

PRAKTYKA ZAWODOWA W ZAKRESIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI

**OPERAT SZACUNKOWY
NR 9**

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

POŁOŻONA W DĘBICY, WOJEWÓDZTWO PODKARPACKIE

Pieczęć rzeczoznawcy

Autor operatu:

.....

Kraków, 25 kwietnia 2009

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Dębicy, powiat dębicki, województwo podkarpackie, która jest w użytkowaniu wieczystym gruntu.

Dane z ewidencji gruntów i ksiąg wieczystych:

- Nazwa jednostki ewidencyjnej: Dębica
- Numer obrębu: 5
- Numer arkusza mapy: 35
- Numer ewidencyjny działki: 1827
- Powierzchnia działki: 50 ar 01 m²
- Numer księgi wieczystej nieruchomości: 54594

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do nieruchomości zapisanej w KW 54594 w formie działki ewidencyjnej o numerze 1827 i powierzchni 50ar 01m². Wyceniana nieruchomość nie posiada części składowych gruntu.

Przeznaczenie nieruchomości:

Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dębica nieruchomość znajduje się w strefie terenów z przewagą zabudowy mieszkaniowej jedno- i dwukondygnacyjnej i zabudowy usługowej.

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości, która będzie podstawą do aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntu.

Oszacowana wartość nieruchomości:

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

W = 107 822 zł

Słownie: sto siedem tysięcy osiemset dwadzieścia dwa złote

Wycenę wykonano na datę: 13 kwietnia 2009 r.

Operat sporządzono na datę: 25 kwietnia 2009 r.

Pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

Podpis rzeczoznawcy majątkowego

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa będąca w użytkowaniu wieczystym. Wyceniana nieruchomość położona jest w Dębicy, powiat dębicki, województwo podkarpackie.

1.2. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i w księdze wieczystej

Dane z ewidencji gruntów i ksiąg wieczystych:

- | | |
|--|-------------------------|
| - Nazwa jednostki ewidencyjnej; | Dębica |
| - Numer obrębu; | 5 |
| - Numer arkusza mapy; | 35 |
| - Numer ewidencyjny działki; | 1827 |
| - Powierzchnia działki; | 50 ar 01 m ² |
| - Numer księgi wieczystej nieruchomości; | 54594 |

1.3. Zakres wyceny nieruchomości i jej uwarunkowania prawne

Zakres wyceny obejmuje nieruchomość gruntową zapisaną w KW 54594 w formie działki ewidencyjnej o numerze 1827 i powierzchni 50 ar 01m², stanowiącą przedmiot prawa własności przysługującego Skarbowi Państwa i będąca w użytkowaniu wieczystym Grzegorza Jana Szymbor, s. Stefana i Krystyny, zam. Dębica, ul. Wiejska 3.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości, która ma stanowić podstawę do aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntu.

Art. 151. 1 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.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami...**

3.2. Podstawa materialno – prawna

- USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 2603, z 2004 r., wraz z późniejszymi zmianami)
- ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, wraz z późniejszymi zmianami)
- STANDARDY ZAWODOWE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH – Polska Federacja Rzecznawców Majątkowych. Wydanie VIII poszerzone Warszawa.
- POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY – Polska Federacja Rzecznawców Majątkowych. Warszawa 2008 r..

3.3. Źródła danych merytorycznych do wyceny nieruchomości

- W zakresie określenia przedmiotu wyceny oraz cech (atrybutów) szacowanej nieruchomości korzystano z informacji zawartych w następujących zbiorach dokumentacji:
 - ewidencji gruntów i budynków,
 - ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
 - ksiąg wieczystych,
 - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych do wycenianej korzystano:
 - z aktów notarialnych,
 - z umów kupna sprzedaży nieruchomości.

4. DATY ZWIĄZANE Z PRZYGOTOWANIEM OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: *25 kwietnia 2009*
- Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: *13 kwietnia 2009*
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: *13 kwietnia 2009*
- Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: *13 kwietnia 2009*

5. STAN I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

5.1. Stan prawny nieruchomości na datę sporządzenia operatu szacunkowego

Zgodnie z zapisami Księgi Wieczystej nr 54594, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dębicy, Wydział Ksiąg Wieczystych, działka nr 1827, o powierzchni 50 a 01m², położona w mieście Dębica, obręb 5, stanowi własność Skarbu Państwa, gdzie jako wieczysty użytkownik ujawniony jest Grzegorz Jan Szymbor, s. Stefana i Krystyny.

