RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
nr uprawnień 5566
ul. Jagiellońska 76, 41-948 Piekary Śląskie
Tel. 662 011 119
email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

OPERAT SZACUNKOWY
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

AUTOR OPERATU:

HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566

Gorzów Śl. ul. Oleska

PIEKARY Śl. 29.07.2020 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	Gorzów Sl. ul. Oleska
Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działki nr 2186, 2187, 2188, 2190 o łącznej powierzchni 6197 m^2, objęta księgą wieczystą OP1L/00052117/4. Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr 2186, 2187, 2188, 2190 objętej KW OP1L/00052117/4.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego
Księga wieczysta nieruchomości	OP1L/00052117/4
Numery działek Powierzchnia działek	2186, 2187, 2188, 2190 obręb Gorzów Śląski 0,6197 ha
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	**297 000 zł** **/dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych/**
Wartość dla wymuszonej sprzedaży	**237 600 zł** **/dwieście trzydzieści siedem tysięcy sześćset złotych/**
Data na którą określono wartość	29.07.2020 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	29.07.2020 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO 2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY 4
2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY 4
3. CEL WYCENY 4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU 4
4.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY 4
4.2. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA WYCENY 4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY 4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 4
5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY 5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ 5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 5
6.2. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE 9
6.3. OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI 10
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO 14
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY 16
8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ 16
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY 16
8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY PORÓWNYWANIA PARAMI... 17
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 18
9.1. CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI I ICH WAGI 18
9.2. WYBÓR NIERUCHOMOŚCI DO PORÓWNAŃ 19
9.3. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH 20
9.4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI - TABELE PORÓWNAWCZE 21
10. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY 22
11. WNIOSKI Z WYCENY 23
12. KLAUZULE I OGRANICZENIA 23
13. ZAŁĄCZNIKI 24

1. Określenie przedmiotu wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działki nr 2186, 2187, 2188, 2190 o łącznej powierzchni 6197 m^2, objęta księgą wieczystą OP1L/00052117/4.

2. Określenie zakresu wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr 2186, 2187, 2188, 2190 objętej KW OP1L/00052117/4.

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. Podstawy opracowania operatu

4.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawą opracowania jest zlecenie biegłego sądowego Jarosława Jaromina prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Doradztwo Ekonomiczne Jarosław Jaromin, z dnia 03.04.2020 r.

4.2. Podstawy prawne sporządzenia wyceny

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 65)/

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2019 poz. 498)

- 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).

4.3. Podstawy metodologiczne wyceny

- Nota Interpretacyjna z dnia 01.03.2009 r. „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”

4.4. Źródła danych merytorycznych

- dane ustalone w trakcie oględzin w dniu 29.04.2020 r.
- badanie KW OP1L/00052117/4 w dniu 29.07.2020 r.

- informacje uzyskane od Zlecającego
- informacje zawarte na geoportalu gminy Gorzów Śląski oraz powiatu oleskiego
- dane z aktów notarialnych i własnej bazy rzeczoznawcy majątkowego
- informacje o cenach ofertowych uzyskane z biur pośrednictwa oraz portali internetowych.

5. Daty istotne dla wyceny

Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny	29.07.2020 r.
Data na którą określono wartość	29.07.2020 r.
Data oględzin nieruchomości	29.04.2020 r.
Data sporządzenia operatu	29.07.2020 r.

6. Opis i określenie stanu nieruchomości szacowanej

6.1. Stan prawny nieruchomości

Dla szacowanej nieruchomości Sąd Rejonowy w Oleśnie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1L/00052117/4, w wyniku badania której, w dniu 29.07.2020 r. stwierdzono, że zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1

Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	**2186**			1, 7
Identyfikator działki	160802_4.0046.2186			
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0046, GORZÓW ŚLĄSKI			
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	OPOLSKIE, OLESKI, GORZÓW ŚLĄSKI, GORZÓW ŚLĄSKI	
Sposób korzystania	Ł - ŁĄKI TRWAŁE			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	**2187**			1, 7
Identyfikator działki	160802_4.0046.2187			

Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		0046, GORZÓW ŚLĄSKI		
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	OPOLSKIE, OLESKI, GORZÓW ŚLĄSKI, GORZÓW ŚLĄSKI	
Sposób korzystania		N - NIEUŻYTKI		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		**2188**		1, 7
Identyfikator działki		160802_4.0046.2188		
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		0046, GORZÓW ŚLĄSKI		
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	OPOLSKIE, OLESKI, GORZÓW ŚLĄSKI, GORZÓW ŚLĄSKI	
Sposób korzystania		Ł - ŁĄKI TRWAŁE		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		**2190**		1, 7
Identyfikator działki		160802_4.0046.2190		
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		0046, GORZÓW ŚLĄSKI		
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	OPOLSKIE, OLESKI, GORZÓW ŚLĄSKI, GORZÓW ŚLĄSKI	
Sposób korzystania		Ł - ŁĄKI TRWAŁE		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,6197 HA**	7

