



## ZAŁĄCZNIK NR 3

### OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej  
nieruchomości zabudowanej budynkiem piekarni  
stanowiącej działki gruntu nr 563/3 i 563/4  
położonej we wsi **ŻÓŁKIEW KOLONIA** gm. **Żółkiewka**

**Zleceniodawca:**

**Marcin Komadowski, Syndyk Masy Upadłości  
Gminnej Spółdzielni Samopomoc Chłopska w Żółkiewce  
w upadłości likwidacyjnej**

**adres do korespondencji:**

ul. Budowlana 50 lok. 205  
20-469 Lublin

KRS: 0000192004, NIP: 9220006268, REGON: 000357920

**Operat opracował:**

**Biegły sądowy, rzeczoznawca majątkowy  
Tomasz Goszczycki**

**Lublin, 19 kwietnia 2018 r.**

## SPIS TREŚCI

<b>I. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY.....</b>	<b>4</b>
<b>II. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>III. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>4</b>
III.1. PODSTAWA FORMALNA .....	4
III.2. PODSTAWY PRAWNE .....	4
III.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI I RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	4
<b>IV. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>5</b>
<b>V. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....</b>	<b>5</b>
V.1. STAN PRAWNY .....	5
V.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA I TECHNICZNO-UŻYTKOWY .....	5
V.3. STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	6
V.4. STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI.....	6
<b>VI. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>7</b>
<b>VII. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>7</b>
VII.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI.....	7
VII.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY.....	7
<b>VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI JAKO PRZEDMIOTU PRAWA WŁASNOŚCI .....</b>	<b>10</b>
VIII.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY.....	10
VIII.1.1. Przyjęcie jednostki porównawczej.....	10
VIII.1.2. Określenie trendu zmian cen transakcyjnych w czasie .....	10
VIII.1.3. Określenie cech rynkowych nieruchomości podobnych.....	11
VIII.1.4. Nieruchomości podobne przyjęte do porównań.....	12
VIII.1.5. Określenie wag cech rynkowych nieruchomości.....	13
VIII.2. OCENA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ W KONTEKŚCIE CECH RYNKOWYCH.....	14
VIII.3. USTALENIE ZAKRESÓW POPRAWEK KWOTOWYCH .....	14
VIII.4. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI W PARACH PORÓWNAWCZYCH I OBLICZENIE POPRAWEK KWOTOWYCH .....	14
VIII.5. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	15
<b>IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO.....</b>	<b>16</b>
IX.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU GRUNTÓW W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY.....	16
IX.1.1. Przyjęcie jednostki porównawczej.....	16
IX.1.2. Określenie trendu zmiany cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.....	16

IX.1.3.	Określenie cech rynkowych nieruchomości.....	17
IX.1.4.	Nieruchomości podobne przyjęte do porównań.....	17
IX.1.5.	Określenie wag cech rynkowych nieruchomości.....	19
IX.2.	OCENA NIERUCHOMOŚCI W KONTEKŚCIE CECH RYNKOWYCH .....	19
IX.3.	USTALENIE ZAKRESÓW POPRAWEK KWOTOWYCH .....	19
IX.4.	ZESTAWIENIE CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ I NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH .....	20
IX.5.	ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI W PARACH PORÓWNAWCZYCH I OBLICZENIE POPRAWEK KWOTOWYCH.....	20
IX.6.	OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU JAKO PRZEDMIOTU PRAWA WŁASNOŚCI .....	21
IX.7.	OKREŚLENIE STOPY DYSKONTOWEJ I STOPY KAPITALIZACJI.....	22
IX.8.	USTALENIE WIELKOŚCI WSPÓŁCZYNNIKA KORYGUJĄCEGO PRAWO WŁASNOŚCI DO PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO .....	24
IX.9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU JAKO PRZEDMIOTU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO .....	24
<b>X.</b>	<b>OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI JAKO PRZEDMIOTU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO .....</b>	<b>24</b>
<b>XI.</b>	<b>WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....</b>	<b>25</b>
<b>XII.</b>	<b>KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....</b>	<b>25</b>
	<b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>26</b>

## **I. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem piekarni, położona w osadzie Żółkiew Kolonia gm. Żółkiewka, powiat krasnostawski, województwo lubelskie, oznaczona jako działki gruntu nr 563/3 i 563/4 o łącznej powierzchni 0,3364 ha.

Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW Nr ZA1Z/00081508/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny obejmuje określenie aktualnej wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz ze związanym prawem własności budynków i urządzeń.

## **II. CEL WYCENY**

Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości dla celu postępowania upadłościowego prowadzonego przez Syndyka Masy Upadłości.

## **III. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **III.1. PODSTAWA FORMALNA**

Umowa o dzieło zawarta w dniu 27 lutego 2018 r. pomiędzy Zamawiającym: Marcinem Komadowskim, Syndykiem Masy Upadłości Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w Żółkiewce w upadłości likwidacyjnej, a wykonawcą niniejszego opracowania.

### **III.2. PODSTAWY PRAWNE**

1. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2344).
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 121).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

### **III.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI I RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

1. Informacje o cenach uzyskiwanych za nieruchomości zabudowane budynkami produkcyjnymi i magazynowymi, sprzedane w okresie trzech lat poprzedzających wycenę w obrocie nieruchomościami na terenie powiatu krasnostawskiego (ze szczególnym uwzględnieniem gminy Żółkiewka) oraz innych miejscowościach położonych na terenach gmin wiejskich powiatów sąsiednich: chełmskiego, zamojskiego, biłgorajskiego, lubelskiego i świdnickiego.
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Kopia z mapy zasadniczej.
4. Oględziny nieruchomości wycenianej.
5. Oględziny nieruchomości podobnych.
6. Informacje i wyjaśnienia uzyskane od Syndyka.
7. Informacje własne o uwarunkowaniach lokalnych.
8. Uchwała nr XLI/285/06 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 26 października 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego nr 38 poz. 965 z dnia 7 marca 2007 r.) zmieniona uchwałą IV/17/2007 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 19 stycznia 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego nr 39 poz. 978 z dnia 7 marca 2007 r.) oraz uchwałą nr XLII/228/14 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 8 sierpnia 2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego poz. 2809 z dnia 19 sierpnia 2014 r.).

#### IV. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- data sporządzenia operatu szacunkowego: 19.04.2018 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 19.04.2018 r.
- data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 12.04.2018 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości: 8.03 i 12.04.2018 r.

#### V. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

##### V.1. STAN PRAWNY

W rejestrze gruntów nieruchomość oznaczona jest jako działki gruntu o numerach ewidencyjnych 563/3 i 563/4 (arkusz 1) w obrębie 27 – Żółkiew Kolonia, gmina Żółkiewka, powiat krasnostawski, województwo lubelskie. Działki gruntu nr 563/3 i 563/4 posiadają łączną powierzchnię 0,3364 ha w tym:

- powierzchnia działki gruntu nr 563/3 wynosi 0,2987 ha;
- powierzchnia działki gruntu nr 563/4 wynosi 0,0377 ha;

Ww. działki gruntu stanowią użytki RIIIa i RIIIb – grunty orne klasy IIIa i IIIb (załącznik nr 1).

Właścicielem nieruchomości jest Gmina Żółkiewka. Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Użytkownikiem wieczystym jest Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska”.

*Podczas sporządzania niniejszego operatu szacunkowego ustalono, że dane dotyczące numeru księgi wieczystej ujawnione w rejestrze gruntów są nieprawidłowe – według rejestru gruntów dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW Nr 81851 – ustalono, że taka księga wieczysta istnieje, ale jest prowadzona dla innej nieruchomości. Ponadto ustalono, że dla przedmiotowej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW Nr ZA1Z/00081508/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Podczas badania księgi wieczystej w dniu 29 marca 2018 r. o godz. 14.30 stwierdzono następujące wpisy:*

##### DZIAŁ I – O „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Działki gruntu o numerach ewidencyjnych 563/3 i 563/4 położone w miejscowości Kol. Żółkiew gm. Żółkiewka o łącznej powierzchni 0,3364 ha. Sposób korzystania: R – grunty orne.

Budynek piekarni mechanicznej stanowiący przedmiot odrębnej własności.

##### DZIAŁ I-SP – „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ”

Działka gruntu w wieczystym użytkowaniu zabudowana budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość. Użytkowanie wieczyste ustanowione do dnia 17 grudnia 2096 r.

