

ZAŁĄCZNIK

Do operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem produkcyjno – magazynowym z częścią biurowo - socjalną położonej Ławy, gm. Rzekuń, powiat ostrołęcki, woj. mazowieckie działka nr ew. 284/62 o pow. 0,2148 ha, KW OS1O/00042928/8 sporządzonego dnia 12 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 oraz miasto Ostrołękę – obręb 0003 i 0004, 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 – obręb 0003 i 0004 oraz na terenie gminy Rzekuń i gminy Olszewo – Borki.

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 106,73 zł/m² do 216,11zł/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 12 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 | 28.07.2021 | Żeromskiego | 2845 | 207,73 | UU |
| 6 | 27.05.2021 | Magnoliowa | 650 | 200,00 | UU/MU |
| 7 | 16.03.2021 | Bohaterów Westerplatte | 122 | 163,93 | PTU |
| 8 | 22.12.2020 | Kołobrzeska | 2294 | 137,15 | PTU |
| 9 | 08.12.2020 | AWP | 2127 | 106,73 | PTU |
| 10 | 23.12.2020 | Sochaczewskiego | 509 | 216,11 | UU |
| 11 | 28.10.2020 | Natury | 7146 | 139,94 | UU |
| 12 | 23.09.2020 | Olszewo – Borki | 6455 | 109,91 | PBS |
| Cena minimalna | | | | 106,73 | |
| Cena maksymalna | | | | 216,11 | |
| Cena średnia | | | | 153,74 | |
| Granice współczynników korygujących | | | Cmin/Cśr | 0,6942 | |
| | | | Cmax/Cśr | 1,4057 | |

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 wpływ 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 : 106,73 zł / m²
 - cena maksymalna : 216,11 zł / m²
 - cena średnia : 153,74 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 | dobra |
| 2 | Lokalizacja szczegółowa | zadowalająca |
| 3 | Wielkość działki | bardzo dobra |
| 4 | Dojazd | bardzo dobry |
| 5 | Uzbrojenie | bardzo dobre |
| 6 | Przeznaczenie z mpzp | średnie |

Wartości brzegowe współczynników korygujących wynoszą:

$$G_{dolny} = C_{min}/C_{\text{sr}} \quad G_{dolny} = 0,6942$$

$$G_{gorny} = C_{max}/C_{\text{sr}} \quad G_{gorny} = 1,4057$$

| L.p. | Cechy porównawcze | Udział cechy w ΔC [%] | Ocena cechy dz. 30312/3 | Zakresy współ. korygujących | | Wart. wsp. U_i |
|------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| 1 | Lokalizacja ogólna | 20% | dobra | 0,1388 | 0,2811 | 0,1388 |
| 2 | Lokalizacja szczegółowa | 15% | zadowalająca | 0,1041 | 0,2109 | 0,1041 |
| 3 | Wielkość działki | 10% | bardzo dobra | 0,0694 | 0,1406 | 0,1406 |
| 4 | Dojazd | 15% | bardzo dobry | 0,1041 | 0,2109 | 0,2109 |

| L.p. | Cechy porównawcze | Udział cechy w ΔC [%] | Ocena cechy dz. 30312/3 | Zakresy współ. korygujących | | Wart. wsp. U_i |
|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------|
| 5 | Uzbrojenie | 20% | bardzo dobre | 0,1388 | 0,2811 | 0,2811 |
| 6 | Przeznaczenie z mpzp | 20% | średnie | 0,1388 | 0,2811 | 0,1388 |
| Razem | | 100% | | - | - | 1,0143 |

Wartość rynkowa 1 m² szacowanej działki wynosi:

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

gdzie:

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

C_{sr} - cena średnia,

ΣU_i - suma współczynników korygujących U_i ,

K - współczynnik ekspercki.

$$W_{r1} = 153,74 \text{ zł/m}^2 \times 1,0143 \times 1,0 = 155,94 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi:

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

gdzie:

p.n. - powierzchnia działki nr ew. 284/62 – 2 148 m²,

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

$$W_r = 155,94 \text{ zł/m}^2 \times 2 \text{ 148 m}^2 = 334 \text{ 959 zł}$$

Przyjęto 335 000 zł

Słownie: trzysta trzydzieści pięć tysięcy złotych

Autor załącznika do operatu:

mgr Iwona Renata Załęska

Rzeczoznawca majątkowy

Nr uprawnień 5133



Ostrołęka, 23 czerwca 2022 r.