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	---2, 3, 19
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON, KRS)*		**ASTAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W UPADŁOŚCI**, GORZÓW ŚLĄSKI, 53220969100000, 0000037135		

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**2**	20
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	WZMIANKA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI ASTAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GORZOWIE ŚLĄSKIM - NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W OPOLU WYDZIAŁ V GOSPODARCZY, SEKCJA DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 27 MARCA 2020 R., SYGN. AKT V GU 27/20.	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**3**	15, 16, 17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**	
Suma (słownie), waluta	**14250000,00** (CZTERNAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) **ZŁ**	

Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	KREDYTY, ODSETKI, OPŁATY I PROWIZJE, KOSZTY POSTĘPOWANIA I INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z UDZIELENIEM, WYKORZYSTANIEM I SPŁATĄ KREDYTÓW ORAZ WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCHZ WYSTAWIANYCH W RAMACH LINII GWARANCYJNYCH, BLIŻEJ OPISANE W OŚWIADCZENIU BANKU Z DNIA 03 KWIETNIA 2018 R., A) UMOWA KREDYTU OTWARTEGO W RACHUNKU BIEŻĄCYM NR WK18-000008 Z DNIA 28.03.2018R B) UMOWA KREDYTU OBROTOWEGO W ODNAWIALNEJ LINII KREDYTOWEJ NR 18/1075 Z DNIA 28.03.2018R. C) UMOWA KREDYTU OBROTOWEGO NIEODNAWIALNEGO W RACHUNKU KREDYTOWYM NR 18/1076 Z DNIA 28.03.2018R. D) UMOWA O UDZIELENIE GWARANCJI W RAMACH LINII NR 4618-01270 Z DNIA 03.04.2018R.
Pierwszeństwo	Lp. 1.	ROSZCZENIE BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O PRZENIESIENIE TEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD BIEŻĄCYM NUMEREM 2, PO JEJ WYGAŚNIĘCIU.	

Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OP1L / 00011285 / 3
		Nr hipoteki	13

Inne informacje		HIPOTEKA WSPÓŁOBCIĄŻA TAKŻE NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONE W WOŁCZYNIE, DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY W KLUCZBORKU PROWADZI KSIĘGI WIECZYSTE NR : OP1U/00077802/2, OP1U/00060934/4 ORAZ NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONE W BYTOMIU, DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY W BYTOMIU PROWADZI KSIĘGI WIECZYSTE NR : KA1Y/00002461/6, KA1Y/00002462/3, KA1Y/00003903/4.
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.10 WPISANO ROSZCZENIE WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO**, WARSZAWA, 000017319

W dniu 29.07.2020 r. na geoportalu powiatu oleskiego zawarto następujące dane:

Informacje o działce

Identyfikator	160802_4.0046.2186
Numer	2186
Obręb	0046
Nazwa obrębu	GORZÓW ŚLĄSKI
Gmina	Gorzów Śląski - miasto
Powierzchnia	1263.08

Informacje o działce

Identyfikator	160802_4.0046.2187
Numer	2187
Obręb	0046
Nazwa obrębu	GORZÓW ŚLĄSKI
Gmina	Gorzów Śląski - miasto
Powierzchnia	1359.32

Informacje o działce

Identyfikator	160802_4.0046.2188
Numer	2188
Obręb	0046
Nazwa obrębu	GORZÓW ŚLĄSKI
Gmina	Gorzów Śląski - miasto
Powierzchnia	3343.24

Informacje o działce

Identyfikator	160802_4.0046.2608
Numer	2608
Obręb	0046
Nazwa obrębu	GORZÓW ŚLĄSKI
Gmina	Gorzów Śląski - miasto
Powierzchnia	118.47