##### DZIAŁ II – „WŁASNOŚĆ”

Właściciel – Gmina Żółkiewka.

Użytkownik wieczysty – Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” w Żółkiewce.

##### DZIAŁ III – „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

Brak wpisów.

##### DZIAŁ IV – „HIPOTEKA”

Brak wpisów.

##### V.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA I TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Dojazd do nieruchomości odbywa się od strony północnej drogą o nawierzchni asfaltowej. Działka gruntu nr 563/4 położona w m. Żółkiew Kolonia posiada powierzchnię 377 m<sup>2</sup>, kształt nieregularnego, wydłużonego wielokąta i stanowi część drogi dojazdowej do działki gruntu nr 563/3 oraz obiektów posadowionych na działce gruntu nr 563/5, sąsiadującej z przedmiotową nieruchomością od strony południowej i zachodniej (załącznik nr 2). Działka gruntu nr 563/4 posiada powierzchnię 2.987 m<sup>2</sup> i zabudowana jest budynkiem piekarni – budynkiem o charakterze

produkcyjno-magazynowym z zapleczem biurowym o powierzchni zabudowy ok. 675 m<sup>2</sup> (ustalono w wyniku pomiarów dokonanych podczas oględzin). Od strony północnej budynku posadowiony jest komin dymowy. Teren płaski, ogrodzony od strony północnej i wschodniej siatką handlową na słupkach metalowych osadzonych w ziemi. Od strony zachodniej i północnej urządzone są plac manewrowy z płyt betonowych.

#### **Budynek piekarni:**

- wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony;
- bryła budynku składa się z trzech części: wyższej środkowej i dwóch niższych bocznych;
- od strony zachodniej wzniesiona rampa;
- wzniesiony prawdopodobnie w latach 70. ubiegłego wieku;
- ściany nadziemne murowane z cegły;
- ściany działowe murowane z cegły;
- elewacja otynkowana (tynk skorodowany);
- stropodach dwuspadowy z płyt korytkowych, kryty papą, nieszczelny – widoczne liczne zawilgocone miejsca, zaatakowane grzybem; konstrukcja dachu w części środkowej wsparta na słupie żelbetowym;
- rury i rynny spustowe z blachy ocynkowanej;
- w części produkcyjnej magazynowej posadzki betonowe; na niektórych posadzkach widoczne ślady po zalegającej wodzie spływającej z dachu; w części socjalnej część posadzek wyłożona wykładziną PVC;
- drzwi wejściowe od strony północnej i wschodniej drewniane;
- drzwi zewnętrzne od strony zachodniej metalowe;
- drzwi wewnętrzne płycinowe, pełne i szklone; drzwi do magazynu mąki metalowe;
- okna drewniane, w większości zbutwiałe;
- na sufitach widoczne liczne ślady zawilgocenia od nieszczelnego dachu;
- ściany wewnętrzne otynkowane, w niektórych pomieszczeniach wyłożone glazurą do wysokości ok. ościeżnic drzwi; ściany korytarza i część pomieszczeń socjalnych malowane w lamperie; ściany wewnętrzne przy posadzkach są zawilgocone, zagrzybione; na niektórych ścianach widoczne wyraźne pęknięcia pionowe.

W budynku znajdują się pomieszczenia produkcyjne i magazynowe oraz wydzielona część socjalna. W części produkcyjnej obmurowane są piece ceramiczne do wypieku pieczywa opalane paliwem stałym. W południowej części hali produkcyjnej, od strony okien przymocowane są do posadzki urządzenia piekarnicze.

Budynek wyposażony jest w nieczynną instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (grzejniki żeliwne i „fawery”) i ciepłej wody użytkowej, wentylacji mechanicznej i instalację odgromową. Ogrzewanie z własnego kotła na paliwo stałe.

Na podstawie oględzin stan techniczny budynku piekarni oceniono jako „do remontu generalnego”.

Stan zagospodarowania i techniczno-użytkowy nieruchomości przedstawiono w załączniku nr 3.

### **V.3. STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Szacowana nieruchomość posiada dostęp do sieci elektrycznej, wodociągowej gminnej i kanalizacyjnej gminnej oraz posiada zbiornik bezodpływowy na ścieki (załącznik nr 2).

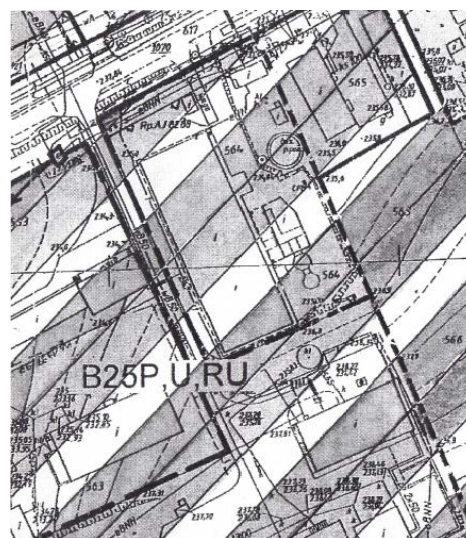
### **V.4. STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI**

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie lubelskim, powiecie krasnostawskim, gminie Żółkiewka, w osadzie Żółkiew Kolonia znajdującej się na południowy zachód od siedziby gminy. Osada Żółkiew Kolonia stanowi sołectwo.

Według danych GUS gmina Żółkiewka zajmuje obszar ok. 130 km<sup>2</sup> i jest zamieszkiwana przez ok. 6 tys. osób, co oznacza gęstość zaludnienia na poziomie ok. 47 osób/km<sup>2</sup>. Gmina prowadzi dwie szkoły podstawowe: w Żółkiewce i Chłaniowie oraz gimnazjum w Żółkiewce. Na terenie gminy siedzibę ma także Zespół Szkół Gimnazjalnych w Zaburzu prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Krasnymstawie. W Żółkiewce funkcjonuje Ośrodek Kultury wraz z Biblioteką Gminną. Na terenie gminy usytuowane są cztery obiekty sakralne: kościoły rzymsko-katolickie w miejscowościach: Chłaniów, Olchowiec, Żółkiewka, oraz kościół polsko-narodowy w Żółkiewce. Miejscowość Żółkiewka pełni funkcję gminnego ośrodka usługowego, w którym zlokalizowane są: Posterunek Policji, Samodzielny Niepubliczny Ośrodek Zdrowia, trzy apteki, Urząd Pocztowy, Oddział Banku Spółdzielczego, Oddział SKOK, punkt weterynaryjny, sklepy, zakłady usługowe. Przez teren gminy przepływają trzy rzeki: Giełczew, Łętownia i Żółkiewka – dopływ rzeki Wieprz. We wsi Gany ma swoje źródło rzeka Werbka. Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią nieruchomości produkcyjne i magazynowe.

## VI. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka zatwierdzonym Uchwałą nr XLI/285/06 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 26 października 2006 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 38 poz. 965 z dnia 7 marca 2007 r. oraz Uchwałą zmieniającą Uchwałę IV/17/2007 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 19 stycznia 2007 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 39 poz. 978 z dnia 7 marca 2007 r. nr XLII/228/14 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 8 sierpnia 2014 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego poz. 2809 z dnia 19 sierpnia 2014 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach oznaczonych symbolem B25P,U,RU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.



## VII. SPOSÓB WYCENY

### VII.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Stosownie do zapisów art. 150 ust. 1 pkt 1 oraz art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu określa się **wartość rynkową**.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej (art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

### VII.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz

dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe (art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Na wyznaczonym dla celu wyceny lokalnym rynku nieruchomości nie stwierdzono danych pozwalających na dokonanie oszacowania przedmiotowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego. W wyniku badania rynku nieruchomości nie stwierdzono również transakcji dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego. Wobec powyższego zastosowano następującą procedurę szacowania:

- określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności;
- określono wartość rynkową gruntu jako przedmiotu prawa własności;
- określono wartość rynkową prawa własności budynków i urządzeń jako różnicę pomiędzy wartością rynkową przedmiotowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a wartością rynkową gruntu jako przedmiotu prawa własności;
- skorygowano wartość rynkową gruntu jako przedmiotu prawa własności do wartości prawa użytkowania wieczystego, zgodnie z metodyką zawartą w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
- wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określono jako sumę określonej w powyższy sposób wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz wartości prawa własności budynków i urządzeń.

