

OPERAT SZACUNKOWY Z OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI



Adres nieruchomości :

Żabieniec gm. Piaseczno
dz. ew. nr 25/51, 34
obręb 0045 Żabieniec

Opracowanie:

mgr inż. JOLANTA ŁOPACIŃSKA REV
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
uprawnienia M. G. P. i B. nr 979
RECOGNISED EUROPEAN VALUER
Certyfikat nr REV-PL/PFVA/2013/131
Certyfikat Związku Banków Polskich Nr 480/2011
tel. 602 648 881

SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT I ZAKRES	2
2.	CEL WYCENY	2
3.	PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY	2
3.1.	Podstawy formalne.....	2
3.2.	Podstawy prawne podstawowe	2
3.3.	Podstawy prawne uzupełniające	3
3.4.	Podstawy metodologiczne.....	3
3.5.	Źródła danych merytorycznych.....	3
4.	DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	3
5.	OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	3
5.1.	Stan prawny.....	3
5.2.	Lokalizacja i zagospodarowanie nieruchomości.....	4
5.3.	Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	5
6.	ZAŁOŻENIA DO WYCENY ORAZ OKREŚLENIE METODY I SPOSOBU WYCENY, WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI.....	6
6.1.	Uwarunkowania prawne wyceny	6
6.2.	Wskazanie rodzaju określanej wartości	6
6.3.	Metodologia wyceny	7
7.	ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOSCI	9
7.1.	Czynniki makroekonomiczne determinujące sytuację na rynku nieruchomości	9
7.2.	Opis rynku nieruchomości	10
7.3.	Relacja pomiędzy podażą a popytem	15
8.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	16
8.1.	Wybór nieruchomości przyjętych do porównania	16
8.2.	Ustalenie cech rynkowych, ich wag i opis nieruchomości porównawczych.....	17
8.3.	Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych	18
8.4.	Opis nieruchomości porównawczych o C _{min} i C _{max} w kontekście cech rynkowych.....	18
8.5.	Określenie zakresu współczynników korygujących.....	19
8.6.	Procedura wyceny	19
9.	OKREŚLENIE WARTOSCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU	20
10.	WNIOSKI	23
11.	UWAGI I ZASTRZEŻENIA	23
12.	ZAŁĄCZNIKI	24

1. PRZEDMIOT I ZAKRES

Przedmiotem wyceny jest kompleks nieruchomości: część nieruchomości gruntowej stanowiąca działkę ew. nr 25/51 oraz część nieruchomości gruntowej stanowiąca działkę ew. nr 34 o łącznej pow. 1003 m² z obrębu 0045 Żabieniec położone w miejscowości Żabieniec gmina Piaseczno.

W ewidencji gruntów przedmiotowe części nieruchomości posiadają oznaczenia:

Nr działki ewidencyjny	Bliższe określenie położenia	Opis użytków	Powierzchnia działki w ha	Obręb	Księga wieczysta
25/51	Żabieniec IRS	Grunty orne RIVa	0,0172	0045 Żabieniec IRS	WA5M/00406409/5
34	Żabieniec IRS, Przelotowa	Grunty orne RIVa	0,0831	0045 Żabieniec IRS	WA5M/00019090/5
Łącznie			0,1003		

W zakres wyceny wchodzi określenie rynkowej wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu wg stanu na dzień wizji lokalnej i wg aktualnych cen. W zakres opracowania nie wchodzi naniesienia poczynione na gruncie.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu dla celów sprzedaży gruntu dla celów sprzedaży.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie Instytutu Rybactwa Śródlądowego im. Stanisława Sakowicza w Olsztynie.

Operat wykonany został przez Jolantę Łopacińską - rzeczoznawcę majątkowego posiadającą uprawnienia zawodowe do szacowania nieruchomości nr 979 nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, RECOGNISED EUROPEAN VALUER Certyfikat Nr REV-PL/PFVA/2013/131, Certyfikat Związku Banków Polskich Nr 480/2011.

3.2. Podstawy prawne podstawowe

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121- tekst jednolity),
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r. poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

3.3. Podstawy prawne uzupełniające

- ✓ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
- ✓ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
- ✓ Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017 r. poz. 1007 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

3.4. Podstawy metodologiczne

- ✓ PKZW (Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i noty interpretacyjne).
- ✓ Literatura fachowa

3.5. Źródła danych merytorycznych

- Wypisy z rejestru gruntów
- Fragment mapy ewidencyjnej – wydruk z gis Piaseczno
- Informacje z ksiąg wieczystych KW WA5M/00406409/5 i WA5M/00019090/5
- Informacje uzyskane od Zamawiającego
- Informacje z ewidencji gruntów Wydziału Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie
- Informacje z planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno
- Informacje o cenach transakcyjnych uzyskanych z aktów notarialnych
- Dane zgromadzone podczas wizji lokalnej
- Własny bank informacji

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

- Operat szacunkowy sporządzono na dzień
28 maja 2018 r..
- Wartość nieruchomości określono na dzień
10 maja 2018 r.
- Stan nieruchomości określono na dzień
10 maja 2018 r.
- Oględziny nieruchomości przeprowadzono w dniu
10 maja 2018 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Przedmiotowe działki uregulowane są w księgach wieczystych KW WA5M/00406409/5 i WA5M/00019090/5 prowadzonych w Sądzie Rejonowym w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych . Na podstawie wglądu on-line do ww ksiąg stwierdzono , następujące wpisy:

KW WA5M/00406409/5

Wpisanych jest 17 działek m.in. dz. ew. nr 25/51. Łączny obszar całej nieruchomości 4,9657 ha.

Budynki – wpisana jest odrębność.

W dziale I Sp. wpisane jest prawo użytkowania wieczystego działek gruntu do dnia 2089-12-05 oraz budynki stanowiące odrębny przedmiot własności.

Jako właściciel figuruje Gmina Piaseczno.

Jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku stanowiącego odrębną własność wpisany jest Instytut Rybactwa Śródlądowego im. Stanisława Sakowicza.

17 wpisów w dziale III.

Dział IV – brak wpisów.

KW WA5M/00019090/5

Wpisanych jest 8 działek m. in. dz. ew. nr 34. Łączny obszar całej nieruchomości 1,3546 ha

Jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa.

W dziale III i IV KW brak wpisów.

Zgodnie z decyzją nr 370/00 z dnia 29.06.2000 r. Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego z dniem 5 grudnia 1990 r. Instytut Rybactwa Śródlądowego im. Stanisława Sakowicza w Olsztynie nabył prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego położonego w Żabieńcu gm. Piaseczno przy ul. Głównej 48 oznaczonego na wyrysie z mapy ewidencyjnej Nr GG-7425-10/99 z dnia 2.02.1999 r. jako działki nr nr 3/1, 3/2, 5, 17, 18, 20/1, 21/1, 25/2, 25/4, 26/1, **34**, 51, 52/1, z obrębu Żabieniec o łącznej pow. 145,45 ha.

Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje na lat dziewięćdziesiąt dziewięć tj. do dnia 5 grudnia 2089 r.

5.2. Lokalizacja i zagospodarowanie nieruchomości

Przedmiotowe działki zlokalizowane są w miejscowości Żabieniec u zbiegu ul. Instytutowej i Przelotowej, gmina Piaseczno.



Działki zlokalizowane są w bliskiej odległości od granicy Piaseczna i w bliskiej odległości od ul. Głównej stanowiącej główną arterią tej części miejscowości – ulica Główna łączy tę część Żabieńca z ul. Asfaltową łączącą się obwodnicą Piaseczna. W pobliżu usytuowany jest duży kompleks leśny Lasów Chojnowskich. Położenie nieruchomości w stosunku do układu komunikacyjnego jest dobre. Transport publiczny, sklep, kościół usytuowane są przy ul. Głównej.

Dostępność usług podstawowych: oświaty i leczenia – słaba, wszystkie usługi na terenie Piaseczna. Centrum administracyjne miasta znajduje się w odległości ok. 3 km.

Teren nieuzbrojony. Kształt działek regularny zbliżony do prostokąta. Teren płaski.

Działka jest częściowo zakrzaczona .

Teren działki jest w zasięgu uzbrojenia:

- ✓ energia elektryczna
- ✓ sieć gazowa
- ✓ wodociąg wiejski
- ✓ telefoniczna

5.3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Dla przedmiotowego obszaru brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno – zatw. Uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r., niebędącym prawem miejscowym stanowiącym wytyczne do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działki nr ew. 34 i 25/51 znajdują się w obszarze urbanistycznym oznaczonym symbolem MN/U – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi**.



6. ZAŁOŻENIA DO WYCENY ORAZ OKREŚLENIE METODY I SPOSOBU WYCENY, WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

6.1. Uwarunkowania prawne wyceny

Rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny stosując podejścia, metody i techniki zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach prawa i standardach zawodowych.

Zgodnie z art. 151. 1. Ustawy o g n

„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”

Zgodnie z art. 154. Ustawy o g. n.

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.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Używane w wyżej cytowanych przepisach pojęcie „stan nieruchomości” jest zdefiniowane w art. 4 pkt 17. ustawy o gospodarce nieruchomościami określającym, że ilekroć w ustawie jest mowa o „stanie nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. W wycenie, zgodnie z § 28 Rozporządzenia i art. 153.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zastosowano podejście porównawcze i oparto się na cenach „*jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego*”.

Jako nieruchomości podobne (art. 4.16 ustawy o gospodarce nieruchomościami) rozumie się takie, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem, *co do położenia, stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania oraz innych cech wpływających na wartość.*

6.2. Wskazanie rodzaju określanej wartości

W opracowaniu określono rynkową wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie użytkowania.

Dla przedmiotowej nieruchomości sposób użytkowania będzie polegał na kontynuacji istniejącej funkcji – zgodnie z zapisem w suikzpj.

6.3. Metodologia wyceny

Stosownie do treści art. 150-156 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przy wyborze właściwego podejścia do wyceny uwzględniono

- ✓ cel wyceny
- ✓ rodzaj i położenie nieruchomości
- ✓ funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym
- ✓ stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
- ✓ stan jej zagospodarowania
- ✓ dostępność danych o nieruchomościach podobnych.

Stan rynku nieruchomości i dostępność danych o nieruchomościach podobnych, jak również cel wyceny zdecydował o wyborze porównawczego podejścia do wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej, w wyniku, której otrzymano wartość rynkową, rozumianą, jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w przypadku ewentualnej sprzedaży nieruchomości w warunkach wolnego rynku.

Biorąc pod uwagę cel wyceny i rodzaj nieruchomości, rynkową wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej oszacowano przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

Podejście porównawcze stosuje się dla określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej były przedmiotem obrotu na lokalnym rynku, a także gdy ich atrybuty wpływające na ceny jak i warunki transakcji są znane.

Podejście porównawcze jest zdefiniowane w art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i 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.

Biorąc pod uwagę ilość dostępnych transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych do oszacowania wartości rynkowej zastosowano metodę korygowania ceny średniej.

W metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjęto grupę nieruchomości stanowiących próbkę reprezentatywną na lokalnym rynku w okresie badania cen.

Wartość rynkowa w tym przypadku jest korektą ceny średniej obliczonej na podstawie próbki reprezentatywnej.

Opis procedury szacowania

Ustalono procedurę postępowania przedstawioną poniżej:

- ✓ utworzono zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach
- ✓ w przypadku wystąpienia trendu czasowego ceny transakcyjne zaktualizowano na datę wyceny
- ✓ ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości
- ✓ dokonano oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych
- ✓ ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych
- ✓ dokonano charakterystyki wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- ✓ obliczono cenę średnią (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych oraz ustalono cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max})

- ✓ podano charakterystykę nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej z wyekspozowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych
- ✓ określono dolną ($C_{\min}/C_{\text{śr}}$) i górną ($C_{\max}/C_{\text{śr}}$) granicę sumy współczynników korygujących oraz obliczono zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych
- ✓ określono wielkość współczynników korygujących z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale $C_{\min} - C_{\max}$
- ✓ obliczono wartość jednostkową wycenianej nieruchomości
- ✓ określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych
- ✓ jednostkę porównawczą stanowi 1 m² gruntu

Do wyceny wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu zastosowano §29 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r. poz. 2109 z późniejszymi zmianami):

1. *„Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.*
2. *Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.*
3. *„Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:*
- 4.

$$W_k = (1 - S_r/R) \cdot (t/T) + 0,25 \cdot [(T-t)/T],$$

gdzie:

- W_k - współczynnik korygujący,
- S_r - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%,
- t - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego,
- T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste,
- R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalona na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.

Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.”

W związku z nieodnotowaniem na analizowanym rynku w badanym okresie czasu dostatecznej ilości transakcji dotyczących obrotu prawem użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości o podobnym przeznaczeniu jak przedmiotowa, w procedurze wyceny oszacowano wartość rynkową prawa własności gruntu. Z uwagi na brak odnotowanych transakcji prawem użytkowania wieczystego gruntu nie było możliwości wyprowadzenia relacji pomiędzy ceną prawa własności a ceną prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Do wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntu zastosowano §29.3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r. poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

Nie stwierdzono ograniczeń mających wpływ na wykonanie zlecenia.

Oszacowana wartość nie uwzględnia obciążeń wynikających z ewentualnych zastrzeżeń sądowych lub skarbowych.

7. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W celu wykonania analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości w niniejszym opracowaniu przyjęto

- ❖ **rodzaj rynku** – rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo - usługową
- ❖ **obszar rynku** – rejon gminy Piaseczno
- ❖ **okres badania rynku** – badaniem objęto transakcje zawarte w latach 2016 - maj 2018

7.1. Czynniki makroekonomiczne determinujące sytuację na rynku nieruchomości

Polska gospodarka jest wyraźnie we wzrostowej fazie cyklu koniunkturalnego. W całym 2017 r. PKB wzrósł o 4,6 proc., podczas gdy rok wcześniej dynamika wzrostu wynosiła 2,9 proc. - podał Główny Urząd Statystyczny w swoim szacunku. Pierwszy raz od 2011 roku wzrost PKB Polski był napędzany przez wszystkie główne komponenty.

Głównym silnikiem napędzającym polską gospodarkę wciąż pozostaje jednak konsumpcja, która wzrosła o 4,8 proc. - najwięcej od 2008 r.

Dynamicznie rośnie fundusz płac, maleje bezrobocie. Stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec grudnia 2017 r. wyniosła 6,6 proc.

Wykres 1 Dynamika realna produktu krajowego brutto
(analogiczny okres roku poprzedniego = 100, ceny stałe roku poprzedniego).



Foto: GUS

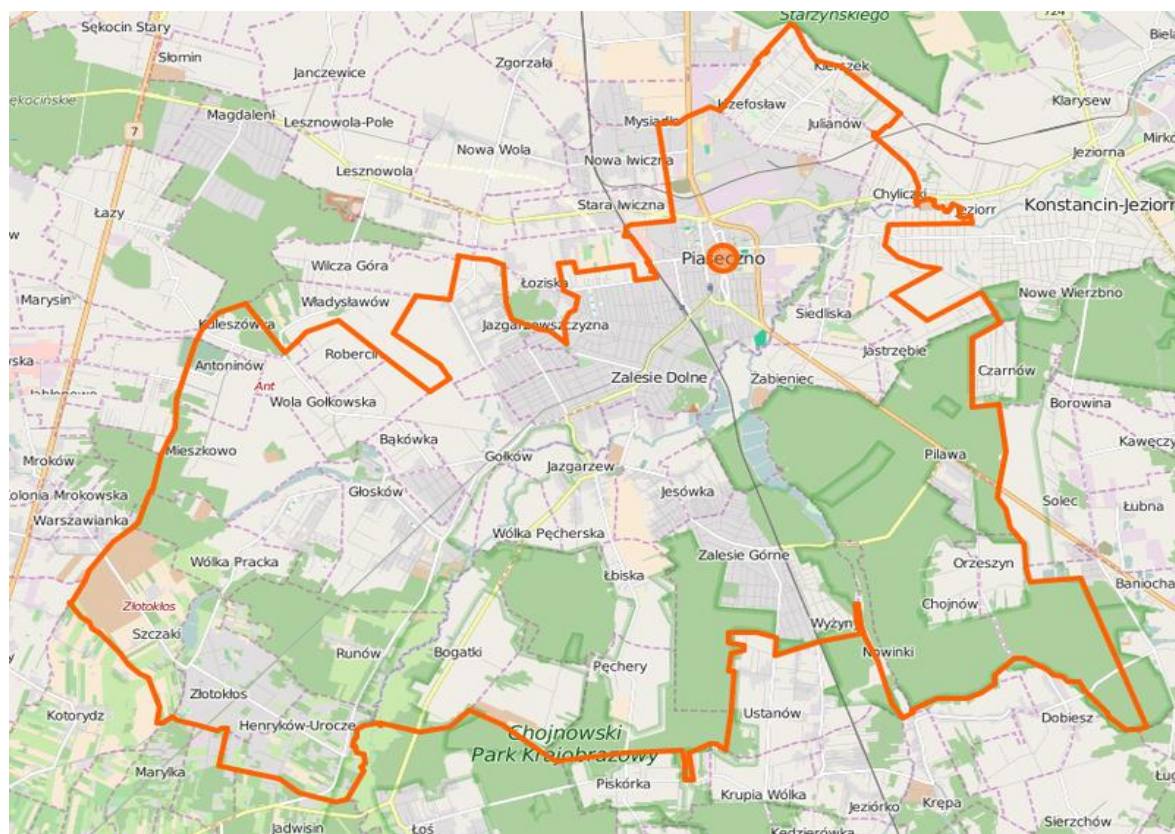
Dynamika wzrostu polskiego PKB w 2017 r. jest dwukrotnie wyższa niż średnia dla Unii Europejskiej. Z danych GUS wynika, że wzrost inwestycji na środki trwałe w całym roku 2017 r. wyniósł 5,4 proc. (w 2016 r. zanotowano spadki o 7,9 proc.), co

oznacza, że w samym czwartym kwartale dynamika zmiany była dwucyfrowa i przekroczyła aż 11 proc.

Źródło: Business Insider Polska 30.01.2018 r

7.2. Opis rynku nieruchomości

Piaseczno – gmina miejsko-wiejska w województwie mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim, granicząca z warszawską dzielnicą Ursynów. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie warszawskim. Siedzibą gminy jest Piaseczno. Gmina Piaseczno jest najludniejszą gminą miejsko-wiejską w Polsce.



Obecnie obserwuje się przekształcenie z gminy o charakterze wiejskim na typową podmiejską. Zachodzące zmiany gospodarcze przyspieszyły przekształcenia wiejskich gmin graniczących z Warszawą w jej obszar metropolitalny. Proces ten znalazł swoje odzwierciedlenie w ostatnich latach, w których znaczne obszary rolniczych przestrzeni produkcyjnych tych gmin zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i działalność gospodarczą. Procesowi temu podlega również Gmina Piaseczno wpisując się w strukturę funkcjonalno – przestrzenną Aglomeracji Warszawskiej.

Gmina Piaseczno położona jest w województwie mazowieckim i przylega bezpośrednio do południowych granic Warszawy, sąsiadując z Gminą Warszawa – Ursynów. Pozostałe sąsiednie gminy to: Konstancin – Jeziorna, Góra Kalwaria, Prażmów, Lesznowola wchodzące w skład powiatu piaseczyńskiego oraz Tarczyn będący w powiecie grójeckim. Powierzchnia gminy wynosi 12.822 ha, w tym m.in. miasto Piaseczno 1.633 ha, lasy i zalesienia 3.431 ha, tereny zainwestowane 1.440 ha, grunty rolne 6.000 ha. Gmina obejmuje 32 sołectwa.

Gmina Piaseczno, jako zespół osiedli podmiejskich, stanowi element południowego zurbanizowanego pasma Warszawy. Chojnowski Park Krajobrazowy, obejmujący część obszaru gminy, jest elementem regionalnego systemu przyrodniczego, zaliczanym do najbardziej atrakcyjnych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym.

Gminę Piaseczno łączy z Warszawą ciąg ulicy Puławskiej stanowiący drogę krajową nr 723 Warszawa – Góra Kalwaria – Kozienice. Przez tereny gminy przebiega droga krajowa nr 721 łącząca Konstancin z Nadarzynem i zapewniająca dogodne połączenie z trasą krajową E77 i katowicką E67. Ulica Puławska, jedyna arteria łącząca Piaseczno z Warszawą jest mocno przeciążona.

Miasto Piaseczno pełni funkcję centrum administracyjnego, tutaj znajdują się placówki handlowe i usługowe, szkoły i obiekty sportowe. Piaseczno posiada bezpośrednią autobusową komunikację z Warszawą PKS i ZTM pozwalającą na 30min. dojazd do stolicy. Oprócz komunikacji autobusowej istnieje połączenie kolejowe na linii Warszawa – Piaseczno – Radom.

W ostatniej dekadzie w północnej części miasta rozwinęła się dzielnica przemysłowa. Powstało tam wiele nowoczesnych obiektów, m.in. fabryka kosmetyków „Eris”, siedziba firmy informatyczno-telekomunikacyjnej „Energis” czy zakłady branży tytoniowej JT Intrnational Company Poland. Na terenie gminy przy ulicy Puławskiej wzniesiono centra handlowe „Auchan”, „Leroy Merlin” i „Delplast”. Rozwój inwestycji przemysłowo-usługowych został jednak ostatnio zahamowany z powodu recesji gospodarczej. Kryzys ekonomiczny wydaje się w Piasecznie nie dotyczyć branży budowlanej. Z każdym rokiem w mieście i okolicach powstają nowe osiedla. Dzięki zagospodarowaniu wolnych terenów gmina Piaseczno staje się ważnym zapleczem mieszkaniowym stolicy. Na razie inwestycje mieszkaniowe koncentrują się w samym mieście oraz w północnej części gminy, szczególnie w sąsiedztwie Lasu Kabackiego – sołectwach Józefosław i Julianów.

Na terenie gminy można wyróżnić kilka stref zabudowy mieszkaniowej. Na północy, najbliższej Warszawy, dawne wsie Józefosław i Julianów przekształciły się w samodzielny kompleks wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych, domów w zabudowie szeregowej i jednorodzinnej, gdzie ceny działek budowlanych mieszczą się w przedziale 400 ÷ 600 zł/m². W Piasecznie, w śródmieściu dominują budynki wysokości 2-3 kondygnacji, z lokalami usługowymi na parterach. W północnej części Piaseczna koncentrują się osiedla wielorodzinne. Najstarsze z nich powstały w latach 60-tych.

W granicach gminy powstały także osiedla z dominującą zabudową jednorodziną jak Chyliczki, Orężna, Zalesie Dolne, Zalesinek, Gołków-Letnisko, gdzie ceny działek budowlanych mieszczą się w przedziale 300 ÷ 500 zł/m², z wyjątkiem Zalesia Dolnego, gdzie sięgają nawet 800 zł/m².

Tereny położone w południowej i południowo-zachodniej części gminy jak np. Wólka Kozodawska, Głusków, Bobrowiec, Jastrzębie, Żabieniec również cieszą się zainteresowaniem inwestorów, a poziom cenowy jest znacznie niższy mieszczący się w przedziale 100 ÷ 250 zł/m². W miejscowościach takich jak Złotokłos, Baszkówka, Henryków Uroczę, Bogatki, Runów czy Jesówka, gdzie również są znakomite warunki do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, ceny działek budowlanych mieszczą się w przedziale 100 ÷ 200 zł/m².

Na rozpatrywanym rynku lokalnym dominuje obrót prawem własności nieruchomości gruntowych. Po wstępnej analizie danych i informacjach z lokalnych biur pośrednictwa o preferencjach potencjalnych klientów wyodrębniono czynniki decydujące o poziomie cen i zbadano ich wpływ na ceny gruntów na badanym rynku.

Są to:

- funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, aktualny sposób użytkowania, ograniczenia,

- atrakcyjność lokalizacji, estetyka i zagospodarowanie otoczenia, poziom cen,
- położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, odległość od drogi głównej, dostępność usług i transportu publicznego,
- urządzenia infrastruktury, jakość drogi dojazdowej,
- powierzchnia i kształt działki.

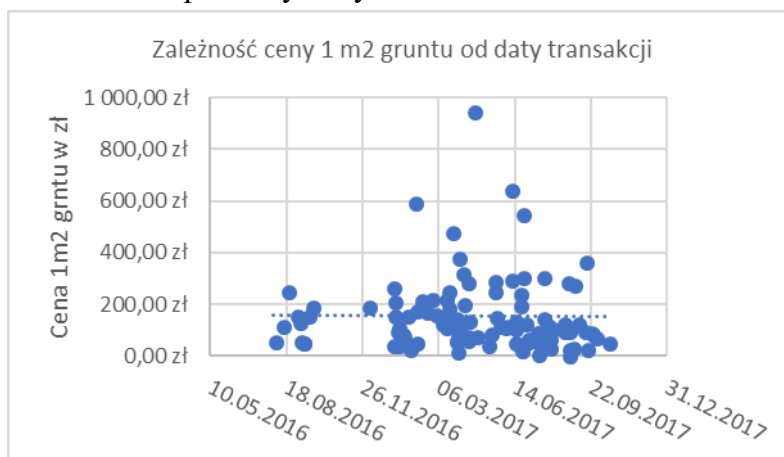
Następnie przeprowadzono analizę rynku pod kątem wyżej wymienionych cech i określono ich wpływ na wartość przedmiotu wyceny.

W wyniku przeprowadzonej analizy okazało się, że jest to rynek urozmaicony, o stosunkowo dużej ilości transakcji. Występuje na nim znaczne zróżnicowanie cen i wielkości nieruchomości będących przedmiotem obrotu. Głównie w obrocie są działki o typowych dla budownictwa jednorodzinnych powierzchniach (1000 – 2000 m²), większe działki pojawiają się rzadko na rynku.

Postępujące uzbrojenie terenu, realizacja lokalnych układów komunikacyjnych powoduje stały wzrost cen gruntów okolicznych oraz eskalację oczekiwań właścicieli, co do przyszłych zysków związanych z ich sprzedażą.

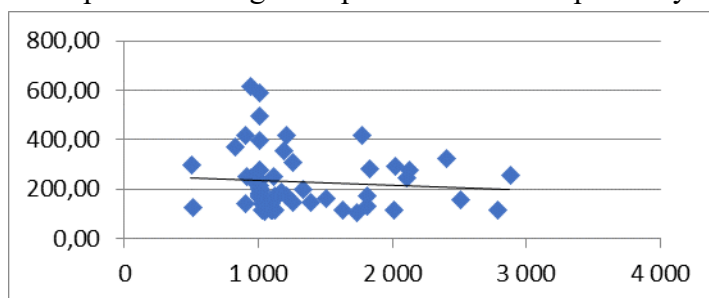
Znajduje to odbicie na rynkach lokalnych. Ceny gruntów na terenie gminy Piaseczno

Kształtowanie się cen nieruchomości w okresie lat 2016 – 2017 na terenie gminy Piaseczno przedstawiono na poniższym wykresie.



Linia trendu wyraźnie potwierdza obserwowaną na rynku nieruchomości gruntowych stabilizację cen transakcyjnych.

Zależność ceny 1m² od powierzchni gruntu przedstawiono na poniższym wykresie.



Wykres potwierdza ogólnie obserwowany trend, iż wraz ze wzrostem powierzchni maleje cena 1m² gruntu. Z doświadczeń autora niniejszej analizy wynika, iż zdarza się, że grunty o dużej powierzchni osiągają wyższe ceny jednostkowe w przypadku korzystnych warunków zagospodarowania i możliwości uzyskania dużej dochodowości z zainwestowanego kapitału.

Nieruchomości zabudowane to przede wszystkim obrót zabudową jednorodziną mieszkaniową. Poziom cen zależy jest od wielkości gruntu, powierzchni i

funkcjonalności budynku i stanu technicznego zabudowy. Rozrzut cen jest bardzo duży od 200 tys zł do ponad 1 mln zł. Na terenie gminy najwyższe ceny notuje się na terenie Józefosławia, – co jest uzasadnione lokalizacją na granicy z Warszawą oraz tzw. „prestizem rynkowym”. Najniższy poziom cen można zaobserwować na obrzeżach gminy.

Przeprowadzono analizę cen transakcyjnych nieruchomości będących w obrocie rynkowym przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową

L.p.	data	lokalizacja	pow.	cena	cena 1m ²	opis
1.	27.09.2017	Jazgarzew	2 369	180 000,00 zł	75,98 zł	31M
2.	22.09.2017	Baszkówka	1 200	112 000,00 zł	93,33 zł	2 MN
3.	21.09.2017	Henryków Urocz	1 076	103 800,00 zł	96,47 zł	13 MN
4.	15.09.2017	Chyliczki	8 876	290 000,00 zł	32,67 zł	
5.	04.09.2017	Głosków	1 000	130 081,30 zł	130,08 zł	cena brutto 160 000 zł , 29 MN
6.	30.08.2017	Józefosław	2 780	785 000,00 zł	282,37 zł	3 MN
7.	23.08.2017	Głosków	10 264	98 536,59 zł	9,60 zł	cena brutto 121 200,00 zł, 14MN
8.	22.08.2017	Głosków	1 776	185 000,00 zł	104,17 zł	12 MN
9.	22.08.2017	Chyliczki	10 648	340 000,00 zł	31,93 zł	
10.	21.08.2017	Głosków	1 703	180 000,00 zł	105,70 zł	12 MN
11.	21.08.2017	Józefosław	2 200	640 000,00 zł	290,91 zł	7MNU
12.	16.08.2017	Głosków	1 000	130 000,00 zł	130,00 zł	5MN
13.	16.08.2017	Pęchery-Łbiska PGR	10 015	1 001 500,00 zł	100,00 zł	14 MN
14.	01.08.2017	Głosków	1 977	225 000,00 zł	113,81 zł	38MN
15.	28.07.2017	Głosków	1 529	110 000,00 zł	71,94 zł	5MN
16.	25.07.2017	Henryków Urocz	1 003	126 000,00 zł	125,62 zł	10 MN
17.	20.07.2017	Głosków	1 000	152 000,00 zł	152,00 zł	29 MN
18.	20.07.2017	Chylce	3 810	1 188 073,00 zł	311,83 zł	16MN
19.	13.07.2017	Wola Gołkowska	2 822	268 000,00 zł	94,97 zł	C.5. MN/U
20.	11.07.2017	Głosków	307	30 000,00 zł	97,72 zł	14KDW droga
21.	30.06.2017	Bobrowiec	15 343	920 580,00 zł	60,00 zł	brak mpzp
22.	29.06.2017	Wola Gołkowska	1 801	130 000,00 zł	72,18 zł	B.1.MN/U
23.	26.06.2017	Wólka Kozodawska	900	120 000,00 zł	133,33 zł	13 MN
24.	23.06.2017	Józefosław	1 029	568 335,00 zł	552,32 zł	9MNU
25.	23.06.2017	Józefosław	1 783	550 000,00 zł	308,47 zł	7MNU, WOCHK
26.	20.06.2017	Zalesie Górne	1 064	260 000,00 zł	244,36 zł	5C tereny o dominacji funkcji mieszkaniowej na działkach leśnych lub częściowo leśnych
27.	19.06.2017	Bobrowiec	900	180 000,00 zł	200,00 zł	18 MN
28.	13.06.2017	Henryków Urocz	3 774	210 000,00 zł	55,64 zł	13MN - mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne
29.	12.06.2017	Wólka Kozodawska	1 000	140 000,00 zł	140,00 zł	13 MN
30.	12.06.2017	Baszkówka	1 500	165 000,00 zł	110,00 zł	2MN - treny zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej
31.	07.06.2017	Józefosław	1 977	1 285 050,00 zł	650,00 zł	9MN, WOChK
32.	07.06.2017	Julianów	2 500	750 000,00 zł	300,00 zł	4MNU
33.	01.06.2017	Mieszkowo	1 006	120 000,00 zł	119,28 zł	1MN
34.	30.05.2017	Józefosław	3 611	428 635,00 zł	118,70 zł	12MNU
35.	23.05.2017	Baszkówka	4 499	540 000,00 zł	120,03 zł	7MN
36.	19.05.2017	Wola Gołkowska	1 400	220 000,00 zł	157,14 zł	C.6.MN
37.	17.05.2017	Bobrowiec	1 089	276 000,00 zł	253,44 zł	6MN/U

38.	17.05.2017	Kamionka	1 100	325 000,00 zł	295,45 zł	6 MN
39.	11.05.2017	Runów	1 200	110 000,00 zł	91,67 zł	MN - ekstensywne
40.	09.05.2017	Jesówka	2 200	99 000,00 zł	45,00 zł	4MN/U
41.	24.04.2017	Mieszkowo	1 000	81 000,00 zł	81,00 zł	1MN
42.	20.04.2017	Józefosław	1 641	1 558 950,00 zł	950,00 zł	3MN/U
43.	13.04.2017	Łbiska	1 008	141 120,00 zł	140,00 zł	7MN
44.	11.04.2017	Głosków	1 565	105 000,00 zł	67,09 zł	5MN
45.	11.04.2017	Głosków	2 565	215 000,00 zł	83,82 zł	5MN
46.	11.04.2017	Chylice	2 702	780 000,00 zł	288,68 zł	16MN
47.	06.04.2017	Zalesie Górne	1 451	300 000,00 zł	206,75 zł	strefa C,MN1, Ls, UP, U
48.	04.04.2017	Chylice	1 100	360 000,00 zł	327,27 zł	9MNU
49.	01.04.2017	Wola Gołkowska	1 006	130 000,00 zł	129,22 zł	C.4. MN/U
50.	01.04.2017	Wola Gołkowska	1 007	130 000,00 zł	129,10 zł	C.4.MN/U
51.	31.03.2017	Łbiska	770	100 100,00 zł	130,00 zł	6MN
52.	31.03.2017	Łbiska	1 007	131 917,00 zł	131,00 zł	7MN
53.	31.03.2017	Łbiska	1 009	121 080,00 zł	120,00 zł	7MN
54.	31.03.2017	Józefosław	1 200	460 000,00 zł	383,33 zł	8MNU
55.	31.03.2017	Pęchery- Łbiska,PGR	1 300	100 000,00 zł	76,92 zł	10MN/U
56.	31.03.2017	Pęchery-Łbiska PGR	1 366	100 000,00 zł	73,21 zł	10MN/U
57.	31.03.2017	Jastrzębie	2 206	235 000,00 zł	106,53 zł	4MNU, Otulina Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, WOChK
58.	29.03.2017	Baszkówka	2 700	195 000,00 zł	72,22 zł	13 MN
59.	29.03.2017	Bogatki	3 970	95 000,00 zł	23,93 zł	MNU2
60.	28.03.2017	Pilawa	1 000	150 000,00 zł	150,00 zł	16MN
61.	27.03.2017	Henryków Urocze	1 000	125 000,00 zł	125,00 zł	8MN
62.	27.03.2017	Henryków Urocze	1 390	88 470,00 zł	63,65 zł	8MN
63.	27.03.2017	Henryków Urocze	1 481	96 530,00 zł	65,18 zł	8MN
64.	27.03.2017	Złotokłos	4 300	450 000,00 zł	104,65 zł	25MN/U, 5RZ, KDL1, KDD2, w strefie uciążliwości od linii energ.110kV, WOChK
65.	22.03.2017	Józefosław	1 300	630 000,00 zł	484,62 zł	7MNU
66.	17.03.2017	Julianów	932	239 105,69 zł	256,55 zł	cena brutto 294 100,00 zł, 7MNU
67.	17.03.2017	Wola Gołkowska	1 000	193 000,00 zł	193,00 zł	C.5.MN/U
68.	14.03.2017	Bobrowiec	2 087	470 000,00 zł	225,20 zł	12MN
69.	13.03.2017	Łbiska	2 388	280 000,00 zł	117,25 zł	8MN
70.	10.03.2017	Wola Gołkowska	1 000	150 000,00 zł	150,00 zł	C.6.MN
71.	09.03.2017	Józefosław	3 486	450 000,00 zł	129,09 zł	6MN
72.	28.02.2017	Siedliska	1 200	200 000,00 zł	166,67 zł	12MN
73.	23.02.2017	Chylice	1 100	250 000,00 zł	227,27 zł	6MNU
74.	16.02.2017	Chylice	13 506	2 400 000,00 zł	177,70 zł	18MN
75.	09.02.2017	Bobrowiec	1 000	189 000,00 zł	189,00 zł	31 MN
76.	09.02.2017	Jesówka	1 000	220 000,00 zł	220,00 zł	1MN, U
77.	03.02.2017	Jastrzębie	913	165 000,00 zł	180,72 zł	4MN
78.	03.02.2017	Mieszkowo	1 072	60 000,00 zł	55,97 zł	20MN, w granicach bezpośredniego ujęcia wody
79.	01.02.2017	Józefosław	1 300	780 000,00 zł	600,00 zł	1MW/U
80.	26.01.2017	Chylice	4 038	135 000,00 zł	33,43 zł	7MN/U, przez działkę przebiega linia 110kV
81.	23.01.2017	Głosków	1 100	177 000,00 zł	160,91 zł	40MN
82.	18.01.2017	Szczaki	1 600	127 500,00 zł	79,69 zł	20MN

83.	16.01.2017	Henryków Urocze	1 785	166 000,00 zł	93,00 zł	3MN
84.	12.01.2017	Henryków Urocze	3 362	200 000,00 zł	59,49 zł	5MN
85.	11.01.2017	Baszkówka	2 606	150 000,00 zł	57,56 zł	3MNe
86.	11.01.2017	Głosków	4 400	210 000,00 zł	47,73 zł	17MN
87.	10.01.2017	Głosków	1 100	127 500,00 zł	115,91 zł	40 MN
88.	09.01.2017	Jazgarzew	2 600	270 000,00 zł	103,85 zł	6M,U
89.	05.01.2017	Wola Gołkowska	1 000	160 000,00 zł	160,00 zł	C.7.MNU
90.	05.01.2017	Zalesie Górne	2 480	540 000,00 zł	217,74 zł	4C - tereny o dominacji funkcji mieszkaniowej na działkach leśnych lub częściowo leśnych
91.	04.01.2017	Chylce	1 405	380 000,00 zł	270,46 zł	9MNU
92.	04.01.2017	Mieszkowo	1 993	90 000,00 zł	45,16 zł	1MN
93.	02.12.2016	Józefosław	2 719	530 000,00 zł	194,92 zł	2MN
94.	19.09.2016	Siedliska	1 500	297 000,00 zł	198,00 zł	tereny mieszkaniowe
95.	15.09.2016	Wola Gołkowska	1 000	160 000,00 zł	160,00 zł	C.7.MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
96.	07.09.2016	Złotokłos	1 800	105 000,00 zł	58,33 zł	24U/MN WOChK
97.	07.09.2016	Złotokłos	1 800	99 000,00 zł	55,00 zł	24U/MN WOChK
98.	05.09.2016	Bąkówka	2 658	168 000,00 zł	63,21 zł	2MN
99.	02.09.2016	Złotokłos	1 800	250 000,00 zł	138,89 zł	Dz. nr 251/1 znajduje się na terenie oznaczonym symb. 3MN, w granicach WOChK
100.	30.08.2016	Wola Gołkowska	2 000	320 000,00 zł	160,00 zł	C.7.MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
101.	18.08.2016	Runów	900	230 000,00 zł	255,56 zł	brak mpzp, wz dla budynku mieszkalnego
102.	12.08.2016	Głosków	1 300	157 000,00 zł	120,77 zł	12 MN
103.	01.08.2016	Wola Gołkowska	2 060	125 000,00 zł	60,68 zł	C.2.MN/U

Z doświadczeń autorki niniejszej analizy wynika, iż zdarza się, że grunty o dużej powierzchni osiągają wyższe ceny jednostkowe w przypadku korzystnych warunków zagospodarowania i możliwości uzyskania dużej dochodowości z zainwestowanego kapitału. Obecnie podobnie jak w innych segmentach rynku można obserwować znaczne spowolnienie rynku. Zawieranych jest zdecydowanie mniej transakcji, okres ekspozycji zdecydowanie się wydłużył. Jednocześnie zarysowują się tendencje stabilizacji cen transakcyjnych – jak na razie w niewielkim jeszcze stopniu, niemniej jednak zmniejszająca się ilość zawieranych transakcji może wskazywać na taką tendencję.

7.3. Relacja pomiędzy podażą a popytem

Generalnie, relacje pomiędzy podażą i popytem oraz poziom obrotów obrazuje liczba zawartych transakcji na przyjętym rynku lokalnym. W skali roku notuje się na lokalnym rynku kilkadziesiąt transakcji wolnorynkowych. Największy popyt i najmniejsza podaż dotyczy najbardziej atrakcyjnych terenów możliwych do rozsądnego i atrakcyjnego zagospodarowania. Od kilku lat we wszystkich rejonach aglomeracji warszawskiej obserwuje się tendencje, iż wraz ze wzrostem procesów urbanizacyjnych następuje wzrost zainteresowania mieszkańców Warszawy możliwością zamieszkania na terenach podmiejskich, pozwalających na osiągnięcie większej kameralności mieszkania oraz stwarzających dogodniejsze warunki dla rekreacji i wypoczynku.

Postępujące uzbrojenie terenu, realizacja lokalnych układów komunikacyjnych powoduje stały wzrost cen okolicznych gruntów oraz eskalację oczekiwań właścicieli, co do przyszłych zysków związanych z ich sprzedażą. Znajduje to zdecydowane odbicie na rynkach lokalnych. Coraz mniej wolnych terenów, a co za tym idzie coraz wyższe ceny pozyskiwania gruntów nie odstrasza już inwestorów, tak jak miało to miejsce jeszcze w niedalekiej przeszłości. Developerzy zdają sobie sprawę, iż przy obecnych relacjach popytu i podaży na rynku są w stanie sprzedać nieruchomości po znacznie wyższych cenach niż kiedyś.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

8.1. Wybór nieruchomości przyjętych do porównania

W celu wykonania analizy rynku nieruchomości gruntowych zebrano dane z transakcji dokonanych w latach 2016 – 2017 na terenie gminy Piaseczno o podobnym charakterze.

W wyniku przeprowadzonej analizy okazało się, że jest to rynek urozmaicony. Występuje na nim duże zróżnicowanie cen i powierzchni nieruchomości będących przedmiotem obrotu. Transakcje przyjęto na poziomie nominalnym – z uwagi na duże zróżnicowanie rynku w rozpatrywanym segmencie nie można precyzyjnie matematycznie wyznaczyć poziomu zmian cen na rynku. Natomiast na podstawie obserwacji rynkowych można zauważyć, utrzymującą się tendencje stabilizacji cen.

W poniższej tabeli zestawiono odnotowane transakcje mogące stanowić bazę porównawczą. Podstawę porównania stanowi 1 m² gruntu.

l.p.	data	lokalizacja	pow. w m ²	cena	cena 1m ²	opis
1.	04.09.2017	Głusków	1 000	130 081,30 zł	130,08 zł	cena brutto 160 000 zł , 29 MN
2.	16.08.2017	Głusków	1 000	130 000,00 zł	130,00 zł	5MN
3.	20.07.2017	Głusków	1 000	152 000,00 zł	152,00 zł	29 MN
4.	26.06.2017	Wólka Kozodawska	900	120 000,00 zł	133,33 zł	13 MN
5.	20.06.2017	Zalesie Górne	1 064	260 000,00 zł	244,36 zł	5C tereny o dominacji funkcji mieszkaniowej na działkach leśnych lub częściowo leśnych
6.	19.06.2017	Bobrowiec	900	180 000,00 zł	200,00 zł	18 MN
7.	12.06.2017	Wólka Kozodawska	1 000	140 000,00 zł	140,00 zł	13 MN
8.	19.05.2017	Wola Gołkowska	1 400	220 000,00 zł	157,14 zł	C.6.MN
9.	17.05.2017	Bobrowiec	1 089	276 000,00 zł	253,44 zł	6MN/U
10.	17.05.2017	Kamionka	1 100	325 000,00 zł	295,45 zł	6 MN
11.	13.04.2017	Łbiska	1 008	141 120,00 zł	140,00 zł	7MN
12.	06.04.2017	Zalesie Górne	1 451	300 000,00 zł	206,75 zł	strefa C,MN1, Ls, UP, U
13.	04.04.2017	Chylce	1 100	360 000,00 zł	327,27 zł	9MNU
14.	01.04.2017	Wola Gołkowska	1 006	130 000,00 zł	129,22 zł	C.4. MN/U
15.	01.04.2017	Wola Gołkowska	1 007	130 000,00 zł	129,10 zł	C.4.MN/U
16.	31.03.2017	Łbiska	1 007	131 917,00 zł	131,00 zł	7MN
17.	31.03.2017	Łbiska	1 009	121 080,00 zł	120,00 zł	7MN
18.	28.03.2017	Pilawa	1 000	150 000,00 zł	150,00 zł	16MN
19.	17.03.2017	Wola Gołkowska	1 000	193 000,00 zł	193,00 zł	C.5.MN/U
20.	10.03.2017	Wola Gołkowska	1 000	150 000,00 zł	150,00 zł	C.6.MN
21.	28.02.2017	Siedliska	1 200	200 000,00 zł	166,67 zł	12MN

22.	23.02.2017	Chylce	1 100	250 000,00 zł	227,27 zł	6MNU
23.	09.02.2017	Bobrowiec	1 000	189 000,00 zł	189,00 zł	31 MN
24.	09.02.2017	Jesówka	1 000	220 000,00 zł	220,00 zł	1MN, U
25.	03.02.2017	Jastrzębie	913	165 000,00 zł	180,72 zł	4MN
26.	23.01.2017	Głosków	1 100	177 000,00 zł	160,91 zł	40MN
27.	05.01.2017	Wola Gołkowska	1 000	160 000,00 zł	160,00 zł	C.7.MNU
28.	10.01.2017	Głosków	1 100	127 500,00 zł	115,91 zł	40 MN
29.	04.01.2017	Chylce	1 405	380 000,00 zł	270,46 zł	9MNU
30.	19.09.2016	Siedliska	1 500	297 000,00 zł	198,00 zł	tereny mieszkaniowe
31.	15.09.2016	Wola Gołkowska	1 000	160 000,00 zł	160,00 zł	C.7.MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych

Po odrzuceniu transakcji skrajnych (poz. 13 i 28) do porównania przyjęto 29 nieruchomości

8.2. Ustalenie cech rynkowych, ich wag i opis nieruchomości porównawczych

Cechy rynkowe stanowią kryteria, w oparciu o które porównuje się nieruchomości wyceniane z nieruchomościami przyjętymi do porównania. Podstawę wyboru cech rynkowych stanowi każdorazowo analiza rynku, jak również stan techniczno – użytkowy nieruchomości, właściwości lokalizacyjne i fizyczne.

Nabywcy nieruchomości kierują się na ogół kilkoma kryteriami w procesie ich nabywania. Zgodnie z literaturą przedmiotu liczba cech rynkowych może być sprawą dyskusyjną, a niekiedy kontrowersyjną. Standardy Zawodowe dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku.

Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, co pozwoli na matematyczne wyliczenie jej wpływu na wartość.

Jednak to rozwiązanie można stosować tylko i wyłącznie w przypadku rynków bardzo rozwiniętych o dużej liczbie transakcji, a poza tym często obarczone jest dużym błędem w związku z przyjęciem założenia, iż wszystkie nieruchomości różnią się tylko jedną cechą.

Rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym, problem znalezienia dwóch nieruchomości różniących się tylko jedną cechą wymaga przyjęcia rozwiązań upraszczających.

Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców. Sposób ten umożliwia określenie cech oraz ich wpływu na chęć nabycia przez zainteresowanego inwestora odpowiedniej nieruchomości. Można to określić na podstawie bezpośrednich obserwacji rynku i zachowań klientów, a także w wyniku przeprowadzanych wywiadów.

Rodzaj i wagi cech rynkowych ustalono ostatecznie w oparciu o analizę bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego, jak również na podstawie doświadczeń autora operatu w zakresie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości na rynku lokalnym.

Opis i ocenę cech rynkowych przedstawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1.	Przeznaczenie terenu, aktualny sposób użytkowania, możliwość użytkowania alternatywnego, ograniczenia w użytkowaniu	Bardzo dobry	działka z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową /, mieszkaniowo-usługową, istnieją możliwości inwestycyjne i alternatywnego użytkowania
		Dobry	działka z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową lub na działkach leśnych (z ograniczeniami)
2.	Atrakcyjność lokalizacji, zagospodarowanie otoczenia, sąsiedztwo funkcji	Bardzo dobra	bardzo dobra lokalizacja na atrakcyjnych, poszukiwanych przez potencjalnych nabywców terenach, otoczenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, sąsiedztwo zagospodarowane, blisko centrum gminy
		Dobra	lokalizacja dobra, otoczenie działek mieszkaniowych i usługowych, teren położony w obszarze o stosunkowo dużej aktywności budowlanej, w niewielkim oddaleniu od centrum gminy
		Przeciętna	lokalizacja w oddaleniu od centrum gminy sąsiedztwo zróżnicowane
3.	Położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, jakość drogi dojazdowej, infrastruktura, techniczna	Bardzo dobre	korzystne położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, główna arteria komunikacyjna przebiega w bliskiej odległości, nieruchomość jest dobrze skomunikowana z arterią, dobrej jakości droga dojazdowa, infrastruktura techniczna w bliskiej odległości
		Dobre	dobre położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, w niewielkiej odległości od głównych arterii komunikacyjnych, droga dojazdowa poprawna, infrastruktura techniczna w bliskiej odległości
		Przeciętne	dojazd do głównych arterii dobry, infrastruktura techniczna do wykonania
4.	Powierzchnia, kształt działki, warunki zagospodarowania, możliwości inwestycyjne	Bardzo dobra	działka o korzystnym kształcie, dobrym potencjale inwestycyjnym, umożliwiającą racjonalne zagospodarowanie, o pow. powyżej 1000 m ²
		Dobra	działka o regularnym kształcie i dobrych warunkach zagospodarowania, pow. ok. 1000 m ²
		Przeciętna	utrudnienia związane z kształtem działki lub pow. poniżej 1000m ² lub utrudnienia związane z zagospodarowaniem działki np. linia energetyczna itp.

8.3. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych

Na podstawie badania rynku lokalnego oraz specyfiki przedmiotowej nieruchomości przyjęto następujące istotne cechy wpływające na wartość wycenianego gruntu oraz ich wagi.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy - % wpływ na wartość nieruchomości
1	Przeznaczenie terenu, aktualny sposób użytkowania, możliwość użytkowania alternatywnego, ograniczenia w użytkowaniu	20
2	Atrakcyjność lokalizacji, zagospodarowanie otoczenia, sąsiedztwo funkcji	30
3	Położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, jakość drogi dojazdowej, infrastruktura, techniczna	30
4	Powierzchnia, kształt działki, warunki zagospodarowania,	20
	Suma	100

8.4. Opis nieruchomości porównawczych o C_{min} i C_{max} w kontekście cech rynkowych

Teren, na którym znajdują się przedmiotowa działka a także działki przyjęte do analizy porównawczej, jest zbliżony pod względem lokalizacji, otoczenia oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną, aczkolwiek obserwuje się dość dużą rozbieżność cen transakcyjnych.

Opis nieruchomości o cenach skrajnych w kontekście cech rynkowych zestawiono w poniższej tabeli

Lp.	Cechy rynkowe	Cechy nieruchomości		
		C _{min}	C _{max}	wycenianej
1	Przeznaczenie terenu, aktualny sposób użytkowania, możliwość użytkowania alternatywnego, ograniczenia w użytkowaniu	7MN, ograniczone możliwości alternatywnego użytkowania (ocena: dobra)	9MNU, istnieją możliwości alternatywnego użytkowania (ocena: bardzo dobra)	brak mpzp, w suizp - MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, istnieją możliwości alternatywnego wykorzystania (ocena: bardzo dobra)
2	Atrakcyjność lokalizacji, zagospodarowanie otoczenia, sąsiedztwo funkcji	Łbiska, przeciętna lokalizacja, otoczenie zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym standardzie, usługi dostępne w sporej odległości, znaczna odległość od centrum gminy (ocena: przeciętna)	Chylice, bardzo dobra lokalizacja, otoczenie zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym standardzie, usługi dostępne w bliskiej odległości, blisko centrum gminy (ocena: bardzo dobra)	lokalizacja dobra, nieruchomość zlokalizowana na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa, w niewielkim oddaleniu od centrum gminy (ocena: dobra)
3	Położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, jakość drogi dojazdowej, infrastruktury techniczna	przeciętne położenie w stosunku układu komunikacyjnego 2 linia zabudowy od ul. Chrobrego, możliwość podłączenia istniejącej niepełnej infrastruktury technicznej, dobry dojazd (ocena: przeciętna)	w dość odległości głównej arterii komunikacyjnej, możliwość podłączenia istniejącej infrastruktury technicznej, dobry dojazd (ocena: bardzo dobra)	dobre położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, blisko ul. Główna, droga dojazdowa dobra, możliwość podłączenia infrastruktury (ocena: bardzo dobra)
4	Powierzchnia, kształt działki, warunki zagospodarowania,	1009 m ² , kształt regularny – wydłużony prostokąt, dobre warunki zagospodarowania (ocena: dobra)	1405 m ² , kształt regularny zbliżony do prostokąta, dobre warunki zagospodarowania (ocena: bardzo dobra)	działki o łącznej pow. 1003m ² , kształt dobry zbliżony do prostokąta, dobre warunki zagospodarowania, (poz. na rynku dobra)

8.5. Określenie zakresu współczynników korygujących

Zakres współczynników korekcyjnych określony według formuły:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} < u_i < \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

W przyjętej próbkę reprezentatywnej zakres cen transakcyjnych kształtował się na poziomie:

$$\begin{aligned} C_{\max} &= 270,46 \text{ zł/m}^2 \\ C_{\min} &= 120,00 \text{ zł/m}^2 \\ C_{\text{śr}} &= 176,48 \text{ zł/m}^2 \end{aligned}$$

Zakres współczynników korekcyjnych wynosi:

$$0,680 < u_i < 1,533$$

8.6. Procedura wyceny

Wartość rynkową prawa własności gruntu kompleksu części nieruchomości określono w oparciu o zestaw cech rynkowych mających wpływ na kształtowanie się cen gruntów na rynku lokalnym.

Analizę porównawczą przeprowadzono w poniższej tabeli

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy - % wpływ na wartość nieruchomości	Zakres współczynników korygujących	Współczynnik dla wycenianej nieruchomości
1	Przeznaczenie terenu, aktualny sposób użytkowania, możliwość użytkowania alternatywnego, ograniczenia w użytkowaniu lub zagospodarowaniu nieruchomości	20	0,1360 – 0,3066	0,3066
2	Atrakcyjność lokalizacji, zagospodarowanie otoczenia, sąsiedztwo funkcji	30	0,2040 – 0,4599	0,3320
3	Położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, jakość drogi dojazdowej, infrastruktura, techniczna	30	0,2040 – 0,4599	0,4599
4	Powierzchnia, kształt działki, warunki zagospodarowania,	20	0,1360 – 0,3066	0,2213
	Suma	100	0,680 – 1,533	1,3198

Wartość rynkową gruntu określono wg poniższej zależności:

Wartość rynkowa 1m² (WRU_{1m2}):

$$WRU_{1m2} = C_{\text{sr}} \times U \times K$$

gdzie:

C_{sr} – cena średnia 1m²

U – suma współczynników korygujących

K – współczynnik korekcyjny 1,0

$$WRU_{1m^2} = 176,48 \text{ zł/m}^2 \times 1,3198 = 232,92 \text{ zł/m}^2$$

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności gruntu dz. ew. nr 34 i 25/51 o łącznej pow. 1003 m² wg stanu na dzień wizji lokalnej wynosi:

$$W = 232,92 \text{ zł/m}^2 \times 1003 \text{ m}^2 = 233 618,76 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu

233 619 zł

słownie: dwieście trzydzieści trzy tysiące sześćset dziewiętnaście zł

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU

Zgodnie z treścią § 29 ust 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 22.09.2004 r. poz. 2109 z późn. zm.), przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego, określonego według wzoru zamieszczonego w § 29 ust. 3. w/w Rozporządzenia. Współczynnik korygujący określa się wg poniższej zależności:

$$W_k = (1 - S_r/R) \cdot (t/T) + 0,25 \cdot [(T-t)/T],$$

gdzie:

W_k - współczynnik korygujący,

S_r - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%,

- t - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego,
- T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste,
- R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalona na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.

Stopę kapitalizacji ustalono w oparciu o badanie rynku nieruchomości i badanie rynku kapitałowego metodą sumowania. Stopa kapitalizacji określa akceptowaną przez rynek stopę zwrotu w danym segmencie rynku nieruchomości, przy czym stopa zwrotu określa zwrot kapitału oraz premię za wyłożony kapitał. Bazę wyjściową dla ustalenia stopy kapitalizacji wpływów netto dla danego rodzaju nieruchomości stanowi stopa procentowa, która może spełniać w perspektywie długookresowej oczekiwania przyszłych, potencjalnych nabywców danej nieruchomości co do osiągniętej rentowności. Stopa kapitalizacji dla nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym, z punktu widzenia ryzyka, jest zawsze wyższa niż stopa kapitalizacji dla nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym.

Mając powyższe na względzie, wartość przeciętnej stopy kapitalizacji w niniejszym operacie przyjęto na poziomie 0,09.

Stopę kapitalizacji ustalono także w oparciu o badanie rynku kapitałowego metodą sumowania. Metoda ta polega na ocenie celowości inwestowania w nieruchomości poprzez porównanie tej inwestycji z innymi możliwościami. Stopa uzależniona jest od ogólnego poziomu rentowności na rynku inwestycyjnym, odzwierciedlającym oczekiwania inwestorów odnośnie zysku od kapitału oraz od związanych z daną nieruchomością elementów ryzyka.

Wartość stopy kapitalizacji (R) jest sumą trzech składników i wyraża się wzorem:

$$R = R_r + R_f + R_o$$

gdzie:

R_r – realna stopa kapitalizacji (stopa bazowa)

R_f – indeks ryzyka finansowego (ryzyko inwestowania w nieruchomości)

R_o – indeks ryzyka operacyjnego (ryzyko indywidualne tzw. zaufania rynkowego dla danej inwestycji)

Stopa bazowa, R_r , wyznaczona została zgodnie ze wzorem:

$$R_r = (1 + r_{rz}) / (1 + r_i) - 1,$$

gdzie:

r_{rz} - stopa rzeczywista oprocentowania obligacji Skarbu Państwa o okresie zapadalności za 10 lat,

r_i - stopa inflacji.

Stopę realną (r_r) określono na podstawie stopy nominalnej aktualnej rentowności obligacji Skarbu Państwa o okresie zapadalności za 10 lat wynoszącej 2,7% ($r_{rz} = 2,7\%$) i na podstawie stopy inflacji prognozowanej dla Polski na 2018 r. oraz na podstawie stopy długoterminowej prognozowanej w ustawie budżetowej – 2,3 %; $r_i = 2,3\%$.

Stopa bazowa wynosi zatem:

$$R_r = 0,391\%$$

Ryzyko inwestowania (finansowe) R_f - odzwierciedla popyt na nieruchomości, która jest przedmiotem zbycia i czas potrzebny na jej sprzedaż. Wielkość tego ryzyka wiąże się z jedną z podstawowych cech rynku nieruchomości jaką jest jego niedoskonałość, co powoduje trudności w osiągnięciu równowagi popytu i podaży na tym rynku. Premia inwestowania w nieruchomości zawiera się w przedziale 1,25 % - 4,5 %. Dodatek ryzyka finansowego przyjęto w wysokości $R_f = 3,5\%$ (ze względu na trudniejsze wycofanie kapitału w stosunku do lokat bezpiecznych i stopień niepewności inwestowania w

nieruchomość w stosunku do lokat bezpiecznych oraz z uwagi na kryzysową koniunkturę rynku nieruchomości).

Ryzyko indywidualne (operacyjne), R_o , uwzględnia perspektywy rozwoju sektora nieruchomości, prawdopodobieństwo napotkania barier popytu, konkurencję (uwzględnia warunki funkcjonowania i zaufanie rynkowe do nieruchomości, udział w rynku i stosunki konkurencyjne).

Dodatek ryzyka operacyjnego ustalono przyjmując:

- mały popyt na nieruchomości (waga 1,0),
- wysokie ryzyko prawdopodobieństwa napotkania bariery popytu (waga 0,5),
- średnie ryzyko rentowności kapitału i sprzedaży oraz tendencji (waga 0,5),
- wysokie ryzyko w rynku i stosunkach konkurencyjnych (waga 1,2).

Indeks ryzyka indywidualnego (operacyjnego) wynosi zatem:

$$R_o = (1,0 + 0,5 + 0,5 + 1,2) = 3,20 \%$$

A więc, na przyjętą stopę kapitalizacji składa się wielkość bazowa równa stopie realnej wynoszącej $R_r = 3,12 \%$, dodatek ryzyka finansowego przyjęty w wysokości $R_f = 3,5 \%$ oraz dodatek ryzyka indywidualnego (operacyjnego) w wysokości $R_o = 3,20 \%$.

Na podstawie powyższej oceny rynku kapitałowego z uwzględnieniem ryzyka, otrzymano stopę:

$$R = 0,391 \% + 3,50 \% + 3,20 \% = 7,091 \%$$

Stopy kapitalizacji na polskim rynku inwestycyjnym pozostają w długoterminowym trendzie spadkowym. W 2017 referencyjne stopy kapitalizacji generalnie spadały na rynkach regionalnych, pozostając płaskie w Warszawie. Największe spadki w 2017 miały miejsce w sektorze magazynowym, najmniejsze natomiast w sektorze handlowym. Mniejszym ryzykiem są obciążone nieruchomości mieszkaniowe niż komercyjne.

Przyjęto zgodnie z § 29 ust 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 22.09.2004 r. poz. 2109 z późn. zm.): $R = 9 \%$.

Stawka procentowa opłaty rocznej – 1% - zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

T – 99 lat – w dziale I-Sp WA5M/00406409/5 i WA5M/00019090/5 widnieją wpisy, że prawo użytkowania wieczystego gruntu ustanowione jest do dnia 08.12.2089 r.

t – 71 lat

$$W_k = (1 - S_r/R) \cdot (t/T) + 0,25 \cdot [(T-t)/T],$$

$$W_k = (1 - 1/9)(71/99) + 0,25(99 - 71)/99 = 0,70819$$

Wartość prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wg stanu na dzień wizji lokalnej wynosi:

$$W_{u.w.} = 233619 \text{ zł} \times 0,70819 = 165\,446,64 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu

165 447 zł

słownie: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta czterdzieści siedem zł

10. WNIOSKI

Oszacowana wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu kompleksu części nieruchomości stanowiącego dz. ew. nr 25/51 i 34 o łącznej pow. 1003 m², jest wartością rynkową i stanowi „szacunkową kwotę, 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”

Określona w operacie szacunkowym wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu przedmiotowego kompleksu części nieruchomości wynika zarówno ze stanu rynku nieruchomości jak i indywidualnych cech działek gruntu będących przedmiotem wyceny oraz uwzględnia funkcję nieruchomości zapisaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Autorka operatu zwraca uwagę na fakt, iż na rynku lokalnym rozrzut cen transakcyjnych jest bardzo duży. Określona w operacie wartość wynika ze stanu nieruchomości i stanu rynku w konkretnym czasie, może ona ulec zmianie na skutek zmian dotyczących bezpośrednio szacowanej nieruchomości lub zmian na rynku lokalnym.

Na datę wyceny rynek nieruchomości w Polsce jest trudno przewidywalny – skutkuje to dużym rozrzutem cen transakcyjnych oraz znacznym spadkiem liczby zawieranych transakcji.

11. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- ✓ Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi.
- ✓ Wycena sporządzona jest wyłącznie dla celu określonego w pkt.2 opracowania; autor nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie do innego celu niż wskazany.
- ✓ Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte oraz za zatajone wady prawne nieruchomości mające wpływ na jej wartość - wycena opiera się na oględzinach dokonanych w trakcie wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zleceniodawcę, przyjętych przez rzeczoznawcę w dobrej wierze.
- ✓ Określona w niniejszym opracowaniu wartość rynkowa może ulec zmianie wraz ze zmianą relacji popytu - podaży na rynku lokalnym.
- ✓ Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT, kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją opłat i podatków.
- ✓ Stosownie do art. 156 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku opinia może być wykorzystana przez okres 12 miesięcy od daty jej sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników rynkowych.
- ✓ Rzeczoznawca oświadcza, iż spełnia warunki niezależności przy sporządzaniu opracowania. Z właścicielami w/w nieruchomości oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami im bliskimi, w rozumieniu art.4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm), z ich doradcami prawnymi, podatkowymi lub majątkowymi nie łączą ich żadne stosunki rodzinne lub zawodowe, ani też żadne inne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- ✓ Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- ✓ Autor operatu szacunkowego nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystywanie nie autoryzowanych kopii operatu
- ✓ Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorów i bez uzgodnienia z nimi treści i formy takiej publikacji.

- ✓ Opera zawiera 24 strony numerowane plus załączniki.

12. ZAŁĄCZNIKI

- ✓ Dokumentacja fotograficzna
- ✓ Lokalizacja nieruchomości
- ✓ Wypisy z rejestru gruntów
- ✓ Fragment mapy ewidencyjnej – wydruk z gis Piaseczno
- ✓ Informacje z ksiąg wieczystych KW WA5M/00406409/5 i WA5M/00019090/5
- ✓ Polisa oc rzeczoznawcy