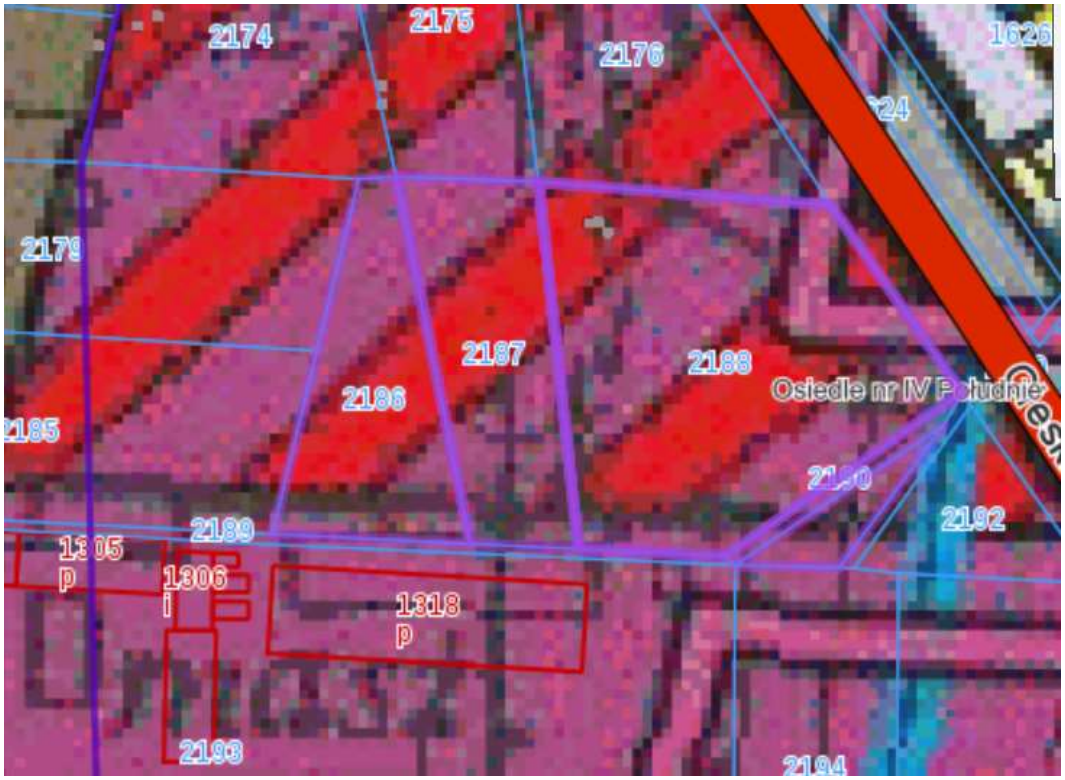
Zgodnie z par. 38 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.
Ujawnione w działach IV hipoteki nie mają wpływu na wartość nieruchomości. Ponadto zgodnie z art. 313 ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze: Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Wydruk księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

6.2. Uwarunkowania przestrzenne

Szacowana nieruchomość położona jest na obszarze dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Przeznaczenie nieruchomości w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
Dla przedmiotowej nieruchomości przeznaczenie ustalono na podstawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gorzów Śląski" przyjętego UCHWAŁĄ NR XXIII/157/2016 RADY MIEJSKIEJ GORZOWA ŚLĄSKIEGO z dnia 25 sierpnia 2016 r. Według tegoż Studium obszar, na którym znajduje się szacowana nieruchomość ma przeznaczenie jako tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.

Fragment rysunku Studium[1]



6.3. Opis szacowanej nieruchomości

Lokalizacja ogólna

Gorzów Śląski to miasto będące siedzibą gminy miejsko wiejskiej położonej w północno- wschodniej części województwa opolskiego. Najwyżej położony punkt w gminie zlokalizowany jest na południowy zachód od miejscowości Goła, na Płaskowyżu Helenowskim, natomiast najniżej usytuowany jest obszar położony w dolinie rzeki Prosny, w rejonie miejscowości Goła.

Powierzchnia Gminy Gorzów Śląski wynosi 154,12 km^2, z czego 18,68 km^2 położonych jest w granicach administracyjnych miasta. Natomiast pozostałą cześć gminy stanowią 14 sołectw: Budzów, Dębina, Goła, Jamy, Jastrzygowice, Kobyla Góra, Kozłowice, Krzyżanowice, Nowa Wieś, Pakoszów, Pawłowice, Skrońsko, Uszyce i Zdziechowice.

[1] http://www.gorzowslaski.e-mapa.net/

Położenie gminy w regionie jest korzystne, Wpływ na to mają szczególne walory naturalne oraz usytuowanie w pobliżu granic czterech województw: opolskiego, wielkopolskiego, łódzkiego i śląskiego, a także niedaleko miasta Opole, przez które przebiegają ważne szlaki transportowe: drogowe, kolejowe oraz wodne.

