

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO  
GAJA 2



mgr inż. Joanna Frąckowiak- Wołoszyn  
rzeczoznawca majątkowy nr upr. 132

44-100 Gliwice, ul. Moniuszki 8/1  
tel./fax 322315524 tel. kom. 601470397

NIP 631-109-07-87  
e-mail: [joannawoloszyn@wp.pl](mailto:joannawoloszyn@wp.pl)  
[www.gaja2.pl](http://www.gaja2.pl)

## OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ – DZIAŁKA NR 56/4,  
POŁOŻONEJ W GLIWICACH PRZY UL. ZAMKOWEJ,  
OBRĘB ŁABĘDZKIE POLA

Autor operatu:  
mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn  
rzeczoznawca majątkowy nr upr. 132

Gliwice, 08 czerwca 2020r.



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot i zakres wyceny	<p>Przedmiot wyceny stanowi część niezabudowana nieruchomości gruntowej, położonej w Gliwicach przy ul. Zamkowej, obręb Łabędzkie Pola, działka ewidencyjna nr 56/4 o pow. 0,2832 ha, objęta księgą wieczystą KW nr GL1G/00122221/3, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział VIII Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje prawo własności w/w działki ewidencyjnej.</p>	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej działki ewidencyjnej w celu zbycia	
Oszacowana wartość nieruchomości	121 600 zł	
Data sporządzenia operatu szacunkowego	08.06.2020r.	
Autor operatu	mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn	
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy		

## SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY
2. CEL WYCENY
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO
  - 3.1 Podstawa formalna
  - 3.2 Podstawy materialno-prawne
  - 3.3 Podstawy metodologiczne
  - 3.4 Źródła danych merytorycznych
  - 3.5 Określenie dat istotnych dla wyceny
4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY
  - 4.1 Stan prawny
  - 4.2 Stan zagospodarowania
  - 4.3 Stan techniczno-użytkowy
  - 4.4 Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
  - 4.5 Stan otoczenia
5. PRZEZNACZENIE TERENU
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU
7. SPOSÓB WYCENY
  - 7.1 Wskazanie rodzaju określanej wartości
  - 7.2 Wybór podejścia i metody wyceny
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY Z UZASADNIENIEM
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE  
ZAŁĄCZNIKI

## 1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiot wyceny stanowi część niezabudowana nieruchomości gruntowej, położonej w Gliwicach przy ul. Zamkowej, obręb Łabędzkie Pola, działka ewidencyjna nr 56/4 o pow. 0,2832 ha, objęta księgą wieczystą KW nr GL1G/00122221/3, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział VIII Ksiąg Wieczystych. Zakres wyceny obejmuje prawo własności w/w działki ewidencyjnej.

## 2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej działki ewidencyjnej w celu zbycia.

## 3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 3.1 Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Gliwice Spółka z o.o., 44-100 Gliwice, ul. Rybnicka 47.

Wykonującym wycenę jest Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego Gaja 2, 44-100 Gliwice, ul. Moniuszki 8/1.

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie nr ZTZR/1884/2020/KW z dnia 05.06.2020r.

### 3.2 Podstawy materialno – prawne

Podstawę prawną stanowią :

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U, 2020 poz. 65)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2019, poz. 1145, p.z.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z p.z.)

### 3.3 Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)
- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych wyd przez PFSRM
- Wycena nieruchomości - PFSRM Warszawa 2000
- Mieczysław Prystupa - Wycena mienia. Centrum Informacji Menedżera Warszawa 2000
- Mieczysław Prystupa - Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Warszawa 2001
- Pod redakcją Jerzego Dydenki - Szacowanie nieruchomości, ABC Warszawa 2006
- Rzecznawca Majątkowy - Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
- Nieruchomość - Kwartalnik Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych

### 3.4 Źródła danych merytorycznych

- Mapa z projektem podziału nieruchomości
- Wykaz zmian gruntowych
- Księga wieczysta
- Miejski System Informacji Przestrzennej Miasta Gliwice
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Gliwice
- Oględziny nieruchomości
- Dokumentacja fotograficzna nieruchomości
- Informacje rynkowe z aktów notarialnych UM Gliwice
- Informacje uzyskane od Zamawiającego
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych

### 3.5 Określenie dat istotnych dla wyceny

- |                                                        |            |
|--------------------------------------------------------|------------|
| ▪ Data sporządzenia wyceny :                           | 08.06.2020 |
| ▪ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny : | 08.06.2020 |
| ▪ Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny : | 08.06.2020 |
| ▪ Data dokonania oględzin nieruchomości :              | 05.06.2020 |

## 4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

### 4.1 Stan prawny

#### Księga wieczysta

Sąd Rejonowy w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych położony przy ul. Wieczorka 10, prowadzi księgę wieczystą nr KW nr GL1G/00122221/3

Typ księgi nieruchomości gruntowa

Dział I-O Oznaczenie

Położenie: województwo śląskie, gmina Gliwice M., miejscowość Gliwice, obręb Łabędzkie Pola

Działka nr 56/3, 56/4, Ba - tereny przemysłowe

Obszar ogółem 0,3874 ha

Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II Własność

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Gliwice

Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia

NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 56/1 OBJĘTĄ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, POLEGAJĄCA NA PRAWIE DO PRZEPROWADZENIA ORAZ POZOSTAWIENIA URZĄDZENIA SŁUŻĄCEGO DO DYSTRYBUCJI ENERGII ELEKTRYCZNEJ, TJ. LINII KABLOWEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA (SN) DŁUGOŚCI 46 MB ORAZ JEGO ROZBUDOWY W PRZYSZŁOŚCI, W SZCZEGÓLNOŚCI W ZWIĄZKU Z BUDOWĄ INSTALACJI MAJĄCEJ NA CELU PRZYŁĄCZENIE NOWYCH ODBIORCÓW W RAMACH TYLKO I WYŁĄCZNIE STREFY OCHRONNEJ USTANOWIONEJ SŁUŻEBNOŚCI, A TAKŻE NA PRAWIE SWOBODNEGO DOSTĘPU W PRZYSZŁOŚCI DO TEGO URZĄDZENIA, W CELU ROZBUDOWY, USUWANIA AWARII, DOKONYWANIA PRZEGLĄDU, KONTROLI, KONSERWACJI, POMIARÓW, REMONTÓW, MODERNIZACJI I WYMIANY URZĄDZENIA PO JEGO WYBUDOWANIU I EWENTUALNEJ ROZBUDOWIE- PO WCZEŚNIEJSZYM POINFORMOWANIU WŁAŚCICIELA NIERUCHO-



MOŚCI OBCIĄŻONEJ ORAZ POSTANAWIA, ŻE: - PROJEKTOWNA LINIA KABLOWA PRZEBIEGAĆ MA WZDŁUŻ ZACHODNIEJ GRANICY DZIAŁKI Z DROGĄ PUBLICZNĄ- UL. ZAMKOWĄ W ODLEGŁOŚCI 2,5 M OD GRANICY DZIAŁKI W PASIE WYŁĄCZONYM Z ZABUDOWY KUBATUROWEJ (4 M OD GRANICY DZIAŁKI, 6 M OD DROGI GMINNEJ), - OBSZAR GRUNTU POTRZEBNY DO OBSŁUGI LINII KABLOWEJ, TZW. PAS TECHNOLOGICZNY, TO PAS SZEROKOŚCI 1 M; PRZEBIEG SIECI PRZY GRANICY DZIAŁKI Z DROGĄ GMINNĄ NA TERENIE WYKORZYSTYWANYM JAKO ZIELEŃ NIURZĄDZONA, ZGODNIE ZE SZKICEM STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO AKTU NOTARIALNEGO REP.A.NR 783/2015 Z DNIA 18.02.2015R. NA RZECZ TAURON DYSTRYBUCJA SPÓŁKA AKCYJNA, KRAKÓW

Dział IV Hipoteka  
Brak wpisów

(wydruk z księgi wieczystej dołączono do operatu jako załącznik)

