Umowa nr 2015/PP.AU/19 z dnia 30 września 2015r.

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Numer działki (-ek)	[redacted]
Miejscowość	[redacted]
Obręb	[redacted]
Lokalizacja	[redacted]
Powierzchnia działki [ha]	[redacted] ha; [redacted] ha; [redacted] ha; [redacted] ha. Powierzchnia łączna – [redacted] ha.
Księga wieczysta	[redacted]
Cel wyceny	Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb określenia wysokości opłaty planistycznej z tytułu zmiany wartości nieruchomości w związku z ustaleniami planu miejscowego zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Własność na dzień 30 grudzień 2012r.	[redacted]
Użytkownik wieczysty na dzień 30 grudzień 2012r.	[redacted]
Wartość rynkowa nieruchomości przed zmianą planu w zaokrągleniu do 1 zł	[redacted]
Wartość rynkowa nieruchomości po zmianie planu w zaokrągleniu do 1 zł	[redacted]
Autor opracowania	[redacted] Uprawnienia zawodowe szacowania nieruchomości nadane przez MI nr [redacted]

[redacted] 30 września 2015 rok

[redacted]

WYCIĄG OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

1.Przedmiotem wyceny jest nieruchomość oznaczona następująco:

Numer działki (-ek)	[redacted]
Miejscowość	[redacted]
Obręb	[redacted]
Lokalizacja	[redacted]
Powierzchnia działki [ha]	[redacted] ha; [redacted] ha; [redacted] ha; [redacted] ha. Powierzchnia łączna – [redacted] ha.
Księga wieczysta	[redacted]
Własność na dzień 30 grudzień 2012r.	[redacted]
Użytkownik wieczysty na dzień 30 grudzień 2012r.	[redacted]

2. Zakres wyceny.

Oszacowaniu podlega prawo wartości rynkowej nieruchomości gruntowej przed uchwaleniem planu miejscowego i wartości rynkowej po uchwaleniu planu.
Zakres wyceny nie obejmuje części składowych nieruchomości.

3. Cel dokonania wyceny.

Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb określenia wysokości opłaty planistycznej z tytułu zmiany wartości nieruchomości w związku z ustaleniami planu miejscowego zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Zestawienie zbiorcze wyniku szacowania.

Wartość nieruchomości przed zmianą planu:

Wyszczególnienie	Powierzchnia nieruchomości [m^2]	Cena jednostkowa [zł/m^2]	Wartość rynkowa w zł
Wartość rynkowa nieruchomości przed zmianą planu miejscowego dokonaną uchwałą Rady Miejskiej w Nysie [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Słownie: [redacted]			

Wartość nieruchomości po zmianie planu:

Wyszczególnienie	Powierzchnia nieruchomości [m^2]	Cena jednostkowa [zł/m^2]	Wartość rynkowa w zł
Wartość rynkowa nieruchomości po zmianie planu miejscowego dokonaną uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Słownie: : [redacted]			

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpływa na zmianę wartości nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne nr [redacted] położonych [redacted] w obrębie [redacted]

Wartość nieruchomości przed uchwaleniem planu i po jego uchwaleniu przyjmuje identyczne wartości.

[redacted] 30 września 2015 rok

[redacted]

Spis treści

1.Przedmiot wyceny 4

2. Zakres wyceny 4

3. Cel dokonania wyceny 4

4.Podstawa opracowania operatu szacunkowego 4

5. Określenie istotnych dat dla operatu szacunkowego 5

6. Określenie stanu przedmiotu wyceny 5

7. Podstawy prawne wyceny 8

8. Określenie wartości nieruchomości przed i po zmianie planu 10

9. Zestawienie wyniku szacowania 21

10. Klauzula publikacji i wykorzystania 22

11. Załączniki 23

[redacted]

1.Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość oznaczona następująco:

Numer działki (-ek)	[redacted]
Miejscowość	[redacted]
Obręb	[redacted]
Lokalizacja	[redacted]
Powierzchnia działki [ha]	[redacted] ha; [redacted] ha; [redacted] ha; [redacted] ha. Powierzchnia łączna – [redacted] ha.
Księga wieczysta	[redacted]
Własność na dzień 30 grudzień 2012r.	[redacted]
Użytkownik wieczysty na dzień 30 grudzień 2012r.	[redacted]

2. Zakres wyceny.

Oszacowaniu podlega prawo wartości rynkowej nieruchomości gruntowej przed uchwaleniem planu miejscowego i wartości rynkowej po uchwaleniu planu.

Zakres wyceny nie obejmuje części składowych nieruchomości.

3. Cel dokonania wyceny.

Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb określenia wysokości opłaty planistycznej z tytułu zmiany wartości nieruchomości w związku z ustaleniami planu miejscowego zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Podstawa opracowania operatu szacunkowego.

4.1 Podstawa formalna wyceny.

Umowa nr 2015/PP.AU/19 z dnia 30 września 2015r.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe otrzymane od zamawiającego, a także o materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę.

4.2 Podstawy materialno-prawne.

- *kodeks cywilny – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964roku.(Dz. U. 2014 poz. 121)*
- *ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2013 poz. 707 z późniejszymi zmianami);*
- *Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199).*
- *ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku stanowiąca załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 maja 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2015 poz. 782 z późniejszymi zmianami);*
- *rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami);*
- *rozporządzenie Rady Ministrów dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2011 nr 165 poz. 985 z późniejszymi zmianami);*

[redacted]

4.3 Źródło danych merytorycznych.

- Kopia mapy ewidencyjnej
- Akt notarialny Rep. A numer 6404/2013 z dnia 26-06-2013r.
- miejscowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego [redacted]
- Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Informacje z rynku nieruchomości dotyczące cen rynkowych uzyskane z aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości zawartych na terenie związanym z przedmiotem wyceny
- Informacje uzyskane w internecie, oraz w prasie fachowej
- Wizja lokalna na nieruchomości

5. Określenie istotnych dat dla operatu szacunkowego.

Data przeprowadzenia wizji lokalnej na nieruchomości – 30 wrzesień 2015r.
Data sporządzenia wyceny – 30 wrzesień 2015r.
Data na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny (data wejścia w życie planu) – 30 grudzień 2012r.
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny (data zbycia nieruchomości) – 26 czerwiec 2013r.

6. Określenie stanu przedmiotu wyceny.

6.1 Informacje ogólne.

Przedmiotu wyceny stanowi teren zabudowany.

6.2 Stan prawny przedmiotu wyceny

6.2.1 Informacje z ksiąg wieczystych

Data badania: 30 września 2015r., wg stanu na dzień 30 grudzień 2012r.
Na dzień 30 grudzień 2012r. tj. na dzień wejścia w życie miejscowego planu ogólnego [redacted] uchwalonego przez Radę Miejską w Nysie uchwałą nr [redacted] z dnia [redacted] dla działki gruntu o numerze ewidencyjnym [redacted] stanowiącej przedmiot wyceny prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze [redacted]
Użytkowanie wieczyste do dnia: [redacted]

Cel badania: określenie stanu prawnego działki stanowiącej przedmiot wyceny na wejścia w życie planu miejscowego.

Stan przedmiotu wyceny na dzień 30 grudzień 2012r.				
Lp	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia [ha]	Sposób korzystania
1	[redacted]			
Suma powierzchni			[redacted]	---

Dla księgi wieczystej nr [redacted] na dzień 30 grudzień 2012r:

Dział II - Właściciel nieruchomości:
[redacted]

Użytkownik Wieczysty:
[redacted]

Dział III –brak wpisów
Dział IV – brak wpisów

[redacted]

Data badania: 30 września 2015r., wg stanu na dzień 30 grudzień 2012r.
Na dzień 30 grudzień 2012r. tj. na dzień wejścia w życie miejscowego planu [redacted] uchwalonego przez Radę Miejską w Nysie uchwałą nr [redacted] z dnia [redacted], dla działki gruntu o numerze ewidencyjnym [redacted] stanowiącej przedmiot wyceny prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze [redacted]

Cel badania: określenie stanu prawnego działki stanowiącej przedmiot wyceny na wejścia w życie planu miejscowego.

Stan przedmiotu wyceny na dzień 30 grudzień 2012r.				
Lp	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia [ha]	Sposób korzystania
1	[redacted]			
Suma powierzchni			[redacted]	---

Dla księgi wieczystej nr [redacted] na dzień [redacted]

Dział II - Właściciel nieruchomości:
[redacted]

Dział III –brak wpisów
Dział IV – brak wpisów

Data badania: 30 września 2015r., wg stanu na dzień 30 grudzień 2012r.
Na dzień 30 grudzień 2012r. tj. na dzień wejścia w życie miejscowego planu [redacted] uchwalonego przez Radę Miejską w Nysie uchwałą [redacted] z dnia [redacted] dla działek gruntu o numerach ewidencyjnych [redacted] stanowiących przedmiot wyceny prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze [redacted]
Użytkowanie wieczyste do dnia: [redacted]

Cel badania: określenie stanu prawnego działki stanowiącej przedmiot wyceny na wejścia w życie planu miejscowego.

Stan przedmiotu wyceny na dzień 30 grudzień 2012r.				
Lp	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia [ha]	Sposób korzystania
1	[redacted]			
2	[redacted]			
Suma powierzchni			[redacted]	---

Dla księgi wieczystej nr [redacted] na dzień 30 grudzień 2012r:

Dział II - Właściciel nieruchomości:
[redacted]

Użytkownik Wieczysty:
[redacted]

Dział III –brak wpisów
Dział IV – brak wpisów

[redacted]

6.2.2 Informacje z wypisu z rejestru gruntów

Stan przedmiotu wyceny na dzień wyceny.							
L p	Arkusz mapy	Nr działki	Położe-nie	Oznaczenie użytków	Powierzchnia użytków [ha]	Po-wierzchnia działki [ha]	Numer Księgi Wieczystej
1	[redacted]		[redacted]	[redacted]			
2	[redacted]		[redacted]	[redacted]			
3	[redacted]		[redacted]	[redacted]			
4	[redacted]		[redacted]	[redacted]			
Suma powierzchni			---	---	---	[redacted]	---

6.3.1 Stan przedmiotu wyceny.

Numer działki (-ek)	[redacted]
Miejscowość	[redacted]
Obręb	[redacted]
Lokalizacja	[redacted]
Powierzchnia działki [ha]	Powierzchnia łączna – [redacted] ha.
Sposób użytkowania	Nieruchomość zabudowana, stanowiąca teren płaski, zagospodarowany, położony w pobliżu drogi asfaltowej [redacted] Na dzień oględzin teren zabudowany [redacted]
Dostęp komunikacyjny	Działka posiada dostępu do drogi asfaltowej [redacted]
Kształt i wielkość nieruchomości	Działki stanowią nieforemny kompleks. Wielkość i kształt nieruchomości umożliwia jej racjonalne zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem w planie miejscowym
Otoczenie nieruchomości	W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości znajdują się [redacted] W dalszej odległości występują zabudowania mieszkaniowe. [redacted]
Uzbrojenie terenu	Na terenie przedmiotu wyceny lub w najbliższym otoczeniu: G – sieć gazowa, K – sieć kanalizacyjna, W – sieć wodociągowa, E – sieć elektroenergetyczna.

6.4 Uwarunkowania planistyczne terenu.

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postepowania administracyjnego (jednolity tekst: Dz.U. z 2013 r. poz.267; z późniejszymi zmianami) – zaświadcza się ,że:

1.Zgodnie z ustaleniami, obowiązującego od dnia 18.09.1993 r.- do dnia 31.12.2003r., miejscowego planu [redacted] uchwalonego przez Radę Miejską w Nysie uchwałą [redacted] z dnia [redacted] ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego [redacted] z dnia [redacted] nieruchomość obejmująca działki o numerach ewidencyjnych gruntów : [redacted] obręb: [redacted] jednostka ewidencyjna: [redacted] stanowiła teren [redacted] oznaczonym w planie miejscowym symbolami: [redacted] i w części [redacted]

[redacted]

2.W okresie od dnia 01.01.2004r. do dnia 29.12.2012r.- dla nieruchomości obejmującej działki o numerach ewidencyjnych gruntów: [redacted] arkusz mapy [redacted] o łącznej pow. [redacted] ha, położone w [redacted] obręb: [redacted] jednostka ewidencyjna: [redacted] nie obowiązywał żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ani też nie została wydana dla tego terenu żadna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W tym czasie teren działek nr [redacted] był faktycznie wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w planie obowiązującym przed dniem 1 stycznia 1995r..

3.Zgodnie z ustaleniami, obowiązującego od dnia 30.12.2012r. – do dnia dzisiejszego, miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego [redacted] uchwalonego przez Radę Miejską w Nysie [redacted] z dnia [redacted] ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego poz. [redacted] z dnia [redacted] nieruchomość obejmująca działki o numerach ewidencyjnych gruntów: [redacted] arkusz mapy [redacted], o łącznej pow. [redacted] ha, położone [redacted] obręb: [redacted] jednostka ewidencyjna: [redacted] stanowi teren [redacted] oznaczony w planie symbolem [redacted]

7. Podstawy prawne wyceny.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art. 36. 1.[8]) Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

4. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

4a. Opłaty, o której mowa w ust. 4, nie pobiera się w przypadku nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2013 r. poz. 1403, z późn. zm.

9)) albo przepisów w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Renty strukturalne" objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007–2013 wydanych na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (Dz. U. z 2013 r. poz. 173). W przypadku zbycia przez następcę nieruchomości przekazanych przez rolnika przepisy o opłacie, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio.

5. W razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, albo opłata, o której mowa w ust. 4, podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego w części lub w całości gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.

Art. 37. 1.10) Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 [redacted]

ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Artykuł 37.1 utracił moc, na podstawie wyroku TK z dnia 9.02.2010 r., sygn. akt P 58/08 (Dz. U. Nr 24, poz. 124), w zakresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi do kryterium faktycznego jej wykorzystywania w sytuacjach, gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 ustawy.

2. (uchylony).
3. Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4.
5. Notariusz, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości, w formie aktu notarialnego, jest zobowiązany przesłać wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wypis z tego aktu.
6. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w drodze decyzji, bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 5.
7. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem może żądać od wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4.
8. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia okresowo – odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku – na sesji rady gminy informację o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1–3 i ust. 5, i wydanych decyzjach, o których mowa w ust. 6 i 7.
9. Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1–3, powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe.
10. Spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1–3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne.
11. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.

[8)]Utracił moc z dniem 7 stycznia 2015 r. na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 grudnia 2014 r., sygn. akt K 50/13 (Dz. U. z 2015 r. poz. 22), w zakresie, w jakim wyłącza roszczenia właścicieli lub użytkowników wieczystych, których nieruchomości zostały przeznaczone na cel publiczny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym 31 grudnia 1994 r., jeśli takie przeznaczenie zostało utrzymane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym pod rządem aktualnie obowiązującej ustawy.

Zgodnie z art. 154 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.

Dla celu podanego w pkt.4 niniejszego opracowania, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcji przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

[redacted]

8. Określenie wartości nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę produkcyjną, przemysłową, składów i magazynów.

8.1Charakterystyka i analiza rynku

Opolskie to najmniejsze województwo pod względem powierzchni wśród 16 województw Polski. Jest to region o bardzo intensywnym rolnictwie, dzięki czemu stanowi korzystne miejsce lokalizacji dla przemysłu spożywczego. Dodatkowo posiada także długotrwałe tradycje przemysłowe, szczególnie w dziedzinie przemysłu metalowego, mineralnego, spożywczego, maszynowego oraz chemicznego. Do jego przewag konkurencyjnych należy m.in bezpośrednie sąsiedztwo Czech oraz bliskość Niemiec. Duże znaczenie ma także gęstość i jakość sieci dróg publicznych, dzięki której opolskie znajduje się wśród najlepiej rozwiniętych obszarów kraju w zakresie infrastruktury technicznej.

Nysa, liczy 45100 mieszkańców (stan na dzień 30.06.2011r.), sołectwa gminy Nysa to 13042. Łącznie w gminie mieszka 58142 osób. Nysa leży w południowo-zachodniej części Opolszczyzny, nad rzeką Nysą Kłodzką, u podnóża Sudetów. Przez kilkaset lat miasto było stolicą Księstwa Biskupiego oraz jednym z najważniejszych ośrodków kulturalnych i gospodarczych ówczesnej Europy. Do dzisiaj można tutaj podziwiać wiele cennych zabytków z różnych epok historycznych. Z myślą o turystach na obrzeżach miasta nad Jeziorem Nyskim zlokalizowano rozległy kompleks rekreacyjno-wypoczynkowy, który stanowi centrum uprawiania sportów wodnych oraz jest punktem wypadowym dla turystyki pieszej i rowerowej.

Niezdegradowane środowisko, dogodne położenie komunikacyjne pomiędzy Górnym i Dolnym Śląskiem, bliskość Republiki Czeskiej oraz dobrze rozwinięta infrastruktura komunalna, telekomunikacyjna, energetyczna i gazowa są atutem atutami miasta.

Bardzo dobre połączenie Nysy z Opolem oraz Dolnym Śląskiem, stanowi niewątpliwy atut miejscowości, który wpływa na decyzję inwestorów, poszukujących dobrej lokalizacji również na inwestycje związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Gospodarka

W Nysie, przy ul. Dubois i Krapackiej, mieści się także Podstrefa Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej o powierzchni 12 ha. Decyzję o inwestycji w Strefie podjęły trzy firmy: Advantech Polska (Włochy), Alsecco (Polska) oraz Vasco Doors (Polska). Na powierzchni 156 ha (docelowo 255 ha) pomiędzy miejscowościami Radzikowice – Goświnowice utworzono Regionalny Park Przemysłowy WSSE „Invest Park". Na terenie miasta dominują sektory: rolno – spożywczy (Spółdzielnia Pracy "Cukry Nyskie", Grupa Otmuchów - dawniej ZPC Otmuchów, Intersnack Poland – tzw. Chio oraz Bioagra Goświnowice) i metalowy (Mega Nysa, Famet, Cafrex, Franz Waggonbau). W wyniku działań gminy w 2010 uchwalono „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa" pokrywające obszar całej gminy, co daje możliwości bardziej przemyślanego rozwoju gospodarczego, turystycznego oraz mieszkaniowego miasta.

Transport drogowy

Przez Nysę przebiegają drogi krajowe:

- Kłodzko – Nysa – Opole – Lubliniec – Częstochowa – Szczekociny [46]
- Nysa – Prudnik – granica z Czechami w Trzebinie [41]
- w ramach drogi [46] Kłodzko – Nysa – Częstochowa, planowana jest (aktualnie w realizacji) budowa obwodnicy miasta (wg planów GDDKiA o szerokości 4 pasów wraz z kilkoma nowoczesnymi skrzyżowaniami bezkolizyjnymi).

Sieć uzupełniają drogi wojewódzkie:

- Brzeg – Nysa [401]
- Głuchołazy – Nysa [411]
- Korfantów – Nysa [407]

W odległości 36 km od centrum Nysy przebiega autostrada [A4]:
Przeprawę przez rzekę Nysę Kłodzką umożliwiają 2 mosty drogowe w pobliżu centrum.

Transport kolejowy

Dawniej Nysa była ważnym węzłem kolejowym Śląska, obecnie znajduje się tu jedna czynna stacja kolejowa. Odbywają się z niej regularnie połączenia regionalne w granicach województwa opolskiego.

[redacted]

Analiza rynku wykazała, że największy wpływ na wartość zawieranych transakcji kupna-sprzedaży miało położenie działki niezabudowanej w pobliżu ważnych wysoko zurbanizowanych obszarów. Wyższe ceny uzyskiwały nieruchomości w otoczeniu których istniała już zabudowa [redacted] z niezbędną dla tego typu zabudowy infrastrukturą. Najniższe ceny uzyskiwały nieruchomości położone wśród terenów rolnych, lub terenów zieleni.
Niższe ceny uzyskiwały nieruchomości położone przy mało uczęszczanych szlakach komunikacyjnych - utrudniających możliwość dojazdu [redacted] Wyższe ceny transakcyjne uzyskiwały nieruchomości położone w pobliżu ważnych szlaków komunikacyjnych, które umożliwiały szybki dojazd do nieruchomości.
Kształt i powierzchni nieruchomości również wpływała na wartość zawieranych transakcji kupna-sprzedaży. Nieruchomości o niekorzystnym kształcie lub/i posiadające dużą powierzchnię uzyskiwały ceny niższe, niż nieruchomości o regularnym kształcie i umiarkowanej powierzchni do [redacted]

OKRES BADANIA RYNKU:
Dla oszacowania 1m^2 przedmiotowej nieruchomości przyjętą metodą, realizując cel niniejszego opracowania, zebrano informacje o zaistniałych na rynku lokalnym transakcjach, dotyczących podobnych nieruchomości na przestrzeni od czerwca 2011r. do dnia sprzedaży nieruchomości tj. 26.06.2013r.
Z uwagi na małą liczbę transakcji nieruchomościami o przeznaczeniu w planach miejscowych podobnych do przedmiotu wyceny, okres badania rynku rozpoczęto od dnia 01.06.2011r.
OBSZAR RYNKU: powiat Nyski, gmina Nysa, dla nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych [redacted]

TREND CZASOWY:
Analizując wpływ czasu na ceny transakcyjne gruntów przeznaczonych [redacted] nie zaobserwowano wpływu czasu na cenę zawieranych transakcji kupna-sprzedaży.

[redacted]

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z art. 154 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.

Dla celu podanego w pkt.4 niniejszego opracowania, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcji przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

W niniejszym operacie określono wartość rynkową przedmiotu wyceny. Badania cech rynkowych oraz procentowy wpływ poszczególnych atrybutów wpływających na wartość nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny dokonano na podstawie badania rynku właściwego dla przedmiotu wyceny oraz podobnych rynków równoległych.

Wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównania parami. W podejściu porównawczym zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej równa jest cenie, która została uzyskana za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004r. (Dz.U. 2011 nr 165 poz. 985 z późniejszymi zmianami), § 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.
2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą 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.
4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.
5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161, powszechna taksacja, wartość katastralna, ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości zależy od cen obiektów sprzedanych wcześniej i różnic, jakie występują pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami przyjętymi do porównań. Tak więc podstawowym założeniem tej metody jest zasada porównywania obiektów parami, czyli obiektu wzorcowego o znanej cenie i cechach z obiektem szacowanym o znanych cenach, lecz nieznanej wartości.

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości metodą porównywania parami składa się z następujących etapów:

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez przyjęcie: rodzaju, obszaru rynku, okresu, w którym będziemy szukać cen transakcyjnych.
2. Opracowanie analizy rynku.
3. Określenie cech rynkowych wpływających na wysokość cen na rynku lokalnym wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny.
4. Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych, polegająca na ustaleniu gradacji każdej z cech oraz opisu każdego z ustalonych stopni poszczególnych cech .
5. Dobór transakcji, z których możliwe będzie obliczenie wpływu czasu na ceny oraz obliczenie wag cech rynkowych i poprawek z tytułu różnic w cechach.
6. Obliczenie wpływu czasu (trendu) na zmianę cen w jednostce czasu oraz skorygowanie cen jednostkowych nieruchomości przyjętych do określenia wartości szacowanej nieruchomości.

[redacted]

7. Opis wraz z charakterystyką lub diagnozą wycenianej nieruchomości. Charakterystyka wycenianej nieruchomości powinna być ściśle związana z podaniem opisu nieruchomości przez pryzmat cech rynkowych. Z opisu powinien wynikać obraz wartości rynkowej nieruchomości.
8. Wybór kilku podobnych nieruchomości, które zostały wcześniej sprzedane i których ceny transakcyjne można ustalić oraz opis nieruchomości porównywalnych przez pryzmat określonych wcześniej cech rynkowych.
9. Obliczenie wag cech rynkowych :
    a. Na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badań cen (metoda „pozostałe równe")
    b. Przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
    c. Na podstawie badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości
10. Zestawienie parami nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi (od 3 do 5 nieruchomości porównawczych). Na tym etapie cechy wycenianej nieruchomości porównujemy kolejno z cechami każdej nieruchomości przyjętej do porównania. Porównanie odbywa się więc w parach porównawczych na podstawie cech rynkowych.
11. Określenie różnic (poprawek kwotowych) pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach.
12. Obliczanie wartości nieruchomości zależy od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cechami w każdej parze porównawczej. Wartość, którą obliczymy po analizie porównawczej dla poszczególnych par, będzie funkcją sumy poprawek pomiędzy cechami porównawczymi, wagą poszczególnych cech oraz ceną obiektu, który posłużył nam jako wzorzec porównawczy.
13. W ostatnim etapie tej metody obliczmy ostateczną wartość nieruchomości jako średnią arytmetyczną z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
14. Obliczenie wartości nieruchomości wycenianej przez przemnożenie określonej w pkt. 13 wartości jednostkowej przez liczbę jednostek nieruchomości wycenianej.

$$W_{RN} = W_{m2} \times P_u \times K$$

Gdzie :

W_{RN} - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości

W_{m2} - wartość rynkowa 1 m^2 szacowanej nieruchomości

P_u - powierzchnia szacowanej nieruchomości

K - współczynnik eksperta **[0,9 - 1,1]** – współczynnik eksperta stosujemy w uzasadnionych przypadkach .

[redacted]

8.3. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny przed i po zmianie planu.

Z uwagi na cel wyceny w związku z zmianą planu miejscowego szczególnej analizie poddano wpływ zapisów w planach miejscowych na wartość zawieranych transakcji kupna-sprzedaży. W bazie transakcji przyjętej do dalszego procesu wyceny znajdują się tak niezabudowane działki gruntu przeznaczone [redacted] jak i tereny o przeznaczeniu umożliwiającym poza zabudową wymienioną również [redacted] Praktycznie nie można zauważyć wpływu zróżnicowania zapisów w planach miejscowych dla nieruchomości przeznaczonych pod szeroko pojęte budownictwo [redacted] na wartość zawieranych transakcji kupna-sprzedaży.

Zmiana planu miejscowego nie ma wpływu na wartość przedmiotu wyceny.

Tabela zanotowanych na rynku transakcji nieruchomości niezabudowanych, przeznaczonym w planie miejscowym pod [redacted]

L.p.	Repetytorium	Gmina	Obręb	Data transakcji	Karta mapy	Nr działki	Powierzchnia nieruchomości [m2]	Cena transakcyjna netto [zł]	Cena jednostkowa [zł/m2]
1	[redacted]								
2	[redacted]		[redacted]	[redacted]					
3	[redacted]								
4	[redacted]		[redacted]	[redacted]					
5	[redacted]		[redacted]	[redacted]					
6	[redacted]		[redacted]	[redacted]					
7	[redacted]		[redacted]	[redacted]					
8	[redacted]								
9	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]					
10	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]					

W próbce reprezentatywnej określono:	
$C_{śr}$ - średnia cena 1m^2 powierzchni wynosi:	[redacted] zł/m^2
C_{min} - cena minimalna w próbce wynosi:	[redacted] zł/m^2
C_{max} - cena maksymalna w próbce wynosi:	[redacted] zł/m^2
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$	[redacted] **zł/m^2**

[redacted]

Po przeanalizowaniu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych w miejscowym planie pod zabudowę [redacted] podobnych do przedmiotu wyceny, ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości:

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy [%]	Wartość cechy	Wartość punktowa	Zakres %	Opis cechy rynkowej
1	Lokalizacja	45%	zadowalające	1	0,00%	położenie w otoczeniu terenów nisko zurbanizowanych lub terenów rolnych
			dobre	2	50,00%	położenie w otoczeniu terenów średnio zurbanizowanych, z ograniczoną możliwością ekspozycji obiektu
			bardzo dobre	3	100,00%	położenie w otoczeniu terenów wysoko zurbanizowanych, z dobrą możliwością ekspozycji
2	Dostępność komunikacyjna	40%	zadowalające	1	0,00%	dojazd do nieruchomości drogami o złej nawierzchni i małym znaczeniu komunikacyjnym dla miejscowości
			dobre	2	50,00%	dojazd do nieruchomości drogami dobrej jakości o średnim znaczeniu komunikacyjnym dla miejscowości
			bardzo dobre	3	100,00%	bliskie sąsiedztwo głównej arterii komunikacyjnej miasta o dobrej jakości nawierzchni
3	Powierzchnia i kształt nieruchomości	15%	Średnio korzystny	1	0,00%	kształt i/lub powierzchnia działki wpływające na ograniczenie możliwości zagospodarowania terenu
			korzystny	2	100,00%	kształt i/lub powierzchni działki umożliwiająca dogodne zagospodarowanie terenu

Określenie zakresu kwotowego cech rynkowych:

Lp	Rodzaj współczynnika	Spadek	Wzrost	Zakres kwotowy		Gradacja cechy	% na 1 stopień
1	Lokalizacja	-0,45	0,45	-12,66	12,66	2	22,50%
2	Dostępność komunikacyjna	-0,40	0,40	-11,25	11,25	2	20,00%
3	Powierzchnia i kształt nieruchomości	-0,15	0,15	-4,22	4,22	1	15,00%
X	Razem	-1,00	1,00	-28,13	28,13	X	X

Lp.	Charakterystyka nieruchomości wycenianej	Lokalizacja	Dostępność komunikacyjna	Powierzchnia i kształt nieruchomości
1	Nieruchomość położona na terenie [redacted] w odległości [redacted] od ścisłego centrum miasta. Położenie w kompleksie w otoczeniu terenów [redacted] Dojazd do nieruchomości drogą dobrej jakości [redacted] o średnim znaczeniu komunikacyjny dla miejscowości. Ograniczone możliwości ekspozycji nieruchomości. Kształt działki korzystny, duża powierzchnia nieruchomości. Nieruchomość zlokalizowana w pobliżu [redacted]	2	2	2

[redacted]

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań:

L.p.	Repetytorium	Gmina	Obręb	Data transakcji	Karta mapy	Nr działki	Powierzchnia nieruchomości [m^2]	Cena transakcyjna netto [zł]	Cena jednostkowa [zł/m^2]
3	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]		[redacted]	[redacted]		
8	[redacted]	[redacted]	[redacted]						
10	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]					

Lp.	Charakterystyka nieruchomości	Przeznaczenie dominujące w planie miejscowym	Lokalizacja	Dostępność komunikacyjna	Powierzchnia i kształt nieruchomości
3	Działka gruntu położona w odległości [redacted] od centrum miasta [redacted] Dojazd do nieruchomości drogami dobrej jakości o średnim znaczeniu komunikacyjnym dla miejscowości. Kształt działki nieregularny, jednak nie ograniczający jej zagospodarowania.	[redacted]	2	2	1
8	Nieruchomość położona [redacted] Dojazd do nieruchomości drogami o małym znaczeniu komunikacyjnym. Duża powierzchnia działki.	[redacted]	1	1	1
10	Nieruchomość położona w styczności z główną arterią komunikacyjną miasta [redacted] Położenie w [redacted] Bardzo dobre możliwości ekspozycji nieruchomości. Kształt działki regularny umożliwiający dogodne zagospodarowanie.	[redacted]	3	3	2

Porównanie przedmiotu wyceny z nieruchomościami reprezentatywnymi oraz określenie poprawek:

Porównanie przedmiotu wyceny z nieruchomością nr 3

LP	Rodzaj współczynnika	Ocena przedmiotu wyceny	Ocena nieruchomości porównawczej	Poprawka %	Poprawka [zł]
X	Cena sprzedaży		[redacted]		
1	Lokalizacja	2	2	0,00%	0
2	Dostępność komunikacyjna	2	2	0,00%	0
3	Powierzchnia i kształt nieruchomości	2	1	15,00%	4,22
X	Suma poprawek	x	x	15,00%	4,22
X	Wartość po uwzględnieniu poprawek	x	x	x	[redacted]

[redacted]

Porównanie przedmiotu wyceny z nieruchomością nr 8

LP	Cena sprzedaży	Ocena przedmiotu wyceny	Ocena nieru-chomości porównawczej	Poprawka %	Poprawka [zł]
X	Cena sprzedaży		[redacted]		
1	Lokalizacja	2	1	22,50%	[redacted]
2	Dostępność komunikacyjna	2	1	20,00%	[redacted]
3	Powierzchnia i kształt nieruchomości	2	1	15,00%	[redacted]
X	Suma poprawek	x	x	57,50%	[redacted]
X	Wartość po uwzględnieniu poprawek	x	x	x	[redacted]

Porównanie przedmiotu wyceny z nieruchomością nr 10

LP	Cena sprzedaży	Ocena przedmiotu wyceny	Ocena nieru-chomości porównawczej	Poprawka %	Poprawka [zł]
X	Cena sprzedaży		[redacted]		
1	Lokalizacja	2	3	-22,50%	[redacted]
2	Dostępność komunikacyjna	2	3	-20,00%	[redacted]
3	Powierzchnia i kształt nieruchomości	2	2	0,00%	[redacted]
X	Suma poprawek	x	x	-42,50%	[redacted]
X	Wartość po uwzględnieniu poprawek	x	x	x	[redacted]

Określenie wartości średniej z wartości poprawionych		
Lp.	Wartość poprawiona	Średnia arytmetyczna
1	w porównaniu do 3	[redacted]
2	w porównaniu do 8	[redacted]
3	w porównaniu do 10	[redacted]
Wartość średnia 1m^2 działki gruntu [zł/m^2]		[redacted]

Lp	**Wyszczególnienie**	**X**
1	Cena jednostkowa [zł/m^2]	[redacted]

[redacted]

9.Zestawienie wyniku szacowania:

Wartość nieruchomości przed zmianą planu:

Wyszczególnienie	Powierzchnia nieruchomości [m^2]	Cena jednostkowa [zł/m^2]	Wartość rynkowa w zł
Wartość rynkowa nieruchomości przed zmianą planu miejscowego dokonaną uchwałą Rady Miejskiej w Nysie [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Słownie: [redacted]			

Wartość nieruchomości po zmianie planu:

Wyszczególnienie	Powierzchnia nieruchomości [m^2]	Cena jednostkowa [zł/m^2]	Wartość rynkowa w zł
Wartość rynkowa nieruchomości po zmianie planu miejscowego dokonaną uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Słownie: : [redacted]			

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpływa na zmianę wartości nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne nr [redacted] położonych [redacted] w obrębie [redacted]

Wartość nieruchomości przed uchwaleniem planu i po jego uchwaleniu przyjmuje identyczne wartości.

Uzasadnienie:

Analizując treść planów miejscowych obowiązujących dla przedmiotu wyceny oraz rynek nieruchomości stwierdzam, że zmiana planu dla terenu lokalizacji przedmiotowej nieruchomości nie wpływa na zmianę jego wartości rynkowej. Opierając się na powyższej analizie stwierdzam, że zmiana planu miejscowego nie ma wpływu na wartość nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne nr [redacted] obręb [redacted] a tym samym nie jest podstawą do ustalenia opłaty planistycznej na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie wyniku wyceny.

Uzasadnieniem końcowego wyniku wyceny jest właściwy dobór nieruchomości porównawczych na co wskazują wielkości liczbowe poprawek korygujących i wag do obliczenia średniej wartości jednostkowej. Przedmiot wyceny należy do nieruchomości typowych, które są lub mogą być przedmiotem powszechnego obrotu i które występują na rynku.

Ustalona w procesie szacowania wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla:

- rodzaj i przeznaczenie szacowanej nieruchomości,

- bieżący stan lokalnego rynku nieruchomości,

- cechy wpływające na wartość nieruchomości.

Po przeanalizowaniu transakcji zawartych w badanym okresie na rynku lokalnym, w obrocie nieruchomościami tego samego rodzaju, należy zauważyć, że uzyskane w niniejszej wycenie wartości są realne i porównywalne na obszarze badanego rynku nieruchomości. Wartość uzyskana w wyniku wyceny za 1 m^2 powierzchni przedmiotowej nieruchomości nie odbiega znacząco od ceny średniej nieruchomości podobnych na badanym rynku.

Wynik wyceny może być wykorzystany do celu, dla jakiego operat szacunkowy został sporządzony. Wartość uzyskana w wyniku wyceny za 1 m^2 przedmiotowej nieruchomości jest wypadkową jej cech rynkowych mających wpływ na wartość. Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności działki gruntu stanowiącej przedmiot wyceny stanowi najbardziej prawdopodobną jego cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.

[redacted]

10. Klauzula publikacji i wykorzystania.

-Opracowanie wykonano na określony dzień i w określonym celu- wykorzystywanie operatu do innych celów jest zastrzeżone.

-Opracowanie wykonano na podstawie materiałów wizji lokalnej.

-Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym. Rzeczoznawca jest członkiem Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wycen Nieruchomości Oddział Opole.

Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy:

-Informacje udzielone autorowi wyceny przez zleceniodawcę oraz innych informatorów wykorzystano w dobrej wierze dla potrzeb niniejszego opracowania.

-określona wartość nieruchomości może być aktualizowana jedynie przez autora operatu szacunkowego.

-Dokumenty wykorzystane w tym opracowaniu zostały potraktowane jako aktualne a operat szacunkowy wykonany na ich podstawie zgodnie z obowiązującymi przepisami i poprawnie pod względem merytorycznym.

-Operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek opracowaniu bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji, o ile taka publikacja nie wynika wprost z celu wykonania opinii. Przed skopiowaniem niniejszej opinii lub odwołaniem się do niej w jakimkolwiek dokumencie lub przed ujawnieniem jej treści jakiejkolwiek stronie trzeciej, wymagana jest pisemna zgoda autora, o ile takie skopiowanie, odwołanie lub ujawnienie treści nie wynika wprost z celu wykonania operatu.

Dokonywanie wszelkich odniesień do operatu, zawartych w nim wartości, nazw i danych o zawodowej przynależności rzeczoznawcy może być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą autora opracowania.

- Stan formalnoprawny analizowanych nieruchomości został przyjęty w dobrej wierze przez rzeczoznawcę na podstawie dostępnych dokumentów oraz dostępnych z innych źródeł, według dat wystawienia tych dokumentów. Przyjęto, że wszystkie informacje mające wpływ na wartość nieruchomości zostały rzeczoznawcy udostępnione.

-Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianych nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić podczas oględzin nieruchomości, ani na podstawie dostępnej dokumentacji.

-Oceny stanu zagospodarowania wycenianych nieruchomości nie stanowią ekspertyz technicznych.

-Nie badano nieruchomości i ich sąsiedztwa w celu stwierdzenia obecności jakichkolwiek szkodliwych substancji. Dla celów niniejszego opracowania założono, że nieruchomości i ich otoczenia są wolne od skażeń. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek zanieczyszczeń, skażeń lub wycieków oraz w wypadku stwierdzenia, że użytkowanie sąsiednich nieruchomości powodowało, powoduje lub będzie powodowało zanieczyszczenia, wnioski przedstawione w wycenie mogą ulec zmianie.

- przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględniono kosztów manipulacyjnych w przypadku zaistniałego obrotu (kupna/ sprzedaży nieruchomości), podatków- w tym podatku VAT, opłat notarialnych ....

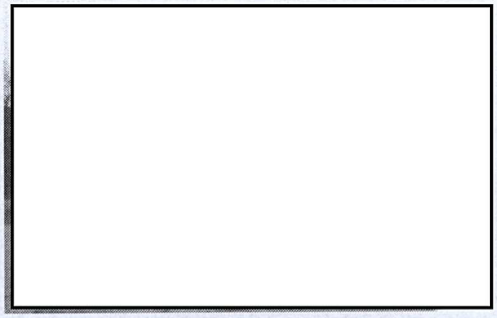
-Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.

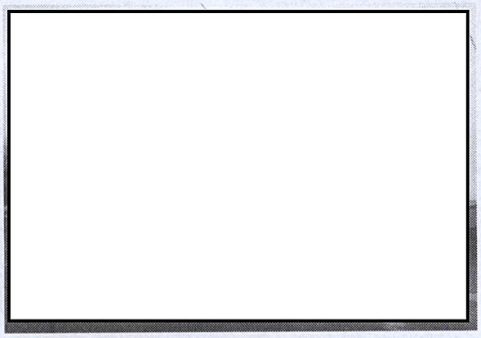
[redacted]

11. Załączniki.

- Dokumentacja fotograficzna
- Protokół z badania księgi wieczystej.

Widok nieruchomości





[redacted]

Protokół z badania księgi wieczystej KW [redacted]

Data badania: 30 września 2015r., wg stanu na dzień 30 grudzień 2012r.

Na dzień 30 grudzień 2012r. tj. na dzień wejścia w życie miejscowego planu [redacted] uchwalonego przez Radę Miejską w Nysie uchwałą [redacted] z dnia [redacted] dla działki gruntu o numerze ewidencyjnym [redacted] stanowiącej przedmiot wyceny prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze [redacted]

Użytkowanie wieczyste do dnia: [redacted]

Cel badania: określenie stanu prawnego działki stanowiącej przedmiot wyceny na wejścia w życie planu miejscowego.

Stan przedmiotu wyceny na dzień 30 grudzień 2012r.				
Lp	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia [ha]	Sposób korzystania
1	[redacted]			
Suma powierzchni			[redacted]	---

Dla księgi wieczystej nr [redacted] na dzień 30 grudzień 2012r:

Dział II - Właściciel nieruchomości:

[redacted]

Użytkownik Wieczysty:

[redacted]

Dział III –brak wpisów

Dział IV – brak wpisów

[redacted]

Protokół z badania księgi wieczystej [redacted]

Data badania: 30 września 2015r., wg stanu na dzień 30 grudzień 2012r.
Na dzień 30 grudzień 2012r. tj. na dzień wejścia w życie miejscowego planu [redacted] uchwalonego przez Radę Miejską w Nysie uchwałą [redacted] z dnia [redacted] dla działki gruntu o numerze ewidencyjnym [redacted] stanowiącej przedmiot wyceny prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze [redacted]

Cel badania: określenie stanu prawnego działki stanowiącej przedmiot wyceny na wejścia w życie planu miejscowego.

Stan przedmiotu wyceny na dzień 30 grudzień 2012r.				
Lp	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia [ha]	Sposób korzystania
1	[redacted]			
Suma powierzchni			[redacted]	---

Dla księgi wieczystej nr [redacted] na dzień 30 grudzień 2012r:

Dział II - Właściciel nieruchomości:
[redacted]

Dział III –brak wpisów
Dział IV – brak wpisów

[redacted]

Protokół z badania księgi wieczystej KW [redacted]

Data badania: 30 września 2015r., wg stanu na dzień 30 grudzień 2012r.
Na dzień 30 grudzień 2012r. tj. na dzień wejścia w życie miejscowego planu [redacted] uchwalonego przez Radę Miejską w Nysie uchwałą nr [redacted] z dnia [redacted] dla działek gruntu o numerach ewidencyjnych [redacted] stanowiących przedmiot wyceny prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze [redacted]
Użytkowanie wieczyste do dnia: [redacted]

Cel badania: określenie stanu prawnego działki stanowiącej przedmiot wyceny na wejścia w życie planu miejscowego.

Stan przedmiotu wyceny na dzień 30 grudzień 2012r.				
Lp	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia [ha]	Sposób korzystania
1	[redacted]			
2	[redacted]			
Suma powierzchni			[redacted]	---

Dla księgi wieczystej nr [redacted] na dzień 30 grudzień 2012r:

Dział II - Właściciel nieruchomości:
[redacted]

Użytkownik Wieczysty:
[redacted]

Dział III –brak wpisów
Dział IV – brak wpisów

[redacted]