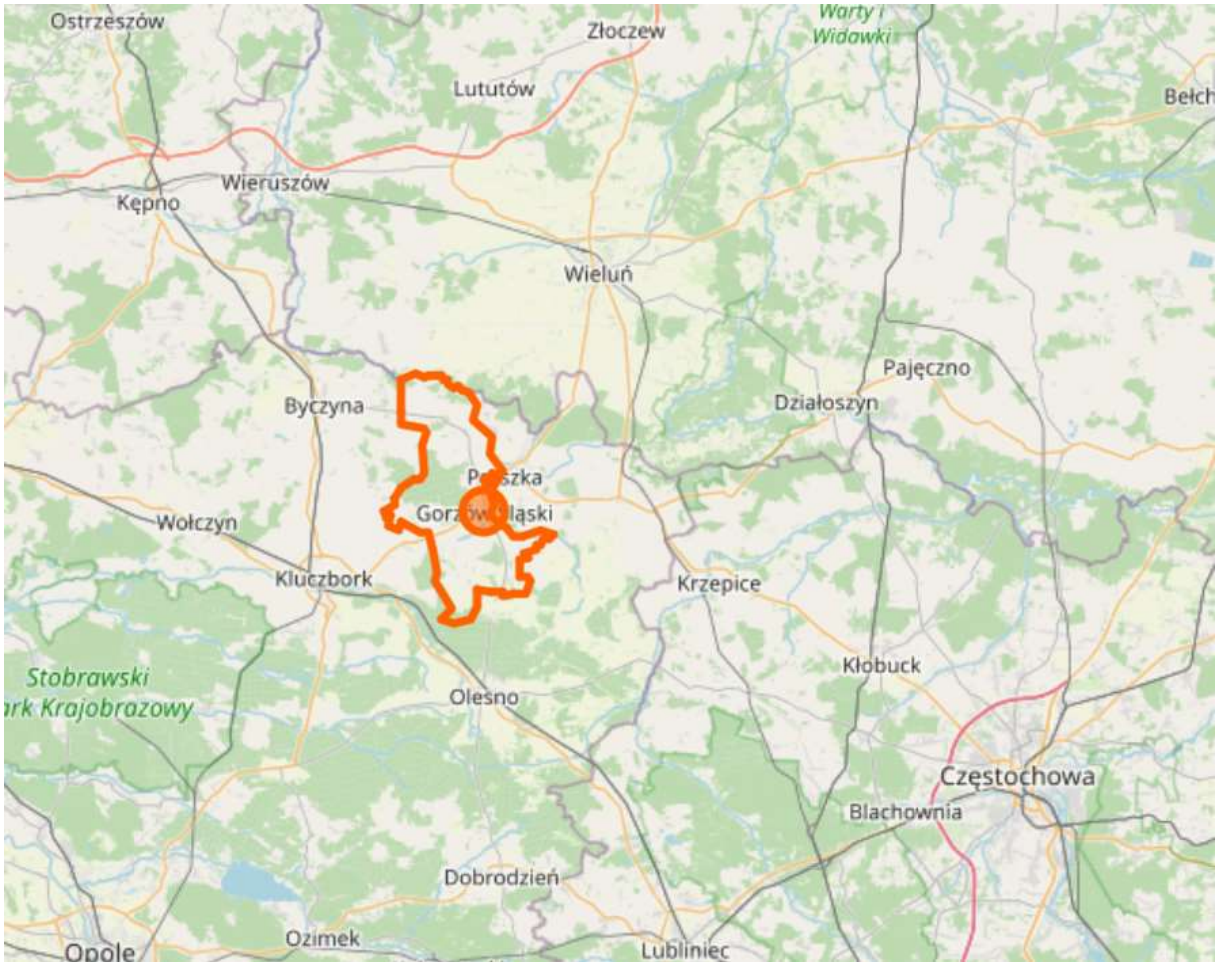
Gmina Gorzów Śląski leży na pograniczu dwóch jednostek geologicznych: monokliny przedsudeckiej i monokliny śląska- krakowskiej. Podłoże geologiczne terenu gminy stanowią utwory jury i trzeciorzędu, które przykryte są od powierzchni zmiennej miąższości warstwą utworów czwartorzędowych zarówno plejstoceńskich i holoceńskich.

Budowa geologiczna gminy, zaznaczająca się w szczególności zdecydowaną przewagą utworów piaszczystych i piaszczysto- żwirowych genezy wodnolodowcowej i lodowcowej oraz piaskowców, mułowców, iłowców i iłów dolno i środkowojurajskich stwarza warunki do prowadzenia eksploatacji surowców mineralnych dla potrzeb lokalnej gospodarki.

Złoże piasków czwartorzędowych w Krzyżanowicach położone jest na północny- zachód od miejscowości Krzyżanowice. Przedmiotem eksploatacji jest piasek dla celów budowlanych.
Na terenie gminy występują także udokumentowane złoża torfu. Zlokalizowane są w obszarach zasobowych Prosna- Bezula i Prosna- Jelonki. Nie są jednak eksploatowane z uwagi na funkcję jaką pełnią w obiegu przyrodniczym.

Gmina Gorzów Śląski leży w obrębie jednostki morfologicznej zwanej Wyżyną Woźnicko-Wieluńską. Jednostka ta ma zasadniczy wpływ na urozmaicone ukształtowanie terenu. Pod względem morfologicznym obszar gminy cechuje się rzeźbą o charakterze falisto-pagórkowatym i pagórkowatym w środkowej i południowej części gminy.

Położenie gminy[2]

