

**AZ**

**KANCELARIA  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

**ul. F. Chopina 15/15, 20 – 026 Lublin**

**Telefon (081) 53 299 58 Konto Nr 45124025001111000037657202  
w Pekao SA IV O/Lublin**

NIP 712-020-29-97

REGON P-004202479

**OPERAT SZACUNKOWY**

**z określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej  
budynkiem produkcyjno-biurowo-socjalnym położona na terenie-  
Grupa Azoty Zakłady Azotowe „Puławy” S.A. w Puławach  
wraz z prawem użytkowania wieczystego działki gruntu nr 294/2.**

**Zleceniodawca:**

Grupa Azoty  
Zakłady Azotowe „Puławy”  
Spółka Akcyjna  
24 – 110 Puławy  
Al. Tysiąclecia Państwa Polskiego 13

**Operat opracował:**

Rzecznawca Majątkowy  
mgr inż. Marek Pijanowski

*Lublin, październik 2014r.*



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Opis nieruchomości</b>	Hała produkcyjno-montażowa z częścią biurowo-socjalną o powierzchni użytkowej 2480,00 m <sup>2</sup> zlokalizowana na działce w użytkowaniu wieczystym nr 294/2 o pow. 0,5533ha na terenach –Grupa Azoty Zakłady Azotowe „Puławy” S.A. Dla w/w nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW nr LU1P/00052069/5 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Puławach.
<b>Cel wyceny</b>	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej dokonane dla potrzeb własnych Zleceniodawcy – zbycia przedmiotowej nieruchomości..
<b>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości w tym wartość gruntu w u.w.</b>	<p style="text-align: center;"><b>WR = 2.200.000,00zł.</b> słownie: dwa miliony dwieście tysięcy złotych</p> <p>w tym</p> <p style="text-align: center;"><b>WG = 460.000,00zł</b> słownie: czterysta sześćdziesiąt tysięcy złotych</p>
<b>Operat opracował</b>	<b>Rzeczoznawca Majątkowy</b> mgr inż. Marek Pijanowski
<b>Data sporządzenia operatu</b>	<i>październik 2014r.</i>



## ***SPIS TREŚCI***

### ***1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY***

*1.1. Przedmiot wyceny*

*1.2. Zakres wyceny*

### ***2. CEL WYCENY***

### ***3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY***

*3.1. Podstawy formalne*

*3.2. Podstawy prawne*

*3.3. Źródła danych merytorycznych*

*3.4. Istotne daty dla operatu szacunkowego*

### ***4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY***

*4.1. Stan prawny nieruchomości*

*4.2. Lokalizacja i otoczenie*

*4.3. Stan techniczno – użytkowy*

### ***5. SPOSÓB WYCENY***

### ***6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU***

### ***7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ***

*7.1. Analiza transakcji przyjętych do porównania*

*7.2. Tabela porównawcza*

*7.3. Ustalenie średniej ceny 1 m<sup>2</sup> p. u.*

*7.4. Określenie wartości rynkowej*

### ***8. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAW DO GRUNTU***

*8.1. Sposób wyceny*

*8.2. Analiza i charakterystyka rynku*

*8.3. Analiza transakcji przyjętych do porównania*

*8.4. Tabela porównawcza*

*8.5. Ustalenie średniej ceny 1 m<sup>2</sup> prawa do gruntu*

*8.6. Określenie wartości rynkowej prawa do gruntu w u.w.*

### ***9 WNIOSKI I USTALENIA KOŃCOWE***

### ***10 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE***

## ***1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY***

### ***1.1. Przedmiot wyceny***

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana obiektem produkcyjno-montażowym z częścią biurowo-socjalną o powierzchni użytkowej 2480,00m<sup>2</sup> zlokalizowana na terenie Grupa Azoty Zakłady Azotowe „Puławy” S.A. z/s w Puławach wraz z działką gruntu w użytkowaniu wieczystym nr 294/2 o pow. 0,5533ha.

Dla nieruchomości urzędzona jest księga wieczysta KW nr LU1P/00052069/5 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Puławach.

### ***1.2. Zakres wyceny***

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej całej nieruchomości j.w. oraz praw do gruntu w użytkowaniu wieczystym.

## ***2. CEL WYCENY***

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej - dokonane dla potrzeb własnych Zleceniodawcy – zbycia przedmiotowej nieruchomości.

