

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

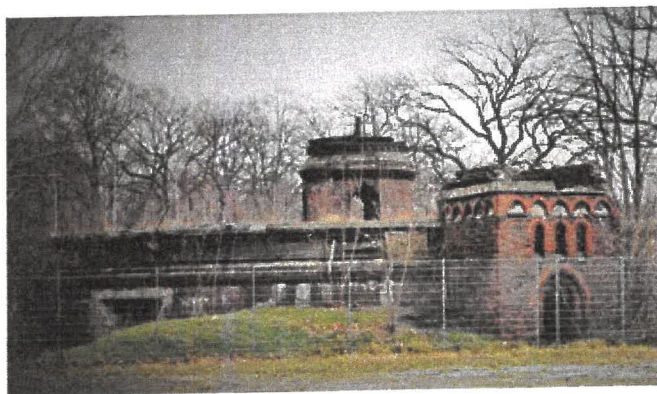
tel. kom. 601470397

NIP 631-109-07-87

e-mail: joannawoloszyn@wp.pl

www.gaja2.pl

OPERAT SZACUNKOWY
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
(DZIAŁKA NR 847)
POŁOŻONEJ W GLIWICACH PRZY UL. LEŚNEJ,
OBRĘB PODLESIE




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



Gliwice, 24 marca 2023

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot i zakres wyceny	<p>Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa, położona w Gliwicach przy ul. Leśnej, obręb Podlesie, działka ewidencyjna nr 847 o powierzchni 0,1580 ha, objęta księgą wieczystą KW nr GL1G/00032866/8, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział VIII Ksiąg Wieczystych. Na działce znajduje się budynek zbiornika wody.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje prawo własności.</p>
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej na potrzeby zamiany.
Oszacowana wartość nieruchomości	531 000 zł
Podejście, metoda i technika wyceny	<p>Podejście porównawcze, metoda porównywania parami - do wyceny gruntu Podejście kosztowe, metoda kosztów zastąpienia, technika elementów scalonych - do wyceny składnika budowlanego</p>
Data sporządzenia operatu szacunkowego	24.03.2023r.
Autor operatu	mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn
Pieczeńć 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 określonej wartości
 - 7.2 Wybór podejścia i metody wyceny
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY Z UZASADNIENIEM
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE
ZAŁĄCZNIKI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa, położona w Gliwicach przy ul. Leśnej, obręb Podlesie, działka ewidencyjna nr 847 o powierzchni 0,1580 ha, objęta księgą wieczystą KW nr GL1G/00032866/8, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział VIII Ksiąg Wieczystych. Na działce znajduje się budynek zbiornika wody.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej na potrzeby zamiany.

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 Rzeczoznawcy Majątkowego Gaja 2, 44-100 Gliwice, ul. Moniuszki 8/1.

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie.

3.2 Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 344)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 1360 z p.z.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 555)

3.3 Podstawy metodologiczne

- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców 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 Rzeczoznawców Majątkowych. Warszawa 2001
- Pod redakcją Jerzego Dydenki - Szacowanie nieruchomości, ABC Warszawa 2006
- Rzeczoznawca Majątkowy - Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

3.4 Źródła danych merytorycznych

- Kopia mapy ewidencyjnej
- Rejestr gruntów i budynków
- 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 : | 24.03.2023 |
| ▪ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny : | 24.03.2023 |
| ▪ Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny : | 24.03.2023 |
| ▪ Data dokonania oględzin nieruchomości : | 24.03.2023 |

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/00032866/8

Typ księgi nieruchomości gruntowa

Dział I-O Oznaczenie

Położenie: województwo śląskie, gmina Gliwice M., miejscowość Gliwice
obręb Podlesie

Działka nr 847, ul. Leśna, działka zabudowana przemysłowo

Obszar ogółem 0,1580 ha

Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II Własność

Gmina Gliwice

Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

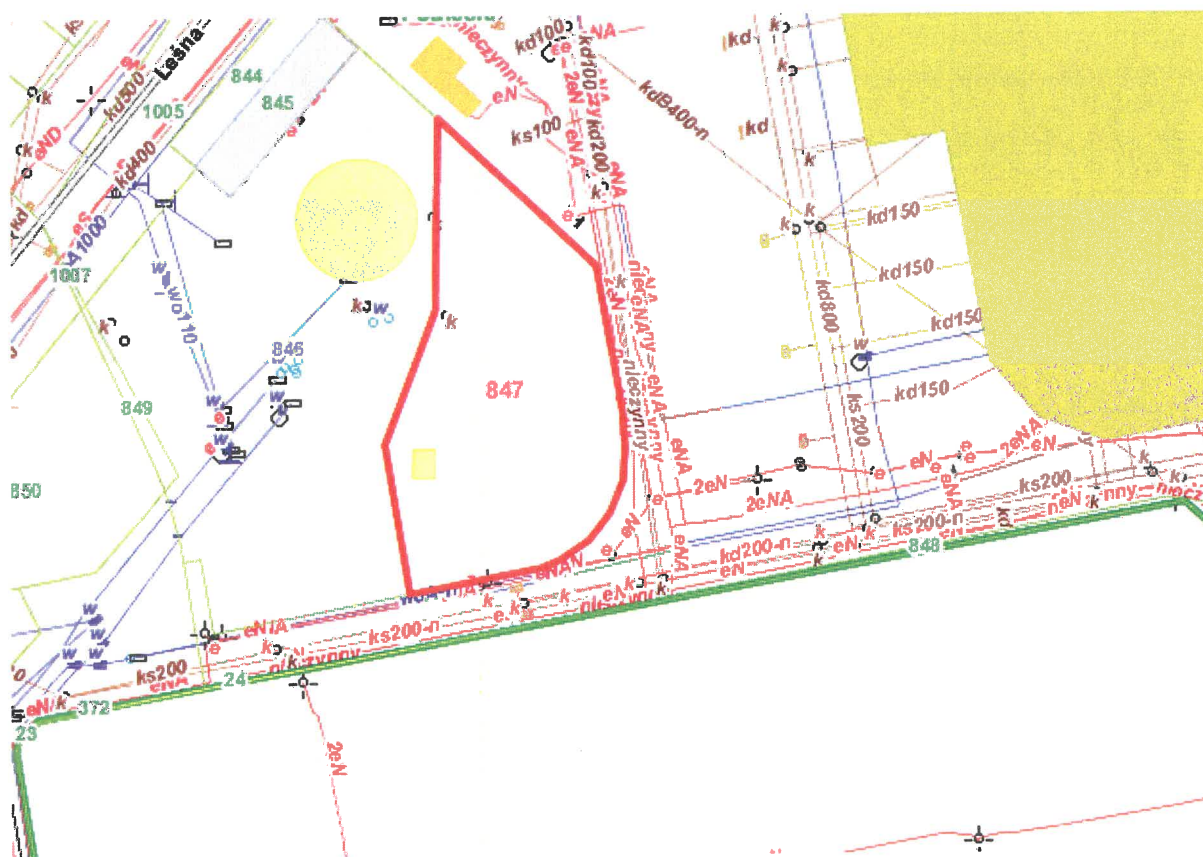
Dział IV Hipoteka

Brak wpisów

(wydruk z księgi wieczystej dołączono do operatu jako załącznik)

Ewidencja gruntów

Województwo śląskie
Powiat Gliwice
Jednostka ewidencyjna Gliwice
Obręb Podlesie
Nr działki 847 o powierzchni 0,1580 ha
Własność Gmina Gliwice
KW GL1G/00032866/8



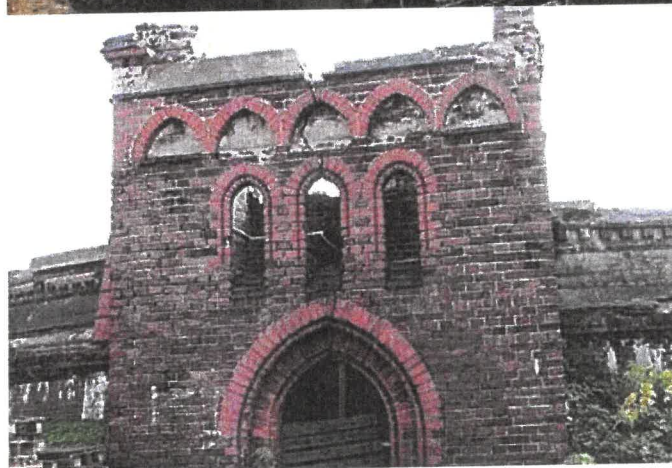
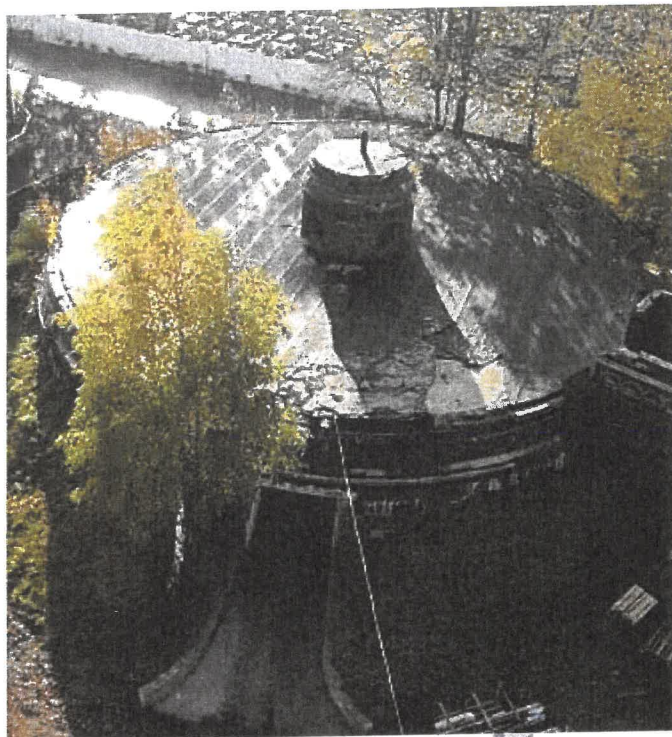
4.2 Stan zagospodarowania i stan techniczno-użytkowy

Przedmiotowa działka ewidencyjna nr 847 położona jest w Gliwicach przy ul. Leśnej, obręb Podlesie. Działka nr 847 ma nieregularny kształt, jest ogrodzona. Na działce znajduje się zrujnowany budynek zbiornika ziemnego (bez zbiornika) Zbiornik ten powstał jako uzupełnienie funkcji zlokalizowanej obok wieży ciśnień (obiekt historyczny). Według informacji uzyskanych od Miejskiego Konserwatora Zabytków wieża powstała ok. roku 1895, natomiast zbiornik zainstalowano prawdopodobnie w roku 1901 przy okazji rozbudowy obiektu. Zespół wieży ciśnień wraz z pozostałościami zbiornika ziemnego stanowi obiekt o dużych wartościach dla historii kultury materialnej. Zachowanie się zbiornika ziemnego stanowi dodatkowy walor, gdyż jest jeden z nielicznych obiektów w kraju. W celu dalszego użytkowania powinno się wykonać ekspertyzę budowlaną. Konieczne jest wykonanie remontu kapitalnego.

Powierzchnie zabudowy budynku przyjęto szacunkowo określając ją z mapy SIP obliczając powierzchnie użytkową.

Powierzchnia zabudowy: 430 m²
Powierzchnia użytkowa: 344 m²

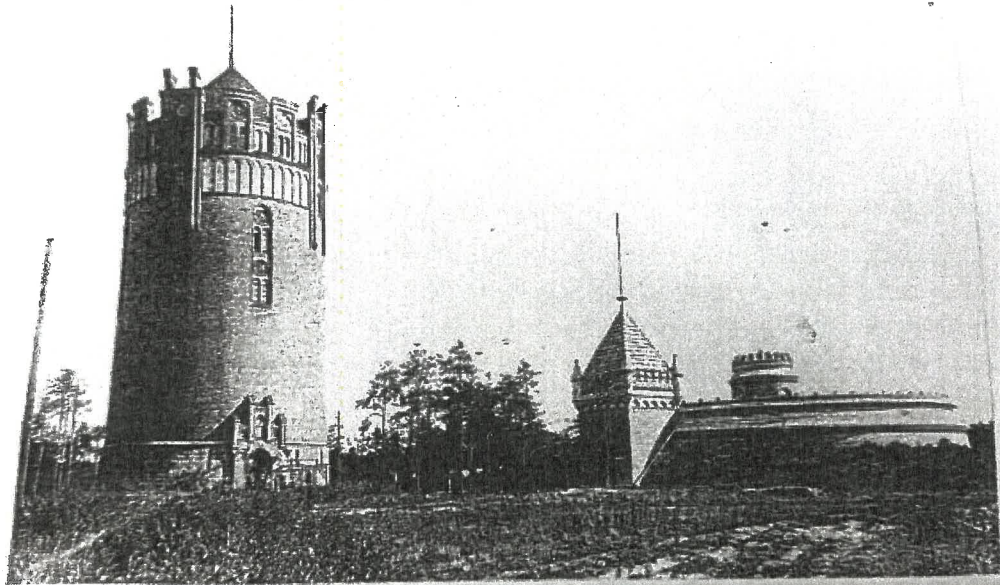
Wewnątrz budynku znajduje się wieżyczka podparta na czterech filarach.
Całość budynku oparta na 10 filarach.



Dojazd do działki odbywa się od strony ul. Leśnej.

Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny stadionu Piast-Gliwice, tereny cmentarza Lipowego i żydowskiego z synagogą, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna typu śródmiejskiego, tereny targu miejskiego, punkty handlowo-usługowe oraz tereny zielone.

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



Wieża ciśnieni i stadion Jahna 1902 r.
Wasserturm und Jahn-Stadion 1902



4.3 Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w zasięgu następujących sieci infrastruktury technicznej: sieć energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna. Do działki nie doprowadzono mediów.

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

4.4 Stan otoczenia

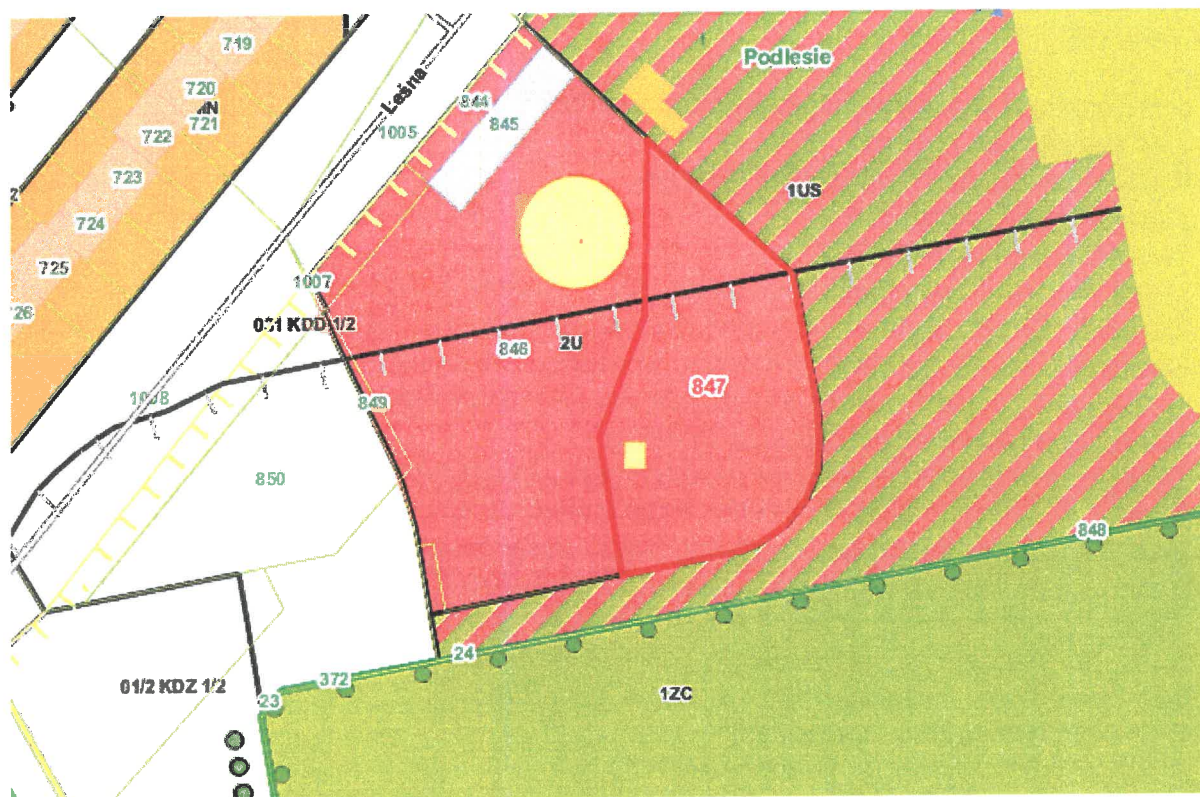
Miasto Gliwice jako jedno z miast należące do Metropolii Silesia charakteryzuje się następującymi cechami:

- jest położone w zachodniej części aglomeracji śląskiej
- zajmuje obszar 134 km²
- liczba mieszkańców wynosi ok. 170 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 79 (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”
- 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 Gliwice. Fabryki zlokalizowali tutaj przedstawiciele przemysłu chemicznego, logistyki i motoryzacji z fabryką Opla. 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 zabudowywane
- 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
- Obecnie w mieście zrealizowano budowę kilku centrów handlowo-usługowych, przy autostradzie A4 znajduje park handlowy „Europa Centralna”.

5. PRZEZNACZENIE TERENU

Przeznaczenie terenu ustalono na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu położonego po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej, obejmującego część dzielnicy Szobiszowice i Zatorze, zatwierdzonego Uchwałą nr XXXVII/1089/2010 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 15.07.2010r.

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest na terenach oznaczonych symbolem:
2U – tereny usług różnych - istniejące.



10. Tereny usług różnych – Istniejące – od 1U do 21U.

1) Przeznaczenia podstawowe:

- a) usługi różne.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze),
- c) dojścia, dojazdy i parkingi,
- d) sieci infrastruktury technicznej,
- e) zieleń urządzona.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej z możliwością lokalizacji nowych usług produkcyjnych i warsztatów, których uciążliwość nie może przekroczyć granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- b) intensywność zabudowy maksimum 2,0,
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynna - minimum 20% powierzchni poszczególnych nieruchomości,
- d) utrzymanie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic,
- e) odległości nowej zabudowy (w tym rozbudowy zabudowy istniejącej), z zachowaniem istniejących linii zabudowy, a w wypadku ich braku, z uwzględnieniem odległości od ulic określonych w §17 uchwały,
- f) zmiany na istniejących obiektach wyznaczonych do ochrony konserwatorskiej wymagają działań określonych w rozdziale 5 uchwały,
- g) maksymalna wysokość budynków usługowych - do 22,0 m, z wyłączeniem terenów 15U, 16U i 21U gdzie maksymalna wysokość budynków nie może być większa aniżeli 15,0m,
- h) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej - do 15,0 m,
- i) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej - do 12,0 m,
- j) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiadującą działką budowlaną pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem odległości od ulic określonych w §17 uchwały,
- k) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych w ramach posiadanych nieruchomości lub na nieruchomościach sąsiednich dla obsługi funkcji podstawowej, z uwzględnieniem zalecanych wskaźników, określonych w §17 ust. 12 pkt 3 uchwały,
- l) w obrębie terenów 5U, 8U, 12U, 13U oraz 14U dopuszcza się lokalizowanie urządzeń rekreacyjnych oraz urządzeń i obiektów sportowych w tym boisk do gier zespołowych,
- m) w obrębie terenu 7U, 9U i 17U dopuszcza się lokalizację stacji paliw wraz z infrastrukturą techniczną potrzebną do ich obsługi,
- n) w obrębie terenu 8U dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy, z możliwością jej przebudowy i rozbudowy oraz utrzymanie istniejącego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z możliwością jego przebudowy i rozbudowy.

4) Zakazy:

- a) zabudowy nieruchomości obiektami kubaturowymi powyżej 70% ich ogólnej powierzchni,
- b) realizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej na nieruchomościach, w obrębie których zabudowa usługowo - produkcyjna jest funkcją podstawową,
- c) realizacji od strony ulic pełnego ogrodzenia,
- d) dla terenów 5U, 8U, 12U, 13U oraz 14U lokalizacji nowych hurtowni, usług produkcyjnych i warsztatów.

3) Wykaz obiektów techniki chronionych prawem miejscowym:

lp.	adres	rodzaj	wiek	styl
1)	Poniałowskiego b. nr	Wieża wodna ze zbiornikiem		

- 4) Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów chronionych prawem miejscowym, w tym obiektów techniki:
- a) wszelkie prace przy obiektach chronionych prawem miejscowym, powinny być opiniowane przez właściwą służbę ochrony konserwatorskiej w zakresie ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontów elewacji (w szczególności ocieplanie materiałami izolacyjnymi), wymiany całości lub części konstrukcji dachu, pokrycia dachowego, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej a także adaptacji przyziemia, parterów oraz poddaszy,
 - b) dopuszcza się likwidację obiektów nieruchomości w przypadku ich bardzo złego stanu zachowania lub bardzo złego stanu technicznego oraz pod warunkiem wykonania dokumentacji konserwatorskiej, tzw. „białej karty”,
 - c) w przypadku przebudowy, rozbudowy i remontów obiektów objętych ochroną należy zachować istniejące kształty (dwuspadowe, wielospadowe) oraz spadki dachów, stosować barwy odtwarzające kolorystykę oryginalną (kolor naturalny tynku, piaskowy, popielaty) oraz materiały wykończeniowe nawiązujące do oryginalnych (tynk, dachówka ceramiczna i betonowa),

Przedmiotowa działka znajduje się w granicach obszaru rewitalizacji, co umożliwia starania o pozyskanie dotacji na remont obiektu. Ponadto część działki znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza, co oznacza zakaz zabudowy. Zakaz ten został uwzględniony w wycenie, w stanie zagospodarowania. Jest możliwe ustawianie obiektów nietrwale związanych z gruntem.

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.

Rodzaj rynku

Dla wyceny przedmiotowej nieruchomości analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu usługowym i przemysłowo-usługowym z uwzględnieniem przeznaczenia parkingowego

Obszar rynku

Analizą objęto teren miasta Gliwice

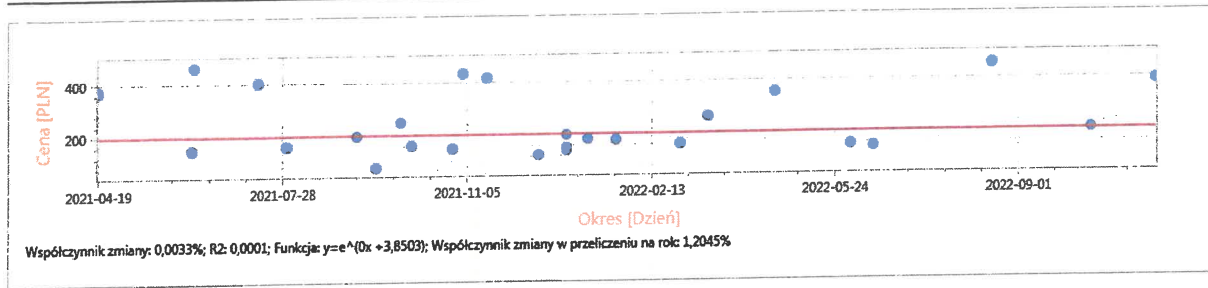
Okres badania cen

Dla potrzeb wyceny analizą objęto okres od marca 2021 do marca 2023r

W zbiorze cen transakcyjnych cena minimalna wyniosła 81,83 zł/m² gruntu a cena maksymalna wyniosła 467,35 zł/m² gruntu przy cenie średniej 227,95 zł/m². Odchylenie standardowe w wysokości 114,08 zł/m² świadczy o znacznym rozproszeniu cen w powyższym zbiorze. Mediana 165,00 zł/m².

W celu uzyskania ogólnego obrazu rynku sporządzono wykres punktowy prezentujący rozrzut cen transakcyjnych w przeliczeniu na 1m² powierzchni gruntu.

Wykres punktowy rozkładu cen transakcyjnych w przeliczeniu na 1m² 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.

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 zapłaty 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).

Wyselekcjonowano 7 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu usługowym i przemysłowo-usługowym z uwzględnieniem przeznaczenia parkingowego, z terenu Gliwic, podobnych do nieruchomości wycenianej, stanowiących przedmiot prawa własności.

W tym zbiorze cen transakcyjnych cena minimalna wyniosła 200 zł/m² gruntu a cena maksymalna 410,00 zł/m² gruntu. Cena średnia arytmetyczna wyniosła 341,83 zł/m². Odchylenie standardowe wyniosło 77,65 zł/m².

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

CECHY RYNKOWE	WAGA CECHY [%]
Położenie	20
Sąsiedztwo	20
Stan zagospodarowania	30
Dostępność komunikacyjna	10
Powierzchnia działki	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

Zgodnie z art. 154. ust. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Do określenia wartości rynkowej zastosowano *podejście porównawcze, metodę porównywania parami*.

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.

Metodę porównywania parami charakteryzuje bliżej §4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który mówi, że: 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.

Metoda postępowania przy wycenie metodą porównywania parami:

- 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, powierzchni użytkowej budynku czy lokalu)

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.

Zgodnie z art. 153 ust. 3 podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Paragraf 21 ust 1. rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stwierdza, że przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art.153 ust.3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.

Paragraf 21 ust.2 w/w rozporządzenia mówi, że za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o których mowa w art. 153 ust.3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą ich kosztom odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

Wybrano metodę kosztów zastąpienia, technikę wskaźnikową.

Paragraf 22 ust.2 definiuje metodę kosztów zastąpienia. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu obiektami budowlanymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają obiekty, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

Przy technice wskaźnikowej koszty oblicza się jako iloczyn ceny jednostkowej i ilość jednostek odniesienia.

$$W_{kz} = C_j \times Q$$

gdzie:

Wkz – wartość kosztu zastąpienia

Q – ilość jednostek odniesienia (w tym przypadku m² powierzchni użytkowej).

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

Analiza transakcji porównawczych

Na podstawie analizy aktów notarialnych, wyselekcjonowano próbkę 7 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu usługowym i przemysłowo-usługowym z uwzględnieniem przeznaczenia parkingowego, z terenu Gliwic, podobnych do nieruchomości wycenianej, stanowiących przedmiot prawa własności.

Zestawienie transakcji nieruchomości porównywalnych zawiera tabela poniżej:

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Cena [zł]	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena 1 mkw [zł/m ²]
1	2021-09-06	Bojków Wschód	Sienna	1 000 000	5 000	200,00
2	2022-03-16	Wójtowa Wieś	Ku Dołom	1 050 000	3 913	268,34
3	2022-04-22	Politechnika	Akademicka	230 600	638	361,44
4	2021-04-19	Żerniki	Panufnika	300 309	800	375,39
5	2021-04-19	Żerniki	Panufnika	311 325	814	382,46
6	2022-11-16	Nowe Miasto	Andersa	1 116 050	2 824	395,20
7	2021-07-15	Żerniki	Omańkowskiej	361 210	881	410,00

W zbiorze cen transakcyjnych nieruchomości podobnych określono cenę minimalną, cenę maksymalną oraz ΔC :

- Cena minimalna : 200,00 zł/m²
- Cena maksymalna : 410,00 zł/m²
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 210,00 \text{ zł/m}^2$

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

CECHA RYNKOWA	OCENA CECHY RYNKOWEJ	OPIS/KRYTERIA OCENY
Położenie	<ul style="list-style-type: none">▪ bardzo korzystne▪ korzystne▪ średnio korzystne	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">▪ bardzo korzystne▪ korzystne▪ średnio korzystne	Otoczenie bezpośrednie nieruchomości w tym: walory estetyczne i krajobrazowe, ekspozycja w otoczeniu, stan zagospodarowania terenów przyległych.
Stan zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none">▪ bardzo korzystny▪ korzystny▪ średnio korzystny	Stan zagospodarowania działki, ukształtowanie terenu, ewentualne przeszkody, ograniczenia w zagospodarowaniu, obciążenia, kształt i wielkość działki, dostępność komunikacyjna, możliwe ogrodzenie terenu.

Dostępność komunikacyjna	<ul style="list-style-type: none">▪ bardzo korzystna▪ korzystna▪ średnio korzystna	Dostępność dojazdu, jakość dojazdu, ewentualne utrudnienia komunikacyjne, dojazd przez inne nieruchomości, służebność, współwłasność działki dojazdowej.
Powierzchnia działki	<ul style="list-style-type: none">▪ bardzo korzystna▪ korzystna▪ średnio korzystna	do 1000 m ² od 1000 m ² do 2000 m ² powyżej 2000 m ²

Charakterystyka szacowanej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej oceny rynku

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1.	Położenie	korzystne
2.	Sąsiedztwo	korzystne
3.	Stan zagospodarowania	średnio korzystny
4.	Dostępność komunikacyjna	średnio korzystna
5.	Powierzchnia gruntu	korzystna

Opis transakcji porównawczych

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Cena [zł]	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena 1 mkw [zł/m ²]
3	2022-03-16	Wójtowa Wieś	Ku Dołom	1 050 000	3 913	268,34
4	2022-04-22	Politechnika	Akademicka	230 600	638	361,44
7	2022-11-16	Nowe Miasto	Andersa	1 116 050	2 824	395,20

Nieruchomość A

Miejscowość: Gliwice

Obręb: Wójtowa Wieś

Ulica: Ku Dołom

Data transakcji: 16.03.2022r.

Powierzchnia działki: 0,3913 ha

Forma władania: prawo własności

Cena: 1 050 000 zł

Opis nieruchomości: działka o regularnym kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta, stanowi teren zielony, porośnięty trawą

Sąsiedztwo: tereny przemysłowo-usługowe, niezabudowane

Dostępność komunikacyjna: bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony ul. Ku Dołom

Nieruchomość B

Miejscowość: Gliwice

Obręb: Politechnika

Ulica: ul. Akademickiej

Data transakcji: 22.04.2022 r.

Powierzchnia działki: 0,0638 ha

Forma władania: prawo własności

Cena: 230 600 zł

Opis nieruchomości: działka o nieregularnym kształcie, w części stanowi parking, w części biegnie wzdłuż budynku położonym na działce sąsiedniej

Sąsiedztwo: budynki Politechniki Śląskiej, kościół, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna typu śródmiejskiego
Dostępność komunikacyjna: bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony ul. Akademickiej

Nieruchomość C

Miejscowość: Gliwice
Obręb: Nowe Miasto
Ulica: Andersa
Data transakcji: 16.11.2022r.
Powierzchnia działki: 0,2824 ha
Forma władania: prawo własności
Cena: 361 210 zł

Opis nieruchomości: nieruchomość składa się z kilku działek o regularnym kształcie, działki stanowią teren zielony, porośnięty trawą pojedynczymi drzewami
Sąsiedztwo: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna typu osiedlowego, punkty handlowo - usługowe
Dostępność komunikacyjna: nieruchomość położona przy ul. Andersa

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka		
		Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1.	Położenie	korzystne	bardzo korzystne	bardzo korzystne
2.	Sąsiedztwo	średnio korzystne	korzystne	korzystne
3.	Stan zagospodarowania	korzystny	średnio korzystny	bardzo korzystny
4.	Dostępność komunikacyjna	bardzo korzystna	bardzo korzystna	bardzo korzystna
5.	Powierzchnia gruntu	średnio korzystna	bardzo korzystna	średnio korzystna

Obliczenie jednostkowej wartości rynkowej

Nieruchomość porównawcza A

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Wartość cechy (nieruchomość wycenianej)	Wartość cechy (nieruchomość porównawcza)	Poprawki [zł/m ²]
Położenie	20%	42,00	korzystne	korzystne	0,00
Sąsiedztwo	20%	42,00	korzystne	średnio korzystne	21,00
Stan zagospodarowania	30%	63,00	średnio korzystny	korzystny	-31,50
Dostępność komunikacyjna	10%	21,00	średnio korzystna	bardzo korzystna	-21,00
Powierzchnia gruntu	20%	42,00	korzystna	średnio korzystna	21,00
Suma poprawek:					-10,50
Cena transakcyjna					268,34
Cena po poprawkach					257,84

Nieruchomość porównawcza B

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Wartość cechy (nieruchomość wycenianej)	Wartość cechy (nieruchomość porównawcza)	Poprawki [zł/m ²]
Położenie	20%	42,00	korzystne	bardzo korzystne	-21,00
Sąsiedztwo	20%	42,00	korzystne	korzystne	0,00
Stan zagospodarowania	30%	63,00	średnio korzystny	średnio korzystny	0,00
Dostępność komunikacyjna	10%	21,00	średnio korzystna	bardzo korzystna	-21,00
Powierzchnia gruntu	20%	42,00	korzystna	bardzo korzystna	-21,00
Suma poprawek:					-63,00
Cena transakcyjna					361,44
Cena po poprawkach					298,44

Nieruchomość porównawcza C

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Wartość cechy (nieruchomość wycenianej)	Wartość cechy (nieruchomość porównawcza)	Poprawki [zł/m ²]
Położenie	20%	42,00	korzystne	bardzo korzystne	-21,00
Sąsiedztwo	20%	42,00	korzystne	korzystne	0,00
Stan zagospodarowania	30%	63,00	średnio korzystny	bardzo korzystny	-63,00
Dostępność komunikacyjna	10%	21,00	średnio korzystna	bardzo korzystna	-21,00
Powierzchnia gruntu	20%	42,00	korzystna	średnio korzystna	21,00
Suma poprawek:					-84,00
Cena transakcyjna					395,20
Cena po poprawkach					311,20

Jednostkowa wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu wynosi:

$$W = (257,84 \text{ zł/m}^2 + 298,44 \text{ zł/m}^2 + 311,20 \text{ zł/m}^2) / 3 = 289,16 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej

Wartość rynkowa jednostkowa [zł/m ²]	Powierzchnia gruntu [m ²]	Wartość rynkowa [zł]	Wartość rynkowa po zaokrągleniu [zł]
289,16	1 580	456 873	460 000

9. WYCENA SKŁADNIKA BUDOWLNEGO

Powierzchnię zabudowy budynku przyjęto szacunkowo określając ją z mapy SIP obliczono powierzchnię użytkowej.

Powierzchnia zabudowy: 430 m²
Powierzchnia użytkowa: 344 m²

Jako jednostkę odniesienia przyjęto koszt jednostkowy zastąpienia w zł/m² powierzchni użytkowej.

Stopień zużycia oszacowano na 90%.

Przyjęto pozycję z serwisu informacji cenowych budownictwa ORGBUD (budynek techniczny) oraz analizy własne i określono cenę wskaźnikową na poziomie 2062 zł/m² p.u.

Stąd wartość kosztu zastąpienia z uwzględnieniem stopnia zużycia wynosi

$$Wkz = 344 \text{ m}^2 \times 2062 \text{ zł/m}^2 \times 0,1 = 70 \text{ 933 zł}$$

Po zaokrągleniu: 71 000 zł.

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY Z UZASADNIENIEM

Wartość odtworzeniowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Gliwicach przy ul. Leśnej, obręb Podlesie, działka ewidencyjna nr 847 o powierzchni 0,1580 ha, objętej księgą wieczystą KW nr GL1G/00032866/8, wynosi po zaokrągleniu:

531 000 zł

słownie zł: pięćset trzydzieści jeden tysięcy

w tym:

wartość gruntu: 460 000 zł

wartość składnika budowlanego: 71 000 zł

- 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

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

PROTOKÓŁ Z BADANIA REJESTRU GRUNTÓW

Województwo śląskie
Powiat Gliwice
Jednostka ewidencyjna Gliwice
Obręb Podlesie
Nr działki 847 o powierzchni 0,1580 ha
Własność Gmina Gliwice
KW GL1G/00032866/8



Rzeczoznawca majątkowy

Załącznik 2

Dokumentacja fotograficzna – Gliwice, ul. Leśna