Ze względu na bardzo małą ilość transakcji zawartych na wyznaczonym dla celu wyceny rynku lokalnym, dotyczących nieruchomości podobnych, wartość rynkową nieruchomości jako przedmiotu prawa własności oraz wartość rynkową gruntu jako przedmiotu prawa własności określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

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 do 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. Jako nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do położenia, stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania oraz innych cech wpływających na wartość.

Przy metodzie porównywania parami, porównuje się nieruchomość wycenianą, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości, obliczając poprawki kwotowe wynikające z różnic w cechach pomiędzy nieruchomościami przyjętymi do porównań. Poprawki kwotowe oblicza się przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny, mieści się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do obliczeń (tzw. interpolacja). Poprawka kwotowa dla par nieruchomości posiadających ten sam stan cechy rynkowej wynosi 0. W przypadku, gdy nieruchomość wyceniana posiada stan cechy lepszy lub gorszy od stanu cech w zbiorze nieruchomości podobnych, poprawkę kwotową oblicza się poprzez ekstrapolację zakresu kwotowego obliczonego dla danej cechy rynkowej.

Schemat realizacyjny metody porównywania parami przedstawia się następująco:

- analiza transakcji przeprowadzonych na wyznaczonym rynku lokalnym;
- przyjęcie jednostki porównawczej;
- określenie poprawki czasowej na podstawie analizy trendu zmian cen transakcyjnych;
- określenie zestawu cech rynkowych nieruchomości – atrybutów zauważalnych przez uczestników rynku nieruchomości i mających wpływ na ceny transakcyjne;



- określenie wag dla poszczególnych cech rynkowych;
- wybór nieruchomości do porównań;
- obliczenie wielkości poprawek kwotowych, uwzględniających różnice w cechach pomiędzy nieruchomościami przyjętymi do porównań, a nieruchomością wycenianą;
- określenie jednostkowej wartości rynkowej nieruchomości, obliczonej jako średnia (arytmetyczna lub ważonej<sup>1</sup>), ze skorygowanych cen transakcyjnych uzyskanych z porównań.

Zgodnie z § 29 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.
2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

Relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, o której mowa w § 29 ust. 2 ww. rozporządzenia, nie można było ustalić. Z tego powodu określenia wartości rynkowej gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego dokonano zgodnie z ust. 3 ww. przepisu, zgodnie z którym:

3. Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

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

gdzie:

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

Zgodnie z wyżej przytoczonymi przepisami, wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu określono jako iloczyn wartości rynkowej gruntu jako przedmiotu prawa własności oraz współczynnika korygującego  $W_k$ , o którym mowa w § 29 ust. 3 ww. rozporządzenia.

---

<sup>1</sup> Średnią ważoną stosuje się w przypadku uzyskania niejednorodnych wyników z porównań. W takim przypadku wykorzystuje się wagi np. według Markowa, obliczone jako odwrotność sumy kwadratów obliczonych poprawek, pomnożone przez odpowiednio tak dobraną liczbę, aby poprawki nie miały zbyt małych wartości. Waga jest tym mniejsza im większe są poprawki korygujące (dla nieruchomości identycznych z wycenianą suma kwadratów poprawek wynosi 0).

Wysokość stopy kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości (§ 9 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego). 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 (§ 13 ww. rozporządzenia). Stopę dyskontową określa się natomiast na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej (§ 12 ww. rozporządzenia). Ze względu na brak danych z rynku nieruchomości, stopę kapitalizacji określono z rynku kapitałowego zgodnie z ww. przepisami.

## **VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI JAKO PRZEDMIOTU PRAWA WŁASNOŚCI**

### **VIII.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY**

Obszar rynku określono dla terenów charakteryzujących się podobnym przeznaczeniem, cechami zaplecza i infrastruktury technicznej co teren, na którym zlokalizowana jest szacowana nieruchomość. Przeanalizowano rynek nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjno-magazynowymi z zapleczem biurowym, położonymi na terenie powiatu krasnostawskiego, ze szczególnym uwzględnieniem gminy Żółkiewka). Ze względu na bardzo małą ilość danych dotyczących obrotu nieruchomościami podobnymi, obszar rynku rozszerzono o miejscowości położone w powiatach sąsiednich: chełmskim, zamojskim, biłgorajskim, lubelskim i świdnickim.

Przy wyborze okresu czasu, z którego zbierano informacje o transakcjach, kierowano się przesłanką, aby rynek praw do nieruchomości wykazywał pewną stabilność, by można było określić trend czasowy zmiany cen transakcyjnych i zebrać możliwie dużo informacji o rynku. Ze względu na bardzo małą ilość danych dotyczących obrotu nieruchomościami podobnymi, okres badania rynku wyznaczono w okresie 3 lat poprzedzających wycenę.

Dokonując wyboru nieruchomości podobnych do bezpośrednich porównań uwzględniono cechy rynkowe nieruchomości, które zgodnie z wynikami analizy transakcji na rynku objętym analizą, mają zasadniczy wpływ na poziom cen, i których stan możliwy był do oceny na podstawie uzyskanych informacji.

Analiza wyznaczonego dla celu wyceny rynku nieruchomości pozwala na stwierdzenie, że ceny nieruchomości podobnych, spełniających kryteria obrotu wolnorynkowego, w okresie przyjętym do analizy, wahały się w przedziale od ok. 103 zł do ok. 378 zł w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynków. Zarówno popyt, jak i podaż nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny kształtowały się na poziomie bardzo niskim.

#### **VIII.1.1. Przyjęcie jednostki porównawczej**

Dla celu określenia wartości rynkowej nieruchomości jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku tzn. cenę transakcyjną wyrażoną w złotych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku.

#### **VIII.1.2. Określenie trendu zmian cen transakcyjnych w czasie**

Przeprowadzona analiza rynku nieruchomości wyznaczonego dla celu wyceny nie dała podstaw do stwierdzenia tendencji zmian cen w okresie czasu, w którym wystąpiły transakcje nieruchomości podobnych, przyjętych do bazy cen transakcyjnych. W związku z powyższym nie wprowadzono współczynnika korygującego ceny transakcyjne ze względu na trend zmian cen nieruchomości w czasie.

### VIII.1.3. Określenie cech rynkowych nieruchomości podobnych

Cechy tworzące wartość każdego prawa do nieruchomości jak: przeznaczenie, lokalizacja, dostępność komunikacyjna, uzbrojenie terenu, funkcje i standard zagospodarowania otoczenia, powierzchnia nieruchomości, możliwość jej wykorzystania i zagospodarowania, w różnym stopniu wpływają na ich wartość. Niektóre z tych cech są bardzo istotne dla potencjalnych nabywców i to one w decydujący sposób wpływają na cenę rynkową. Analiza rynku pozwoliła ustalić cechy rynkowe nieruchomości podobnych oraz ich wpływ na ceny transakcyjne, niezbędne do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Uwzględniono w szczególności cechy mające charakter trwałe i preferowane przez nabywców. Ze względu na bardzo małą ilość danych wyniki analizy wyznaczonego dla celu wyceny rynku nieruchomości uzupełniono o wyniki analiz dotyczących rynków równoległych.

Ustalono, że na rynku nieruchomości wyznaczonym dla celu wyceny największy wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości podobnych mają następujące cechy:

- położenie na rynku lokalnym, odzwierciedlająca tendencję ustalania cen transakcyjnych w zależności od usytuowania nieruchomości w strefie rynku;
- dojazd, dostęp do nieruchomości, odzwierciedlająca tendencję ustalania cen transakcyjnych w zależności od jakości dojazdu i dojazdu do nieruchomości;
- standard wykończenia, odzwierciedlająca tendencję ustalania wyższych cen transakcyjnych dla nieruchomości posiadających wnętrza budynków zadbane, regularnie remontowane, odświeżane;
- stan techniczny budynku, odzwierciedlająca tendencję ustalania cen transakcyjnych w zależności od stopnia zużycia obiektów budowlanych wchodzących w skład nieruchomości;
- wielkość powierzchni działki, odzwierciedlająca tendencję ustalania wyższych cen transakcyjnych dla nieruchomości o mniejszych wielkościach powierzchni;
- wielkość powierzchni budynku, odzwierciedlająca tendencję ustalania wyższych cen transakcyjnych dla budynków o mniejszych wielkościach powierzchni;
- wyposażenie techniczne, odzwierciedlająca tendencję ustalania cen transakcyjnych w zależności od dostępności do sieci uzbrojenia terenu.

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	dobrze
		gorsze
2	Dojazd, dostęp do nieruchomości	dobry
		gorszy
3	Standard wykończenia	dobry
		gorszy
4	Stan techniczny budynku	średni
		zadowolający
5	Wielkość powierzchni działki	mniejsza
		średnia
		większa
6	Wielkość powierzchni budynku	mniejsza
		średnia
		większa
5	Wyposażenie techniczne	pełne (EWKG)
		niepełne

#### VIII.1.4. Nieruchomości podobne przyjęte do porównań

Dokonując wyboru nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej uwzględniono cechy rynkowe, które zgodnie z wynikami analizy transakcji na rynku objętym analizą, mają zasadniczy wpływ na poziom cen. Transakcje nieruchomości podobnych były zawarte pomiędzy osobami fizycznymi i prawnymi. Na wyznaczonym dla celu wyceny rynku nieruchomości stwierdzono następujące transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych:

##### *Nieruchomość podobna A*

W listopadzie 2016 roku, za cenę 80.800,00 zł sprzedano nieruchomość położoną na peryferiach miejscowości Rejowiec Fabryczny (pow. chełmski), stanowiącą działkę gruntu o powierzchni 5.340 m<sup>2</sup> zabudowaną jednokondygnacyjnym, murowanym budynkiem produkcyjno-magazynowym, o powierzchni zabudowy 214,00 m<sup>2</sup>. Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku wyniosła **377,57 zł**. Ustalono następujące stany cech rynkowych nieruchomości podobnej A:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	dobre
2	Dojazd, dostęp do nieruchomości	gorszy
3	Standard wykończenia	dobry
4	Stan techniczny budynku	średni
5	Wielkość powierzchni działki	mniejsza
6	Wielkość powierzchni budynku	mniejsza
7	Wyposażenie techniczne	pełne

##### *Nieruchomość podobna B*

W grudniu 2016 roku, za cenę 200.000,00 zł sprzedano nieruchomość położoną w miejscowości Orłów Drewniany Kolonia (pow. krasnostawski, gm. Izbica), stanowiącą działkę gruntu o powierzchni 10.200 m<sup>2</sup> zabudowaną jednokondygnacyjnym, murowanym budynkiem produkcyjno-magazynowym, o powierzchni zabudowy ok. 1.950 m<sup>2</sup>. Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku wyniosła **102,59 zł**. Ustalono następujące stany cech rynkowych nieruchomości podobnej B:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	gorsze
2	Dojazd, dostęp do nieruchomości	gorszy
3	Standard wykończenia	gorszy
4	Stan techniczny budynku	zadowalający
5	Wielkość powierzchni działki	większa
6	Wielkość powierzchni budynku	większa
7	Wyposażenie techniczne	niepełne

##### *Nieruchomość podobna C*

W marcu 2017 roku, za cenę 350.000,00 zł sprzedano nieruchomość położoną w miejscowości Sokołówka (pow. biłgorajski, gm. Frampol), stanowiącą działki gruntu o łącznej powierzchni 6.469 m<sup>2</sup> zabudowaną jednokondygnacyjnym, murowanymi budynkami produkcyjno-magazynowymi, o łącznej powierzchni zabudowy 1.120,00 m<sup>2</sup>. Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku wyniosła **312,50 zł**. Ustalono następujące stany cech rynkowych nieruchomości podobnej C:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	dobre
2	Dojazd, dostęp do nieruchomości	dobry
3	Standard wykończenia	dobry
4	Stan techniczny budynku	średni
5	Wielkość powierzchni działki	średnia
6	Wielkość powierzchni budynku	większa
7	Wyposażenie techniczne	niepełne

### Nieruchomość podobna D

W grudniu 2017 roku, za cenę 170.000,00 zł sprzedano nieruchomość położoną w miejscowości Zagrody (pow. biłgorajski, gm. Goraj), stanowiącą działkę gruntu o powierzchni 1.100 m<sup>2</sup> zabudowaną jednokondygnacyjnym, murowanym budynkiem produkcyjno-magazynowym, o powierzchni zabudowy ok. 574,00 m<sup>2</sup>. Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku wyniosła **296,17 zł**. Ustalono następujące stany cech rynkowych nieruchomości podobnej D:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	gorsze
2	Dojazd, dostęp do nieruchomości	gorszy
3	Standard wykończenia	dobry
4	Stan techniczny budynku	średni
5	Wielkość powierzchni działki	mniejsza
6	Wielkość powierzchni budynku	średnia
7	Wyposażenie techniczne	niepełne

### VIII.1.5. Określenie wag cech rynkowych nieruchomości

Waga cechy rynkowej to procentowy wpływ danej cechy na wartość. Wagi cech rynkowych określono przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny, mieści się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do obliczeń. Różnica pomiędzy ceną transakcyjną nieruchomości o najwyższym (najlepszym) stanie danej cechy, a nieruchomości o najniższym (najgorszym) stanie cechy, odniesiona do zakresu cenowego dla analizowanego rynku, wyznacza procentowy wpływ danej cechy na wartość nieruchomości. Określenia wag cech rynkowych dokonano przy zastosowaniu klasycznej metody „*ceteris paribus*”, analizy korelacji cech z cenami transakcyjnymi, na podstawie analizy rynków rodzajowo podobnych oraz analizy preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Przy określaniu wag rynkowych przyjęto zasadę, że ich suma nie może przekraczać 1 tzn. 100%. Na podstawie ww. analizy przyjęto, że cechy rynkowe ustalone dla wyznaczonego dla celu wyceny rynku nieruchomości mają następujący wpływ na ceny nieruchomości podobnych, a tym samym na wartość nieruchomości:

Lp.	Nazwa cechy	wpływ na cenę [waga w %]
1	Położenie na rynku lokalnym	30
2	Dojazd, dostęp do nieruchomości	10
3	Standard wykończenia	15
4	Stan techniczny budynku	20
5	Wielkość powierzchni działki	5
6	Wielkość powierzchni budynku	5
7	Wyposażenie techniczne	15
<b>Suma:</b>		<b>100</b>

## VIII.2. OCENA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ W KONTEKŚCIE CECH RYNKOWYCH

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	lepsze niż nieruchomości podobnych
2	Dojazd, dostęp do nieruchomości	gorszy
3	Standard wykończenia	słabszy niż nieruchomości podobnych
4	Stan techniczny budynku	słabszy niż nieruchomości podobnych
5	Wielkość powierzchni działki	średnia
6	Wielkość powierzchni budynku	średnia
7	Wyposażenie techniczne	niepełne

## VIII.3. USTALENIE ZAKRESÓW POPRAWEK KWOTOWYCH

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na cenę, a więc ustalić wagi tych cech co pozwoliło ustalić zakresy kwotowe poprawek dla poszczególnych cech rynkowych.

Zakresy kwotowe poprawek dla poszczególnych cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości znajdzie się pomiędzy minimalną a maksymalną ceną transakcyjną. Na podstawie nieruchomości przyjętych do bezpośrednich porównań określono:

– cenę minimalną:  $C_{MIN} = 102,56 \text{ zł/m}^2$

– cenę maksymalną:  $C_{MAX} = 377,57 \text{ zł/m}^2$

– różnica:  $\Delta C = 275,01 \text{ zł/m}^2$

**przyjęto:  $\Delta C = 280,00 \text{ zł/m}^2$**

Na podstawie powyższych wielkości ustalono następujące zakresy poprawek kwotowych dla poszczególnych cech rynkowych:

Lp.	Nazwa cechy	Waga cechy w %	Zakres kwotowy w zł/m <sup>2</sup>
1	Położenie na rynku lokalnym	30	84,00
2	Dojazd, dostęp do nieruchomości	10	28,00
3	Standard wykończenia	15	42,00
4	Stan techniczny budynku	20	56,00
5	Wielkość powierzchni działki	5	14,00
6	Wielkość powierzchni budynku	5	14,00
7	Wyposażenie techniczne	15	42,00
<b>Suma:</b>		<b>100</b>	<b>280,00</b>