Dział III KW – brak wpisu.

Dział IV KW (HIPOTEKA) - brak wpisu.

5.2. Opis nieruchomości

Wyceną jest objęta nieruchomość gruntowa niezabudowana w formie jednej działki, stanowiąca zaplecze techniczne i położona na terenach przemysłowych. Działka położona w obrębie 5 miasta Dębica i posiada następujące cechy (atrybuty):

- położenie działki – korzystne (od strony południowo-wschodniej i północno-zachodniej droga, od strony północno-wschodniej, wschodniej i południowej działki o tym samym przeznaczeniu, zaś od strony północno-zachodniej znajdują się działki o przeznaczeniu rolniczym oraz tereny mieszkaniowe,
- przeznaczenie w planie – brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; zgodnie z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dębica nieruchomość znajduje się w strefie terenów z przewagą zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
- uzbrojenie w granicy działki – sieć wodociągowa, elektryczna oraz droga, możliwość przyłączenia sieci gazowej i kanalizacyjnej,
- pole powierzchni działki – 5001 m²,
- kształt działki nieregularny, skierowany dłuższym bokiem w przybliżeniu północ – południe,
- dostęp komunikacyjny do działki – bardzo dobry (linia autobusowa),
- intensywność zabudowy – bardzo korzystna (zabudowa luźna, od strony północno-wschodniej, wschodniej i południowej działki o przeznaczeniu takim jak wyceniana nieruchomość, działka przylega do drogi od strony południowo-wschodniej i północno-zachodniej.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE

Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dębica uchwalonego przez Radę Miejską w Dębicy Uchwałą Nr XLI/320/98 z dnia 16 czerwca 1998r., uaktualnionego Uchwałą Nr VIII/118/2003 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 4 lipca 2003r., ustalono, że działka nr 1827 znajduje się w strefie terenów z przewagą zabudowy mieszkaniowej jedno- i dwukondygnacyjnej i zabudowy usługowej.

7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Obszar analizy: transakcje z rynku Dębicy, Brzeźnicy, Kędzierzu, Nadawczyni, Pszczynie, Pustkowie, Pustyni, Stasiówce.

Okres monitorowania rynku: od lutego 2008 r. do marca 2009 r.

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jako przedmiot prawa własności.

7.1. Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych

Na terenie powiatu dębickiego można znaleźć nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Do wstępnej analizy rynku wybrano nieruchomości położone w Dębicy, Brzeźnicy, Kędzierzu, Nadawczynie, Pszczynie, Pustkowie, Pustyni, Stasiówce.

Rozpatrywane transakcje były realizowane w okresie od lutego 2008 roku do kwietnia 2009. Każdej nieruchomości przypisano atrybuty /wyróżnione cechy/, które mogą mieć istotny wpływ na zmienność ich cen. Podobieństwo nieruchomości zawartych w bazie do nieruchomości wycenianej zostało sformułowane za pomocą 6 atrybutów.

W dalszej analizie wszystkie nieruchomości będą charakteryzowane według następujących cech (atrybutów):

Nazwa cechy (atrybutu)	Charakterystyka cechy	Skala atrybutu
Położenie (lokalizacja)	W strefie centralnej powiatu, przy głównej ulicy w otoczeniu nieruchomości o przeznaczeniu takim jak wyceniana oraz w odległości do 1 km od centrum powiatu.	Korzystne (2)
	W strefie pośredniej powiatu, przy bocznej ulicy w otoczeniu nieruchomości o podobnym przeznaczeniu jak wyceniana, w odległości do 5 km od centrum powiatu.	Przeciętne (1)
	W strefie peryferyjnej powiatu, przy głównej ulicy lub w otoczeniu nieruchomości o odmiennym przeznaczeniu jak wyceniana, oraz w odległości powyżej 5 km od centrum powiatu.	Nie korzystne (0)
Wypożyczenie w urządzeniu infrastruktury (uzbrojenie)	Pełna dostępność do uzbrojenia - liczba urządzeń infrastruktury podłączonych: (od 1 do 6); - wodociągowa, elektryczna, gazowa, kanalizacyjna, CO, droga.	(1) - (6)
	Częściowa dostępność do uzbrojenia - liczba urządzeń infrastruktury podłączonych oraz liczba urządzeń możliwych do podłączenia: za każde urządzenie możliwe do podłączenia należy przyjąć współczynnik 0,5.	(0,5) - (5,5)
	Ograniczona dostępność do uzbrojenia - liczba urządzeń możliwych do podłączenia: za każde urządzenie możliwe do podłączenia należy przyjąć współczynnik 0,5.	(0,5) - (3)
Intensywność zabudowy	Zabudowa luźna, o przeznaczeniu takim jak wyceniana nieruchomość.	B. korzystna (3)
	Zabudowa zwarta, o przeznaczeniu takim jak wyceniana nieruchomość.	Korzystna (2)
	Zabudowa zwarta, o podobnym przeznaczeniu jak wyceniana nieruchomość.	Przeciętna (1)
	Zabudowa zwarta, o innym przeznaczeniu jak wyceniana nieruchomość.	Niekorzystna (0)
Kształt działki	O kształcie prostokąta, którego stosunek boku dłuższego do krótszego jest mniejszy od 1,3.	B. korzystny (3)
	O kształcie prostokąta, którego stosunek boku dłuższego do krótszego jest w przedziale 1,31 do 1,4.	Korzystny (2)
	O kształcie prostokąta, którego stosunek boku dłuższego do krótszego jest w przedziale 1,41 do 1,5.	Przeciętny (1)
	O kształcie nieregularnym lub kształcie prostokąta, którego stosunek boku dłuższego do krótszego jest większy od 1,5.	Niekorzystny (0)
Dostępność komunikacyjna	Dostęp do linii autobusowej w odległości do 200 m.	B. korzystna (2)
	Dostęp do linii autobusowej w odległości do 500 m.	Korzystna (1)
	Dostęp do linii autobusowej w odległości do 1000 m.	Przeciętna (0)
	Dostęp do linii autobusowej w odległości powyżej 1000 m.	Niekorzystna (-1)
Pole powierzchni działki	Jako atrybut nieruchomości gruntowej niezabudowanej.	Liczba metrów kwadratowych

Tabela 1. Zestawienie informacji o sprzedanych nieruchomościach, usytuowanych w powiecie dębickim

Oznaczenie nieruchomości	Numer działki	Data	Liczba miesięcy od pierwszej transakcji	Położenie	Intensywność zabudowy	Kształt działki	Pole powierzchni [m ²]	Urządzenia infrastrukt. (liczba mediów)	Dostęp komunikacyjny	Cena jednostkowa [zł/m ²]
1	680/6	01/2009	11	2	1	2	1500	3	2	15.0
2	604/27	11/2008	9	1	2	2	3100	3	1	15.0
3*	20/1	08/2008	6	1	3	1	3300	4	2	15.0
4*	103/19	12/2008	10	2	3	3	1300	4	2	21.9
5	668/2	11/2008	9	1	0	2	4000	3	2	15.0
6	1262/1	12/2008	10	0	1	0	1300	3	2	6.4
7	324	04/2008	2	1	0	2	3900	3	2	7.7
8	995/54	03/2009	13	0	0	1	1000	4	2	15.8
9*	92	03/2009	13	2	3	2	4300	3.5	2	20.0
10	215/4	12/2008	10	2	2	1	1600	3	1	20.3
11	215/5	12/2008	10	2	2	2	1500	4	2	23.6
12	463/18	02/2008	0	1	0	0	1600	3	0	7.7
13	226/4	03/2009	13	2	0	2	1400	3.5	2	12.4
Wyceniana nier.	1827	04/2009	14	2	3	0	5001	4	2	?

Z uwagi na brak możliwości ustalenia par nieruchomości różniących się tylko czasem transakcji, trend zmiany cen w czasie wyznaczono na podstawie analizy liniowej regresji.

W tym celu, na podstawie informacji zawartych w tabeli 1, obliczono współczynnik korelacji zupełnej i jego kwadrat dla liczby miesięcy odsunięcia transakcji od daty wyceny względem jednostkowych cen transakcyjnych, które zamieszczono w tabeli 2.

Tabela 2. Parametry statystycznej analizy bazy nieruchomości do wyceny

Oznaczenie	Czas
Współczynnik korelacji (r)	0.54
Kwadrat współczynnika korelacji (r^2)	0.29

Powyższa analiza rynku wykazuje, że data transakcji wpływa w 29 % na zmienność cen w analizowanej bazie, stąd przed procedurą wyceny, ceny transakcyjne powinny być skorygowane ze względu na przesunięcie w czasie transakcji względem daty wyceny.

Do określenia trendu zmiany cen w czasie zostanie zastosowany model liniowej regresji ważonej.

By skorygować ceny transakcyjne, dla każdej nieruchomości obliczono wagi według

$$\text{wzoru: } p = \frac{1}{r_i^2 + \sum_{j=2}^k r_j^2},$$

które zamieszczono w tabeli 3.

Tabela 3. Baza nieruchomości do określenia trendu zmiany cen w czasie według modelu liniowej regresji ważonej

Lp.	„Czas” Liczba miesięcy (t_i)	Cena transakcyjna (c_i) [zł/m ²]	Waga p_i
1	11	15.00	0.922
2	9	15.01	0.657
3	6	15.01	1.376
4	10	21.88	2.922
5	9	15.01	0.681
6	10	6.39	0.706
7	2	7.69	0.559
8	13	15.83	0.869
9	13	20.00	1.515
10	10	20.28	0.879
11	10	23.63	1.304
12	0	7.68	0.681
13	13	12.44	0.922

Realizując wzór:

$$B = \frac{\sum_i p_i \sum_i p_i t_i c_i - \sum_i p_i t_i \sum_i p_i c_i}{\sum_i p_i \sum_i p_i t_i^2 - \left(\sum_i p_i t_i \right)^2} = \frac{1598,4996}{2156,522} = 0,7412$$

otrzymano następującą wartość współczynnika zmiany jednostkowych cen w czasie:

$$B = 0,74 \text{ zł/m}^2 \text{ x miesiąc}$$

Korektę cen nieruchomości w bazie przedstawiono w tabeli 4.

Tabela 4. Korekta cen nieruchomości na datę wyceny według modelu liniowej regresji ważonej

Lp.	„Czas” Liczba miesięcy (t _i)	Cena transakcyjna (c _i) [zł/m ²]	t _w -t _i (14-t _i)	Cena skorygowana na 01.2009r. (c _{i(t)}) [zł/m ²]
1	11	15.00 zł	3	17,22
2	9	15.01 zł	5	18,71
3	6	15.01 zł	8	20,93
4	10	21.88 zł	4	24,84
5	9	15.01 zł	5	18,71
6	10	6.39 zł	4	9,35
7	2	7.69 zł	12	16,57
8	13	15.83 zł	1	16,57
9	13	20.00 zł	1	20,74
10	10	20.28 zł	4	23,24
11	10	23.63 zł	4	26,59
12	0	7.68 zł	14	18,04
13	13	12.44 zł	1	13,18

Po korekcie cen ze względu na CZAS współczynniki korelacji przyjmują wartości, które zamieszczono w tabeli 5.

Tabela 5. Współczynniki korelacji dla cen skorygowanych na datę wyceny z poszczególnymi atrybutami

Oznaczenie	Położenie	Intensywność zabudowy	Urządzenia infrastruktury	Kształt i topografia	Pole powierzchni [m ²]	Dostęp komunikacyjny
Współczynnik korelacji (r)	0.59	0.62	0.46	0.46	0.09	-0.08
Kwadrat współczynnika korelacji (r ²)	0.35	0.38	0.21	0.21	0.01	0.01
ĉ = 19,19 zł/m ²						

Na podstawie wartości zawartych w tabeli 5 można wnioskować, że w analizowanym zbiorze informacji rynkowych o nieruchomościach, ceny skorygowane ze względu na CZAS są uzależnione w kolejności malejącej od następujących atrybutów:

INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY (38 %),
POŁOŻENIE (35 %),
URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY (21 %),
KSZTAŁT I TOPOGRAFIA (21 %).

Wyżej zestawione wartości mogą stanowić podstawę do określenia udziałów procentowych („wag”) poszczególnych atrybutów, w wyjaśnianiu zmienności cen nieruchomości, zawartych w tabeli 4.

Po podzieleniu r_j^2 przez $\sum_{j=1}^u r_j^2 = 1,15$ uzyskano następujące udziały wagowe rozpatrywanych atrybutów:

- dla intensywności zabudowy $k=0.33$,
- dla położenia $k=0.31$,
- dla urządzenia infrastruktury $k=0.18$,
- dla kształt i topografia $k=0.18$,

Tak ustalone wartości będą podstawą do wyceny rozważanej nieruchomości w podejściu porównawczym.

8. SPOSÓB WYCENY

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

Art. 154. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

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

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

Zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM RADY MINISTRÓW z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

§ 28. 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

2. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem §27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

3. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń.

4. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2.

5. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Zgodnie z NI 1;

4.1. W metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen cech pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

4.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

4.2.1. Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny.

4.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

4.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

4.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

4.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

4.2.6. Wybór do porównań ze zbioru transakcji, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich opisem i charakterystyką.

4.2.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

4.2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

4.2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

4.2.10. 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.

4.2.11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m. kw. powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Po uwzględnieniu celu wyceny, przeznaczenia nieruchomości i jej stanu prawnego, stanu zagospodarowania nieruchomości oraz informacji rynkowych o podobnych nieruchomościach, właściwą procedurą do określenia wartości rynkowej nieruchomości będzie metoda porównywania parami mieszcząca się w podejściu porównawczym.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. Wybór nieruchomości i atrybutów do wyceny

Do wyceny metodą porównywania parami wybrano 3 nieruchomości zamieszczone w tabeli 6, które położone są na terenach podobnych do wycenianej nieruchomości.

Tabela 6. Informacje o nieruchomościach gruntowych podobnych do nieruchomości wycenianej

Oznaczenie nier.	Nr działki/ Miejscowość	Położenie	Intensywność zabudowy	Kształt działki	Pole powierzchni [m ²]	Urządzenia infrastr. (liczba mediów)	Dostęp komunikacyjny	Cena jednostkowa skoregowana [zł/m ²]
3*	20/1 Paszczyna	1	3	1	3300	4	2	20,93 zł
4*	103/19 Nagawczyna	2	3	3	1300	4	2	24,84 zł
9*	92 Nagawczyna	2	3	2	4300	3,5	2	20.74 zł
Wyc. nier.	1827 Dębica	2	3	0	5001	4	2	?

9.2. Określenie cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości do porównania

Wyceniana nieruchomość posiada następujące wcześniej zdefiniowane cechy:

Nazwa cechy (atributu)	Charakterystyka (własności) cechy	Skala atrybutu
Położenie (lokalizacja)	W strefie centralnej powiatu, przy głównej ulicy w otoczeniu nieruchomości o przeznaczeniu takim jak wyceniana oraz w odległości do 1 km od centrum powiatu.	Korzystne (2)
Wyposażenie w urządzenia infrastruktury (uzbrojenie)	Częściowa dostępność do uzbrojenia - liczba urządzeń infrastruktury podłączonych oraz liczba urządzeń możliwych do podłączenia: za każde urządzenie możliwe do podłączenia należy przyjąć współczynnik 0,5.	Liczba mediów 4
Intensywność zabudowy	Zabudowa luźna, o przeznaczeniu takim jak wyceniana nieruchomość.	b. korzystna (3)
Dostępność komunikacyjna	Dostęp do linii autobusowej w odległości do 200 m.	B. korzystna (2)
Kształt działki	O kształcie nieregularnym lub kształcie prostokąta, którego stosunek boku dłuższego do krótszego jest większy od 1,5.	Niekorzystny (0)
Pole powierzchni działki	Jako atrybut nieruchomości gruntowej niezabudowanej, liczba metrów kwadratowych.	5001

Nieruchomość do porównania A – (20/1)/Pszczyna - posiada następujące wcześniej zdefiniowane cechy:

Nazwa cechy (atributu)	Charakterystyka cechy	Skala atrybutu
Położenie (lokalizacja)	W strefie pośredniej powiatu, przy bocznej ulicy w otoczeniu nieruchomości o podobnym przeznaczeniu jak wyceniana, w odległości do 5 km od centrum powiatu.	Przeciętne (1)
Wyposażenie w urządzenia infrastruktury (uzbrojenie)	Częściowa dostępność do uzbrojenia - liczba urządzeń infrastruktury podłączonych oraz liczba urządzeń możliwych do podłączenia. Liczba urządzeń infrastruktury podłączonych: E,W,G,D.	Liczba mediów 4
Intensywność zabudowy	Zabudowa luźna, o przeznaczeniu takim jak wyceniana nieruchomość.	b. korzystna (3)
Dostępność komunikacyjna	Dostęp do linii autobusowej w odległości do 200 m.	B. korzystna (2)
Kształt działki	O kształcie prostokąta, którego stosunek boku dłuższego do krótszego jest w przedziale 1,41 do 1,5.	Przeciętny (1)
Pole powierzchni działki	Jako atrybut nieruchomości gruntowej niezabudowanej, liczba metrów kwadratowych.	3300

Nieruchomość do porównania B – (103/19)/Nagawczyna - posiada następujące wcześniej zdefiniowane cechy:

Nazwa cechy (atributu)	Charakterystyka cechy	Skala atributu
Położenie (lokalizacja)	W strefie centralnej powiatu, przy głównej ulicy w otoczeniu nieruchomości o przeznaczeniu takim jak wyceniana oraz w odległości do 1 km od centrum powiatu.	Korzystne (2)
Wyposażenie w urządzenia infrastruktury (uzbrojenie)	Częściowa dostępność do uzbrojenia - liczba urządzeń infrastruktury podłączonych oraz liczba urządzeń możliwych do podłączenia. Liczba urządzeń infrastruktury podłączonych: E,W,G,D.	Liczba mediów 4
Intensywność zabudowy	Zabudowa luźna, o przeznaczeniu takim jak wyceniana nieruchomość.	b. korzystna (3)
Dostępność komunikacyjna	Dostęp do linii autobusowej w odległości do 200 m.	B. korzystna (2)
Kształt działki	O kształcie prostokąta, którego stosunek boku dłuższego do krótszego jest mniejszy od 1,3.	b. korzystny (3)
Pole powierzchni działki	Jako atrybut nieruchomości gruntowej niezabudowanej, liczba metrów kwadratowych.	1300

Nieruchomość do porównania C – (92)/Nagawczyna - posiada następujące wcześniej zdefiniowane cechy:

Nazwa cechy (atributu)	Charakterystyka cechy	Skala atributu
Położenie (lokalizacja)	W strefie centralnej powiatu, przy głównej ulicy w otoczeniu nieruchomości o przeznaczeniu takim jak wyceniana oraz w odległości do 1 km od centrum powiatu.	Korzystne (2)
Wyposażenie w urządzenia infrastruktury (uzbrojenie)	Częściowa dostępność do uzbrojenia - liczba urządzeń infrastruktury podłączonych oraz liczba urządzeń możliwych do podłączenia. Liczba urządzeń infrastruktury podłączonych: E,W,D; możliwość podłączenia: G	Liczba mediów 3,5
Intensywność zabudowy	Zabudowa luźna, o przeznaczeniu takim jak wyceniana nieruchomość.	b. korzystna (3)
Dostępność komunikacyjna	Dostęp do linii autobusowej w odległości do 200 m.	B. korzystna (2)
Kształt działki	O kształcie prostokąta, którego stosunek boku dłuższego do krótszego jest w przedziale 1,31 do 1,4.	Korzystny (2)
Pole powierzchni działki	Jako atrybut nieruchomości gruntowej niezabudowanej, liczba metrów kwadratowych.	4300

9.2. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Do wyceny analizowanej nieruchomości zastosowano procedurę obliczeń dla metody porównywania parami, którą realizowano według etapów przedstawionych w punkcie 8 operatu.

