

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej
 budynkami bazy autobusowej położonej w Wilkanowie nr 25, gmina Bystrzyca Kłodzka
 działki nr 1189/1; 1189/3; 1189/5; 1189/6 AM-1 obręb 36 – Wilkanów,
 KW SW1K/00065815/8,



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

Cel opinii : określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb własnych Zleceniodawcy

KW SW1K/00065815/8				
L.p.	Nieruchomości	nr działki	powierzchnia działki [m2]	Wartość [zł]
1	Wartość razem, dz.nr 1189/1	1189/1	3 299,00	306 100,00
2	Wartość razem, dz.nr 1189/3 , UW	1189/3	958,00	46 200,00
3	Wartość razem, dz.nr 1189/5	1189/5	1 045,00	566 100,00
4	Wartość razem, dz.nr 1189/6	1189/6	8 310,00	578 838,00
Razem wartość nieruchomości KW SW1K/00065815/8			13 612,00	1 497 238,00

Opracował :
 inż. Jan Brodziak

Kłodzko 2025-10-06r



OPERAT SZACUNKOWY:

(wyciąg)

Określenie nieruchomości :	Budynki bazy autobusowej położone w Wilkanowie nr 25 Gmina Bystrzyca Kłodzka , Działki nr 1189/1; 1189/3; 1189/5; 1189/6 AM-1 powierzchnia 13612 m ² obręb 36 Wilkanów KW SW1K/00065815/8,
----------------------------	---

Opis nieruchomości :	I./działka nr1189/1 AM-1 obręb 36-Wilkanów, Pdz.= 0,3299 ha zabudowana budynkami warsztatowymi i magazynowymi bazy autobusów i placem manewrowym, położone w Wilkanowie nr 25 1. budynek warsztatowy o pow. użytkowej Pu = 410,0 m² pow. Zabudowy Pz = 609,0 m² kubatura V = 2527,4 m³ Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 1 kondygnacja, niepodpiwniczony. Dach – drewniany i betonowy pokryty papą, stropy brak, schody brak. Stolarka okienna stalowa, stolarka drzwiowa typowa i nietypowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki betonowe. Instalacje : elektryczna, wod-kan, co-na opał stały. Zabudowa półzwarta. 2. budynek wulkanizatorowni, Pu=50,7 m² pow. Zabudowy Pz = 56,7 m² kubatura V = 218,4 m³ Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 1-kondygnacja, niepodpiwniczony. Dach – drewniany pokryty blachą, stropy brak, schody brak. Stolarka okienna stalowa, stolarka drzwiowa stalowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki betonowe. Instalacje : elektryczna. 3. Wiata stalowa obudowana z trzech stron Pu=175,9 m² pow. Zabudowy Pz = 185,6 m² kubatura V = 723,8 m³ Konstrukcja murowana, dach – konstrukcja stalowa pokryty blachą falistą, Podłoże betonowe. 4. Wiata stalowa – stacja paliw.Pz=54,0 m² Dach – konstrukcja stalowa pokryty blachą falistą, słupy stalowe. Podłoże betonowe. 5. Budynek portierni. Pu=13,0 m² pow. Zabudowy Pz = 22,1 m² kubatura V = 64,0 m³ Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 1-kondygnacja, niepodpiwniczony. Dach – stropodach jednospadowy pokryty papą, stropy brak, schody brak. Stolarka okienna okna drewniane, stolarka drzwiowa typowa. Tynki gładkie malowane. Instalacje : elektryczna. zbiorniki na paliwo: nr 1 Zbiornik podziemny jednopłaszczowy stalowy V=15 m³ nr 2 Zbiornik podziemny jednopłaszczowy stalowy V=11 m³ nr 3 Zbiornik podziemny jednopłaszczowy stalowy V=15 m³ Dystrybutor typ ADAST rok produkcji 1985 Dystrybutor typ PETROTEC rok produkcji 2007
----------------------	---

II. działka nr 1189/3 powierzchnia 0,0958 ha. Działka stanowi drogę wewnętrzną. Nawierzchnia utwardzona asfaltobetonem.- zniszczona podczas powodzi .

III. działka nr 1189/5 powierzchnia 0,1045 ha. Zabudowana

1.budynek administracyjny nr 1

pow. użytkowa $P_u = 307,0 \text{ m}^2$

pow. Zabudowy $P_z = 138,4 \text{ m}^2$

kubatura $V = 1439,4 \text{ m}^3$

Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 3 kondygnacje, niepodpiwniczony. Dach – stropodach betonowy pokryty papą, stropy monolityczne żelbetowe, schody monolityczne żelbetowe. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa, stolarka drzwiowa płytowa i płycinowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki betonowe. Instalacje : elektryczna, wod-kan, co.

Zabudowa półzwarta.

2. budynek administracyjny nr 2 , $P_u=161,1 \text{ m}^2$

pow. Zabudowy $P_z = 86,8 \text{ m}^2$

kubatura $V = 607,7 \text{ m}^3$

Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 2 i 3-kondygnacje, niepodpiwniczony. Dach – stropodach betonowy pokryty papą, stropy monolityczne żelbetowe, schody monolityczne żelbetowe. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa, stolarka drzwiowa płytowa i płycinowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki betonowe. Instalacje : elektryczna, wod-kan, co.

3. budynek magazynowy, $P_u=176,4 \text{ m}^2$

pow. Zabudowy $P_z = 100,3 \text{ m}^2$

kubatura $V = 852,5 \text{ m}^3$

Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 1 -kondygnacje, niepodpiwniczony. Dach – konstrukcja drewniana dwuspadowa pokryta płytami eternitowymi, stropy monolityczne żelbetowe, schody monolityczne żelbetowe. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa, stolarka drzwiowa płytowa i płycinowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki betonowe. Instalacje : elektryczna, wod-kan, co.

IV. działka nr 1189/6 powierzchnia 0,8310 ha. Zabudowana

1.budynek stacji obsługi OT

pow. użytkowa $P_u = 673,0 \text{ m}^2$

pow. Zabudowy $P_z = 738,8 \text{ m}^2$

kubatura $V = 2585,8 \text{ m}^3$

Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 1- kondygnacja, niepodpiwniczony. Dach – stropodach o konstrukcji stalowej pokryty blachą. Stolarka okienna stalowa pojedyncza, stolarka drzwiowa stalowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki betonowe. Instalacje : elektryczna, wod-kan, co.

Zabudowa półzwarta.

2. budynek zaplecza stacji obsługi, $P_u= 94,55 \text{ m}^2$

pow. Zabudowy $P_z = 109,8 \text{ m}^2$

kubatura $V = 607,7 \text{ m}^3$

Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 2-kondygnacje, niepodpiwniczony. Dach – stropodach drewniany pokryty papą. Stolarka okienna stalowa, stolarka drzwiowa stalowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki betonowe. Instalacje : elektryczna, wod-kan, co. – **RUINA**

	3. budynek lakierni, $P_u=82,48 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 132,0 \text{ m}^2$ kubatura $V = 752,4 \text{ m}^3$ Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 1 -kondygnacja, niepodpiwniczony. Dach – konstrukcja drewniana pokryta papą. Stolarka okienna stalowa pojedyncza, stolarka drzwiowa stalowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki betonowe. Instalacje : elektryczna, wod-kan, co. - RUINA 4. w tym część zalesiona działki Powierzchnia 0,2966 ha Las mieszany górski, Bonitacja II. Współczynnik zadrzewienia = 0,7; Drzewostan : Lipa ok.80 lat 60% Dąb ok.100 lat 30% Lipa ok.70 lat 10%
--	---

Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości :	Właściciel : Skarb Państwa Użytkowanie wieczyste do 05.12.2089 : Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej S.A. w restrukturyzacji z/s w Kłodzku ul Dusznicka nr 1
---	---

Cel wyceny :	określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej
--------------	--

Wartość nieruchomości :	1 497 238,00 <i>Słownie: jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście trzydzieści osiem zł.</i>
----------------------------	---

Rodzaj wartości :	Wartość rynkowa
-------------------	-----------------

Data określenia wartości :	04.09.2025 r.
----------------------------	---------------

Data sporządzenia opinii :	06.10.2025 r.
----------------------------	---------------

Pieczęć i podpis biegłego :	
--------------------------------	--

Zestawienie wartości rynkowej
nieruchomości zabudowanej budynkami bazy autobusowej położonej
w Wilkanowie nr 25, gmina Bystrzyca Kłodzka
działki nr 1189/1; 1189/3; 1189/5; 1189/6 AM-1 obręb 36 – Wilkanów,
KW SW1K/00065815/8,

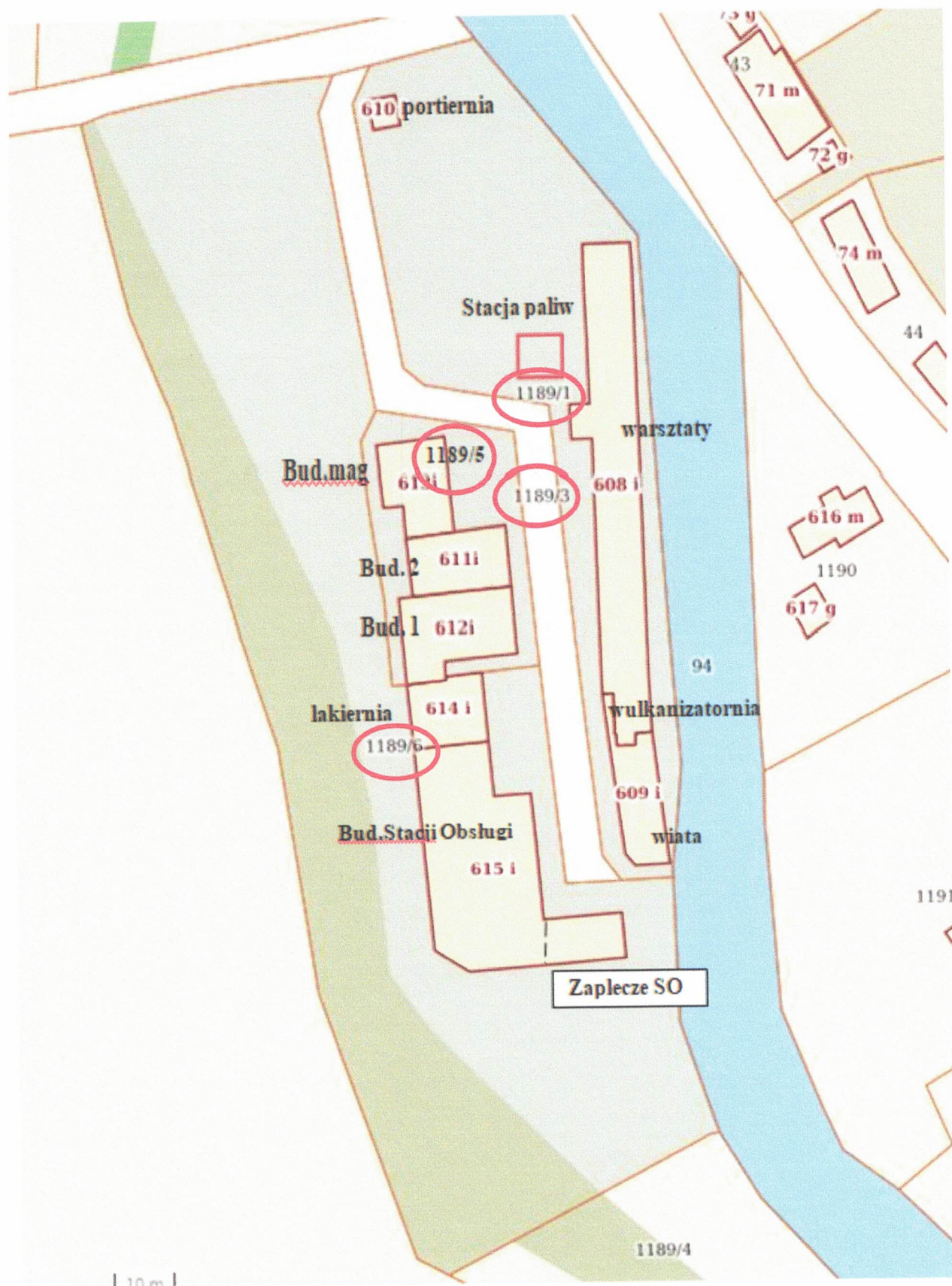
Lp	Budynek	nr działki	pow działki	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia zabudowy	Kubatura	wartość
1	Budynek warsztatowy	1189/1	3299	410,00	609,00	2 527,40	159 000,00
2	Budynek wulkanizatorowni	1189/1		50,70	56,00	218,40	21 000,00
3	Wiata obudowana	1189/1		175,90	185,60	723,80	68 000,00
4	Portiernia	1189/1		13,00	22,10	64,00	5 000,00
5	Wiata stacji benzynowej	1189/1		54,00	54,00		18 000,00
6	Zbiorniki i dystrybutory						35 100,00
	Wartość razem , dz.nr 1189/1						306 100,00
7	Droga , UW	1189/3	958				46 200,00
8	Budynek administracyjny 1	1189/5	1045	307,00	138,40	1 439,40	260 100,00
9	Budynek administracyjny 2	1189/5		161,10	86,80	607,70	145 800,00
10	Budynek magazynowy	1189/5		176,40	100,30	852,50	160 200,00
	Wartość razem , dz.nr 1189/5						566 100,00
11	Budynek stacji obsługi	1189/6	8310	673,00	738,80	2 585,80	568 000,00
12	Budynek lakierni	1189/6		82,48	132,00	752,40	0,00
13	Budynek zaplecza stacji obsługi	1189/6		94,55	109,80	559,80	0,00
13	Część zalesiona działki						3 219,00
13	Drzewostan						7 619,00
	Wartość razem , dz.nr 1189/6						578 838,00
	Razem :		13 612,00	2 198,13	2 232,80	10 331,20	1 497 238,00

Słownie: jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście trzydzieści osiem zł.

Opracował :
inż. Jan Brodziak

Kłodzko 2025-10-06 r





SPIS TREŚCI

1. Podstawy formalnoprawne	8
1.1. Podstawy formalne wyceny	8
1.2. Określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny	8
a./ Przedmiotem wyceny jest :	8
b./ Zakres wyceny (Opracowania) :	8
1.3. Cel wyceny	8
1.4. Uwarunkowania merytoryczne :	8
1.5. Podstawy metodologiczne	8
1.6. Źródła informacji	9
1.6. Definicje	9
1.7. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości	9
2. Stan prawny nieruchomości wycenianej	9
2.1. Dane ewidencyjne	9
3 Charakterystyka szacowanej nieruchomości	18
5. Metodyka wyceny nieruchomości	48
5.1. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	48
7. Rodzaj oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości ;	52
7. Identyfikacja rynku lokalnego	52
7.1. Rodzaj rynku.	52
7.3. Okres monitorowania cen , współczynnik aktualizacji	52
5.3.2. Analiza rynku lokalnego	54
5.4. Atrybuty rynkowe nieruchomości i ich wagi.	54
5.5. Wybór nieruchomości do porównania.	57
5.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	58
15. Wybór nieruchomości do porównania zabudowań	67
15. 2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	69
16. Wybór nieruchomości do porównania budynku magazynowego – administracyjnego	72
17. Wybór nieruchomości do porównania stacja obsługi	74
17.2 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	76
7.2 Atrybuty rynkowe nieruchomości i ich wagi.	80
7.3. Analiza rynku lokalnego	82
7.4. Wybór nieruchomości do porównania.	83
7.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	84
8.1. Określenie wartości gruntów leśnych (część działki nr 1189/6	86
8.2.. Określenie wartości drzewostanu (część działki nr 1189/6	86
9. ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW I WNIOSEK KOŃCOWY	88
10. WARUNKI I OGRANICZENIA	88

1. Podstawy formalnoprawne

1.1. Podstawy formalne wyceny

Podstawą formalną wyceny jest umowa o dzieło zawarta pomiędzy Zleceniodawcą - :
Przedsiębiorstwem Komunikacji Samochodowej S.A. 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 budynkami produkcyjno-usługowymi i placem manewrowym .

b./ Zakres wyceny (Opracowania) :

Określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkami produkcyjno-usługowymi i placem manewrowym , w Wilkanowie nr 25 działki nr 1189/1, 1189/3, 1189/5, 1189/6 AM-1, obręb 36 – Wilkanów , KW SW1K/00065815/8

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 .
- 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 budynkami bazy autobusowej położonej w Wilkanowie nr 25, działki nr 1189/1, 1189/3, 1189/5, 1189/6 AM-1, obręb 36 – Wilkanów KW SW1K/00065815/8

1.4 Uwarunkowania merytoryczne :

- dane z ewidencji gruntów
- informacje przekazane przez zleceniodawcę
- stan nieruchomości przyjęto z dnia 04.09.2025 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 gminy Bystrzyca Kłodzka
- 2/ stan nieruchomości przyjęto z dnia 04.09.2025 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

Definicje wartości nieruchomości przyjęto według Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (jednolity tekst: Dz. U. 2020 r. poz. 65), w treści :

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 zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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	- 06.10.2025 r.
data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 04.09.2025 r.
data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	- 04.09.2025 r.
data oględzin nieruchomości	- 04.09.2025 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 1189/1; 1189/3; 1189/5; 1189/6 AM-1 – zabudowana

Starosta Kłodzki
Okrzei 1
57-300 Kłodzko
tel.

Województwo: dolnośląskie
Powiat: kłodzki
Gmina: Bystrzyca Kłodzka
Jednostka ewidencyjna: 020806_5, Bystrzyca Kłodzka -
obszar wiejski
Obręb: 0036, Wilkanów

Nr kancelaryjny: GK.6621.4593.2025.GK14

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: G.7

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1
SKARB PAŃSTWA

rodzaj prawa: użytkowanie wieczyste, udział: 1/1
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	
					użytków w ha	działki w ha
1	1189/1		tereny przemysłowe	Ba	0,3299	0,3299
Identyfikator działki: 020806_5.0036.1189/1 Numer KW: SW1K/00065815/8 Dok. potwierdzający własność: Dok. określające inne prawa:						
1	1189/3		drogi	dr	0,0958	0,0958
Identyfikator działki: 020806_5.0036.1189/3 Numer KW: SW1K/00065815/8 Dok. potwierdzający własność: Dok. określające inne prawa:						
1	1189/5		tereny przemysłowe	Ba	0,1045	0,1045
Identyfikator działki: 020806_5.0036.1189/5 Numer KW: SW1K/00065815/8 Dok. potwierdzający własność: Dok. określające inne prawa:						
1	1189/6		tereny przemysłowe	Ba	0,5344	0,8310
			las	LsIV	0,2966	
Identyfikator działki: 020806_5.0036.1189/6 Numer KW: SW1K/00065815/8 Dok. potwierdzający własność: Dok. określające inne prawa:						
Razem:					1,3612	1,3612

Nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie art. 3 ustawy
z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej

Sporządził(a): Magda Lewinowska, według stanu na dzień: 2025-09-11
Nr zlecenia: Z/KG/11741-1/2025

Z up. STAROSTY
Marta Andrzejczyk
Rejent ds. prowadzenia i obsługi
Powiatowego Zarchiwu Geodezyjno-Kartograficznego
Wydział Geodezji, Kartografii i Miar

2025-09-11,
(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby
reprezentującej organ)
Data i podpis

Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SWIK/00065815/8, STAN Z DNIA 2025-09-28 11:39

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KŁODZKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SWIK

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE
ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	2	14
Działki ewidencyjne		
Lp. 1. ---		Nr podstawy wpisu 1, 4, 5, 6, 13
Numer działki	1189/1	
Identyfikator działki	020806_5.0036.AR_1.1189/1	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0036, WILKANÓW	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 DOLNOŚLĄSKIE, KŁODZKI, BYSTRZYCA KŁODZKA, WILKANÓW	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Lp. 2. ---		Nr podstawy wpisu 1, 4, 5, 6, 13
Numer działki	1189/3	
Identyfikator działki	020806_5.0036.AR_1.1189/3	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0036, WILKANÓW	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 DOLNOŚLĄSKIE, KŁODZKI, BYSTRZYCA KŁODZKA, WILKANÓW	
Sposób korzystania	DR - DROGI	
Lp. 3. ---		Nr podstawy wpisu 1, 4, 5, 6, 17, 18
Numer działki	1189/5	
Identyfikator działki	020806_5.0036.1189/5	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0036, WILKANÓW	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 DOLNOŚLĄSKIE, KŁODZKI, BYSTRZYCA KŁODZKA, WILKANÓW	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Lp. 4. ---		Nr podstawy wpisu 1, 4, 5, 6, 17, 18
Numer działki	1189/6	

Identyfikator działki	020806_5.0036.1189/6	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0036, WILKANÓW	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 DOLNOŚLĄSKIE, KŁODZKI, BYSTRZYCA KŁODZKA, WILKANÓW
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	

Obszar całej nieruchomości 1,3612 HA

14

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej

WPISU DOKONANO TAKŻE NA PODSTAWIE DECYZJI Z DNIA 22.01.1988R, DOK.4-5.

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej 1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

- 1 OPIS I MAPA, 2000-10-05; DOK.6
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./00006832/00/, 2000-10-10 00:00:00, 2000-11-16 00:00:00, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
- 4 WYKAZ ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH, 2009-09-21, STAROSTA KŁODZKI, KŁODZKO; 22-23
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./SW1K/00010737/09/001, 2009-11-18 11:26:17, 2009-12-07-11.07.23.953803, NIE, 20-21
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 5 WYKAZ ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH, 2009-10-15, STAROSTA KŁODZKI, KŁODZKO; 45-46
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./SW1K/00010737/09/001, 2009-11-18 11:26:17, 2009-12-07-11.07.23.953803, NIE, 20-21
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 6 WYPIS I WYRYS, 2009-12-02, STAROSTA KŁODZKI, KŁODZKO; 47-49
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./SW1K/00010737/09/001, 2009-11-18 11:26:17, 2009-12-07-11.07.23.953803, NIE, 20-21
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 13 POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU, 2009-12-07, SĄD REJONOWY WYDZIAŁ V KW, KŁODZKO; 56
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./SW1K/00011522/09/001, 2009-12-07 13:34:32, 2009-12-07-14.04.22.825002, TAK
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
- 14 WYPIS I WYRYS, 2010-04-30, STAROSTA KŁODZKI, KŁODZKO; 8-10, SW1K/00089300/9

(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

DZ. KW./SW1K/00003593/10/001, 2010-05-04 11:50:59, 2010-05-18-12.00.03.847867, NIE, 2-4, SW1K/00089300/9

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

- 17 WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2021-11-08, STAROSTA KŁODZKI, KŁODZKO; 84-88

(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./SW1K/00016958/21/001, 2021-12-01 13:27:00, 2021-12-20-12.46.09.346840, NIE, 78-104

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

- 18 ZAWIADOMIENIE O ZMIANACH W DANYCH EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW Z WYKAZEM ZMIAN W REJESTRZE GRUNTÓW, 2010-08-05, STAROSTA KŁODZKI, KŁODZKO; 65-66

(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./SW1K/00016958/21/001, 2021-12-01 13:27:00, 2021-12-20-12.46.09.346840, NIE, 78-104

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania

2089-12-05

9

Sposób korzystania

DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM DO DNIA 5 GRUDNIA 2089R.

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

- 9 DECYZJA O STWIERDZENIE NABYCIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU ZABUDOWANEGO, RR.NGK.VI.7224/U/518/99, 2003-04-02, WOJEWODA WAŁBRZYSKI, WROCŁAW; 27-29
(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./SW1K/00010737/09/003, 2009-11-18 11:26:17, 2009-12-07-11.07.23.953803, NIE, 20-21
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1. ---

Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie
(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)

Lp. 1. 1 1 /1

---2, 10, 11, 12

Skarb Państwa (Nazwa)

SKARB PAŃSTWA

Użytkownicy wieczystości

Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA	10,
	WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU	11,
	STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I	12
	URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1 /1	---10, 11, 12
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	PRZEDSIĘBIORSTWO KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ W KŁODZKU SPÓŁKA AKCYJNA, KŁODZKO, 00061734400000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

- 2 DECYZJA, 1988-01-22; DOK.3-4
(przedmiot decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./00006832/00/, 2000-10-10 00:00:00, 2000-11-16 00:00:00, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
- 10 DECYZJA O STWIERDZENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU, PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I INNYCH URZĄDZEŃ, RR.NGK.VI.7224/U/518/99, 2003-04-02, WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI, WROCŁAW; 27-29
(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./SW1K/00010737/09/004, 2009-11-18 11:26:17, 2009-12-07-11.07.23.953803, NIE, 20-21
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 11 AKT KOMERCJALIZACJI PRZEDSIĘBIORSTWA PAŃSTWOWEGO, 28639/2001, 2001-09-04, ROBERT BŁASZCZAK, WARSZAWA; 26-37, SW1K/00065811/0
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./SW1K/00010737/09/004, 2009-11-18 11:26:17, 2009-12-07-11.07.23.953803, NIE, 20-21
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 12 ODPIS AKTUALNY Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW, 0000074657, 2009-09-09, ODDZIAŁ CENTRALNEJ INFORMACJI KRS WARSZAWA; 41-44
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./SW1K/00010737/09/004, 2009-11-18 11:26:17, 2009-12-07-11.07.23.953803, NIE, 20-21
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1. ---

Nr

podstawy
wpisu
22

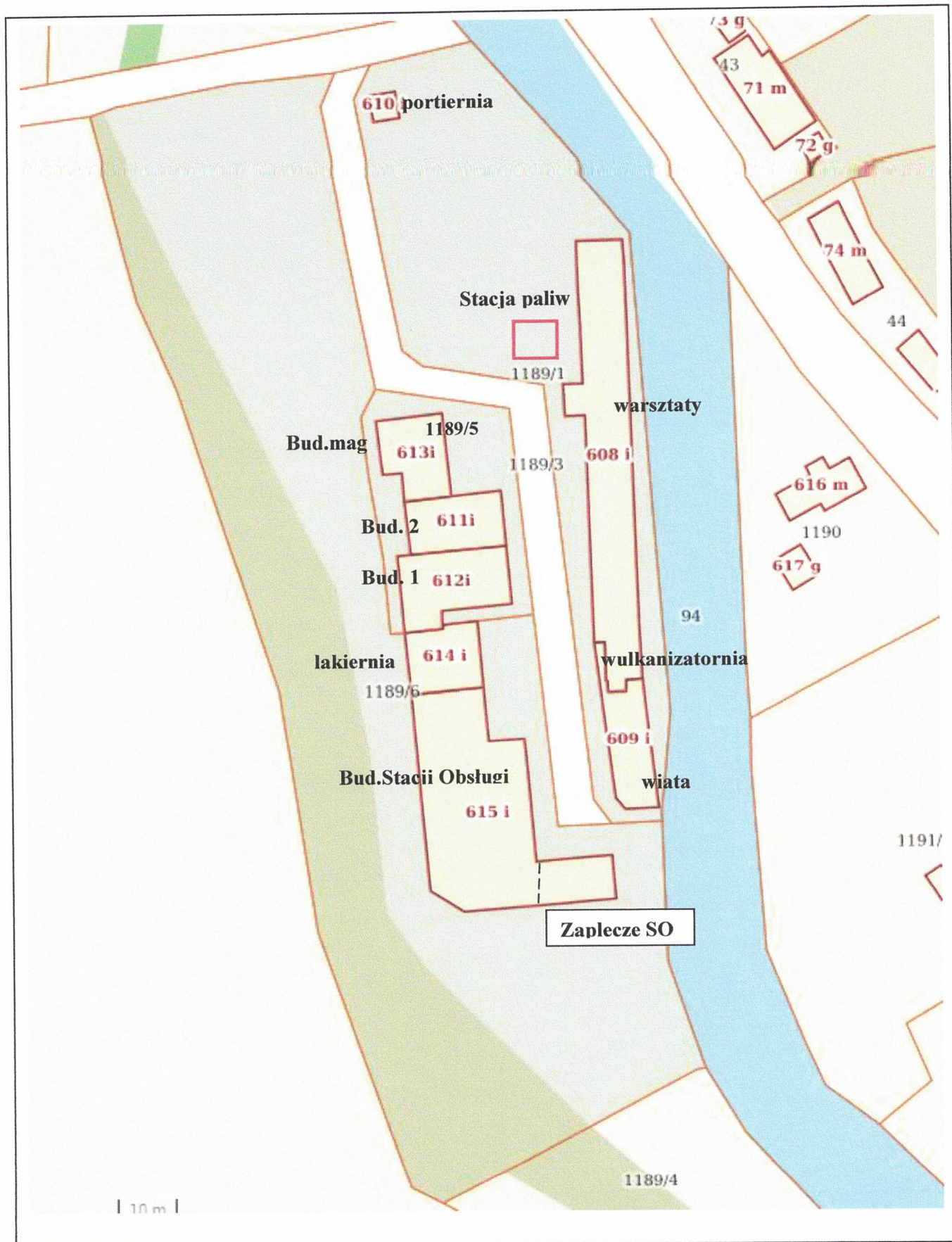
Numer hipoteki (roszczenia) 1
WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA
WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU
Napis STANOWIĄCEGO ODREBNĄ
NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA
STANOWIĄCEGO ODREBNY PRZEDMIOT
WŁASNOŚCI
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA
1595761,09 (JEDEN MILION PIĘCSET
Suma (słownie), waluta DZIEWIĘCDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY
SIEDEMSET SZEŚCDZIESIĄT JEDEN 09/100)
ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer
wierzytelności / wierzytelność, stosunek Lp. 1. 1
prawny)
ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI
Z TYTUŁU DECYZJI OBEJMUJĄCEJ:
WYSOKOŚĆ FINANSOWANIA WRAZ Z
ODSETKAMI OKREŚLONYMI W
DECYZJI, ODSETKAMI USTAWOWYMI
ZA EWENTUALNE OPÓŹNIENIE W
PŁATNOŚCI ORAZ ZWROTU
KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, DECYZJA
NR 20/ARP/2021 Z DNIA 10.09.2021 R. O
UDZIELENIU POMOCY

Wierzyciel hipoteczny

Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. SKARB PAŃSTWA - MINISTER WŁAŚCIWY
DO SPRAW ROZWOJU I TECHNOLOGII,
WARSZAWA, 369267361

22 USTANOWIENIE HIPOTEKI, 507/2022, 2022-01-25, WOJCIECH DZIĘCIOŁ, KŁODZKO; 112-
116
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba;
położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./SW1K/00001113/22/001, 2022-01-25 16:16:00, 2022-02-02-09.23.14.623841, NIE, 110-
111
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer
karty akt)



2.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

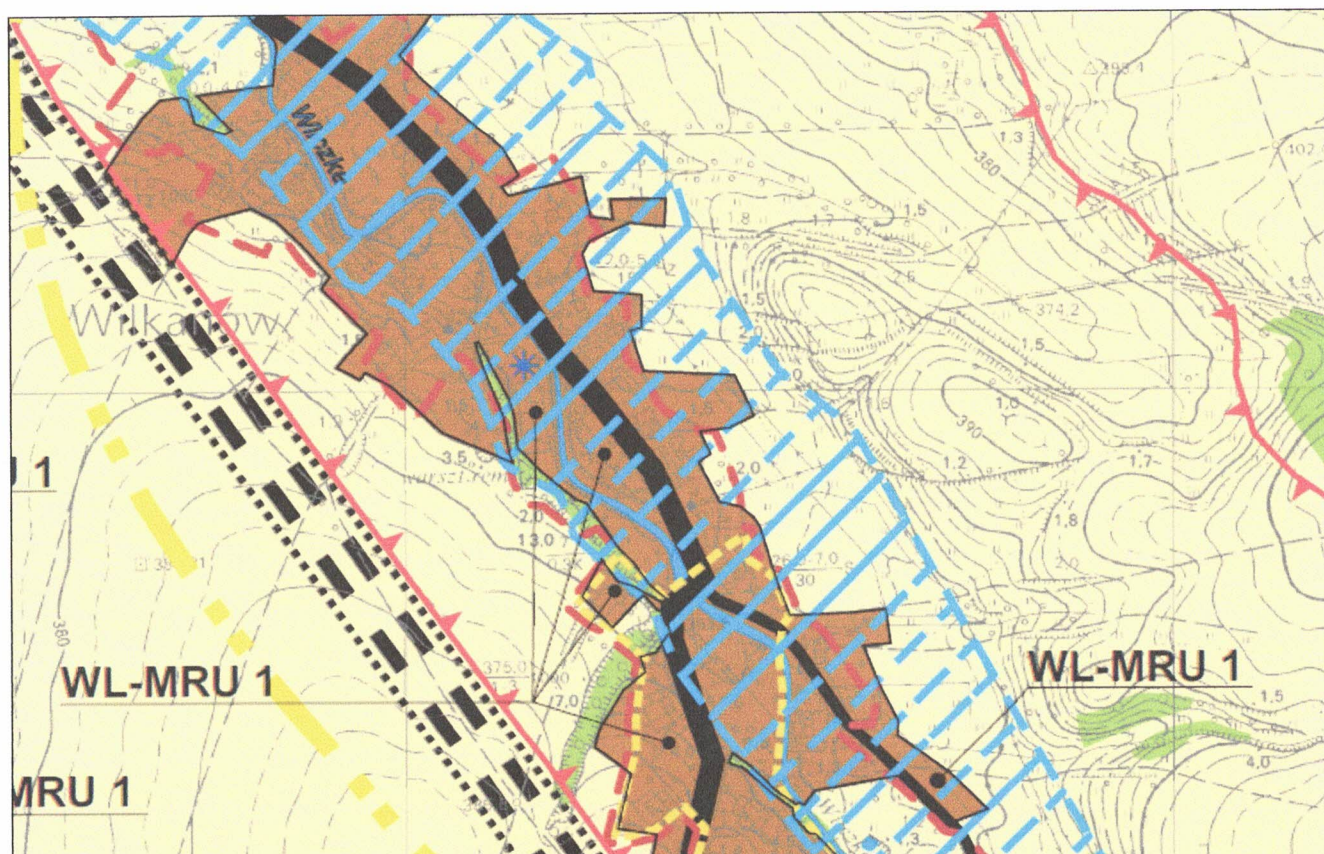
Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bystrzyca Kłodzka uchwalonym uchwałą nr ~~XLI~~^{XLI}/412/13 RADY MIEJSKIEJ W BYSTRZYCA KŁODZKIEJ z dnia 28 lutego 2013 r. wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze przeznaczonym jako Tereny z przewagą zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej usług (symbol planu MRU1):

2.2.1 Zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa oraz usługowa (MRU1)

Wyznacza się tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej, obejmujące obszary wiejskie. Na rysunku studium zostały oznaczone kolorem brązowym oraz symbolem MRU1.

Przeznaczenie podstawowe terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- zabudowa zagrodowa i rolnicza, w tym także inwestycje związane z agroturystyką - z wykluczeniem dużych obiektów hodowlanych;
- niewielkie obiekty mieszkaniowe i usługowe związane z obsługą turystyki, w szczególności pensjonaty, zajazdy, restauracje, domy turystyczne itp.;
- usługi komercyjne;
- usługi o charakterze społecznym tj. usługi kultury, kultu religijnego, zdrowia i opieki społecznej, edukacji i wychowania itp.;



3 Charakterystyka szacowanej nieruchomości

3.1 Gmina Bystrzyca Kłodzka - leży w Sudetach Środkowych w południowej części Kotliny Kłodzkiej w zlewni górnego biegu rzeki Nysa Kłodzka. Obszar gminy obejmuje 338 km², zamieszkały jest przez ok. 20 tysięcy osób, rozciąga się pomiędzy Gorami Bystrzyckimi od zachodu a Masywem Śnieżnika od wschodu. Jest to rejon atrakcyjny turystycznie o urozmaiconej rzeźbie charakteryzujący się łagodnym, podgórskim klimatem. Pod względem ukształtowania terenu jest to obszar o dużym zróżnicowaniu: od położonych w dolinach miejscowości na wysokości 300 m. n.p.m. do wsi górskich leżących na wysokości 900 m. n.p.m. Gmina obejmuje 38 wsi, w tym dwie o znaczących walorach uzdrowiskowych tj. Długopole Zdrój i Międzygórze.

Na jej terenie znajdują się m. in.: rezerwat Wodospadu Wilczki, Śnieżnicki Park Krajobrazowy, uzdrowisko, stacja klimatyczna oraz liczne źródła wód mineralnych. Gmina Bystrzyca Kłodzka znajduje się przy ważnym szlaku drogowym łączącym Europę Północną z Południową. Jest to zarazem ważny szlak handlowo – turystyczny łączący Polskę z Czechami i krajami położonymi dalej na południe. Gmina Bystrzyca Kłodzka graniczy z gminami Szczytna, Polanica Zdrój, Łądek Zdrój, Stronie Śląskie i Międzylesie. Zachodnia granica gminy jest częścią granicy państwowej z Republiką Czeską. Przez teren gminy przebiega międzynarodowa trasa komunikacyjna Warszawa-Praga-Wiedeń.

Przemysł Rozwój przedsiębiorczości w gminie Bystrzyca Kłodzka związany jest z turystyką oraz z przemysłem nieuciążliwym dla środowiska, m.in. przetwórstwem rolno - spożywczym, przemysłem drzewnym, przemysłem papierniczym, przemysłem lekkim. Przemysł gminy bazuje na naturalnych zasobach takich jak woda mineralna, drewno, surowce skalne (wapień, piaskowiec, marmur).

Handel i usługi Pod względem liczby firm dominującym sektorem gospodarki lokalnej jest sektor handlu i usług. Najbardziej dynamicznie rozwijającymi się pod względem tworzenia nowych firm rodzajami usług w ostatnich latach jest handel, obsługa nieruchomości i transport. W strukturze podmiotowo - branżowej gospodarki lokalnej dominują firmy handlowe, produkcyjne i transportowe. Szansą na rozwój handlu i usług w gminie jest wykorzystanie terenów położonych przy drodze Kłodzko - Międzylesie.

Rolnictwo Ogólna powierzchnia gminy wynosi 33,859 ha, a użytków rolnych jest 16 198 ha. Na terenie gminy są 1 801 gospodarstwa indywidualne. W produkcji roślinnej przeważa uprawa zbóż, ziemniaków, gryki.

3.2 Ogólny opis nieruchomości

Wyceniana nieruchomość zabudowana budynkami warsztatowymi i magazynowymi bazy autobusowej. Położona w centralnej części wsi Wilkanów. Teren jest zagospodarowany i utwardzony, stanowi plac manewrowy, drogę wewnętrzną. Dojazd dobry drogą utwardzoną. Działki ma kształt regularny, uzbrojenie niepełne (energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja).

Działki nr 1189/1, 1189/3, 1189/5, 1189/6 AM-1 obręb 36 Wilkanów, Pdz.= 1,3612 ha zabudowane budynkami warsztatowymi i magazynowymi bazy autobusowej, placem manewrowym. Część działki nr 1189/6 o powierzchni 0,2966 ha stanowi las.

I./działka nr1189/1 AM-1 obręb 36-Wilkanów, Pdz.= 0,3299 ha

zabudowana budynkami warsztatowymi i magazynowymi bazy autobusów i placem manewrowym. Położone w Wilkanowie nr 25,

1.budynek warsztatowy o pow. użytkowej $P_u = 410,0 \text{ m}^2$

pow. Zabudowy $P_z = 609,0 \text{ m}^2$

kubatura $V = 2527,4 \text{ m}^3$

Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane,

1 kondygnacja, niepodpiwniczony. Dach – drewniany i betonowy pokryty papą, stropy brak, schody brak. Stolarka okienna stalowa, stolarka drzwiowa typowa i nietypowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki betonowe. Instalacje : elektryczna, wod-kan, co-na opał stały.

Zabudowa półzwarta. Podczas powodzi we wrześniu 2024 roku pomieszczenia warsztatów zostały zalana wodami z rzeczki .

2. budynek wulkanizatorowni, $P_u=50,7 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 56,7 \text{ m}^2$ kubatura $V = 218,4 \text{ m}^3$

Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane,

1-kondygnacja, niepodpiwniczony. Dach – drewniany pokryty blachą, stropy brak, schody brak. Stolarka okienna stalowa, stolarka drzwiowa stalowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki betonowe. Instalacje : elektryczna.

3. Wiata stalowa obudowana z trzech stron $P_u=175,9 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 185,6 \text{ m}^2$ kubatura $V = 723,8 \text{ m}^3$

Konstrukcja murowana, dach – konstrukcja stalowa pokryty blachą falistą, Podłoże betonowe.

4. Wiata stalowa – stacja paliw. $P_z=54,0 \text{ m}^2$

Dach – konstrukcja stalowa pokryty blachą falistą, słupy stalowe. Podłoże betonowe.

5. Budynek portierni. $P_u=13,0 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 22,1 \text{ m}^2$ kubatura $V = 64,0 \text{ m}^3$

Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane,

- 2 kondygnacja, niepodpiwniczony. Dach – stropodach jednospadowy pokryty papą, stropy brak, schody brak. Stolarka okienna okna drewniane, stolarka drzwiowa typowa. Tynki gładkie malowane. Instalacje : elektryczna.

zbiorniki na paliwo:nr 1 Zbiornik podziemny jednopłaszczowy stalowy $V=15 \text{ m}^3$ nr 2 Zbiornik podziemny jednopłaszczowy stalowy $V=11 \text{ m}^3$ nr 3 Zbiornik podziemny jednopłaszczowy stalowy $V=15 \text{ m}^3$

Dystrybutor typ ADAST rok produkcji 1985

Dystrybutor typ PETROTEC rok produkcji 2007

II. działka nr 1189/3 powierzchnia 0,0958 ha. Działka stanowi drogę wewnętrzną. Nawierzchnia utwardzona asfaltobetonem. Nawierzchnia ucierpiała podczas powodzi w 2024 roku

III. działka nr 1189/5 powierzchnia 0,1045 ha. Zabudowana**1.budynek administracyjny nr 1**pow. użytkowa $P_u = 307,0 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 138,4 \text{ m}^2$ kubatura $V = 1439,4 \text{ m}^3$

Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane,

3 kondygnacje, niepodpiwniczony. Dach – stropodach betonowy pokryty papą, stropy monolityczne żelbetowe, schody monolityczne żelbetowe. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa, stolarka drzwiowa płytowa i płycinowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki betonowe. Instalacje : elektryczna, wod-kan, co. Zabudowa półzwarta.

2. budynek administracyjny nr 2 , $P_u=161,1 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 86,8 \text{ m}^2$ kubatura $V = 607,7 \text{ m}^3$

Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 2 i 3-kondygnacje, niepodpiwniczony.

Dach – stropodach betonowy pokryty papą, stropy monolityczne żelbetowe, schody monolityczne żelbetowe. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa, stolarka drzwiowa płytowa i płycinowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki betonowe. Instalacje : elektryczna, wod-kan, co.

3. budynek magazynowy, $P_u=176,4 \text{ m}^2$

pow. Zabudowy $P_z = 100,3 \text{ m}^2$

kubatura $V = 852,5 \text{ m}^3$

Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane,
3-kondygnacje, niepodpiwniczony. Dach – konstrukcja drewniana dwuspadowa pokryta płytami eternitowymi, stropy monolityczne żelbetowe, schody monolityczne żelbetowe. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa, stolarka drzwiowa płytowa i płycinowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki betonowe. Instalacje : elektryczna, wod-kan, co.

IV. działka nr 1189/6 powierzchnia 0,8310 ha. Zabudowana

1.budynek stacji obsługi

pow. użytkowa $P_u = 673,0 \text{ m}^2$

pow. Zabudowy $P_z = 738,8 \text{ m}^2$

kubatura $V = 2585,8 \text{ m}^3$

Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane,

1- kondygnacja, niepodpiwniczony. Dach – stropodach o konstrukcji stalowej pokryty blachą.

Stolarka okienna stalowa pojedyncza, stolarka drzwiowa stalowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki betonowe. Instalacje : elektryczna, wod-kan, co.

Zabudowa półzwarta.

2. budynek zaplecza stacji obsługi, $P_u=94,55 \text{ m}^2$

pow. Zabudowy $P_z = 109,8 \text{ m}^2$

kubatura $V = 607,7 \text{ m}^3$

Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane,

2-kondygnacje, niepodpiwniczony. Dach – stropodach drewniany pokryty papą. Stolarka okienna stalowa, stolarka drzwiowa stalowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki betonowe. Instalacje : elektryczna, wod-kan, co. **RUINA - stan zagrożenia do rozbiórki .**

3. budynek lakierni, $P_u=82,48 \text{ m}^2$

pow. Zabudowy $P_z = 132,0 \text{ m}^2$

kubatura $V = 752,4 \text{ m}^3$

Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane,

1 -kondygnacja, niepodpiwniczony. Dach – konstrukcja drewniana pokryta papą. Stolarka okienna stalowa pojedyncza, stolarka drzwiowa stalowa. Tynki gładkie malowane. Posadzki betonowe.

Instalacje : elektryczna, wod-kan, co. **RUINA - stan zagrożenia do rozbiórki .**

4. część zalesiona działki o powierzchni 0,2966 ha

Las mieszany górski, Bonitacja II. Współczynnik zadrzewienia = 0,7;

Drzewostan :

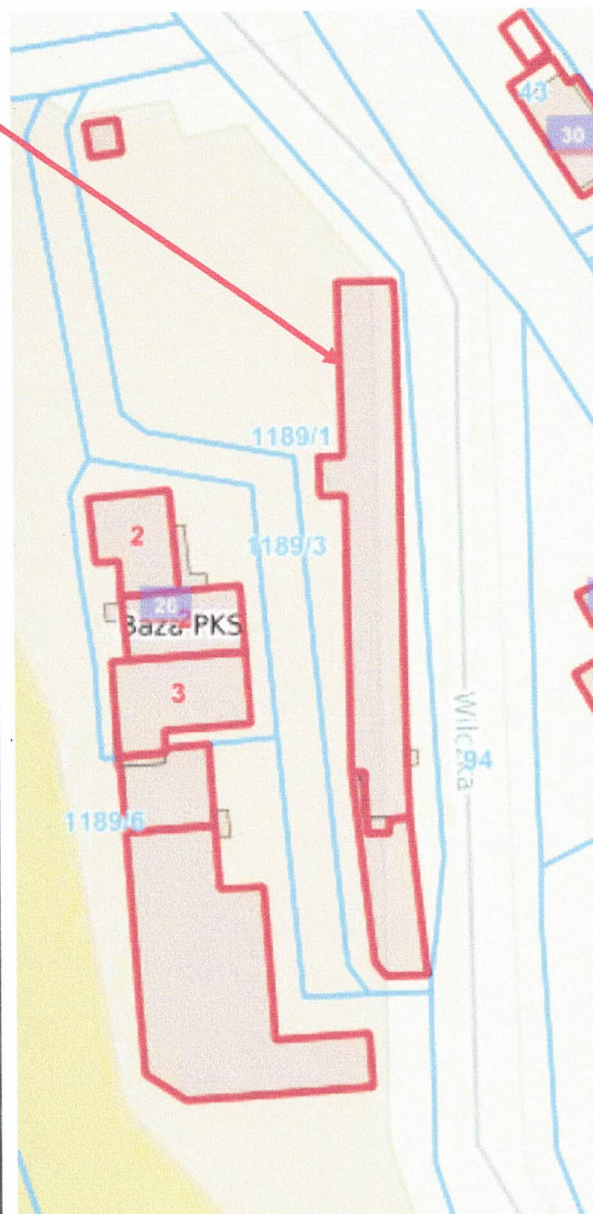
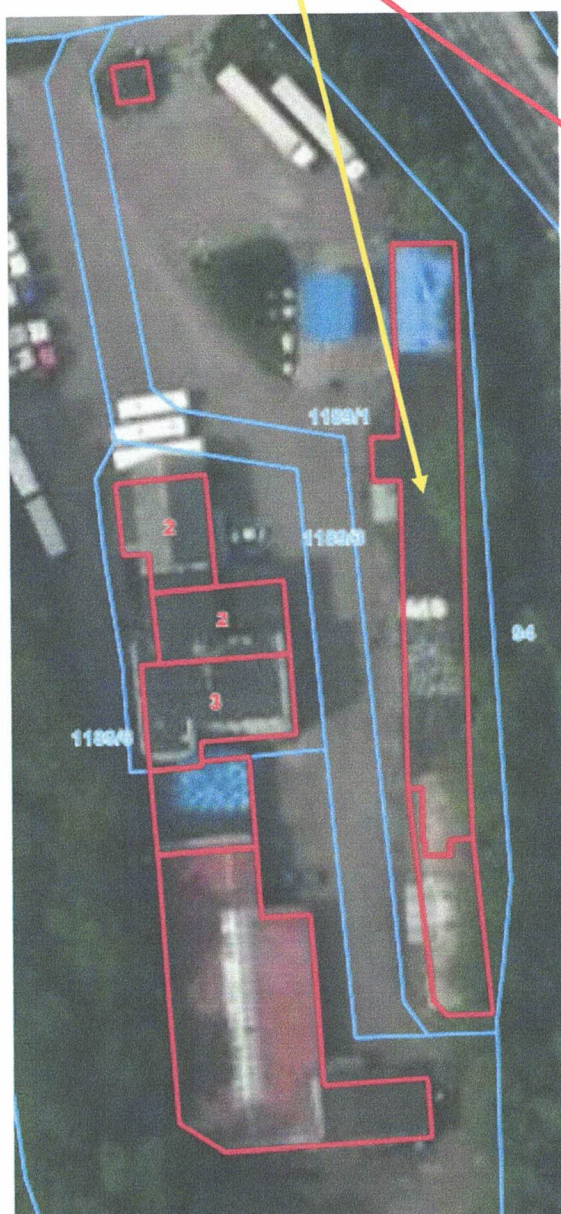
Lipa 80 lat 60%

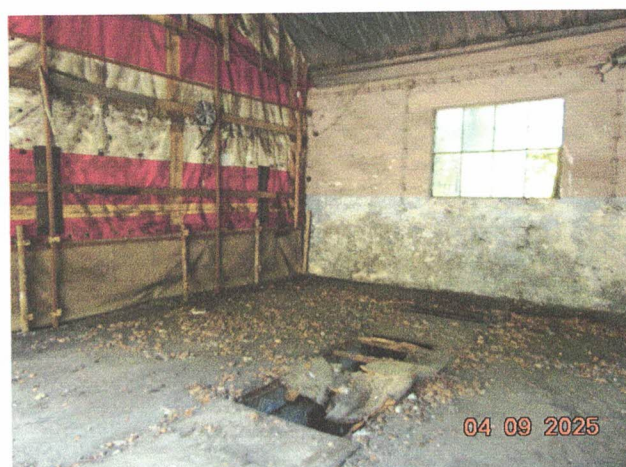
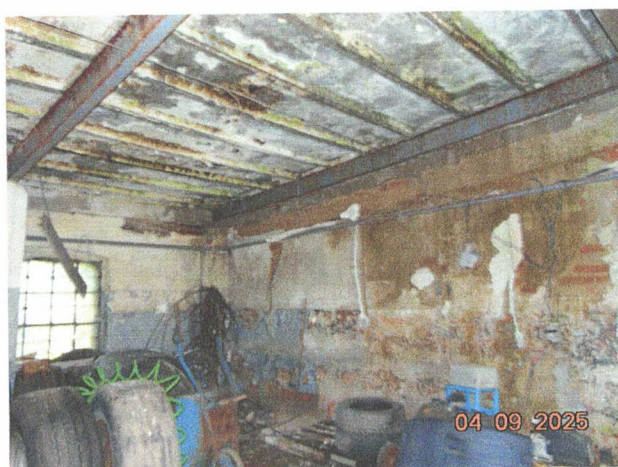
Dąb 100 lat 30%

Lipa 70 lat 10%

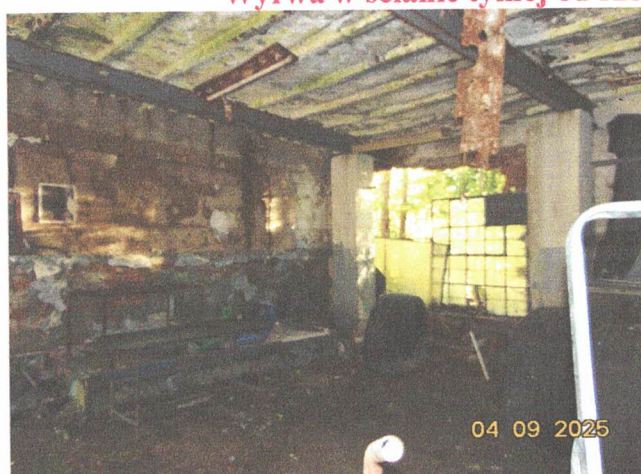
I. Działka nr 1189/1

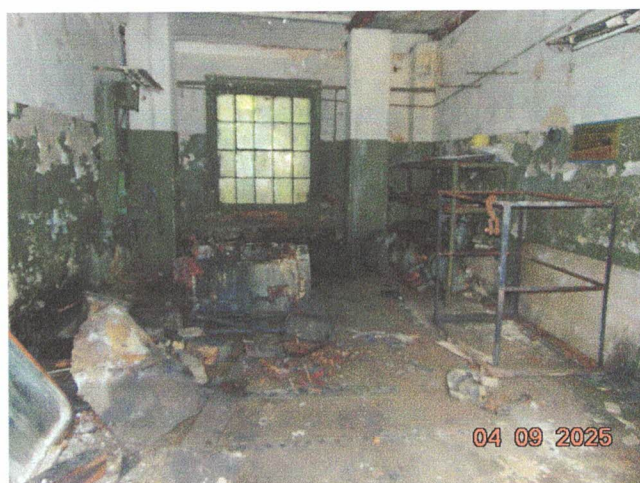
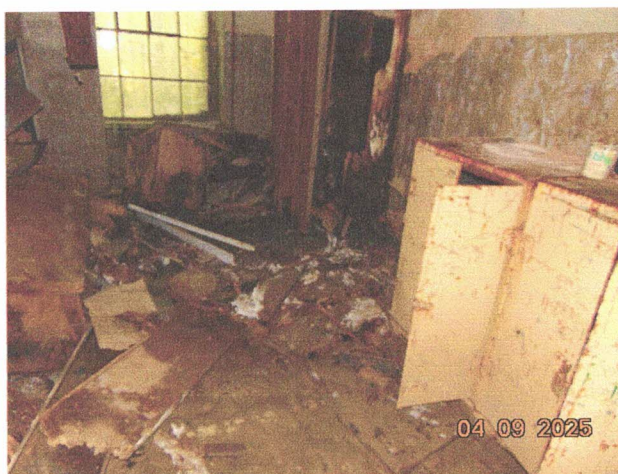
1. Opis budynku warsztatowego





Wyrwa w ścianie tylnej od rzeki powstała w wyniku powodzi





Położenie	Wilkanów nr 25.
Opis budynku	działka nr 1189/1 AM-1 obręb 36 – Wilkanów Pdz.= 0,3299 ha zabudowa półzwarta budynek warsztatowy o pow. użytkowej $P_u = 410,0 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 609,0 \text{ m}^2$ kubatura $V = 2527,4 \text{ m}^3$ Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 1 kondygnacja

<i>Elementy konstrukcyjne</i>	
Fundamenty	murowane (nie wykonywano odkrywek)
Ściany	Konstrukcja ścian murowana z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej
Stropy	Brak
Schody	brak.
Dach	Stropodach betonowy
Pokrycie	Papa,
Obróbki blach.	obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej .

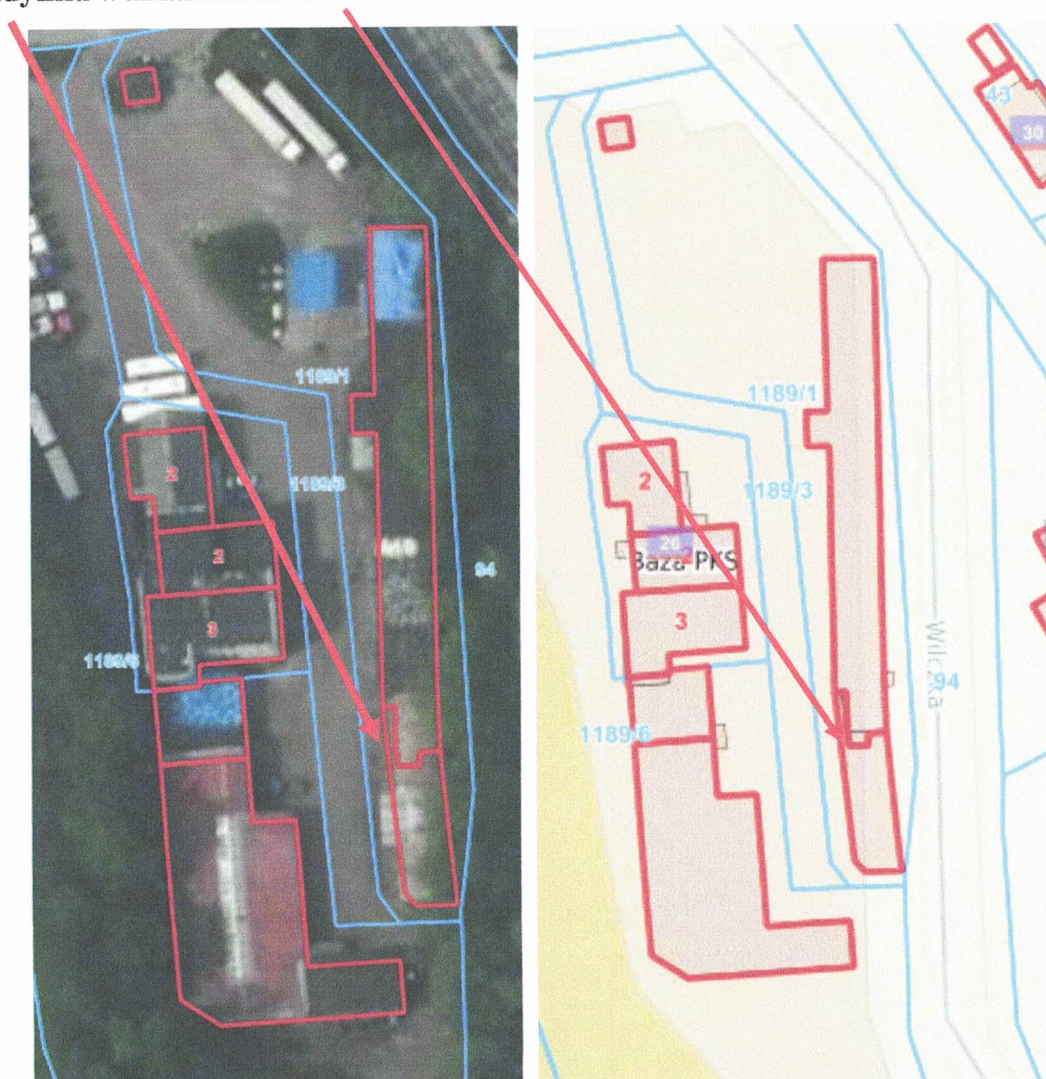
Elementy wykończeniowe

Parter : na parterze zlokalizowane są pomieszczenia warsztatowe.

Posadzka betonowa.

- * stolarka okienna stalowa
- * stolarka drzwiowa typowa stalowa
- * instalacja c.o. wod-kan , elektryczna

2.Opis budynku wulkanizatorni





Położenie	Wilkanów nr 25.
Opis budynku	działka nr 1189/1 AM-1 obręb 36 – Wilkanów Pdz.= 0,3299 ha zabudowa półzwarta budynek wulkanizatorni o pow. użytkowej $P_u = 50,7 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 56,0 \text{ m}^2$ kubatura $V = 218,4 \text{ m}^3$ Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 1 kondygnacja

Elementy konstrukcyjne	
Fundamenty	murowane (nie wykonywano odkrywek)
Ściany	Konstrukcja ścian murowana z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej
Stropy	Brak
Schody	brak.
Dach	Konstrukcja stalowa
Pokrycie	Blacha i płyty eternitowe,
Obróbki blach.	obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej .

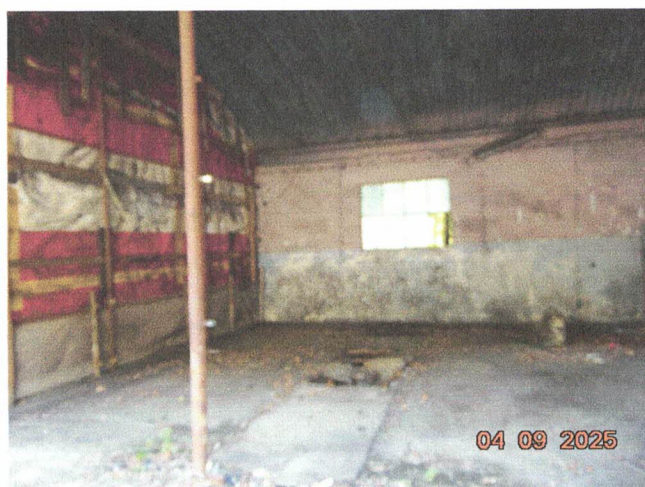
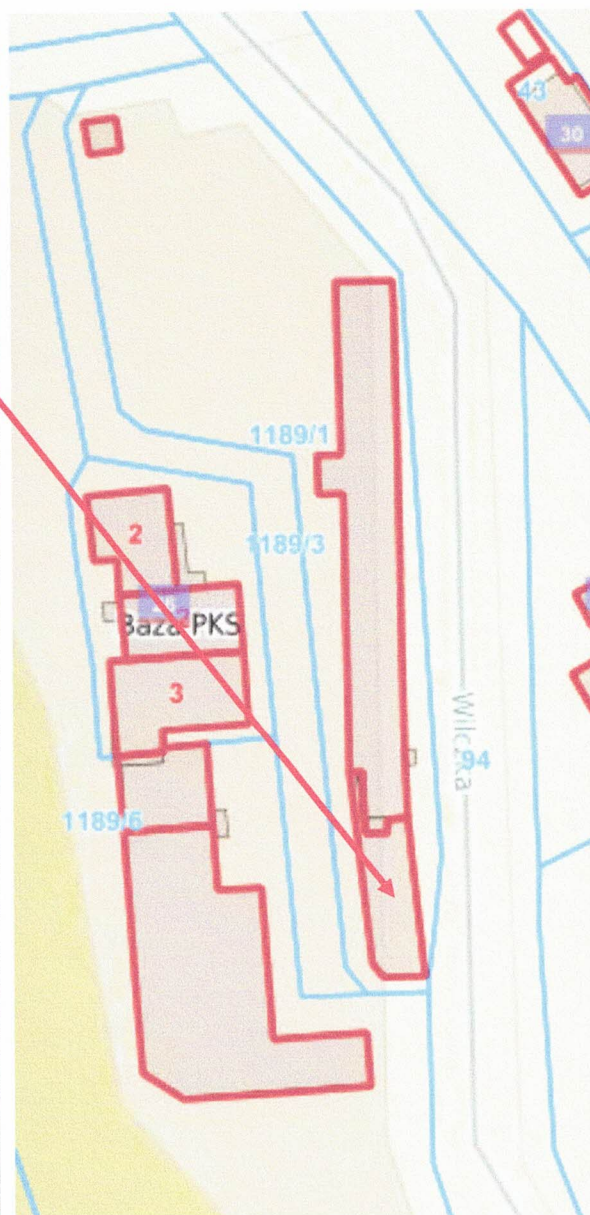
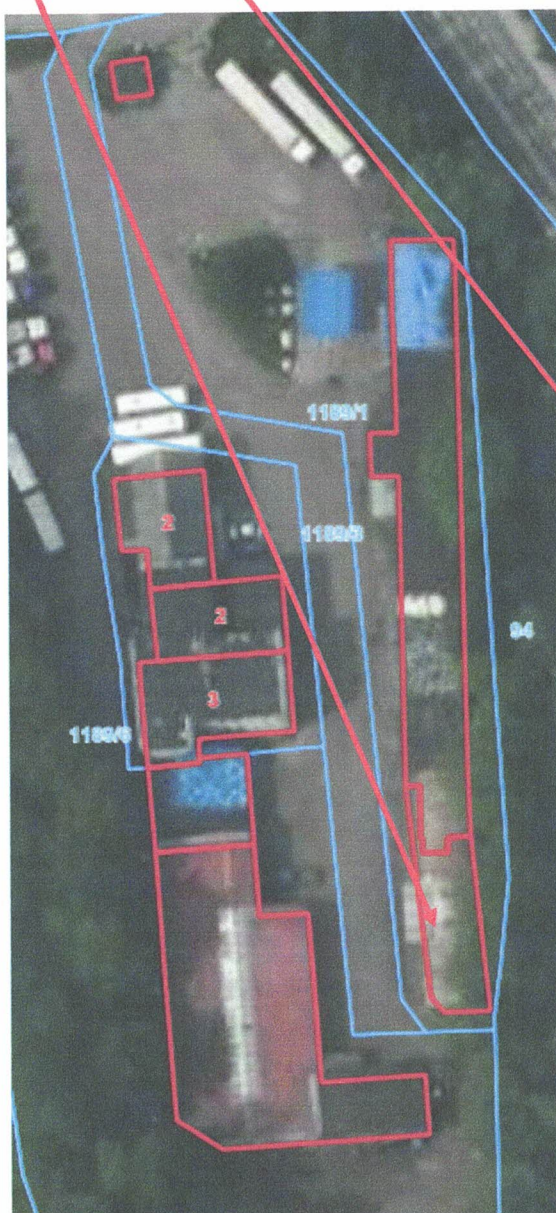
Elementy wykończeniowe

Parter : na parterze zlokalizowane są pomieszczenia warsztatowe.

Posadzka betonowa.

- * stolarka okienna stalowa
- * stolarka drzwiowa typowa drewniana
- * instalacja c.o. wod-kan , elektryczna

3.Opis wiaty obudowanej

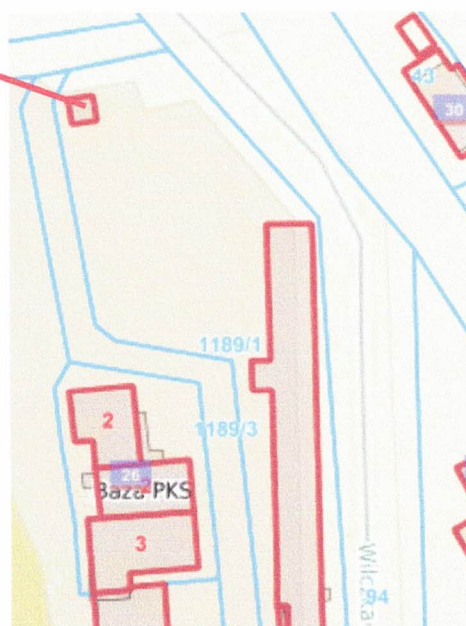
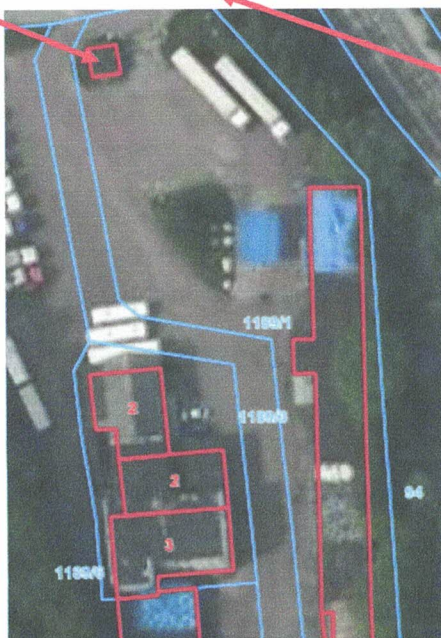




Położenie	Wilkanów nr 25.
Opis budynku	działka nr 1189/1 AM-1 obręb 36 – Wilkanów Pdz.= 0,3299 ha zabudowa półzwarta budynek wiata obudowana o pow. użytkowej $P_u = 175,9 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 185,6 \text{ m}^2$ kubatura $V = 723,8 \text{ m}^3$ Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 1 kondygnacja

Elementy konstrukcyjne	
Fundamenty	murowane (nie wykonywano odkrywek)
Ściany	ściany murowane z trzech stron z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej, słupy stalowe
Stropy	Brak
Schody	brak.
Dach	Konstrukcja stalowa
Pokrycie	Blacha falista,
Obróbki blach.	brak .

4.Opis budynku portierni





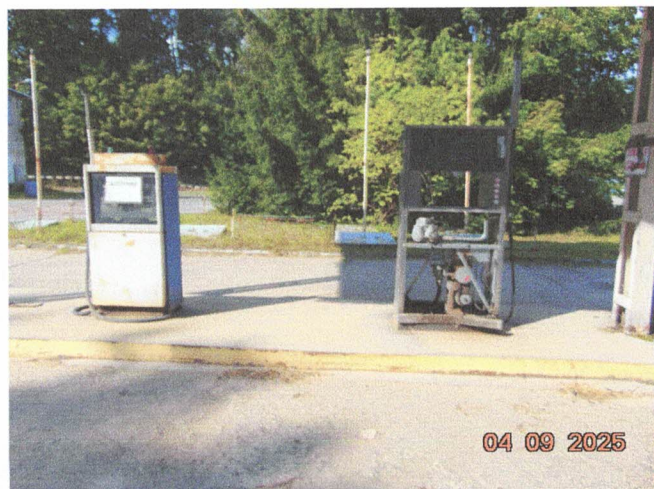
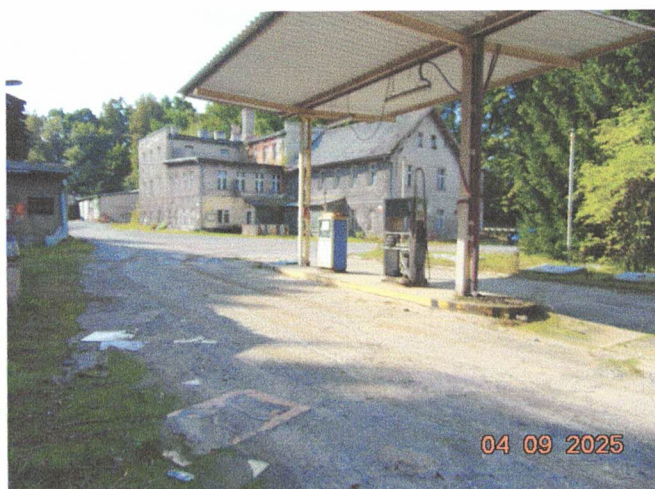
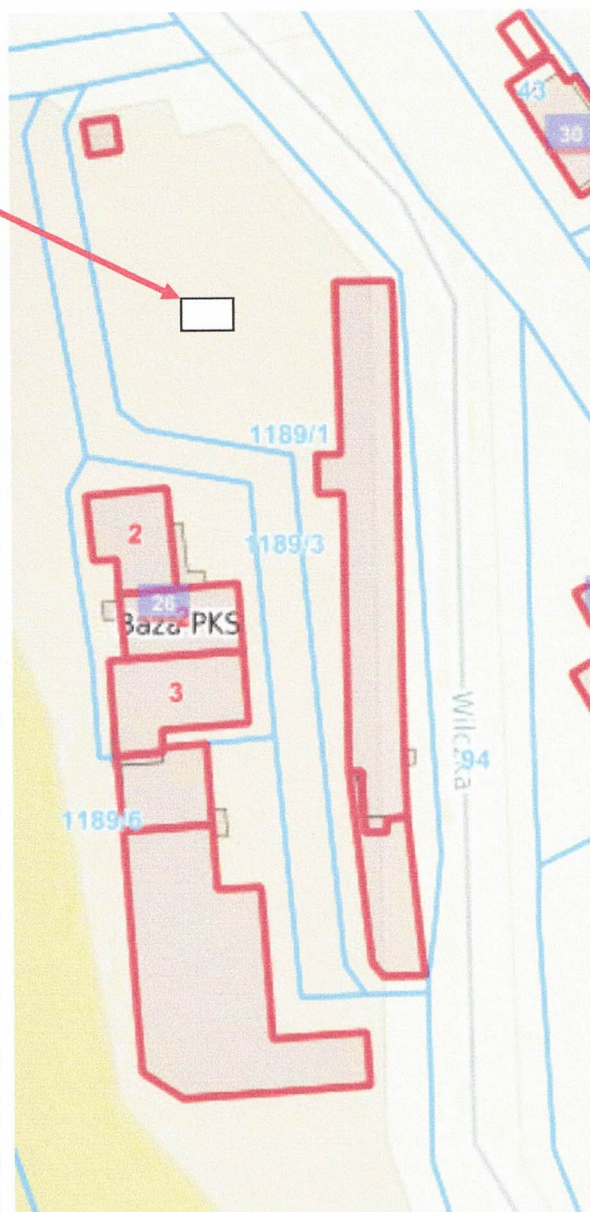
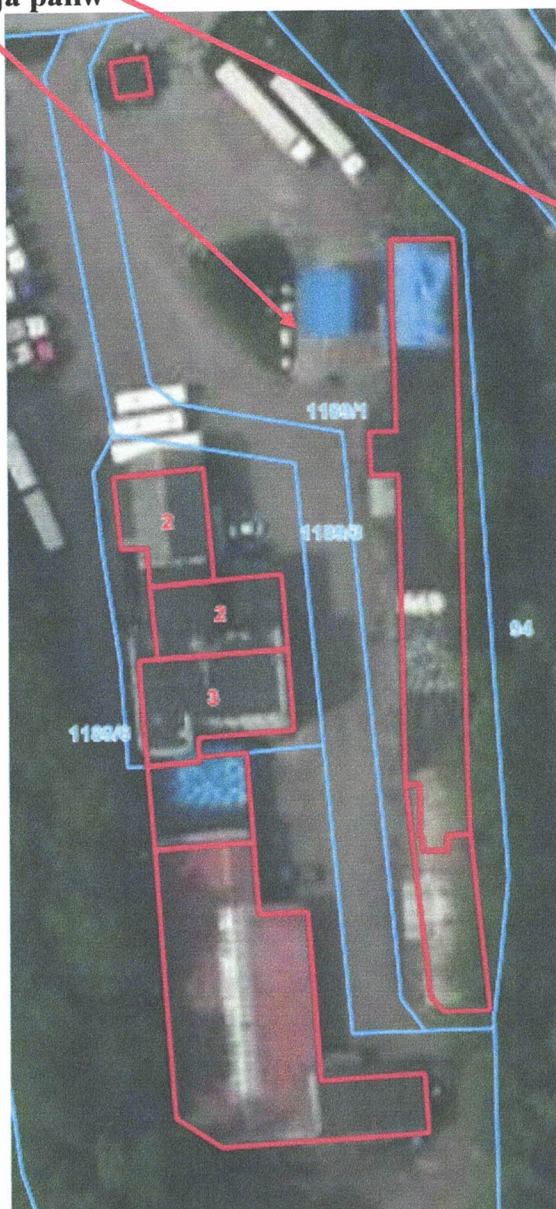
Położenie	Wilkanów nr 25.
Opis budynku	działka nr 1189/1 AM-1 obręb 36 – Wilkanów Pdz.= 0,3299 ha zabudowa wolnostojąca budynek warsztatowy o pow. użytkowej $P_u = 13,0 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 22,1 \text{ m}^2$ kubatura $V = 64,0 \text{ m}^3$ Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 1 kondygnacja
Elementy konstrukcyjne	
Fundamenty	murowane (nie wykonywano odkrywek)
Ściany	Konstrukcja ścian murowana z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej
Stropy	Brak
Schody	brak.
Dach	Stropodach betonowy
Pokrycie	papa
Obróbki blach.	obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej .

Elementy wykończeniowe

Parter : na parterze zlokalizowane są pomieszczenia portierni.
Posadzka betonowa.

- * stolarka okienna drewniana
- * stolarka drzwiowa typowa drewniana
- * instalacja c.o. wod-kan , elektryczna

5. Stacja paliw





Położenie	Wilkanów nr 25.
Opis budynku	działka nr 1189/1 AM-1 obręb 36 – Wilkanów Pdz.= 0,3299 ha wiata o powierzchni zabudowy $P_z = 54 \text{ m}^2$

Elementy konstrukcyjne	
Fundamenty	betonowe (nie wykonywano odkrywek)
Ściany	Słupy stalowe
Dach ,	Dach konstrukcja stalowa pokrycie blachą falistą.
Pokrycie	z blachy ocynkowanej

zbiorniki na paliwo 3 szt:

1. pojemność 15 000 l.
2. pojemność 11 000 l.
3. pojemność 15 000 l.



Dystrybutory paliwa 2 szt

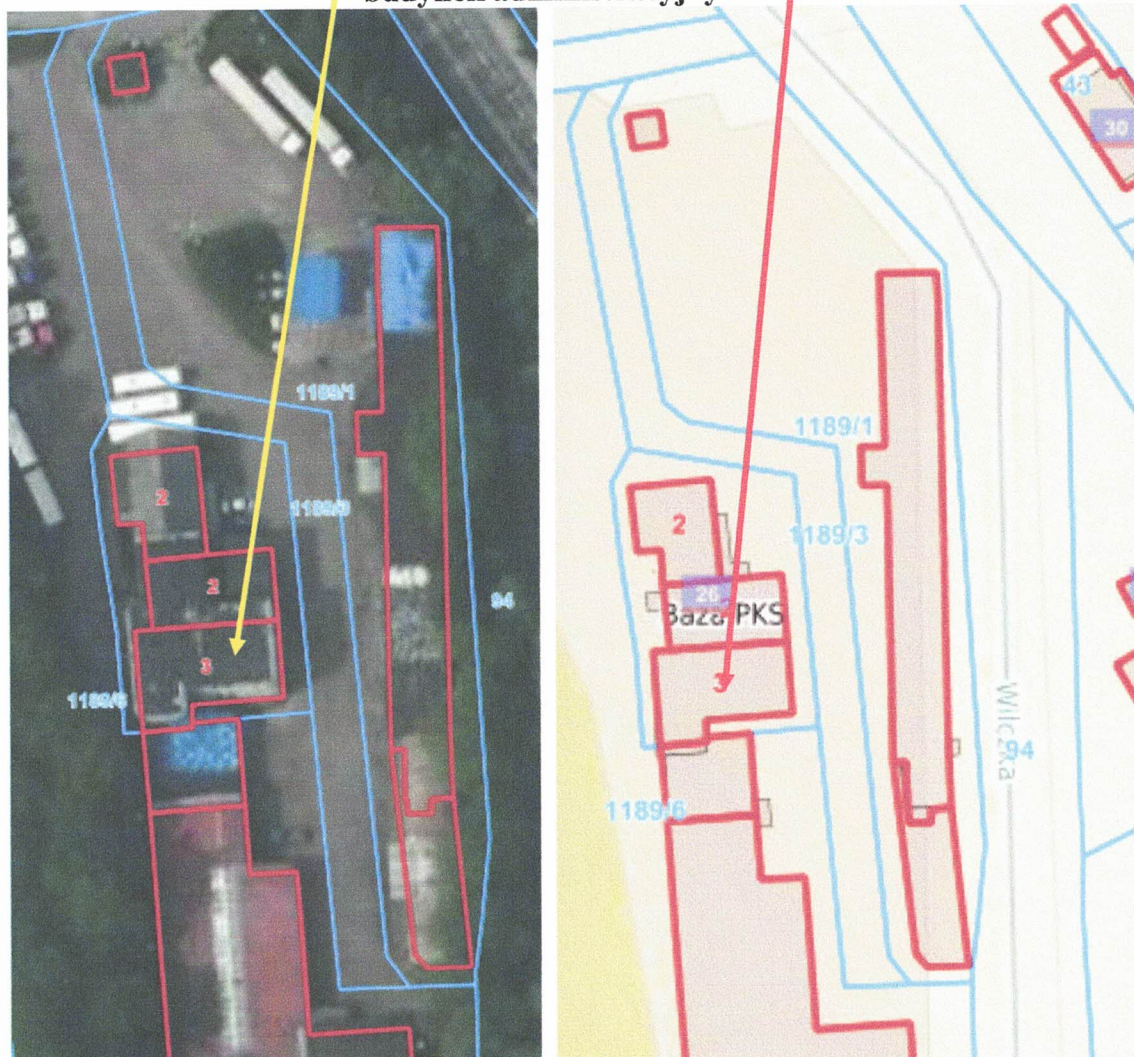


II. Działka nr 1189/5

1. Opis budynku administracyjnego nr 1



budynek administracyjny nr 1



Położenie	Wilkanów nr 25.
Opis budynku	działka nr 1189/5 AM-1 obręb 36 – Wilkanów Pdż.= 0,1045 ha zabudowa półzwarta budynek administracyjny nr 1 o pow. użytkowej $P_u = 307,0 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 138,4 \text{ m}^2$ kubatura $V = 1439,4 \text{ m}^3$ Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 3 kondygnacje

Elementy konstrukcyjne	
Fundamenty	murowane (nie wykonywano odkrywek)
Ściany	Konstrukcja ścian murowana z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej
Stropy	Monolityczne żelbetowe
Schody	Monolityczne żelbetowe
Dach	Stropodach betonowy
Pokrycie	Papa,
Obróbki blach.	obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej .

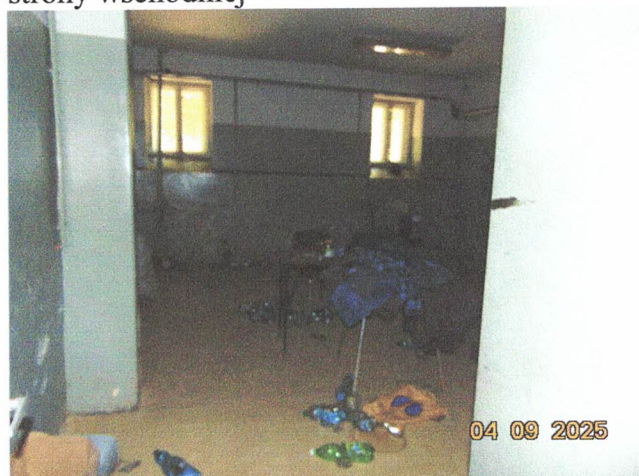
Elementy wykończeniowe

Parter : na parterze zlokalizowane są pomieszczenia biurowe i noclegowe dla kierowców.
Posadzka wykładzina PCV .

- * stolarka okienna drewniana skrzynkowa
- * stolarka drzwiowa płytowe i płycinowe
- * instalacja c.o. wod-kan , elektryczna

Dokumentacja fotograficzna budynek nr 1 i 2

Wejście do strony wschodniej

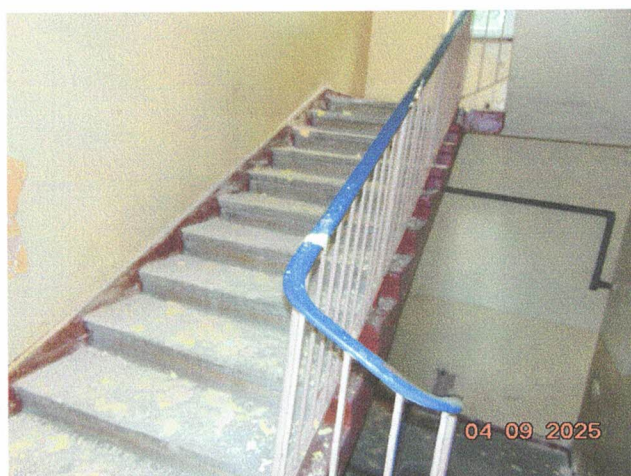


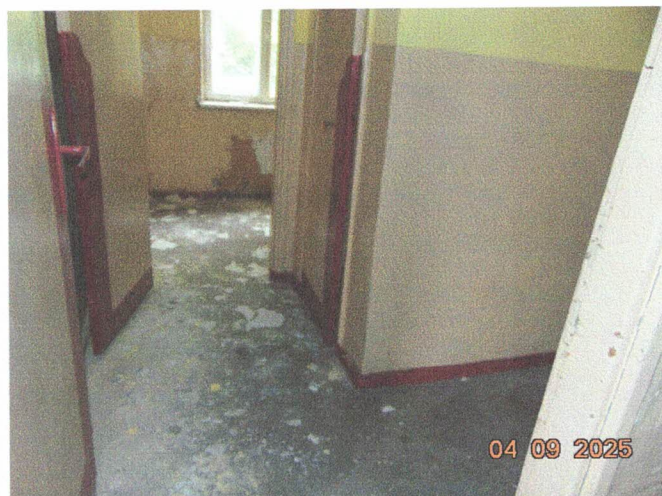
Wejście główne

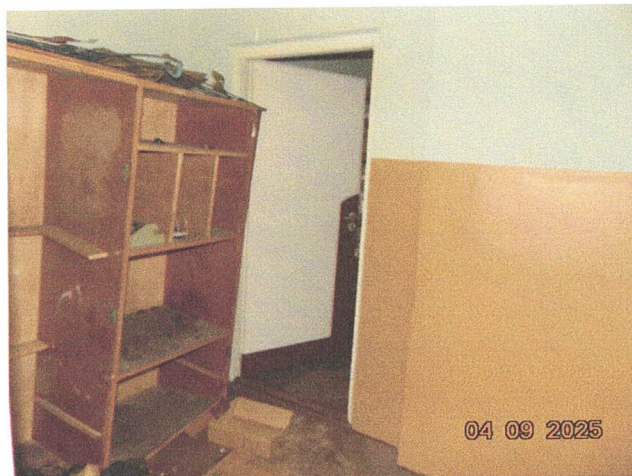




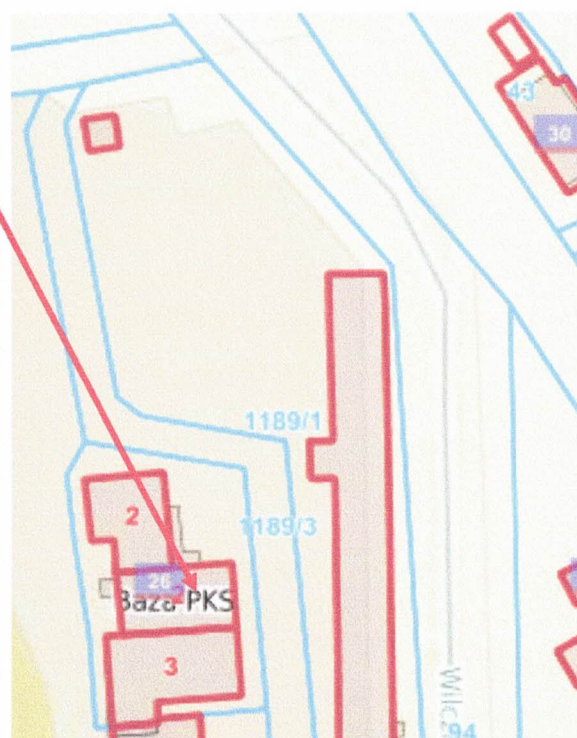
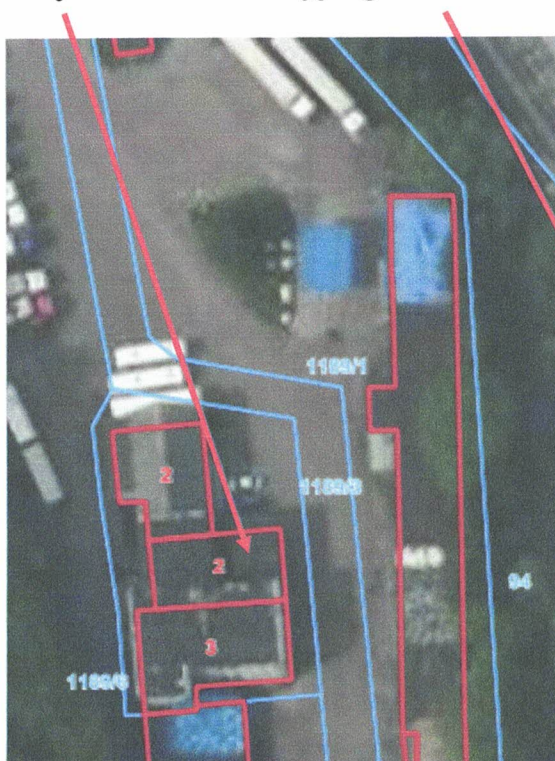








2.Opis budynku administracyjnego nr 2



Położenie	Wilkanów nr 25.
Opis budynku	działka nr 1189/5 AM-1 obręb 36 – Wilkanów Pdz.= 0,1045 ha zabudowa półzwarta budynek administracyjny nr 2 o pow. użytkowej $P_u = 161,1 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 86,8 \text{ m}^2$ kubatura $V = 607,7 \text{ m}^3$ Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 2 i 3 kondygnacje

Elementy konstrukcyjne	
Fundamenty	murowane (nie wykonywano odkrywek)
Ściany	Konstrukcja ścian murowana z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej
Stropy	Monolityczne żelbetowe
Schody	Monolityczne żelbetowe
Dach	Stropodach betonowy
Pokrycie	Papa,
Obróbki blach.	obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej .

Elementy wykończeniowe

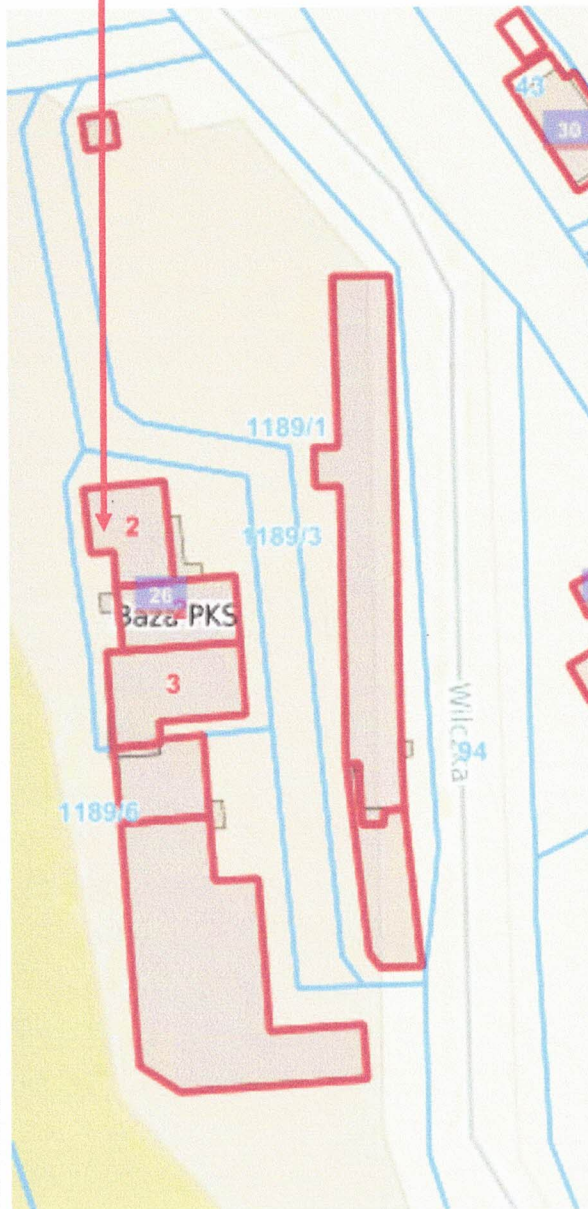
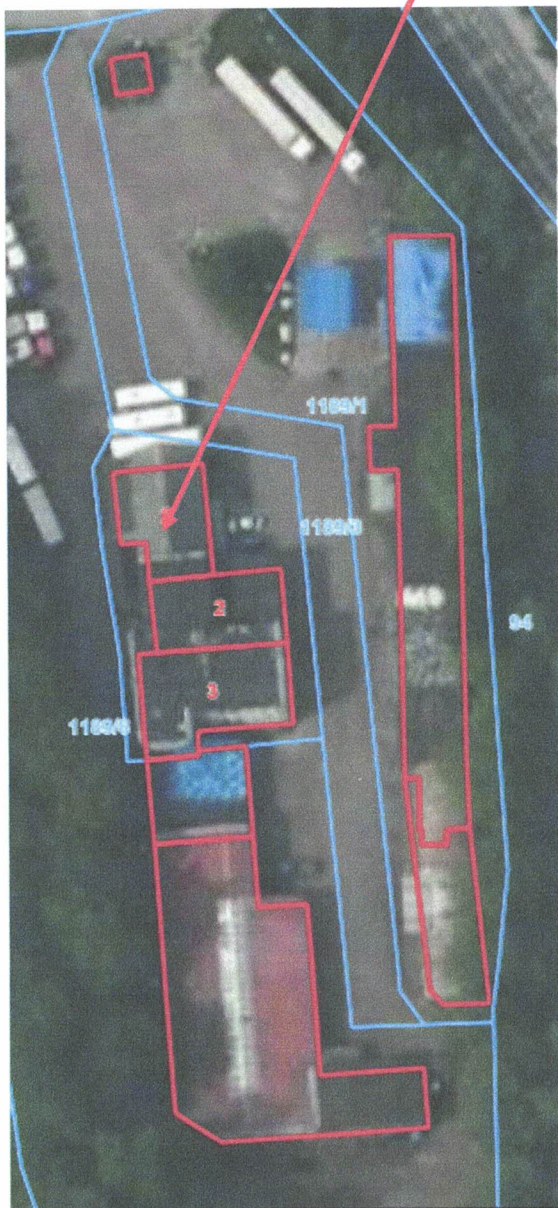
Parter : na parterze zlokalizowane są pomieszczenia biurowe i noclegowe dla kierowców.
Posadzka wykładzina PCV .

- * stolarka okienna drewniana skrzynkowa
- * stolarka drzwiowa płytowe i płycinowe
- * instalacja c.o. wod-kan , elektryczna

3.Opis budynku magazynowego



Budynek magazynowy



Położenie	Wilkanów nr 25.
Opis budynku	działka nr 1189/5 AM-1 obręb 36 – Wilkanów Pdż.= 0,1045 ha zabudowa półzwarta budynek magazynowy o pow. użytkowej $P_u = 176,4 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 100,3 \text{ m}^2$ kubatura $V = 852,5 \text{ m}^3$ Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 2 kondygnacje

Elementy konstrukcyjne	
Fundamenty	murowane (nie wykonywano odkrywek)
Ściany	Konstrukcja ścian murowana z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej
Stropy	Monolityczne żelbetowe

Schody	Monolityczne żelbetowe
Dach	Konstrukcja drewniana
Pokrycie	Płyty eternitowe,
Obróbki blach.	obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej .

Elementy wykończeniowe

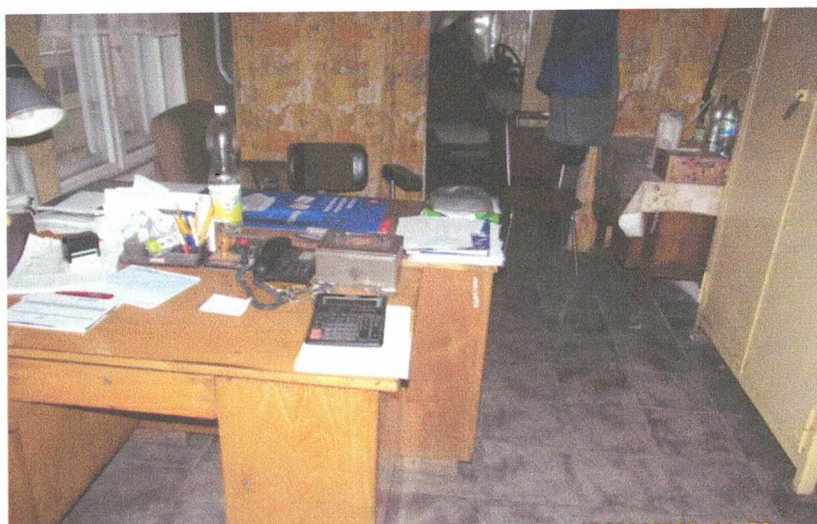
Parter : na parterze zlokalizowane są pomieszczenia biurowe i magazynowe .

Posadzka wykładzina PCV .

- * stolarka okienna drewniana skrzynkowa
- * stolarka drzwiowa płytowe i płycinowe
- * instalacja c.o. wod-kan , elektryczna

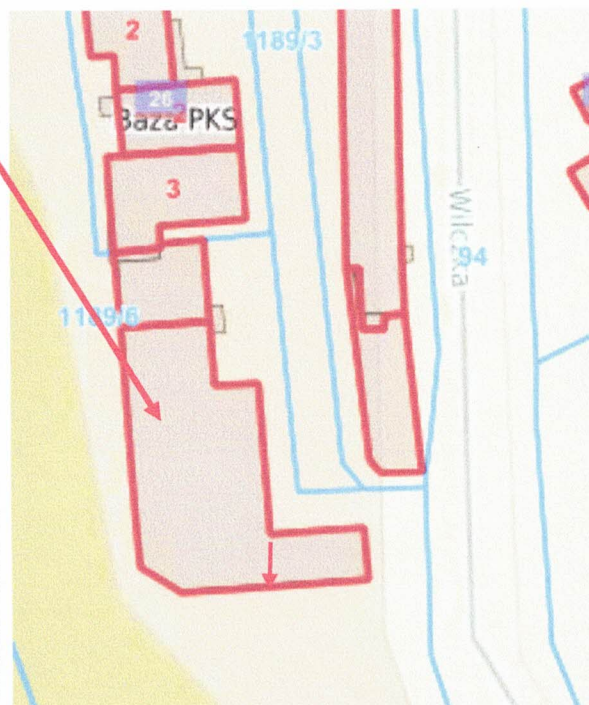
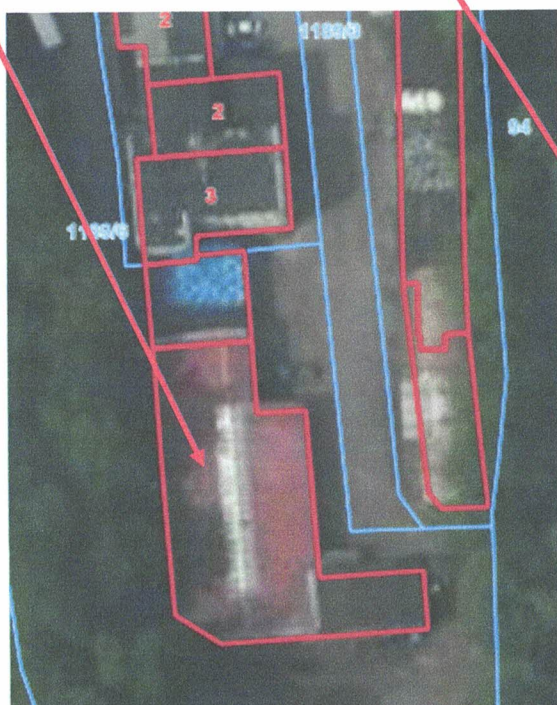
Dokumentacja fotograficzna





III. Działka nr 1189/6

1. Opis budynku stacji obsługi OT





Położenie	Wilkanów nr 25.
Opis budynku	działka nr 1189/6 AM-1 obręb 36 – Wilkanów Pdz.= 0,8310 ha zabudowa półzwarta budynek stacji obsługi o pow. użytkowej $P_u = 638,47 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 738,8 \text{ m}^2$ kubatura $V = 2527,8 \text{ m}^3$ Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 1 kondygnacja

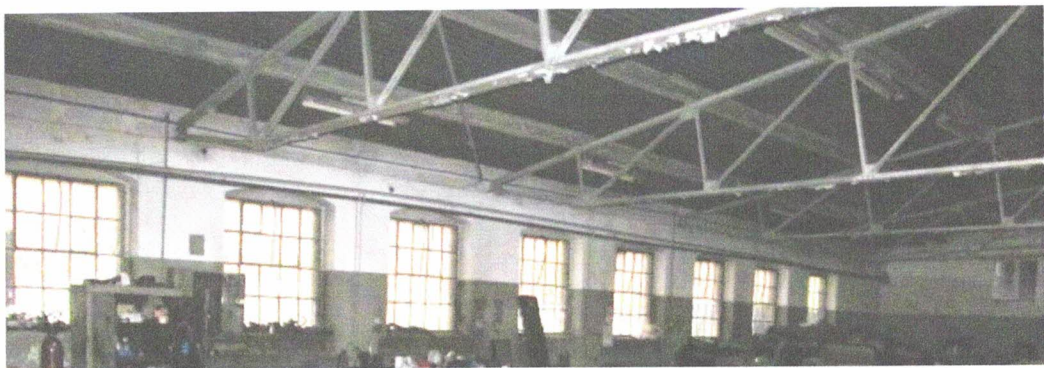
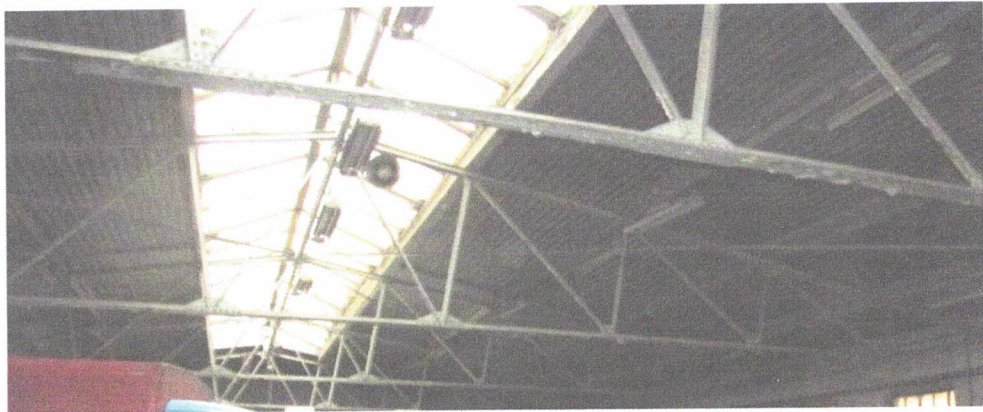
Elementy konstrukcyjne	
Fundamenty	murowane (nie wykonywano odkrywek)
Ściany	Konstrukcja ścian murowana z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej
Stropy	Brak
Schody	brak
Dach	Konstrukcja stalowa
Pokrycie	blacha,
Obróbki blach.	obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej .

Elementy wykończeniowe

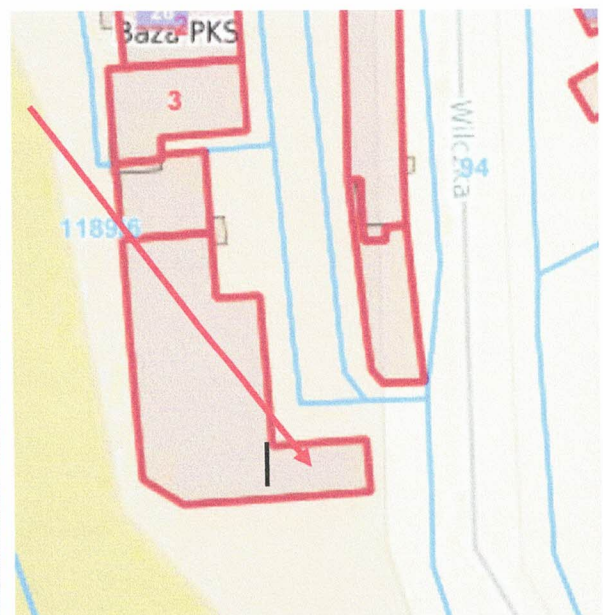
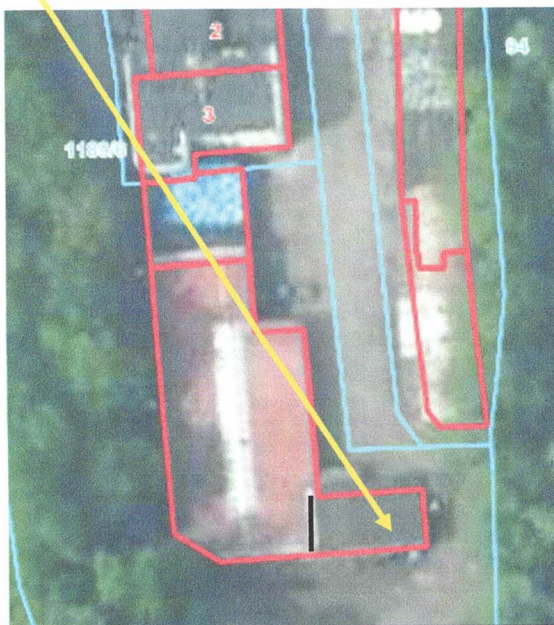
Hala napraw .

- Posadzka betonowa 5 kanałów naprawczych
- * stolarka okienna stalowa skrzynkowa
- * stolarka drzwiowa stalowa
- * instalacja c.o. wod-kan , elektryczna

Dokumentacja fotograficzna



2.Opis budynku zaplecza stacji obsługi - RUINA





Położenie	Wilkanów nr 25.
Opis budynku	działka nr 1189/6 AM-1 obręb 36 – Wilkanów Pdz.= 0,8310 ha zabudowa półzwarta budynek zaplecza stacji obsługi o pow. użytkowej $P_u = 94,55 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 109,8 \text{ m}^2$ kubatura $V = 559,8 \text{ m}^3$ Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 2 kondygnacje

Elementy konstrukcyjne	
Fundamenty	murowane (nie wykonywano odkrywek)
Ściany	Konstrukcja ścian murowana z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej
Stropy	Brak
Schody	brak
Dach	Konstrukcja drewniana - zniszczona całkowicie
Pokrycie	papa,
Obróbki blach.	obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej .

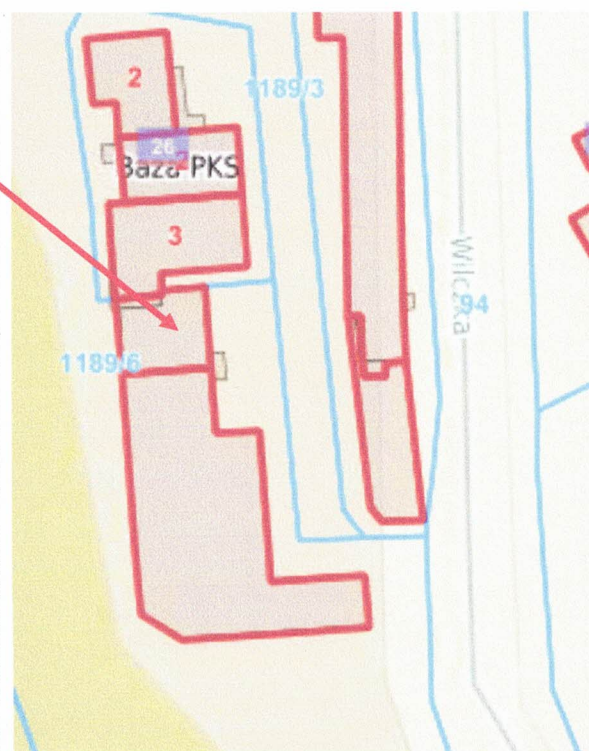
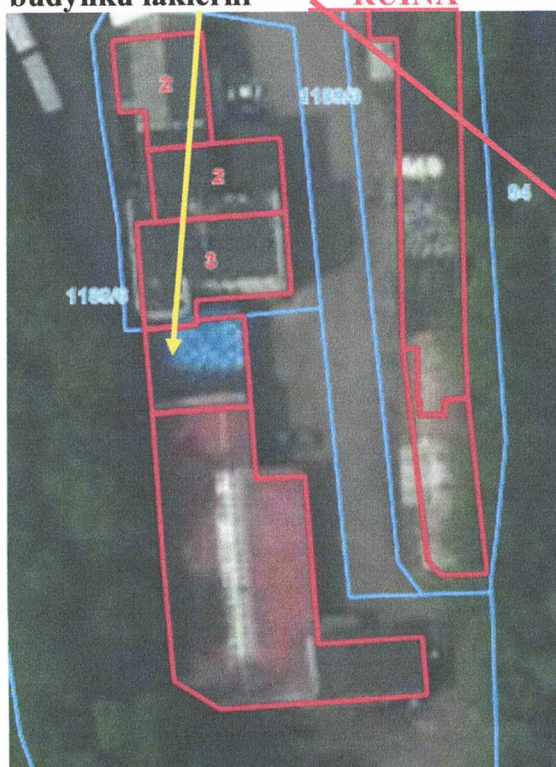
Elementy wykończeniowe

Hala napraw .

Posadzka betonowa

- * stolarka okienna stalowa
- * stolarka drzwiowa stalowa
- * instalacja c.o. wod-kan , elektryczna

3.Opis budynku lakierni





Położenie	Wilkanów nr 25.
Opis budynku	działka nr 1189/6 AM-1 obręb 36 – Wilkanów Pdz.= 0,8310 ha zabudowa półzwarta budynek lakierni pow. użytkowej $P_u = 82,48 \text{ m}^2$ pow. Zabudowy $P_z = 132,0 \text{ m}^2$ kubatura $V = 752,4 \text{ m}^3$ Budynek w technologii tradycyjnej, ściany murowane, 2 kondygnacje

Elementy konstrukcyjne	
Fundamenty	murowane (nie wykonywano odkrywek)
Ściany	Konstrukcja ścian murowana z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej
Stropy	Brak
Schody	brak
Dach	Konstrukcja drewniana częściowo zawalona
Pokrycie	papa,
Obróbki blach.	obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej .

Elementy wykończeniowe

Posadzka betonowa

- * stolarka okienna stalowa
- * stolarka drzwiowa stalowa
- * instalacja c.o. wod-kan , elektryczna

4.Część zalesiona działki o powierzchni 0,2966 ha

Las mieszany górski, Bonitacja II. Współczynnik zadrzewienia = 0,7;

Drzewostan :

Lipa 80 lat 60%

Dąb 100 lat 30%

Lipa 70 lat 10%

5. Metodyka wyceny nieruchomości

5.1. 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 dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Według Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 (z późniejszymi zmianami) r. :

Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

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.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego :

- § 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 różnicę 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 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

§ 5. 1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości .

2. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

3. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

Skorygowanie cen sprzedaży ze względu na różnice cech wyrażone zostało w postaci poprawek liczbowych, których wielkość określono na podstawie obserwacji rynku.

Procedura stosowana przy użyciu metody korygowania ceny średniej :

(Według Noty Interpretacyjnej Nr 1.)

5.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\min}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\max}/C_{\text{sr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [$C_{\min}, C_{\max}$]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_r = P * C_{\text{sr}} \sum U_i$$

gdzie :

P – powierzchnia lokalu,

C_{sr} - cena średnia,

U_i – współczynniki korygujące ($U_{\min}, U_{\min+1}, U_{\text{sr}}, U_{\max-1}, U_{\max}$).

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

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

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

$$U(2) = U_{\min+1} = (U_{\text{sr}} - U_{\min}) * A + U_{\min}$$

$$U(3) = U_{\text{sr}} = (U_{\max} - U_{\min}) * A + U_{\min}$$

$$U(4) = U_{\max-1} = (U_{\max} - U_{\text{sr}}) + U_{\min}$$

$$U(5) = U_{\max} = C_{\max} / C_{\text{sr}} + U_{\text{sr}}$$

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

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

6. Nieruchomości leśne

Wartości nieruchomości leśnych określono w podejściu mieszanym, metodą wskaźników szacunkowych gruntów.

W obecnych warunkach mało rozwiniętego rynku nieruchomości leśnych, podejście mieszane, metoda wskaźników szacunkowych gruntów, jest najczęściej stosowana. Stosując tę metodę określamy wartość gruntów.

W tym celu podano w tab. 1 – wysokości współczynników korekcyjnych v_i zależne od tych cech nieruchomości leśnych które mogą wpływać na ich wartość niezależnie od parametrów określających wysokość wskaźnika szacunkowego gruntu leśnego.

Wartość gruntu leśnego określa wzór :

$$W_{gL} = \sum_{i=1} (N_{Szi,j} \cdot P_i) \cdot C_{1m}^3 \text{ dr} (1 + v_1 + v_2 + \dots + v_n)$$

gdzie:

$N_{Szi,j}$ – wskaźnik szacunkowy dla i -tej grupy typu siedliskowego lasów oraz j -tego okręgu podatkowego,

P_i – powierzchnia nieruchomości leśnej w i -tej grupie typu siedliskowego,

$C_{1m}^3 \text{ dr}$ – cena 1 metra sześciennego drewna, ustalona zgodnie z zasadami określonymi w p. 4.11,

$v_1, v_2, \dots, v_n$ – współczynniki korekcyjne wynikające z wymienionych w p. 4.12 cech nieruchomości leśnych; współczynniki korekcyjne „ v_i ” ustala rzeczoznawca i mogą przyjmować wartości określone w tabeli nr 1 komentarza do standardu.

Okręg podatkowy	Wskaźniki szacunkowe w m ³ drewna z 1 ha gruntów stanowiących lasy				
	grupy typów siedliskowych lasów				
	1	2	3	4	5
I	31	26	23	14	9
II	29	24	21	13	8
III	26	22	19	12	7
IV	23	19	17	11	6

Tabl. 1. Skale ocen cech nieruchomości (działek) leśnych oraz wynikających z tych cech wysokości współczynników korekcyjnych.

Nr cechy	Cechy rynkowe	Ocena	Współczynniki korekcyjne v_i
1.	Stopień degradacji siedliska leśnego	- bardzo dobry - dobry - częściowo zdegradowane - znacznie zdegradowane	+ 0,10 + 0,05 - 0,05 - 0,10
2.	Położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany (czynniki o charakterze abiotycznym)	- nie występuje - uszkodzenia słabe - uszkodzenia średnie - uszkodzenia silne	+ 0,20 + 0,05 - 0,10 - 0,20
3.	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych	nie występuje występuje	+0,05 - 0,05
4.	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne	nie występuje występuje	+ 0,05 - 0,05
5.	Położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej	bardzo dobre dobre słabe	+0,10 +0,05 - 0,10
6.	Możliwości przeprowadzenia zrywki (warunki)	bardzo dobre dobre średnie trudne b. trudne	+ 0,20 + 0,10 0,00 - 0,10 - 0,20
7.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra dobra niska	+ 0,10 + 0,05 - 0,05
8.	Sąsiedztwo użytków przyległych	bardzo korzystne korzystne przeciętne niekorzystne	+0,05 0,00 - 0,05 - 0,10
9.	Walory rekreacyjne nieruchomości	bardzo dużej przydatności duża przydatność mała przydatność nieprzydatne	+ 0,10 + 0,05 0,00 - 0,05

W celu określenia wartości nieruchomości leśnej do wartości gruntów należy dodać wartość drzew oraz drzewostanów, jeśli na wycenianej nieruchomości się znajdują.

6.1 Drzewostan.

W przypadku drzewostanów mieszanych wartość drzewostanów jako sumę wartości poszczególnych gatunków drzew i ustalonych przez rzeczoznawcę majątkowego stopni zadrzewienia odniesionych do tych gatunków:

$$W = W_s * Z * P * C * U$$

gdzie:

W_s – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu wyrażony w m³ drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji, wieku i wieku rębności z „Tablic wskaźników wartości drzewostanów”, opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T. Partyka; T. Trampler),

Z – stopień zadrzewienia ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego,

P – pole powierzchni drzewostanu w ha,

C – cena 1 metra sześciennego drewna tartaczego iglastego WBO z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości,

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartaczego iglastego (WBO) o koszty pozyskania i zrywki

7. Rodzaj oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości ;

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

7. Identyfikacja rynku lokalnego.

7.1. Rodzaj rynku.

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

7.2. Obszar rynku.

Rynek lokalny w powiecie kłodzkim i sąsiednich.

7.3. Okres monitorowania cen , współczynnik aktualizacji

7.3.1 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, umożliwiający 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,

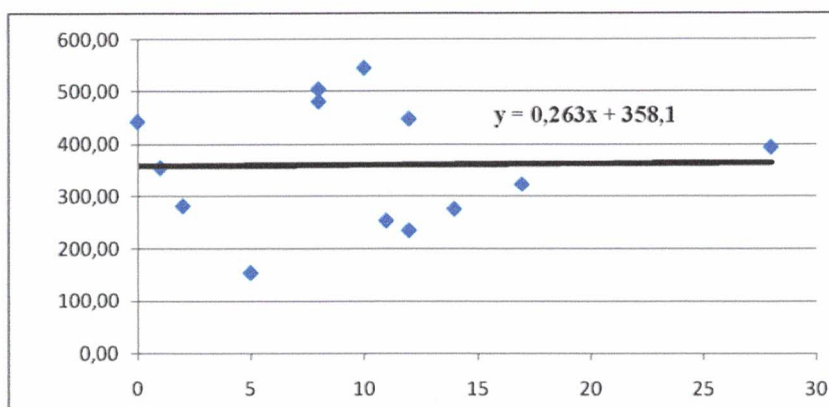
t – ilość jednostek czasu (miesiące) od daty transakcji do daty wyceny,

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

Tabela 1. ceny transakcyjne nieruchomości ; dz. 1189/1 - budynki zaplecza

Lp	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa	Cena 1 m ²	Data	Ilość miesięcy od daty najstarszej transakcji
1	Bożnowice	520,00	153,85	08-2023	5
2	Szczytna/Szczytnik	128,0	234,38	03-2024	12
3	Dobrzyń	93,00	322,68	08-2024	17
4	Kłodzko/0002 Leszczyna	253,80	394,01	07-2025	28
5	Ścinawka Dolna	134,00	447,76	03-2024	12
6	Szklarnia	240,00	275,00	05-2024	14
7	Marcinowice	202,00	504,06	11-2023	8
8	Lądek Zdrój	1423,00	281,10	05-2023	2
9	Wojbórz	1 622,70	355,09	04-2023	1
10	Brzeźnica	156,00	480,77	11-2023	8
11	Piława Dolna	2258,45	544,62	01-2024	10
12	Piława Dolna	542,00	442,80	03-2023	0
13	Dobrocin	340,00	252,94	02-2024	11
	Średnia		Śr(C) = 360,70		Śr(t) = 9,86
	odchylenie standardowe		σ (C) = 114,266		σ (t) = 7,209
	Współczynnik korelacji [t:C]		r = 0,0166		

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 C₀ 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]

σ (t) odchylenie standardowe [t],

σ (C) odchylenie standardowe [C]

Śr(t) – wartość średnia [t]

Śr(C) – wartość średnia [C].

$$A = r * \sigma (C) / \sigma (t) = 0,0166 * 114,266 / 7,209 = 0,263$$

$$C_0 = \bar{S}r(C) - A * \bar{S}r(t) = 360,70 - 0,263 * 9,86 = 358,1$$

Współczynniki linii prostej regresji A i C_0 wynoszą :

$$\underline{A = 0,263 ; \quad C_0 = 358,1}$$

Równanie [1] przybiera postać analityczną :

$$C_t = 0,263 * t + 358,1$$

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 :

$$r_n = A/C_0 = (0,263 / 358,1) * 100 \% = 0,07 \text{ \%/miesiąc};$$

Aktualizację cen określa wzór :

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

gdzie:

r_n - współczynnik wzrostu (w %/miesiąc) = 0,07 %/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 2023-2025 r., wynoszą od około 363,0 do około 889,0 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 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. W tabeli 2 zebrano dane o transakcjach nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Podobieństwo określono wartościami 5 atrybutów określonych poniżej. Ceny transakcyjne podano po aktualizacji ze względu na upływ czasu.

Tabela 2. Informacje rynkowe o podobnych nieruchomościach.

lp		Położenie	Funkcjonalność, standard,	Stan techniczny budynku	Instalacje	Powierzchnia	Cena 1 [m ²]	Cena 1 [m ²] zaktualizowana	Powierzchnia [m ²]
1	Stary Waliszów/0031	3	2	3	3	3	753,97	760,0	126,00
2	Szczytna/Nowe Miasto	3	3	3	3	3	873,02	889,0	63,0
3	Kłodzko/0002 Leszczyna	3	1	3	3	1	394,01	395,0	253,80
4	Ścinawka Dolna	3	2	1	3	1	447,76	454,0	134,00
5	Kłodzko/0002 Leszczyna	3	3	2	3	1	814,00	820,0	245,70
6	Marcinowice	2	3	2	2	1	504,06	512,0	202,00
7	Kłodzko/0011 Ptasia Góra	3	2	3	2	3	818,18	820,0	55,00
8	Wojbórz	1	1	1	1	1	355,09	363,0	1 622,70
9	Brzeźnica	1	2	2	1	1	480,77	489,0	156,00
10	Piława Dolna	2	2	2	3	1	544,62	553,0	2258,45
11	Piława Dolna	2	2	2	2	1	442,80	453,0	542,00

W celu ustalenia wpływu wartości poszczególnych atrybutów na ceny transakcyjne nieruchomości przedstawionych w tabeli obliczono wartości współczynnika korelacji zupełnej i jego kwadratu dla poszczególnych atrybutów i ceny nieruchomości. Wyniki zestawiono w tabeli 3.

Korelacja pozwala stwierdzić, czy dwa zakresy danych zmieniają się jednocześnie – to jest, czy duże wartości w jednym zbiorze odpowiadają dużym wartościom z drugiego zbioru (korelacja dodatnia), czy małe wartości w jednym zbiorze odpowiadają dużym wartościom z drugiego zbioru (korelacja ujemna), albo czy wartości w dwóch zbiorach są od siebie niezależne (korelacja bliska zeru). Wartość współczynnika korelacji mieści się w granicach [-1, +1].

Równanie współczynnika korelacji danych $(x_1, x_2, \dots, x_n)$ i $(y_1, y_2, \dots, y_n)$ jest następujące:

$$r = \frac{\sum_{i=1}^n [(x_i - \bar{x}) * (y_i - \bar{y})]}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2} * \sqrt{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}}$$

gdzie :

r – oznacza współczynnik korelacji

$\bar{x}$ - oznacza wartość średnią danych $(x_1, x_2, \dots, x_n)$

$\bar{y}$ - oznacza wartość średnią danych $(y_1, y_2, \dots, y_n)$.

Wartości kwadratów współczynników korelacji zupełnej potwierdzają, że samodzielnie poszczególne atrybuty wyjaśniają następujące części zmienności skorygowanych cen nieruchomości w rozważanej bazie transakcji :

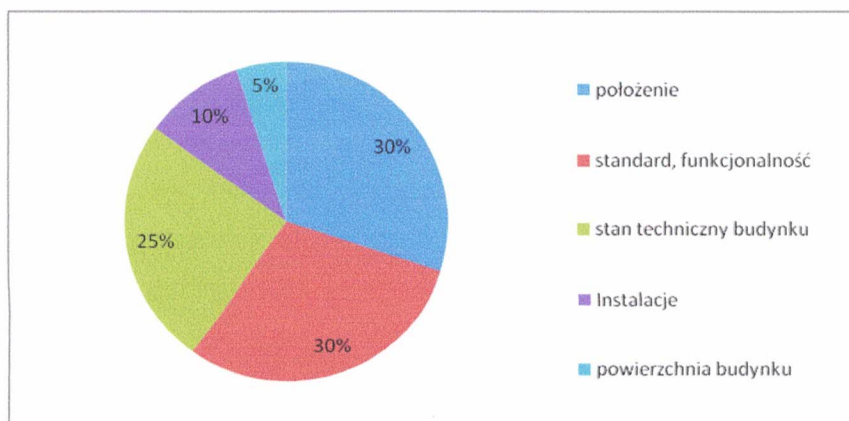
Tabela 3. Współczynniki korelacji zupełnej i ich kwadraty dla cen nieruchomości i poszczególnych atrybutów.

		Położenie	Funkcjonalność, standard	Stan techniczny	Instalacje	Powierzchnia [m ²]
1	Współczynnik korelacji zupełnej	0,5920	0,6478	0,5993	0,4201	-0,3741
2	Kwadrat współczynnika korelacji zupełnej	0,3505	0,4197	0,3591	0,1765	0,1400

Wyniki obliczeń stanowią podstawę do określenia wartości wag atrybutów ustalonych dla lokalnego rynku. W tabeli poniżej zestawiono standaryzowane (znormalizowane do 100 %) wartości udziału poszczególnych atrybutów w wyjaśnianiu zmienności cen – wartości wag poszczególnych atrybutów.

Atrybuty rynkowe	Waga atrybutu w [%]
położenie	30%
Funkcjonalność i standard,	30%
stan techniczny budynku	25%
Instalacje	10%
powierzchnia	5%
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	Miara podobieństwa (<0,2)
1	Stary Waliszów/0031	126,00	753,97	10-2024	760,0	0,0775
2	Szczytna/Nowe Miasto	63,0	873,02	08-2023	889,0	0,0968
3	Kłodzko/ Leszczyna	253,80	394,01	07-2025	395,0	0,0689
4	Ścinawka Dolna	134,00	447,76	03-2024	454,0	0,0524
5	Kłodzko/ Leszczyna	245,70	814,00	11-2024	820,0	0,0831
6	Marcinowice	202,00	504,06	11-2023	512,0	0,0735
7	Kłodzko/ Ptasia Góra	55,00	818,18	06-2025	820,0	0,0750
8	Wojbórz	1 622,70	355,09	04-2023	363,0	0,0335
9	Brzeźnica	156,00	480,77	11-2023	489,0	0,0551
10	Piława Dolna	2258,45	544,62	01-2024	553,0	0,0491
11	Piława Dolna	542,00	442,80	03-2023	453,0	0,0451
Cmin =					363,0	
Cmax =					889,0	
Cśr =					591,6	

5.5.1. Ocena podobieństwa nieruchomości wybranych do porównania

Stopień podobieństwa nieruchomości określono za pomocą współczynnika d_{AB} (wyniki zestawiono w tabeli 4 kolumna 7):

$$d_{AB} = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n [(X_{Ai} - X_{Bi}) * w_i]^2}$$

d_{AB} - miara podobieństwa nieruchomości A i B (nieruchomości są podobne gdy $0 \leq d_{AB} \leq 0,2$)

X_{Bi} - znormalizowana ocena i-tej cechy nieruchomości B

X_{Ai} - znormalizowana ocena i-tej cechy nieruchomości A

n- liczba cech rynkowych, dla których ustalono wagi

w_i - waga i-tej cechy

Ocenę znormalizowaną określono z zależności :

$$X_n = \frac{l}{stc_n} = \frac{1}{stc_n}$$

X_n - znormalizowana ocena stanu n-tej cechy

$l (= 1)$ - odległość między skrajnymi ocenami n-tej cechy

stc_n - liczba stopni ocen n-tej cechy

Wniosek :

Na podstawie danych zestawiony w tabeli 4 w kolumnie 7 należy stwierdzić, że przyjęte do porównania nieruchomości spełniają warunek podobieństwa. Wyliczone wartości d_{AB} są znacznie mniejsze od 0,2.

Ustalenie zakresu kwotowego atrybutów rynkowych :

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

- cenę minimalną $C_{\min} = 363,0 \text{ zł/m}^2$
- maksymalną $C_{\max} = 889,0 \text{ zł/m}^2$
- cenę średnią $C_{\text{śr}} = 591,6 \text{ zł/m}^2$.

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	zły	średni	dobry
4	Instalacje	elektr	el wod	pełne
5	powierzchnia budynku	pow 126,00	126,00 - 126,00	do 126,00

5.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI**5.6.1. 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
16	Wojbórz	1 622,70	355,09	04-2023	363,0
Położenie- zadowalające , stan techniczny – zadowalający , funkcjonalność i standard – zadowalający , Instalacje – niepełne, wolny rynek					

rep A 2529/2023 , data 13.04.2023 r ,cena 576 205 zł , budownictwo tradycyjne , parterowy ściany murowane , dach płaski , kryty papą , brak instalacji

2. Nieruchomość o cenie maksymalnej $C_{\max}$

lp	Lokalizacja	powierzchnia	Cena transakcji	Data transakcji	Cena 1 [m ²] zaktualizowana
3	Szczytna/Nowe Miasto	63,0	873,02	08-2023	889,0
Położenie- dobre, stan techniczny – dobre, funkcjonalność i standard – dobra , instalacje – elektr. woda , wolny rynek					

rep 4766/2023 , data 04.08.2023 , cena 55 000 zł , budownictwo tradycyjne , parterowy ściany murowane , dach płaski , kryty papą , instalacje – elektryczna , woda

Ustalenie zakresu kwotowego atrybutów rynkowych :

Określenie zakresu granic współczynników korygujących.

$$\text{Granica dolna } G_d = \frac{C_{\min} \quad 363,0}{C_{\text{śr}} \quad 591,6} = \frac{\quad}{\quad} = 0,613$$

$$\text{Granica górna } G_g = \frac{C_{\max} \quad 889,0}{C_{\text{śr}} \quad 591,6} = \frac{\quad}{\quad} = 1,503$$

Tabela określająca granicę współczynników korygujących.

lp.	Cechy nieruchomości ATRYBUTY	WAGA attributu	Wartość współczynnika [Cmin/Cśr]	Wartość współczynnika [Cmax/Cśr]
1	położenie	30%	0,1841	0,4508
2	standard, funkcjonalność	30%	0,1841	0,4508
3	stan techniczny budynku	25%	0,1534	0,3757
4	Instalacje	10%	0,0614	0,1503
5	powierzchnia budynku	5%	0,0307	0,0751
	Suma	100%	0,6137	1,5027

6.1. Obliczenie wartości budynku magazynowego :

6.1.1. W tabeli przedstawiono charakterystykę nieruchomości wycenianej budynek magazynowy

Lp	Atrybut	Nieruchomość wyceniana	
		atrybut	stopień nasilenia atrybutu
1	położenie, otoczenie	średnie	2
2	stan techniczny budynku	zadowalające	1
3	funkcjonalność i standard	zły	1
4	Instalacje	elektr	1
5	powierzchnia budynku	410,00	1

6.1.2. Obliczenie skorygowanej wartości 1m² powierzchni użytkowej budynku warsztatowego:

Tabela porównawcza 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	30%	0,1841	0,4508	średnie	2	0,3000
2	standard, funkcjonalność	30%	0,1841	0,4508	zadowalające	1	0,1841
3	stan techniczny budynku	25%	0,1534	0,3757	zły	1	0,1534
4	Instalacje	10%	0,0614	0,1503	elektr	1	0,0614
5	powierzchnia budynku	5%	0,0307	0,0751	410,00	1	0,0307
6	Suma	100%	0,6137	1,5027			0,7296
7	Wartość skorygowana						
8	Wartość średnia			591,6			
9	Wartość średnia skorygowana (zaokr)			431,7			
10	Wartość rynkowa nieruchomości			177 000 zł			
	NI 1 teren zalewowy		0,90		159 000		

6.1.3. 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)

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

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

$$U(2) = U_{\text{min}+1} = (U_{\text{śr}} - U_{\text{min}}) * A + U_{\text{min}}$$

$$U(3) = U_{\text{śr}} = (U_{\text{max}} - U_{\text{min}}) * A + U_{\text{min}}$$

$$U(4) = U_{\text{max}-1} = (U_{\text{max}} - U_{\text{śr}}) + U_{\text{min}}$$

$$U(5) = U_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} + U_{\text{śr}}$$

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

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 użytkowa wycenianego obiektu

P_{min} – powierzchnia minimalna z bazy transakcji

P_{max} – powierzchnia maksymalna z bazy transakcji

6.1.4. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości budynku warsztatowy :

$$W = P * C_{\text{śr}} \sum u_i = 410,0 \times 591,6 \times 0,7296 \times 0,90 = \underline{\underline{159\,000 \text{ zł}}}$$

Słownie : sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

6.2. Obliczenie wartości budynku wulkanizatorowi :

6.2.1. W tabeli przedstawiono charakterystykę nieruchomości wycenianej budynku wulkanizatorni

Lp	Atrybut	Nieruchomość wyceniana	
		atrybut	stopień nasilenia atrybutu
1	położenie, otoczenie	średnie	2
2	stan techniczny budynku	zadowolające	1
3	funkcjonalność i standard	zły	1
4	Instalacje	elektr	1
5	powierzchnia budynku	50,70	3

6.2.2. Obliczenie skorygowanej wartości 1m^2 powierzchni użytkowej budynku wulkanizatorni:

Tabela porównawcza 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	30%	0,1841	0,4508	średnie	2	0,3000
2	standard, funkcjonalność	30%	0,1841	0,4508	zadowolające	1	0,1841
3	stan techniczny budynku	25%	0,1534	0,3757	zły	1	0,1534
4	Instalacje	10%	0,0614	0,1503	elektr	1	0,0614
5	powierzchnia budynku	5%	0,0307	0,0751	50,70	3	0,0751
6	Suma	100%	0,6137	1,5027			0,7740
7	Wartość skorygowana						
8	Wartość średnia			591,6			
9	Wartość średnia skorygowana (zaokr)			457,9			
10	Wartość rynkowa nieruchomości			23 000 zł			
	NI 1 -teren zalewowy		0,90		21 000		

6.2.3. 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)

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

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

$$U(2) = U_{\text{min}+1} = (U_{\text{śr}} - U_{\text{min}}) * A + U_{\text{min}}$$

$$U(3) = U_{\text{śr}} = (U_{\text{max}} - U_{\text{min}}) * A + U_{\text{min}}$$

$$U(4) = U_{\text{max}-1} = (U_{\text{max}} - U_{\text{śr}}) + U_{\text{min}}$$

$$U(5) = U_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} + U_{\text{śr}}$$

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

gdzie :

P – powierzchnia budynku,

C_{sr} - cena średnia,

U_i – współczynniki korygujące (U_{min} , $U_{\text{min}+1}$, U_{sr} , $U_{\text{max}-1}$, U_{max}).

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

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

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

$$U(2) = U_{\text{min}+1} = (U_{\text{sr}} - U_{\text{min}}) * A + U_{\text{min}}$$

$$U(3) = U_{\text{sr}} = (U_{\text{max}} - U_{\text{min}}) * A + U_{\text{min}}$$

$$U(4) = U_{\text{max}-1} = (U_{\text{max}} - U_{\text{sr}}) + U_{\text{min}}$$

$$U(5) = U_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} + U_{\text{sr}}$$

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

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 użytkowa wycenianego obiektu

P_{min} - powierzchnia minimalna z bazy transakcji

P_{max} - powierzchnia maksymalna z bazy transakcji

7.5. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości wiatu obudowana :

$$W = P * C_{\text{sr}} \sum u_i = 175,90 \times 591,6 \times 0,7296 \times 0,90 = \underline{\underline{68\,000 \text{ zł}}}$$

Słownie : sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych

8. Obliczenie wartości budynku portierni :

8.1. W tabeli przedstawiono charakterystykę nieruchomości wycenianej budynek magazynowy

Lp	Atrybut	Nieruchomość wyceniana	
		atrybut	stopień nasilenia atrybutu
1	położenie, otoczenie	średnie	2
2	stan techniczny budynku	zadowalające	1
3	funkcjonalność i standard	zły	1
4	Instalacje	elektr	1
5	powierzchnia budynku	13,00	3

8.2. Obliczenie skorygowanej wartości 1m² powierzchni użytkowej budynku portierni :

Tabela porównawcza nieruchomości							
Dane rynkowe					Nieruchomość wyceniana		
lp.	Cechy nieruchomości ATRYBUTY	WAGA atrybutu	Wartość współczynnika [C _{min} /C _{sr}]	Wartość współczynnika [C _{max} /C _{sr}]	atrybut	stopień nasilenia atrybutu	Współczynnik korygujący
1	położenie	30%	0,1841	0,4508	średnie	2	0,3000
2	standard, funkcjonalność	30%	0,1841	0,4508	zadowalające	1	0,1841
3	stan techniczny budynku	25%	0,1534	0,3757	zły	1	0,1534
4	Instalacje	10%	0,0614	0,1503	elektr	1	0,0614
5	powierzchnia budynku	5%	0,0307	0,0751	13,00	3	0,0751
6	Suma	100%	0,6137	1,5027			0,7740
7	Wartość skorygowana						
8	Wartość średnia			591,6			
9	Wartość średnia skorygowana (zaokr)			457,9			
10	Wartość rynkowa nieruchomości			6 000 zł			
	NI 1 -teren zalewowy		0,9		5 000		

8.3. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły :

$$W_r = P * C_{sr} \sum U_i$$

gdzie :

P – powierzchnia budynku,

C_{sr} - cena średnia,

U_i – współczynniki korygujące (U_{min}, U_{min+1}, U_{sr}, U_{max-1}, U_{max}).

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

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

$$U(1) = U_{min} = C_{min} / C_{sr}$$

$$U(2) = U_{min+1} = (U_{sr} - U_{min}) * A + U_{min}$$

$$U(3) = U_{sr} = (U_{max} - U_{min}) * A + U_{min}$$

$$U(4) = U_{max-1} = (U_{max} - U_{sr}) + U_{min}$$

$$U(5) = U_{max} = C_{max} / C_{sr} + U_{sr}$$

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

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

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

Gdzie:

P_u - powierzchnia użytkowa wycenianego obiektu

P_{min} - powierzchnia minimalna z bazy transakcji

P_{max} - powierzchnia maksymalna z bazy transakcji

8.4. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości portierni :

$$W = P * C_{sr} \sum u_i = 13,0 \times 591,6 \times 0,7740 = \underline{\underline{5\,000\,zł}}$$

Słownie : pięć tysięcy złotych

9. Określenie wartości wiaty stacji benzynowej

Wiata stacji paliw dz nr 1189/1
Podstawa wyceny : BISTYP 2025

	Podst. wyc.		Element budynku	Jedn. miary	Ilość jedn.	Cena zł/jedn.	Wsp. reg.	Wartość zł.
	str	poz						
1	756 12	BCOI 3.074	Wiata o konstrukcji stalowej	1 m3 kubat.	54,00	1276,57 1276,57	1,00	68 935
RAZEM :								68 935

Koszt dokumentacji i nadzoru / %/ 3,00 2 068

Wartość robót do wykonania Wbr 71 003

Zużycie wiaty 75,00% - 53 252

Razem 18 000

Słownie: osiemnaście tysięcy złotych

10. Określenie wartości zbiornika nr 1 pojemność 15 m³

zbiornik 1 poj 15,0 m3

Podstawa wyceny :BISTYP 2025

	Podst. wyc.		Element budynku	Jedn. miary	Ilość jedn.	Cena zł/jedn.	Wsp. reg.	Wartość zł.
	str	poz						
1	717	BCOI.3 044 i 045	Zbiornik V=15,0 m3	kpl	1,000	38370,38	1,00	38 370
RAZEM :								38 370

Koszt dokumentacji i nadzoru / %/ 3,00 1 151

Wartość robót do wykonania Wbr 39 521

Zużycie 80,00% - 31 617

Razem 7 900

Słownie: siedem tysięcy dziewięćset złotych

11. Określenie wartości zbiornika nr 2 pojemność 15 m³

Podstawa wyceny :BISTYP 2025

	Podst. wyc.		Element budynku	Jedn. miary	Ilość jedn.	Cena zł/jedn.	Wsp. reg.	Wartość zł.
	str	poz						
1	717	BCOI.3 044 i 045	Zbiornik V=15,0 m3	kpl	1,000	38370,38	1,00	38 370
RAZEM :								38 370

Koszt dokumentacji i nadzoru / %/ 3,00 1 151

Wartość robót do wykonania Wbr 39 521

Zużycie 80,00% - 31 617

Razem 7 900

Słownie: siedem tysięcy dziewięćset złotych

12. Określenie wartości zbiornika nr 3 pojemność 15 m³

zbiornik 2 poj 11,0 m ³		Podstawa wyceny :BISTYP 2025						
	Podst. wyc.		Element budynku	Jedn. miary	Ilość jedn.	Cena zł/jedn.	Wsp. reg.	Wartość zł.
	str	poz						
1	717	BCOI.3 044 i 045	Zbiornik V=11,0 m ³	kpl	1,000	38370,38	1,00	38 370
RAZEM :								38 370
Koszt dokumentacji i nadzoru / %/						3,00		1 151
Wartość robót do wykonania Wbr								39 521
Zużycie					80,00%		-	31 617
Razem								7 900

Słownie: siedem tysięcy dziewięćset złotych

13. Określenie wartości dystrybutora paliwa nr 1

dystrybutor 1

Podstawa wyceny :BISTYP CENNIK MASZYN I URZADZEŃ

	Podst. wyc.		Element budynku	Jedn. miary	Ilość jedn.	Cena zł/jedn.	Wsp. reg.	Wartość zł.
	str	poz						
1	61	924	Dystrybutor paliwa	kpl	1,000	21432,30	1,00	21 432
1			Montaż i instalacja		30%	6429,69	1,00	6 430
RAZEM :								27 862

Koszt dokumentacji i nadzoru / %/						3,00		836
Wartość robót do wykonania Wbr								28 698
Zużycie					80,00%		-	22 958
Razem								5 700

Słownie: pięć tysięcy siedemset złotych

14. Określenie wartości dystrybutora paliwa nr 2

dystrybutor 2

Podstawa wyceny :BISTYP CENNIK MASZYN I URZADZEŃ

	Podst. wyc.		Element budynku	Jedn. miary	Ilość jedn.	Cena zł/jedn.	Wsp. reg.	Wartość zł.
	str	poz						
1	61	924	Dystrybutor paliwa	kpl	1,000	21432,30	1,00	21 432
i			Montaż i instalacja		30%	6429,69	1,00	6 430
RAZEM :								27 862

Koszt dokumentacji i nadzoru / %/ 3,00 836

Wartość robót do wykonania Wbr 28 698

Zużycie 80,00% - 22 958

Razem 5 700

Słownie: pięć tysięcy siedemset złotych

Razem zbiorniki i dystrybutory 35 100 zł

Słownie: trzydzieści osiem tysięcy sto złotych

II. Działka nr 1189/5 – zabudowana

15. Wybór nieruchomości do porównania zabudowań .

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	Stopień podobieństwa do nieruchomości wycenianej
1	Stary Waliszów	126,00	753,97	10-2024	761,0	0,0437
2	Kłodzko Zacisze	142,40	983,15	04-2025	988,0	0,0451
3	Kłodzko/Centrum	452,80	1 086,57	02-2025	1 093,0	0,0474
4	Kłodzko/ Leszczyna	245,70	814,00	11-2024	821,0	0,0362
5	Kłodzko	507,00	1 420,12	10-2024	1 434,0	0,0451
6	Lądek Zdrój	130,00	923,08	12-2024	931,0	0,0661
7	Lądek Zdrój	558,45	1235,56	01-2025	1 244,0	0,0570
8	Stronie Śląskie	360,00	1349,58	03-2025	1 357,0	0,0451
9	Stronie Śląskie	640,90	1014,20	01-2025	1 022,0	0,0375
10	Szczytna/N.Miasto	63,00	873,02	08-2023	893,0	0,0358
11	Szczytna/Szczytna	86,40	1388,89	12-2023	1 415,0	0,0750
Cmin =					761,0	
Cmax =					1434,0	
Cśr =					1087,2	

15.1. Ocena podobieństwa nieruchomości wybranych do porównania

Stopień podobieństwa nieruchomości określono za pomocą współczynnika d_{AB} (wyniki zestawiono w tabeli 4 kolumna 7):

$$d_{AB} = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n [(X_{Ai} - X_{Bi}) * w_i]^2}$$

d_{AB} - miara podobieństwa nieruchomości A i B (nieruchomości są podobne gdy $0 \leq d_{AB} \leq 0,2$)

X_{Bi} - znormalizowana ocena i-tej cechy nieruchomości B

X_{Ai} - znormalizowana ocena i-tej cechy nieruchomości A

n - liczba cech rynkowych, dla których ustalono wagi

w_i - waga i-tej cechy

Ocenę znormalizowaną określono z zależności :

$$X_n = \frac{l}{stc_n} = \frac{1}{stc_n}$$

X_n - znormalizowana ocena stanu n-tej cechy

$l (= 1)$ - odległość między skrajnymi ocenami n-tej cechy

stc_n - liczba stopni ocen n-tej cechy

Wniosek :

Na podstawie danych zestawiony w tabeli 4 w kolumnie 7 należy stwierdzić, że przyjęte do porównania nieruchomości spełniają warunek podobieństwa. Wyliczone wartości d_{AB} są znacznie mniejsze od 0,2.

Ustalenie zakresu kwotowego atrybutów rynkowych :

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

- cenę minimalną $C_{\min} = 761,0 \text{ zł/m}^2$
- maksymalną $C_{\max} = 1.434,0 \text{ zł/m}^2$
- cenę średnią $C_{\text{śr}} = 1\,087,2 \text{ zł/m}^2$.

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	zły	średni	dobry
4	Instalacje	elektr	el wod	pełne
5	powierzchnia budynku	do 403,00	403,00 - 1083,00	pow 1083,00

15. 2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

15.2.1. 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	Stary Waliszów/0031	126,00	753,97	10-2024	761,0
Położenie- zadawalający, stan techniczny – zadawalający, funkcjonalność i standard – zadawalający , Instalacje – niepełne, wolny rynek					

2. Nieruchomość o cenie maksymalnej $C_{\max}$

lp	Lokalizacja	powierzchnia	Cena transakcji	Data transakcji	Cena 1 [m ²] zaktualizowana
8	Kłodzko	507,00	1 420,12	10-2024	1 434,0
Położenie- średnie, stan techniczny – dobre, funkcjonalność i standard – dobry instalacje – niepełne, wolny rynek					

Ustalenie zakresu kwotowego atrybutów rynkowych :

Określenie zakresu granic współczynników korygujących.

$$\text{Granica dolna } G_d = \frac{C_{\min} \quad 761,0}{C_{\text{śr}} \quad 1087,2} = \frac{761,0}{1087,2} = 0,700$$

$$\text{Granica górna } G_g = \frac{C_{\max} \quad 1434,0}{C_{\text{śr}} \quad 1087,2} = \frac{1434,0}{1087,2} = 1,319$$

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	30%	0,2100	0,3957
2	standard, funkcjonalność	25%	0,1750	0,3298
3	stan techniczny budynku	20%	0,1400	0,2638
4	Instalacje	15%	0,1050	0,1979
5	powierzchnia budynku	10%	0,0700	0,1319
	Suma	100%	0,7000	1,3191

15.3. Obliczenie wartości budynku administracyjnego nr 1 :

15.3.1. W tabeli przedstawiono charakterystykę nieruchomości wycenianej budynek administracyjny nr 1

Lp	Atrybut	Nieruchomość wyceniana	
		atrybut	stopień nasilenia atrybutu
1	położenie, otoczenie	średnie	2
2	stan techniczny budynku	średnie	2
3	funkcjonalność i standard	zły	1
4	Instalacje	elektr	1
5	powierzchnia budynku	307,00	1

15.3.2. Obliczenie skorygowanej wartości 1m² powierzchni użytkowej budynku administracyjnego nr 1 :

Tabela porównawcza 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	30%	0,2100	0,3957	średnie	2	0,3000
2	standard, funkcjonalność	25%	0,1750	0,3298	średnie	2	0,2500
3	stan techniczny budynku	20%	0,1400	0,2638	zły	1	0,1400
4	Instalacje	15%	0,1050	0,1979	elektr	1	0,1050
5	powierzchnia budynku	10%	0,0700	0,1319	307,00	1	0,0700
6	Suma	100%	0,7000	1,3191			0,8650
7	Wartość skorygowana						
8	Wartość średnia			1 087,2			
9	Wartość średnia skorygowana (zaokr)			940,4			
10	Wartość rynkowa nieruchomości			289 000 zł			
	NI 1 -teren zalewowy		0,90		260 100		

13.3.3. 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)

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

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

$$U(2) = U_{\text{min}+1} = (U_{\text{śr}} - U_{\text{min}}) * A + U_{\text{min}}$$

$$U(3) = U_{\text{śr}} = (U_{\text{max}} - U_{\text{min}}) * A + U_{\text{min}}$$

$$U(4) = U_{\text{max}-1} = (U_{\text{max}} - U_{\text{śr}}) + U_{\text{min}}$$

$$U(5) = U_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} + U_{\text{śr}}$$

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

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

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

Gdzie:

P_u - powierzchnia użytkowa wycenianego obiektu

$P_{\min}$ - powierzchnia minimalna z bazy transakcji

$P_{\max}$ - powierzchnia maksymalna z bazy transakcji

15.3.4. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości :

$$W = P * C_{sr} \sum u_i = 307,0 \times 1087,2 \times 0,865 \times 0,90 = \underline{\underline{260\ 100\ \text{zł}}}$$

Słownie : dwieście sześćdziesiąt tysięcy sto złotych

15.3.5 Obliczenie wartości budynku administracyjnego nr 2 :

15.2.6. W tabeli przedstawiono charakterystykę nieruchomości wycenianej budynek magazynowy

Lp	Atrybut	Nieruchomość wyceniana	
		atrybut	stopień nasilenia atrybutu
1	położenie, otoczenie	średnie	2
2	stan techniczny budynku	średnie	2
3	funkcjonalność i standard	zły	1
4	Instalacje	elektr	1
5	powierzchnia budynku	161,10	3

15.3.7. Obliczenie skorygowanej wartości 1m² powierzchni użytkowej budynku :

Tabela porównawcza nieruchomości							
Dane rynkowe					Nieruchomość wyceniana		
lp.	Cechy nieruchomości ATRYBUTY	WAGA atrybutu	Wartość współczynnika [C _{min} /C _{sr}]	Wartość współczynnika [C _{max} /C _{sr}]	atrybut	stopień nasilenia atrybutu	Współczynnik korygujący
1	położenie	30%	0,2100	0,3957	średnie	2	0,3000
2	standard, funkcjonalność	25%	0,1750	0,3298	średnie	2	0,2500
3	stan techniczny budynku	20%	0,1400	0,2638	zły	1	0,1400
4	Instalacje	15%	0,1050	0,1979	elektr	1	0,1050
5	powierzchnia budynku	10%	0,0700	0,1319	161,10	3	0,1319
6	Suma	100%	0,7000	1,3191			0,9269
7	Wartość skorygowana						
8	Wartość średnia			1 087,2			
9	Wartość średnia skorygowana (zaokr)			1 007,7			
10	Wartość rynkowa nieruchomości			162 000 zł			
	NI 1 -teren zalewowy		0,90		145 800		

15.3.8. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły :

$$W_r = P * C_{sr} \sum U_i$$

gdzie :

P – powierzchnia budynku,

C_{sr} - cena średnia,

U_i – współczynniki korygujące (U_{min} , U_{min+1} , U_{sr} , U_{max-1} , U_{max}).

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

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

$$U(1) = U_{min} = C_{min} / C_{sr}$$

$$U(2) = U_{min+1} = (U_{sr} - U_{min}) * A + U_{min}$$

$$U(3) = U_{sr} = (U_{max} - U_{min}) * A + U_{min}$$

$$U(4) = U_{max-1} = (U_{max} - U_{sr}) + U_{min}$$

$$U(5) = U_{max} = C_{max} / C_{sr} + U_{sr}$$

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

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

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

Gdzie:

P_u - powierzchnia użytkowa wycenianego obiektu

P_{min} - powierzchnia minimalna z bazy transakcji

P_{max} - powierzchnia maksymalna z bazy transakcji

15.3.9. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości :

$$W = P * C_{sr} \sum u_i = 161,1 \times 1087,2 \times 0,9269 \times 0,90 = \underline{\underline{145\,800\,zł}}$$

Słownie : sto czterdzieści pięć tysięcy osiemset złotych

16. Wybór nieruchomości do porównania budynku magazynowego – administracyjnego .

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	Stopień podobieństwa do nieruchomości wycenianej
1	Stary Waliszów	126,00	753,97	10-2024	761,0	0,0437
2	Kłodzko Zacisze	142,40	983,15	04-2025	988,0	0,0451
3	Kłodzko/Centrum	452,80	1 086,57	02-2025	1 093,0	0,0474
4	Kłodzko/ Leszczyna	245,70	814,00	11-2024	821,0	0,0362

5	Kłodzko	507,00	1 420,12	10-2024	1 434,0	0,0451
6	Lądek Zdrój	130,00	923,08	12-2024	931,0	0,0661
7	Lądek Zdrój	558,45	1235,56	01-2025	1 244,0	0,0570
8	Stronie Śląskie	360,00	1349,58	03-2025	1 357,0	0,0451
9	Stronie Śląskie	640,90	1014,20	01-2025	1 022,0	0,0375
10	Szczytna/N.Miasto	63,00	873,02	08-2023	893,0	0,0358
11	Szczytna/Szczytna	86,40	1388,89	12-2023	1 415,0	0,0750
				Cmin =	761,0	
				Cmax =	1434,0	
				Cśr =	1087,2	

16.1. Obliczenie wartości budynku magazynowego :

W tabeli przedstawiono charakterystykę nieruchomości wycenianej budynek magazynowy

Lp	Atrybut	Nieruchomość wyceniana	
		atrybut	stopień nasilenia atrybutu
1	położenie, otoczenie	średnie	2
2	stan techniczny budynku	średnie	2
3	funkcjonalność i standard	zły	1
4	Instalacje	elektr	1
5	powierzchnia budynku	176,40	3

16.2. Obliczenie skorygowanej wartości 1m² powierzchni użytkowej budynku magazynowo - biurowego :

Tabela porównawcza 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	30%	0,2100	0,3957	średnie	2	0,3000
2	standard, funkcjonalność	25%	0,1750	0,3298	średnie	2	0,2500
3	stan techniczny budynku	20%	0,1400	0,2638	zły	1	0,1400
4	Instalacje	15%	0,1050	0,1979	elektr	1	0,1050
5	powierzchnia budynku	10%	0,0700	0,1319	176,40	3	0,1319
6	Suma	100%	0,7000	1,3191			0,9269
7	Wartość skorygowana						
8	Wartość średnia			1 087,2			
9	Wartość średnia skorygowana (zaokr)			1 007,7			
10	Wartość rynkowa nieruchomości			178 000 zł			
	NI 1 -teren zalewowy		0,90		160 200		

16.3. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły :

$$W_r = P * C_{\text{sr}} \sum U_i$$

gdzie :

P – powierzchnia budynku,

C_{sr} - cena średnia,

U_i – współczynniki korygujące (U_{min} , $U_{\text{min}+1}$, U_{sr} , $U_{\text{max}-1}$, U_{max}).

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

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

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

$$U(2) = U_{\text{min}+1} = (U_{\text{sr}} - U_{\text{min}}) * A + U_{\text{min}}$$

$$U(3) = U_{\text{sr}} = (U_{\text{max}} - U_{\text{min}}) * A + U_{\text{min}}$$

$$U(4) = U_{\text{max}-1} = (U_{\text{max}} - U_{\text{sr}}) + U_{\text{min}}$$

$$U(5) = U_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} + U_{\text{sr}}$$

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

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 użytkowa wycenianego obiektu

P_{min} - powierzchnia minimalna z bazy transakcji

P_{max} - powierzchnia maksymalna z bazy transakcji

16.4. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości :

$$W = P * C_{\text{sr}} \sum u_i = 176,40 \times 187,2 \times 0,9269 \times 0,90 = \underline{\underline{160\,200 \text{ zł}}}$$

Słownie : sto sześćdziesiąt tysięcy dwieście złotych

IV. Działka nr 1189/6 zabudowana , zabudowana

17. Wybór nieruchomości do porównania stacja obsługi .

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	Stopień podobieństwa do nieruchomości wycenianej
1	Stary Waliszów	126,00	753,97	10-2024	759,0	0,0512
2	Szczytna/N.Miasto	63,0	873,02	08-2023	886,0	0,0524
3	Ścinawka Dolna	134,00	447,76	03-2024	453,0	0,0484

4	Kłodzko/ Leszczyna	245,70	814,00	11-2024	819,0	0,0345
5	Marcinowice	202,00	504,06	11-2023	511,0	0,0202
6	Kłodzko/ Zacisze	142,40	983,15	04-2025	986,0	0,0444
7	Kłodzko/ Ptasia G.	55,00	818,18	06-2025	820,0	0,0345
8	Lądek Zdrój	130,00	923,08	12-2024	928,0	0,0694
9	Brzeźnica	156,00	480,77	11-2023	487,0	0,0497
10	Piława Dolna	2258,45	544,62	01-2024	551,0	0,0395
11	Piława Dolna	542,00	442,80	03-2023	451,0	0,0484
					Cmin =	451,0
					Cmax =	986,0
					Cśr =	695,5

17.1. Ocena podobieństwa nieruchomości wybranych do porównania

Stopień podobieństwa nieruchomości określono za pomocą współczynnika d_{AB} (wyniki zestawiono w tabeli 4 kolumna 7):

$$d_{AB} = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n [(X_{Ai} - X_{Bi}) * w_i]^2}$$

d_{AB} - miara podobieństwa nieruchomości A i B (nieruchomości są podobne gdy $0 \leq d_{AB} \leq 0,2$)

X_{Bi} - znormalizowana ocena i-tej cechy nieruchomości B

X_{Ai} - znormalizowana ocena i-tej cechy nieruchomości A

n - liczba cech rynkowych, dla których ustalono wagi

w_i - waga i-tej cechy

Ocenę znormalizowaną określono z zależności :

$$X_n = \frac{l}{stc_n} = \frac{1}{stc_n}$$

X_n - znormalizowana ocena stanu n-tej cechy

$l (= 1)$ - odległość między skrajnymi ocenami n-tej cechy

stc_n - liczba stopni ocen n-tej cechy

Wniosek :

Na podstawie danych zestawiony w tabeli 4 w kolumnie 7 należy stwierdzić, że przyjęte do porównania nieruchomości spełniają warunek podobieństwa. Wyliczone wartości d_{AB} są znacznie mniejsze od 0,2.

Ustalenie zakresu kwotowego atrybutów rynkowych :

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

- cenę minimalną $C_{min} = 451,0 \text{ zł/m}^2$
- maksymalną $C_{max} = 986,0 \text{ zł/m}^2$
- cenę średnią $C_{śr} = 695,5 \text{ zł/m}^2$.

Przyjęto następującą skalę stopniowania atrybutów rynkowych :

Lp	Atrybut	Stopnie nasilenia atrybutu		
		1	2	3
1	położenie	zadowalające	średnie	dobrze
2	standard, funkcjonalność	zadowalające	średnie	dobrze
3	stan techniczny budynku	zły	średni	dobry
4	Instalacje	elektr	el wod	pełne
5	powierzchnia budynku	pow 1707,59	605,86 - 1707,59	do 605,86

172 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

17.3. 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
20	Piława Dolna	542,00	442,80	03-2023	451,0
Położenie- zadowalające , stan techniczny – zadowalający , funkcjonalność i standard – zadowalający , Instalacje – niepełne, wolny rynek					

2. Nieruchomość o cenie maksymalnej $C_{\max}$

lp	Lokalizacja	powierzchnia	Cena transakcji	Data transakcji	Cena 1 [m ²] zaktualizowana
11	Kłodzko/ Zacisze	142,40	983,15	04-2025	986,0
Położenie- dobre, stan techniczny – dobre, funkcjonalność i standard – dobry instalacje – pełne, wolny rynek					

Ustalenie zakresu kwotowego atrybutów rynkowych :

Określenie zakresu granic współczynników korygujących.

$$\text{Granica dolna } G_d = \frac{C_{\min} \quad 451,0}{C_{\text{śr}} \quad 695,5} = \frac{451,0}{695,5} = 0,648$$

$$\text{Granica górna } G_g = \frac{C_{\max} \quad 986,0}{C_{\text{śr}} \quad 695,5} = \frac{986,0}{695,5} = 1,4177$$

Tabela określająca granicę współczynników korygujących.

lp.	Cechy nieruchomości ATRYBUTY	WAGA atrybutu	Wartość współczynnika [$C_{\min}/C_{\text{śr}}$]	Wartość współczynnika [$C_{\max}/C_{\text{śr}}$]
1	położenie	25%	0,1621	0,3544
2	standard, funkcjonalność	25%	0,1621	0,3544
3	stan techniczny budynku	25%	0,1621	0,3544
4	Instalacje	10%	0,0649	0,1418
5	powierzchnia budynku	15%	0,0973	0,2127
	Suma	100%	0,6485	1,4177

17.4. Obliczenie wartości budynku stacji obsługi pojazdów :

17.5. W tabeli przedstawiono charakterystykę nieruchomości wycenianej budynek magazynowy

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	elektr	1
5	powierzchnia budynku	638,47	2

17.6. Obliczenie skorygowanej wartości 1m² powierzchni użytkowej budynku :

Tabela porównawcza nieruchomości							
Dane rynkowe					Nieruchomość wyceniana		
lp.	Cechy nieruchomości ATRYBUTY	WAGA atrybutu	Wartość współczynnika [C _{min} /C _{sr}]	Wartość współczynnika [C _{max} /C _{sr}]	atrybut	stopień nasilenia atrybutu	Współczynnik korygujący
1	położenie	25%	0,1621	0,3544	dobre	3	0,3544
2	standard, funkcjonalność	25%	0,1621	0,3544	dobre	3	0,3544
3	stan techniczny budynku	25%	0,1621	0,3544	dobry	3	0,3544
4	Instalacje	10%	0,0649	0,1418	elektr	1	0,0649
5	powierzchnia budynku	15%	0,0973	0,2127	638,47	2	0,1500
6	Suma	100%	0,6485	1,4177			1,2781
7	Wartość skorygowana						
8	Wartość średnia			695,6			
9	Wartość średnia skorygowana (zaokr)			889,0			
10	Wartość rynkowa nieruchomości			568 000 zł			

17.7. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły :

$$W_r = P * C_{sr} \sum U_i$$

gdzie :

P – powierzchnia budynku,

C_{sr} - cena średnia,

U_i – współczynniki korygujące (U_{min}, U_{min+1}, U_{sr}, U_{max-1}, U_{max}).

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

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

$$U(1) = U_{min} = C_{min} / C_{sr}$$

$$U(2) = U_{min+1} = (U_{sr} - U_{min}) * A + U_{min}$$

$$U(3) = U_{sr} = (U_{max} - U_{min}) * A + U_{min}$$

$$U(4) = U_{max-1} = (U_{max} - U_{sr}) + U_{min}$$

$$U(5) = U_{max} = C_{max} / C_{sr} + U_{sr}$$

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

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

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

Gdzie:

P_u - powierzchnia użytkowa wycenianego obiektu

$P_{\min}$ - powierzchnia minimalna z bazy transakcji

$P_{\max}$ - powierzchnia maksymalna z bazy transakcji

17.8. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości :

$$W = P * C_{\text{sr}} \sum u_i = 638,40 \times 695,6 \times 1,2781 = \underline{\underline{568\,000\, \text{zł}}}$$

Słownie : pięćset sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych

18. Obliczenie wartości budynku zaplecza stacji obsługi : wartość O - RUINA

19. Obliczenie wartości budynku lakierni : wartość O - RUINA

20. Określenie wartości gruntu , działki nr 1189/1, 1189/3, 1189/5, 1189/6 AM-1

7.1. 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, umożliwiający 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,

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

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

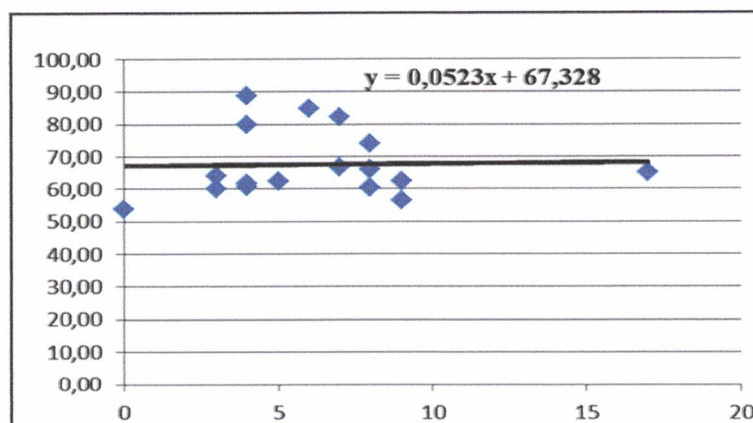
Współczynnik aktualizacji cen wyznaczono na podstawie danych transakcji zebranych w tabeli 5.

Tabela 5. ceny transakcyjne nieruchomości

Lp	Lokalizacja	Powierzchnia działki	Cena 1 m ²	Data	Ilość miesięcy od daty najstarszej transakcji
	Stara Bystrzyca	1845	65,04	03-2025	17
	Ponikwa	3206	62,38	07-2024	9
	Długopole Dolne	2297	56,60	07-2024	9
	Mielnik	1650	60,61	06-2024	8
	Międzygórze	2400	74,07	06-2024	8
	Gorzanów	1593	65,91	06-2024	8

	Ponikwa	1650	66,67	05-2024	7
	Wilkanów	1640	82,32	05-2024	7
	Wilkanów	1824	84,98	04-2024	6
	Stara Bystrzyca	1569	62,46	03-2024	5
	Idzików	2308	60,66	02-2024	4
	Spalona	1974	80,04	02-2024	4
	Wilkanów	1804	88,69	02-2024	4
	Stara Bystrzyca	1752	61,64	02-2024	4
	Stara Bystrzyca	1563	63,98	01-2024	3
	Stara Bystrzyca	1828	60,18	01-2024	3
	Starkówek	2642	53,88	10-2023	0
	Średnia		Śr(C) = 67,65		Śr(t) = 6,24
	odchylenie standardowe		σ (C) = 10,10		σ (t) = 3,62
	Współczynnik korelacji [t:C]		r = 0,0197		

Na rys.2 przedstawiono prostą wzrostu cen transakcyjnych nieruchomości zestawionych w tab.5.



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].

$$A = r * \sigma (C) / \sigma (t) = 0,0197 * 10,10 / 3,62 = 0,05$$

$$C_0 = \bar{S}r(C) - A * \bar{S}r(t) = 67,65 - 0,05 * 6,24 = 67,33$$

Współczynniki linii prostej regresji A i C_0 wynoszą :

$$\underline{A = 0,05; \quad C_0 = 67,33}$$

Równanie [1] przybiera postać analityczną :

$$C_t = 0,05 * t + 67,33$$

Współczynnik wzrostu cen określa się ze wzoru :

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

Czyli :

$$r_n = A/C_0 = (0,05 / 67,33) * 100 \% = \text{przyjęto } 0,08 \%/ \text{miesiąc};$$

Aktualizację cen określa wzór :

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

gdzie:

r_n - współczynnik wzrostu (w %/miesiąc) = 0,08 %/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 Rzecznawców 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.

Dla zweryfikowania obserwacji o zachowaniu się poszczególnych atrybutów na rynku posłużono się dodatkowymi wyliczeniami celem potwierdzenia przyjętego rozkładu atrybutów przeprowadzonych obserwacji.

W tabeli 6 zebrano dane o transakcjach nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Podobieństwo określono wartościami 4 atrybutów określonych poniżej. Ceny transakcyjne podano po aktualizacji ze względu na upływ czasu.

Tabela 6. Informacje rynkowe o podobnych nieruchomościach.

lp		Położenie, otoczenie	Dostępność komunikacyjna	Infrastruktura	Powierzchnia [m ²]	Cena 1 [m ²]	Cena 1 [m ²] zaktualizowana
1	Mielnik	3	3	2	1728	84,49	84,9
2	Stara Bystrzyca	3	2	2	1845	65,04	65,3
3	Wilkanów	3	3	3	1642	75,52	76,2
4	Ponikwa	3	3	3	3206	62,38	63,1
5	Wilkanów	3	3	3	1723	81,25	82,1
6	Długopole Dolne	3	3	3	2297	56,60	57,2
7	Mielnik	3	3	3	1650	60,61	61,3
8	Międzygórze	3	3	2	2400	74,07	74,9
9	Gorzanów	3	3	3	1593	65,91	66,7
10	Ponikwa	3	3	3	1650	66,67	67,5
11	Wilkanów	3	3	3	1640	82,32	83,3
12	Wilkanów	3	3	3	1824	84,98	86,1
13	Stara Bystrzyca	3	3	3	1569	62,46	63,3
14	Idzików	3	3	3	2308	60,66	61,6
15	Spalona	3	2	3	1974	80,04	81,2
16	Wilkanów	3	3	3	1804	88,69	90,0
17	Stara Bystrzyca	3	2	2	1752	61,64	62,5
18	Stara Łomnica	3	2	1	1324	56,65	57,5
19	Pławnica	3	1	2	1827	54,73	55,6
20	Stara Bystrzyca	3	2	2	1563	63,98	65,0
21	Stara Bystrzyca	3	2	2	1828	60,18	61,1
22	Wilkanów	1	1	1	1695	44,25	45,0
23	Starkówek	1	2	2	2642	53,88	54,8

W celu ustalenia wpływu wartości poszczególnych atrybutów na ceny transakcyjne nieruchomości przedstawionych w tabeli 6 obliczono wartości współczynnika korelacji zupełnej i jego kwadratu dla poszczególnych atrybutów i ceny nieruchomości. Wyniki zestawiono w tabeli 7.

Korelacja pozwala stwierdzić, czy dwa zakresy danych zmieniają się jednocześnie – to jest, czy duże wartości w jednym zbiorze odpowiadają dużym wartościom z drugiego zbioru (korelacja dodatnia), czy małe wartości w jednym zbiorze odpowiadają dużym wartościom z drugiego zbioru (korelacja ujemna), albo czy wartości w dwóch zbiorach są od siebie niezależne (korelacja bliska zeru). Wartość współczynnika korelacji mieści się w granicach $[-1, +1]$.

Równanie współczynnika korelacji danych $(x_1, x_2, \dots, x_n)$ i $(y_1, y_2, \dots, y_n)$ jest następujące:

$$r = \frac{\sum_{i=1}^n [(x_i - \bar{x}) * (y_i - \bar{y})]}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2} * \sqrt{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}}$$

gdzie :

r – oznacza współczynnik korelacji

$\bar{x}$ - oznacza wartość średnią danych $(x_1, x_2, \dots, x_n)$

$\bar{y}$ - oznacza wartość średnią danych $(y_1, y_2, \dots, y_n)$.

Wartości kwadratów współczynników korelacji zupełnej potwierdzają, że samodzielnie poszczególne atrybuty wyjaśniają następujące części zmienności skorygowanych cen nieruchomości w rozważanej bazie transakcji :

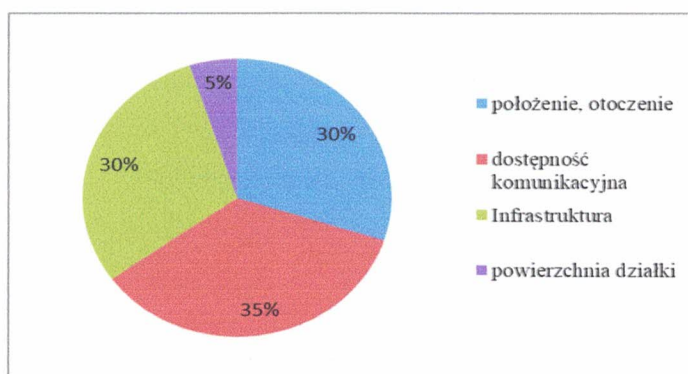
Tabela 7. Współczynniki korelacji zupełnej i ich kwadraty dla cen nieruchomości i poszczególnych atrybutów.

		Położenie, otoczenie	Dostępność komunikacyjna	Infrastruktura	Powierzchnia [m ²]
1	Współczynnik korelacji zupełnej	0,4813	0,5753	0,5042	-0,1425
2	Kwadrat współczynnika korelacji zupełnej	0,2316	0,3309	0,2542	0,0203

Wyniki obliczeń stanowią podstawę do określenia wartości wag atrybutów ustalonych dla lokalnego rynku. W tabeli poniżej zestawiono standaryzowane (znormalizowane do 100 %) wartości udziału poszczególnych atrybutów w wyjaśnianiu zmienności cen – wartości wag poszczególnych atrybutów.

Atrybuty rynkowe	Waga atrybutu w [%]
położenie, otoczenie	30%
dostępność kom.	35%
infrastruktura	30%
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 powiecie kłodzkim 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. 45 zł/m² do ok. 90 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	Stopień podobieństwa do nieruchomości wycenianej
1	Mielnik	1728	84,49	03-2025	84,9	0,0377
2	Stara Bystrzyca	1845	65,04	03-2025	65,3	0,0578
3	Wilkanów	1642	75,52	10-2024	76,2	0,0028
4	Ponikwa	3206	62,38	07-2024	63,1	0,0165
5	Wilkanów	1723	81,25	07-2024	82,1	0,0035
6	Długopole Dolne	2297	56,60	07-2024	57,2	0,0085
7	Mielnik	1650	60,61	06-2024	61,3	0,0029
8	Międzygórze	2400	74,07	06-2024	74,9	0,0387
9	Gorzanów	1593	65,91	06-2024	66,7	0,0024
10	Ponikwa	1650	66,67	05-2024	67,5	0,0029
11	Wilkanów	1640	82,32	05-2024	83,3	0,0028
12	Wilkanów	1824	84,98	04-2024	86,1	0,0044
13	Stara Bystrzyca	1569	62,46	03-2024	63,3	0,0021
14	Idzików	2308	60,66	02-2024	61,6	0,0086
15	Spalona	1974	80,04	02-2024	81,2	0,0441
16	Wilkanów	1804	88,69	02-2024	90,0	0,0042
17	Stara Bystrzyca	1752	61,64	02-2024	62,5	0,0577
18	Stara Łomnica	1324	56,65	01-2024	57,5	0,0868
19	Pławnica	1827	54,73	01-2024	55,6	0,0953
20	Stara Bystrzyca	1563	63,98	01-2024	65,0	0,0577
21	Stara Bystrzyca	1828	60,18	01-2024	61,1	0,0578
22	Wilkanów	1695	44,25	11-2023	45,0	0,1375
23	Starkówek	2642	53,88	10-2023	54,8	0,0953

C_{min} = 45,0

C_{max} = 90,0

C_{śr} = 68,1

7.5. Ocena podobieństwa nieruchomości wybranych do porównania

Stopień podobieństwa nieruchomości określono za pomocą współczynnika d_{AB} (wyniki zestawiono w tabeli 8 kolumna 7):

$$d_{AB} = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n [(X_{Ai} - X_{Bi}) * w_i]^2}$$

d_{AB} - miara podobieństwa nieruchomości A i B (nieruchomości są podobne gdy $0 \leq d_{AB} \leq 0,2$)

X_{Bi} - znormalizowana ocena i-tej cechy nieruchomości B

X_{Ai} - znormalizowana ocena i-tej cechy nieruchomości A

n- liczba cech rynkowych, dla których ustalono wagi

w_i – waga i-tej cechy

Ocenę znormalizowaną określono z zależności :

$$X_n = \frac{l}{stc_n} = \frac{1}{stc_n}$$

X_n - znormalizowana ocena stanu n -tej cechy
 l ($= 1$) - odległość między skrajnymi ocenami n -tej cechy
 stc_n - liczba stopni ocen n -tej cechy

Wniosek :

Na podstawie danych zestawiony w tabeli 8 w kolumnie 7 należy stwierdzić, że przyjęte do porównania nieruchomości spełniają warunek podobieństwa. Wyliczone wartości d_{AB} są znacznie mniejsze od 0,2.
Ustalenie zakresu kwotowego atrybutów rynkowych :
W okresie monitorowania zanotowano transakcje na podstawie których określono, po aktualizacji ze względu na upływ czasu,

- cenę minimalną $C_{min} = 45,0 \text{ zł/m}^2$
- maksymalną $C_{max} = 90,0 \text{ zł/m}^2$
- cenę średnią $C_{sr} = 68,1 \text{ zł/m}^2$.

Przyjęto następującą skalę stopniowania atrybutów rynkowych :

Lp	Atrybut	Stopnie nasilenia atrybutu		
		1	2	3
1	położenie, otoczenie	zadawalające	średnie	dobre
2	dostępność komunikacyjna	zadawalająca	średnia	dobra
3	Infrastruktura	niska	przeciętn.	dobra
4	powierzchnia działki	pow 2750	1250 - 2750	do 1250

7.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

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
22	Wilkanów	1695	44,25	11-2023	45,0
Położenie- średnie zadawalające , komunikacyjna–zadawalająca , Infrastruktura–niska , obrót prywatny					

2. Nieruchomość o cenie maksymalnej C_{max}

Lp	Lokalizacja	powierzchnia	Cena transakcji	Data transakcji	Cena 1 [m ²] zaktualizowana
16	Wilkanów	1804	88,69	02-2024	90,0
Położenie- dobre, dostępność dobra – dobra, dobra – dobra, obrót prywatny					

7.6.1. Określenie wartości rynkowej działki nr 1189/1, 1189/3, 1189/5, 1189/6 AM-1

W tabeli przedstawiono charakterystykę nieruchomości wycenianej

Lp	Atrybut	Nieruchomość wyceniana	
		atrybut	stopień nasilenia atrybutu
1	położenie, otoczenie	dobre	3
2	dostępność kom.	dobra	3
3	infrastruktura	dobra	3
4	Powierzchnia działki	13612	1

Obliczenie skorygowanej wartości 1 m² powierzchni działki :

działka wszystkie , działki nr 1189/1; 1189/3; 1189/5; 1189/6 AM-1							
Tabela porównawcza 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	30%	0,1982	0,3965	dobre	3	0,3965
2	dostępność komunikacyjna	35%	0,2313	0,4626	dobra	3	0,4626
3	Infrastruktura	30%	0,1982	0,3965	dobra	3	0,3965
4	powierzchnia działki	5%	0,0330	0,0661	13612	1	0,0330
5	Suma	100%	0,6607	1,3217			1,2886
6	Wartość skorygowana						
7	Wartość średnia			68,1			
8	Wartość średnia skorygowana (zaokr)			87,8			
9	Wartość rynkowa nieruchomości			1 195 000 zł			
współczynnik NI - teren zalewowy			0,95	1 135 000 zł			

Wartość prawa użytkowania wieczystego obliczono z zależności poniżej :

NOWE ROZPRZĄDZENIE

Sr - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%	3%
R - stopa, o której mowa w art. 70 ust. 3 ustawy	11,00%
t - liczba lat niewykorzystanego okresu uż. wiecz.	65
T - liczba lat, na które ustanowiono uż. wiecz.	99

współczynnik korygujący - wzór :

$$Wk = \left(1 - \frac{Sr}{R}\right)^{\frac{t}{T}} + 0,25 * \frac{T-t}{T}$$

$$Wk = 0,5634$$

Wartość UW wynosi ;	Wuw =	prawo własn. 1 135 000 zł	Wk 0,5634	=	prawo UW 639 459 zł
---------------------	-------	------------------------------	--------------	---	------------------------

8.1. Określenie wartości gruntów leśnych (część działki nr 1189/6 o powierzchni 0,2966 ha)

Nr działki	Powierzchnia (P)
1189/6	0,2966

Oszacowanie wartości gruntu leśnego metodą wskaźników szacunkowych wg wzoru:

$$W_{gL} = \sum_{i=1}^n (N_{Szij} \cdot P_i) \cdot C_{1m3dr} \cdot (1 + v_1 + v_2 + \dots + v_n)$$

L.p	Parametr	Jednostka	Wartość	Uwagi
1	Powierzchnia ogólna nieruchomości P_i	ha	0,30	-----
2	Średnia ważona cena drewna C_{1m3dr}	zł/m ³	393,89	aktualna średnia ważona cena drewna na rynku lokalnym z uwzględnieniem sortymentów
3	Typ siedliskowy lasu	LASY MIESZANE		wg p.7 Załącznika do Rozporządzenia w sprawie wyceny...
4	Podtyp sieliskowy lasu	górski świeży		j.w.
5	Grupa typu siedliskowego lasu	---	2	j.w.
6	Okręg podatkowy	---	IV	wg przepisów o podatku rolnym
7	Wskaźnik szacunkowy gruntów N_{szij}	m ³ /ha	19,0	wg p.7 Załącznika do Rozporządzenia w sprawie wyceny...
8	Suma współczynników korekcyjnych Σv	---	0,45	współczynniki wg tabeli 1 Komentarza do standardu V.6
8a	stopień degradacji siedliska leśnego	dobrze	0,05	j.w.
8b	położenie nieruchomości w strefie oddziaływania przemysłu	nie występuje	0,2	j.w.
8c	położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych wystąpieniem szkodników pierwotnych	nie występuje	0,05	j.w.
8d	położenie nieruchomości w obszarach opanowanych wystąpieniem szkodników wtórnych	nie występuje	0,05	j.w.
8e	położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej	dobrze	0,05	j.w.
8f	możliwość przeprowadzenia zrywki	dobrze	0,1	j.w.
8g	jakość drogi dojazdowej	dobra	0,05	j.w.
8h	sąsiedztwo użytków przyległych	niekorzystne	-0,1	j.w.
8i	walory rekreacyjne nieruchomości	mała przydatność	0	j.w.
9	WARTOŚĆ GRUNTU LEŚNEGO W_{gL}	zł	3 219,0	wg wzoru powyżej

8.2.. Określenie wartości drzewostanu (część działki nr 1189/6 o powierzchni 0,2966 ha)

część zalesiona działki Powierzchnia 0,2966 ha :

Las mieszany górski, Bonitacja II. Współczynnik zadrzewienia = 0,7;

Drzewostan :

Lipa 80 lat 60%

Dąb 100 lat 30%

Lipa 70 lat 10%

Oszacowanie wartości drzewostanu leśnego metodą zysków wg wzoru:

$$W_D = \left[\sum_{i=1}^n (W_{SPi} \cdot z_i) \right] \cdot C_{1m3dr} \cdot P \cdot U$$

L.p	Parametr	Jednostka	Wartość
1	Powierzchnia ogólna nieruchomości P	ha	0,2966
2	*) Cena drewna tartaczego WBO - C_{1m3dr}	zł/m ³	393,89
3	Koszt pozyskania drewna K_{pdr}	zł/m ³	40,00
4	Koszt zrywki drewna K_{zdr}	zł/m ³	40,00
5	**) Wskaźnik redukujący cenę sprzedaży o koszty pozyskania i zrywki U	---	0,797
6	Stopień ogólny zadrzewienia Z	---	0,70

*) Cena netto drewna tartaczego iglastego WBO z rynku lokalnego

**) wskaźnik obliczany jako: $1 - (K_{pdr} + K_{zdr}) / C_{1m3dr}$ - ceny z rynku lokalnego

Czy chcesz pobrać dane z arkusza "zadrzewienie" na podstawie pomiaru pierśnicy, wysokości i liczby drzew? Jeśli TAK to wciśnij przycisk poniżej

Czyść tabelę

TAK

L.p.	Drzewostan i-ty / wiek rębności	lipa/80	dąb/140	lipa/80	
1	Wiek drzewostanu [lata]	80	100	70	
2	Klasa bonitacji drzewostanu	II	II	II	
3	*) Wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu W_{SPi} [m ³ /ha]	69,1	231,2	60,7	
4	Udział i-tego gatunku w ogólnej powierzchni u_i	60,0%	30,0%	10,0%	
5	St. zadrzewienia i-tego gatunku drzewa $Z_i = Z \cdot u_i$	0,42	0,21	0,07	
6	Wartość i-tego drzewostanu - W_{di} [zł]	2 702,0	4 521,0	396,0	
7	WARTOŚĆ DRZEWOSTNU $W_D = \sum W_{di}$	7 619,0			

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 Wilkanowie nr 25 gmina Bystrzyca Kłodzka, działki nr 1189/1, 1189/3, 1189/5, 1189/6 AM-1, obręb 36 Wilkanów KW SW1K/00065815/8, określona została na :

L.p.	Nieruchomości	nr działki	powierzchnia działki [m2]	Wartość [zł]
1	Wartość razem , dz.nr 1189/1	1189/1	3 299,00	306 100,00
2	Wartość razem , dz.nr 1189/3 , UW	1189/3	958,00	46 200,00
3	Wartość razem , dz.nr 1189/5	1189/5	1 045,00	566 100,00
4	Wartość razem , dz.nr 1189/6	1189/6	8 310,00	568 000,00
5	Część zalesiona działki			3 219,00
6	Drzewostan			7 619,00
Razem wartość nieruchomości KW SW1K/00065815/8			13 612,00	1 497 238,00
Słownie : jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście trzydzieści osiem zł				
prawo Własności : działek nr 1189/1; 1189/3; 1189/5; 1189/6			13 612,00	1 135 000,00
U.W. w tym wartość działek nr 1189/1; 1189/3; 1189/5; 1189/6			13 612,00	639 459,00

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

Opracował :

inż. Jan Brodziak

Kłodzko 2025-10-06 r