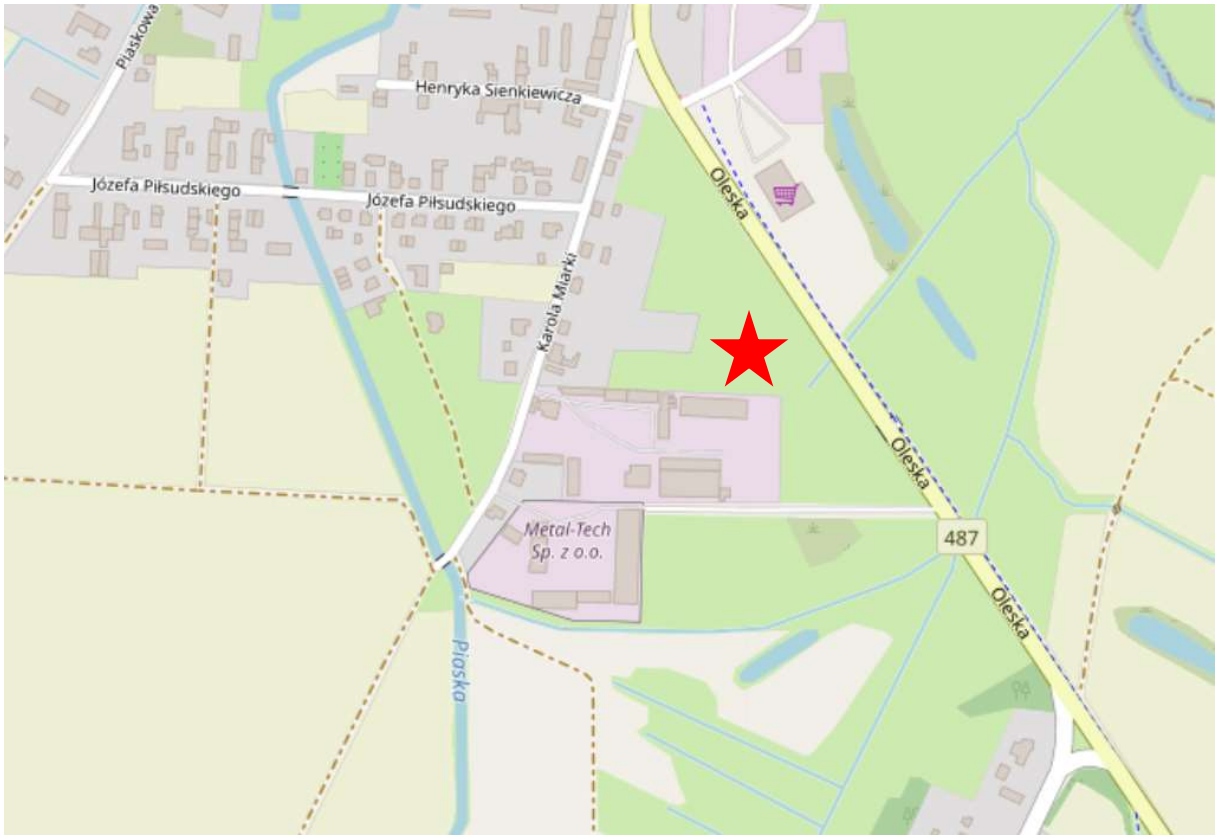


Lokalizacja szczegółowa

Szacowana nieruchomość położona jest w Gorzowie Śląskim, w południowej części miasta. Otoczenie stanowi zabudowa przemysłowa oraz tereny niezagospodarowane i użytkowane rolniczo. Od strony wschodniej nieruchomość przylega do ulicy Oleskiej.

[2] https://www.openstreetmap.org/relation/2709666

Położenie[3]



Dostęp do drogi publicznej

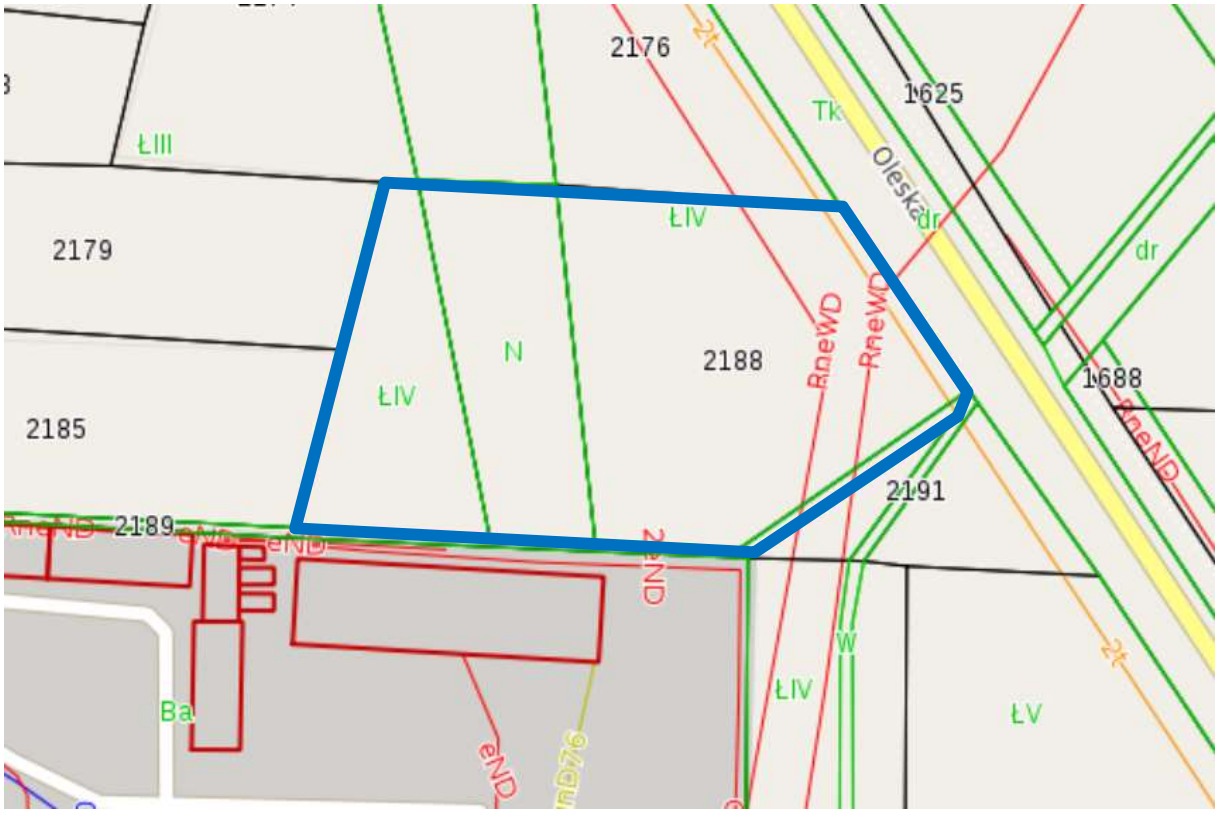
Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej ulicy Oleskiej.

Opis działki

Szacowana nieruchomość stanowi działki nr 2186, 2187, 2188, 2190 o łącznej powierzchni 6197 m², o kształcie pięciokąta, o niedużym zróżnicowaniu ukształtowania. Nieruchomość jest nieogrodzona. Uzbrojenie terenu stanowi energia elektryczna.

[3] https://www.openstreetmap.org/search?query=gorz%C3%B3w%20%C5%9Bl%C4%85ski%20ul.%20miarki%2018#map=16/51.0208/18.4231

Szacowana nieruchomość[4]



7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Rynek jako kategoria ekonomiczna jest określany najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.
Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych.
Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników kształtujących popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników kształtujących warunki wymiany praw do nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku.
Na potrzeby niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje kupna-sprzedaży zawarte w okresie od czerwca 2018 r. do czerwca 2020 r., które za przedmiot miały nieruchomości

[4] http://olesno.giportal.pl/

gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę inną niż zagrodowa, zaś obszar analizy obejmował obszar powiatu oleskiego.

W analizowanym okresie odnotowano ponad 20 transakcji, pod odrzuceniu transakcji zawartych w warunkach nierynkowych, pozostało 18 transakcji, które przedstawiono w poniższej tabeli.

L.P.	Data transakcji	Nr repertorium	Miejscowość	Położenie	Cena transakcyjna netto	Pow. w m2	Cena jedn.
1.	28.07.2018	1433/2018	Olesno		35000	712	49,16
2.	14.08.2018	3876/2018	Olesno	Stadionowa	45000	674	66,77
3.	19.09.2018	1881/2018	Olesno		70000	1476	47,43
4.	27.11.2018	3294/2018	Praszka		60000	599	100,17
5.	26.03.2019	2938/2019	Wierzbie	Wierzbie 20	220000	1920	114,58
6.	27.12.2018	12504/2018	Olesno	Srebrna	80000	569	140,60
7.	28.03.2019	3030/2019	Praszka		80250	851	94,30
8.	20.05.2019	4508/2019	Myślina		156500	14187	11,03
9.	07.06.2019	5057/2019	Olesno	Paulinki	60000	633	94,79
10.	27.06.2019	1553/2019	Wojciechów		64000	1091	58,66
11.	30.10.2019	3103/2019	Zębowice	Stokrotek	16000	530	30,19
12.	18.10.2019	5170/2019	Olesno	Stadionowa	50000	721	69,35
13.	06.08.2019	1967/2019	Olesno	Matejki	95000	1036	91,70
14.	19.07.2019	1356/2019	Wysoka		978000	27970	34,97
15.	28.10.2019	11102/2019	Więckowice	Jaronia	20000	1003	19,94
16.	26.07.2019	2419/2019	Borki Wielkie		80000	1737	46,06
17.	20.12.2019	13787/2019	Wysoka		299000	7613	39,27
18.	27.01.2020	775/2020	Olesno	Skłodowskiej	40000	603	66,33

Podaż na terenie powiatu oleskiego określono na kilka ofert o cenach zawierających się w przedziale 10 ÷ 110 zł za m2 gruntu.
Zidentyfikowano m.in. oferty:

Aktualizacja cen transakcyjnych

W celu zbadania wpływu upływu czasu na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych, na podstawie cen odnotowanych w transakcjach nieruchomościami podobnymi do szacowanej zbadano wpływ upływu czasu na ceny transakcyjne i stwierdzono, że trend w skali roku oscyluje wokół 0 – co oznacza, że ceny na lokalnym rynku są stabilne i nie ma podstaw do aktualizacji cen transakcyjnych.

