

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej
budynkiem dworca autobusowego położonej w Nowej Rudzie ul. Niepodległości nr 12,
działka nr 209 AM-7 obręb 4 – Nowa Ruda, KW SW2K/00016614/8,



Zleceniodawca : Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Kłodzku S.A.
z/s ul. Dusznicka nr 1 57-300 Kłodzko

Cel opinii : określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb własnych zleceniodawcy

L.p	Nazwa	Wartość zł
1	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem dworca autobusowego dz. nr 209 AM-7, SW2K/00016614/8,	1 115 000
2	Wiata dworca	64 000
3	Barierki na stanowiskach	2 500
4	Powierzchnia ponadnormatywna działki	143 000
	Razem	1 324 500

Słownie: jeden milion trzysta dwadzieścia cztery tysiące pięćset złotych

Kłodzko 2024-01-30



Opracował :
inż. Jan Brodziak

OPERAT SZACUNKOWY:

(wyciąg)

Określenie nieruchomości :	Budynek dworca autobusowego położony w Nowej Rudzie ul. Niepodległości nr 12, działka nr 209 AM-7 , pow. 3639 m ² obręb 4 Nowa Ruda KW SW2K/00016614/8,
Opis nieruchomości :	działka nr 209 AM-7 obręb 4-Nowa Ruda, Pdz.= 0,3639 ha zabudowana budynkiem dworca autobusowego oraz stanowiskami odjazdów autobusów, placem manewrowym. położone w Nowej Rudzie ul. Niepodległości nr 12, 1. budynek dworca o pow. użytkowej $P_u = 569,42 \text{ m}^2$ powierzchnia łączna $P = 662,37 \text{ m}^2$ pow. zabudowy $P_z = 297,0 \text{ m}^2$ kubatura $V = 3015,0 \text{ m}^3$ Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 2 kondygnacje, podpiwniczony. Dach - stropodach pokryty papą, stropy masywne, schody żelbetowe. Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa typowa i nietypowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki betonowe w sanitariatach płytki ceramiczne. Instalacje : elektryczna, wod-kan, co-piec na opał stały w piwnicy – nie czynny . Zabudowa wolnostojąca 2. wiata ze stanowiskami odjazdów autobusów, $P_z = 161,96 \text{ m}^2$ Kubatura $V = 534,45 \text{ m}^3$ 3. stanowiska autobusowe utwardzone , pozostała część placu manewrowego utwardzona nawierzchnią asfaltobetonową.
Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości :	Właściciel : Skarb Państwa w zarządzie Przedsiębiorstwa Państwowej Komunikacji Samochodowej W Kłodzku
Cel wyceny :	określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej
Wartość nieruchomości :	1 324 500 zł <i>Słownie: jeden milion trzysta dwadzieścia cztery tysiące pięćset zł</i>
Rodzaj wartości :	Wartość rynkowa
Data określenia wartości :	30.01.2024 r.
Data sporządzenia opinii :	30.01.2024 r.
Pieczęć i podpis biegłego :	

SPIS TREŚCI

1. Podstawy formalnoprawne.....	4
1.1. Podstawy formalne wyceny	4
1.2. Określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny	4
a./ Przedmiotem wyceny jest :	4
b./ Zakres wyceny (Opracowania) :	4
c./ Uwarunkowania wyceny :	4
1.3. Cel wyceny.....	4
1.4 Uwarunkowania merytoryczne :	4
1.5 Podstawy metodologiczne	4
1.6. Źródła informacji.....	5
1.6 Definicje.....	5
1.7 Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości.....	5
2. Stan prawny nieruchomości wycenianej.	5
2.1. Dane ewidencyjne	5
3 Charakterystyka szacowanej nieruchomości.....	10
4. Metodyka wyceny nieruchomości.....	16
4.1. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	16
4.2. Rodzaj oszacowanej wartości rynkowej	18
5. Identyfikacja rynku lokalnego.	18
5.1. Rodzaj rynku.	18
5.3. Okres monitorowania cen , współczynnik aktualizacji	18
5.3.2. Analiza rynku lokalnego.....	20
5.4. Atrybuty rynkowe nieruchomości i ich wagi.	21
5.5. Wybór nieruchomości do porównania.	22
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	23
6.5. Określenie wartości wiaty przystankowej.....	25
6.6. Określenie wartości barierki przy stanowiskach	25
7.2 Atrybuty rynkowe nieruchomości i ich wagi.	28
7.3. Analiza rynku lokalnego.....	29
7.4. Wybór nieruchomości do porównania.	29
7.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	30
9. ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW I WNIOSEK KOŃCOWY	32
10. WARUNKI I OGRANICZENIA	33

1. Podstawy formalnoprawne

1.1. Podstawy formalne wyceny

Podstawą formalną wyceny jest umowa o dzieło zawarta pomiędzy Zleceniodawcą - : Przedsiębiorstwem Komunikacji Samochodowej S.A. z/s w Kłodzku ul Dusznicka nr 1 a Zleceniobiorcą - *Biurem Konsultingowym „ PROCJON”*, Kłodzko ul. Żeromskiego 24

1.2. Określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny

a./ Przedmiotem wyceny jest :

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem dworca autobusowego, wiatą ze stanowiskami odjazdów autobusów i plac manewrowy.

b./ Zakres wyceny (Opracowania) :

Określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem dworca autobusowego, wolnostojącym położonej w Nowej Rudzie ul. Niepodległości nr 12, działka nr 209 AM-7, obręb 4 – Nowa Ruda KW SW2K/00016614/8

c./ Uwarunkowania wyceny :

- ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. 2022 poz. 1360 · Dz.U. 1964 nr 16 poz. 94 Dz.U. 2021 poz. 2459) z późniejszymi zmianami
- ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 , Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 (opracowani na podstawie : Dz.U.z 2023 r. poz.344)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości . Na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344,1113, 1463, 1506, 1688 i 1762)
- Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie Nieruchomości
- Polska Norma PN-70/B-02365 „Powierzchnie budynków”

1.3. Cel wyceny

Opinia została wykonana w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem dworca autobusowego, wolnostojącym położonej w Nowej Rudzie ul. Niepodległości nr 12, działka nr 209 AM-7, obręb 4 – Nowa Ruda, KW SW2K/00016614/8

1.4 Uwarunkowania merytoryczne :

- dane z ewidencji gruntów
- informacje przekazane przez zleceniodawcę
- stan nieruchomości przyjęto z dnia 23.01.2024 r.
- dane o cenach z rynku
- przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

1.5 Podstawy metodologiczne

1. R. Cymerman, A. Hopfer „ Wyceny Nieruchomości ” Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Warszawa 2012
2. „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych)”, S. Żróbek (red.), Wyd. Educaterra, Olsztyn 2007
3. Wycena Nieruchomości” Mirosław Żak Wydawnictwo C.H.Beck Warszawa 2014 r

1.6. Źródła informacji

- 1/ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Ruda
- 2/ stan nieruchomości przyjęto z dnia 23.01.2024 r.
- 3/ Monitoring i analiza rynku lokalnego
- 4/ Baza danych Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa
- 5/ Informacje uzyskane z Agencji i Biur obrotu nieruchomościami

1.6 Definicje

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 , Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741
(opracowani na podstawie : Dz.U.z 2023 r. poz.344)

Art.151.1.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej .

Art.154.

1. 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.

1.7 Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

Opracowanie obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu z dnia oględzin oraz poziomu cen z dnia sporządzenia opinii o wartości.

data sporządzenia opinii	-30.01.2024 r.
data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-30.01.2024 r.
data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	-23.01.2024 r.
data oględzin nieruchomości	- 23.01.2024 r

2. Stan prawny nieruchomości wycenianej.

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie :

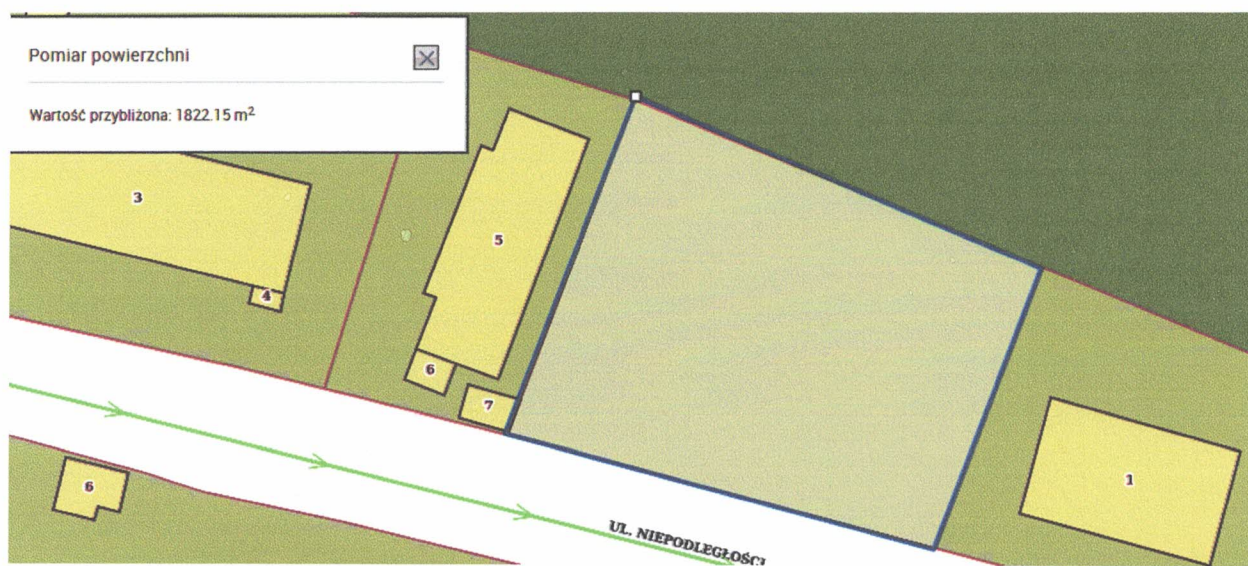
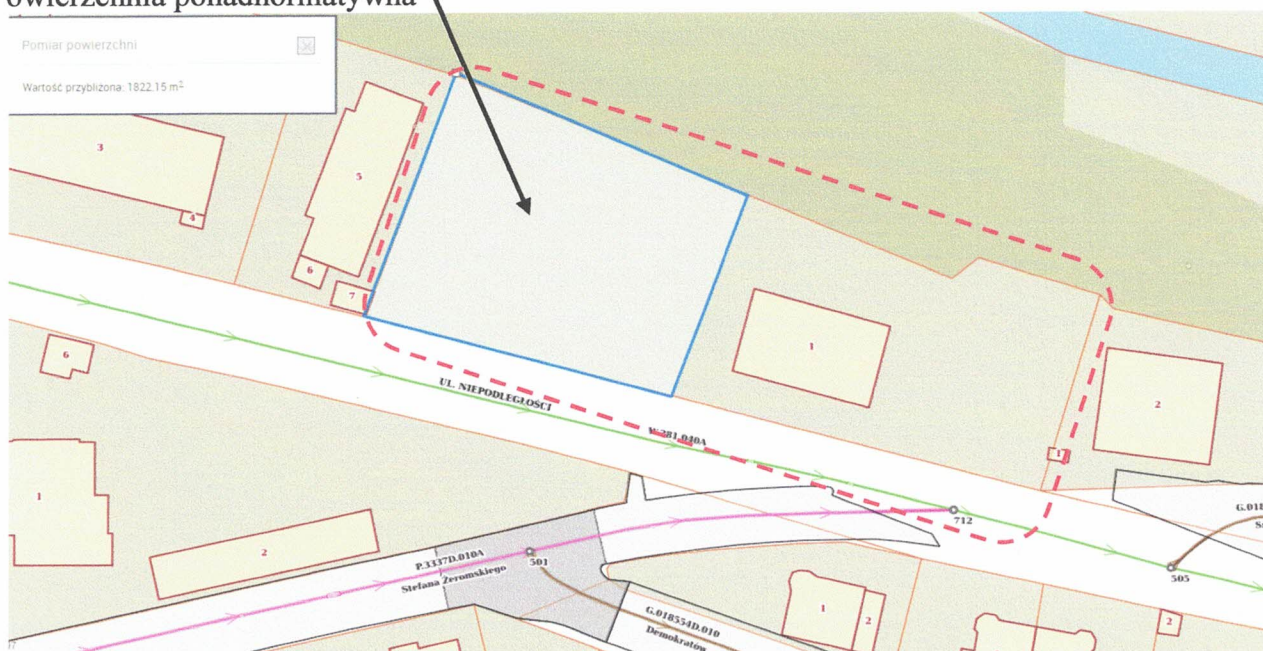
- wypisu z rejestru gruntu
- księgi wieczystej
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

2.1. Dane ewidencyjne

Stan w/g ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Kłodzku
Oddział Geodezji, Kartografii i Katastru w Kłodzku

Działka nr 209 AM-7 – zabudowana

Powierzchnia ponadnormatywna



ARKUSZ: 7

+ OBRĘB: 4-Nowa Ruda

+ JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: Nowa Ruda - miasto

+ KLASOŻYTEK: Bi

- DZIAŁKA EWIDENCYJNA: 209

obręb: 0004 (4-Nowa Ruda)

arkusz: 7

jednostka ewid.: 020804_1 (Nowa Ruda - miasto)

numer: 209

identyfikator: 020804_1.0004.209

powierzchnia ewid.: 3639 m²

Województwo: **dolnośląskie**

Powiat: **kłodzki**

Gmina: **Miasto Nowa Ruda**

Jednostka ewidencyjna: **020804_1, Nowa Ruda - miasto**

Obręb: **0004, 4-Nowa Ruda**

STAROSTA KŁODZKI

Nr kancelaryjny: **GK.6621.3787.2020.**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: **G.6**

Nr jednostki rejestrowej budynkowej: **B.32**

rodzaj prawa: **własność, udział: 1/1**

SKARB PAŃSTWA

rodzaj prawa: **użytkowanie wieczyste, udział: 1/1, data upływu: 05.12.2089**

PRZEDSIĘBIORSTWO KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ W KŁODZKU SPÓŁKA AKCYJNA

Siedziba: 57-300 Kłodzko, ul. DUSZNICKA 1

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
7	209	NOWA RUDA, ul. NIEPODLEGŁOŚCI	inne tereny zabudowane	Bi	0,3639	0,3639	SW2K/00016614/8
Identyfikator działki: 020804_1.0004.209 Wartość: -, Rejon statystyczny: 893450							
Razem:					0,3639	0,3639	

Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą.

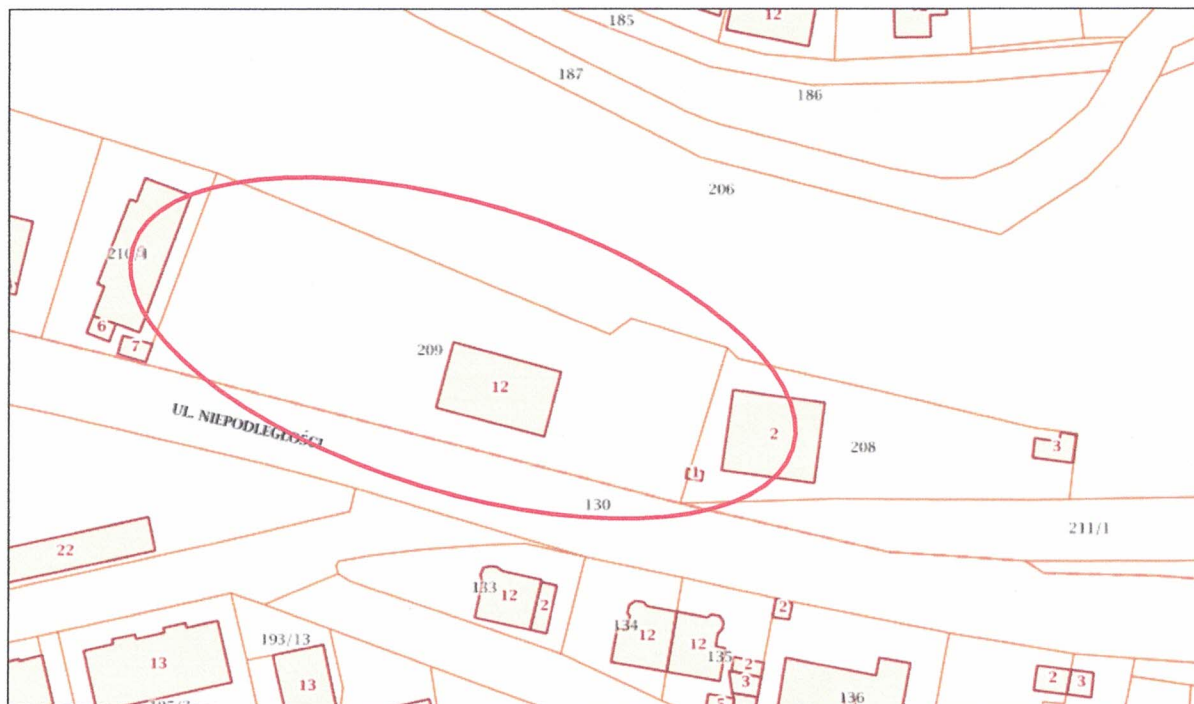
TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SW2K/00016614/8, STAN Z DNIA 2024-01-26 08:18
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KŁODZKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SWIK
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1	1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		209 AM-7	1
Obręb ewidencyjny (numer)		4	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. I.	1 NOWA RUDA	
Ulica		NIEPODLEGŁOŚCI NR 12	

Sposób korzystania		NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA		
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,3639 HA		1
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1		---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
1	OPIS	I	PLAN;	DOK. 3
	(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)			
	DZ. KW.//00002697/00/, 2000-10-13 00:00:00, 2000-11-15 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie <i>(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	1	1 /1	---2
Skarb Państwa <i>(Nazwa)</i>	SKARB PAŃSTWA W ZARZĄDZIE PRZEDSIĘBIORSTWA PAŃSTWOWEJ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ W KŁODZKU			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
2	DECYZJA, 1988-01-20, URZĄD MIEJSKI W NOWEJ RUDZIE; DOK. 4-6 <i>(przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>			
	DZ. KW.//00002697/00/, 2000-10-13 00:00:00, 2000-11-15 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>			
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				

BRAK WPISÓW
DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW



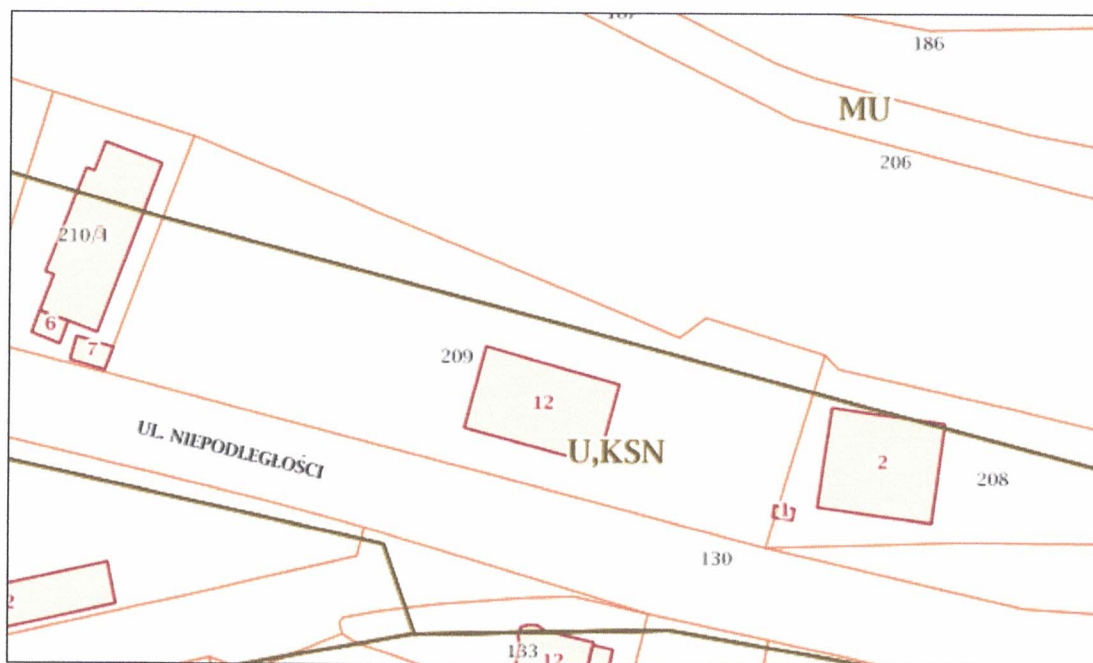
2.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda uchwalonym uchwałą nr 317/XXXIV/17 RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ RUDZIE z dnia 31 maja 2017 r. wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze przeznaczonym jako tereny z przewagą usług, w tym min. stacji paliw. (symbol planu U,KSN):

U,KSN – Tereny z przewagą usług, w tym min. stacji paliw, z wyjątkiem nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz usług chronionych; zasady zagospodarowania:

- 1) **dopuszcza się funkcje mieszkaniowe związane z obiektem usługowym** (np.: mieszkanie właściciela zakładu usługowego, mieszkanie służbowe dozorczy itp.);
- 2) dopuszcza się lokalizację - w budynkach na powierzchni użytkowej nie przekraczającej 1000 m² - nieuciążliwej działalności gospodarczej innej niż usługowa oraz wymieniona w pkt 3-7;
- 3) dopuszcza się bazy, składy, magazyny i hurtownie o powierzchni gruntu nie przekraczającej 10000 m² oraz o powierzchni pod budynkami nie przekraczającej 5000 m²;
- 4) obiekty obsługi gospodarki komunalnej (np.: warsztaty lub bazy);
- 5) dopuszcza się bazy transportowe i dworce autobusowe;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach, z zastrzeżeniem, że jednokondygnacyjne naziemne garaże mogą być lokalizowane wyłącznie na zasadach i w miejscach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- 7) dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zielen urządzoną oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne; dopuszcza się także obiekty małej architektury;

- 8) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i ulic (publicznych i wewnętrznych) oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu, w szczególności nie degradujący walorów estetycznych i krajobrazowych,
- 9) zaleca się by budynki usługowe wyróżniały się atrakcyjną architekturą (w niektórych przypadkach pożądane są także cechy symbolizujące przeznaczenie), a ogrodzenia i zagospodarowanie działki, w tym zielenią, wysokimi walorami estetycznymi; zaleca się wprowadzanie obiektów małej architektury podnoszących walory estetyczne terenu;
- 10) wysokość nowowznoszonych lub modernizowanych budynków nie powinna przekraczać 12 m; dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 12 m, jeżeli:
- a) stanowi to odbudowę lub rekonstrukcję, w historycznej formie, zniszczonego obiektu zabytkowego,
 - b) są to obiekty sakralne,
 - c) są to określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dominanty układu zabudowy,
 - d) są to budynki nawiązujące wysokością i formą do znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków o wysokości przekraczającej 12 m,
 - e) są to dopuszczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wieże, maszty i inne budowle,
- 11) zaleca się zabudowę o wysokości od 1 do 3 kondygnacji;
- 12) zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy brutto: 0,2 - 0,5;
- 13) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 30% nieruchomości; na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się możliwość pomniejszenia powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej.



3 Charakterystyka szacowanej nieruchomości

3.1. **Nowa Ruda** – miasto w województwie dolnośląskim, nad Włodzią, w powiecie kłodzkim. Wchodzi w skład aglomeracji wałbrzyskiej. Nowa Ruda uzyskała lokację miejską przed 1360 rokiem. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do województwa wałbrzyskiego.

Obecnie Nowa Ruda pełni funkcję ponadgminnego ośrodka administracyjno-edukacyjnego dla mikroregionu noworudzko-radkowskiego. Nową Rudę zamieszkuje niemal 22 tys. mieszkańców, co czyni ją drugim po Kłodzku miastem pod względem liczby ludności w powiecie, oraz piętnastym w województwie dolnośląskim. Nowa Ruda jest ważnym węzłem komunikacyjnym, krzyżują się tutaj trasy wojewódzkie. W mieście znajduje się stacja kolejowa i dworzec autobusowy, dzięki czemu można do Nowej Rudy dotrzeć koleją lub autobusami PKS-u

3.2 Ogólny opis nieruchomości

Wyceniana nieruchomość zabudowana budynkiem dworca autobusowego w zabudowie wolnostojącej. Położona w dzielnicy mieszkaniowo-usługowej. Teren wokół budynku jest zagospodarowany i utwardzony, stanowi plac manewrowy, stanowiska odjazdów autobusów zadaszone wiatą. Dojazd dobry drogą utwardzoną od ulicy Niepodległości. Działka ma kształt regularny, uzbrojenie niepełne (energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja, telefon). działka nr 209 AM-7 obręb 4 Nowa Ruda, Pdz.= 0,3639 ha zabudowana budynkiem dworca autobusowego oraz stanowiskami odjazdów autobusów, placem manewrowym. Położone w Nowej Rudzie ul. Niepodległości nr 12,

1. budynek dworca o pow. użytkowej $P_u = 568,42 \text{ m}^2$
powierzchnia łączna $P = 662,37 \text{ m}^2$
pow. Zabudowy $P_z = 297,0 \text{ m}^2$
kubatura $V=3015,0 \text{ m}^3$

Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 2 kondygnacje, podpiwniczony. Dach - stropodach pokryty papą, stropy masywne, schody betonowe. Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa typowa i nietypowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki z płytek ceramicznych, betonowe, lastryko. Instalacje : elektryczna, wod-kan, co-piec na opał stały w piwnicy.

Zabudowa wolnostojąca.

2. wiaty ze stanowiskami odjazdów autobusów, $P_z = 161,96 \text{ m}^2$, kubatura $V=534,45 \text{ m}^3$
3. stanowiska autobusowe utwardzone, pozostała część placu manewrowego utwardzona nawierzchnią asfaltobetonową.

Opis budynku dworca autobusowego



Położenie	Nowa Ruda ul. Niepodległości nr 12.
Opis budynku	działka nr 209 AM-7 obręb 4 – Nowa Ruda Pdz.= 0,3639 ha zabudowana budynkiem dworca autobusowego zabudowa wolnostojąca budynek dworca o pow. użytkowej $P_u = 569,42 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 297,0 \text{ m}^2$ powierzchnia łączna $P = 662,37 \text{ m}^2$ kubatura $V = 3015,0 \text{ m}^3$ Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 2 kondygnacje

Elementy konstrukcyjne	
Fundamenty	murowane (nie wykonywano odkrywek)
Ściany	Konstrukcja ścian murowana z cegły pełnej na zaprawie cem-wap
Stropy	Masywne
Schody	klatka schodowa betonowa.
Dach	stropodach .
Pokrycie	Papa,
Obróbki blach.	obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej .

Elementy wykończeniowe

Piwnica : * tynki I – kategorii

* posadzki betonowe

* stolarka drzwiowa

* pomieszczenie kotłowni wyposażone w kocioł na paliwo stałe,

* pomieszczenia w piwnicy : skład opału , kotłownia , korytarz,
pomieszczenia magazynowe .

Parter : na parterze zlokalizowane są pomieszczenia obsługi pasażerów z wejściem od zewnątrz .

Posadzka wykonana z płytek z płytek ceramicznych i lastryka,.

* stolarka okienna na parterze wykonana z pcv

* stolarka drzwiowa typowa drewniana

* instalacja c.o. wod-kan , elektryczna

I-sze piętro : na piętrze zlokalizowane są pomieszczenia administracyjno- biurowe

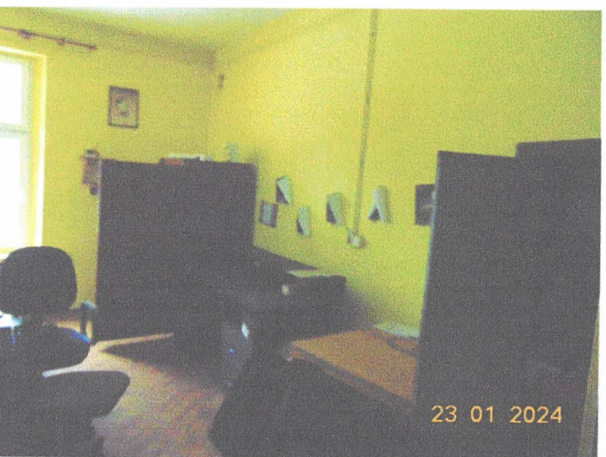
* stolarka okienna wykonana pcv,

* stolarka drzwiowa typowa drewniana

* instalacja c.o. wod-kan , elektryczna

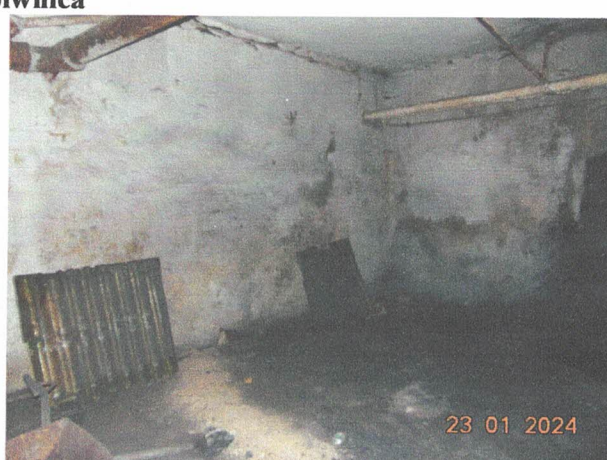
Dokumentacja fotograficzna





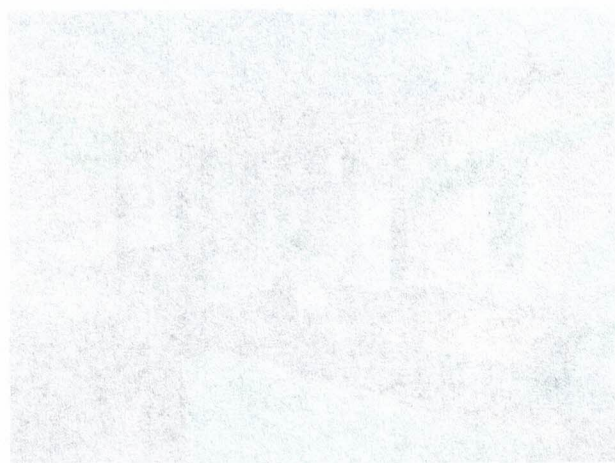
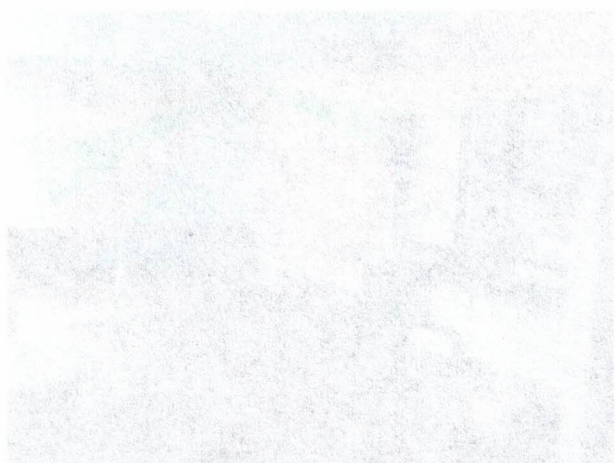


piwnica



Opis wiaty przystankowej





Opis wiatu pływankow

Opis wiatu pływankow

Położenie	Nowa Ruda ul. Niepodległości nr 12.
Opis budynku	działka nr 209 AM-7 obręb 4 – Nowa Ruda, Pdz.= 0,3639 ha zabudowana wiatą przystankową - 5 stanowisk zabudowa wolnostojąca pow. użytkowej $P_u = 161,96 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 161,96 \text{ m}^2$ kubatura $V=534,45 \text{ m}^3$

<i>Elementy konstrukcyjne</i>	
Fundamenty	betonowe (nie wykonywano odkrywek)
konstrukcja	Konstrukcja stalowa

Dach	Dach o konstrukcji stalowej
Pokrycie	Z blachy trapezowej

Opis barierek przy stanowiskach

Położenie	Nowa Ruda ul. Niepodległości nr 12.
Opis budynku	działka nr 209 AM-7 obręb 4 – Nowa Ruda, Pdz.= 0,3639 ha barierki na stanowiskach - 5 stanowisk

<i>Elementy konstrukcyjne</i>	
Fundamenty	betonowe (nie wykonywano odkrywek)
konstrukcja	Konstrukcja stalowa

Zestawienie powierzchni

[illegible]

I piętro , H = 3,05 m									
1	korytarz	9,50	3,65			1,52	4,54	1,00	27,77
2	kasa konduktorska	5,64	3,15					1,00	17,77
3	korytarz	9,04	1,70					1,00	15,37
4	3 pokoje	4,24	9,04			4,24	0,30	1,00	37,06
5	wc	2,45	5,51					1,00	13,50
6	pom.kasy	3,32	6,09					1,00	20,22
7	sala	7,96	5,72					1,00	45,53
	Razem								177,22
Razem w całym budynku , Pu+Pp = :									662,37
Razem , Pu = :									569,42

wiata peronowa H = 3,30 m									
1	wiata	35,99	4,50					1,00	161,96
	Razem								161,96

4. Metodyka wyceny nieruchomości

4.1. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Stosownie do celu i przedmiotu wyceny, stanu prawnego nieruchomości oraz wymogów obowiązujących przepisów prawnych oraz uwzględniając dostępność zbioru danych dla lokalnego rynku, wycenę wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Według Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonywania transakcji są znane. 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. Podejście porównawcze stosuje się do wyceny nieruchomości gruntowych wraz z ich częściami składowymi, także wówczas, gdy budynki lub lokale stanowią na mocy przepisów szczególnych odrębną nieruchomość. Przy wycenie zastosowano metodę korygowania ceny średniej. Przy tej metodzie do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane 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. Jako jednostkę porównawczą zastosowano 1 m². Przyjęte podejście i metoda odpowiada warunkom przedstawionym w art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz noty interpretacyjnej nr NI 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego wycenie nieruchomości”

Na podstawie noty interpretacyjnej NR 3 (NI 3 – zastosowanie podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości)

1.2. Podejście kosztowe może być stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości, które ze względu na swój specjalistyczny charakter rzadko lub w ogóle nie są przedmiotem obrotu rynkowego jak również nie generują dochodu i nie są przedmiotem stwarzającym możliwość generowania dochodu. Podejście kosztowe stosuje się także w przypadku, gdy jest to wymagane przepisami prawa lub wynika to z treści umowy zawartej z zamawiającym. Możliwe jest także zastosowanie tego podejścia dla celów uzgodnionych ze zleceniodawcą.

1.3 Przy zastosowaniu podejścia kosztowego przyjmuje się założenie, że potencjalny nabywca jest skłonny nabyć wycenianą nieruchomość akceptując jej lokalizację, przeznaczenie i stan za cenę równą kosztowi jej wytworzenia pomniejszonemu o kwotę stanowiącą rekompensatę za jej zużycie lub cenę równą kosztowi wytworzenia nieruchomości w tej samej lokalizacji posiadającej podobne parametry użytkowe i tą samą funkcję przy zastosowaniu aktualnie stosowanych technologii i standardów pomniejszoną o kwotę stanowiącą rekompensatę za jej zużycie. W szczególnych przypadkach wartość odtworzeniowa jest zbliżona do wartości rynkowej.

1.4. Założenia dotyczące potencjalnego nabywcy nie wykorzystuje się przy sformułowaniu innego celu wyceny niż wartość odtworzeniowa.

I. Wartość odtworzeniowa.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.Nr 207, poz. 2109 z 2004 r.wraz ze zmianami) -

§ 20. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia.

§ 21. 1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.

2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

§ 22. 1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu obiektami budowlanymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają obiekty, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

§ 23. 1. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

2. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

3. Przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

4. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

5. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 2-4, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

2/ oszacowania kosztu odtworzenia brutto budynków i innych składników nieruchomości

Koszt odtworzenia brutto obiektów budowlanych podlega oszacowaniu odpowiednio do przyjętej zasady :

- ustalany jest koszt odtworzenia obiektów istniejących, rozumiany jako koszt wykonania repliki istniejących obiektów, z uwzględnieniem rodzaju materiałów i konstrukcji, a także rozwiązań funkcjonalnych.
- ustalany jest koszt zastąpienia, tj. koszt wybudowania nowoczesnych (współczesnych) obiektów o tej samej powierzchni użytkowej, spełniających te same funkcje, lecz przy zastosowaniu nowoczesnych materiałów i technik budowlanych.

3/ określenia wartości zużycia budynków i innych składników wynikającego z wieku, stanu technicznego, zestarzenia się ekonomicznego i funkcjonalnego, na skutek wpływu czynników środowiskowych i innych.

4/ ustalenia kosztu odtworzenia netto jako różnicy kosztu odtworzenia brutto i potrąceń odpowiadających wartości zużycia.

W opracowaniu do obliczenia wartości odtworzeniowej nieruchomości zastosowano technikę elementów scalonych. Przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót według formuły :

$$C_k = \sum_{i=1}^n L_i * C_i$$

gdzie :

C_k - cena kosztorysowa

L - oznacza ilość scalonych elementów robót

n - liczba elementów robót

C_j - oznacza ceny jednostkowe scalonych elementów robót

Ustalenia kosztu odtworzenia netto dokonuje się poprzez obliczenie różnicy kosztu odtworzenia brutto i potrąceń odpowiadających wartości zużycia obiektu wg. wzoru :

$$W_{on} = W_{ob} * (1 - \frac{S_z}{100})$$

gdzie :

W_{on} - wartość odtworzeniowa netto (z uwzględnieniem zużycia)

W_{ob} - wartość odtworzeniowa obiektu nowego

S_z - stopień zużycia

4.2. Rodzaj oszacowanej wartości rynkowej

Zakładając, że wyceniana nieruchomość będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, jako podstawę wyceny przyjęto Wartość Rynkową .

5. Identyfikacja rynku lokalnego.

5.1. Rodzaj rynku.

Budynki położone na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej.

5.2. Obszar rynku.

Rynek lokalny w powiecie kłodzkim i sąsiednich.

5.3. Okres monitorowania cen , współczynnik aktualizacji

5.3.1 Wyznaczenie współczynnika aktualizacji ceny.

Na podstawie znajomości cen transakcyjnych obrotu budynków usługowych o znanych atrybutach i datach ich zawarcia dla całego okresu monitorowania, wyznaczono współczynnik aktualizacji ceny, umożliwiając korygowanie cen transakcyjnych na moment wyceny nieruchomości. Zastosowano model liniowej regresji w postaci :

$$C_t = A * t + C_0 \quad [I]$$

gdzie :

A – współczynnik linii prostej regresji określający najbardziej prawdopodobny przyrost ceny jednostkowej,

C_0 – parametr linii prostej regresji opisujący prognozowaną cenę w „zerowym” miesiącu,

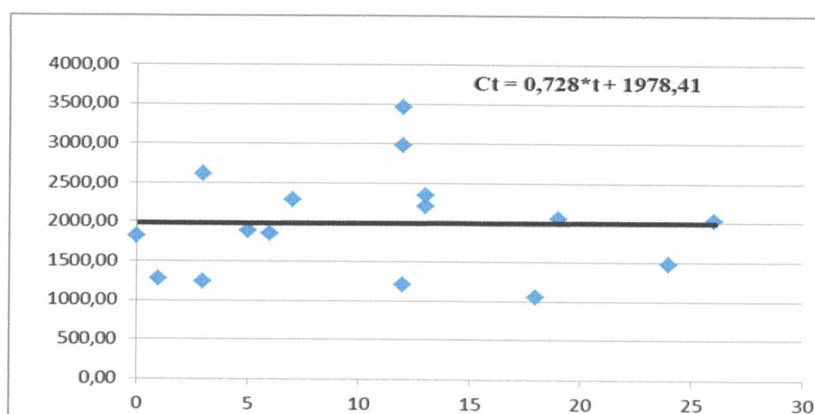
t – ilość jednostek czasu (miesiące) od daty transakcji do daty wyceny,

Współczynnik aktualizacji cen wyznaczono na podstawie danych transakcji zebranych w tabeli 1.

Tabela 1. ceny transakcyjne nieruchomości

Lp	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa	Cena 1 m ²	Data	Ilość miesięcy od daty najstarszej transakcji
1	Nowa Ruda	1368,5	2203,84	10-2022	13
2	Nowa Ruda	86,7	3460,21	09-2022	12
3	Nowa Ruda	57,0	2982,46	09-2022	12
4	Nowa Ruda	99,5	1206,64	09-2022	12
5	Nowa Ruda	146,0	2054,79	04-2023	19
6	Kłodzko	650,00	2 615,38	12-2021	3
7	Kłodzko	1448,00	1 237,57	12-2021	3
8	Kłodzko	864,00	1 889,00	02-2022	5
9	Kłodzko	655,00	2 290,00	04-2022	7
10	Nowa Ruda	1 288,00	2341,58	10-2022	13
11	Duszniki	770,00	1850,65	03-2022	6
12	Duszniki	570,00	1280,70	10-2021	1
13	Ludwikowice	402,0	2025,55	11-2023	26
14	Ludwikowice	268,6	1476,17	09-2023	24
15	Duszniki Zdrój	527,85	1048,59	03-2023	18
16	Bielawa	264,00	1818,18	09-2021	0
Średnia			Śr(C) = 1 986,33		Śr(t) = 10,88
odchylenie standardowe			σ (C) = 646,84		σ (t) = 7,68
Współczynnik korelacji [t:C]			r = 0,0086		

Na rys.1 przedstawiono prostą wzrostu cen transakcyjnych nieruchomości zestawionych w tabeli 1



rys 1 Prosta regresji określająca trend czasowy bazy danych transakcji nieruchomości. Na rysunku wpisano równanie prostej regresji.

Współczynniki linii prostej A i C_0 wyliczane są ze wzorów :

$$A = r * \sigma (C) / \sigma (t), \quad C_0 = \bar{S}r(C) - A * \bar{S}r(t)$$

gdzie :

r – współczynnik korelacji między zmiennymi t [czas] i C [cena]

$\sigma(t)$ odchylenie standardowe [t],

$\sigma(C)$ odchylenie standardowe [C]

$\bar{S}_r(t)$ – wartość średnia [t]

$\bar{S}_r(C)$ – wartość średnia [C].

$$A = r * \sigma(C) / \sigma(t) = 0,0086 * 646,84 / 7,68 = 0,728$$

$$C_0 = \bar{S}_r(C) - A * \bar{S}_r(t) = 1\,986,33 - 0,728 * 10,88 = 1\,978,41$$

Współczynniki linii prostej regresji A i C_0 wynoszą :

$$\underline{A = 0,728 ; \quad C_0 = 1\,978,41}$$

Równanie [1] przybiera postać analityczną :

$$C_t = 0,728 * t + 1\,978,41$$

Współczynnik wzrostu cen określa się ze wzoru :

$$r_n = \frac{C_n - C_0}{C_0 * n} * 100 \% \quad [2]$$

gdzie:

r_n - współczynnik wzrostu (w %/miesiąc);

n - liczba miesięcy między najstarszą a najnowszą transakcją;

C_n, C_0 - ceny w okresach n i „0” - oszacowane na podstawie prostej regresji (wzór [1])

Przekształcając wzór [2] otrzymuje się :

$$r_n = \frac{(A * n + C_0) - (A * 0 + C_0)}{(A * 0 + C_0) * n} = \frac{A * n + C_0 - C_0}{C_0 * n} = \frac{A * n}{C_0 * n} = \frac{A}{C_0}$$

Czyli :

$$r_n = A/C_0 = (0,728 / 1\,978,41) * 100 \% = 0,04 \%/miesiąc;$$

Aktualizację cen określa wzór :

$$C_t = C * (1 + r_n * t)$$

gdzie:

r_n - współczynnik wzrostu (w %/miesiąc) = 0,04 %/miesiąc.;

t = ilość miesięcy od najstarszej transakcji,

C_t – cena zaktualizowana

C – cena transakcyjna

5.3.2. Analiza rynku lokalnego

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami usługowymi w powiecie kłodzkim charakteryzuje się pojedynczymi transakcjami kupna - sprzedaży dlatego badanie rynku rozszerzono o miejscowości w powiecie ząbkowickim. Wybrane transakcje w przeważającej części są to transakcje wolnorynkowe. Ceny zanotowane w latach 2021-2023 r., wynoszą od około 1000 do około 3000 zł/m²

5.4. Atrybuty rynkowe nieruchomości i ich wagi.

W okresie monitorowania zanotowano transakcje na podstawie których ustalono następujące atrybuty rynkowe wpływające na poziom cen transakcyjnych nieruchomości na obszarze lokalnym rynku :

L.p.	Atrybuty rynkowe
1.	położenie, otoczenie
2.	funkcjonalność i standard,
3.	stan techniczny
4.	Instalacje
5.	powierzchnia budynku

Według Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych - wagi cech rynkowych ustala się według jednego z niżej opisanych sposobów.

A. Na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen po wyselekcjonowaniu nieruchomości podobnych, różniących się jednym atrybutem, wyznacza się ich wagi stosując następujący wzór :

$$\text{WAGA X} = \frac{C_A - C_B}{C_{\max} - C_{\min}} \times 100 \%$$

gdzie :

- WAGA X - waga atrybutu X
 $C_A ; C_B$ - ceny transakcyjne odpowiednio nieruchomości A i B różniących się wyłącznie atrybutem X [zł/m²]
 $C_{\max} ; C_{\min}$ - odpowiednio maksymalna i minimalna cena transakcyjna zanotowana w okresie monitorowania [zł/m²]

B. Przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych.

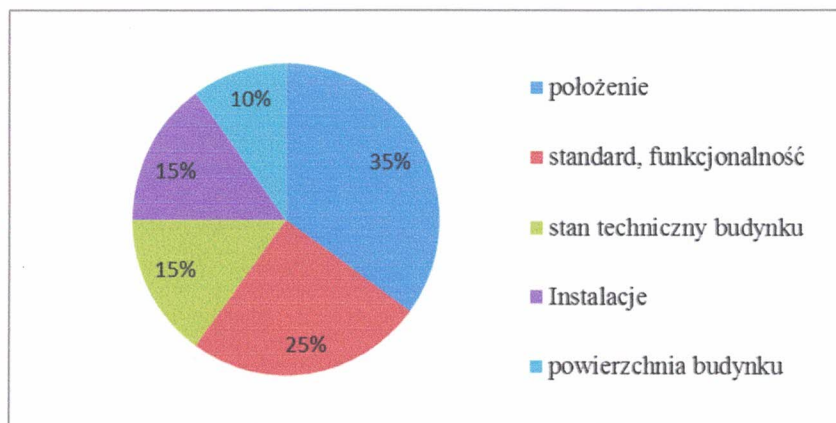
C. Na podstawie badań-observacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.
Standard dopuszcza korzystanie (pkt. 4.8 a) z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami .

W opracowaniu oparto się na analizie bazy danych o cenach i cechach nieruchomości oraz na informacjach uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami.

Analiza lokalnego rynku nieruchomości podobnych oraz zachowań potencjalnych klientów przy zakupie nieruchomości (informacje uzyskane z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami , obserwacje własne i konsultacje z innymi biegłymi) - pozwoliła ustalić preferencyjne cechy rynkowe nieruchomości oraz wpływ poszczególnych cech na cenę i wagę tych cech. Cechy te przedstawiono w tabeli - poniżej:

Atrybuty rynkowe	Waga atrybutu w [%]
położenie, otoczenie	35%
funkcjonalność i standard	25%
stan techniczny budynku	15%
Instalacje	15%
powierzchnia budynku	10%
Razem	100%

Na wykresie poniżej przedstawiono udział procentowy wag poszczególnych atrybutów



5.5. Wybór nieruchomości do porównania.

Do przeprowadzenia analiz porównawczych wybrano ostatnio zaistniałe transakcje nieruchomości w powiecie kłodzkim wraz z informacjami o cenach sprzedaży oraz atrybutach nieruchomości.

Tabela 4. ceny transakcyjne nieruchomości

Lp	Lokalizacja	Powierzchnia budynku	Cena 1 m ²	Data	Cena 1 m ² na dzień wyceny
1	Nowa Ruda	99,5	1206,64	09-2022	1 214,0
2	Nowa Ruda	172,6	2144,31	11-2021	2 167,0
3	Nowa Ruda	146,0	2054,79	04-2023	2 062,0
4	Kłodzko	1448,00	1 237,57	12-2021	1 250,0
5	Kłodzko	864,00	1 889,00	02-2022	1 906,0
6	Kłodzko	655,00	2 290,00	04-2022	2 309,0
7	Duszniki	770,00	1850,65	03-2022	1 867,0
8	Duszniki	570,00	1280,70	10-2021	1 295,0
9	Ludwikowice	402,0	2025,55	11-2023	2 027,0
10	Ludwikowice	268,6	1476,17	09-2023	1 479,0
11	Bielawa	264,00	1818,18	09-2021	1 839,0
C_{min} =					1 214,0
C_{max} =					2 309,0
C_{śr} =					1 765,0

Ustalenie zakresu kwotowego atrybutów rynkowych :

W okresie monitorowania zanotowano transakcje na podstawie których określono, po aktualizacji ze względu na upływ czasu,

- cenę minimalną $C_{\min} = 1.214,0 \text{ zł/m}^2$
- maksymalną $C_{\max} = 2.309,0 \text{ zł/m}^2$
- cenę średnią $C_{\text{śr}} = 1.765,0 \text{ zł/m}^2$.

Przyjęto następującą skalę stopniowania atrybutów rynkowych :

Lp	Atrybut	Stopnie nasilenia atrybutu		
		1	2	3
1	położenie	zadowalające	średnie	dobre
2	standard, funkcjonalność	zadowalające	średnie	dobre
3	stan techniczny budynku	zadowalający	średni	dobry
4	Instalacje	Elektr	el wod	pełne
5	powierzchnia budynku	pow 800,00	200,00 - 800,00	do 200,00

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

W tabeli przedstawiono charakterystykę nieruchomości wycenianej

Lp	Atrybut	Nieruchomość wyceniana	
		atrybut	stopień nasilenia atrybutu
1	położenie, otoczenie	dobre	3
2	stan techniczny budynku	dobre	3
3	funkcjonalność i standard	dobry	3
4	Instalacje	pełne	3
5	powierzchnia budynku	569,42	2

6. 1. Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{max})

1. Nieruchomość o cenie minimalnej C_{min}

lp	Lokalizacja	powierzchnia	Cena transakcji	Data transakcji	Cena 1 [m ²] zaktualizowana
1	Nowa Ruda	99,5	1206,64	09-2022	1 214,0
Położenie- zadowalające, stan techniczny – zadowalający, funkcjonalność i standard – średni, Instalacje – niepełne, wolny rynek					

2. Nieruchomość o cenie maksymalnej C_{max}

lp	Lokalizacja	powierzchnia	Cena transakcji	Data transakcji	Cena 1 [m ²] zaktualizowana
6	Kłodzko	655,00	2 290,00	04-2022	2 309,0
Położenie- dobre, stan techniczny – dobry, funkcjonalność i standard – dobre, instalacje – pełne, wolny rynek					

Ustalenie zakresu kwotowego atrybutów rynkowych :

Określenie zakresu granic współczynników korygujących.

$$\text{Granica dolna } G_d = \frac{C_{min} \quad 1214,0}{C_{\text{śr}} \quad 1765,0} = \frac{1214,0}{1765,0} = 0,6878$$

$$\text{Granica górna } G_g = \frac{C_{max} \quad 2309,0}{C_{\text{śr}} \quad 1765,0} = \frac{2309,0}{1765,0} = 1,3082$$

Tabela określająca granicę współczynników korygujących.

lp.	Cechy nieruchomości ATRYBUTY	WAGA atrybutu	Wartość współczynnika [C _{min} /C _{śr}]	Wartość współczynnika [C _{max} /C _{śr}]
1	położenie, otoczenie	35%	0,2406	0,4579
2	funkcjonalność i standard	25%	0,1720	0,3271
3	stan techniczny budynku	15%	0,1032	0,1962
4	Instalacje	15%	0,1032	0,1962
5	powierzchnia budynku	10%	0,0688	0,1308
	Suma	100%	0,6878	1,3082

6.2. Obliczenie skorygowanej wartości 1m² powierzchni użytkowej budynku :

Tabela wyliczeniowa wartości nieruchomości							
Dane rynkowe					Nieruchomość wyceniana		
lp.	Cechy nieruchomości ATRYBUTY	WAGA atrybutu	Wartość współczynnika [C _{min} /C _{śr}]	Wartość współczynnika [C _{max} /C _{śr}]	atrybut	stopień nasilenia atrybutu	Współczynnik korygujący
1	położenie	35%	0,2407	0,4579	dobrze	3	0,4579
2	standard, funkcjonalność	25%	0,1720	0,3271	dobrze	3	0,3271
3	stan techniczny budynku	15%	0,1032	0,1962	średni	2	0,1500
4	Instalacje	15%	0,1032	0,1962	el wod	2	0,1500
5	powierzchnia budynku	10%	0,0688	0,1308	569,42	2	0,0240
6	Suma	100%	0,6879	1,3082			1,1090
7	Wartość skorygowana						
8	Wartość średnia			1 765,0			
9	Wartość średnia skorygowana (zaokr)			1 957,3			
10	Wartość rynkowa nieruchomości			1 115 000 zł			

6.3. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły :

$$W_r = P * C_{\text{śr}} \sum U_i$$

gdzie :

P – powierzchnia budynku,

C_{śr} - cena średnia,U_i – współczynniki korygujące (U_{min}, U_{min+1}, U_{śr}, U_{max-1}, U_{max}).Wyliczenie współczynnika korygującego (k_i) dla określonego stopnia nasilenia atrybutu (j)

$$A = (C_{\text{śr}} - C_{\text{min}}) / \Delta C; \quad \Delta C = (C_{\text{max}} - C_{\text{min}})$$

$$U(1) = U_{\text{min}} = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}}$$

$$U(2) = U_{\text{śr}} = (U_{\text{max}} - U_{\text{min}}) * A + U_{\text{min}}$$

$$U(3) = U_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} + U_{\text{śr}}$$

$$k_i = w_i * U(j) \quad (w_i \text{ oznacza wagę } i\text{-tego atrybutu})$$

Natomiast ocena atrybutu powierzchni nie ma znaczenia rachunkowego ponieważ wartość współczynnika jest obliczana „w sposób ciągły” z zależności:

$$W_k = (P_{\text{max}} - P_u) / (P_{\text{max}} - P_{\text{min}})$$

gdzie:

Pu- powierzchnia budynku

Pmin- powierzchnia minimalna z bazy transakcji

Pmax - powierzchnia maksymalna z bazy transakcji

6.4. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości :

$$W = P * C_{sr} \sum u_i = 569,42 \times 1.765,0 \times 1,1090 = \underline{1\,115\,000 \text{ zł}}$$

Słownie : jeden milion sto piętnaście tysięcy złotych

6.5. Określenie wartości wiaty przystankowej

Wiaty przystankowa								
Podstawa wyceny : BISTYP 2023								
	Podst. wyc.		Element budynku	Jedn. miary	Ilość jedn.	Cena zł/jedn.	Wsp. reg.	Wartość zł.
	str	poz						
1	725	BCOI	Wiaty o konstrukcji stalowej	1 m3				
		3.071		kubat.	534,45	291,16	1,00	155 610
						291,16		
RAZEM :								155 610
						Koszt dokumentacji i nadzoru / %/	3,00	4 668
						Wartość robót do wykonania Wbr		160 279
						Zużycie wiaty	60,00%	- 96 167
						Razem		64 000

Słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące złotych

6.6. Określenie wartości barierki przy stanowiskach

Barierki na stanowiskach								
Podstawa wyceny : WACETOB 2023 nr 59								
	Podst. wyc.		Element budynku	Jedn. miary	Ilość jedn.	Cena zł/jedn.	Wsp. reg.	Wartość zł.
	str	poz						
1	192	3110	Podparcia, wsporniki	t				
					0,086	13912,47	0,85	1 017
RAZEM :								1 017
						Koszt dokumentacji i nadzoru / %/	3,00	31
						Wartość robót do wykonania Wbr		1 048
						Zużycie	50,00%	- 524
						Razem		500

Słownie sześćset złotych

$$\text{Łącznie } 5 \text{ szt} * 500 \text{ zł / szt} = 2\,500 \text{ zł}$$

Słownie : dwa tysiące pięćset złotych.

7. Określenie wartości gruntu

1. Wyznaczenie współczynnika aktualizacji ceny.

Na podstawie znajomości cen transakcyjnych obrotu gruntów przeznaczonych pod budownictwo usługowo-mieszkaniowe o znanych atrybutach i datach ich zawarcia dla całego okresu monitorowania, wyznaczono współczynnik aktualizacji ceny, umożliwiając korygowanie cen transakcyjnych na moment wyceny nieruchomości. Zastosowano model liniowej regresji w postaci

$$C_t = A * t + C_0 \quad [1]$$

gdzie :

A – współczynnik linii prostej regresji określający najbardziej prawdopodobny przyrost ceny jednostkowej,

C₀ – parametr linii prostej regresji opisujący prognozowaną cenę w „zerowym” miesiącu,

t – ilość jednostek czasu (miesiące) od daty transakcji do daty wyceny,

Współczynnik aktualizacji cen wyznaczono na podstawie danych transakcji zebranych w tabeli 5.

Tabela 5. ceny transakcyjne nieruchomości

Lp	Lokalizacja	Powierzchnia działki	Cena 1 m ²	Data	Ilość miesięcy od daty najstarszej transakcji
1	Nowa Ruda	2839	46,94	11-2022	13
2	Nowa Ruda	2307	43,35	11-2022	13
3	Nowa Ruda	2297	79,23	10-2022	12
4	Nowa Ruda	1500	40,00	09-2022	11
5	Nowa Ruda	1587	107,73	08-2022	10
6	Nowa Ruda	1003	92,89	07-2022	9
7	Nowa Ruda	2037	60,99	05-2022	7
8	Nowa Ruda	5933	69,10	04-2022	6
9	Nowa Ruda	780	100,00	04-2022	6
10	Nowa Ruda	2498	78,78	03-2022	5
11	Nowa Ruda	2213	79,72	03-2022	5
12	Nowa Ruda	295	50,85	01-2022	3
13	Nowa Ruda	1300	53,85	12-2021	2
14	Nowa Ruda	542	55,35	10-2021	0
15	Nowa Ruda	569	79,09	10-2021	0
16	Nowa Ruda	3000	38,33	10-2021	0
17	Nowa Ruda	2767	36,14	10-2021	0
18	Nowa Ruda	1122	62,00	10-2021	0
19	Nowa Ruda	2586	88,94	10-2021	0
20	Nowa Ruda	1500	70,00	07-2023	21
21	Nowa Ruda	1400	50,00	05-2023	19
Średnia			Śr(C) = 65,87		Śr(t) = 6,76
odchylenie standardowe			σ (C) = 20,55		σ (t) = 6,21
Współczynnik korelacji [t:C]			r = 0,0144		

Na rys. 2 przedstawiono prostą wzrostu cen transakcyjnych w zależności od wielkości transakcji w 1993 r.



rys. 2. Prosta regresji określająca trend wzrostu cen transakcyjnych w zależności od wielkości transakcji. Na rysunku widoczna jest również prosta regresji.

Współczynniki linii prostej A i C₀ wyliczone są ze wzorów:

$$A = r \cdot \sigma(C) \cdot \sigma(A) \quad C_0 = \hat{\sigma}(C) - A \cdot \hat{\sigma}(A)$$

gdzie:

r – współczynnik korelacji między zmiennymi A i C [cenę]

$\sigma(A)$ – odchylenie standardowe [A]

$\sigma(C)$ – odchylenie standardowe [C]

$\hat{\sigma}(A)$ – wartość średnia [A]

$\hat{\sigma}(C)$ – wartość średnia [C]

$$A = r \cdot \sigma(C) \cdot \sigma(A) = 0.0144 \cdot 20.52 \cdot 6.21 = 0.048$$

$$C_0 = \hat{\sigma}(C) - A \cdot \hat{\sigma}(A) = 62.87 - 0.048 \cdot 6.76 = 62.52$$

Współczynniki linii prostej regresji A i C₀ wynoszą:

$$A = 0.048; \quad C_0 = 62.52$$

Równanie [1] przybiera postać następującą:

$$C_i = 0.048 \cdot i + 62.52$$

Współczynnik wzrostu cen określają się ze wzoru:

$$r = \frac{(A \cdot n + C_0) - (A \cdot 0 + C_0)}{(A \cdot 0 + C_0) - A} = \frac{A \cdot n + C_0 - C_0}{C_0 - A} = \frac{A \cdot n}{C_0 - A} = \frac{A}{C_0 - A} \cdot n$$

Czyli:

$$r = \Delta C_0 = (0.048 \cdot 62.52) \cdot 100\% = 0.07\% \text{ rocznie}$$

Aktualizacja cen określają wzór:

$$C_i = C_0 \cdot (1 + r)^i$$

gdzie:

r_n - współczynnik wzrostu (w %/miesiąc) = 0,07 %/miesiąc.;

t = ilość miesięcy od najstarszej transakcji,

C_t – cena zaktualizowana

C – cena transakcyjna

7.2 Atrybuty rynkowe nieruchomości i ich wagi.

W okresie monitorowania zanotowano transakcje na podstawie których ustalono następujące atrybuty rynkowe wpływające na poziom cen transakcyjnych nieruchomości na obszarze lokalnym rynku :

L.p.	Atrybuty rynkowe
1.	położenie, otoczenie
2.	dostępność kom.
3.	infrastruktura
4.	powierzchnia działki

Według Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych - wagi cech rynkowych ustala się według jednego z niżej opisanych sposobów.

A. Na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen po wyselekcjonowaniu nieruchomości podobnych, różniących się jednym atrybutem, wyznacza się ich wagi stosując następujący wzór :

$$\text{WAGA X} = \frac{C_A - C_B}{C_{\max} - C_{\min}} \times 100 \%$$

gdzie :

- WAGA X - waga atrybutu X
 $C_A ; C_B$ - ceny transakcyjne odpowiednio nieruchomości A i B różniących się wyłącznie atrybutem X [zł/m²]
 $C_{\max} ; C_{\min}$ - odpowiednio maksymalna i minimalna cena transakcyjna zanotowana w okresie monitorowania [zł/m²]

B. Przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych.

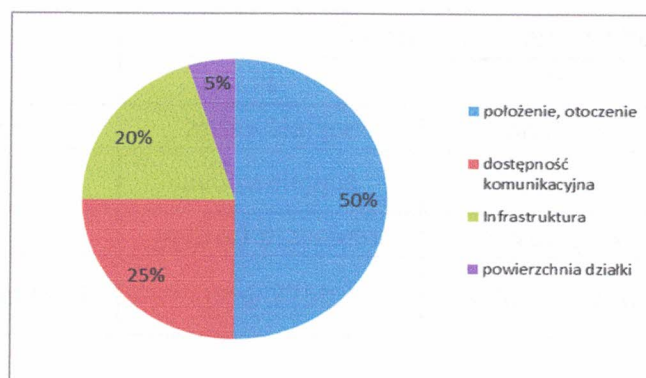
C. Na podstawie badań-observacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.
Standard dopuszcza korzystanie z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami .

W opracowaniu oparto się na analizie bazy danych o cenach i cechach nieruchomości oraz na informacjach uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami.

Analiza lokalnego rynku nieruchomości podobnych oraz zachowań potencjalnych klientów przy zakupie nieruchomości (informacje uzyskane z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami , obserwacje własne i konsultacje z innymi biegłymi) - pozwoliła ustalić preferencyjne cechy rynkowe nieruchomości oraz wpływ poszczególnych cech na cenę i wagę tych cech. Cechy te przedstawiono w tabeli - poniżej:

Atrybuty rynkowe	Waga atrybutu w [%]
położenie, otoczenie	50%
dostępność kom.	25%
infrastruktura	20%
powierzchnia	5%
Razem	100%

Na wykresie poniżej przedstawiono udział procentowy wag poszczególnych atrybutów



7.3. Analiza rynku lokalnego

Rynek nieruchomości niezabudowanych o charakterze usługowo-mieszkaniowym w Nowej Rudzie charakteryzuje się dość dużą ilością transakcji kupna. Wybrane transakcje w przeważającej części są to transakcje wolnorynkowe. Wszystkie transakcje dotyczą nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i prawa współwłasności gruntu.

Na rynku lokalnym w badanym okresie czasu wystąpiły transakcje sprzedaży działek. Ceny transakcyjne działek wahają się od ok. 40 zł/m² do ok. 100 zł/m² w zależności od położenia.

Do przeprowadzenia analiz porównawczych wybrano ostatnio zaistniałe transakcje wraz z informacjami o cenach sprzedaży oraz atrybutach nieruchomości

7.4. Wybór nieruchomości do porównania.

Do przeprowadzenia analiz porównawczych wybrano ostatnio zaistniałe transakcje nieruchomości wraz z informacjami o cenach sprzedaży oraz atrybutach nieruchomości.

Tabela 8. ceny transakcyjne nieruchomości

Lp	Lokalizacja	Powierzchnia działki	Cena 1 m ²	Data	Cena 1 m ² na dzień wyceny
1	Nowa Ruda	2839	46,94	11-2022	47,4
2	Nowa Ruda	2307	43,35	11-2022	43,8
3	Nowa Ruda	1500	40,00	09-2022	40,5
4	Nowa Ruda	2037	60,99	05-2022	61,9
5	Nowa Ruda	2498	78,78	03-2022	80,0
6	Nowa Ruda	295	50,85	01-2022	51,7
7	Nowa Ruda	1300	53,85	12-2021	54,8
8	Nowa Ruda	542	55,35	10-2021	56,4
9	Nowa Ruda	3000	38,33	10-2021	39,1
10	Nowa Ruda	1122	62,00	10-2021	63,2
11	Nowa Ruda	1500	70,00	07-2023	70,3
12	Nowa Ruda	1400	50,00	05-2023	50,3

C_{min} = 39,1

C_{max} = 80,0

C_{śr} = 55,0

Obliczenie skorygowanej wartości 1 m² powierzchni działki :

Tabela wyliczeniowa wartości nieruchomości							
Dane rynkowe					Nieruchomość wyceniana		
lp.	Cechy nieruchomości ATRYBUTY	WAGA atrybutu	Wartość współczynnika [C _{min} /C _{śr}]	Wartość współczynnika [C _{max} /C _{śr}]	atrybut	stopień nasilenia atrybutu	Współczynnik korygujący
1	położenie, otoczenie	50%	0,3555	0,0000	dobrze	3	0,7273
2	dostępność komunikacyjna	25%	0,1777	0,0000	dobra	3	0,3636
3	Infrastruktura	20%	0,1422	0,0000	pełna	3	0,2909
4	powierzchnia działki	5%	0,0355	0,0000	3639	1	0,0355
5	Suma	100%	0,7109	0,0000			1,4173
6	Wartość skorygowana						
7	Wartość średnia			55,0			
8	Wartość średnia skorygowana (zaokr)			78,0			
9	Wartość rynkowa nieruchomości			284 000 zł			

Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły :

Wyliczenie współczynnika korygującego (k_i) dla określonego stopnia nasilenia atrybutu (j)

$$A = (C_{\text{śr}} - C_{\text{min}}) / \Delta C; \quad \Delta C = (C_{\text{max}} - C_{\text{min}})$$

$$U(1) = U_{\text{min}} = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}}$$

$$U(2) = U_{\text{śr}} = (U_{\text{max}} - U_{\text{min}}) * A + U_{\text{min}}$$

$$U(3) = U_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} + U_{\text{śr}}$$

$$k_i = w_i * U(j) \quad (w_i \text{ oznacza wagę } i\text{-tego atrybutu})$$

Natomiast ocena atrybutu powierzchni nie ma znaczenia rachunkowego ponieważ wartość współczynnika jest obliczana „w sposób ciągły” z zależności:

$$W_k = (P_{\text{max}} - P_u) / (P_{\text{max}} - P_{\text{min}})$$

gdzie:

P_u- powierzchnia budynku

P_{min}- powierzchnia minimalna z bazy transakcji

P_{max} - powierzchnia maksymalna z bazy transakcji

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości :

$$W_r = P * C_{\text{śr}} \sum u_i = 3\,639 \times 55,0 \times 1,4173 = 284\,000 \text{ zł}$$

Słownie : dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

Określenie wartości ponadnormatywnej powierzchni działki 1820 m²

Tabela wyliczeniowa wartości nieruchomości							
Dane rynkowe					Nieruchomość wyceniana		
lp.	Cechy nieruchomości ATRYBUTY	WAGA atrybutu	Wartość współczynnika [Cmin/Cśr]	Wartość współczynnika [Cmax/Cśr]	atrybut	stopień nasilenia atrybutu	Współczynnik korygujący
1	położenie, otoczenie	50%	0,3555	0,0000	dobre	3	0,7273
2	dostępność komunikacyjna	25%	0,1777	0,0000	dobra	3	0,3636
3	Infrastruktura	20%	0,1422	0,0000	pełna	3	0,2909
4	powierzchnia działki	5%	0,0355	0,0000	1820	2	0,0500
5	Suma	100%	0,7109	0,0000			1,4318
6	Wartość skorygowana						
7	Wartość średnia			55,0			
8	Wartość średnia skorygowana (zaokr)			78,7			
9	Wartość rynkowa nieruchomości			143 000 zł			

Słownie : sto czterdzieści trzy tysiące zł

9. ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW I WNIOSEK KOŃCOWY

Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla aktualny poziom cen transakcyjnych ustalanych w obrocie wolnorynkowym podobnymi nieruchomościami i może stanowić podstawę do ustalenia ceny przedmiotowej nieruchomości. Zakładając wykorzystanie przedmiotu wyceny zgodnie z funkcją przewidywaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wartość nieruchomości położonej w Nowej Rudzie ul. Niepodległości nr 12, działka nr 209 AM-7, obręb 4 Nowa Ruda, KW SW2K/00016614/8, określona została na :

L. p	Nazwa	Wartość netto zł
1	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem dworca autobusowego dz. nr 209 AM-7, SW2K/00016614/8,	1 115 000
	Wiata dworca	64 000
	Barierki na stanowiskach	2 500
	Powierzchnia ponadnormatywna działki	143 000
	Razem	1 324 500
	w tym wartość gruntu	284 000
Słownie: jeden milion trzysta dwadzieścia cztery tysiące pięćset złotych		

10. WARUNKI I OGRANICZENIA

- opinia nie może być opublikowana w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji, przed skopiowaniem niniejszej opinii, jej części lub odwołaniem się do niej w jakimkolwiek dokumencie albo przed ujawnieniem jego treści stronie trzeciej wymagana jest pisemna zgoda autora, o ile takie skopiowanie, odwołanie lub ujawnienie treści nie wynika wprost z celu wykonania opinii. Zgoda taka jest wymagana również wtedy gdy autor nie jest wymieniony z imienia i nazwiska lub jeśli część opinii będzie połączona z innym opracowaniem.
- przyjęta w opinii ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej,
- wartość nieruchomości została określona bez uwzględnienia dodatkowych kosztów transakcji kupna- sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat ,
- wykorzystanie niniejszego opracowania niezgodnie z celem wyceny zwalnia autora opracowania od odpowiedzialności za treści w nim zawarte,
- za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej, autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności ,
- rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez Zleceniodawcę.
- wykorzystanie opinii w terminie przekraczającym 12 miesięcy wymaga jego aktualizacji
- wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia obciążeń hipoteki

Kłodzko 2024-01-30

Opracował :
inż. Jan Brodziak



