

POZ - BUD


**BIURO KOMPLEKSOWEJ OBSŁUGI
I WYCENY NIERUCHOMOŚCI**

OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem usługowo biurowym oraz budynkami magazynowymi, położonej w Poznaniu, ul. Smardzewska 27, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą numer PO1P/00075999/9

**OZNACZENIE
NIERUCHOMOŚCI**
(wg aktualnie obowiązującego
operatu ewidencji gruntów)

Adres: Poznań, ul. Smardzewska nr 27
Obręb: Junikowo
Arkusze mapy nr: 34
Działka nr: 16/4
Obszar: 3735 m²
Księga Wieczysta: PO1P/00075999/9
(Sądu Rejonowego Poznań – Stare
Miasto w Poznaniu)

**RODZAJ PRAW DO
NIERUCHOMOŚCI:**

Oszacowaniu podlega prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działkę nr 16/4, obręb Junikowo, ark. mapy 34, położonej w Poznaniu, ul. Smardzewska nr 27, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą PO1P/00075999/9.

CEL WYCENY:

Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej rozumianej jako grunt wraz z jego częściami składowymi, zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu pod oznaczeniem jako PO1P/00075999/9 według aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

DATY OSZACOWANIA WARTOŚCI:

Stan nieruchomości z dnia 4.02.2015 r.

Poziom cen rynkowych z dnia 4.02.2015 r.

DATA SPORZĄDZENIA OPERATU:

4 luty 2015 r.

Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:

mgr inż. Jerzy Mikołajczak

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Poznań, dnia 4 luty 2015 r.

60-573 Poznań, Niemcewicza 12
NIP 779-003-49-70 REGON : 630116954
Konto : Bank Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie O/Poznań nr:

tel. 61 8483 209, tel. / fax: 61 8471 295
e-mail: bimr@poz-bud.pl

60 1540 1056 2001 8310 3017 0002

SNI/2015/126



Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	3
1 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
1.1 Podstawa formalna	4
1.2 Podstawy materialno - prawne (obowiązujące na dzień sporządzenia operatu szacunkowego).....	4
1.3 Podstawy metodyczne	4
1.4 Źródła danych merytorycznych.....	4
2 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	6
2.1 Przedmiot wyceny	6
2.2 Zakres wyceny	6
3 CEL WYCENY.....	6
4 DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	6
5 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	7
5.1 Stan prawny nieruchomości	7
5.2 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości.....	8
5.3 Stan zagospodarowania nieruchomości.....	13
5.4 Położenie nieruchomości, stan otoczenia	14
6 PRZEZNACZENIE GRUNTU W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ	16
7 PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU OKREŚLENIA WARTOŚCI	16
7.1 Uwarunkowania prawne i faktyczne wskazujące na wybór podejścia i metody określania wartości.....	16
7.2 Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości (w zakresie celu i sposobu sporządzenia wyceny).....	18
7.3 Wybór podejścia i metody określenia wartości rynkowej nieruchomości.....	20
7.4 Wskazanie rodzaju określanej wartości	20
8 OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ.....	21
8.1 Założenia oraz procedura szacowania	21
8.2 Określenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej (sam grunt)	22
8.3 Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej (sam grunt)	26
8.4 Określenie kosztów odtworzenia części składowych.....	30
8.5 Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości przy uwzględnieniu wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu – podsumowanie	34
9 WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI I JEGO UZASADNIENIE.....	35
10 KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I USTALENIA DODATKOWE.....	35

Załączniki:

1. Treść księgi wieczystej PO1P/00075999/9 uzyskana z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.
2. Położenie nieruchomości w Systemie Informacji Przestrzennej iGeoMap.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI (wg aktualnie obowiązującego operatu ewidencji gruntów)	Adres: Obręb: Arkusze mapy nr: Działki nr: Obszar: Księga Wieczysta	Poznań, ul. Smardzewska nr 27 Junikowo 34 16/4 3735 m ² PO1P/00075999/9 (Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu)
---	--	--

KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem usługowo biurowym oraz budynkami magazynowymi, położona w Poznaniu, ul. Smardzewska nr 27, oznaczona wg ewidencji gruntów obręb Junikowo, ark. 34, działka nr 16/4.

WŁASNOŚĆ I INNE PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI:

Nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w Poznaniu, ul. Smardzewska nr 27, zapisana jest w księdze wieczystej PO1P/00075999/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu. Prawo własności gruntu wpisane jest w w/w księdze wieczystej na rzecz Skarbu Państwa, natomiast jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel nieruchomości budynkowych wpisany jest Instytut Techniki Budowlanej w Warszawie.

CEL WYCENY:

Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej rozumianej jako grunt wraz z jego częściami składowymi, zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu numer PO1P/00075999/9 według aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

OSZACOWANA WARTOŚĆ PRAW DO NIERUCHOMOŚCI :

Oszacowana wartość praw do nieruchomości została określona :

– wg stanu przedmiotu wyceny na dzień	4.02.2015 r.
– oraz poziomu cen rynkowych z dnia	4.02.2015 r.

OKREŚLENIE RODZAJU SZACOWANEJ WARTOŚCI:

Wartość odtworzeniowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, przy uwzględnieniu wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu, według jej stanu i poziomu cen na dzień 4.02.2015 r. określona według zasad właściwych dla podejścia kosztowego, wynosi 4 670 000 zł (słownie: *cztery miliony sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych*) i jest definiowana jako wartość odtworzeniowa.

Autor opracowania:

Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:

mgr inż. Jerzy Mikołajczak
Nr uprawnień zawodowych (państwowych) 263
Nr ustawowego ubezpieczenia OC
07 RM/964/14 PZU S.A.

Poznań, dnia 4 lutego 2015 r.

1 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1.1 Podstawa formalna

1. operat szacunkowy opracowano na zlecenie Instytutu Techniki Budowlanej Oddział Wielkopolski, ul. St. Taczaka, nr 12, 61-819 Poznań,
2. uprawnienia Nr 263 autora opracowania do wykonywania działalności zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa,
3. Polisa 07 RM/964/14 ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego zawarta z PZU S.A. Oddział w Poznaniu dnia 16.04.2014 r.

1.2 Podstawy materialno - prawne (obowiązujące na dzień sporządzenia operatu szacunkowego).

1. ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U. 2014 poz.121),
2. ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.),
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.),

1.3 Podstawy metodyczne

1. „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny” – opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Warszawa, obowiązujące na dzień przeprowadzenia procesu wyceny.

1.4 Źródła danych merytorycznych

1.4.1 O przedmiocie wyceny

1. Treść księgi wieczystej PO1P/00075999/9 uzyskana z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.
2. Mapa miejska terenu otoczenia wycenianej nieruchomości prowadzona przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu w systemie informacji przestrzennej.
3. Mapa zasadnicza w skali 1 : 500 wycenianej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
4. Dokumentacja planistyczna rejonu wycenianej nieruchomości.
5. Dokumentacja techniczno - projektowa wzniesionych obiektów kubaturowych opracowana przez Biuro Projektów Instalacji Przemysłowych "Instalprojekt" Pracownia w Warszawie ul. Świętokrzyska 18.
6. Wizja lokalna i oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 4.02.2015 r.

1.4.2 O rynku nieruchomości

- Informacje o stanie rynku nieruchomości i cenach transakcyjnych uzyskane z bazy danych „Rynek Nieruchomości” prowadzonej przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego

- „GEOPOZ” w Poznaniu (analiza aktów notarialnych) oraz pozyskane z bazy danych Biura „POZ – BUD”.
- „Wycena nieruchomości metodą cenowo – porównawczą” autorstwa Mieczysława Prystupy PFSRM Warszawa 2001 r.
 - „Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw” wydana przez „IWIWIGER” W-wa 1994 r.
 - „Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości” – J. Hozer, S. Kokot, W. Kuźmiński, wydanie PFSRM Warszawa 2002 r.
 - Artykuły dotyczące problematyki wycen nieruchomości opublikowane w kwartalniku „Rzeczoznawca Majątkowy” wydawanym przez PFSRM i „Wycena” wydawanym przez Wydawnictwo „Educaterra” w Olsztynie.
 - „Scalone normatywy do Wycen Budynków i Budowli” – zeszyty wydane przez WACETOB Warszawa 2014 r.
 - „Zbiór Jednostkowych Wskaźników Cenowych z Zakresu Budownictwa Ogólnego Mieszkaniowego oraz Przemysłowego na roboty inwestycyjne – wydany przez BISTYP – CONSULTING – 2014 r.
 - Biuletyny Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.
 - Prace studialne dotyczące wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości i analizy rynku opracowane przez Akademię Ekonomiczną w Poznaniu w 2002 r.
 - „Wycena mienia” Mieczysław Prystupa Warszawa 2000 r.
 - „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” R. Cymerman, A. Hopper, Warszawa 2005 r.
 - „Szacowanie nieruchomości” pod red. Jerzego Dydenki, Dom Wydawniczy ABC 2006 r.
 - „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” Ewa Kucharska – Stasiak Warszawa 2006 r.
 - Literatura fachowa i publikacje naukowe zawierające wskazania na potrzeby wyceny, analiz i prognoz oraz badań zachodzących na rynku nieruchomości.
 - Raporty o rynku nieruchomości wydane przez światowe firmy a w szczególności KNIGHT FRANK, KING STURGE, CUSHMAN & WAKEFIELD.

2 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

2.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w Poznaniu, ul. Smardzewska nr 27, oznaczona wg ewidencji gruntów obręb Junikowo, ark. 34, działka nr 16/4, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem PO1P/00075999/9.

2.2 Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto prawo własności budynków i urządzeń trwale z gruntem związanych znajdujących się na terenie działki położonej w Poznaniu przy ul. Smardzewskiej nr 27 wraz z prawem użytkowania wieczystego działki, oznaczonej w ewidencji gruntów obręb Junikowo, ark. 34, działka nr 16/4.

3 CEL WYCENY

Określenie wartości praw do przedmiotowej zabudowanej nieruchomości gruntowej, zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu pod oznaczeniem PO1P/00075999/9 według aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

4 DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data sporządzenia operatu szacunkowego : 4.02.2015 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny : 4.02.2015 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu oszacowania : 4.02.2015 r.
- Data wizji terenowej i oględzin przedmiotu wyceny : 4.02.2015 r.

5 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny nieruchomości

Zabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Poznaniu przy ul. Smardzewskiej 27, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem KW PO1P/00075999/9 stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu przysługujące Instytutowi Techniki Budowlanej w Warszawie. Z prawem użytkowania wieczystego gruntu prawnie związane jest prawo własności wzniesionych na omawianym gruncie budynków i urządzeń infrastruktury technicznej trwale z gruntem związanych oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka nr 16/4, arkusz 34, obręb Junikowo ujawnionych w KW PO1P/00075999/9 Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu.

Dział III (obciążenia i ograniczenia)

Wolny od wpisów

Dział IV (hipoteki)

Wolny od wpisów

Obciążenia nie ujawnione bądź ewentualnie istniejące roszczenia z innych tytułów, nie są uwzględniane w niniejszym opracowaniu.

Opisany wyżej stan prawny przedmiotu wyceny potwierdzają załączone do operatu wyceny wartości nieruchomości dokumenty.

5.2 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Działka nr 16/4 o powierzchni 3735 m² ma kształt regularny. Nieruchomość jednym bokiem przylega do ulicy Smardzewskiej i otoczona jest budynkami o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej.

Nieruchomość została ogrodzona siatką zawieszoną na słupkach metalowych. Podjazdy utwardzone najwieżnią asfaltową oraz kostką typu trylinka.

Zabudowania działki stanowią:

- budynek główny o powierzchni użytkowej 1845,9 m²
- magazyn (wiata obudowana) o powierzchni użytkowej 148,5 m²
- budynek acetylenowni o powierzchni użytkowej 38,5 m²

5.2.1 Opis gruntu

Dane ogólne

Adres: Poznań, ul. Smardzewska nr 27,
Obręb: Junikowo
Mapa: 34
Nr działki: 16/4
Powierzchnia: 3735 m²
Księga Wieczysta: PO1P/00075999/9
(Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu)

5.2.2 Uzbrojenie terenu

W obrębie wycenianej nieruchomości znajdują się następujące sieci uzbrojenia terenu:

- energetyczna,
- wodociągowa,
- kanalizacyjna,
- gazowa.

5.2.3 Opis budynków

Budynek główny - o funkcji usługowo biurowo produkcyjnej. Budynek czterokondygnacyjny wzniesiony w technologii mieszanej w 1973 r.

Fundamenty żelbetowe. Konstrukcja budynku żelbetowa ramowa typu H. Wypełnienie cegłą pełną.

Stropy prefabrykowane z płyt kanałowych. Stropodach wentylowany.

Dach na bazie płyt korytkowych, kryty papą. Schody o konstrukcji żelbetowej.

Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej. Tynki zewnętrzne zwykłe.

Stolarka okienna aluminiowa i pcv.

Posadzki zróżnicowane - lastryko, wykładziny rulonowe. Budynek

wyposażony w instalację wodno - kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, wentylacji i odgromową.

Tynk zewnętrzny z wyraźnymi śladami zużycia.

Stan techniczny budynku dobry. Prace remontowe i konserwacyjne prowadzone planowo.



Widok na budynek główny

Dane charakterystyczne

Powierzchnia zabudowy	510,0 m ²
Powierzchnia użytkowa	1845,9 m ²
Kubatura	7760,0 m ³

Wykończenia wewnątrz budynku zróżnicowane. Na podłodze lastryko, wykładzina pcv lub płytki ceramiczne. Farby malowane farbami olejnymi, emulsyjnymi oraz farbą kredową.

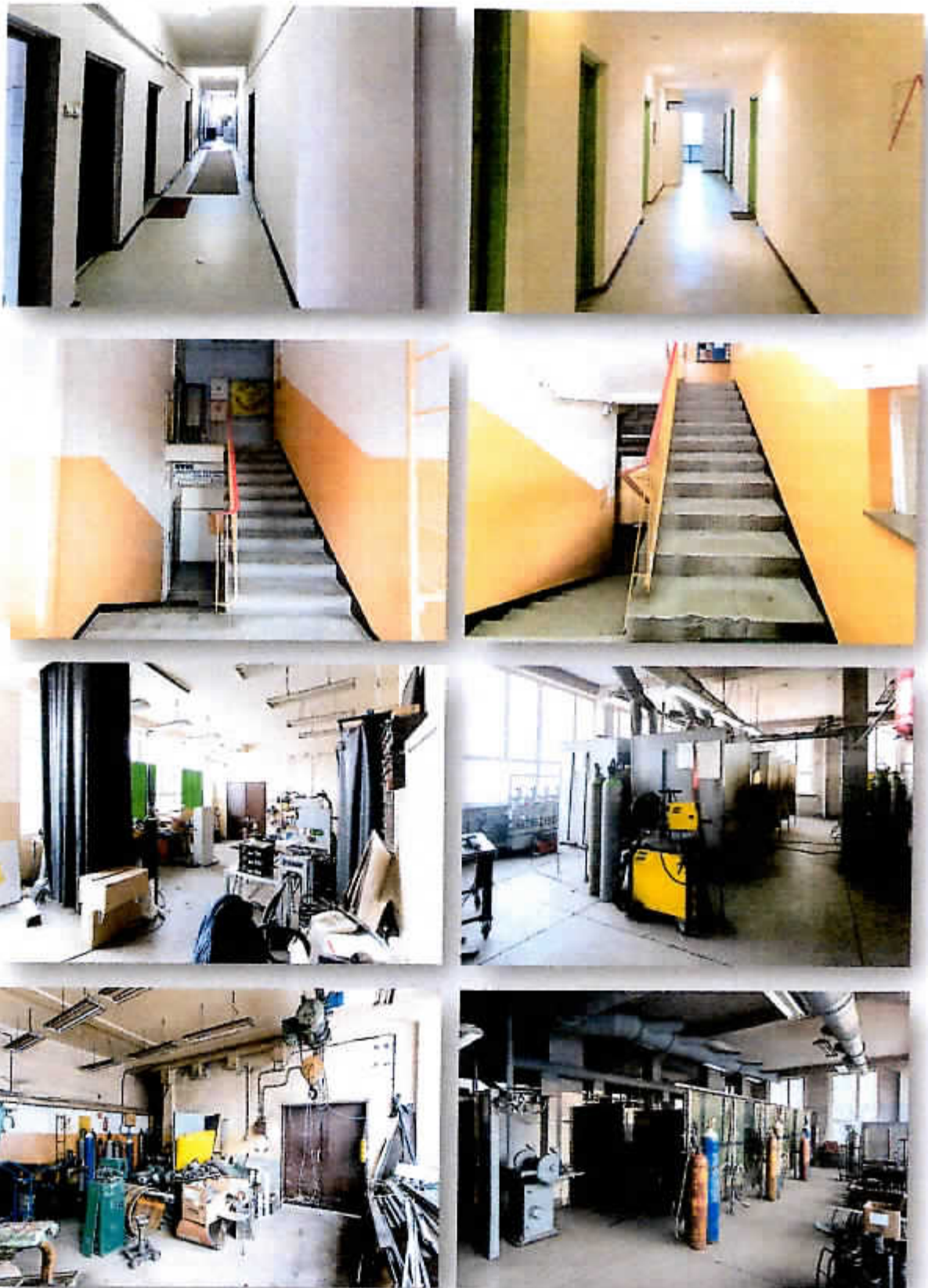
Stolarka okienna pcv wymieniona w niedawnym okresie czasu.

Pomieszczenia ogrzewane za pomocą grzejników żeliwnych starego typu, instalacja CO żeliwna starego typu.

Schody wewnętrzne konstrukcji żelbetowej, wykończone lastriko. Poręcze stalowe malowane farbą olejną.



Widok na pomieszczenia budynku



Widok na pomieszczenia budynku

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Poznaniu, ul. Smardzewska nr 27
 obręb Junikowo, arkusz mapy 34, działka nr 16/4;
 PO1P/00075999/9 (Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu).



Widok na pomieszczenia budynku



Budynek magazynowy (wiata obudowana) – budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Wykonany w technologii tradycyjnej w 1973 r. Fundamenty betonowe. Ściany z cegły wapienno - piaskowej. Stropodach z płyt korytkowych, dach kryty papą na podłożu betonowym. Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej. Posadzki betonowe. Budynek wyposażony w instalację elektryczną. Stan techniczny budynku średni, prace remontowe i konserwacyjne prowadzone w ramach bieżących potrzeb. Stalarka okienna pcv wymieniana w niedawnym okresie czasu.

Dane charakterystyczne :

Powierzchnia zabudowy	208,0 m ²
Powierzchnia użytkowa	148,5 m ²
Kubatura	860,0 m ³



Widok na budynek magazynowy



Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Poznaniu, ul. Smardzewska nr 27
 obręb Junikowo, arkusz mapy 34, działka nr 16/4;
 PO1P/00075999/9 (Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu).

Budynek magazynu z acetylenownią - budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Wykonany w technologii tradycyjnej w 1973 r. Fundamenty betonowe. Ściany z cegły wapienno - piaskowej. Stropodach na bazie DZ - 3, kryty papą na podłożu betonowym. Rynny i ruzy spustowe z blachy ocynkowanej. Posadzki betonowe. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania, wodno - kanalizacyjną, wentylacji.

Dane charakterystyczne :

Powierzchnia zabudowy	43,0 m ²
Powierzchnia użytkowa	38,8 m ²
Kubatura	316,0 m ³



Widok na budynek magazynu z acetylenownią

5.3 Stan zagospodarowania nieruchomości

Działka gruntu posiada kształt regularny. Teren nieruchomości ogrodzony oraz zabezpieczony przed dostępem osób niepowołanych. Dojazdy oraz dojścia utwardzone nawierzchnią asfaltową oraz kostką typu trylinka. Pozostały teren uzupełniono zielenią – trawa oraz krzewy.

Teren oświetlony.



Widok na zagospodarowanie terenu, po lewej wjazd na teren nieruchomości



Widok na zagospodarowanie terenu, po lewej widok na teren nieruchomości

5.4 Położenie nieruchomości, stan otoczenia

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Poznaniu przy ul. Smardzewskiej 27, w strefie pośredniej miasta, w jego południowo-zachodniej części. Położenie korzystne dla funkcji prowadzenia działalności gospodarczej oraz funkcji mieszkaniowej. Dojazd do nieruchomości drogami utwardzonymi z pełnym uzbrojeniem, dogodny dostęp do środków komunikacji miejskiej.



Położenie ogólne nieruchomości (źródło: http://www.city.poznan.pl/mapa_geopoz/poznan_internet.php)

Miasto Poznań zaliczane jest do jednego z najprężniejszych ośrodków naukowych, badawczo – rozwojowych i usługowych oraz produkcji wszelakiego rodzaju dóbr materialnych. Wyjątkowo atrakcyjne położenie miasta przy trasach drogowych o strategicznym znaczeniu, Warszawa – Berlin, a także atrakcyjność okolic pod względem turystyczno – rekreacyjnym i bogata oferta baz hotelowych skutkuje przyciąganiem inwestorów nabywających nieruchomości dla potrzeb rozwoju firm już funkcjonujących na rynku oraz nowo powstających. W granicach miasta przebiega

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Poznaniu, ul. Smardzewska nr 27
obręb Junikowo, arkusz mapy 34, działka nr 16/4;
PO1P/00075999/9 (Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu).

autostrada A-2, łącząca Berlin z Warszawą. Pod względem atrakcyjności inwestycyjnej Poznań zajmuje 2 miejsce w kraju po Warszawie. W mieście działa 8 państwowych szkół wyższych i kilkanaście prywatnych kształcących ok. 120 tys. studentów – jest to trzeci, co do wielkości ośrodek akademicki w kraju. Działają tutaj liczne placówki naukowo-badawcze, instytucje finansowe. Poznań to miasto na prawach powiatu, podzielone na 5 dzielnic nie posiadających odrębnej administracji samorządowej, na terenie których zlokalizowane są delegatury Urzędu Miasta.



Widok na sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości

6 PRZEZNACZENIE GRUNTU W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 154 ust. 2 UoGN w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości na potrzeby sporządzania opinii o wartości ustala się na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23.09.2014 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych jako MW/U – *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej*.



Fragm. załącznika graficznego do Studium

7 PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU OKREŚLENIA WARTOŚCI

7.1 Uwarunkowania prawne i faktyczne wskazujące na wybór podejścia i metody określania wartości

Założenia i definicje

W opracowaniu przyjęto następujące założenia:

- definicja wartości rynkowej nieruchomości została przyjęta według Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) PFSRM – Standard KSW P1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”,
- definicja wartości rynkowej nieruchomości jest zgodna z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz z wytycznymi Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA i z dyrektywami Unii Europejskiej,
- nieruchomość jest wyceniana jako wolna od ewentualnych najemców i dzierżawców,
- obecna funkcja nieruchomości wynika z zapisów i wytycznych obowiązującej dokumentacji planistycznej,
- kontynuacja obecnej funkcji nieruchomości jest prawnie dopuszczalna i technicznie możliwa (wykonalna),
- oszacowana wartość nie uwzględnia faktów i zdarzeń ekonomicznych, prawnych

- i technicznych nie opisanych w treści operatu,
- wartość nieruchomości nie uwzględnia wpływu jakichkolwiek obciążeń hipotecznych,
 - określona wartość nieruchomości nie uwzględnia wpływu podatku VAT, kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z transakcją podatków i opłat.

Uregulowania prawne dotyczące określenia wartości nieruchomości zawarte są w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.), oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z dnia 22.09.2004 r. z późn. zm.).

Zasady określania wartości rynkowej nieruchomości zawiera art.150 ust.2 i art.151 ust.1 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Art. 150 ust.2

„Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.”

Art. 151 ust.1 w/w ustawy definiuje pojęcie wartości rynkowej:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1. strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,*
- 2. upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.”*

Zasady określania wartości odtworzeniowej zawiera art. 150 ust. 3 i art. 151 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami :

Art. 150 ust. 3 :

„Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które z uwagi na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne”.

Art. 151 ust. 2 w/w ustawy definiuje pojęcie wartości odtworzeniowej :

„Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia”.

Art. 152 ust. 2 :

„Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść :

- porównawczego
- dochodowego
- kosztowego albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich”.

Art. 152 ust. 3 :

„Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym.

Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości”.

Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami wyjaśnia istotę oraz precyzuje warunki umożliwiające zastosowanie poszczególnych podejść do wyceny.

Art. 153 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyjaśnia istotę podejścia porównawczego:

„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 uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Art. 153. ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyjaśnia istotę podejścia dochodowego:

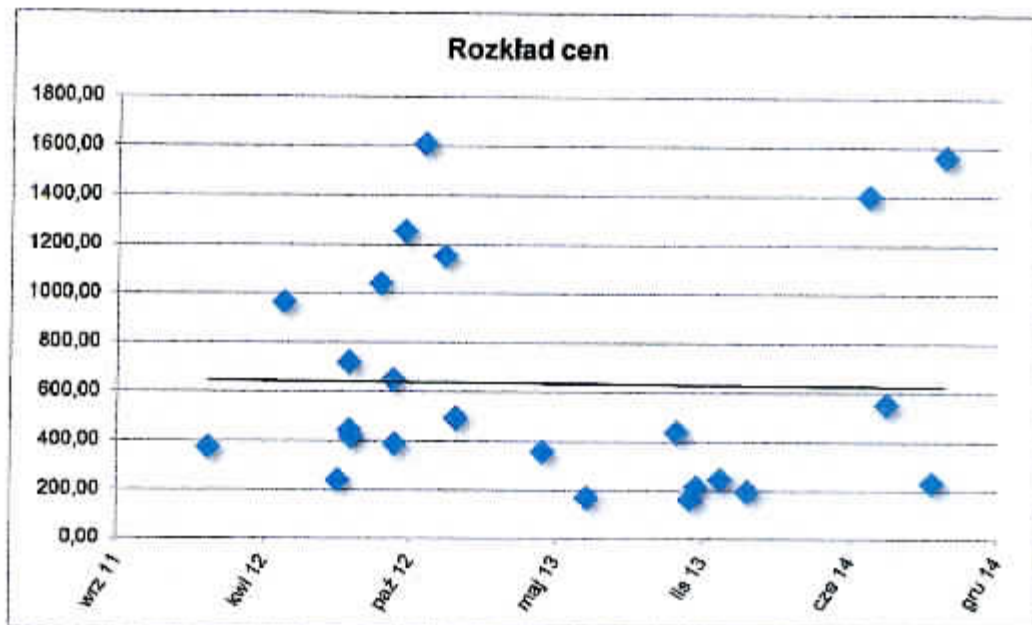
„Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość zależy od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.”

Art. 153 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyjaśnia istotę podejścia kosztowego :

„Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztem jej odtworzenia pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. W podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych”.

7.2 Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości (w zakresie celu i sposobu sporządzenia wyceny)

Dla potrzeb przeprowadzenia analizy i charakterystyki rynku nieruchomości monitorowaniem objęto transakcje na nieruchomości gruntowe zabudowane podobne do nieruchomości wycenianej, zawarte w latach 2013 do 2015 na terenie miasta Poznania. Przeprowadzona analiza wykazała brak dostatecznej liczby transakcji na tego rodzaju obiekty, co powoduje brak możliwości skorzystania z podejścia porównawczego prowadzącego do określenia wartości rynkowej, jednocześnie zmuszając do skorzystania z podejścia kosztowego prowadzącego do określenia wartości odtworzeniowej. Na te potrzeby, odrębną analizą objęto transakcje na nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz ceny materiałów budowlanych i koszty robót. Przeprowadzony monitoring 24 transakcji na nieruchomości gruntowe niezabudowane wykazał, że ceny transakcyjne zawierają się w przedziale od 164,88 zł/m² do 1607,14 zł/m². Cenę najniższą uzyskano za nieruchomość o powierzchni 3639m² zlokalizowaną w na terenie Moraska w Poznaniu, natomiast cenę najwyższą za nieruchomość o powierzchni 2870m² zlokalizowaną w rejonie Placu Andersa (centrum, obręb Poznań).



Spośród przeanalizowanych transakcji wybrano trzy najbardziej odpowiadające nieruchomości wycenianej, które wykorzystane zostaną w dalszej części procesu dążącego do określenia poszukiwanej wartości rynkowej nieruchomości (gruntu), a których dane szczegółowe zamieszczono w tabeli w dalszej części opracowania.

Ważną i istotną kwestią w procesie wyceny jest kwestia ustalenia trendu czasowego zarejestrowanych na rynku transakcji nieruchomościowych. Według publikowanych wyników badań analityków i specjalistycznych firm profesjonalnie zajmujących się badaniami rynkowymi i zachodzącymi zmianami spadek cen nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w okresie od połowy 2008 r. (załamanie się rynku) do końca 2010 r. wyniósł około 15 – 20 %. Powyższe potwierdza własna obserwacja rynku i przeprowadzone analizy dokonywane na potrzeby autorskich opracowań w zakresie wyceny nieruchomości. Dalszy okres, tj. rok 2010 oraz lata następne jest okresem trwającej stagnacji, transakcje rynkowe zachodzą sporadycznie. Wobec powyższego, najbardziej poprawne pozostaje przyjęcie trendu w analizowanym na potrzeby niniejszego opracowania okresie dla nieruchomości mieszkaniowych na poziomie 0%.

Z uwagi na fakt, że liczba dostępnych do analizy transakcji na nieruchomości podobne do przedmiotowej jest niewystarczająca do analitycznego wyliczenia wag cech rynkowych, cechy przyjęto na podstawie analizy wszystkich cen transakcyjnych nieruchomości z analizowanej grupy na badanym rynku oraz poprzez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków, posilując się preferencjami potencjalnych nabywców nieruchomości. Cechami są:

1. Lokalizacja nieruchomości, otoczenie i sąsiedztwo (35%),
2. Dojazd i dostępność do zewnętrznych układów ciągów komunikacyjnych (25%),
3. Zagospodarowanie terenu (10%),

4. Powierzchnia gruntu (20%),
5. Kształt nieruchomości, możliwości zagospodarowania terenu (10%).

7.3 Wybór podejścia i metody określenia wartości rynkowej nieruchomości

Biorąc pod uwagę obowiązujące i zamieszczone w punkcie 7.1 opracowania uwarunkowania prawne oraz kierując się ustaleniami i płynącymi z przeprowadzonej analizy i charakterystyki rynku nieruchomości wnioskami, zasadne jest dla określenia wartości odtworzeniowej omawianej nieruchomości zastosowanie **podejścia kosztowego**. Wartość odtworzeniowa określana w podejściu kosztowym obliczana jest na podstawie następującej zależności:

$$W_N = W_G + K_B - W_Z$$

- gdzie:
- W_N - wartość odtworzeniowa nieruchomości,
 - W_G - wartość rynkowa gruntu (nieruchomości gruntowej niezabudowanej),
 - K_B - koszty odtworzenia części składowych gruntu,
 - W_Z - wartość zużycia.

Wartość rynkowa gruntu W_G określona zostanie **podejściem porównawczym, metodą porównywania parami** polegającej na porównaniu wycenianej nieruchomości z nieruchomościami sprzedanymi w ostatnim czasie w podobnych lokalizacjach w zakresie najistotniejszych z punktu widzenia wartości cech. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Z uzyskanych wyników wyprowadza się wartość średnią lub średnioważoną w zależności od wprowadzonych poprawek i stopnia ufności do uzyskanych wyników. Szczegółowy opis postępowania według metody porównywania parami zawarty jest w „Nocie Interpretacyjnej NI 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).

Dla ustalenia kosztów odtworzenia części składowych gruntu zastosowana zostanie **technika elementów scalonych**, przy której koszty odtworzenia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

7.4 Wskazanie rodzaju określanej wartości

Uwarunkowania prawne wynikające z celu wyceny i prowadzące do określenia **wartości odtworzeniowej** według cen i jej stanu na dzień 4.02.2015 r., podano w punkcie 7.1 opracowania. Pod pojęciem stanu nieruchomości należy rozumieć stan prawny przedmiotu wyceny, stan funkcjonalno – użytkowy i stan otoczenia nieruchomości. Istotnym elementem w procesie określania wartości jest stan rynku nieruchomości, poziom wiedzy o uwarunkowaniach występujących na tym rynku oraz przesłankach, którymi kierują się nabywcy nieruchomości jak również rozstrzygnięcia w sferze systemu prawnego obowiązującego w czasie procesu wyceny, co w znacznym stopniu stymuluje rynek nieruchomości. Operat szacunkowy jest sporządzany na potrzeby opisanego w punkcie 3 celu opracowania. Wartość rynkowa rozumiana jest przez autora niniejszego operatu szacunkowego zgodnie

z definicją zawartą zarówno w ustawie jak i w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny opracowanych przez PFSRM.

8 OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

8.1 Założenia oraz procedura szacowania

Procedura określenia wartości metodą porównywania parami

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Procedura określenia wartości odtworzeniowej

- Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej – w odniesieniu do cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na podobny cel – jako kosztu nabycia gruntu.
- Określenie rodzajów kosztów oraz wybór kosztów odtworzenia, z uwzględnieniem kosztów bezpośrednich i kosztów pośrednich oraz zysku inwestora.
- Oszacowanie wartości zużycia, w zależności od przyjętego sposobu postępowania:

- zużycia fizycznego
- zużycia funkcjonalnego
- zużycia zewnętrznego.
- Odjęcie poszczególnych wartości zużycia lub wartości zużycia ustalonego łącznie od sumy kosztów odtworzenia lub sumy kosztów zastąpienia.
- Ustalenie rodzaju i liczby jednostek obmiarowych oraz zasad sporządzania obmiaru lub samodzielne wykonanie obmiaru.
- Określenie kosztów wytworzenia obiektów przy zastosowaniu wybranej metody i techniki.
- Ustalenie rodzajów zużycia, które wystąpiły na datę wyceny.
- Określenie wartości nieruchomości jako sumy kosztu nabycia gruntu i kosztu wytworzenia części składowych pomniejszonej o wartość zużycia.
- Ocena i analiza określonej wartości nieruchomości, zastosowanej metody określania kosztów nabycia gruntu, kosztów wytworzenia jego części składowych oraz sposobów określenia wartości zużycia.

W celu obliczenia kosztów wytworzenia części składowych nieruchomości przy zastosowaniu techniki elementów skalonych, wykorzystuje się następującą formułę matematyczną:

$$K_B = \sum_{i=1}^n IS_i \cdot CS_{ji} \cdot (1 + W_{KD})$$

gdzie:

- K_B – koszty wytworzenia (tutaj odtworzenia),
- IS_i – rodzaje i ilość skalonych elementów,
- CS_{ji} – cena jednostkowa skalonych elementów,
- W_{KD} – koszty opracowania dokumentacji i nadzoru budowlanego w formie wskaźnika procentowego odniesionego do kosztów odtworzenia robót budowlanych..

8.2 Określenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej (sam grunt)

Dla potrzeb przeprowadzenia porównawczego toku obliczeniowego określającego poszukiwaną wartość, zgodnie z przeprowadzoną analizą rynku nieruchomości zamieszczoną w rozdziale 7.2 niniejszego opracowania, wybrano trzy transakcje, które oceniono jako najbardziej przystające i odwzorowujące rynek nieruchomości tożsamy z nieruchomością wycenianą i mogą być poddane procesowi porównywania.

Zbiorcze zestawienie transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w poniższej tabeli:

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Poznaniu, ul. Smardzewska nr 27
 obręb Junikowo, arkusz mapy 34, działka nr 16/4;
 PO1P/00075999/9 (Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu).

Lp.	Oznaczenie w bazie danych	Położenie		Pow. działki [m ²]	Data transakcji	Cena jedn. [zł/m ²]
1	506	Poznań	Na Podgórniku	3 535	2012-07-26	718,75
2	919	Piątkowo	Teofila Mateckiego	1 969	2012-12-04	1 151,88
3	985	Łazarz	Bogusławskiego Wojciecha	1 556	2014-07-03	1 401,03

Wartość minimalna	718,75
Wartość maksymalna	1 401,03
$\Delta C = \text{MAX} - \text{MIN}$	682,28

8.2.1 Określenie cech rynkowych oraz wag cech rynkowych wpływających na wartość

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości (rozdział 7.2) ustalono następujące cechy rynkowe oraz ich ważność (wagi) :

Lp.	Cechy różnicujące	Udział w % ΔC	Zakres kwotowy	Możliwe wartości
1	Lokalizacja nieruchomości, sąsiedztwo i otoczenie	35	238,80	- dobra - w szczególności centrum miasta lub jego bezpośrednie sąsiedztwo - przeciętna - w szczególności strefa pośrednia miasta, sąsiedztwo sprzyjające pełnionej funkcji - poniżej przeciętna - w szczególności położenie na obrzeżach miasta, sąsiedztwo niesprzyjające pełnionej funkcji
2	Dojazd i dostępność do zewnętrznych układów ciągów komunikacyjnych	20	136,48	- korzystny - w szczególności bezpośredni dojazd z głównych szlaków komunikacyjnych miasta - średnio korzystny - w szczególności dojazd do nieruchomości drogami lokalnymi, główne szlaki komunikacyjne w nieznacznej odległości - niekorzystny - w szczególności utrudniony dojazd drogami lokalnymi, główne szlaki komunikacyjne w oddaleniu
3	Zagospodarowanie terenu	15	102,34	- brak - teren niezagospodarowany - urządzony - w szczególności teren z urządzonymi dojazdami, teren oświetlony, ogrodzony
4	Powierzchnia gruntu	15	102,34	- do 2000 m ² - powyżej 2000m ² do 3000m ² - powyżej 3000m ²
5	Kształt nieruchomości, możliwości zagospodarowania terenu	15	102,34	- korzystny - w szczególności regularny, brak ograniczeń w możliwościach zagospodarowania terenu - przeciętny - w szczególności zbliżony do regularnego, nieznaczne deniwelacje terenu, niewielkie ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenu - niekorzystny - w szczególności kształt nieregularny, znaczne deniwelacje terenu, znaczące ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenu
		100	682,28	

8.2.2 Opis nieruchomości pod kątem cech rynkowych

Zestawienie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównywanymi przedstawia się następująco:

Lp.	Cechy różniące	Udział w DC [%]	Nieruchomość wyceniana	Nier. 1	Nier. 2	Nier. 3
1	Lokalizacja nieruchomości, sąsiedztwo i otoczenie	35	przeciętna	poniżej przeciętna	przeciętna	dobra
2	Dojazd i dostępność do zewnętrznych układów ciągów komunikacyjnych	25	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystny	średnio korzystny
3	Zagospodarowanie terenu	10	urządzony	brak	brak	brak
4	Powierzchnia gruntu	20	powyżej 3000m ²	powyżej 3000m ²	do 2000m ²	do 2000m ²
5	Kształt nieruchomości, możliwości zagospodarowania terenu	10	korzystny	przeciętny	korzystny	korzystny

Nieruchomość nr 1

Nieruchomość oznaczona numerem 1 położona jest w Poznaniu w rejonie ulicy Na Podgórniku oraz Kutrzeby, na północnych obrzeżach centrum. Lokalizacja nieruchomości określona wartością najniższą cechy – jako poniżej przeciętna. Dojazd oraz dostępność do zewnętrznych ciągów komunikacyjnych określony jako średnio korzystny – wartość środkowa cechy. Teren niezagospodarowany. Powierzchnia gruntu 3535m² – wartość najniższa cechy. Kształt działki regularny – wartość środkowa cechy.

Nieruchomość nr 2

Nieruchomość oznaczona numerem 2 położona jest w Poznaniu przy ulicy Mateckiego, obręb Piątkowo, w północnej części miasta. Lokalizacja nieruchomości określona wartością środkową cechy – jako przeciętna. Dojazd oraz dostępność do zewnętrznych ciągów komunikacyjnych określony jako korzystny – wartość najwyższa cechy. Teren niezagospodarowany. Powierzchnia gruntu 1969m² – wartość najwyższa cechy. Kształt działki regularny określony wartością najwyższą cechy jako korzystny.

Nieruchomość nr 3

Nieruchomość oznaczona numerem 3 położona jest w Poznaniu przy ulicy Bogusławskiego, obręb Łazarz. Lokalizacja nieruchomości określona wartością najwyższą cechy – jako dobra. Dojazd oraz dostępność do zewnętrznych ciągów komunikacyjnych określony jako średnio korzystny – wartość środkowa cechy. Teren niezagospodarowany. Powierzchnia gruntu 1556m² – wartość najwyższa cechy. Kształt działki regularny zbliżony do prostokąta – wartość najwyższa cechy.

8.2.3 Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami wskazanymi jako podobne oraz określenie średniej ceny skorygowanej

Porównanie pomiędzy obiektem wycenianym a obiektami porównawczymi przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Cechy różnicujące	Udział w DC [%], [pln]	Nieruchomość wyceniana	Nier. 1	Nier. 2	Nier. 3
1	Lokalizacja nieruchomości, sąsiedztwo i otoczenie	35	przeciętna	poniżej przeciętna	przeciętna	dobra
		238,80		119,400	0,000	-119,400
2	Dojazd i dostępność do zewnętrznych układów ciągów komunikacyjnych	25	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystny	średnio korzystny
		170,57		0,000	-85,285	0,000
3	Zagospodarowanie terenu	10	urządzony	brak	brak	brak
		68,23		68,230	68,230	68,230
4	Powierzchnia gruntu	20	powyżej 3000m2	powyżej 3000m2	do 2000m2	do 2000m2
		136,46		0,000	-136,460	-136,460
5	Kształt nieruchomości, możliwości zagospodarowania terenu	10	korzystny	przeciętny	korzystny	korzystny
		68,23		34,115	0,000	0,000
Suma poprawek				221,745	-153,515	-187,630
Cena transakcyjna				718,75	1151,89	1401,03
Skorygowana cena transakcyjna				940,495	998,375	1213,400
Średnia cena skorygowana				1 050,76		

8.2.4 Określenie wartości rynkowej gruntu na podstawie wartości prawa własności

Wartość rynkowa prawa własności szacowanej nieruchomości (sam grunt), wynosi:

$$W_R = P \times C_j \times K$$

$$W_R = 3735 \text{ m}^2 \times 1\,050,76 \text{ zł/m}^2$$

$$W_R = 3\,924\,588,60 \text{ zł}$$

Przyjęto: $W_{R,G,W} = 3\,925\,000 \text{ zł}$

8.3 Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej (sam grunt)

Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego nastąpi w oparciu o wartość prawa własności skorygowaną współczynnikiem korygującym określonym przy pomocy następującej formuły matematycznej:

$$W_{UW} = W_R \times k$$
$$k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) \times \frac{t}{T} + 0,25 \times \frac{T-t}{T}$$

gdzie:

- W_{UW} - wartość rynkowa nieruchomości (gruntu) jako wartość prawa użytkowania wieczystego,
- W_R - wartość rynkowa nieruchomości (gruntu) jako wartość prawa własności,
- k - współczynnik korygujący,
- S_r - stawka procentowa opłaty rocznej,
- R - przeciętna stopa kapitalizacji,
- T - okres ustanowienia użytkowania wieczystego,
- t - niewykorzystany okres prawa użytkowania wieczystego.

8.3.1 Ustalenie przeciętnej stopy kapitalizacji

Stopa kapitalizacji oznacza relację rocznego dochodu z nieruchomości do ceny, za jaką została zakupiona ta nieruchomość. Często stopa kapitalizacji jest rozpatrywana jako suma stopy zwrotu wyłożonego kapitału (np. na zakup nieruchomości) i stopy dochodu z zaangażowanego kapitału (tzw. zwrot kapitału i zwrot na kapitale). Poziom stopy kapitalizacji jest zróżnicowany dla różnych rodzajów nieruchomości, a różnice wynikają z różnego poziomu ryzyka inwestowania w nieruchomości.

Mała liczba transakcji porównywalnych do nieruchomości objętej opinią stanowi utrudnienie w wiarygodnym wyprowadzeniu stopy kapitalizacji z rynku. Zgodnie z uregulowaniem zawartym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz.2109 z późn. zm.):

„W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych”

i tak postąpiono w niniejszym opracowaniu.

Czynnikami determinującymi poziom stopy kapitalizacji są:

- prognozowane zmiany czynszu,

- prognozowane zmiany wartości końcowej nieruchomości,
- zmiany w wydatkach, wzrost atrakcyjności innych form lokat kapitału.

Sposobem odzyskania kapitału początkowego są okresowe wpływy z czynszu.

Z kolei czynnikami determinującymi poziom stopy dyskonta są:

- oprocentowanie lokat pozbawionych ryzyka,
- premia za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości.

Jeżeli nie przewiduje się gwałtownego wzrostu cen nieruchomości i czynszów, to wówczas stopa kapitalizacji będzie równa stopie dyskonta. W przypadku jednak, jeżeli z analizy rynku wynika, że dochody z czynszów dzierżawnych i ceny nieruchomości podobnych wzrosną, wówczas aby uwzględnić zmianę kapitału należy, wyznaczoną w oparciu o stopę dyskontową, stopę kapitalizacji zmienić odpowiednio:

- w przypadku przewidywanego wzrostu cen stopę kapitalizacji należy odpowiednio zmniejszyć,
- w przypadku przewidywanego spadku cen stopę kapitalizacji należy odpowiednio zwiększyć.

Stopa dyskonta odzwierciedla stan rynku dla segmentu omawianych nieruchomości i wiąże się z:

- rynkiem dla konkretnego inwestora,
- rynkiem o nielicznych transakcjach,
- rynkiem na którym dominują inne formy inwestowania mające wpływ na kształtowanie stopy kapitalizacji z inwestowania w nieruchomości,
- atrakcyjnością nieruchomości dla określonego sposobu zagospodarowania,
- z dużo większym ryzykiem związanym z inwestycją w nieruchomość od długoterminowych lokatach pieniężnych, obligacjach Skarbu Państwa wolnych od ryzyka.

Uwzględniając rodzaj nieruchomości oraz stan rynku, stopę dyskonta określono na podstawie rynku kapitałowego wg formuły obliczeniowej:

$$R = r_r + r_f + r_o$$

gdzie:

- R - stopa kapitalizacji
- r_r - stopa realna – wolna od ryzyka stopa procentowa
- r_f - dodatek za ryzyko finansowe (tzw. rynkowe ryzyko finansowania)
- r_o - dodatek za ryzyko indywidualne (tzw. operacyjne).

Obliczenie wielkości stopy realnej - r_r

Stopa nominalna r_o określona jako wielkość średnia na podstawie oprocentowań obligacji skarbowych

długoterminowych wynosi $r_n = 3,00\%$. Stopa inflacji r_i na podstawie danych GUS za okres obejmujący ostatni rok wynosi $r_i = 0,0\%$.

Zgodnie z zależnością :

$$1 + r_n = (1 + r_r) \times (r_i + 1)$$

$$r_r = \frac{1 + r_n}{1 + r_i} - 1$$

$$r_r = \frac{1 + 0,030}{1 + 0,00} - 1 = 0,030$$

Stopa realna wynosi, przyjęto: $r_r = 3,0\%$

Określenie ryzyka finansowego - r_f

Ryzyko finansowania (inwestowania) jest wielkością indywidualną dla danego segmentu rynku nieruchomości i wyraża :

- stopień niepewności inwestycji w danym segmencie rynku nieruchomości
- uwzględnia płynność rynku nieruchomości
- obejmuje ryzyko związane z zarządzaniem i zmiennością w czasie wartości nieruchomości na rynku

Określenie ryzyka indywidualnego - r_o

Ryzyko indywidualne, określane również jako operacyjne, uwzględnia indywidualne cechy nieruchomości związane z jej:

- lokalizacją nieruchomości
- dostępnością komunikacyjną
- powierzchnią użytkową obiektów, ich stanem technicznym i standardem wykończenia
- strukturą użytkową i funkcjonalnością nieruchomości
- relacjami pomiędzy popytem i podażą na lokalnym rynku na tego typu nieruchomości.

Wartość ryzyka operacyjnego uzależniona jest od takich czynników jak :

- perspektywy rozwoju nieruchomości
- prawdopodobieństwa napotkania bariery popytu na nieruchomość
- zdolności nieruchomości do generowania dochodu oraz tendencji tego dochodu
- udziału nieruchomości w rynku i stosunków konkurencyjnych w branży

Stopę kapitalizacji dla przedmiotowej nieruchomości oszacowano na podstawie analizy obecnie funkcjonującego rynku kapitałowego jako alternatywnego dla rynku nieruchomości postrzeganego przez inwestorów.

Obliczenie stopy kapitalizacji na podstawie stopy dyskontowej

- | | | |
|--|---|----------------|
| - stopa realna wolna od ryzyka | - | $r_i = 3,0 \%$ |
| - określone średnie ryzyko finansowe dla badanego segmentu nieruchomości | - | $r_f = 3,5 \%$ |
| - ryzyko operacyjne (indywidualne) | - | $r_o = 3 \%$ |

$$R_d = r_i + r_f + r_o$$

$$R_d = 3,0\% + 3,5\% + 2,0\%$$

$$R_d = 9,5 \%$$

8.3.2 Ustalenie wysokości współczynnika korygującego

Stopa procentowa opłaty rocznej $S_r = 3\%$

Współczynnik kapitalizacji $R = 9,5 \%$

Okres ustanowienia prawa użytkowania wieczystego $T = 99$

Okres niewykorzystanego prawa użytkowania wieczystego $t = 75$

Współczynnik korygujący wynosi zatem:

$$k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) \times \frac{t}{T} + 0,25 \times \frac{T-t}{T}$$

$$k = \left(1 - \frac{0,03}{0,095}\right) \times \frac{75}{99} + 0,25 \times \frac{99-75}{99}$$

$$k = 0,579$$

8.3.3 Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego

Zgodnie z opisaną na początku rozdziału 8.3 formułą matematyczną, wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (grunt) wynosi:

$$W_{G,UW} = W_{R,G,Wi} \times k$$

$$W_{G,UW} = 3\,925\,000 \text{ zł} \times 0,579$$

$$W_{UW} = 2\,272\,575 \text{ zł}$$

Przyjęto: $W_{UW} = 2\,273\,000 \text{ zł}$

8.4 Określenie kosztów odrworzenia części składowych

8.4.1 Budynek usługowo biurowy

Określenie scalonych elementów robót oraz cen scalonych elementów tych robót

Poniższych obliczeń dokonano na podstawie *Informacyjnego zestawu wskaźników nakładów na obiekty budowlane* wydawnictwa ORGBUD-SERWIS Spółka z o.o., obiekt DK02 oraz analizy własne.

Symbol	Element scalony	J.m.	Ilość [m ²]	Cena [zł]	Wartość [zł]	Stopień zużycia
10 100	Roboty ziemne	m2 p.z.	510,00	19,94	10 169,40	0%
10 110	Fundamenty	m2 p.z.	510,00	191,34	97 583,40	30%
Stan zerowy RAZEM:					107 752,80	
40 410	Konstrukcja ścian nadziemia	m2 p.z.	510,00	974,52	497 005,20	35%
40 420	Konstrukcja stropów	m2 p.z.	510,00	783,60	399 636,00	35%
40 430	Konstrukcja schodów	m2 p.z.	510,00	331,17	168 896,70	35%
40 440	Konstrukcja dachu	m2 p.z.	510,00	150,01	76 505,10	40%
40 450	Pokrycia dachowe	m2 p.z.	510,00	79,76	40 677,60	55%
Stan surowy RAZEM:					1 182 720,60	
50 500	Ścianki działowe	m2 p.z.	510,00	966,41	482 869,10	40%
50 510	Tynki i okładziny wewnętrzne	m2 p.z.	510,00	953,12	486 091,20	45%
50 521	Stolarka okienna	m2 p.z.	510,00	915,23	466 767,30	35%
50 522	Stolarka drzwiowa	m2 p.z.	510,00	395,12	201 511,20	50%
50 530	Podłoga i posadzki	m2 p.z.	510,00	518,25	264 307,50	55%
50 540	Elementy ślusarsko-kowalskie	m2 p.z.	510,00	55,65	28 381,50	45%
50 560	Malowanie	m2 p.z.	510,00	133,49	68 079,90	60%
50 570	Elewacja	m2 p.z.	510,00	227,63	116 091,30	65%
Stan wykończeniowy RAZEM:					2 124 099,00	
70 700	Instalacja wod-kan	m2 p.z.	510,00	271,09	138 255,90	50%
70 720	Instalacje c.o.	m2 p.z.	510,00	256,27	130 697,70	50%
70 730	Instalacje wentylacyjne	m2 p.z.	510,00	203,52	103 795,20	50%
70 740	Instalacje elektryczne	m2 p.z.	510,00	281,90	143 769,00	50%
Instalacje RAZEM:					516 517,80	
RAZEM					3 931 090,20	

Razem koszt budowy budynku usługowo biurowego, bez uwzględnienia stopnia zużycia, wynosi:

$$K_{B,biur} = 3\,931\,090 \text{ zł}$$

Średnioważony stopień zużycia technicznego istniejącego budynku obliczono na podstawie następującej reguły matematycznej:

$$S_z = \frac{\sum_{i=1}^n U_i \times Z_i}{\sum_{i=1}^n U_i}$$

gdzie: S_z - średnioważony stopień zużycia technicznego,
 U_i - udział danego elementu w całkowitym koszcie budowy (waga),
 Z_i - stopień zużycia danego elementu.

Po dokonaniu obliczeń średnioważony stopień zużycia budynku wynosi:

$$S_{z,Biur} = 42,43 \%$$

Wartość zużycia istniejącego budynku wynosi:

$$W_{z,Biur} = K_{B,Biur} \times S_{z,Biur}$$

$$W_{z,Biur} = 3\,931\,090 \text{ zł} \times 42,43 \%$$

$$W_{z,Biur} = 1\,667\,961,49 \text{ zł}$$

Przyjęto $W_{z,Biur} = 1\,667\,961 \text{ zł}$

Razem koszt budowy budynku usługowo biurowego, z uwzględnienia stopnia zużycia, wynosi:

$$K_{B,Biur,Z} = K_{B,Biur} - W_{z,Biur}$$

$$K_{B,Biur,Z} = 3\,931\,090 \text{ zł} - 1\,667\,961 \text{ zł}$$

$$K_{B,Biur,Z} = 2\,263\,129 \text{ zł}$$

8.4.2 Budynek usługowo magazynowy

Określenie scalonych elementów robót oraz cen scalonych elementów tych robót

Poniższych obliczeń dokonano na podstawie *Informacyjnego zestawu wskaźników nakładów na obiekty budowlane* wyśawnictwa ORGBUD-SERWIS Spółka z o.o., obiekt GK03 oraz analizy własne.

Symbol	Element scalony	J.m.	Ilość (m ²)	Cena [zł]	Wartość [zł]	Stopień zużycia
10 100	Roboty ziemne	m2 p.z.	208,00	60,59	12 602,72	0%
10 110	Fundamenty	m2 p.z.	208,00	95,72	19 909,76	30%
	Stan zerowy RAZEM:				32 512,48	
40 410	Konstrukcja ścian nadziemna	m2 p.z.	208,00	76,16	15 841,28	45%
40 420	Konstrukcja stropów	m2 p.z.	208,00	50,14	10 429,12	35%
40 440	Konstrukcja dachu	m2 p.z.	208,00	66,80	13 894,40	40%
40 450	Pokrycia dachowe	m2 p.z.	208,00	67,36	14 010,88	50%
	Stan surowy RAZEM:				54 175,68	

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Poznaniu, ul. Smardzewska nr 27
 obręb Junikowo, arkusz mapy 34, działka nr 16/4;
 PO1P/00075999/9 (Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu).

50 500	Ścianki działowe	m2 p.z.	208,00	59,54	12 384,32	30%
50 510	Tynki i okładziny wewnętrzne	m2 p.z.	208,00	49,94	10 387,52	60%
50 521	Stolarka okienna	m2 p.z.	208,00	45,30	9 422,40	50%
50 522	Stolarka drzwiowa	m2 p.z.	208,00	29,04	6 040,32	45%
50 530	Podłoga i posadzki	m2 p.z.	208,00	64,47	13 409,76	50%
50 540	Elementy ślusarsko-kowalskie	m2 p.z.	208,00	4,60	956,80	30%
50 560	Malowanie	m2 p.z.	208,00	37,10	7 716,80	50%
50 570	Elewacja	m2 p.z.	208,00	57,31	11 920,48	50%
	Stan wykończeniowy RAZEM:				72 238,40	
70 740	Instalacje elektryczne	m2 p.z.	208,00	46,25	9 620,00	45%
	Instalacje RAZEM:				9 620,00	
	RAZEM				168 548,56	

Razem koszt budowy budynku magazynowego, bez uwzględnienia stopnia zużycia, wynosi:

$$K_{B,Mag} = 168\,547 \text{ zł}$$

Średnioważony stopień zużycia technicznego istniejącego budynku obliczono na podstawie następującej reguły matematycznej:

$$S_z = \frac{\sum_{i=1}^n U_i \times Z_i}{\sum_{i=1}^n U_i}$$

- gdzie: S_z - średnioważony stopień zużycia technicznego,
 U_i - udział danego elementu w całkowitym koszcie budowy (waga),
 Z_i - stopień zużycia danego elementu.

Po dokonaniu obliczeń średnioważony stopień zużycia budynku wynosi:

$$S_{z,Mag} = 40,25 \%$$

Wartość zużycia istniejącego budynku wynosi:

$$W_{z,Mag} = K_{B,Mag} \times S_{z,Mag}$$

$$W_{z,Mag} = 168\,547 \text{ zł} \times 40,25 \%$$

$$W_{z,Mag} = 67\,840,17 \text{ zł}$$

Przyjęto $W_{z,Mag} = 67\,840 \text{ zł}$

Razem koszt budowy budynku magazynowego, z uwzględnienia stopnia zużycia, wynosi:

$$K_{B,Mag,z} = K_{B,Mag} - W_{z,Mag}$$

$$K_{B,Mag,z} = 168\,547 \text{ zł} - 67\,840 \text{ zł}$$

$$K_{B,Mag,z} = 100\,707 \text{ zł}$$

8.4.3 Budynek magazynowy (acetylenownia)

Określenie skalonych elementów robót oraz cen skalonych elementów tych robót

Poniższych obliczeń dokonano na podstawie *Informacyjnego zestawu wskaźników nakładów na obiekty budowlane* wydawnictwa ORGBUD-SERWIS Spółka z o.o., obiekt GK03 oraz analizy własne.

Symbol	Element skalony	J.m.	Ilość [m ²]	Cena [zł]	Wartość [zł]	Stopień zużycia
10 100	Roboty ziemne	m2 p.z.	43,00	69,33	2 981,19	0%
10 110	Fundamenty	m2 p.z.	43,00	102,63	4 413,09	30%
	Stan zerowy RAZEM:				7 394,28	
40 410	Konstrukcja ścian nadziemna	m2 p.z.	43,00	70,52	3 032,36	40%
40 420	Konstrukcja stropów	m2 p.z.	43,00	54,01	2 322,43	30%
40 440	Konstrukcja dachu	m2 p.z.	43,00	70,34	3 024,62	40%
40 450	Pokrycia dachowe	m2 p.z.	43,00	68,73	2 955,39	50%
	Stan surowy RAZEM:				11 334,80	
50 500	Ścianki działowe	m2 p.z.	43,00	46,18	1 985,74	40%
50 510	Tynki i okładziny wewnętrzne	m2 p.z.	43,00	44,21	1 901,03	65%
50 521	Stołarka okienna	m2 p.z.	43,00	49,09	2 110,87	50%
50 522	Stołarka drzwiowa	m2 p.z.	43,00	39,02	1 677,86	40%
50 530	Podłoga i posadzki	m2 p.z.	43,00	68,27	2 935,61	30%
50 540	Elementy ślusarsko-kowalskie	m2 p.z.	43,00	9,81	421,83	40%
50 560	Malowanie	m2 p.z.	43,00	41,02	1 763,86	50%
50 570	Elewacja	m2 p.z.	43,00	60,07	2 583,01	45%
	Stan wykończeniowy RAZEM:				15 379,81	
70 700	Instalacja wod-kan	m2 p.z.	43,00	91,11	3 917,73	35%
70 720	Instalacje c.o.	m2 p.z.	43,00	133,95	5 759,85	35%
70 730	Instalacje wentylacyjne	m2 p.z.	43,00	60,01	2 580,43	35%
70 740	Instalacje elektryczne	m2 p.z.	43,00	90,46	3 889,78	35%
	Instalacje RAZEM:				16 147,79	
				RAZEM	50 258,68	

Razem koszt budowy budynku magazynowego (acetylenownia), bez uwzględnienia stopnia zużycia, wynosi:

$$K_{B, MagAcet} = 50\,257 \text{ zł}$$

Średnioważony stopień zużycia technicznego istniejącego budynku obliczono na podstawie następującej reguły matematycznej:

$$S_z = \frac{\sum_{i=1}^n U_i \times Z_i}{\sum_{i=1}^n U_i}$$

- gdzie: S_z - średnioważony stopień zużycia technicznego,
 U_i - udział danego elementu w całkowitym koszcie budowy (waga),
 Z_i - stopień zużycia danego elementu.

Po dokonaniu obliczeń średnioważony stopień zużycia budynku wynosi:

$$S_{z, MagAcet} = 36,66 \%$$

Wartość zużycia istniejącego budynku wynosi:

$$W_{z, MagAcet} = K_{B, MagAcet} \times S_{z, MagAcet}$$

$$W_{z, MagAcet} = 50\,257 \text{ zł} \times 36,66 \%$$

$$W_{z, MagAcet} = 18\,424,21 \text{ zł}$$

Przyjęto $W_{z, MagAcet} = 18\,424 \text{ zł}$

Razem koszt budowy budynku magazynowego (acetylenownia), z uwzględnienia stopnia zużycia, wynosi: *

$$K_{B, MagAcet, Z} = K_{B, MagAcet} - W_{z, MagAcet}$$

$$K_{B, MagAcet, Z} = 50\,257 \text{ zł} - 18\,424 \text{ zł}$$

$$K_{B, MagAcet, Z} = 31\,833 \text{ zł}$$

8.5 Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości przy uwzględnieniu wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu – podsumowanie

Wartość odtworzeniowa przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi:

$$W_{Odtw} = W_{L, W} + W_{K, Hm, Z} + W_{K, Mag, Z} + W_{K, MagAcet, Z}$$

$$W_{Odtw} = 2\,273\,000 \text{ zł} + 2\,263\,129 \text{ zł} + 100\,707 \text{ zł} + 31\,833 \text{ zł}$$

$$W_{Odtw} = 4\,668\,669 \text{ zł}$$

Przyjęto: $W_{Odtw} = 4\,670\,000 \text{ zł}$

Słownie: cztery miliony sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych

9 WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI I JEGO UZASADNIENIE

**Wartość odtworzeniowa zabudowanej nieruchomości gruntowej przy uwzględnieniu wartości
prawa użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącej działkę nr 16/4, ark. mapy 34, obręb
Junikowo, położoną w Poznaniu, ul. Smardzewska nr 27, wynosi:**

$$W_R = 4\,670\,000 \text{ zł}$$

Słownie: cztery miliony sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych

- Określona wartość nieruchomości jest wynikiem szczegółowej analizy rynku lokalnego, a służące do jej ustalenia wskaźniki są wynikiem wyrażonych liczbowo relacji obserwowanych na rynku nieruchomości i nie mają charakteru uznaniowego.
- Uwzględniając cechy rynkowe wycenianej nieruchomości oszacowana wartość wynosząca 4 670 000 zł odpowiada realiom rynkowym i jest wiarygodna, ponieważ odzwierciedla stan oraz tendencje występujące na lokalnym rynku nieruchomości o podobnym charakterze, na dzień wyceny.
- Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości, oraz jej lokalizację i stan rynku ocenia się, że może ona osiągnąć określoną wartość po odpowiednio długim okresie czasu potrzebnym na wyeksponowanie jej na rynku.
- Prowadzone i publikowane w wydawnictwach uczelnianych przez Katedrę Ekonomiki Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu wyniki prac badawczych powyższe poglądy podzielają.
- Opinia na temat wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości sprowadza się do stwierdzenia (co pokazało minione 20 lat wolnego rynku nieruchomości), że ceny nieruchomości gruntowych będą rosły przynajmniej w sposób naturalny tj. niewielki, poza możliwymi chwilowymi okresami zastoju – stagnacji, co w gospodarce rynkowej jest zjawiskiem normalnym. Postępujący rozwój aglomeracji poznańskiej wymusza takie właśnie zachowanie rynku.

10 KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- Wartość rynkowa nieruchomości określona w niniejszym opracowaniu rozumiana jest przez autora zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w

Krajowym Podstawowym Standardzie Wyceny.

- Oszacowana wartość jest aktualna na dzień 4.02.2015 r. i może stanowić podstawę do przeprowadzenia procedur negocjacyjnych w sprawie zbycia praw do nieruchomości w trybie przepisów prawa cywilnego.
- W przypadku wystąpienia czynników powodujących zmianę wartości nieruchomości, niezbędna jest aktualizacja operatu szacunkowego.
- Ustalona wartość ocenia się jako realną, ponieważ wskaźnik wartości nieruchomości do powierzchni budynku i do wartości gruntu ocenia się jako mieszczący się w przedziale cenowym ustalonym przez rynek, wartość odzwierciedla stan oraz tendencje występujące na lokalnym rynku nieruchomości o podobnym charakterze.
- Oszacowana wartość nie uwzględnia innych faktów i zdarzeń ekonomicznych, prawnych i technicznych nie opisanych w opracowaniu.
- Określona wartość nieruchomości może nie zostać osiągnięta w przypadku „szybkiej” sprzedaży prowadzonej w trybie likwidacyjnym.
- Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości, oraz jej lokalizację i stan rynku ocenia się, że tego typu nieruchomości wymagają dłuższego okresu czasu na wyeksponowanie na rynku.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za skutki wad ukrytych składników majątkowych nieruchomości.
- Zamieszczona w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej obiektów budowlanych.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za treść wykorzystywanych w procesie wyceny dokumentów dostarczonych przez zleceniodawcę.
- Zgodnie z art.158 ustawy o gospodarce nieruchomościami sporządzono wyciąg z operatu szacunkowego.
- Rzeczoznawca oświadcza, że wycena dokonana została z zachowaniem należytej staranności z uwzględnieniem cech nieruchomości, które przy racjonalnej eksploatacji mogą mieć trwały charakter a posiadający prawa do nieruchomości może uzyskać środki równoważne wartości tej nieruchomości przy jej zbyciu i nie zmieniających się uwarunkowaniach zewnętrznych.
- Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT.
- Opracowanie nie może być wykorzystywane do innego celu niż określony w punkcie 3 a żaden jego fragment nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych lub innych oraz nie może być fotografowany bez wiedzy i zgody autora.

Operat sporządzono w trzech egzemplarzach, z czego 2 egz. przekazano zleceniodawcy.



Opracował :