## VIII.4. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI W PARACH PORÓWNAWCZYCH I OBLICZENIE POPRAWEK KWOTOWYCH

a) z nieruchomością podobną A:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Poprawka zł/m <sup>2</sup>
1	Położenie na rynku lokalnym	lepsze	dobre	84,00
2	Dojazd, dostęp do nieruchomości	gorszy	gorszy	0,00
3	Standard wykończenia	słabszy	dobry	-84,00
4	Stan techniczny budynku	słabszy	średni	-112,00
5	Wielkość powierzchni działki	średnia	mniejsza	-7,00
6	Wielkość powierzchni budynku	średnia	mniejsza	-7,00
7	Wyposażenie techniczne	niepełne	pełne	-42,00
<b>Razem:</b>				<b>-168,00</b>

Wartość poprawiona 1 m<sup>2</sup>:  $W_A = 377,57 \text{ zł/m}^2 - 168,00 \text{ zł/m}^2 = 209,57 \text{ zł/m}^2$

b) z nieruchomością podobną B:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość B	Poprawka zł/m <sup>2</sup>
1	Położenie na rynku lokalnym	lepsze	gorsze	168,00
2	Dojazd, dostęp do nieruchomości	gorszy	gorszy	0,00
3	Standard wykończenia	słabszy	gorszy	-42,00
4	Stan techniczny budynku	słabszy	zadowolający	-56,00
5	Wielkość powierzchni działki	średnia	większa	7,00
6	Wielkość powierzchni budynku	średnia	większa	7,00
7	Wyposażenie techniczne	niepełne	niepełne	0,00
<b>Razem:</b>				<b>84,00</b>

Wartość poprawiona 1 m<sup>2</sup>:  $W_B = 102,56 \text{ zł/m}^2 + 84,00 \text{ zł/m}^2 = 186,56 \text{ zł/m}^2$

c) z nieruchomością podobną C:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość C	Poprawka zł/m <sup>2</sup>
1	Położenie na rynku lokalnym	lepsze	dobrze	84,00
2	Dojazd, dostęp do nieruchomości	gorszy	dobry	-28,00
3	Standard wykończenia	słabszy	dobry	-84,00
4	Stan techniczny budynku	słabszy	średni	-112,00
5	Wielkość powierzchni działki	średnia	średnia	0,00
6	Wielkość powierzchni budynku	średnia	większa	7,00
7	Wyposażenie techniczne	niepełne	niepełne	0,00
<b>Razem:</b>				<b>-133,00</b>

Wartość poprawiona 1 m<sup>2</sup>:  $W_C = 312,50 \text{ zł/m}^2 - 133,00 \text{ zł/m}^2 = 179,50 \text{ zł/m}^2$

d) z nieruchomością podobną D:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość D	Poprawka zł/m <sup>2</sup>
1	Położenie na rynku lokalnym	lepsze	gorsze	168,00
2	Dojazd, dostęp do nieruchomości	gorszy	gorszy	0,00
3	Standard wykończenia	słabszy	dobry	-84,00
4	Stan techniczny budynku	słabszy	średni	-112,00
5	Wielkość powierzchni działki	średnia	mniejsza	-7,00
6	Wielkość powierzchni budynku	średnia	średnia	0,00
7	Wyposażenie techniczne	niepełne	niepełne	0,00
<b>Razem:</b>				<b>-35,00</b>

Wartość poprawiona 1 m<sup>2</sup>:  $W_D = 296,17 \text{ zł/m}^2 - 35,00 \text{ zł/m}^2 = 261,17 \text{ zł/m}^2$

## VIII.5. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Jednostkową wartość rynkową nieruchomości jako przedmiotu prawa własności obliczono jako średnią arytmetyczną cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, skorygowanych poprawkami kwotowymi, wynikającymi z porównań stanów cech rynkowych:

	Nieruchomości podobne			
	A	B	C	D
Ceny skorygowane o sumę poprawek [zł/m <sup>2</sup> ]	209,57	186,56	179,50	261,17
Średnia arytmetyczna [zł/m <sup>2</sup> ]	209,20			

Przyjęto jednostkową wartość przedmiotowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności w wysokości:

$$W_{X1} = 209,20 \text{ zł/m}^2$$

**Słownie: dwieście dziewięć złotych i dwadzieścia groszy.**

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności obliczono przez pomnożenie wyżej wyliczonej wartości jednostkowej przez ilość jednostek porównawczych, która dla przedmiotowej części nieruchomości wynosi ok. 675 m<sup>2</sup>:

Jednostkowa wartość rynkowa:	209,20 zł/m <sup>2</sup>
Ilość jednostek porównawczych:	ok. 675 m <sup>2</sup>
Wartość:	141.210,00 zł

**Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności wynosi:**

$$W = 141.210,00 \text{ zł}$$

**Słownie: sto czterdzieści jeden tysięcy dwieście dziesięć złotych.**

## **IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO**

### **IX.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU GRUNTÓW W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY**

Potrzeba badania rynku wynika z faktu, że wartość określona w procesie wyceny ma być wartością zbliżoną do ceny rynkowej. Analizą objęto transakcje praw do nieruchomości na rynku lokalnym. Przy wyborze okresu czasu, z którego zbierano informacje o transakcjach, kierowano się przesłanką, aby rynek praw do nieruchomości wykazywał pewną stabilność, by można było określić trend czasowy zmiany cen transakcyjnych i zebrać możliwie dużo informacji o rynku.

Analizę rynku sporządzono w oparciu o następujące założenia:

- rodzaj rynku: rynek praw własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę;
- obszar rynku: teren gminy Żółkiewka;
- przedział czasowy: kwiecień 2015 r. ÷ kwiecień 2018 r.

Dokonując wyboru nieruchomości podobnych uwzględniono cechy rynkowe, które zgodnie z wynikami analizy transakcji na rynku objętym analizą, mają zasadniczy wpływ na poziom cen, i których poziom możliwy był do oceny na podstawie uzyskanych informacji. Ze względu na bardzo małą ilość transakcji dotyczących nieruchomości podobnych, okres analizy rynku wyznaczono na trzy lata poprzedzające wycenę. Na podstawie analizy wyznaczonego dla celu wyceny lokalnego rynku nieruchomości można stwierdzić, że zarówno podaż, jak i popyt na nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej są bardzo niskie.

#### **IX.1.1. Przyjęcie jednostki porównawczej**

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni fizycznej gruntu tzn. cenę transakcyjną wyrażoną w złotych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni fizycznej gruntu.

#### **IX.1.2. Określenie trendu zmiany cen transakcyjnych nieruchomości podobnych**

Przeprowadzona analiza wyznaczonego dla celu wyceny lokalnego rynku nieruchomości nie dała podstaw do stwierdzenia tendencji zmian cen w okresie czasu, w którym wystąpiły transakcje nieruchomości podobnych, przyjętych do bazy cen transakcyjnych. W związku z powyższym nie wprowadzono współczynnika korygującego ceny transakcyjne ze względu na trend zmian cen nieruchomości w czasie.



### IX.1.3. Określenie cech rynkowych nieruchomości

Cechy tworzące wartość każdego prawa do nieruchomości jak: przeznaczenie, lokalizacja, dostępność komunikacyjna, uzbrojenie terenu, funkcje i standard zagospodarowania otoczenia, powierzchnia nieruchomości, możliwość jej wykorzystania i zagospodarowania, w różnym stopniu wpływają na ich wartość. Niektóre z tych cech są bardzo istotne dla potencjalnych nabywców, i to one w decydujący sposób wpływają na cenę rynkową. Ze względu na małą ilość transakcji, analizę rynku nieruchomości podobnych uzupełniono o wyniki analiz rynków równoległych. Dokonane analizy pozwoliły ustalić cechy rynkowe nieruchomości podobnych oraz ich wpływ na ceny transakcyjne, niezbędne do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Uwzględniono w szczególności cechy mające charakter trwałe i preferowane przez nabywców.

W wyniku analizy wyznaczonego dla celu wyceny rynku lokalnego ustalono następujące cechy rynkowe nieruchomości podobnych i przyjęto następującą skalę ocen:

- położenie na rynku lokalnym, odzwierciedlająca tendencję ustalania cen transakcyjnych w zależności od usytuowania nieruchomości w strefie miejscowości, w której położona jest nieruchomość podobna;
- bezpośrednie sąsiedztwo, odzwierciedlająca tendencję ustalania wyższych cen transakcyjnych dla gruntów położonych w sąsiedztwie nieruchomości zabudowanych;
- możliwości zabudowy, odzwierciedlająca tendencję ustalania wyższych cen transakcyjnych dla nieruchomości, których większość części położona jest w strefie, którą można wykorzystać pod zabudowę, z preferencją do zabudowy mieszkalnej;
- wielkość powierzchni gruntu, odzwierciedlająca tendencję ustalania wyższych cen transakcyjnych dla nieruchomości posiadających mniejszą, i niższych dla nieruchomości posiadających większą powierzchnię gruntu;
- kształt działki, odzwierciedlająca tendencję ustalania wyższych cen transakcyjnych dla nieruchomości posiadających kształt kwadratu lub prostokąta o proporcjach boków umożliwiających racjonalne i ekonomiczne wykorzystanie powierzchni pod zabudowę.

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	dobrze
		średnio
		gorsze
2	Bezpośrednie sąsiedztwo	dobrze
		gorsze
3	Możliwości zabudowy	dobrze
		gorsze
4	Wielkość powierzchni gruntu	mała
		średnia
		duża
5	Kształt działki	dobry
		gorszy

### IX.1.4. Nieruchomości podobne przyjęte do porównań

Dokonując wyboru nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej uwzględniono cechy rynkowe, które zgodnie z wynikami analizy transakcji na rynku objętym analizą, mają zasadniczy wpływ na poziom cen. Na wyznaczonym dla celu wyceny lokalnym rynku nieruchomości (gmina Żółkiewka) stwierdzono następujące transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych:

#### *Nieruchomość podobna A*

W kwietniu 2015 roku sprzedano nieruchomość położoną w miejscowości Gany, stanowiącą niezabudowane działki gruntu o łącznej powierzchni 8.800 m<sup>2</sup>. Transakcja została zawarta pomiędzy osobami fizycznymi za cenę 9.000,00 zł. Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>

powierzchni fizycznej gruntu wyniosła **1,02 zł**. Cechy rynkowe nieruchomości podobnej A przedstawiają się następująco:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	średnie
2	Bezpośrednie sąsiedztwo	gorsze
3	Możliwości zabudowy	gorsze
4	Wielkość powierzchni gruntu	średnia
5	Kształt działki	gorszy

### ***Nieruchomość podobna B***

W lipcu 2015 roku sprzedano nieruchomość położoną w miejscowości Dąbie, stanowiącą niezabudowane działki gruntu o łącznej powierzchni 17.899 m<sup>2</sup>. Transakcja została zawarta pomiędzy osobami fizycznymi za cenę 28.100,00 zł. Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni fizycznej gruntu wyniosła **1,57 zł**. Cechy rynkowe nieruchomości podobnej B przedstawiają się następująco:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	dobre
2	Bezpośrednie sąsiedztwo	dobre
3	Możliwości zabudowy	dobre
4	Wielkość powierzchni gruntu	duża
5	Kształt działki	dobry

### ***Nieruchomość podobna C***

W październiku 2015 roku sprzedano nieruchomość położoną w miejscowości Gany, stanowiącą niezabudowane działki gruntu o łącznej powierzchni 30.200 m<sup>2</sup>. Transakcja została zawarta pomiędzy osobami fizycznymi za cenę 30.200,00 zł. Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni fizycznej gruntu wyniosła **1,00 zł**. Cechy rynkowe nieruchomości podobnej C przedstawiają się następująco:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	średnie
2	Bezpośrednie sąsiedztwo	gorsze
3	Możliwości zabudowy	gorsze
4	Wielkość powierzchni gruntu	duża
5	Kształt działki	gorszy

### ***Nieruchomość podobna D***

W październiku 2015 roku sprzedano nieruchomość położoną w miejscowości Adamówka, stanowiącą niezabudowane działki gruntu o łącznej powierzchni 16.300 m<sup>2</sup>. Transakcja została zawarta pomiędzy osobami fizycznymi za cenę 10.000,00 zł. Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni fizycznej gruntu wyniosła **0,61 zł**. Cechy rynkowe nieruchomości podobnej D przedstawiają się następująco:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	gorsze
2	Bezpośrednie sąsiedztwo	gorsze
3	Możliwości zabudowy	gorsze
4	Wielkość powierzchni gruntu	duża
5	Kształt działki	dobry

### Nieruchomość podobna E

W kwietniu 2016 roku sprzedano nieruchomość położoną w miejscowości Wierchowina, stanowiącą niezabudowaną działkę gruntu o powierzchni 4.700 m<sup>2</sup>. Transakcja została zawarta pomiędzy osobami fizycznymi za cenę 10.000,00 zł. Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni fizycznej gruntu wyniosła **2,13 zł**. Cechy rynkowe nieruchomości podobnej E przedstawiają się następująco:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	średnie
2	Bezpośrednie sąsiedztwo	dobre
3	Możliwości zabudowy	dobre
4	Wielkość powierzchni gruntu	mała
5	Kształt działki	gorszy

#### IX.1.5. Określenie wag cech rynkowych nieruchomości

Wagi cech rynkowych określono przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy minimalną a maksymalną ceną, jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do obliczeń. Różnica pomiędzy ceną transakcyjną nieruchomości o najwyższym (najlepszym) stanie danej cechy, a nieruchomością o najniższym (najgorszym) stanie cechy odniesiona do zakresu cenowego dla analizowanego rynku wyznacza procentowy wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.

Na podstawie analizy wyznaczonego dla celu wyceny lokalnego rynku nieruchomości, analizy rynków rodzajowo podobnych oraz analizy preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości stwierdzono, że zasadniczy wpływ na cenę nieruchomości na wyznaczonym dla celu wyceny lokalnym rynku nieruchomości mają następujące cechy rynkowe oraz ich wagi:

Lp.	Nazwa cechy	wpływ na cenę [waga w %]
1	Położenie na rynku lokalnym	30
2	Bezpośrednie sąsiedztwo	15
3	Możliwości zabudowy	20
4	Wielkość powierzchni gruntu	20
5	Kształt działki	15
<b>Suma:</b>		<b>100</b>

#### IX.2. OCENA NIERUCHOMOŚCI W KONTEKŚCIE CECH RYNKOWYCH

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	lepsze niż nieruchomości podobnych
2	Bezpośrednie sąsiedztwo	dobre (nieruchomości zabudowane)
3	Możliwości zabudowy	gorsze – brak możliwości realizacji zabudowy mieszkalnej
4	Wielkość powierzchni gruntu	mała
5	Kształt działki	dobry

#### IX.3. USTALENIE ZAKRESÓW POPRAWEK KWOTOWYCH

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na cenę, a więc ustalić wagę tych cech co pozwoliło ustalić zakresy poprawek kwotowych dla poszczególnych cech rynkowych. Zakresy poprawek kwotowych dla poszczególnych cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości znajdzie się pomiędzy minimalną a maksymalną ceną transakcyjną.

Na podstawie wyznaczonego dla celu wyceny lokalnego rynku nieruchomości określono następujące wielkości, niezbędne do określenia wartości rynkowej gruntu:

- cenę minimalną:  $C_{\text{MIN}} = 0,61 \text{ zł/m}^2$
- cenę maksymalną:  $C_{\text{MAX}} = 2,13 \text{ zł/m}^2$
- różnica:  $\Delta C = 1,52 \text{ zł/m}^2$       **przyjęto:  $\Delta C = 1,52 \text{ zł/m}^2$**

Zakresy kwotowe poprawek dla poszczególnych cech rynkowych wynoszą:

Lp.	Nazwa cechy	Udział w całości (waga) %	Zakres kwotowy w zł/m <sup>2</sup>
1	Położenie na rynku lokalnym	30	0,46
2	Bezpośrednie sąsiedztwo	15	0,23
3	Możliwości zabudowy	20	0,30
4	Wielkość powierzchni gruntu	20	0,30
5	Kształt działki	15	0,23
<b>Razem</b>		<b>100</b>	<b>1,52</b>

#### IX.4. ZESTAWIENIE CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ I NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

Numer cechy rynkowej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości podobne				
		A	B	C	D	E
1	lepsze	średnie	dobre	średnie	gorsze	średnie
2	dobre	gorsze	dobre	gorsze	gorsze	dobre
3	gorsze	gorsze	dobre	gorsze	gorsze	dobre
4	mała	średnia	duża	duża	duża	mała
5	dobry	gorszy	dobry	gorszy	dobry	gorszy