## ***3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY***

### ***3.1. Podstawy formalne***

Określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej dokonano na zlecenie Grupa Azoty Zakłady Azotowe „Puławy” S.A., Al. Tysiąclecia Państwa Polskiego 13, 24 – 110 Puławy

### ***3.2. Podstawy prawne***

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997r. (Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów „w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z 21 września 2004 r. (Dz. U. z 2007 roku, nr 173, poz. 1218), z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. "Kodeks cywilny" (Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1438) z późniejszymi zmianami.

### ***3.3. Źródła danych merytorycznych***

- Odpis zwykły KW LU1P/00052069/5
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), PFSRM grudzień.
- Wizja lokalna i oględziny wycenianych pomieszczeń..
- Własna baza danych
- Wypis z rejestru gruntów
- Mapa ewidencyjna.

### ***3.4. Istotne daty dla operatu szacunkowego***

1. Data sporządzenia wyceny – 29.10.2014r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 29.10.2014r.
3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 29.10.2014r.
4. Data dokonania oględzin – 29.10.2014r.

## ***4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY***

### ***4.1. Stan prawny nieruchomości***

Dla nieruchomości zabudowanej budynkiem produkcyjno-montażowym z częścią biurowo-socjalną położonej na terenie Grupa Azoty Zakłady Azotowe „Puławy” S.A. w Puławach działka nr 294/2 o powierzchni 0,5533ha urządzona jest księga wieczysta nr LU1P/00052069/5 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Puławach.

Właścicielem nieruchomości gruntowej działki nr 294/2 o powierzchni 0,5533ha jest Skarb Państwa, zaś użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynku i budowli jest Grupa Azoty Zakłady Azotowe „Puławy” w Puławach.

### ***4.2. Lokalizacja i otoczenie***

Położenie nieruchomości określono jako „dobre” na terenie Grupa Azoty Zakłady Azotowe „Puławy” S.A. w Puławach. Dojazd „dobry” drogą wewnątrz zakładową asfaltową, w pobliżu budynku znajduje się parking dla samochodów osobowych oraz inne obiekty przemysłowe.

Nieruchomość zlokalizowana zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy Jednostka Bilansowa "A" –część I

zamieszczonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dn. 17.10.2013r. poz. 4162 Uchwały Rady Miasta Puławy nr XXXVI/388/13 z dn. 29.08.2013r. na terenie oznaczonym symbolem A1.4.P/SM/U tzn., że przeznaczeniem podstawowym terenów są tereny obiektów produkcyjnych, obiektów magazynowo – składowych oraz usługowych.

### ***4.3. Stan techniczno – użytkowy***

#### ***4.3.1. Opis techniczny budynku***

Budynek w części hali produkcyjno-montażowej o jednej kondygnacji nadziemnej, wykonany w technologii uprzemysłowionej oraz w części biurowo-socjalnej III-kondygnacyjny wykonany w technologii tradycyjnej.

Budynek wyposażony w podstawowe instalacje i urządzenia technologiczne oraz komunalne. Czynniki grzewcze dostarczany do budynku z dala czynny.

Stan techniczny budynku określono jako „dobry”.

Teren wokół budynku utwardzony, wzdłuż po terenie działki przebiega wewnętrzna droga utwardzona o pow. 300m<sup>2</sup>.

#### ***Część hali produkcyjno-montażowa***

Pomieszczenie produkcyjne konstrukcji żelbetowej z wypełnieniem ścian murem, okna i drzwi przemysłowe, wzdłuż hali torowisko suwnicy wraz z suwnicą o udźwigu 5t.

#### ***Część biurowo-socjalna***

Konstrukcja żelbetowa z wypełnieniem ścian murem. Stropy prefabrykowane, schody żelbetowe wylewane, okna PCV, drzwi drewniane i płycinowe standardowe, pomieszczenia socjalne i WC terrakota, pomieszczenia biurowe płytki PCV i terrakota, w WC glazura.

Łączna powierzchnia użytkowa 558,99m<sup>2</sup>.

Rzuty w załączeniu.

## ***5. SPOSÓB WYCENY***

Oszacowano wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przejściu następujących założeń:

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

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej wykorzystano podejście porównawcze metodę porównywania parami.

Podstawowe zasady stosowania podejścia porównawczego przy wycenie nieruchomości zostały określone w:

Ustawie o gospodarce nieruchomościami, która stanowi:

„Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”

oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, które stanowi:

„§ 4.1. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.”

„§ 4.3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będące przedmiotem wyceny, 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.”

Wartość rynkową nieruchomości zabudowanej (dla aktualnego sposobu użytkowania) określono w oparciu o oszacowaną wartość jednostki powierzchni użytkowej. Z uwagi na cel wyceny oraz stan rynku nieruchomości, do określenia wartości 1m<sup>2</sup> p. u. zastosowano metodę porównywania parami. Wartość tę określono w oparciu o wyniki analizy rynku podobnych nieruchomości i ich ceny z okresu 2011 – 2014r. kształtujące się na rynku lokalnym. Wyboru obiektów porównawczych dokonano przy uwzględnieniu położenia, atrakcyjności, przeznaczenia lokali. Ustalone różnice cech nieruchomości wycenianej i poszczególnych nieruchomości porównawczych skorygowano poprawkami wyrażonymi kwotowo. Za najbardziej prawdopodobny poziom wartości prawa do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości zabudowanej przyjęto wielkość określoną średnią arytmetyczną skorygowanych wartości obiektów porównawczych.

#### ***6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU***

Dokonano analizy rynku nieruchomości w zakresie powierzchni produkcyjno-socjalno-biurowych. Analizą objęto rynek lokalny i równoległe w okresie 2011 – 2014r. W okresie tym zanotowano kilka transakcji kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości, dlatego przyjęto jako podobne transakcje. Liczba transakcji po weryfikacji pozwala określić cechy sprzedawanych nieruchomości wpływających na ceny transakcyjne.

Na kształtowanie się ceny 1 m<sup>2</sup> p. u. pomieszczeń technicznych na analizowanym rynku mają wpływ następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja – 15%
- funkcja, możliwość wykorzystania alternatywnego – 15%
- stan techniczny – 30%
- dojazd – 10%
- sąsiedztwo – 10%
- powierzchni działki – 10%
- forma władania – 10%

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Przy ich uwzględnieniu wzięto pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców dla tego typu nieruchomości.



Stosownie do przeprowadzonej analizy transakcji kupna - sprzedaży pomieszczeń technicznych stwierdza się, że:

- zamożność nabywców – średnia
- popyt – średni
- podaż – średnia.

## **7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ**

### **7.1. Analiza transakcji przyjętych do porównania**

Uwzględniając powyższe z kilkunastu znanych transakcji przyjęto do porównania trzy transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjno-magazynowo-biurowo - handlowymi o podobnym położeniu, lokalizacji, atrakcyjności i zbliżonym okresie transakcji z rynku równoległego ze względu na brak transakcji na rynku lokalnym.

Z analizy aktów notarialnych wynika, że maksymalna cena 1 m<sup>2</sup> p. u. budynku o podobnej funkcji do wycenianego wynosi ok. 3.500,00zł., zaś minimalna ok. 1.000,00zł.

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$
$$\Delta C = 2.500,00 \text{ zł.}$$

#### **OBIEKT A**

Rep. A nr 2386/13 z dnia 08.07.2013 r.

Funkcja, wykorzystanie – magazynowo- hurtowa

Lokalizacja –ul. Stefczyka.

Działka nr 20 o powierzchni 17024,0 m<sup>2</sup>.- użytkowanie wieczyste

Dojazd – dobry.

Powierzchnia użytkowa – 3225,0 m<sup>2</sup>.

Wartość transakcji – 3.900.000,00 zł.

Cena 1 m<sup>2</sup> p.c. – **1.209,30 zł.**

#### **OBIEKT B**

Rep. A nr 1511/12 z dnia 29.10.2012 r.

Funkcja, wykorzystanie – magazynowo- hurtowa.

Lokalizacja –ul. Smoluchowskiego.

Działka szt.37/17 o powierzchni 7835,0 m<sup>2</sup>.- użytkowanie wieczyste

Dojazd – dobry.

Powierzchnia użytkowa – 2048,0m<sup>2</sup>.

Wartość transakcji – 2.520.000,00 zł.

Cena 1 m<sup>2</sup> p.c. – **1.230,47 zł.**

**OBIEKT C****Rep. A nr 1068/12 z dnia 13.04.2012 r.**

Funkcja, wykorzystanie –biura, handel .

Lokalizacja –ul. Mełgiewska

Działka nr 55/6 o powierzchni 5471,0 m<sup>2</sup>- użytkowanie wieczyste

Dojazd – dobry.

Powierzchnia użytkowa – 1434,0 m<sup>2</sup>.

Wartość transakcji – 1.900.000,00 zł.

Cena 1 m<sup>2</sup> p.c. – **1.324,96 zł.**

Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych i ich wagi

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1.	Położenie, lokalizacja	15	375,00
2.	Funkcja, możliwość wykorzystania alternatywnego	15	375,00
3.	Stan techniczny	30	750,00
4.	Dojazd	10	250,00
5.	Sąsiedztwo	10	250,00
6.	Powierzchnia działki	10	250,00
7.	Forma władania	10	250,00
	<b>RAZEM</b>	<b>100</b>	<b>2.500,00</b>

**Skala ocen**

Cechy rynkowe	Ocena
Położenie, lokalizacja	bardzo dobre
	dobre
	gorsze
Mikrosąsiedztwo	bardzo korzystne
	korzystne
	mniej korzystne
Powierzchnia działki	mała
	duża
	bardzo duża
Dojazd	dobry
	utrudniony
	brak
Stan techniczny budynku	bardzo dobry
	dobry
	zadawalający
Przeznaczenie - funkcja	pom. techn.
	lokal użytkowy
Forma władania	użytkowanie wieczyste
	własność prawna

### 7.2. Tabela porównawcza

Wyszczególnienie	Poprawka cech w zł.	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość E
Forma władania gruntu	do 375,00	Użytkowanie wieczyste	Użytkowanie wieczyste	Użytkowanie wieczyste	Użytkowanie wieczyste
Funkcja, możliwość wykorzystania alternatywnego	do 375,00	Magazyny, biura, handel	Magazynowo-hurtowa	Magazynowo-hurtowa	Magazyny, biura, handel
Położenie, lokalizacja	do 750,00	Grupa Azoty Zakłady Azotowe „Puławy”	ul. Stelczyka -375,00	ul. Smoluchowskiego -375,00	ul. Mełgiewska -375,00
Stan techniczny budynków p.u. m <sup>2</sup>	do 250,00	dobry 2480,00	dobry 3225,00	dobry 2048,00	dobry 1434,00
Sąsiedztwo	do 250,00	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
Dojazd	do 250,00	dobry	dobry	dobry	dobry
Powierzchnia działki w m <sup>2</sup>	do 250,00	5533,00	17024,0	7835,0	5471,0
Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. Suma poprawek			1.209,00	1.230,47	1.324,96
Suma poprawek			-375,00	-375,00	-375,00
Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. po skorygowaniu w zł.			834,00	855,47	949,96

### 7.3. Ustalenie średniej ceny 1 m<sup>2</sup> p. u.

$$C_{\text{śr.}} = (C_{\text{skA}} + C_{\text{skB}} + C_{\text{skC}}) : 3$$

$$C_{\text{śr.}} = 879,81\text{zł}$$

### 7.4. Określenie wartości rynkowej

Wartość rynkowa nieruchomości przemysłowej o powierzchni użytkowej 2480,00 m<sup>2</sup> wraz z prawem u.w. do gruntu dz nr 294/2 w Puławach- teren Grupa Azoty Zakłady Azotowe „Puławy” S.A. wynosi:

$$WR = P \times C_{\text{śr.}}$$

gdzie:

$$P - \text{powierzchnia użytkowa} = 2480,00 \text{ m}^2$$

$$C_{\text{śr.}} - \text{cena średnia 1 m}^2 = 879,81\text{zł.}$$

$$WR = 2480,00 \text{ m}^2 \times 879,81\text{zł/m}^2$$

$$WR = 2.181.928,80 \text{ zł.}$$

przyjęto:

$$WR = 2.200.000,00\text{zł.}$$

## **8. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAW DO GRUNTU**

### **8.1. Sposób wyceny**

Oszacowano wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przejściu następujących założeń:

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

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej wykorzystano podejście porównawcze metodę porównywania parami.

Podstawowe zasady stosowania podejścia porównawczego przy wycenie nieruchomości zostały określone w:

Ustawie o gospodarce nieruchomościami, która stanowi:

„Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”

oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które stanowi:

„§ 4.1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.”

„§ 4.3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będące przedmiotem wyceny, 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.”

Wartość rynkową prawa do gruntu nieruchomości (wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania) ustalono w oparciu o oszacowaną wartość jednostki powierzchni gruntu. Z uwagi na cel wyceny oraz stan rynku nieruchomości, do ustalenia wartości 1 m<sup>2</sup> zastosowano metodę porównywania parami. Wartość tę ustalono w oparciu o wyniki analizy rynku podobnych nieruchomości i ich ceny z okresu 2011 – 2014 r. kształtujące się na rynku lokalnym. Wyboru obiektów porównawczych dokonano przy uwzględnieniu położenia, atrakcyjności, wielkości budynku, działki. Ustalone różnice cech nieruchomości wycenianej i poszczególnych nieruchomości porównawczych skorygowano poprawkami wyrażonymi kwotowo. Za najbardziej prawdopodobny poziom wartości 1 m<sup>2</sup> prawa do gruntu przyjęto wielkość określoną średnią arytmetyczną skorygowanych wartości obiektów porównawczych.

## ***8.2. Analiza i charakterystyka rynku***

Dokonano analizy rynku nieruchomości w zakresie nieruchomości gruntowych niezabudowanych o podobnej funkcji, położeniu, lokalizacji i atrakcyjności w Puławach. Analizą objęto rynek lokalny w okresie 2011 – 2014 r. W okresie tym zanotowano kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych. Liczba transakcji po weryfikacji pozwala określić cechy sprzedawanych nieruchomości wpływających na ceny transakcyjne.

Na kształtowanie się ceny 1 m<sup>2</sup> prawa do gruntu na analizowanym rynku mają wpływ następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja – 30%
- mikrosąsiedztwo – 20%
- powierzchnia działki – 30%
- dojazd – 20%.

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Przy ich uwzględnieniu wzięto pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców dla tego typu nieruchomości.

Stosownie do przeprowadzonej analizy transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych stwierdza się, że:

- zamożność nabywców – średnia
- popyt – średni
- podaż – średnia.

### ***8.3. Analiza transakcji przyjętych do porównania***

Uwzględniając powyższe z kilkunastu znanych transakcji przyjęto do porównania trzy transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o podobnej lokalizacji, funkcji w planie zagospodarowania przestrzennego i zbliżonym okresie transakcji.

Z analizy aktów notarialnych wynika, że maksymalna cena 1 m<sup>2</sup> wynosi 100,00 zł., zaś minimalna 66,40 zł.

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

przyjęto

$$\Delta C = 30,00 \text{ zł/m}^2$$

#### ***Charakterystyka obiektów porównawczych***

##### **OBIEKT A**

Rep. A nr 370/13 z dnia 13.01.2013r.

Położenie, lokalizacja – obr. 2 Włostowice

Sąsiedztwo – korzystne, grunt przemysłowy i usługowo-składowy

Działki nr 64 o powierzchni 540m<sup>2</sup>

Dojazd – dobry.

Cena transakcji – 37.799,00 zł.

Cena 1 m<sup>2</sup> – 70,00 zł.

##### **OBIEKT B**

Rep. A nr 7489/12 z dnia 11.12.2012 r.

Położenie, lokalizacja – obr. 4 Kolejowa

Sąsiedztwo – korzystne, grunt przemysłowy i usługowo-składowy

Działka nr 134/1 o powierzchni 115 m<sup>2</sup>

Dojazd – dobry

Cena transakcji – 7.636,00 zł.

Cena 1 m<sup>2</sup> – **66,40 zł.**

## OBIEKT C

Rep. A nr 4933/12 z dnia 12.11.2012r.

Położenie, lokalizacja – obr. 2 Włostowice

Sąsiedztwo – korzystne, grunt przemysłowy i usługowo-składowy, jednorodzinny

Działki nr 5515/8 o powierzchni 1021m<sup>2</sup>

Dojazd – dobry.

Cena transakcji – 102.100,00 zł.

Cena 1 m<sup>2</sup> – 100,00zł.

### Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych i ich wagi

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1.	Położenie, lokalizacja.	30	9,00
2.	Sąsiedztwo.	20	6,00
3.	Powierzchnia działki.	30	9,00
4.	Dojazd	20	6,00
	<b>RAZEM</b>	<b>100</b>	<b>30,00</b>

### Skala Ocen

Cechy rynkowe	Ocena
Położenie, lokalizacja	bardzo dobre
	dobre
	gorsze
Sąsiedztwo	bardzo korzystne
	korzystne
	mniej korzystne
Powierzchnia działki	bardzo duża
	duża
	mała
Dojazd	bardzo dobry
	dobry
	zadawalający

### 8.4. Tabela porównawcza

Wyszczególnienie	Poprawka cech w zł.	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Położenie, lokalizacja	do 9,00	Puławy dobra	Puławy dobra	Puławy dobra	Puławy dobra
Sąsiedztwo	do 6,00	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
Powierzchnia działki w m <sup>2</sup>	do 9,00	5533	540	115	1021
Dojazd	do 6,00	dobry	dobry UP	dobry UP	dobry UP
Cena 1 m <sup>2</sup>			<b>70,00</b>	<b>66,40</b>	<b>100,00</b>
Suma poprawek			-	-	-
Cena 1 m <sup>2</sup> po skorygowaniu w zł.			<b>70,00</b>	<b>66,40</b>	<b>100,00</b>

### 8.5. Ustalenie średniej ceny 1 m<sup>2</sup> prawa do gruntu

$$C_{\text{śr.}} = (C_{\text{skA}} + C_{\text{skB}} + C_{\text{skC}}) : 3$$

$$C_{\text{śr.}} = 78,80\text{zł}$$

przyjęto wskaźnik  $K = 1,05$  uwzględniający zagospodarowanie działki

$$C_{\text{śr.}} = 82,74\text{zł}$$

### 8.6. Określenie wartości rynkowej prawa do gruntu w u.w.

Wartość rynkowa prawa do gruntu działka nr 294/2 o powierzchni 0,5533ha położona w m. Puławy Al. Tysiąclecia Państwa Polskiego 13 wynosi:

$$WG = P \times C_{\text{śr.}}$$

gdzie:

$P$  – powierzchnia działki = 5533,00 m<sup>2</sup>

$C_{\text{śr.}}$  – średnia cena 1 m<sup>2</sup> = 82,74 zł/m<sup>2</sup>

$$WG = 5533,00 \text{ m}^2 \times 82,74 \text{ zł/m}^2$$

$$WG = 457.800,42\text{zł.}$$

przyjęto:

$$WG = 460.000,00\text{zł.}$$

## 9. WNIOSKI I USTALENIA KOŃCOWE

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkiem produkcyjno-montażowym z częścią socjalno-biurową o powierzchni użytkowej 2480,00m<sup>2</sup> wraz z działką nr 294/2 o pow. 0,5533ha w użytkowaniu wieczystym wynosi:

$$WR = 2.200.000,00\text{zł.}$$

słownie: dwa miliony dwieście tysięcy złotych

w tym wartość gruntu w użytkowaniu wieczystym – działka nr 294/2 o pow. 0,5533ha wynosi:

$$WG = 460.000,00\text{zł}$$

słownie: czterysta sześćdziesiąt tysięcy złotych

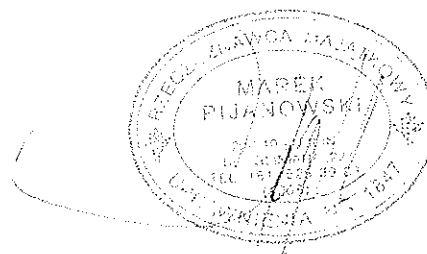


Lublin, październik 2014r.



## **10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**

- A. Opracowanie niniejsze może być wykorzystane zgodnie z celem wyceny.
- B. Autor opracowania przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego i faktycznego wycenianej nieruchomości oraz inne dane udostępnione przez Zleceniodawcę.
- C. Określona wartość nieruchomości obowiązuje na dzień wyceny.
- D. Operat szacunkowy nie może być publikowany bez zgody autora opracowania.
- E. Użycie lub wykorzystanie niniejszego opracowania do innych celów lub przez osoby trzecie nie powoduje skutków prawnych dla autora opracowania.
- F. Określona wartość nieruchomości jest wartością szacunkową, najbardziej prawdopodobną, możliwą do uzyskania ceną przy sprzedaży nieruchomości na rynku, po zakończeniu inwestycji.
- G. Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za fakt ewentualnej sprzedaży nieruchomości za inną cenę niż ustalona w opracowaniu.
- H. Określona wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania „WR”.
- I. Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.



*Lublin, październik 2014r.*