### Ewidencja gruntów

Województwo śląskie

Powiat Gliwice

Jednostka ewidencyjna Gliwice

Obręb Łabędzkie Pola

Nr jednostki rejestrowej G.45

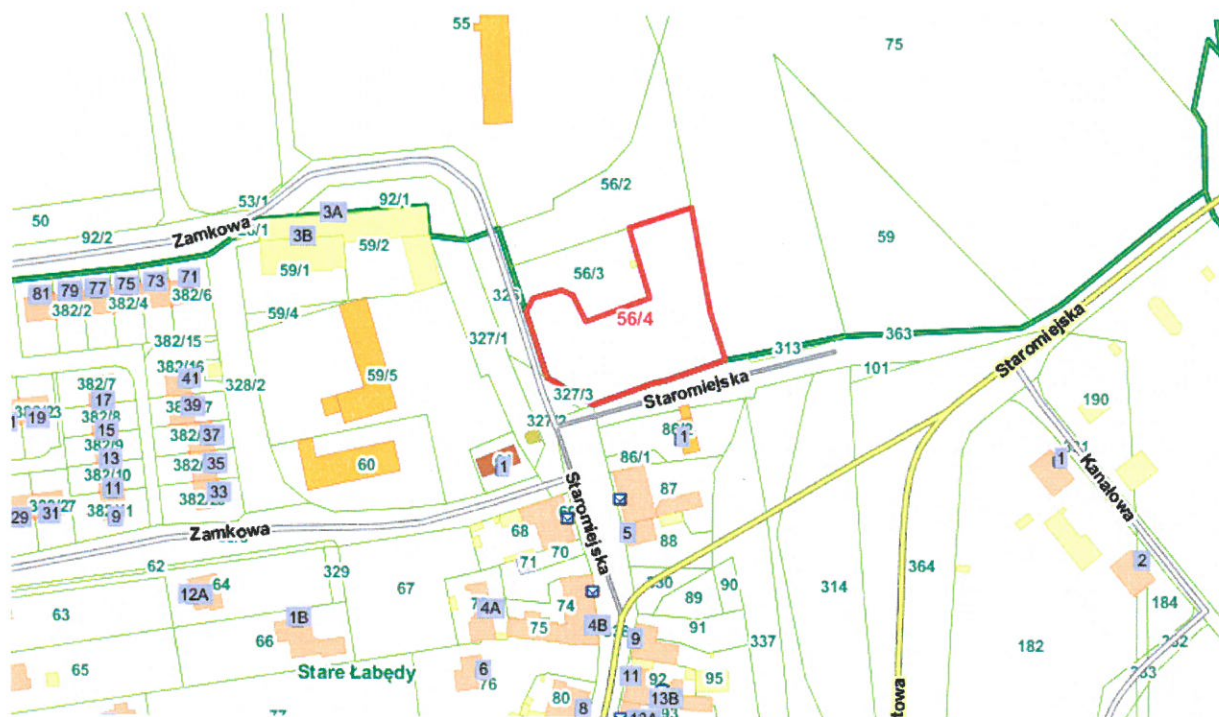
Nr działki 56/4

Powierzchnia 0,2832 ha

Użytek Ba

Właściciel: Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Gliwice

KW GL1G/0012221/3





## 4.2 Stan zagospodarowania i stan techniczno-użytkowy

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Gliwicach przy ul. Zamkowej, obręb Łabędzkie Pola. Działka nr 56/4 ma nieregularny kształt o powierzchni 0,2832 ha. Teren nieogrodzony, porośnięty trawą i drzewami, mało zagospodarowany. Przez środek działki przebiegają sieci kanalizacyjne a przy zachodniej granicy przebiega sieć elektroenergetyczne. Obciążenie działki sieciami infrastruktury techniczne zostało uwzględnione w ocenie cechy rynkowej „stan zagospodarowania”.

Dojazd do działki odbywa się od strony ul. Zamkowej, drogą asfaltową.

Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa typu śródmiejskiego, zabudowa usługowa oraz tereny zielone. Wzdłuż wschodniej granicy przepływa rzeka Kłodnica. W niewielkiej odległości od nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, Port Gliwice, tory kolejowe, punkty handlowo-usługowe, kościół.

W zasięgu nieruchomości znajdują się następujące sieci uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa, kanalizacyjna, sieć energetyczna, telekomunikacyjnej oraz sieć gazowej.







### 4.3 Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w zasięgu następujących sieci infrastruktury technicznej: sieć energetyczna, wodociągowa, gazowej, kanalizacyjna, teletechniczna.

Dojazd do działki odbywa się od strony ul. Zamkowej, drogą asfaltową.

### 4.4 Stan otoczenia

Miasto Gliwice jako jedno z miast należące do Metropolii Silesia charakteryzuje się następującymi cechami:

- jest położone w zachodniej części aglomeracji śląskiej
- zajmuje obszar 134 km<sup>2</sup>
- liczba mieszkańców wynosi ok. 176 tys.
- stopa bezrobocia ok. 3%
- stopień urbanizacji wysoki
- przez miasto przebiegają autostrady A4 i A1 oraz DK88 (tzw. stara autostrada, kierunek Opole, Bytom), DK 901 (kierunek Poznań), DK 78 (kierunek Rybnik, Chałupki), DK 44 (kierunek Mikołów, Skoczów, Cieszyn)
- w Gliwicach przecinają się autostrady A4 i A1, znajduje się tu największy w Polsce autostradowy węzeł „Gliwice-Sośnica”, tereny wokół węzła są nazywane najlepszym adresem w Polsce
- Gliwice są ważnym ośrodkiem akademickim, swoją siedzibę mają tu Politechnika Śląska, Gliwicka Wyższa Szkoła Przedsiębiorczości. W Gliwicach mają swoją siedzibą placówki Polskiej Akademii Nauk: Instytut Inżynierii Chemicznej, Instytut Informatyki Teoretycznej oraz Centrum Materiałów Polimerowych
- Gliwice są ważnym ośrodkiem przemysłowym, znajduje się tu Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna Podstrefa. Fabryki zlokalizowali tutaj przedstawiciele przemysłu chemicznego, logistyki i motoryzacji z fabryką Opla na czele. Systematycznie powstają nowe inwestycje
- w Gliwicach funkcjonuje Technopark
- Centrum Edukacji i Biznesu Nowe Gliwice powstało jako rewitalizacja terenów pokopalnianych, obok powstały nowe tereny inwestycyjne, które cieszą się dużym zainteresowaniem inwestorów, obecnie w znacznej części zabudowane



- W południowej części Gliwic (2 km od centrum) znajduje się lotnisko sportowe, obsługujące lekkie samoloty pasażerskie, a w odległości 43 km od miasta leży Międzynarodowy Port Lotniczy Katowice
- W Gliwicach znajduje się hala widowiskowo-sportowa Arena-Gliwice, jedna z największych w Polsce
- W mieście zrealizowano budowę kilku centrów handlowo-usługowych m.in. park handlowy „Europa Centralna”.

## 5. PRZEZNACZENIE TERENU

Przeznaczenie terenu ustalono na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu obejmującego dzielnicę Łabędy, zatwierdzonego Uchwałą nr XIII/395/2007 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 20.12.2007 (Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 33 z dnia 25.02.2008r., poz. 709).

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest na terenach oznaczonych symbolem:

- 1ZP – tereny zieleni urządzonej parkowej
- 1KL – tereny komunikacji istniejącej i modernizacyjnej – istniejące ulice lokalne



stanowisko archeologiczne - grodzisko -  
wraz ze strefą ochrony archeologicznej

1. Oznacza się na rysunku planu symbolami **1- 7 ZP** tereny, na których ustala się:
  - 1) **przeznaczenie podstawowe:**
    - a) tereny zieleni urządzonej parkowej,
    - b) skwery, zieleńce, parki miejskie,
    - c) **1 ZP** – wartościowe historycznie założenie dworsko-parkowe,
    - d) **3 ZP** – ogród jordanowski,
  - 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
    - a) tereny rekreacji i sportu wraz z urządzeniami,
    - b) mała architektura,
    - c) **1 ZP, 4 ZP** – funkcjonowanie zlokalizowanych w istniejących budynkach usług nieuciążliwych związanych z obsługą funkcji rekreacji i sportu,
    - d) ścieżki piesze i rowerowe,
    - e) niezbędne drogi dojazdowe,
    - f) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - 3) **nakazy:**
    - a) stosowanie indywidualnych rozwiązań projektowych wszelkich obiektów, małej architektury, terenowych urządzeń rekreacji i sportu oraz zieleni dekoracyjnej - o wysokich walorach jakościowych i estetycznych,
    - b) uporządkowanie przestrzeni, utrzymanie i odnowa istniejącego drzewostanu,
  - 4) **zakazy:**
    - a) lokalizacji budynków, w tym również tymczasowych,
- 5) **warunki i zasady zagospodarowania terenów:**
  - a) **1ZP i 4ZP** – modernizacja istniejącej zabudowy, w tym mieszkaniowej – z dopuszczeniem przystosowania do pełnienia funkcji obsługi terenów wraz z usługami towarzyszącymi takimi jak: usługi kultury, gastronomii, handlu detalicznego, wystawiennicze (galerie, ekspozycje),
  - b) uczynienie kompozycji przestrzennej parków miejskich, wprowadzenie uzupełniających nasadzeń zieleni urządzonej o charakterze parkowo-krajobrazowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów,
  - c) realizacja terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz zabawowych dla dzieci, w tym prowadzenie atrakcyjnych przestrzennie głównych ciągów pieszych i rowerowych, uzupełnionych o „ścieżki zdrowia” z urządzeniami do ćwiczeń gimnastycznych, ścieżki dydaktyczne,
  - d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ich wartościowych elementów, a także ochrony osób i mienia oraz poprawy bezpieczeństwa – wg ustaleń zawartych w § 6,
  - e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń zawartych w § 7,
  - f) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym dotyczące rewitalizacji – wg ustaleń zawartych w § 8,
  - g) zasady obsługi komunikacyjnej - według ustaleń zawartych w § 10 i 11,
  - h) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - według ustaleń zawartych w § 12 i 13.

## 6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Celem analizy jest identyfikacja trendów występujących na rynku i określenie atrybutów nieruchomości wpływających na ceny transakcyjne. Na potrzeby prezentowanej wyceny przeprowadzono analizę i charakterystykę rynku lokalnego, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość.

Ze względu na małą ilość transakcji tego typu nieruchomościami obszar rynku rozszerzono o miast województwa śląskiego z uwzględnieniem lokalizacji najbliższych a okres badania rynku rozpoczęto od 01.02.2018r.

Biorąc pod uwagę przedmiot wyceny oraz cel opracowania przeprowadzono analizę rynku określono:

#### Rodzaj rynku

Dla wyceny przedmiotowej nieruchomości analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zieleń

#### Obszar rynku

Analizą objęto teren miasta Gliwice oraz większych miast województwa śląskiego uwzględniając lokalizację najbliższą

#### Okres badania cen

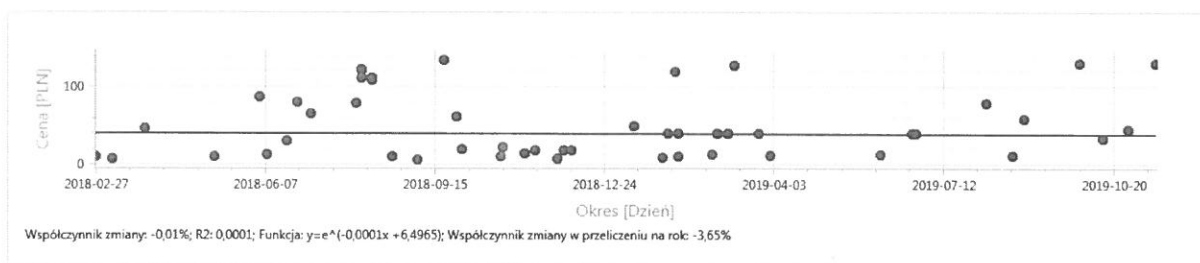
Dla potrzeb wyceny analizą objęto okres od lutego 2018r. do czerwca 2020r.

Jeśli liczyć rozmiar lokalnego rynku sprzedaży mierzony liczbą przeprowadzonych transakcji w okresie objętym analizą wskazuje, że analizowany rynek należy uznać za słabo rozwinięty. Świadczy o tym liczba transakcji sprzedaży.

W zbiorze cen transakcyjnych cena minimalna wyniosła 6,81 zł/m<sup>2</sup> gruntu a cena maksymalna wyniosła 135,00 zł/m<sup>2</sup> gruntu przy cenie średniej 57,95 zł/m<sup>2</sup>. Odchylenie standardowe w wysokości 43,571 zł/m<sup>2</sup> świadczy o znacznym rozproszeniu cen w powyższym zbiorze. Mediana 40,00 zł/m<sup>2</sup>.

W celu uzyskania ogólnego obrazu rynku sporządzono wykres punktowy prezentujący rozrzut cen transakcyjnych w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

Wykres punktowy rozkładu cen transakcyjnych w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.



Przeanalizowano również zjawisko zmienności cen ze względu na upływ czasu, tzw. trend zmiany cen. Analiza wykazała, że na zdefiniowanym wyżej rynku pomimo dużego rozrzutu cen, brak jest jednoznacznej tendencji cenowej.

Nie zaobserwowano znaczącego wpływu daty transakcji na jej cenę co przedstawia wykres zamieszczony powyżej. Do aktualizacji cen transakcyjnych przyjęto zerowy wskaźnik zmiany cen.

Ceny na rynku lokalnym kształtowały się mniej więcej w przedziale od ok. 7,00 do ok. 135 zł/m<sup>2</sup> gruntu, przy czym ceny powyżej 100 zł/m<sup>2</sup> występowały sporadycznie. Ponad 70% transakcji na rynku odbyło się po cenie z przedziału od ok. 40,00 do ok. 80 zł/m<sup>2</sup> i w tym przedziale należy upatrywać otrzymanej wartości rynkowej.

Kalkulacje wartości rynkowej przedmiotu wyceny oparto na zbiorze danych transakcyjnych, z którego odrzucono transakcje skrajnie zawyżone i zaniżone oraz transakcje, w których wystąpiły jej szczególne warunki zawarcia powodujące ustalenie za-



płaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości oraz których cenę uzyskano w drodze przetargów, a których cena odbiega o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne (zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, § 5.1 i § 5.2). Do ostatecznych obliczeń, po odrzuceniu wszystkich transakcji charakteryzujących się cechami nierynkowymi, przyjęto transakcje, których przedmiotem były nieruchomości spełniające kryterium podobieństwa do nieruchomości wycenianej określonego w słowniczku ustawy o gospodarce nieruchomościami – w art. 4 pkt 16.

Wyselekcjonowano 15 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu pod zielen z terenu Gliwic oraz innych miast województwa śląskiego uwzględniając lokalizację najbliższą, stanowiących przedmiot prawa własności, podobnych do nieruchomości wycenianej.

W tym zbiorze cen transakcyjnych cena minimalna wyniosła 14,00 zł/m<sup>2</sup> gruntu a cena maksymalna 66,62 zł/m<sup>2</sup> gruntu. Cena średnia arytmetyczna wyniosła 36,55 zł/m<sup>2</sup>. Odchylenie standardowe wyniosło 20,70 zł/m<sup>2</sup>.

Na podstawie analizy rynku ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny:

CECHY RYNKOWE	WAGA CECHY [%]
Położenie	30
Sąsiedztwo	20
Stan zagospodarowania	20
Powierzchnia gruntu	10
Alternatywne możliwości wykorzystania	20

## 7. SPOSÓB WYCENY

### 7.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości

Na potrzeby prezentowanej wyceny określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z Art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„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.”

## 7.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Do określenia wartości rynkowej gruntu zastosowano *podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej*.

Podejście porównawcze, zgodnie z art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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.

Zastosowaną metodę korygowania ceny średniej charakteryzuje bliżej rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które mówi, że przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przy pisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Wartość rynkową (W) 1m<sup>2</sup> powierzchni obliczono na podstawie wzoru:

$$W = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n u_i \cdot E$$

gdzie:

$C_{sr}$  – średnia cena 1m<sup>2</sup> na rynku lokalnym, określona na podstawie próbki reprezentatywnej

$U_i$  – współczynniki korygujące odzwierciedlające ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych

$E$  – współczynnik korekcyjny eksperta

Przy stosowaniu metody porównywania parami oraz korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „E” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego E powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

### Analiza transakcji porównawczych

Na podstawie analizy aktów notarialnych, zgromadzono próbkę 15 wiarygodnych transakcji sprzedaży niezabudowanych gruntów o przeznaczeniu pod zieleń, stanowiących przedmiot prawa własności z terenu Gliwic oraz miast województwa śląskiego z uwzględnieniem lokalizacji najbliższych, podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zestawienie cen transakcyjnych zawiera tabela.

Lp	Data transakcji	Miejscowość	Obręb	Ulica	Cena [zł]	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Cena 1m <sup>2</sup> [zł]
1	2018-11-07	Rybnik	Ligota	Partyzantów	63616	4 544	14,00
2	2018-11-07	Gliwice	Kozłówka	Wałbrzyska	32000	2 280	14,04
3	2018-11-13	Gliwice	Niepaszyce Północ	Podmokła	90540	5 030	18,00
4	2018-11-30	Gliwice	Niepaszyce Północ	Podmokła	48450	2 550	19,00
5	2018-12-05	Gliwice	Niepaszyce Północ	Podmokła	25270	1 330	19,00
6	2018-10-01	Żory	Żory	Nad Rudą	52499,99	2 625	20,00
7	2018-10-25	Rybnik	Boguszowice	Boguszowicka	22088	1 004	22,00
8	2018-06-20	Rybnik	Ligota	Partyzantów	200000	6 630	30,17
9	2019-10-14	Piekary Śląskie	Piekary Wielkie	Jana Pawła II	40000	1 220	32,79
10	2018-03-28	Rybnik	Smolna	Zebrzydowicka	30000	635	47,24
11	2019-08-29	Ruda Śląska	Nowy Bytom	Chorzowska	30149	504	59,82
12	2018-09-28	Piekary Śląskie	Dąbrówka Wielka	Nie podano	89000	1 444	61,63
13	2018-09-28	Piekary Śląskie	Dąbrówka Wielka	Nie podano	60500	976	61,99
14	2018-09-28	Piekary Śląskie	Dąbrówka Wielka	Nie podano	60500	976	61,99
15	2018-07-04	Gliwice	Szobiszowice	Floriańska	80471,54	1 208	66,62

Na podstawie próbki reprezentatywnej określono:

Cenę średnią: 36,55 zł/m<sup>2</sup>

Cenę minimalną: 14,00 zł/m<sup>2</sup>

Cenę maksymalną: 66,62 zł/m<sup>2</sup>

Zakres sumy współczynników korygujących:  $C_{min}/C_{sr} = 0,383$  ;  $C_{max}/C_{sr} = 1,823$



### Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

CECHA RYNKOWA	OCENA CECHY RYNKOWEJ	OPIS/KRYTERIA OCENY
Położenie	<ul style="list-style-type: none"><li>bardzo dobre</li><li>dobre</li><li>przeciętne</li></ul>	Odległość od centrów życia społecznego, wielkość i potencjał gospodarczy miejscowości, prestiż lokalizacji, atrakcyjność lokalizacji, dostępność do ośrodków oświatowych, administracyjnych, kulturalnych, przystanków komunikacji miejskiej.
Sąsiedztwo	<ul style="list-style-type: none"><li>bardzo korzystne</li><li>korzystne</li><li>średnio korzystne</li></ul>	Otoczenie bezpośrednie nieruchomości w tym: walory estetyczne i krajobrazowe, ekspozycja w otoczeniu, stan zagospodarowania terenów przyległych
Stan zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"><li>dobry</li><li>przeciętny</li><li>słaby</li></ul>	Stan zagospodarowania działki, ukształtowanie terenu, ewentualne przeszkody, kształt działki, możliwe ogrodzenie terenu, obciążenia
Powierzchnia gruntu	<ul style="list-style-type: none"><li>bardzo korzystna</li><li>korzystna</li><li>średnio korzystna</li></ul>	Do 1500 m <sup>2</sup> Od 1500 m <sup>2</sup> do 4000 m <sup>2</sup> Powyżej 4000 m <sup>2</sup>
Możliwość alternatywnego wykorzystania	<ul style="list-style-type: none"><li>bardzo korzystne</li><li>średnio korzystne</li></ul>	Możliwość innego wykorzystania (np. w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jako ogród przydomowy) Wykorzystanie tylko jako zieleni

### Opis nieruchomości o cenie maksymalnej i cenie minimalnej

#### Nieruchomość o cenie minimalnej ( $C_{\min}$ )

Data transakcji: 07.11.2018  
Miejscowość: Rybnik  
Obręb: Ligota  
Ul. Partyzantów  
Powierzchnia: 4 544 m<sup>2</sup>  
Cena: 63 616 zł  
Forma władania: własność  
Przeznaczenie: tereny zieleni  
Sąsiedztwo: tereny zielone, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa

#### Nieruchomość o cenie maksymalnej ( $C_{\max}$ )

Data transakcji: 04.07.2018  
Miejscowość: Gliwice  
Obręb: Szobiszowice  
Ulica: Floriańska  
Powierzchnia: 1 208 m<sup>2</sup>  
Cena: 80 471,54 zł  
Forma władania: własność  
Przeznaczenie: tereny zieleni  
Sąsiedztwo: zabudowa mieszkaniowa, kościół, punkty handlowo-usługowe

Opis nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

Lp	Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	Położenie	Przeciętne	Bardzo dobre
2.	Sąsiedztwo	Średnio korzystne	Bardzo korzystne
3.	Stan zagospodarowania	Słaby	Dobry
4.	Powierzchnia gruntu	Średnio korzystna	Bardzo korzystna
5.	Możliwości alternatywnego wykorzystania	Średnio korzystne	Bardzo korzystne

Charakterystyka szacowanej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej oceny rynku

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1.	Położenie	Bardzo dobre
2.	Sąsiedztwo	Korzystne
3.	Stan zagospodarowania	Przeciętny
4.	Powierzchnia gruntu	Korzystna
5.	Możliwości alternatywnego wykorzystania	Średnio korzystne

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności

Lp	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących	Wartość cechy	Wartości współczynników $U_i$
1.	Położenie	30	0,1149 – 0,5469	Bardzo dobre	0,5469
2.	Sąsiedztwo	20	0,0766 – 0,3646	Korzystne	0,2206
3.	Stan zagospodarowania	20	0,0766 – 0,3646	Przeciętny	0,2206
4.	Powierzchnia gruntu	10	0,0383 – 0,1823	Korzystna	0,1103
5.	Możliwości alternatywnego wykorzystania	20	0,0766 – 0,3646	Średnio korzystne	0,0766
Razem		100	0,3830 – 1,8230		1,1750

Cena średnia [zł/m <sup>2</sup> ]	Współczynnik korygujący	Wartość rynkowa jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
36,55	1,1750	42,95

Wartość rynkowa jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Wartość rynkowa [zł]
42,95	2 832	<b>121 634</b>

## 10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa niezabudowanej części nieruchomości gruntowej, położonej w Gliwicach przy ul. Zamkowej, obręb Łabędzkie Pola, działka nr 56/4 o powierzchni 0,2832 ha, objętej księgą wieczystą KW nr GL1G/00122221/3, wynosi po zaokrągleniu:

**121 600 zł**

słownie zł: sto dwadzieścia jeden tysięcy sześćset

- Określono wartość rynkową gruntu, która stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, przy zachowaniu wszystkich warunków transakcji wolnorynkowej oraz przy założeniu, że nieruchomość będzie dalej wykorzystywana zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem
- *Wobec warunków niepewności panujących od dnia 11 marca 2020 roku (ogłoszenie WHO o pandemii COVID-19), przyjmuje się założenie, iż operat szacunkowy nie uwzględnia wpływu niepewnej sytuacji gospodarczej na wartość rynkową nieruchomości. W takim wypadku określone wartości sprzed kryzysu oraz na obecną datę będą takie same, o ile pomiędzy tymi datami nie zaszły istotne zmiany na przedmiotowej nieruchomości. Pomimo stanu niepewności, nie odnotowano gwałtownego spadku cen nieruchomości.*

## 11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz z najlepszą wiedzą
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji
- Operat nie może wykorzystywany do żadnego innego celu niż określony w operacie
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, m.in.: przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości oraz dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych
- Dane inwentaryzacyjne i konstrukcyjne podano na podstawie informacji udostępnionych przez Zamawiającego
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości lub dokumentacji
- Obliczenia nie zawierają podatku VAT



pieczęć i podpis rzeczoznawcy



ZAŁĄCZNIKI

Załącznik

## PROTOKÓŁ Z BADANIA REJESTRU GRUNTÓW

Województwo śląskie  
Powiat Gliwice  
Jednostka ewidencyjna Gliwice  
Obręb Łabędzkie Pola  
Nr jednostki rejestrowej G.45  
Nr działki 56/4  
Powierzchnia 0,2832 ha  
Użytek Ba  
Właściciel: Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Gliwice  
KW GL1G/00122221/3



Rzecznawca majątkowy

Załącznik

Dokumentacja fotograficzna – Gliwice, ul. Zamkowa