#### IX.5. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI W PARACH PORÓWNAWCZYCH I OBLICZENIE POPRAWEK KWOTOWYCH

a) z nieruchomością podobną A:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość podobna A	Poprawka zł/m <sup>2</sup>
1	Położenie na rynku lokalnym	lepsze	średnie	0,46
2	Bezpośrednie sąsiedztwo	dobre	gorsze	0,23
3	Możliwości zabudowy	gorsze	gorsze	0,00
4	Wielkość powierzchni gruntu	mała	średnia	0,15
5	Kształt działki	dobry	gorszy	0,23
<b>Razem:</b>				<b>1,07</b>

Skorygowana wartość jednostkowa:  $1,02 \text{ zł/m}^2 + 1,07 \text{ zł/m}^2 = 2,09 \text{ zł/m}^2$

b) z nieruchomością podobną B:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość podobna B	Poprawka zł/m <sup>2</sup>
1	Położenie na rynku lokalnym	lepsze	dobre	0,23
2	Bezpośrednie sąsiedztwo	dobre	dobre	0,00
3	Możliwości zabudowy	gorsze	dobre	-0,30
4	Wielkość powierzchni gruntu	mała	duża	0,30
5	Kształt działki	dobry	dobry	0,00
<b>Razem:</b>				<b>0,23</b>

Skorygowana wartość jednostkowa:  $1,57 \text{ zł/m}^2 + 0,23 \text{ zł/m}^2 = 1,80 \text{ zł/m}^2$

c) z nieruchomością podobną C:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość podobna C	Poprawka zł/m <sup>2</sup>
1	Położenie na rynku lokalnym	lepsze	średnie	0,46
2	Bezpośrednie sąsiedztwo	dobrze	gorsze	0,23
3	Możliwości zabudowy	gorsze	gorsze	0,00
4	Wielkość powierzchni gruntu	mała	duża	0,30
5	Kształt działki	dobry	gorszy	0,23
			<b>Razem:</b>	<b>1,22</b>

Skorygowana wartość jednostkowa:  $1,00 \text{ zł/m}^2 + 1,22 \text{ zł/m}^2 = 2,22 \text{ zł/m}^2$

d) z nieruchomością podobną D:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość podobna D	Poprawka zł/m <sup>2</sup>
1	Położenie na rynku lokalnym	lepsze	gorsze	0,69
2	Bezpośrednie sąsiedztwo	dobrze	gorsze	0,23
3	Możliwości zabudowy	gorsze	gorsze	0,00
4	Wielkość powierzchni gruntu	mała	duża	0,30
5	Kształt działki	dobry	dobry	0,00
			<b>Razem:</b>	<b>1,22</b>

Skorygowana wartość jednostkowa:  $0,61 \text{ zł/m}^2 + 1,22 \text{ zł/m}^2 = 1,83 \text{ zł/m}^2$

e) z nieruchomością podobną E:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość podobna E	Poprawka zł/m <sup>2</sup>
1	Położenie na rynku lokalnym	lepsze	średnie	0,46
2	Bezpośrednie sąsiedztwo	dobrze	dobrze	0,00
3	Możliwości zabudowy	gorsze	dobrze	-0,30
4	Wielkość powierzchni gruntu	mała	mała	0,00
5	Kształt działki	dobry	gorszy	0,23
			<b>Razem:</b>	<b>0,39</b>

Skorygowana wartość jednostkowa:  $2,13 \text{ zł/m}^2 + 0,39 \text{ zł/m}^2 = 2,52 \text{ zł/m}^2$

## IX.6. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU JAKO PRZEDMIOTU PRAWA WŁASNOŚCI

Jednostkową wartość rynkową gruntu jako przedmiotu prawa własności obliczono jako średnią arytmetyczną cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, skorygowanych poprawkami kwotowymi, wynikającymi z porównań stanów cech rynkowych:

	Nieruchomości podobne				
	A	B	C	D	E
Ceny skorygowane o sumę poprawek [zł/m <sup>2</sup> ]	2,09	1,80	2,22	1,83	2,52
Średnia arytmetyczna [zł/m <sup>2</sup> ]	2,09				

Przyjęto:  $W_X = 2,09 \text{ zł/m}^2$

Słownie: dwa złote i dziewięć groszy.

Wartość rynkową gruntu jako przedmiotu prawa własności obliczono przez pomnożenie wyżej wyliczonej wartości jednostkowej przez ilość jednostek porównawczych (wielkość powierzchni gruntu):

Jednostkowa wartość rynkowa:	2,09 zł/m <sup>2</sup>
Ilość jednostek porównawczych:	3.364 m <sup>2</sup>
Wartość rynkowa przed zaokrągleniem:	7.030,76 zł

**Wartość rynkowa gruntu jako przedmiotu prawa własności wynosi:**

$$W_{G\_W1} = 7.031,00 \text{ zł}$$

**Słownie: siedem tysięcy trzydzieści jeden złotych.**

#### IX.7. OKREŚLENIE STOPY DYSKONTOWEJ I STOPY KAPITALIZACJI

Stopę kapitalizacji wyznaczono w oparciu o analizę rynku kapitałowego na podstawie stopy dyskontowej. Stopę dyskontową  $r$  obliczono wg następującego wzoru:

$$r = r_B + r_O + r_F$$

gdzie:  $r_B$  – stopa wolna od ryzyka (wielkość bazowa),  
 $r_O$  – premia za ponoszone ryzyko operacyjne;  
 $r_F$  – premia za ponoszone ryzyko finansowe.

Wielkość stopy wolnej od ryzyka przyjęto na podstawie rentowności 10-cio letnich Obligacji Skarbu Państwa, które według notowań Giełdy Papierów Wartościowych z dnia 19 kwietnia 2018 r. wynosiła  $r_B = 3,05\%$ .

Ryzyko operacyjne związane jest z ryzykiem nie uzyskania zamierzonego dochodu z nieruchomości i uwzględnia warunki jej funkcjonowania; odnosi się do perspektyw generowania dochodu, płynności oraz rozwoju określonego rodzaju nieruchomości, prawdopodobieństwa napotkania bariery popytu na wykorzystanie potencjału nieruchomości oraz stosunków konkurencyjnych na rynku. Indeks ryzyka operacyjnego można przyjmować w zależności od poniższych czynników, kwantyfikujących poziom ryzyka:

- perspektywy rozwoju nieruchomości;
- prawdopodobieństwo napotkania bariery popytu na wykorzystanie potencjału nieruchomości
- zdolność do generowania dochodu oraz tendencje rozwoju;
- udział nieruchomości w rynku i stosunki konkurencyjne.

Dla potrzeb ustalenia indeksu ryzyka operacyjnego przyjęto trzy klasy ryzyka:

- niskie ryzyko – waga 1,1
- średnie ryzyko – waga 1,3
- wysokie ryzyko – waga 1,5.

OCENA RYZYKA OPERACYJNEGO	
perspektywy rozwoju nieruchomości	1,5
prawdopodobieństwo napotkania bariery popytu na wykorzystanie potencjału nieruchomości	1,5
zdolność do generowania dochodu oraz tendencje rozwoju	1,5
udział w rynku i stosunki konkurencyjne	1,5
<b>Indeks ryzyka operacyjnego (średnia)</b>	<b>1,5</b>

Przyjęto indeks ryzyka operacyjnego w wysokości:  $i_{RO} = 1,5 \%$ .

Ryzyko finansowe, jest charakterystyczne dla rynku nieruchomości, wyraża stopień niepewności inwestowania w nieruchomość w stosunku do lokat bezpiecznych, np. papiery wartościowe, obligacje i bony Skarbu Państwa. Ryzyko to wynika z wymagań inwestorów, którzy niechętnie ustosunkowani są do ponoszenia takiego ryzyka i wymagają wyższej stopy zwrotu. Wyższa stopa zwrotu to wyższy dochód z nieruchomości. Stanowi to swoistą rekompensatę w postaci premii za ryzyko. Ryzyko finansowe odnosi się do prawdopodobieństwa, że nastąpi jakieś negatywne zdarzenie, ponieważ zawsze istnieje możliwość spadku atrakcyjności rynkowej nieruchomości. Jeżeli stopień prawdopodobieństwa wystąpienia przypiszemy do każdego możliwego zdarzenia to otrzymamy listę zwaną rozkładem prawdopodobieństwa. Ryzyko finansowe jest tym większe im

większe jest prawdopodobieństwo nie uzyskania zysku ponad, np. odsetki z obligacji skarbowych praktycznie wolnych od ryzyka. Im większe ryzyko, tym wyższa wymagana przez inwestora stopa zwrotu z inwestowania w nieruchomości. Reasumując, ryzyko finansowe wpływa na stopę kapitalizacji tak, by skłaniać do inwestowania w nieruchomości. Ryzyko finansowe może być mierzone odchyleniem standardowym, które określa rozrzut wokół średniej stopy. Jest to miara zróżnicowania stóp. Im mniejsze odchylenie standardowe tym bardziej skupiony rozkład prawdopodobieństwa (mniejszy rozrzut), a tym samym mniejsze ryzyko finansowe związane z nieruchomością. Odchylenie standardowe ważone prawdopodobieństwem, średnią odchylen od wartości oczekiwanej (w zależności do prawdopodobieństwa wystąpienia popytu na rynku) daje pojęcie o tym, jak dalece rzeczywista wartość może się różnić w górę lub w dół od oczekiwanej wartości. Ponieważ odchylenie standardowe mierzy prawdopodobieństwo uzyskania rzeczywistego wyniku znacznie powyżej wyniku oczekiwanego, to może być jedną z definicji ryzyka i można używać go jako miary ryzyka. Zatem im większe ryzyko finansowe, tym niższa wartość nieruchomości.

Dla potrzeb ustalenia indeksu ryzyka finansowego przyjęto cztery klasy ryzyka:

- niskie ryzyko finansowe – duży popyt na nieruchomości – waga 1,2
- średnie ryzyko finansowe – średni popyt na nieruchomości – waga 1,5
- duże ryzyko finansowe – mały popyt na nieruchomości – waga 1,8
- bardzo duże ryzyko finansowe – znikomy popyt na nieruchomości – waga 2,0

Stopa dyskontowa dla różnego poziomu ryzyka finansowego przedstawia się następująco:

$$r = r_B \times i_{RO} \times i_{RF}$$

POZIOM RYZYKA FINANSOWEGO	WYSOKOŚĆ STOPY DYSKONTOWEJ
prawdopodobna stopa dyskontowa dla wysokiego popytu	5,49
prawdopodobna stopa dyskontowa dla średniego popytu	6,86
prawdopodobna stopa dyskontowa dla niskiego popytu	8,24
prawdopodobna stopa dyskontowa dla braku popytu	9,15

ROZKŁAD PRAWDOPODOBIEŃSTWA						
RYNEK	prawdopodo- bieństwo wystąpienia $P_i$	stopa dyskontowa $r_i$	średnia ważona $\bar{r} = P_i \times r_i$	szereg odchylen $r_i - \bar{r}$	kwadrat odchylen $(r_i - \bar{r})^2$	składowe wariancji $P_i \times (r_i - \bar{r})^2$
wysoki popyt	0,0	5,49	0,00	-3,48	12,11	0,00
średni popyt	0,0	6,86	0,00	-2,11	4,45	0,00
niski popyt	0,2	8,24	1,65	-0,73	0,53	0,11
brak popytu	0,8	9,15	7,32	0,18	0,03	0,02
<b>SUMA</b>	1,0	-	<b>8,97</b>	<b>wariancja <math>\delta^2</math></b>		0,13
<b>odchylenie standardowe <math>\sqrt{\delta^2}</math></b>						<b><math>\pm 0,36</math></b>
<b>Stopa dyskontowa wynosi:</b>						
		<b>8,97%</b>				
-0,36					+0,36	
8,61					9,33	

Średnia ważona stóp dyskontowych (możliwych wyników), obliczona w zależności od prawdopodobieństwa wystąpienia popytu na rynku, gdzie każdy z nich ważony jest swoim proporcjonalnym udziałem, jest oczekiwaną stopą dyskontową.

Przyjęto stopę dyskontową w wysokości:  **$r = 8,97\%$**

Stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. Założono, że w dłuższym okresie czasu poziom dochodów z nieruchomości podobnych będzie stały. W oparciu o powyższą analizę danych do ustalenia stopy kapitalizacji, na którą decydujący wpływ ma rynek na wycenianą nieruchomość, przyjęto stopę kapitalizacji w wysokości:  **$R = r = 8,97\%$** .

### IX.8. USTALENIE WIELKOŚCI WSPÓŁCZYNNIKA KORYGUJĄCEGO PRAWO WŁASNOŚCI DO PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Biorąc pod uwagę zapisy § 29 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym stopa kapitalizacji ma być nie mniejsza niż 0,09 dla celu określenia jednostkowej wartości rynkowej gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego przyjęto wielkość stopy kapitalizacji w wysokości:  $R = 9\%$ .

Współczynnik korygujący wynosi:

$$W_k = \left(1 - \frac{1}{0,09}\right) \frac{78}{99} + 0,25 \frac{99 - 78}{99} = 0,67 \times 0,7879 + 0,25 \times 0,2121 = 0,5279 + 0,0530 = 0,5809$$

Przyjęto wielkość współczynnika w wysokości:  $W_k = 0,5809$ .

### IX.9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU JAKO PRZEDMIOTU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Wartość rynkową gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego obliczono jako iloczyn wartości rynkowej gruntu jako przedmiotu prawa własności oraz współczynnika korygującego:

$$W_{G\_UW} = W_{G\_Wł} \times W_k = 7.031,00 \text{ zł} \times 0,5809 = 4.084,31 \text{ zł}$$

Powyższą wartość zaokrąglono do rzędu pełnych złotych.

**Wartość rynkowa gruntu jako przedmiotu prawa własności wynosi:**

$$W_{G\_UW} = 4.084,00 \text{ zł}$$

**Słownie: cztery tysiące osiemdziesiąt cztery złote.**

### X. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI JAKO PRZEDMIOTU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Wartość rynkowa nieruchomości jako przedmiotu prawa własności:	141.210,00 zł
(minus) wartość rynkowa gruntu jako przedmiotu prawa własności:	– 7.031,00 zł
Wartość prawa własności budynków i urządzeń:	= 134.179,00 zł
(plus) wartość rynkowa gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego:	+ 4.084,00 zł
<b>Wartość rynkowa nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego:</b>	<b>= 138.263,00 zł</b>



## **XI. WYNIK KOŃCOWY WYCENY**

### **Wartość rynkowa nieruchomości**

zabudowanej budynkiem produkcyjno-magazynowym – piekarni,  
położonej we wsi Żółkiew Kolonia gm. Żółkiewka,  
stanowiącej działki gruntu nr 563/3 i 563/4 o łącznej powierzchni 0,3364 ha  
**wynosi:**

**W = 138.263,00 zł**

**Słownie: sto trzydzieści osiem tysięcy dwieście sześćdziesiąt trzy złote.**

**Wyżej określona wartość rynkowa nieruchomości obejmuje:**

**wartość prawa użytkowania wieczystego: 4.084,00 zł**

**wartość prawa własności budynków i urządzeń: 134.179,00 zł**

Wyżej określona wartość rynkowa nieruchomości została określona na podstawie aktualnych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących przedmiot praw własności, położonych na rynku lokalnym, za który wyznaczono teren powiatu krasnostawskiego oraz powiatów sąsiednich. Określona w powyższy sposób jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne na rynku lokalnym stanowiących przedmiot praw własności. Uzyskaną w powyższy sposób wartość rynkową nieruchomości jako przedmiotu prawa własności skorygowano do wartości prawa użytkowania wieczystego.

## **XII. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.
2. Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym VAT. Ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do porównania nie zawierają VAT.
3. Niniejsze opracowanie może być wykorzystane jedynie do celu określonego w operacie. Za wykorzystanie operatu do innego celu autor nie ponosi odpowiedzialności.
4. W procesie wyceny wykorzystano Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Wielkość powierzchni zabudowy budynku wycenianego oraz wielkości powierzchniowe obiektów podobnych, dla których nie wskazano wielkości powierzchni zabudowy ustalono dla celu wyceny w wyniku pomiarów wykonanych podczas oględzin. Obliczeń dokonano z dokładnością do pełnego m<sup>2</sup>.
6. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić podczas oględzin, ani też na podstawie dokumentacji prawnej czy technicznej.
7. Niniejszy operat szacunkowy nie stanowi opinii prawnej lub podobnej treści, w zależności od sytuacji.
8. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art.154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

## **ZAŁĄCZNIKI**

1. Kopia wypisu z rejestru gruntów.
2. Kopia z mapy zasadniczej.
3. Dokumentacja fotograficzna.
4. Kopia polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego.