

ZAŁĄCZNIK

Do operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej kompleksem budynków produkcyjno – magazynowych z częścią socjalną położonej Różan ul. Kościuszki 59A, powiat makowski, woj. mazowieckie

działka nr ew. 2088/1 będąca przedmiotem użytkowania wieczystego o pow. 1,0348 ha, KW OS1P/00040486/4

sporządzonego dnia 14 kwietnia 2022 roku

Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele produkcyjno – magazynowo – składowe

Obszar rynku

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje gminę Rzekuń, Olszewo – Borki, miasto Ostrołękę – obręb 0003 i 0004 oraz powiat makowski, gdzie znajdują się nieruchomości podobne pod względem charakteru i przeznaczenia – zabudowa przemysłowa.

Rodzaj rynku lokalnego

Rodzaj rynku przyjętego do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej wyceny, jest to rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Do wyceny nieruchomości niezabudowanej przyjęto transakcje nieruchomości niezabudowanych najbardziej podobnych pod względem położenia, wielkości i kształtu działki, dojazdu, sąsiedztwa i uzbrojenia.

Okres badania cen

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny monitorowaniem cen objęto okres od września 2020 roku do dnia wyceny.

Analiza rynku

Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę przemysłową w okresie ostatnich kilkunastu miesięcy. W celu dokonania analizy i charakterystyki rynku nieruchomości, na podstawie wypisów aktów notarialnych znajdujących się w Urzędzie Miasta w Ostrołęce zebrano informacje odnośnie obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod budownictwo położonymi na obszarze miasta Ostrołęki – obręb 0003 i 0004 oraz na terenie gminy Rzekuń i gminy Olszewo – Borki, powiat makowski. W wyniku analizy zebranych informacji o transakcjach nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi zawartych w monitorowanym okresie stwierdzono:

- ceny nieruchomości stanowiących działki budowlane w badanym okresie wyniosły od 80,33 zł/m² do 159,06 zł/m²,
- w analizowanym okresie ceny transakcyjne nie wykazywały tendencji wzrostowej, nie uwzględniano wpływu czasu na cenę.

Na podstawie przeprowadzonych analiz transakcji sprzedaży stwierdzono, że ceny nieruchomości są głównie zależne od:

- lokalizacji ogólnej działki,
- lokalizacji szczegółowe,
- wielkość i kształtu działki,
- dojazdu do nieruchomości /rodzaj nawierzchni dojazdowej/,
- sąsiedztwa,
- uzbrojenia,
- przeznaczenia w planie.

W procesie ustalania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości monitorowano nieruchomości o tej samej funkcji, które były przedmiotem obrotu rynkowego i znane są dla nich ceny transakcyjne uzyskane przy sprzedaży na wolnym rynku.

Na podstawie analizy zawartych transakcji przyjęto do zbioru nieruchomości reprezentatywnych 13 działek porównawczych. Zestawienie działek:

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja działki	Pow.działki [m ²]	Cena 1 m ² [zł]	Przeznaczenie
1	11.05.2022	Olszewo – Borki	934	123,13	UP
2	10.05.2022	Grabowo	3861	124,32	UP
3	18.03.2022	Olszewo – Borki	811	159,06	U/MN
4	17.11.2021	Targowa	7332	156,85	PTU
5	18.05.2021	Bohaterów Westerplatte	2615	95,60	PTU
6	11.01.2021	Maków Mazowiecki	4419	80,33	UU
7	22.12.2020	Kołobrzaska	2294	137,15	PTU
8	08.12.2020	AWP	2127	106,73	PTU
9	10.11.2020	AWP	6324	88,55	U/PBS
10	25.11.2020	Goworowska/Podróżników	4355	91,85	UU
11	28.10.2020	Natury	7146	139,94	UU
12	04.09.2020	Targowa	2656	94,13	PTU
13	23.09.2020	Olszewo – Borki	6455	109,91	PBS
		Cena minimalna		80,33	
		Cena maksymalna		159,06	
		Cena średnia		115,96	
		Granice współczynników korygujących	Cmin/Cśr	0,6927	
			Cmax/Cśr	1,3717	

Z posiadanego zbioru wyeliminowano ceny transakcyjne tych nieruchomości, które znacznie odbiegają od przeciętnej o cenach zbyt wysokich lub zbyt niskich oraz transakcję o bardzo małej powierzchni działki.

Wyjaśnienia do zapisów w planie:

U/MN i UU/MU – zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,

UP – usługi, składy, magazyny,

UU – zabudowa usługowa,

PSU i PBS – przemysł, składy, usługi,

PTU – zabudowa związana z działalnością gospodarczą, usługi,

Trend czasowy

W badanym okresie nie stwierdzono wpływu czasu na zmianę wartości podobnych nieruchomości. W związku z powyższym nie przyjęto poprawki z tego tytułu (tzw. trendu czasowego).

Założenia przyjęte do analizy :

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni działki gruntu,
- do analizy **nieruchomości gruntowych niezabudowanych** wybrano transakcje gdzie przedmiotem obrotu były nieruchomości najbardziej podobne do obiektu wycenianego z rejonu porównywalnego, które łącznie z nieruchomością wycenianą, zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości:

- cena minimalna : 80,33 zł / m²
- cena maksymalna : 159,06 zł / m²
- cena średnia : 115,96 zł / m²

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Lokalizacja ogólna	bardzo dobra	Działka położona w centrum obrębu z bardzo dobrym dostępem do infrastruktury techniczno - społecznej
	dobra	Działka położona w dobrej lokalizacji obrębu z dobrym dostępem do infrastruktury techniczno - społecznej
Lokalizacja szczegółowa	dobra	Działka położona w pierwszej linii zabudowy przy ulicy głównej
	zadowolająca	Działka położona w drugiej linii zabudowy lub ulicy bocznej
Wielkość działki	bardzo dobry	Od 2000 m ² do 4000m ²
	dobry	Od 1000m ² do 2000 m ² lub powyżej 4000 m ²
	słaby	Poniżej 1000 m ²
Dojazd	bardzo dobry	Drogą asfaltową
	dobry	Drogą utwardzoną np. żwirową lub z płyt betonowych
Uzbrojenie	bardzo dobre	Wszystkie media tj.: w, k, ee, g, td
	dobre	Częściowe uzbrojenie – 2-3 media
	słabe	Brak uzbrojenia
Przeznaczenie w mpzp	bardzo dobre	Zabudowa usługowa
	dobre	Zabudowa usługowa z mieszkaniową
	średnie	Zabudowa przemysłowa

Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny. Wagi ich określa się dla przyjętego rynku lokalnego, np. miasta, gminy, dzielnicy, obrębu ewidencyjnego, grupy obrębów ewidencyjnych. Odnoszą się też do konkretnego rodzaju nieruchomości.

Określanie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny. Najczęściej spotykanym sposobem pomiaru wagi cechy jest wykorzystywanie zasady nazywanej po łacinie ceteris paribus (pozostałe równe). Według tej zasady można określić, o ile zmieni się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej cecha. Korzystając z zakresu

zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną (C_{\min}), a ceną maksymalną (C_{\max}), poszukuje się zmian cen i zmian wartości rynkowej w przedziale [C_{\max} , C_{\min}].

Wagi cech rynkowych określić można w sposób analityczny ze wzoru :

$$W_{Ci} = \frac{C_w - C_m}{\Delta C} \times 100\%$$

gdzie:

W_{Ci} – waga i-tej cechy,

C_w – cena większa nieruchomości różniącej się tylko jedną cechą, której wagę określamy, pozostałe równe,

C_m – cena mniejsza nieruchomości różniącej się tylko cechą, której wagę określamy,

ΔC – zakres cenowy tj. różnica między ceną maksymalną jednostki obszarowej (m^2) występujące na lokalnym rynku a ceną minimalną tej jednostki na analizowanym rynku lokalnym.

Aby obliczyć wagi cech rynkowych w sposób analityczny potrzeba zbioru co najmniej kilkunastu transakcji podobnych do siebie i zaistniałych na rynku, niestety posiadany zbiór transakcji jest niewystarczający. Dlatego przy określaniu wag cech rynkowych kierowano się głównie preferencjami potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz danymi uzyskanymi z badania rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych.

Cechy te oraz przypisane im wagi można uporządkować następująco:

Lp.	Cechy rynkowe	Waga
1	Lokalizacja ogólna	20%
2	Lokalizacja szczegółowa	15%
3	Wielkość działki	10%
4	Dojazd	15%
5	Uzbrojenie	20%
6	Przeznaczenie w mpzp	20%

Określenia wartości rynkowej działki o nr ew. 284/62 o powierzchni 2148 m^2 dokonano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej. Charakterystyka szacowanej działki w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniane działki
1	Lokalizacja ogólna	bardzo dobra
2	Lokalizacja szczegółowa	dobra
3	Wielkość działki	dobra
4	Dojazd	bardzo dobry
5	Uzbrojenie	dobrze
6	Przeznaczenie z mpzp	średnie

Wartości brzegowe współczynników korygujących wynoszą:

$$G_{\text{dolny}} = C_{\min}/C_{\text{sr}} \quad G_{\text{dolny}} = 0,6927$$

$$G_{\text{górn}} = C_{\max}/C_{\text{sr}} \quad G_{\text{górn}} = 1,3717$$

L.p.	Cechy porównawcze	Udział cechy w ΔC [%]	Ocena cechy dz. 30312/3	Zakresy współ. korygujących		Wart. wsp. U_i
1	Lokalizacja ogólna	20%	bardzo dobra	0,1385	0,2743	0,2743
2	Lokalizacja szczegółowa	15%	dobra	0,1039	0,2057	0,2057
3	Wielkość działki	10%	dobra	0,0693	0,1372	0,1033
4	Dojazd	15%	bardzo dobry	0,1039	0,2057	0,2057
5	Uzbrojenie	20%	dobre	0,1385	0,2743	0,2064
6	Przeznaczenie z mpzp	20%	średnie	0,1385	0,2743	0,1385
Razem		100%		-	-	1,1339

Wartość rynkowa 1 m² szacowanej działki wynosi:

$$W_{r1} = C_{\text{sr}} \times \sum U_i \times K$$

gdzie:

W_{r1} - oszacowana wartość rynkowa 1 m² powierzchni działki gruntu,

C_{sr} - cena średnia,

$\sum U_i$ - suma współczynników korygujących U_i ,

K - współczynnik ekspercki.

$$W_{r1} = 115,96 \text{ zł/m}^2 \times 1,1339 \times 1,0 = 131,48 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi:

$$W_r = W_{r1} \times \text{p.n.} \times W_s$$

gdzie:

p.n. - powierzchnia działki nr ew. 2088/1 – 10 348 m²,

W_{r1} - oszacowana wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu,

W_s – współczynnik korygujący relację prawa własności do prawa użytkowania wieczystego 0,8

$$W_r = 131,48 \text{ zł/m}^2 \times 10\,348 \text{ m}^2 \times 0,8 = 1\,088\,444 \text{ zł}$$

Przyjęto 1 088 400 zł

Słownie: jeden milion osiemdziesiąt osiem tysięcy czterysta złotych

Autor załącznika do operatu:

mgr Iwona Renata Załęska

Rzeczoznawca majątkowy

Nr uprawnień 5133



Ostrołęka, 23 czerwca 2022 r.