Do porównania przyjęto nieruchomości zamieszczone w tabeli 6, dla których cztery atrybuty mają istotne udziały procentowe w wyjaśnianiu zmienności cen.

Do wyznaczenia udziałów kwotowych atrybutów wykorzystano rozpiętość cen nieruchomości z całej bazy (tabela 4), czyli $\Delta c = c_{\max} - c_{\min} = 26,59 - 9,35 = 17,24 \text{ zł/m}^2$, gdyż na podstawie całej bazy zostały określone „wagi” atrybutów. Wycenę przedstawiono w schemacie w formie tabeli 7.

Tabela 7. Szacowanie jednostkowej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej metodą porównywania parami

Atrybut	Udziały procentowe atrybutów [k%]	Udziały kwotowe atrybutów zł/m ²	Rozpiętość skal atrybutów w bazie	Udział kwotowy na jednostkę zł/m ²	Nieruchomość wyc. X	Nieruchomość A = 3		Nieruchomość B = 4		Nieruchomość C = 9	
						Atry	Popr	Atry	Popr	Atry	Popr
Położenie	31	5,35	2-0 = 2	2,68	2	1	2,68	2	0	2	0,00
Intensywność zabudowy	33	5,69	3-0 = 3	1,90	3	3	0,00	3	0,00	3	0,00
Urządzenia infrastr.	18	3,10	4-3 = 1	3,10	4	4	0,00	4	0,00	3,5	1,55
Kształt i topografia	18	3,10	3-0 = 3	1,03	0	1	-1,03	3	-3,09	2	-2,06
Suma	100	17,24					1,65		-3,09		-0,51
Cena	$c_{\max} - c_{\min} = 17,24$						20,93		24,84		20,74
Cena skoryg.							22,58		21,75		20,23
Wagi=	Liczono według wzoru $p = \frac{1}{0,5 + n_{PK}}$						0,40		0,67		0,40
Szacowana jednostkowa wartość nieruchomości wynosi (średnia ważona): 21,56 zł/m ²											

Wartość rynkową analizowanej nieruchomości stanowi iloczyn pola powierzchni działki i średniej ważonej cen skorygowanych, czyli

$$W = 5001 \text{ m}^2 \times 21,56 \text{ zł/m}^2 = 107\,822 \text{ zł}$$

Na podstawie wyceny metodą porównywania parami, opartej na 3 porównywanych nieruchomościach, można postawić wniosek, że wartość rynkowa analizowanej nieruchomości powinna być na poziomie

$$W = 107\,822 \text{ zł.}$$

Określona wartość rynkowa nieruchomości wycenianej, na podstawie 3 podobnych nieruchomości, może stanowić reprezentatywną wartość dla analizowanego rynku.

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Na podstawie wykonanej analizy rynku podobnych nieruchomości do wycenianej oraz na podstawie wykonanych obliczeń według metody porównywania parami wynika, że wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$$W = 107\,822 \text{ zł}$$

Słownie: **sto siedem tysięcy osiemset dwadzieścia dwa złote**

Szacowana jednostkowa wartość rynkowa tej nieruchomości, na poziomie 21,56 zł/m² mieści się w przedziale (od 20,74 zł/m² do 24,84 zł/m²) cen nieruchomości podobnych, które były wzięte do porównania i wyceny.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

11.1. Klauzule ogólne:

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
2. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości może być aktualna w nie dłuższym jak półrocznym okresie czasu od daty wyceny.

11.2. Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu:

1. Zgodnie z Art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami z niniejszego operatu został sporządzony wyciąg, który zostanie przekazany do Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru.
2. Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w punkcie 2 „CEL WYCENY” niniejszego opracowania, natomiast operat nie może być modyfikowany i wykorzystany do innych celów wyceny rozważanej nieruchomości.
3. Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.

11.3. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy

1. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
2. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. Protokół z badania księgi wieczystej.
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Wyrys z mapy ewidencji gruntów i budynków.
4. Protokół z badania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Dębica.
5. Protokół z wywiadu terenowego.

(Pieczęć i podpis rzeczoznawcy)