8. Przedstawienie sposobu wyceny

8.1. Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zaś zgodnie z art. 151 ustawy 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.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane są przedmiotem obrotu na rynku, dlatego dla przedmiotowej nieruchomości można określać wartość rynkową.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

Art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że 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. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

8.3. Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami

Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami przedstawia się następująco:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej
  z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,

– określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. Określenie wartości nieruchomości

9.1. Cechy rynkowe nieruchomości i ich wagi

Potencjalni nabywcy przy nabywaniu nieruchomości kierują się wyłącznie kilkoma kryteriami (cechami). Cechy te mają różną „ważność", dlatego w procesie wyceny wyłonionym w analizie cechom rynkowym należy przypisać odpowiednie wagi odzwierciedlające wpływ danej cechy rynkowej na wartość nieruchomości.
Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
d) inny wiarygodny sposób.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badania i obserwacji własnej preferencji potencjalnych nabywców posiłkując się informacjami z lokalnych biur nieruchomości. Podejmując decyzję o zakupie nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu przemysłowym i pokrewnym nabywcy kierują się przede wszystkim następującymi cechami:

Lokalizacja – rozumiana jako położenie w przemysłowej części miejscowości, z dojazdem odpowiednim dla danego typu nieruchomości (droga o odpowiedniej nośności, szerokości itp.), bez utrudnień wynikających z sąsiedztwa
- bardzo dobra
- dobra
- słaba

Waga cechy 30%

Przeznaczenie w planie miejscowym rozumiane jako szerokie przeznaczenie usługowe, pozwalające na lokalizację inwestycji o różnorodnym charakterze
- korzystne
- przeciętne
- niekorzystne

Waga cechy 20%

Wielkość działki – im większa powierzchnia tym mniej potencjalnych nabywców a tym samym niższa cena, na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto przedziały:
- korzystna – poniżej 1 ha
- niekorzystna – powyżej 1 ha

Waga cechy 20%

Warunki zagospodarowania - rozumiane jako brak jakichkolwiek ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z planu miejscowego takich jak zadrzewienia, cieki wodne, ukształtowanie terenu, konieczność wyburzenia nieużytkowanych budynków itp.
- bardzo dobre
- dobre
- słabe

Waga cechy 20%

Prawo do gruntu
- silniejsze – prawo własności
- słabsze – prawo użytkowania wieczystego

Waga cechy 10%

9.2. Wybór nieruchomości do porównań

Ze zbioru 18 transakcji wyprowadzono cenę minimalną i maksymalną
C_{min}= 11,03 zł/m^2
C_{max}= 140,60 zł/m^2
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 140,60 zł/m^2 – 11,03 zł/m^2 = 129,57 zł/m^2

Δ C = 129,57 zł/m^2

Ze zbioru cen transakcyjnych wykorzystano jako obiekty porównawcze 3 transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej (nieruchomości w dalszej części opracowania oznaczone jako nieruchomość A, B i C).

Ceny nieruchomości podobnych:

A – nieruchomość w Myślinie	11,03 zł/m^2
B – nieruchomość w Wysokiej	34,97 zł/m^2
C – nieruchomość w Wysokiej	39,27 zł/m^2

9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych

Nieruchomość A
Data transakcji: 2019-05-20
Cena transakcyjna netto: 156 500 zł
Powierzchnia działki/ek 14 187 m^2
Opis nieruchomości: nieruchomość położona w Myślinie, w położeniu peryferyjnym. Działka nieobjęta planem miejscowym, w sąsiedztwie zabudowy przemysłowej. Bez znaczących utrudnień w zagospodarowaniu. Prawo własności.

Nieruchomość B
Data transakcji: 2019-07-19
Cena transakcyjna netto: 978 000 zł
Powierzchnia działki/ek 27 970 m^2
Opis nieruchomości: nieruchomość położona w Oleśnie, w obrębie Wysoka, na terenie dawnej cegielni. Bez znaczących utrudnień w zagospodarowaniu. Prawo własności. Nieruchomość nieobjęta planem miejscowym.

Nieruchomość C
Data transakcji: 2019-12-20
Cena transakcyjna netto: 299 000 zł
Powierzchnia działki/ek 7 613 m^2
Opis nieruchomości: nieruchomość położona w Oleśnie, w obrębie Wysoka, na terenie dawnej cegielni. Częściowo zadrzewiona. Prawo własności. Nieruchomość nieobjęta planem miejscowym.

9.4. Wycena nieruchomości - tabele porównawcze

Poprawka dla nieruchomości A						
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]	Udział kwotowy	Różnica procentowa	Różnica kwotowa [zł]
1	*2*	*3*	*4*	*5=3*4*	*6*	*7=5*6*
1.	Lokalizacja ogólna	30%	130	39 zł	50%	19 zł
2.	Przeznaczenie w planie miejscowym	20%	130	26 zł	0%	- zł
3.	Wielkość działki/ek	20%	130	26 zł	100%	26 zł
4.	Warunki zagospodarowania	20%	130	26 zł	0%	- zł
5.	Prawo do gruntu	10%	130	13 zł	-100%	- 13 zł
	Razem:	100%		130 zł	Razem:	32 zł
Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości A						
					cena transakcyjna: 11,03	zł
					wyliczona poprawka: 32,39	zł
					poprawiona wartość: 43,42	zł

Poprawka dla nieruchomości B						
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]	Udział kwotowy	Różnica procentowa	Różnica kwotowa [zł]
1	*2*	*3*	*4*	*5=3*4*	*6*	*7=5*6*
1.	Lokalizacja ogólna	30%	130	39 zł	0%	- zł
2.	Przeznaczenie w planie miejscowym	20%	130	26 zł	0%	- zł
3.	Wielkość działki/ek	20%	130	26 zł	100%	26 zł
4.	Warunki zagospodarowania	20%	130	26 zł	0%	- zł
5.	Prawo do gruntu	10%	130	13 zł	-100%	- 13 zł
	Razem:	100%		129,57 zł	Razem:	13 zł
Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości B						
					cena transakcyjna: 34,97	zł
					wyliczona poprawka: 12,96	zł
					poprawiona wartość: 47,92	zł

Poprawka dla nieruchomości C						
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]	Udział kwotowy	Różnica procentowa	Różnica kwotowa [zł]
1	*2*	*3*	*4*	*5=3*4*	*6*	*7=5*6*
1.	Lokalizacja ogólna	30%	130	39 zł	0%	- zł
2.	Przeznaczenie w planie miejscowym	20%	130	26 zł	0%	- zł
3.	Wielkość działki/ek	20%	130	26 zł	0%	- zł
4.	Warunki zagospodarowania	20%	130	26 zł	100%	26 zł
5.	Prawo do gruntu	10%	130	13 zł	-100%	- 13 zł
	Razem:	100%		129,57 zł	Razem:	13 zł
Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości C						
					cena transakcyjna:	39,27 zł
					wyliczona poprawka:	12,96 zł
					poprawiona wartość:	52,23 zł

Średnia arytmetyczna skorygowanych cen jednostkowych nieruchomości przyjętych do porównań wynosi 47,86 zł/m^2
Oszacowana wartość nieruchomości wycenianej wynosi więc:

6197 m2 x 47,86 zł/m2 = 296 582,28 zł

"Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny"

Przyjęto: 297 000 zł /dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych/

10. Wartość dla wymuszonej sprzedaży

Sprzedaż wymuszona na przykład w celu egzekucji wierzytelności z nieruchomości bądź postępowania upadłościowego realizowana jest w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz eksponowania nieruchomości do sprzedaży, co powoduje, że cena transakcyjna może być niższa od oszacowanej wartości rynkowej. W wyniku analizy transakcji rynkowych oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (przetarg, licytacja, rokowania), stwierdzono, że cena transakcyjna w warunkach wymuszonej sprzedaży stanowi 65% do 80% wartości rynkowej nieruchomości.

W związku z powyższymi ustaleniami oraz ze względu na charakter szacowanej nieruchomości i rynek na którym się ona znajduje, do określenia wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik 0,8. Wartość dla wymuszonej sprzedaży wynosi więc:

297 000 zł x 0,8 = 237 600 zł /dwieście trzydzieści siedem tysięcy sześćset złotych/

11. Wnioski z wyceny

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Gorzowie Śląskim przy ul. Oleskiej wynosi **297 000 zł /dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych/.**

Określona wartość rynkowa uwzględnia cechy rynkowe nieruchomości takie jak lokalizacja, warunki zagospodarowania, wielkość itp.
Oszacowana wartość rynkowa znajduje odzwierciedlenie w cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych i jest możliwa do uzyskania przy założeniu poprawnej i odpowiednio długiej ekspozycji nieruchomości na rynku.

UWAGA! W dacie wyceny rynek znajduje się w okresie niepewności spowodowanej epidemią COVID-19, transakcje w dużej mierze zostały wstrzymane, nie ma jednak podstaw do dokonywania korekt (w dół, bądź w górę) danych rynkowych sprzed kryzysu.

12. Klauzule i ograniczenia

- niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie; treść tego opracowania nie może być publikowana w całości ani w częściach bez wiedzy i zgody autora;
- wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;
- autor niniejszego opracowania nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, które miały wpływ na wartość nieruchomości;
- stan techniczny nieruchomości został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą budowlaną;

- wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT;
- aktualność operatu szacunkowego ustala się na okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, z zastrzeżeniem, że nie nastąpią zmiany uwarunkowań prawnych oraz istotne zmiany na rynku w zakresie popytu i podaży oraz cen transakcyjnych
- wyceny dokonano dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania.

13. Załączniki

- wydruk księgi wieczystej OP1L/00052117/4 z dnia 29.07.2020 r.
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

Autor operatu: