

Założenia szczegółowe do wyceny podejściem porównawczym

- ✓ Wartość rynkową nieruchomości określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami
- ✓ Na potrzeby wyceny określono:

Rodzaj rynku – w celu stworzenia bazy nieruchomości stanowiących podstawę niniejszej wyceny - próbki reprezentatywnej, która jest namiastką populacji generalnej, zbadano rynek budynków przeznaczonych pod obiekty sportu oraz rynek gruntów z takim przeznaczeniem
W procesie wyceny preferowano **ceny typowe** – najczęściej występujące. **Pominięto transakcje**, które mogą budzić wątpliwości co do zawartych warunków transakcji.

Obszar rynku – analizą objęto nieruchomości podobne położone w Jaworze
Rynek nieruchomości podobnych na terenie miasta Jawora w ogóle nie istnieje
Ze względu na brak transakcji na rynku lokalnym, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 2004 roku), przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na rynku regionalnym lub krajowym.
W związku z tym analizę znacznie terytorialnie rozszerzono. Przy doborze nieruchomości stanowiących podstawę wyceny kierowano się definicją nieruchomości podobnej – przedstawioną wyżej.
Art. 4, pkt. 16 Ustawy o gospodarce nieruchomościami definiuje – nieruchomość podobną – *należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na:*

- *położenie*
- *stan prawny*
- *przeznaczenie, sposób korzystania*
- *inne cechy wpływające na wartość*

Okres badania cen - analizę transakcji sprzedaży przeprowadzono do trzech lat wstecz; okres badania rozszerzono ze względu na ograniczoną ilość transakcji, wynikającą ze specyficznego charakteru tego rynku – zarówno ograniczonej podaży, jak i popytu

Na badanym rynku zaobserwowano stabilność cenową, w związku z tym nie dokonano aktualizacji cen na skutek upływu czasu.

Przy ocenie trendu zmiany cen wykorzystano badania rynku nieruchomości w Jaworze i okolicznych miejscowościach, informacje pochodzące ze współpracujących z wykonawcą operatu szacunkowego biur obrotu nieruchomościami, obserwacji własnych rynku, prasy fachowej i publikacji (m. in. Instytutu Analiz Monitora Rynku Nieruchomości).

- ✓ Przy określaniu wartości nieruchomości (na każdym etapie wyceny), przyjęto założenie, że najbardziej prawdopodobną cenę wyznacza oferta, przy której liczba potencjalnych nabywców jest najwyższa, a ich zachowanie odwzorowuje najbardziej typowe zachowania uczestników rynku i tej wartości poszukiwano w procesie wyceny
- ✓ Przyjęto iż najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania wycenianej nieruchomości będą usługi oświaty
- ✓ Cechy rynkowe nieruchomości porównawczych zbadano w oparciu o dostępne dokumenty i ich oględziny
- ✓ Elementy nie zbadane i ukryte nie mają wpływu na wartość nieruchomości, a otrzymane informacje przyjęto w dobrej wierze

9.0. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. Opis procedury szacowania

1. Określono zbiór transakcji, które tworzą rynek, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Jako nieruchomości tworzące badaną próbkę przyjęto nieruchomości gruntowe zabudowane obiektami przeznaczonymi pod usługi sportu, które są najbardziej podobne pod względem cech rynkowych.
2. Ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na badanym rynku oraz określono ich wagi.

Cechy rynkowe nieruchomości są to te cechy, które w decydującym stopniu wpływają na ceny, i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości.

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływań zmiennych, którymi są Cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny. Jest to więc, badanie wpływu zmiennych niezależnych na zmienną zależną.

Wagą danej cechy jest procentowy udział w całkowitej rozpiętości cen ΔC .

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen
- poprzez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
- na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości

Analityczny sposób określania wag cech rynkowych możliwy jest wówczas, gdy dysponuje się bazą danych liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji rynkowych.

Ze względu na liczbę transakcji, próby wyznaczenia wag cech rynkowych nieruchomości mogą budzić wątpliwości, co do ich trafności, szczególnie w zestawieniu ze znanymi preferencjami nabywców nieruchomości.

Uznano za wiarygodne opinie osób zainteresowanych obrotem nieruchomościami, to jest opinie nabywców i pośredników, deweloperów.

W niniejszym opracowaniu wykorzystano również obserwacje i badania prowadzone przez autora operatu, który jest również pośrednikiem w obrocie nieruchomościami.

3. Ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
4. Przedstawiono charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
5. Z utworzonego zbioru wybrano nieruchomości podobne, które zostały sprzedane i których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu (cech rynkowych).
6. Zestawiono parami nieruchomość wycenianą z nieruchomościami porównawczymi.
7. Cechy rynkowe wycenianej nieruchomości porównano kolejno z cechami każdej z wybranej nieruchomości.
8. Określono wielkość poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczono wartość jednostkową wycenianej nieruchomości jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych korygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
10. Określono wartość nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych metrów kwadratowych.
11. W takiej samej procedurze dokonano oszacowania wartości gruntu.

9.2. Określenie cech rynkowych, stanów poszczególnych cech oraz ich wag

Ustalono następujące cechy rynkowe i ich wagi mające wpływ na ceny transakcyjne na omawianym rynku nieruchomości :

- Lokalizacja
- Stan techniczny/standard
- Dostępność komunikacyjna/ warunki dojazdu/ otoczenie
- Powierzchnia budynku
- Dodatkowe powierzchnie
- Powierzchnia działki/zagospodarowanie działki

Ustalono wagi powyższych cech rynkowych, a także ze względu na fakt, iż każda z wymienionych cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność, dokonano podziału ich nasilenia. Wagi powyższych cech przedstawia poniższa tabela.

L.P.	CECHA RYNKOWA	WAGA CECHY [%]
1	Lokalizacja	25
2	Stan techniczny/standard	30
3	Dostępność komunikacyjna/ warunki dojazdu/ otoczenie	10
4	Powierzchnia budynku	10
5	Dodatkowe powierzchnie	10
6	Powierzchnia działki/zagospodarowanie działki	15

Σ 100

Stopień nasilenia poszczególnych cech przedstawia poniższa tabela.

L.P.	CECHA RYNKOWA	STOPIEŃ NASILENIA ATRYBUTÓW		
1	Lokalizacja	B. dobra	Dobra	Przeciętna
2	Stan techniczny/standard	Dobry	Przeciętny	Niski
3	Dostępność komunikacyjna/ warunki dojazdu/ otoczenie	Bardzo dobra	Dobra	Ograniczona
4	Powierzchnia budynku	Korzystna	Przeciętna	Niekorzystna
5	Dodatkowe powierzchnie	Duże	Średnie	Brak
6	Powierzchnia działki/ zagospodarowanie działki	Duża		Średnia

W poniższej tabeli przedstawiono opis stanów poszczególnych cech rynkowych:

CECHA RYNKOWA	STAN CECHY	OPIS CECHY
Lokalizacja	Bardzo dobra	Atrakcyjne położenie nieruchomości, w dużych ośrodkach miejskich, na obszarze centrum miasta, przy głównych ciągach komunikacyjnych, deptakach lub wśród osiedli mieszkaniowych
	Dobra	Położenie nieruchomości w mniejszych ośrodkach miejskich, przy głównych ciągach komunikacyjnych, wśród osiedli mieszkaniowych
	Przeciętna	Położenie nieruchomości w małych ośrodkach miejskich
Stan techniczny/ standard/	Dobry	Budynek utrzymywany w dobrym stanie, bez rys, pęknięć, wad konstrukcyjnych, z dobrze prowadzoną gospodarką zapobiegawczą - remontową, wykończony przy użyciu dobrej jakości materiałów, posiadający dodatkowe powierzchnie magazynowo - gospodarcze
	Przeciętny	Budynek utrzymywany w dobrym stanie, bez rys, pęknięć, wad konstrukcyjnych, wykończenie wymagające częściowych nakładów, posiadający dodatkowe powierzchnie magazynowo - gospodarcze
	Niski	Budynek wymagający nakładów na przeprowadzenie remontu
Dostępność komunikacyjna/ warunki dojazdu/ otoczenie	B. dobra	Główne ulice dojazdowe, trasy przejazdu komunikacji miejskiej lub bliskie odległości głównych dróg, swoboda parkowania, otoczenie o podobnym charakterze
	Dobra	Stan pośredni między stanem b. dobrym i ograniczonym
	Ograniczona	Trasy, na których odbywa się ograniczony ruch komunikacji miejskiej, w znaczącej odległości od głównych dróg, ograniczone możliwości parkowania, ograniczenia ruchu, uciążliwe otoczenie
Powierzchnia budynku	Korzystna	Do 1000 m ²
	Przeciętna	Powyżej 1000 m ² do 2000 m ²
	Niekorzystna	Powyżej 2000 m ²
Dodatkowe powierzchnie	Duże	Powyżej 200 m ²
	Średnie	Poniżej 200 m ²
	Brak	Brak
Powierzchnia działki/ zagospodarowanie działki	Duża	Powyżej 5000 m ² , z dobrym zapleczem sportowo - rekreacyjnym
	Średnia	Poniżej 5000 m ² , ze średnim zapleczem sportowo - rekreacyjnym

9.3. Analiza transakcji pomocniczych

Na potrzeby wyceny zgromadzono informacje o 3 transakcjach nieruchomościami podobnymi do wycenianej. Wykaz tych transakcji przedstawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości/ obręb	Pow. działki [m2]	Pow. budynku [m2]	Cena [zł]	Cena [zł/m ²]
1	Kwiecień 2011	ul. Metalowców Dębica, pow. dębicki woj. podkarpackie	5924	1418,00	1 219 563	860,06
2	Marzec 2010	ul. Wygoda, dzielnica Jeleń Jaworzno, pow. Jaworzno woj. śląskie	2665	751,00	718 580	956,83
3	Luty 2009	ul. Kruczkowskiego Trzebinia, pow. chrzanowski woj. małopolskie	5867	2497,00	1 220 000	489,39

Dla badanego rynku nieruchomości określono następujące parametry:

Wielkość	Minimalna	Maksymalna	ΔC (C max - C min)	Średnia
Jednostkowa cena transakcyjna	489,39	956,83	467,44	768,76

9.4. Określenie zakresu kwotowego dla poszczególnych cech rynkowych

CECHA RYNKOWA	UDZIAŁ CECHY W ΔC [%]	ZAKRES KWOTOWY [ZŁ/M ²]
Lokalizacja	25	116,86
Stan techniczny/standard	30	140,23
Dostępność komunikacyjna/ warunki dojazdu/ otoczenie	10	46,74
Powierzchnia budynku	10	46,74
Dodatkowe powierzchnie	10	46,74
Powierzchnia działki/zagospodarowanie działki	15	70,12

9.5. Ocena przedmiotu wyceny i obiektów porównawczych w aspekcie przyjętych cech rynkowych – analiza porównawcza

W obliczeniach jako obiekty porównawcze 3 transakcje sprzedaży obiektów najbardziej podobnych do wycenianego.

Nieruchomość A	ul. Metalowców Dębica, pow. dębicki woj. podkarpackie	Działka o powierzchni 5924 m ² , zabudowana halą sportową. Budynek hali wykonano o konstrukcji mieszanej prefabrykowanej żelbetowej, murowanej i stalowej, Budynek wolnostojący, wielkogabarytowy, jednokondygnacyjny o pow. użytkowej 1418 m ² , z zapleczem, budowlami, ogrodzeniem z siatki, place i drogi asfaltowe. W budynku są trybuny o konstrukcji stalowej. Dodatkowe powierzchni 29 m ² .
Nieruchomość B	ul. Wygoda, dzielnica Jeleń Jaworzno, pow. Jaworzno woj. śląskie	Budynek hali sportowej 1-kondygnacyjny, murowany, w dobrym stanie technicznym, położony na osiedlu domów jednorodzinnych, w pobliżu węzła autostrady A4. Powierzchnia działki gruntu 2665 m ² . Brak dodatkowych powierzchni.
Nieruchomość C	ul. Kruczkowskiego Trzebinia, pow. chrzanowski woj. małopolskie	Grunt o powierzchni 5867 m ² , zabudowany budynkiem krytej pływalni, wolnostojącym, całkowicie podpiwniczonym, składającym się z 2 segmentów. Posesja ogrodzona płotem metalowym, na podmurówce betonowej. Ponadto na działce znajdują się budowle, drogi dojazdowe i parkingi..

Nieruchomości przyjęte do porównania i przedmiot wyceny

	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C	Nieruchomość wyceniana
Położenie	ul. Metalowców Dębica, pow. dębicki woj. podkarpackie	ul. Wygoda, dzielnica Jeleń Jaworzno, pow. Jaworzno woj. śląskie	ul. Kruczkowskiego 10A Trzebinia, pow. chrzanowski woj. małopolskie	Jawor ul. Piłsudskiego 15 Stare Miasto
Data transakcji	2011-04-19	2010-02-22	2009-02-26	
Powierzchnia budynku	1418,00	751,00	2497,00	439,00
Cena transakcyjna	1 219 563	718 580	1 222 000	
Jednostkowa cena transakcyjna	860,06	956,83	489,39	
Lokalizacja	B. dobra	B. dobra	Przeciętna	Dobra
Stan techniczny/standard	Dobry	Dobry	Niski	Przeciętny
Dostępność komunikacyjna/ warunki dojazdu/ otoczenie	Dobra	B. dobra	Ograniczona	Bardzo dobra
Powierzchnia budynku	Przeciętna	Korzystna	Niekorzystna	Korzystna
Dodatkowe powierzchnie	Średnie	Brak	Duże	Duże
Powierzchnia działki	Duża	Średnia	Duża	Średnia

9.6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Jednostkowa cena transakcyjna	860,06	956,83	489,39
Wielkości poprawek			
Lokalizacja	-58,43	-58,43	+58,43
Stan techniczny/standard	-70,12	-70,12	+70,12
Dostępność komunikacyjna/ warunki dojazdu/ otoczenie	+23,37	0	+46,74
Powierzchnia budynku	+23,37	0	+46,74
Dodatkowe powierzchnie	+23,37	+46,74	0
Powierzchnia działki	-70,12	0	-70,12
SUMA POPRAWEK	-128,56	-81,81	+151,91
Skorygowane ceny jednostkowe szacowanej nieruchomości			
	731,50	875,02	641,30
Średnia arytmetyczna skorygowanych cen jednostkowych			
749,27			
Oszacowana wartość przedmiotu wyceny			
439,00 × 749,27= 328 929,53			
Przyjęta oszacowana wartość			
328 930 zł			

Dla gruntu

9.7. Opis procedury szacowania

Do wyceny gruntu wykorzystano taką samą procedurę, jak w przypadku wyceny budynku szkoły wraz z gruntem.

Opis procedury szacowania zawiera punkt 9.1.

9.8. Określenie cech rynkowych, stanów poszczególnych cech oraz ich wag

W wyniku analizy rynku, uwzględniając typ nieruchomości, formę władania gruntem, jej przeznaczenie, mając na uwadze wymagania prawne oraz metodologiczne wyceny, a przede wszystkim uwzględniając dostępność rynkową transakcji, ustalono że na oszacowaną wartość rynkową działki gruntu zasadnicze znaczenie będą miały następujące cechy:

- lokalizacja w makrośrodku,
- położenie w mikrośrodku, otoczenie, sąsiedztwo
- kształt działki / możliwości inwestycyjne
- warunki komunikacyjne i dojazd do nieruchomości
- sposób zagospodarowania działki gruntu
- atrakcyjność rynkowa nieruchomości
- powierzchnia nieruchomości

Pozostałe cechy **pominięto** ze względu na podobieństwo cech działki wycenianej i cech nieruchomości przyjętych jako obiekty porównawcze lub brak wpływu na wartość rynkową nieruchomości. Wagi poszczególnych cech ustalono na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców, informacji Dolnośląskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, informacji uzyskanych od rzeczoznawców majątkowych, własnych badań i obserwacji.

Poszerzony zakres analizy w tym zakresie uwarunkowany został realiami rynku, małą ilością dostępnych porównywalnych działek gruntu oraz trudnościami w dokładnym, szczegółowym zdefiniowaniu cech poszczególnych nieruchomości.

Ustalono wagi powyższych cech rynkowych, a także ze względu na fakt, iż każda z wymienionych cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność, dokonano podziału ich nasilenia.

L.P.	CECHA RYNKOWA	WAGA CECHY [%]
1	Lokalizacja w makrośrodku	10%
2	Położenie w mikrośrodku, otoczenie, sąsiedztwo	20%
3	Kształt działki/możliwości inwestycyjne	20%
4	Warunki komunikacyjne i dojazd do nieruchomości	10%
5	Sposób zagospodarowania działki gruntu	20%
6	Atrakcyjność rynkowa nieruchomości	10%
7	Powierzchnia nieruchomości	10%

Poniższa tabela przedstawia stopień nasilenia poszczególnych cech.

L.P.	CECHA RYNKOWA	STOPIEŃ NASILENIA ATRYBUTÓW		
1	Lokalizacja w makrośrodku	B. korzystna	Korzystna	Średnia
2	Położenie w mikrośrodku, otoczenie, sąsiedztwo	B. korzystne	Korzystne	Średnie
3	Kształt działki/ możliwości inwestycyjne	Korzystny	Średni	Niekorzystny
4	Warunki komunikacyjne i dojazd do nieruchomości	B. dobre	Dobre	Średnie
5	Sposób zagospodarowania działki gruntu	B. korzystny	Korzystny	Średni
6	Atrakcyjność rynkowa nieruchomości	Atrakcyjna	Przeciętnie atrakcyjna	Nieatrakcyjna
7	Powierzchnia działki	Mała	Średnia	Duża

CECHA RYNKOWA	STAN CECH RYNKOWYCH	OPIS
Lokalizacja w makrośrodowisku	B. korzystna	Przy głównych drogach, z dobrym dostępem komunikacyjnym
	Korzystna	Niewielka odległości od głównej drogi
	Średnia	W znacznej odległości od głównej drogi
Położenie w mikrośrodowisku, otoczenie, sąsiedztwo	B. korzystne	W sąsiedztwie terenów o jednorodnej funkcji
	Korzystne	W sąsiedztwie terenów o zróżnicowanej funkcji
	Średnie	W znacznej odległości od terenów o podobnej funkcji
Kształt działki/ możliwości inwestycyjne	Korzystny	Regularny z dużymi możliwościami inwestycyjnymi, potwierdzonymi dokumentami planistycznymi
	Średni	Regularny z ograniczonymi możliwościami inwestycyjnymi
	Niekorzystny	Nieregularny, ograniczone możliwości inwestycyjne/ jedna funkcja
Warunki komunikacyjne i dojazd do nieruchomości	B. dobre	Dogodny dojazd do działki drogą utwardzoną, przy ważnej drodze, lokalizacja bardzo dobrze skomunikowana
	Dobre	Małe utrudnienia w dojeździe do działki drogą utwardzoną np. gorszy stan nawierzchni lub większe oddalenie od ważniejszych dróg
	Średnie	Większe utrudnienia w dojeździe do działki drogą utwardzoną np. gorszy stan nawierzchni
Sposób zagospodarowania działki gruntu	B. korzystny	Teren w pełni zagospodarowany, uzbrojony, nie wymagający poniesienia dodatkowych nakładów
	Korzystny	Teren wymagający poniesienia częściowych nakładów na zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem
	Średni	Teren przeciętnie zagospodarowany, wymagający poniesienia znacznych nakładów na zagospodarowanie
Atrakcyjność rynkowa nieruchomości	Atrakcyjna	Przewidywane duże zainteresowanie potencjalnych nabywców ze względu na wysoką ocenę nieruchomości
	Przeciętnie atrakcyjna	Przewidywane przeciętne zainteresowanie potencjalnych nabywców ze względu na przeciętną ocenę nieruchomości
	Nieatrakcyjna	Brak zainteresowania z uwagi na niezadowalający stan nieruchomości i inne ograniczenia
Powierzchnia nieruchomości	Mała	Do 2000 m ²
	Średnia	Powyżej 2000 m ² do 16000 m ²
	Duża	Powyżej 16000 m ²

9.9. Analiza transakcji pomocniczych

Na potrzeby wyceny zgromadzono informacje o 4 transakcjach nieruchomościami podobnymi do wycenianej. Wykaz tych transakcji przedstawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Nr działki / nier.	Pow. działki / nier. [m2]	Przeznaczenie	Cena transakc. [zł]	Cena jednostkowa [zł/m ²]
1	Styczeń 2012	Miszkowice gm. Lubawka	810/6, 810/7, 810/8, 810/9, 810/11	15173	Budownictwo rekreacyjne oraz usługi podstawowe (handel, gastronomia, sport); strefa ochrony bezpośredniej zbiornika Bukówka	910 350	60,00
2	Styczeń 2011	Miszkowice gm. Lubawka	442/12, 442/13	1844	Usługi sportu i rekreacji	104 275	56,55
3	Czerwiec 2010	Legnica o. Nowy Dwór ul. Spółdzielcza	66/5	18000	Nieuciążliwy przemysł, usługi, handel, administracja, usługi sportu	1 934 146	107,45
4	Maj 2009	Będkowie gm. Sobótka	56/3	1900	Usługi sportu i rekreacji	135 000	71,00

Dla badanego rynku nieruchomości określono następujące parametry:

Wielkość	Minimalna	Maksymalna	ΔC (C max – C min)	Średnia
Jednostkowa cena transakcyjna	56,55	107,45	50,90	73,75

9.10. Określenie zakresu kwotowego dla poszczególnych cech rynkowych

CECHA RYNKOWA	UDZIAŁ CECHY W ΔC [%]	ZAKRES KWOTOWY [ZŁ/M ²]
Lokalizacja w makrośrodowisku	10%	5,09
Położenie w mikrośrodowisku, otoczenie, sąsiedztwo	20%	10,18
Kształt działki/możliwości inwestycyjne	20%	10,18
Warunki komunikacyjne i dojazd do nieruchomości	10%	5,09
Sposób zagospodarowania działki gruntu	20%	10,18
Atrakcyjność rynkowa nieruchomości	10%	5,09
Powierzchnia nieruchomości	10%	5,09

9.11. Ocena przedmiotu wyceny i obiektów porównawczych w aspekcie przyjętych cech rynkowych – analiza porównawcza

W obliczeniach jako obiekty porównawcze - 3 transakcje sprzedaży obiektów najbardziej podobnych do wycenianego.

Nieruchomość A	Miszkowice gm. Lubawka 810/6, 810/7, 810/8, 810/9, 810/11	Nieruchomość o powierzchni 15173 m ² położona w Miszkowicach, na obszarze tym zlokalizowane jest Jezioro Bukowskie. Sąsiedztwo stanowią grunty rekreacyjne, w przewadze niezabudowane. Grunt oddalony od drogi głównej. Dość duże możliwości inwestycyjne, ale istnieją też ograniczenia – strefa ochronna. Teren wymagający nakładów na zagospodarowanie. Dojazd drogą utwardzoną, węższą.
Nieruchomość B	Miszkowice gm. Lubawka 442/12, 442/13	Nieruchomość o powierzchni 1844 m ² położona w Miszkowicach, na obszarze tym zlokalizowane jest Jezioro Bukowskie. Sąsiedztwo stanowią grunty rekreacyjne, grunt leży przy drodze prowadzącej w kierunku jeziora. Ograniczone możliwości inwestycyjne. Teren wymagający nakładów na zagospodarowanie. Dojazd drogą utwardzoną, dość szeroką.
Nieruchomość C	Będkowice gm. Sobótka 56/3	Nieruchomość o powierzchni 1900 m ² położona w Będkowicach, na terenie gminy słynącej z ciekawych walorów krajobrazowych. Sąsiedztwo stanowią grunty o funkcji mieszkalnej. Ograniczone możliwości inwestycyjne. Teren zagospodarowany, uzbrojony. Dojazd drogą główną wsi.

Nieruchomości przyjęte do porównania i przedmiot wyceny

	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C	Nieruchomość wyceniana
Położenie/nr działki	Miszkowice gm. Lubawka 810/6, 810/7, 810/8, 810/9, 810/11	Miszkowice gm. Lubawka 442/12, 442/13	Będkowice gm. Sobótka 56/3	Jawor ul. Piłsudskiego Stare Miasto 294
Data transakcji	2012-01-11	2011-01-04	2009-05-25	
Powierzchnia nieruchomości	15173	1844	1900	2143
Cena transakcyjna	910 350	104 275	135 000	
Jednostkowa cena transakcyjna	60,00	56,55	71,00	
Lokalizacja w makrośrodowisku	Średnia	Korzystna	B. korzystna	Korzystna
Położenie w mikrośrodowisku, otoczenie, sąsiedztwo	Korzystne	B. korzystne	Średnie	Korzystne
Kształt działki/możliwości inwestycyjne	Średni	Niekorzystny	Niekorzystny	Niekorzystny
Warunki komunikacyjne i dojazd do nieruchomości	Średnie	Dobre	B. dobre	B. dobre
Sposób zagospodarowania działki gruntu	Średni	Średni	Korzystny	Średni
Atrakcyjność rynkowa nieruchomości	Przeciętnie atrakcyjna	Przeciętnie atrakcyjna	Nieatrakcyjna	Przeciętnie atrakcyjna
Powierzchnia nieruchomości	Średnia	Mała	Mała	Średnia

9.12. Określenie wartości rynkowej gruntu

	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Jednostkowa cena transakcyjna	60,00	56,55	71,00
Wielkości poprawek			
Lokalizacja w makrośrodkowisku	+2,54	0	-2,54
Położenie w mikrośrodkowisku, otoczenie, sąsiedztwo	0	-5,09	+5,09
Kształt działki/możliwości inwestycyjne	-5,09	0	0
Warunki komunikacyjne i dojazd do nieruchomości	+5,09	+2,54	0
Sposób zagospodarowania działki gruntu	0	0	-5,09
Atrakcyjność rynkowa nieruchomości	0	0	+2,54
Powierzchnia nieruchomości	0	-2,54	-2,54
SUMA POPRAWEK	+2,54	-5,09	-2,54
Skorygowane ceny jednostkowe szacowanej nieruchomości			
	62,54	51,46	68,46
Średnia arytmetyczna skorygowanych cen jednostkowych			
60,82			
Oszacowana wartość przedmiotu wyceny			
60,82 × 2143 = 130 337,26			
Przyjęta oszacowana wartość			
130 337 zł			

9.13. Zestawienie oszacowanych wartości

- **Wartość budynku wraz z gruntem:**

$$W_N = 328\,930 \text{ zł}$$

- **Wartość gruntu:**

$$W_G = 130\,337 \text{ zł}$$

- **Wartość budynków:**

$$W_B = 328\,930 - 130\,337$$

$$W_B = 198\,593 \text{ zł}$$

10.0. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

W operacie szacunkowym określono wartości rynkową nieruchomości, w tym również gruntu, podejściem porównawczym, gdzie zastosowano metodę porównywania parami.

Wartość szacowanych nieruchomości określono na podstawie cen osiągniętych z rzeczywistych sprzedaży nieruchomości podobnych.

Podejściem bezpośrednio bazującym na zdarzeniach rynkowych, uwzględniającym główne preferencje kupujących i aktualną sytuację na rynku nieruchomości jest podejście porównawcze. Oszacowane wartości – całej nieruchomości oraz gruntu, mieszczą się w przedziale cen rynkowych uzyskanych za nieruchomości podobne i stanowią wynik niniejszego operatu.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem sali gimnastycznej,

położonej w Jaworze przy ul. Józefa Piłsudskiego nr 15, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 294, obręb nr 7 Stare Miasto, gmina Jawor, powiat jaworski, województwo dolnośląskie wynosi:

328 930 zł

SŁOWNIE: trzysta dwadzieścia osiem tysięcy dziewięćset trzydzieści złotych

Tak określona wartość obejmuje:

- wartość gruntu, która wynosi

130 337 zł

SŁOWNIE: sto trzydzieści tysięcy trzysta trzydzieści siedem złotych

- wartość budynku, która wynosi

198 593 zł

SŁOWNIE: sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt trzy złote

11.0. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, Notami Interpretacyjnymi, Tymczasowymi Notami Interpretacyjnymi, a także stanem faktycznym i prawnym.
2. Wyciąg z operatu zostanie przesłany do właściwego organu prowadzącego kataster.
3. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie (w punkcie 2.0.).
4. Operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
5. Zgodnie z art. 156 p.3-4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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.

6. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust.3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.
7. Wycenę wykonano przy założeniu, iż autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na wartość nieruchomości.
8. Niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na tego typu nieruchomości, funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, położenia, stanu technicznego.

ZAŁĄCZNIKI

1. Wypis z rejestru gruntów.
2. Wypis z kartoteki budynków.
3. Kopia mapy ewidencyjnej.

Podpis rzeczoznawcy majątkowego:



23 kwietnia 2012 roku

STAROSTA JAWORSKI
59-400 Jawor, ul. Wrocławski 26

Województwo : DOLNOŚLĄSKIE
Powiat : JAWORSKI
Jednostka ewidencyjna : 020501_1 JAWOR
Obręb : 0007 NR 7 STARE MIASTO

Nr kancelaryjny : *PODGR 6621.379.2012.DK*

WYPIS I WYRYS Wypis z rejestru gruntów

z dnia: 10-04-2012

Jednostka rejestrowa : G.972

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GMINA JAWOR RYNEK 1; 59-400 JAWOR;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
294	4	JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 15	Inne tereny zabudowane	Bi	0.2143	0.2143	KW 21218

Id działki: 020501_1.0007.294				Rejon statystyczny :			
Rejestr zabytków :							

Razem powierzchnia działek :

0.2143 ha

Słownie : dwa tysiące sto czterdzieści trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 10-04-2012

Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyrys z mapy ewidencyjnej

Zlecenie nr *1297/2012*

Sporządził : Danuta Komarnicka

INSPEKTOR
[Signature]
Danuta Komarnicka



Złp. STAROSTY

[Signature]
Alicja Kalinowska

Naczelnik Powiatowego Ośrodka
Rejestracji Geodezyjnej i Kartograficznej

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

(Pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
Jawor, 10 kwietnia 2012 r.

STAROSTA JAWORSKI
59-400 Jawor ul. Wrocławska 26

Województwo : DOLNOŚLĄSKIE

Powiat : JAWORSKI

Jednostka ewidencyjna : 020501_1 JAWOR

Obręb : 0007 NR 7 STARE MIASTO

Nr kancelaryjny : *PODOK 6621.349.2012.DK*

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 10-04-2012

Jednostka rejestrowa : G.972

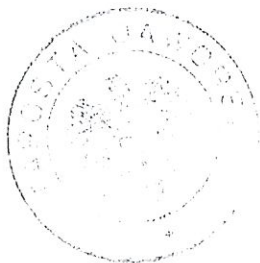
Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GMINA JAWOR RYNEK 1; 59-400 JAWOR;	własność	1/1

Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Pow zabud [m2]	Liczba lokali odrę bne ogó łem	Pow. użytk [m2] - lokali - pom. przynależ.	Nr KW lub inny dok.
973	294	JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 15	oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe	1.0/ 0.0	430.00	0 0		KW 21218
Id budynku: 020501_1.0007.973_BUD Wartość w tys. zł: () Rok zakończ. bud. - 1905 Rejestr zabytków : Materiał : MUR Lokale odrębne:								
974	294	JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 15	inne niemieszkalne	1.0/ 0.0	17.00	0 0		KW 21218
Id budynku: 020501_1.0007.974_BUD Wartość w tys. zł: () Rok zakończ. bud. - 2000 Rejestr zabytków : Materiał : MUR Lokale odrębne:								
975	294	JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 15	inne niemieszkalne	1.0/ 0.0	9.00	0 0		KW 21218
Id budynku: 020501_1.0007.975_BUD Wartość w tys. zł: () Rok zakończ. bud. - 1885 Rejestr zabytków : Materiał : MUR Lokale odrębne:								
Razem :				3.0/ 0.0	456.00	0 0		

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 10-04-2012

Zlecenie nr: 1297/2012
Sporządził : Danuta Komarnicka

INSPEKTOR
[Signature]
Danuta Komarnicka



Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY
[Signature]
Alieja Kalinowska
Naczelnik Powiatowego Ośrodka
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Głuchów, 10 kwietnia 2012r.

STAROSTA JAWORSKI

59-400 Jawor, ul. Wrocławska 26

Województwo: dolnośląskie

Powiat: jaworski

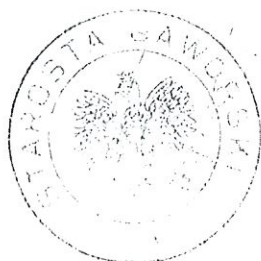
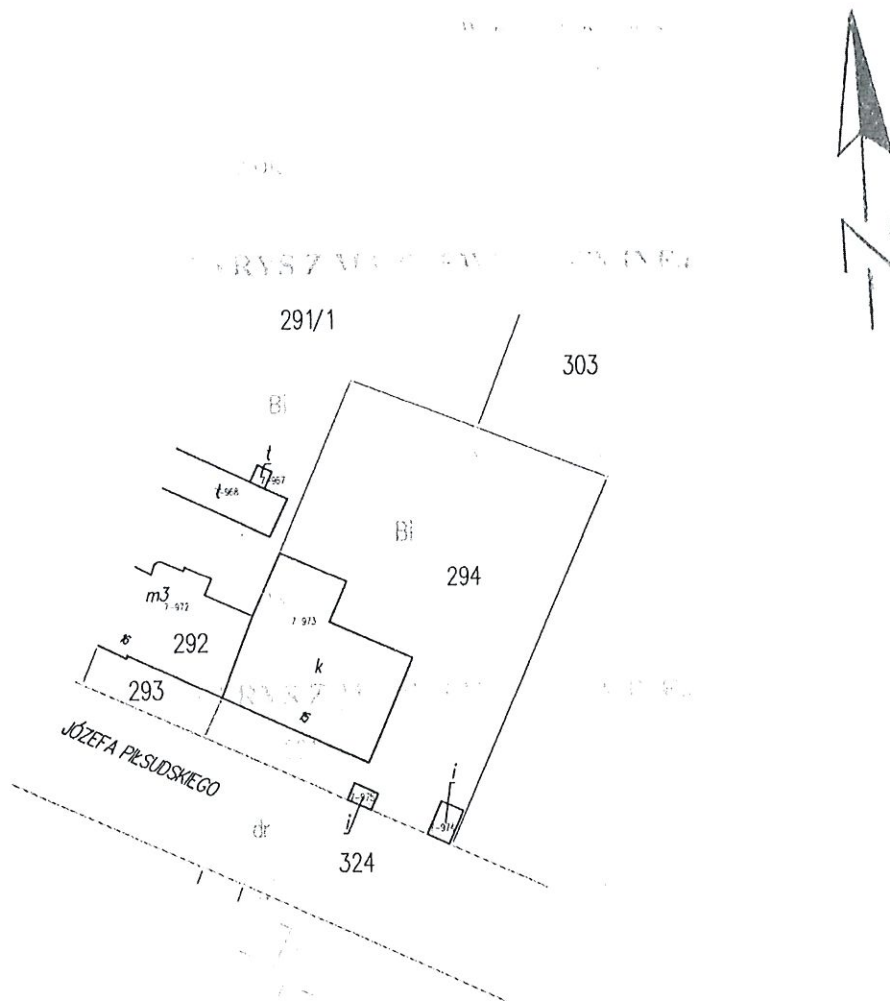
Jednostka ewidencyjna: 0205011 Jawor

Obręb ewidencyjny: 0007 Nr 7 Stare Miasto

Nr kancelaryjny: PODGK.6621.379.2012.DK

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:1000



Zlec. Nr 1297/2012

Z p. STAROSTY

Alicja Kalinowska

Naczelnik Powiatowego Ośrodka

Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Jawor dn. 10.04.2012 r.