

## SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

- 1.0. Przedmiot i zakres wyceny
- 2.0. Cel wyceny
- 3.0. Podstawa opracowania operatu szacunkowego
  - 3.1. Podstawa formalna – zleceniodawca
  - 3.2. Podstawa materialno-prawna wyceny
  - 3.3. Źródła informacji i danych merytorycznych
- 4.0. Daty istotne dla operatu szacunkowego
- 5.0. Dane o nieruchomości
  - 5.1. Stan prawny – księga wieczysta
  - 5.2. Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
  - 5.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów
  - 5.4. Opis ogólny nieruchomości
- 6.0. Zastosowane podejście i metoda wyceny
- 7.0. Wycena
- 8.0. Wnioski
- 9.0. Klauzule i zastrzeżenia

### Załączniki :

- dokumentacja fotograficzna
- protokół sprawdzenia KW
- wypis z rejestru gruntów
- mapa ewidencji gruntów

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr 1070/2 o powierzchni 396 m<sup>2</sup> w Obrębie Fabryczna w Legnicy przy ul. Anielewicza 3 . Działka gruntu objęta KW LE1L/00091087/3.

### 2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie rynkowej nieruchomości dla określenia wielkości aportu .

### 3. Właściciel nieruchomości : Gmina Legnica

Użytkownik wieczysty : Agencja Rozwoju Regionalnego „ARLEG” S.A.

### 4. Nieruchomość podlegająca wycenie

Teren oznaczony symbolem 19 MW,U - Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowej i usługowej. Działka będzie posiadała bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Ulica Anielewicza jest własnością Gminy Legnica .W ulicy zlokalizowane są wszystkie media komunalne dostępne w okolicy : energia elektryczna , sieć wodna , sieć kanalizacyjna , sieć gazuwa.

### 5. Data oszacowania wartości: 9 maja 2012 r.

### 6. Określona wartość rynkowa

Wartość nieruchomości objętej KW LE1L/00091087/3 oszacowano na 219 800 zł  
*Słownie: dwieście dziewiętnaście tysięcy osiemset złotych.*

autor operatu: inż. Jerzy Niebudek



*Jerzy Niebudek*

## **1. Przedmiot i zakres wyceny**

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr 1070/2 o powierzchni 396 m<sup>2</sup> w Obrębie Fabryczna w Legnicy przy ul. Anielewicza 3 . Działka gruntu objęta KW LE1L/00091087/3.

## **2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej do sprzedaży

## **3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego**

### **3.1. Podstawa formalna - zleceniodawca**

Agencja Rozwoju Regionalnego „ARLEG” S.A.  
ul. Rataja 26  
59-220 Legnica  
NIP 691 -020- 24- 65

### **3.2. Podstawa materialno-prawna wyceny**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zmianami).
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16/1991 poz. 93 z późniejszymi zmianami).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. „w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego” Dz .U Nr 207 poz. 2109 z dnia 22.09. 2004 r. ze zmianami)
4. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

### **3.3. Źródła informacji i danych merytorycznych**

- Oględziny 7 maja 2012 r.,
- informacje uzyskane w M O D G i K w Legnicy,
- informacje uzyskane w Urzędzie Miasta w Legnicy,
- informacje uzyskane w Biurze Obrotu Nieruchomościami w Legnicy,

## **4. Daty istotne dla operatu szacunkowego**

Wycenę zakończono 9 maja 2012 r.

Data , na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 9 maja 2012 r.

Stan nieruchomości na dzień 7 maja 2012 r.

Data dokonania oględzin nieruchomości 7 maja 2012 r

## **5.0. Dane o nieruchomości**

### **5.1. Stan prawny - Księga wieczysta**

Sąd Rejonowy w Legnicy, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla wycenianej nieruchomości **Księgę Wieczystą nr LE1L/000 91 087/3.**

**Dział I – „Oznaczenie nieruchomości” – województwo dolnośląskie ,powiat M. Legnica , Miasto Legnica ul. Anielewicza 3 – dzielnica Fabryczna**

Działka nr 1070/2 – Bi – inne tereny zabudowane  
Obszar - 0,0396 ha

**Dział I – Sp – „Spis Praw „** – działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do 2105-05-09

**Dział II – „Własność”** – Gmina Legnica

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego : Agencja Rozwoju Regionalnego „ARLEG” S.A. w Legnicy

**Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”** – brak wpisu.

**Dział IV – Hipoteki** – brak wpisu

## **5.2. Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

*Teren oznaczony symbolem 19 MW,U - Tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowej i usługowej.*

1. Zespół istniejących budynków mieszkalnych – do trwałej adaptacji. Trzy zespoły garaży boksowych zlokalizowane we wnętrzu kwartału – do zachowania. Oficyna mieszkalna na działce 1046/4 – dopuszczana do trwałej adaptacji. Zakres dopuszczanej adaptacji pozostałej istniejącej zabudowy we wnętrzu kwartału ustalono w rysunku planu.
2. Budynek mieszkalny przy ul. Chojnowskiej 46A wraz z zabudową gospodarczą z końca XIX w. został wpisany do rejestru zabytków wraz z terenem decyzją nr 976/L z 29.09.1992 r. Ochronie podlegają: bryła i wnętrze obiektów, stolarka drzwi i okien, układ komunikacyjny. Budynki należy poddać remontowi kapitalnemu – w szczególności zasadniczo przebudowywane i zdewastowane budynki gospodarcze. Należy poddać kompleksowej konserwacji bogaty wystrój malarski i architektoniczny elewacji budynku mieszkalnego. Zakres dopuszczalnych prac budowlanych – wg ustaleń zawartych w § 8 ust. 2, czyli jak dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.
3. W południowej części działki nr 1070 – z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 2 – dopuszcza się zlokalizowanie nowego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego. Obowiązujące linie zabudowy dla projektowanego obiektu ustalono w rysunku planu. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej oraz wysokość kalenicy Projektowanego budynku winna być przedłużeniem tych krawędzi budynku pl. Wolności 4.

*Uchwała Nr XXVI/277/04 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 25 października 2004 r.*

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmiejskiego ograniczonego ulicami Piastowską, Dziennikarską, Nowym Światem, Działkową i Senatorską w Legnicy

dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego nr 249 poz. 4105 z 14 grudnia 2004 r.

## **5.3. Oznaczenie nieruchomości wg. ewidencji gruntów**

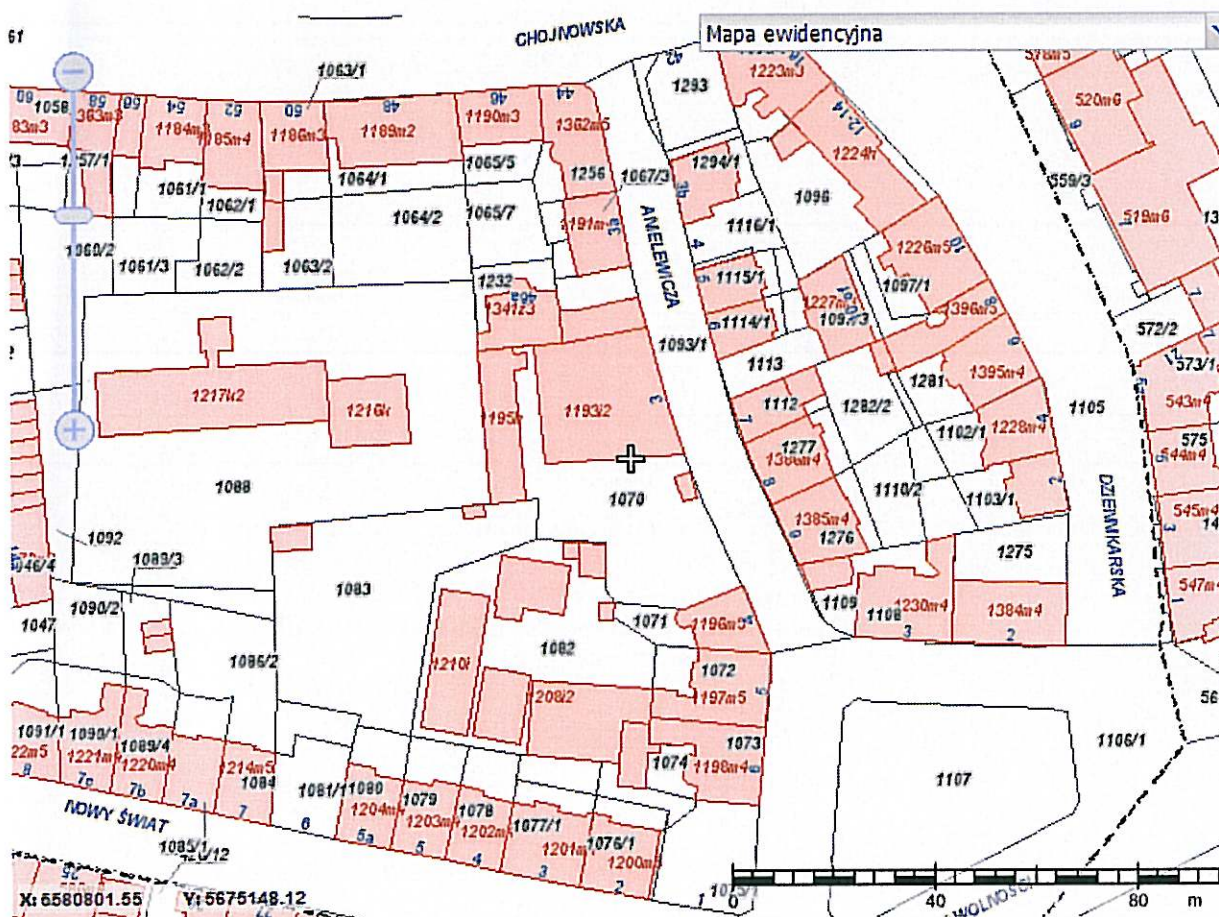
Nieruchomość położona jest w Legnicy ul. Anielewicza

Właściciel – Gmina Legnica

Użytkownik wieczysty : Agencja Rozwoju Regionalnego „ARLEG” S.A.

## Oznaczenie geodezyjne

Oznaczenie działki			Określenie konturów - użytków i klas gleboznawczych		Powierzchnia ha		Nr księgi wieczystej (uwagi)
Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	opis	oznaczenie	użytków i klas	działki	
5	107o/2	Legnica Mordechaja Anielewicza	Inne tereny zabudowane	Bi	0,0396	0,0396	LE1L/000 91087/3
<b>RAZEM</b>					<b>0,0396</b>	<b>0,0396</b>	



## 5.4. Opis ogólny nieruchomości

### 5.4.1. Opis położenia Legnicy

Miasto w południowo-zachodniej Polsce. Trzecie co do wielkości miasto województwa dolnośląskiego. Jedno z najstarszych na Śląsku. Położone na Nizinie Śląskiej u podnóża Pogórza Sudeckiego nad rzeką Kaczawą i jej dopływami: Czarną Wodą i Wierzbiakiem w najcieplejszej strefie klimatycznej Polski (najdłuższy okres wegetacyjny roślin).

Gmina miejska na prawach powiatu grodzkiego. Siedziba starostwa powiatowego (ziemskiego). Siedziba Diecezji Legnickiej Kościoła Rzymskokatolickiego.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Legnicy - byłym mieście wojewódzkim . Legnica, według stanu na dzień 30 czerwca 2009 r., liczy 104 393 mieszkańców i jest

trzecim co do wielkości (po Wrocławiu i Wałbrzychu) miastem w województwie oraz 38 w Polsce. Stanowi również najdalej wysunięty na południe i największy ośrodek miejski Legnicko-Głogowskiego Okręgu Miedziowego i aglomeracji, liczącej 448 271 osób.

Legnica jest ośrodkiem kulturalnym, gospodarczym i edukacyjnym. Krzyżują się tutaj ważne szlaki drogowe i kolejowe. Miasto jest drugim ośrodkiem akademickim w województwie. Znajduje się tutaj 7 uczelni wyższych, na których studiuje 16 tys. osób.

Miasto jest ważnym ośrodkiem przemysłowym i gospodarczym. W Legnicy posiada swoją siedzibę jedna z największych Hut Miedzi w Polsce. Od 15 lat w mieście działa Legnicka Specjalna Strefa Ekonomiczna, reprezentująca w większości przemysł motoryzacyjny, chemiczny i metalowy.

Legnica, położona w województwie dolnośląskim, przy rozwidleniu głównych tras komunikacyjnych kraju (skrzyżowanie węzła autostrady A-4 i drogi krajowej nr 3 (E-65))

Odległość do Wrocławia 70 km (A-4), Berlina 260 km (A-4, A-17), Pragi 230 km (E-65)

W 2006 r. w Legnicy funkcjonowało 12 561 podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w REGON. Najwięcej z nich – 9527 – stanowiły osoby fizyczne prowadzące indywidualną działalność gospodarczą.

Miasto tworzy duży rynek konsumentów – w zasięgu 30 minut jazdy samochodem mieszka wokół Legnicy 330.000 osób, a w zasięgu zaledwie godziny jazdy – 1.500.000 osób. W stosunku do ilości mieszkańców Legnica posiada najwięcej w makroregionie dużych obiektów handlowych (ponad 30), w tym 4 nowe galerie z lat 2006-2008. W mieście reprezentowane są wszystkie branże handlowe i usługowe.

#### 5.4.2. Gospodarka

##### HANDEL

Po przekształceniach struktury legnickiego handlu detalicznego, jakie miały miejsce w pierwszej połowie lat 90., a wiązały się głównie z wysprzedażą całego majątku Legnickiej Spółdzielni Spożyców "Społem" i punktów sprzedaży upadłych Zakładów Mięśnych, większość mniejszych sklepów weszła w skład ogólnopolskich (takich jak np. ABC, Lewiatan, Żabka), POLOmarket, NOMI bądź lokalnych sieci handlowych. Podobnie stało się ze wszystkimi dawnymi supersamami, w których ulokowały się sieci Biedronka, Intermarche, Mercus (sieć handlowa KGHM) i Tesco (w centrum pod marką Savia, na os. Piekary pod własną marką). Nowe obiekty średniopowierzchniowe postawiły Biedronka (7), Lidl (2), Netto (1) i Aldi (1).

Handel wielkopowierzchniowy

Hipermarkety, z których pierwszy powstał w mieście w 1997 r., wybudowały w mieście Auchan, Carrefour, Kaufland, Real, Jysk. Do marketów specjalistycznych należy zaliczyć Castoramę, Media Markt, Media Expert, Neonet, Empik, Avans, Komfort, RTV Euro AGD, Decathlon. i Leroy Marlin. W mieście istnieją również dwie tzw. galerie handlowe – Galeria Piastów i Galeria Gwarna oraz posiadające charakter galerii Centrum Handlowe Ferio oraz Centrum Handlowe Stop Shop.

##### Przemysł.

Pomimo, że w samym mieście nie działa żadna kopalnia, z uwagi na położenie w LGOM i bliskość Zagłębia Miedziowego najwięcej pracowników zatrudniają w mieście zakłady przemysłu miedziowego. Są to m.in. Huta Miedzi Legnica, Fabryka Przewodów Nawojowych "Patelec Elpena" oraz połączone z polkowickim Zanamem zakłady "Zanam-Legmet". Ponadto, duże znaczenie w strukturze zatrudnienia w mieście mają ujęte razem zakłady legnickiej podstrefy Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Firmy legnickiej podstrefy ekonomicznej

Winkelmann Polska Sp. z o.o.

UZIN Polska Produkty Budowlane Sp. z o.o.

Viessmann Technika Grzewcza Sp. z o.o.

Brugmān Fabryka Grzejników Sp. z o.o.  
 GATES Polska Sp.z o.o.  
 Faurecia Legnica Sp. z o.o.  
 C + P Systemy Meblowe Sp. z o.o.  
 ADO Sp. z o.o. Animak-Kopcza S.C.  
 TBMECA Sp. z o.o.  
 Huras Sp. z o.o.  
 Wezi-Tec Sp. z o.o.  
 Härter Automatyzacja Sp. z o.o.  
 Budobratex Sp. z o.o.  
 Animak-Kopcza S.C.  
 Inwestorzy Legnickiej SSE podstrefy Legnickie Pole  
 VOSS Automotive Polska Sp. z o.o.  
 Apinex Technika Tworzyw Sztucznych Sp. z o.o.  
 Sor Iberica Polska Sp. z o.o.  
 Huras Sp. z o.o.  
 Lidl Polska Sp. z o.o.  
 Inwestorzy obecnie inwestujący  
 Hearter Sp. z o.o.  
 TBMEca Poland Sp. z o.o.

Rozważane jest rozpoczęcie eksploatacji w perspektywie najbliższych kilkunastu lat zalegających bezpośrednio na północ od Legnicy złóż węgla brunatnego.  
 Źródło informacji – rocznik statystyczny , Wikipedia

Bezrobocie: Poziom bezrobocia w Legnicy wyniósł 31 grudnia 2011 r. 9,4 proc. W tym samym czasie w powiecie legnickim (ziemskim) stopa bezrobocia wynosiła 21,3 proc, w województwie dolnośląskim – 12,5 proc., a w kraju – 12,3 proc.

### **5.4.3. Lokalizacja szczegółowa**

Nieruchomość znajduje się w śródmiejskiej strefie miasta. Nieruchomość przylega do nieruchomości zabudowanej budynkiem użytkowym i wjazdem na nieruchomość z lokalami usługowymi. Ulica posiada uzbrojenie w sieć wodną , kanalizacyjną , gazową , telekomunikacyjną , energetyczną i CO. Dojazd ulicą jednokierunkową od ulicy Nowy Świat. W sąsiedztwie lokale usługowe , Galeria handlowa „FERIO”. Światową był budynkiem mieszkalnym.



## **6.0. Zastosowane podejścia i metody wyceny**

### **6.1. Założenia ogólne**

- funkcja nieruchomości jest zgodna z założeniami planu zagospodarowania przestrzennego
- kontynuacja obecnej funkcji jest uzasadniona i możliwa
- technologie zastosowane w tej nieruchomości są bezpieczne
- instalacje i ich podłączenia są zgodne z obowiązującymi normami
- elementy nie zbadane i ukryte nie mają wpływu na wartość nieruchomości

Oparto się na zasadzie najefektywniejszego i najlepszego wykorzystania. Przy tym założeniu, wyceniającego nie interesuje fakt, że właściciel lub przyszły inwestor (nabywca) nie posiada zdolności, potrzeb czy też możliwości wykorzystania potencjału danej nieruchomości w sposób najbardziej efektywny.

### **6.2. Definicje**

#### **6.2.1. Definicja wartości rynkowej**

*Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:*

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności i mających wpływ na wartość nieruchomości
- nie działają w sytuacji przymusowej
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

#### **Wartość rynkowa dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU)**

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową rozumianą jak w punkcie 6.2.1. przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Jednakże wartość WRU uwzględnia zmiany wartości związane z rozbudową, przebudową budynków i zagospodarowaniem wolnych terenów (w związku z aktualną działalnością) zakładając, że te prace nie spowodują przerwy w korzystaniu z nieruchomości.

#### **6.3. PRZESŁANKI WYBORU METOD I TECHNIK**

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o stawkach czynszów i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, dla zabezpieczenia wiarygodności.

#### **6.4. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ**



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

Jeżeli wartość rynkowa dla optymalnego sposobu użytkowania jest różna od wartości dla aktualnego sposobu użytkowania – zgodnie z zasadami przedstawionymi przez Bank rzeczoznawca majątkowy przedstawia w operacie szacunkowym jedną wartość dla aktualnego sposobu użytkowania.

**Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania.**

Zgodnie z KSWP 1, pkt. 5.1.2.:

„Wartość przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości oznacza wartość rynkową określoną przy założeniach, że nieruchomość jest i nadal będzie użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie jest zajęta przez Właściciela i że jest dostępna do sprzedaży”.

Wyboru sposobu użytkowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

#### 6.5.CHARAKTERYSTYKA ZASTOSOWANYCH METOD WYCENY

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami/ przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

Wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowano w następujący sposób:

- wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 1071 o powierzchni 242 m<sup>2</sup> według stanu na dzień wyceny oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania porównania parami;
- wartość gruntu oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;

**Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz w razie konieczności uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W ramach podejścia porównawczego wyróżnia się metody: porównywania parami, analizy statystycznej rynku, korygowania ceny średniej.

**Metoda korygowania ceny średniej** polega na porównaniu nieruchomości wycenianej, o znanych cechach, ze zbiorem co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korektę średniej ceny z przyjętego zbioru na podstawie oceny cech nieruchomości pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Procedura wyceny w metodzie korygowania ceny średniej jest następująca:

- Oględziny nieruchomości,
- Określenie rynku lokalnego (rodzaj, obszar, okres badania cen, informacje o popycie i podaży, itp.),
- Określenie jednostki porównawczej (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu),

- Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, 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 (gradacja stanów cechy rynkowej),
- Wybór do porównań ze zbioru transakcji co najmniej kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z opisem i charakterystyką zbioru,
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- Obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny,
- Korekta ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości przyjętych do porównań,
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

$W_R$  – jednostkowa wartość rynkowa wycenianej nieruchomości;

$n$  - liczba współczynników korygujących;

$u_i$  - wielkość i-tego współczynnika korygującego.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

W przypadku, gdy szacowana nieruchomość posiada oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu współczynników korygujących w opisywanej metodzie.

Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,80; 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

## **7.0. WYCENA**

### **7.1. Analiza cen rynkowych dla określenia prawa własności gruntu dz. 1071/2**

*Jako obiekty porównawcze przy określeniu wartości gruntu przyjęto ceny transakcyjne gruntów jakie miały miejsce w, 2010 i 2011 r. w dawnym województwie legnickim . Transakcje te dotyczyły prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych.*

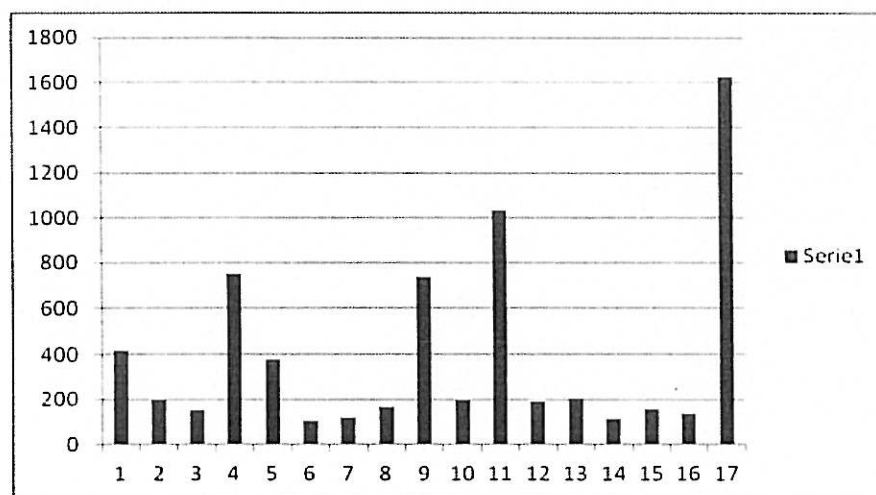
*Analizą objęto transakcje sprzedaży gruntów pod zabudowę mieszkaniową z możliwością zabudowy usługowej.*

*Wyceny dokonano przy wykorzystaniu danych z 17 transakcji działkami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe na terenie miasta Legnicy, Lubina i Głogowa ., Wszystkie przyjęte do porównań transakcje zanotowano w okresie od kwietnia 2010 do grudnia 2011. W analizowanym zbiorze nie zaobserwowano wyraźnej zależności cen od czasu, w związku z tym transakcji nie aktualizowano o trend czasowy. Wszystkie transakcje dotyczyły działek jako przedmiotu prawa własności .*

Po wyselekcjonowaniu – ceny transakcyjne na rynku budownictwa wielorodzinnego i usługowego

## Działki pod zabudowę mieszkaniową i usługową

Lp.	Data trans.	Nr repert.	Miasto	Obręb	Pow. m <sup>2</sup>	Cena	Cena za m <sup>2</sup>
1	15.04.10	4363/10	Legnica	Bartniki	28220	11734000	416
2	30.04.10	5027/10	Legnica	Fabryczna	6504	1300000	200
3	27.05.10	3045/10	Głogów	13-Brzostów	1050	158570	151
4	10.06.10	799/10	Głogów	7- Stare Miasto	2839	2135000	752
5	23.06.10	3650/10	Głogów	7- Stare Miasto	100	37725	377
6	27.08.10	6189/10	Lubin	3	4524	465972	103
7	27.08.10	6168/10	Lubin	2	4087	490000	120
8	15.09.10	12791/10	Lubin	8	5192	866200	167
9	30.12.10	8036/10	Głogów	7- Stare Miasto	95	70000	737
10	28.04.11	1286/10	Lubin	9	3015	590400	196
11	27.06.11	1721/11	Legnica	9-Fabryczna	667	692000	1037
12	15.07.11	3109/11	Legnica	15-Tarninów	1257	242000	193
13	31.08.11	4001/11	Legnica	15-Tarninów	2649	545400	206
14	21.09.11	5835/11	Lubin	3	9731	1100000	113
15	26.10.11	16248/11	Lubin	6	1672	260000	156
16	07.11.11	6909/11	Lubin	3	3094	433160	140
17	05.12.11	20665/11	Legnica	Stare Miasto	1169	1900000	1625

C<sub>min</sub> = 103C<sub>max</sub> = 1037C<sub>śr</sub> = 478G<sub>dolna</sub> = 0,22G<sub>górna</sub> = 2,17

Dla celów niniejszej wyceny, na podstawie analogii do rynków podobnych, oraz analizy preferencji nabywców nieruchomości, ustalono następujące cechy rynkowe w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe z możliwością realizacji usług :

Lp.	Cecha	Waga
1.	Położenie	40 %
2.	Sąsiedztwo	10 %
3.	Wielkość powierzchni	10 %
4.	Dostępność	20 %
5.	Infrastruktura	20 %

	<b>Razem</b>	<b>100 %</b>
--	--------------	--------------

Tak więc wytypowano następujące atrybuty przyporządkowując im następujące parametry:

**Położenie** – odległość do centrum miasta, obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty, elementy ekologiczne i środowiskowo-społeczne, . Dla potrzeb wyceny przyjęto parametry: bardzo dobre, dobre, przeciętne, słabe.

**Sąsiedztwo** - rodzaj sąsiadującej zabudowy i jej intensywność, bliskość źródeł hałasu i zanieczyszczeń, zagrożenia środowiskowe ( dobre, średnie , słabe)

**Wielkość powierzchni działki** – mała poniżej 1000 m<sup>2</sup>  
– średnia 1001 – 1500 m<sup>2</sup> – duża powyżej 1500 m<sup>2</sup>

**Dostępność komunikacyjna** – dobra ( łatwy dostęp do głównego układu komunikacyjnego – średnia – słaba

**Infrastruktura techniczna** – wpływ na osiąganą cenę ma dostęp do sieci infrastruktury technicznej, odległość od przyłączy oraz ewentualne utrudnienia w możliwości podłączenia się do wspomnianych sieci. Dla potrzeb wyceny przyjęto uzbrojenie: pełne, niepełne, brak.

Po odrzuceniu poz. 11,17

- Cena średnia analizowanego zbioru transakcji wynosi 268 zł/m<sup>2</sup>;
- Cena minimalna wynosi 103 zł/m<sup>2</sup>;
- Cena maksymalna wynosi 752 zł/m<sup>2</sup>;
- Różnica między C<sub>max</sub> a C<sub>min</sub> wynosi 649 zł/m<sup>2</sup>;

Działka o najniższej cenie jednostkowej nieuzbrojona , z dojazdem o nawierzchni gruntowej , w nieciekawym sąsiedztwie - wysoki poziom wód gruntowych.

Działka o najwyższej cenie jednostkowej o pełnym uzbrojeniu , dobrze położona z dojazdem o nawierzchni asfaltowej.

$$G_{\text{dolna}} = 103/268 = 0,384$$

$$G_{\text{górna}} = 752/268 = 2,80$$

Infrastruktura niepełna – brak sieci miejskiej co

L.p.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących		Opis cechy	Wartość współczynnika
			min	max		
1	Położenie	40 %	0,152	1,12	dobrze	1,12
2	Sąsiedztwo	10 %	0,038	0,280	średnie	0,159
3	Wielkość powierzchni	10 %	0,038	0,280	duża	0,038
4	Dostępność	20 %	0,076	0,560	dobra	0,56
5	Infrastruktura	20 %	0,076	0,560	pełna	0,56
	Razem	100 %	0,38	2,80	x	2,437

$$W_j = 268 \text{ zł/m}^2 \times 2,437 = 653 \text{ zł/m}^2$$

**Obliczenie wartości rynkowej**

Obliczenia wartości rynkowej prawa własności działki zestawiono w poniższej tabeli:

Powierzchnia całkowita gruntu	396	m <sup>2</sup>
x wartość	653	,-- PLN/m <sup>2</sup>
<b>Razem</b>	<b>258 588</b>	<b>,-- PLN</b>

Wartość rynkową prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej nr 1082 traktowanej jako niezabudowana określono po zaokrągleniu na poziomie ~ **258 600 zł**.

**Opis nieruchomości o cenie najwyższej i najniższej :**

Dane nieruchomości porównawczych	Nieruchomość o cenie najwyższej	Nieruchomość o cenie najniższej
Województwo	dolnośląskie	dolnośląskie
Powiat	M. Legnica	Lubin
Gmina	Legnica	Lubin
Miasto	Legnica	Lubin
Dzielnica	Stare Miasto	Stary Lubin
Ulica	Św. Piotra	Jana Pawła II
Pow. działki (m.kw.)	1169	4524
Dostępne uzbrojenie	pełne	pełne
Kształt działki	nieregularny	prostokąt
Cena 1m <sup>2</sup> p.u.	1625	103
Cena całkowita	1900000	465972
Data transakcji	05.12.2011	27.08.2010
Nr Rep	A/20665/11	A/6189/2010

**7.2. Wartość prawa użytkowania wieczystego**

Wartość prawa użytkowania wieczystego określono na poziomie 85 % wartości prawa własności

**Wartość prawa użytkowania wieczystego działki gruntu**

$$\text{Wpuw} = 258\ 600 \times 0,85 = 219\ 810 \text{ zł}$$

wartość jednostkowa prawa U.W. = 555 zł/m<sup>2</sup>

**8.0. Wnioski**

Wartość nieruchomości objętej KW LE1L/00091087/3 oszacowano na 219 800 zł  
*Słownie: dwieście dziewiętnaście tysięcy osiemset złotych.*

Przyjęta na podstawie analizy cenowo-porównawczej wartość na poziomie 555 zł/m<sup>2</sup> prawa użytkowania wieczystego średnio za powierzchnię odpowiada wartościom rynkowym dla podobnej lokalizacji i funkcji. Stosownie do celu wyceny i obowiązujących w tym przedmiocie przepisów

prawa jako podstawę wyceny przyjęto wartość rynkową. Do porównań przyjęto nieruchomości porównywalne a różnice pomiędzy nimi skorygowano stosując odpowiednie poprawki. Wartość określona w podejściu porównawczym jest najbardziej zbliżoną do wartości rynkowej, uwzględniającą transakcje porównywalnych nieruchomości na rynku lokalnym, uwzględniającą położenie (lokalizację) nieruchomości, wyposażenie w media, wielkość nieruchomości, stan zagospodarowania itp.

Na podstawie analizy cen transakcyjnych na lokalnym rynku stwierdzono, że uzyskany wynik odpowiada wartości rynkowej wg. definicji określonej w art. 151. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, spełniając równocześnie wymogi § 4.3 rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości.

### **9.0. Klauzule i zastrzeżenia**

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
2. Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystywany do innego celu aniżeli cel określony w niniejszym operacie.
3. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej ani też na podstawie posiadanej przez niego dokumentacji technicznej i prawnej opiniowanej nieruchomości.
4. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianych nieruchomości gruntowej i budynkowej nie stanowi ich ekspertyzy stanu technicznego.
5. Wycena nieruchomości opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na udostępnionych informacjach i dokumentach. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
6. Określona w operacie wartość nieruchomości może ulec zmianie wraz ze zmianą popytu oraz ze względu na zmianę koniunktury gospodarczej kraju.

9 maja 2012 r.

autor operatu:



*Jerzy Niebudek*



Legnica ul. Anielewicza 3 dz. 1070/2



Ul. Anielewicza

## Protokół ze sprawdzenia stanu wpisów w działach Księgi Wieczystej

W dniu 07-05-2012 r. osobiście sprawdziłem treść KW Nr LE1L/00091087/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy ul. Gen. Wł. Andersa 12-13 59-220 Legnica

Na tej podstawie stwierdzam, że Księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

**Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”** – województwo dolnośląskie ,powiat M. Legnica , Miasto Legnica ul. Anielewicza 3 – dzielnica Fabryczna  
Działka nr 1070/2 – Bi – inne tereny zabudowane  
Obszar - 0,0396 ha

**Dział I – Sp – „Spis praw związanych z nieruchomością „** – działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do 2105-05-09

**Dział II – „Własność”** – Gmina Legnica  
Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego : Agencja Rozwoju Regionalnego „ARLEG” S.A. w Legnicy

**Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”** – brak wpisu.

**Dział IV – Hipoteki** – brak wpisu

Rzeczoznawca majątkowy nr 2363  
Jerzy Niebudek



*Jerzy Niebudek*



Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i  
Kartograficznej w Legnicy

ul. Tadeusza Kościuszki 38

59-220 Legnica

tel. (76) 7233173

Województwo: dolnośląskie

Powiat: M. LEGNICA

Gmina: M. Legnica

Jednostka ewidencyjna: 026201\_1, M. Legnica

Obręb: 0009, FABRYCZNA

Nr kancelaryjny: GK.WYP.LEGN.233/2012

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr jednostki rejestrowej: G.1064, powierzchnia: 0.0396 ha

Właściciel, udział: 1/1

GMINA LEGNICA

Użytkownik wieczysty, udział: 1/1

AGENCJA ROZWOJU REGIONALNEGO "ARLEG" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W LEGNICY

REGON: 390029346

Siedziba: LEGNICA, MACIEJA RATAJA 26

Arkusze mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
5	1070/2	LEGNICA, MORDECHAJA ANIELEWICZA	Inne tereny zabudowane	Bi	0.0396	0.0396	LE1L/00091087/3
Id. dz.: 026201_1.0009.1070/2							
Wartość: 0							
Razem:					0.0396	0.0396	

Sporządził(a): Jadwiga Karczmar, według stanu na dzień: 2012-04-23

Nr zlecenia: 1417-1/2012

PREZYDENT MIASTA LEGNICY  
mgr inż. Wiesław Frett  
Kierownik Miejskiego Ośrodka Dokumentacji i Kartograficznej w Legnicy  
2012-04-24.....  
(Imię i Nazwisko osoby reprezentującej organ)  
Data i podpis

