości wziętych do porównań:

Ad. 1 działka leśna, drzewostan w przewadze 70 lat, sosny, świerku z domieszką dębu, brzozy. Wielkość ponad 0,5000 ha.

Ad. 2 działka leśna drzewostan w przewadze 50-60 lat, sosny, świerku z domieszką dębu, brzozy. Wielkość ponad 0,5000 ha.

Ad. 3 działka leśna drzewostan w przewadze 50-60 lat, sosny, świerku z domieszką dębu, brzozy. Wielkość ponad 0,50 ha.

Ad. 4 działka leśna drzewostan w przewadze 40-50 lat, sosny, świerku z domieszką dębu, brzozy. Wielkość ponad 0,5000 ha.

Jako nieruchomości podobne wybrano poz. 2, 3 i 4.

Uzyskane ceny nie są zróżnicowane ze względu na cechy rynkowe: wielkość i zagospodarowanie.

ΔC wyliczono z przedziału 2,91 zł/m² do 3,53 zł/m².

7.8.2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych:

Określenie wag cech rynkowych wpływających na ceny transakcyjne na lokalnym rynku ustalono, na podstawie preferencji rynku nieruchomości z użytków leśnych w miejscowościach wiejskich województwa opolskiego. Wagą cechy rynkowej jest udział procentowy w przedziale cenowym ΔC .

Ustalono, że cechy rynkowe mają następujące wagi:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Ocena
1	Zagospodarowanie	80	lepsze – drzewostan leśny w wieku ponad 60 lat
			średnie – drzewostan leśny w wieku od 50 do 60 lat
			gorsze – drzewostan leśny w wieku do 50 lat
2	Wielkość	20	lepsza – do 1,5 ha
			gorsza – ponad 1,5 ha

7.8.3. Charakterystyka szacowanego gruntu i przyjętych do porównań, w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruch wyc.	Podobna Nr 1(2)	Podobna Nr 2 (3)	Podobna Nr 3 (4)
1	Zagospodarowanie	lepsze	średnie	średnie	gorsze
2	Wielkość	gorsza	Lepsza	Lepsza	Lepsza

$C_1 = 2,91 \text{ zł/m}^2$, $C_2 = 3,53 \text{ zł/m}^2$, $C_3 = 3,33 \text{ zł/m}^2$.

Zatem $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3,53 \text{ zł/m}^2 - 2,91 \text{ zł/m}^2 = 0,62 \text{ zł/m}^2$.

7.8.4. Wyliczenie poprawek, stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag.

pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównywalnymi:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy [zł]
1	Zagospodarowanie	80	0,50
2	Wielkość	20	0,12

7.8.5. Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej, jako ceny transakcyjnej, skorygowanej o sumę poprawek:

Nr 1 :

Lp.	Cechy różniące	Waga cech w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Zagospodarowanie	80	0,50	0,25
2	Wielkość	20	0,12	-0,12
Suma poprawek				0,13
Cena jednostkowa nieruchomości Nr 1				2,91
Skorygowana cena				3,04

Nr 2 :

Lp.	Cechy różniące	Waga cech w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Zagospodarowanie	80	0,50	0,25
2	Wielkość	20	0,12	-0,12
Suma poprawek				0,13
Cena jednostkowa nieruchomości Nr 2				3,53
Skorygowana cena				3,66

Nr 3 :

Lp.	Cechy różniące	Waga cech w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Zagospodarowanie	80	0,50	0,50
2	Wielkość	20	0,12	-0,12
Suma poprawek				0,38
Cena jednostkowa nieruchomości Nr 3				3,33
Skorygowana cena				3,71

7.8.6. Określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach:

Wartość 1m² gruntu leśnego = $(3,04 \text{ zł/m}^2 + 3,66 \text{ zł/m}^2 + 3,71 \text{ zł/m}^2) : 3 = 3,47 \text{ zł/m}^2$.

[Słownie : trzy i 47/100 zł.].

7.9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości:

Wartość rynkową nieruchomości w Suchym Borze przy ul. Palety 1a określono na (po zaokrągleniu):

Nr działki	Miejscowość	Pu m ²	Cena 1m ² pu zł	Wartość w zł
243/24	Suchy Bór 19	3006,61	457,60	1 357 820
Z tego :				
Prawo własności gruntu działki 243/24 - część = $11255 \text{ m}^2 * 37,74 \text{ zł/m}^2$				424 760
Budynki				933 060
Prawo własności części działki 243/24 – Ls = $52132 \text{ m}^2 * 3,47 \text{ zł/m}^2$				180 900
Razem				1 538 720

[Słownie: jeden milion pięćset trzydzieści osiem tysięcy siedemset dwadzieścia zł].

8. Uzasadnienie określonej wartości - wnioski i uzasadnienia:

Wartość rynkową określono dla aktualnego sposobu użytkowania z uwzględnieniem ustalenia planu przestrzennego zagospodarowania gminy, na dzień 15-09-2017 r. na :

1 538 720 zł, z tego prawo własności gruntu budowlanego 424 760 zł, budynków 993 060 zł. oraz gruntu zalesionego 180 900 zł.

[Słownie: jeden milion pięćset trzydzieści osiem tysięcy siedemset dwadzieścia zł].

Ceny za nieruchomości podobne wykazują stabilizację. Nieruchomości budownictwa z zakresu usług rehabilitacyjnych i rekreacyjnych są słabo postrzegane w miejscowościach bez dostępu do akwenów wodnych, plaż itp. Obiekty budowlane wymagają remontów wykraczających poza zakres robót bieżących. Nie odpowiadają obecnym standardom kreowanych na rynku. Przy określeniu wartości uwzględniono cechy rynkowe i użytkowe nieruchomości.

9. Dane końcowe :

9.1. Klauzule i ustalenia :

- Operat szacunkowy został opracowany zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie dla celu, w jakim został on sporządzony.
- Sporządzony wyciąg z operatu szacunkowego zostanie przekazany do Katastru.
- Zabrania się publikowania fragmentów operatu szacunkowego lub udostępniania go osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej.
- Podstawę do określenia wielkości powierzchni stanowią udostępnione przez Zamawiającego dokumenty. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Niniejszy operat szacunkowy jest ważny rok od daty jego sporządzenia.
- Oszacowane w niniejszym operacie szacunkowym wartości nie zawierają opłat i podatków związanych z ewentualną sprzedażą nieruchomości.
- Rzeczoznawca oświadcza, iż spełnia warunki niezależności przy sporządzaniu operatu szacunkowego. Z właścicielami w/w nieruchomości oraz osobami posiadającymi prawa do w/w nieruchomości, a także osobami im bliskimi, w rozumieniu art.4 pkt. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 roku nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami), z ich doradcami prawnymi, podatkowymi lub majątkowymi nie łączą go żadne stosunki rodzinne lub zawodowe, ani też żadne inne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

9.2. Załączniki :

- Dokumentacja fotograficzna.
- Informacja z KW.
- wypis z rejestru gruntów i zawiadomienie.

Krapkowice 15-09-2017 r.



