

Egzemplarz nr 1

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU

OBIEKT: **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA NIEZABUDOWANA**

LOKALIZACJA: **LIPCE, gmina Miłkowice, powiat legnicki**
(ADRES) **działka nr 1/14, obręb nr 0009 - Lipce,**



Autor operatu:

- **mgr inż. ARTUR SZCZERBIŃSKI**
uprawnienia zawodowe nr 311
tel. 605/04-77-69



SPIS TREŚCI

1	PODSTAWY OPRACOWANIA	1
1.1	PODSTAWY FORMALNOPRAWNE	1
1.2	PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE	3
2	OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	4
2.1	STAN PRAWNY	4
2.2	OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW	5
2.3	FUNKCJA W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSP. PRZESTRZENNEGO	5
3	CZĘŚĆ OGÓLNA OPERATU SZACUNKOWEGO	7
3.1	RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	7
3.2	DOBÓR METODY WYCENY	7
3.3	PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE - OPIS METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ	8
3.4	PROCEDURA OKREŚLANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ	9
3.5	ZAŁOŻENIA I DEFINICJE	10
3.6	DATA STANU NIERUCHOMOŚCI I POZIOMU CEN	11
4	OPIS NIERUCHOMOŚCI	12
4.1	LOKALIZACJA I OTOCZENIE	12
4.2	LEGNICA	12
4.3	POWIAT LEGNICKI	16
4.4	GMINA MIŁKOWICE	18
4.5	OPIS LOKALIZACJI	19
4.6	AKTUALNY STAN ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU	21
5	PROCEDURA SZACOWANIA	24
5.1	OPIS RYNKU	24
5.2	OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE	25
5.3	RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE	28
5.4	OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH	29
5.5	OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH	30
5.6	OKRES EKSPOZYCJI NA RYNKU	33
5.7	PROGNOZA RYNKU NA ROK 2017	33
6	OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	34
6.1	OBJAŚNIENIA I OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWANYCH	34
6.2	PROCEDURA OBLICZENIOWA I TABELA WYCENY GRUNTU	35
7	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	38
8	DANE KOŃCOWE	39
8.1	OGRANICZENIA I ZASTRZEŻENIA	39
8.2	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	39

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

zgodnie z art.158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami

1. Oszacowanie wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w m. Lipce, gmina Miłkowice, powiat legnicki;
2. Oznaczenie w ewidencji gruntów:
działka nr 1/14, obręb nr 0009 - Lipce, gmina Miłkowice, powiat legnicki, województwo dolnośląskie;
3. Księga wieczysta Sądu Rejonowego w Legnicy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych:
- KW. nr LE1L/00099519/7.
4. Prawa do nieruchomości:
- prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej należy do spółki pod firmą „LAVINIA XIX” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą w Warszawie;
5. Krótki opis nieruchomości:
Część nieruchomości gruntowej niezabudowanej opisana działką ewidencyjną nr 1/14 o obszarze 23.296 m² nie objęta planem zagospodarowania przestrzennego a w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice* stanowiąca część terenów o projektowanej aktywności gospodarczej oznaczonych symbolem **U** - tereny o wiodącej funkcji aktywności gospodarczej - usługowe, położone bezpośrednio przy drodze krajowej DK94 (Legnica – Chojnów – Zgorzelec) w sąsiedztwie projektowanego węzła trasy ekspresowej S3.
Uzbrojenie – energia elektryczna.
6. Cel dokonanej wyceny: oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dla celów rachunkowości lub zabezpieczenia wierzytelności oraz w celu ustalenia jej ceny w przypadku sprzedaży;
7. Do wyceny nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej;
8. Operat szacunkowy sporządzono w październiku 2017 roku, wartość określona została na dzień 26 października 2017 roku;
9. Operat został wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego:
mgr inż. **ARTURA SZCZERBIŃSKIEGO** (uprawnienia zawodowe nr 311);
10. Określone wartości rynkowe prawa do nieruchomości:

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ w zaokrągleniu do 1.000,- zł	13.172.000,- zł
słownie: trzynaście milionów sto siedemdziesiąt dwa tysiące złotych	

**ZASTRZEŻONE PRAWA AUTORSKIE, SZCZEGÓLNIE DLA PUBLIKACJI, WYKONYWANIA PRZEDRUKÓW,
KOPII I WYKORZYSTANIA NIEZGODNEGO Z PRZEZNACZENIEM.
OPRACOWANIE JEST OBJĘTE KLAUZULĄ POUFNOŚCI NA ŻYCZENIE ZAMAWIAJĄCEJ.
NINIEJSZY WYCIĄG NIE ZOSTAŁ DOSTARCZONY ORGANOWI PROWADZĄCEMU EWIDENCJĘ GRUNTÓW I BUDYNKÓW**



Warszawa, 26 października 2017 r.

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia **wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej niezabudowanej** - prawa własności gruntu w działce nr 1/14, obręb nr 0009 - Lipce, położonej w m. Lipce, gmina Miłkowice.

Opracowanie obejmuje wycenę nieruchomości niezabudowanej wraz z infrastrukturą, bez obiektów niezwiązanych trwale z nieruchomością.

1 PODSTAWY OPRACOWANIA

1.1 PODSTAWY FORMALNOPRAWNE

1.1.1 ZAMAWIAJĄCY

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na podstawie umowy o dzieło zawartej pomiędzy Zamawiającą – „LAVINIA XIX” Spółka z o.o. Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą w Warszawie a Wykonawcą – rzeczoznawcą majątkowym Arturem Szczerbińskim.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającą oraz materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie określenia wartości nieruchomości.

1.1.2 AUTOR OPERATU

mgr inż. ARTUR SZCZERBIŃSKI, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 311 nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, posiadający specjalistyczne przeszkolenia w zakresie szacowania majątku dla potrzeb skarbowo – podatkowych oraz zabezpieczeń kredytowych.

Oświadczam, że nie mam oraz nie planuję żadnych związków z Zamawiającą - Właścicielką nieruchomości, ani też nie mam oraz nie planuję żadnych innych kontaktów, które mogłyby wpłynąć na bezstronność opracowania. Wynagrodzenie autora operatu w żaden sposób nie jest uzależnione od wartości szacowanej nieruchomości.

ZASTRZEŻONE PRAWA AUTORSKIE, SZCZEGÓLNIE DLA PUBLIKACJI, WYKONYWANIA PRZEDRUKÓW, KOPII I WYKORZYSTANIA NIEZGODNEGO Z PRZEZNACZENIEM. OPRACOWANIE JEST OBJĘTE KLAUZULĄ POUFNOŚCI NA ŻYCZENIE ZAMAWIAJĄCEJ.

1.1.3 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości gruntowej niezabudowanej położona w m. Lipce, gmina Miłkowice opisana w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Legnicy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych nr kw. LE1L/00099519/7 obejmująca m.in. prawo własności gruntu w działce nr 1/14, obręb nr 0009 - Lipce, o obszarze 23.296 m².

Zakres wyceny obejmuje wycenę wartości rynkowej nieruchomości (WR) w przypadku sprzedaży w normalnych warunkach rynkowych.

Zestawienie podstawowych informacji dotyczących przedmiotu wyceny

Działka nr 1/14	Obszar 23.296 m ²	Księga wieczysta kw. nr LE1L/00099519/7
-----------------	------------------------------	--

1.1.4 CEL WYCENY

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową części **nieruchomości gruntowej** położonej w m. Lipce, gmina Miłkowice.

Operat może zostać wykorzystany do celów zabezpieczenia wierzytelności z tytułu kredytu udzielonego przez Bank na zasadzie określonej w art. 93 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku prawo bankowe (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 128 z późniejszymi zmianami) oraz art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. nr 124 z 1361, z późniejszymi zmianami).



Niniejsze opracowanie zostało wykonane ściśle do wyżej opisanego celu i za jego wykorzystanie do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności. Metodologia oszacowania wartości rynkowej nieruchomości jest zgodna z przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych i z wytycznymi TEGoVA obrazując najbardziej zbliżoną cenę transakcyjną, jaką można uzyskać wystawiając szacowaną nieruchomość na wolnym rynku.

1.1.5 WARUNKI WYKONANIA WYCENY

Oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej wykonano przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie tego typu nieruchomości, celu wyceny, rodzaju nieruchomości i jej położenia, funkcji wyznaczonej dla niej w planie zagospodarowania przestrzennego, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe oraz stanu zagospodarowania.

1.1.6 DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	26 października 2017 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	26 października 2017 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	data oględzin nieruchomości
Data dokonania oględzin nieruchomości:	20 grudnia 2016 r.

1.2 PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE

1.2.1 PRZEPISY PODSTAWOWE

Za podstawę wyceny posłużyły następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 121 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 782 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 29 września 1997 r. Prawo Bankowe (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 128 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami);

1.2.2 PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE I NORMY ZAWODOWE

Przy wycenie, jako przepisy uzupełniające, zastosowano następujące przepisy prawne:

- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. nr 124 z 1361, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami);
- *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny* - standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych opracowane i wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a w szczególności:
 - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 1 (KSWP 1) „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”;
 - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 3 (KSWP 3) „Operat szacunkowy”;
 - Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3 (KSWS 3) „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”;
 - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”;

1.2.3 ŹRÓDŁA INFORMACJI

W celu sporządzenia wyceny wykorzystano następujące źródła i opracowania oraz dokumenty uzyskane przez autora operatu i przedłożone przez Zamawiającą:

- dokumenty przedłożone przez Zamawiającą załączone do niniejszego operatu;
- „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 4/2016 – luty 2017” Związek Banków Polskich, Warszawa, 28 lutego 2017 (Raport AMRON SARFiN);
- „Raport o stanie rynku nieruchomości - wiosna 2017” mBank Hipoteczny, W-wa 2017;
- „Raport z Rynku Nieruchomości 2016 Polska” Ober-Haus, Warszawa 2017;
- „Marketbeat Polska – Jesień 2016” Cushman & Wakefield 2017;
- „Wycena nieruchomości miejskich” Wacław Kłopotniński, Wydawn. SGP W-wa 1995;
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” Mieczysław Prystupa, Warszawa 2003;
- „Inwestowanie w nieruchomości” praca zbiorowa pod kierunkiem Ewy Kucharskiej – Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR Łódź 1999,
- „Zasady gospodarki przestrzennej i szacowanie nieruchomości” Andrzej Hopfer z zespołem – wyd. Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 1996;
- „Wycena mienia” Mieczysław Prystupa, CIM, Warszawa 2000;
- „Europejskie standardy wyceny 2000” (wydanie polskie). Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2001;

- „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego”. Praca zbiorowa. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, Warszawa 2004;
- baza danych autora operatu oraz dane uzyskane w Urzędzie Miejskim o notowaniach cen rynkowych nieruchomości w Legnicy;
- informacje udzielone przez właściciela nieruchomości;
- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona w dniu 20 grudnia 2016 roku.

2 OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno - użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której jest położona.

2.1 STAN PRAWNY

Wyceniana nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Legnicy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych nr kw. LE1L/00099519/7. Niniejsza księga wieczysta została ujawniona w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych i jest prowadzona w formie elektronicznej.

Zapisy w księdze sprawdzono za pośrednictwem Internetu na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości oraz na www.ekw.pl w dniu 26 października 2017 roku, wydruk zapisów księgi załączono do operatu.

Księga Wieczysta Nr LE1L/00099519/7	
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA	
Dział I	Położenie: <i>Lipce, gmina Miłkowice, powiat legnicki, województwo dolnośląskie.</i>
1	Numer działki: 1/10
	Numer i nazwa obrębu ewidencyjnego: ---
	Położenie: 1
	Ulica: ---
	Sposób korzystania: <i>Ps – pastwiska trwałe</i>
	Obszar: 3,6574 ha
2	Numer działki: 1/14
	Numer i nazwa obrębu ewidencyjnego: ---
	Położenie: 1
	Ulica: ---
	Sposób korzystania: <i>Ps – pastwiska trwałe</i>
	Obszar: 2,3296 ha
	Budynek: <i>Brak wpisu</i>
	Urządzenie: <i>Brak wpisu</i>
	Lokal: <i>Brak wpisu</i>
	Obszar nieruchomości: 5,9870 ha
	Komentarz: ---
Dział I SP	<i>Brak wpisów.</i>
Dział II	Właściciel: "LAVINIA XIX" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą w Legnicy <i>(Zapis błędny – spółka ma siedzibę w Warszawie, wpis powinien być niezwłocznie sprostowany)</i> REGON - 146854772 KRS - ---

Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Brak wpisów

Stan prawny nieruchomości opisany w księdze wieczystej – co do właściciela, obszaru, położenia i użytkowania działki jest zgodny ze stanem faktycznym.



Rzecznawca określił wartość nieruchomości, jako wolną od obciążeń hipotecznych, nie analizując wpływu ewentualnych obciążeń hipotecznych na jej wartość rynkową.

2.2 OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 20 grudnia 2016 roku prowadzonego przez Starostę Legnickiego stwierdzono, że zapisy są następujące:

Obręb	Nr działki	Pow. działki [ha]	Właściciel gruntu użytkownik-wieczysty	Blizsze określenie położenia	Rodzaj użytku
0009 Lipce	1/10	3,6574	„LAVINIA XIX” Spółka z o.o. SKA Warszawa		PsIV - 2,5879 ha PsV - 1,0695 ha
	1/14	2,3296			PsIV - 1,2628 ha PsV - 1,0668 ha

2.3 FUNKCJA W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSP. PRZESTRZENNEGO



Teren nieruchomości nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość według zapisów *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice* zatwierdzonego Uchwałą nr LIV/295/2010 Rady Gminy Miłkowice z dnia 31 sierpnia 2010 roku zmienionego ostatnio Uchwałą nr XLIV/259/2014 Rady Gminy Miłkowice z dnia 10 stycznia 2014 roku znajduje się w strefie terenów projektowanych, wskazanych w „*Studium...*” jako tereny o wiodącej funkcji aktywności gospodarczej - usługowe, oznaczonych symbolem U.

Zalicza się do nich tereny projektowanych większych zakładów usługowych o charakterze komercyjnym z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej oraz nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.

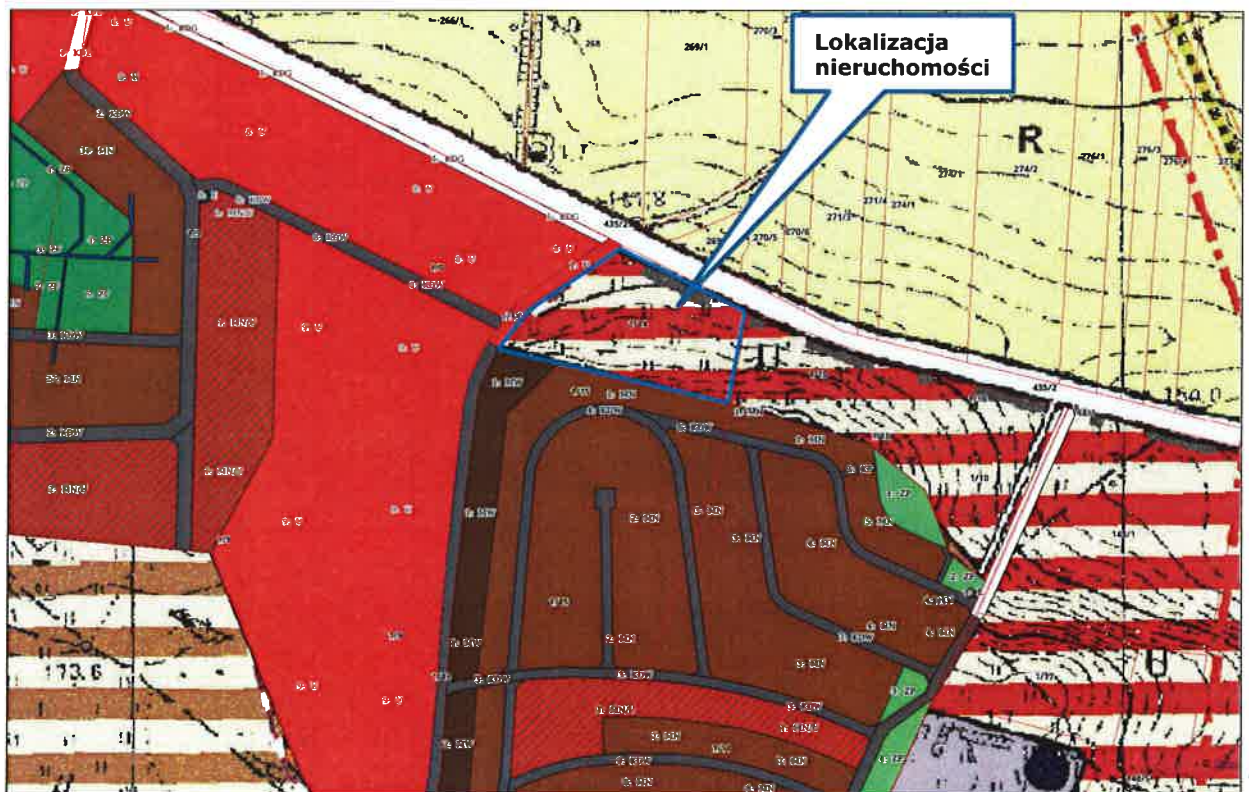
Zapisy w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice* są następujące:

We wszystkich, określonych w „*Studium*”, rodzajach usługowych terenów aktywności gospodarczej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy ograniczać lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) ewentualna lokalizacja inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko winna uwzględniać potencjalnie szkodliwy wpływ na otoczenie;
- 3) dopuszcza się w funkcję mieszkaniową oraz nieuciążliwą zabudowę produkcyjną;
- 4) dopuszcza się usługi publiczne, o ile sąsiednie zakłady nie prowadzą działalności uciążliwej;
- 5) dopuszcza się w ograniczonym zakresie funkcję przemysłową: produkcję nieuciążliwą, bazy transportowe i budowlane oraz składy i magazyny w przypadku zapewnienia obsługi komunikacyjnej nie związanej z drogami osiedlowymi;

- 6) uciążliwość inwestycji musi zamykać się w granicach działki;
- 7) nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących stanowić jakiegokolwiek zagrożenie dla przylegających terenów mieszkaniowych oraz terenów zamkniętych;
- 8) przy projektowaniu nowych inwestycji należy uwzględnić ochronę środowiska kulturowego poprzez kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu;
- 9) przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić potencjalne uciążliwości i ograniczenia wynikające z eksploatacji terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa;
- 10) przy projektowaniu nowej zabudowy wzdłuż dróg krajowych, z uwagi na ograniczenia wynikające z warunków technicznych, przepustowości, szkodliwego wpływu ruchu drogowego na środowisko obszarów zurbanizowanych (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych), wymagają realizacji niezależnego układu dróg publicznych niższego rzędu, podłączonych do drogi głównej w oparciu o projektowane na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego rozwiązania układów komunikacyjnych obsługujących obszary inwestycyjne;
- 11) w planach zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić szczegółowe wskaźniki i parametry dotyczące co najmniej: powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy;
- 12) ponadto w planach zagospodarowania przestrzennego należy określić wskaźniki i parametry dotyczące:
 - minimalnej ilości miejsc postojowych;
 - kąta nachylenia głównych połączy dachowych w ewentualnych budynkach mieszkalnych oraz usług publicznych.

Fragment rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z naniesionymi rysunkami planów zagospodarowania przestrzennego w sąsiedztwie poniżej:



Położenie nieruchomości przy drodze krajowej DK94 (Legnica – Chojnów - Zgorzelec) tzw. „starej czwórce”, w sąsiedztwie planowanych dużych terenów mieszkaniowych (Osiedle Południowe) i usługowych, doskonale podnosi wartość nieruchomości biorąc pod uwagę stan zainwestowania w sąsiedztwie oraz fakt możliwości uzyskania zezwolenia na budowę i użytkowanie obiektu komercyjnego wraz z infrastrukturą.

3 CZĘŚĆ OGÓLNA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W procesie wyceny określona została **wartość rynkowa nieruchomości (WR)**. Założono, iż zbycie nieruchomości następuje w dniu wyceny. Ustalona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku lokalnego na dzień wyceny i odpowiada najbardziej prawdopodobnej cenie, jaką można by uzyskać za szacowaną nieruchomość przy zawarciu umowy sprzedaży. Przyjęto, iż w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległyby zmianie.

Założono, iż nieruchomość wystawiona została na sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający dla jego zbadania, wykonania odpowiedniego marketingu i wynegocjowania ceny sprzedaży.



Wartość rynkowa nieruchomości (WR) ustalana jest dla funkcji nieruchomości zgodnie z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Wartość rynkowa przedstawia wartość wymienną lub kwotę, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymogi definicji wartości rynkowej. Pojęcie wartości rynkowej nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

3.2 DOBÓR METODY WYCENY

Rzecznik oszacował wartość nieruchomości zgodnie z art. 134 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o treści:

Art. 134.

2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

3. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, ... , nie powoduje zwiększenia jej wartości.

Lokalizacja i funkcja rozpatrywanej nieruchomości oraz dostępność danych z lokalnego rynku nieruchomości zobligowały rzeczoznawcę do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej korzystając z podejścia porównawczego. W obecnych warunkach rynkowych na rynku lokalnym - terenie powiatu legnickiego, nie odnotowano odpowiedniej liczby transakcji podobnymi nieruchomościami, stąd rozszerzono obszar rynku o powiaty oleśnicki, trzebnicki, oławski i wrocławski, co pozwoliło na zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie tej nieruchomości.

W opracowaniu zastosowano metodę korygowania ceny średniej w podejściu porównawczym.

Według mojej oceny oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości przy pomocy powyższej metody pozwala na dokładne uwzględnienie wpływu sposobu użytkowania, lokalizacji, funkcji nieruchomości określonej w planie zagospodarowania przestrzennego i stanu koniunktury na rynku nieruchomości na jej wartość. Wartość nieruchomości oszacowana podejściem porównawczym, z uwagi na obecny standard i stan prawny nieruchomości, powinna być najbardziej właściwa do określenia jej wartości rynkowej (WR).

Zastosowanie podejścia porównawczego jest zgodne w szczególności z § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

3.3 PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE - OPIS METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Szacowanie wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest procesem, w którym obliczona wartość rynkowa wynika z analizy rynku lokalnego tego typu nieruchomości i porównywania ich z obiektem szacowania. Podstawą podejścia porównawczego są relacje do cen innych nieruchomości porównywanych przy zastosowaniu zasady substytucyjności, założeniu równowagi popytu i podaży oraz zasady najlepszej i najbardziej efektywnej funkcji.

Zgodnie z § 4 pkt. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w podejściu porównawczym, przy metodzie korygowania ceny średniej *do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*

Powyższe podejście zastosowano w niniejszej wycenie z uwagi na możliwość wykorzystania danych dotyczących transakcji zawieranych na lokalnym rynku nieruchomości. Funkcjonujący rynek lokalny pozwolił na zebranie wiarygodnych danych o zaistniałych transakcjach mieszczących się w definicji wartości rynkowej.

Przy podejściu tym uwzględnia się następujące atrybuty porównawcze:

- ceny nieruchomości uzyskiwane na niewymuszonym rynku,
- data transakcji i warunki rynkowe,
- lokalizacja nieruchomości i jej otoczenie,
- położenie szczegółowe – osiedle, ulica, sąsiedztwo itp.
- możliwość zabudowy gruntu, możliwy do uzyskania sposób zagospodarowania gruntu,
- stopień wyposażenia gruntu w urządzenia infrastruktury komunalnej,
- forma nabycia i władania,

W praktyce ilość atrybutów ogranicza się jedynie do tych, które mają istotny wpływ na cenę nieruchomości przyjętych do porównania, a w następstwie na cenę nieruchomości podlegającej oszacowaniu. Wielkość poprawek ustala się w oparciu o specyfikę i znajomość rynku.

3.4 PROCEDURA OKREŚLANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

Procedura określania wartości rynkowej metodą korygowania ceny średniej składa się z następujących etapów:

1. Ustalenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen.
2. Określenie liczby i wag cech rynkowych na podstawie bazy danych cen transakcyjnych z rynku lokalnego.
W metodzie korygowania ceny średniej sposób określania wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że
 - *wartość rynkowa nieruchomości będącej wyceny mieści się w przedziale pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}) jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym przez rzeczoznawcę,*
 - *przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości ogólną metodę interpolacji,*
 - *w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej należy stosować metodę ekstrapolacji.*
3. Opis wycenianej nieruchomości pod kątem cech rynkowych.
4. Opis nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) wraz z podaniem cech rynkowych tych lokali.
5. Określenie ceny średniej (C_{sr}) z bazy danych transakcyjnych oraz zakresu sumy czynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{sr}}, \frac{C_{max}}{C_{sr}} \right]$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa nieruchomości znajduje się pomiędzy C_{min} a C_{max} .

6. Określenie zakresu współczynników korygujących u_i poszczególnych cech.

Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób :

$$waga_i \times (C_{min} / C_{max}) \leq u_i \leq waga_i \times (C_{max} / C_{min})$$

Przyjmując powyższe warunki brzegowe, należy zastosować w szacowaniu nieruchomości ogólną metodę interpolacji.

7. Określenie jednostkowej wartości rynkowej według poniższego wzoru:

$$W_R = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- u_i – wielkość i-go współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych dla danego rodzaju nieruchomości.

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości na danym rynku lokalnym.

3.5 ZAŁOŻENIA I DEFINICJE

W opracowaniu przyjęto następujące założenia:

- definicja wartości rynkowej nieruchomości jest przyjęta według *Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny* - standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych opracowanych i wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych,
- definicja wartości rynkowej nieruchomości jest zgodna z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz z wytycznymi Europejskiej Grupy Rzeczników Majątkowych TEGoVA,
- nieruchomość jest wyceniana jako „wolna” tj. bez najemców i dzierżawców,
- obecna funkcja nieruchomości jest zgodna z zapisami i wytycznymi planu zagospodarowania przestrzennego,
- kontynuacja obecnej funkcji nieruchomości jest uzasadniona i możliwa,
- instalacje i ich podłączenia są zgodne z obowiązującymi normami,
- elementy niezbadane i ukryte nie mają wpływu na wartość nieruchomości.

W trakcie realizacji wyceny oparto się na zasadzie *‘najlepszego i najbardziej efektywnego wykorzystania’ (Highest and Best Use)* definiowanego według *„The Appraisal of Real Estate”, 10th Edition* oraz Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 1 *„Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”*. Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

Zgodnie z wymogami standardów zawodowych oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami wycena nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu ma być przeprowadzona przez rzeczoznawców na podstawie jej wartości rynkowej.

Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści:

1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

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

tekst definicji podano za ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. Z 2004r. nr 261 poz. 2603 z późniejszymi zmianami)

przy uwzględnieniu definicji opublikowanej w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym Nr 1 *„Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”* Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych w treści -

Jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.

tekst definicji podano za Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym Nr 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, Warszawa 2009

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

W niniejszym operacie szacunkowym jako podstawę do obliczeń przyjęto wartość nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WR), wynika to z następujących czynników:

- celu sporządzenia wyceny,
- stanu rynku nieruchomości,
- uwarunkowań prawnych szacowanej nieruchomości.

Wartość nieruchomości określono z uwzględnieniem obowiązujących przepisów i przytoczonych wyżej metod i założeń.

3.6 DATA STANU NIERUCHOMOŚCI I POZIOMU CEN

Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości z dnia 20 grudnia 2016 roku tj. daty przeprowadzenia wizji lokalnej nieruchomości, według poziomu cen na dzień 26 października 2017 roku.

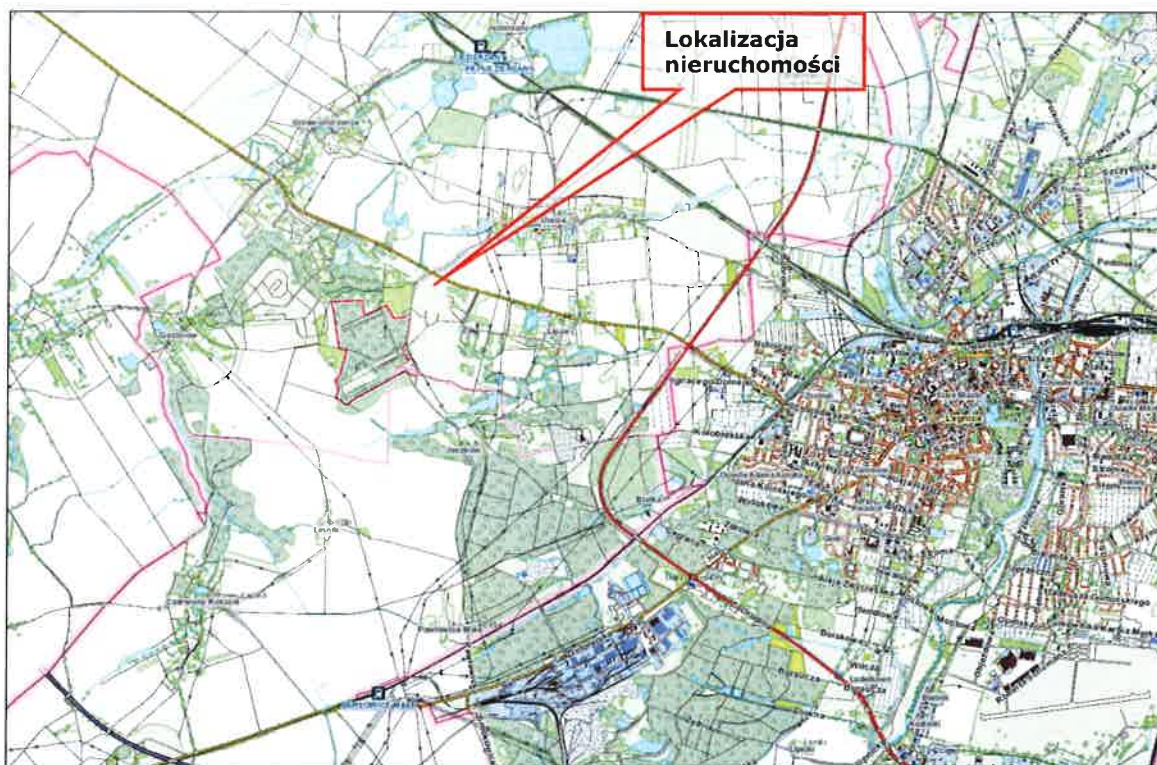


4 OPIS NIERUCHOMOŚCI

4.1 LOKALIZACJA I OTOCZENIE

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w m. Lipce, w północno zachodniej części miejscowości, bezpośrednio przy drodze krajowej DK94 (Legnica – Chojnów - Zgorzelec) tzw. „starej czwórce”, w sąsiedztwie planowanych dużych terenów mieszkaniowych (Osiedle Południowe) i usługowych.

SZKIC LOKALIZACYJNY NIERUCHOMOŚCI



4.2 LEGNICA



LEGNICA (dawniej *Lignica*, czes. *Lehnice*, niem. *Liegnitz*, łac. *Lignitium*) – miasto na prawach powiatu położone w południowo - zachodniej Polsce, w środkowej części województwa dolnośląskiego, na równinie legnickiej, nad rzekami: Kaczawą (lewy dopływ Odry) i wpadającą do niej Czarną Wodą. Miasto od 1 czerwca 1975 r. do 31 grudnia 1998 r. było stolicą województwa legnickiego. Obecnie siedziba władz powiatu legnickiego.

Legnica, według stanu na dzień 30 czerwca 2015 r., liczyła 101.133 mieszkańców i jest trzecim co do wielkości (po Wrocławiu i Wałbrzychu) miastem w województwie dolnośląskim oraz 38. w Polsce. Stanowi również najdalej wysunięty na południe i największy ośrodek miejski Legnicko-Głogowskiego Okręgu Miedziowego i aglomeracji, liczącej 448.494 osób.

Miasto jest regionalnym ośrodkiem akademickim, w którym znajduje się 7 uczelni wyższych, na których studiuje 16 tys. osób.

Korzystne położenie miasta w centrum Dolnego Śląska - na skrzyżowaniu europejskich szlaków komunikacyjnych - ma istotne znaczenie dla jego rozwoju gospodarczego i turystycznego. Równie ważne jest bliskie sąsiedztwo z Niemcami i Czechami. Legnica leży na historycznych trasach: wędrówek cystersów oraz handlowo-pielgrzymkowej *Via Regia* rozpoczynającej się w Portugalii, a kończącej na Ukrainie. Również dzisiaj miasto jest ważnym węzłem komunikacyjnym: drogowym z autostradą A4 (wschód-zachód) i drogą krajową DK3 (północ-południe) oraz kolejowym Wrocław - Drezno.

Ze względu na bliskość celtyckich osad znajdujących się na równinie w pobliżu Ślęży, miasto Legnicę można przyjąć za dziedziczkę osady *Lugidunum*, potwierdzonej źródłami rzymskimi, a znajdujące się na rozlewiskach Kaczawy.

Pierwsze udokumentowane ślady osadnictwa Słowian na terenie Legnicy pochodzą z VIII w. Legnica była wówczas centralnym grodem plemienia Trzebowian. Nazwa grodu pojawiła się po raz pierwszy w dokumencie pisanym Bolesława Kędzierzawego w 1149 r. W 1241 r. pod Legnicą obok obecnej miejscowości Legnickie Pole rozegrała się słynna bitwa z Mongołami (bitwa pod Legnicą). Skutecznie obronił się przed nimi Zamek Piastowski w Legnicy, którego kasztelanem był, według średniowiecznego dokumentu spisane po łacinie w 1242 roku, Lassota – castellano in Legnic.

W 1248 r. miasto stało się stolicą Księstwa Legnickiego. Dzięki lokacji na prawie magdeburskim ok. 1264 r. u podnóża zamku zaczęło rozwijać się miasto. Za sprawą nieudanej ekspansjonistycznej polityki Bolesława III Rozrutnego, w 1329 r. miasto stało się stolicą czeskiego lenna

Dzięki usytuowaniu na skrzyżowaniu szlaków handlowych z Niemiec, poprzez Wrocław i Kraków do Kijowa oraz z Wielkopolski na Południe nastąpił rozwój handlu i rzemiosła. W okresie średniowiecza czerpało też zyski z wydobywania złota w kopalni w Mikołajowicach. W lipcu 1454 r. miał miejsce bunt pospólstwa, który zapobiegł oddaniu Legnicy pod bezpośrednie władanie królów czeskich. W 1675 r. zmarł ostatni książę piastowski Jerzy Wilhelm, co sprawiło, że miasto dostało się pod bezpośrednie panowanie Habsburgów.

Po zdobyciu Śląska przez Królestwo Prus miasto, wraz z całym regionem stało się od 1740 r. częścią państwa pruskiego, a odrębność administracyjna księstwa uległa ostatecznej likwidacji. W okresie tym miasto stało się garnizonem, m.in. 7 Pułku Grenadierów im. Króla Wilhelma I.

Legnica w 1945 r. znalazła się na mocy postanowień konferencji poczdamskiej w granicach Polski. W maju tegoż roku miasto doznało wielkich zniszczeń, których skutki nawet aktualnie odbijają się na krajobrazie miejskim. Dotychczasową ludność miasta wysiedlono do Niemiec. Dzięki dobrze zachowanym poniemieckim obiektom wojskowym w mieście ulokowano garnizony: Wojska Polskiego (istniejący w latach 1945-2007) oraz zajmujące znaczny obszar miasta dowództwo i koszary Północnej Grupy Wojsk Armii Radzieckiej (stacjonującej w mieście w latach 1945-1993).

W latach 60. i 70. XX wieku wyburzono pozostałości poniemieckich kamienic w rynku oraz w pobliżu zamku i wybudowano tam bloki mieszkalne, niszcząc zabytkowy układ urbanistyczny. Przy budowie hotelu *Cuprum* zburzono fragmenty średniowiecznych murów obronnych.

Funkcję przemysłową ożywiło powstanie w latach 50. pierwszej w Polsce Huty Miedzi oraz odkrycie pod Lubinem nowych rud i utworzenie Legnicko-Głogowskiego Okręgu Miedziowego.

Dziś w miejscu średniowiecznego miasta rozbudowywanego od początków istnienia Księstwa Legnickiego stoi zabudowa śródmieścia o estetyce charakterystycznej dla urbanistyki niewydolnych gospodarczo krajów socjalizmu.

Dalszy rozwój przyniosła miastu decyzja o zlokalizowaniu w nim od 1975 r. stolicy województwa.

W latach 1945 -1984 w Legnicy dyslokowany był Sztab Główny Grupy Północ armii radzieckiej zajmujący ok. 1/3 miasta. Od 1990 – do czasu wycofania wojsk tj. do 17 września 1993. W okresie 1984 – 1991 w Legnicy było dyslokowane Naczelne Dowództwo Wojsk Kierunku Zachodniego.

Od początku lat 90. nastąpił rozwój szkolnictwa wyższego – do istniejącej od lat 60. filii Politechniki Wrocławskiej dołączyły Nauczycielskie Kolegium Języków Obcych, Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa oraz uczelnie prywatne.

Dalszy rozwój to powstanie w 1997 roku Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Ulokowało się w niej ponad 30 dużych zakładów, dając pracę ponad 5.000 osób.

Obecne granice administracyjne Legnicy zostały ustalone w roku 1983]. Od północy i zachodu miasto graniczy z gminą Miłkowice, od zachodu, wschodu i południa z gminą Krotoszyce, od południa i wschodu z gminą Legnickie Pole, od wschodu i północy z gminą Kunice.

ARCHITEKTURA I PODZIAŁ TERYTORIALNY MIASTA

Formalnie, choć status miasta daje taką możliwość, Legnica nie jest podzielona na osiedla ani dzielnice. Jedynym istniejącym podziałem, używanym do celów ewidencyjnych i rejonizacji szkół jest podział na 41 obrębów (Zabłocie, Piaski, Kąpielisko, Czarny Dwór, Piątnica, Górka, Ulesie, Zosinek, Fabryczna, Stare Miasto, Kartuzy, Piekary, Wrocławskie Przedmieście, Ogrody, Tarninów, Ochota, Winiary, Bielany, Nowiny, Białka, Glinki, Bartniki, Nowe Osiedle, Osiedle Sudeckie, Huta, Ludwikowo, Rybaki, Domki, Nowy Dwór, Bartoszków, Nowa Wieś, Przybków, Rzeszotary, Pawice, Pątnów, Piekary Stare, Piekary Wielkie, Osiedle Piekary, Osiedle Mikołaja Kopernika, Pawłowice, Smokowice) pokrywających się z obrębami geodezyjnymi.

Teren ścisłego centrum miasta, trawiony na przestrzeni wieków przez pożary, w latach 60. 70. XX w. został poddany częściowej zabudowie wielkopłytywowej i obecnie nie jest architektonicznie jednolity.

Na obszarze miasta znajdują się zarówno obiekty pochodzące ze:

- średniowiecza (Zamek Piastowski), Katedra, Kościół Mariacki, zabytkowe baszty pochodzące z części murów obronnych,
- renesansu (fragmenty Zamku, Kamienice Śledziowe tzw. „Śledziówki”, Dom Pod Przepiórczym Koszem, Kamienica Scultetusa),
- baroku (Akademia Rycerska, Kościół św. Jana, dawny Kościół Maurycego, Kuria Opatów Lubiąskich, Stary Ratusz),
- jak i przykłady architektury neoklasycystycznej (budynek dawnego „Empiku” w Rynku),
- neobarokowej (zabudowania I LO, budynek banku na placu Klasztornym),
- czy wreszcie obiekty współczesne oraz starsza zabudowa – kamieniczna budowana do początku XX w.

Bardziej jednolite są dzielnice przylegające do średniowiecznego centrum – w południowej, Tarninowie dominuje zabudowa eklektyczna z elementami modernizmu i secesji. W południowej części dzielnicy dominuje zabudowa kamieniczna.

Zachodnia dzielnica Fabryczna składa się z XIX-wiecznych fabryk i kamienic robotniczych, podobnie jak położona po wschodniej części dzielnica Kartuzy, oraz częściowo na północy i południowym wschodzie występuje zabudowa kamieniczna. Również dzielnica Ochota (na południowy wschód; od Parku Miejskiego do dzielnicy Tarninów) zabudowana jest kamienicami z początku XX w.

Osiedla domów jednorodzinnych – dzielnica Piekary Wielkie z elementami zabudowy szeregowej: Stare Piekary (północny wschód) oraz w rejonie dzielnicy Przedmieście Głogowskie (północ) oraz część osiedle Sienkiewicza (południe), Przybków (południe), osiedle Nowe (południe), i część dzielnicy osiedle Białe Sady (południowy wschód) z lat 20. XX w. stanowią typową realizację zabudowy koncepcji miasta-ogrodu[37]. Domy jednorodzinne budowane w czasach teraźniejszych (w XIX w.) reprezentują: osiedle Amerykańskie (zachód), osiedle Sienkiewicza (południe), osiedle w Alejach (południowy wschód) oraz domy budowane (w drugiej połowie XIX w.) reprezentują: Białe Sady (południowy zachód) i północna część dzielnicy Bielany oraz północna część osiedla Sienkiewicza – stanowią pozostałość idei budowy osiedli tanich – domków jednorodzinnych.

Bloki wielorodzinne w rejonie ul. Działkowej, Chojnowskiej i Marynarskiej, Asnyka i Złotoryjskiej (Osiedle Asnyka), ul. Gliwickiej (Czarny Dwór) i al. Rzeczypospolitej (Bielany) stanowią przykład zabudowy modernistycznej.

Budownictwo wielkopłytowe w technologii *FADOM* reprezentują osiedla wschodnie z przełomu lat 70. i 80. XX w. – osiedle Kopernika z przełomu lat 80. i 90. XX w. – osiedle Piekary oraz zachodnie – część osiedla Asnyka, oraz Zosinek czy okolice ulic: Drzymały i Piątnickiej.

Zabudowa w okolicach ulicy Myrka a Myśliwca, Słubickiej, Poznańskiej, Chocianowskiej czy w Lasku Złotoryjskim, to dawne kompleksy koszarowe wojsk Wehrmachtu, a następnie Północnej Północnej Grupy Wojsk Armii Radzieckiej adaptowana na współczesne mieszkania. Są wśród nich również pojedyncze budynki z wielkiej płyty, budowane przez polskie firmy w zamian za wymianę na dotychczas zajęte obiekty w centrum (zachodnia część os. Zosinek wzniesiona w technologii „Wrocławskiej Wielkiej Płyty”, budynki przy ul. Bydgoskiej, Chojnowskiej oraz ul. Marcinkowskiego czy Wybickiego i Kościuszki na Tarninowie), jak i montowane z elementów przywiezionych z ZSRR (budynki typu „LENINGRAD”).

GOSPODARKA LEGNICY

Pomimo że w samym mieście nie działa żadna kopalnia, z uwagi na położenie w LGOM i lokalizację w Zagłębiu Miedziowym, jednym z największych pracodawców w mieście są zakłady przemysłu miedziowego. Są to m.in. Huta Miedzi Legnica, Fabryka Przewodów Nawojowych „PATELEC ELPENA”, Pol-Miedź Trans oraz połączone z polkowickim „ZANAMEM” zakłady „ZANAM-LEGMET”.

W mieście działa Instytut Metali Nieżelaznych, składający się z 3 zakładów przy hucie miedzi; Doświadczalnych Hutnictwa Miedzi, Doświadczalny Chemii i Zakład Materiałów Ściernych.

Duże znaczenie w strukturze zatrudnienia w mieście i regionie ma Legnicka Specjalna Strefa Ekonomiczna, najwięcej pracowników (1.300) zatrudnia w niej firma WINKELMANN – producent podgrzewaczy wody oraz elementów dla branży sanitarnej i motoryzacyjnej. W strefie występuje przemysł motoryzacyjny, meblowy, spożywczy, maszynowy, chemiczny i metalowy.

4.3 POWIAT LEGNICKI



POWIAT LEGNICKI – powiat w Polsce (województwo dolnośląskie), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Legnica, które jednak samo stanowi osobne miasto na prawach powiatu i w skład powiatu legnickiego nie wchodzi. Powiat położony jest w centralnej części województwa dolnośląskiego.



W skład powiatu wchodzi:

- gminy miejskie: Chojnów
- gminy miejsko-wiejskie: Prochowice
- gminy wiejskie: Chojnów, Krotoszyce, Kunice, Legnickie Pole, Miłkowice, Ruja
- miasta: Chojnów, Prochowice (Legnica jest osobnym powiatem)



Powiat legnicki położony na Nizinie Śląsko - Łużyckiej, w centralnej części województwa dolnośląskiego graniczy z powiatem: bolesławieckim, polkowickim, lubińskim, wołowskim, średzkim, jaworskim, złotoryjskim.

Powiat legnicki charakteryzuje się nizinnym ukształtowaniem powierzchni. Średnia wysokość nad poziomem morza wynosi od 80 do 180 m. W części południowej powiatu występują niewielkie pofalowania terenu, najwyższe wzniesienie położone w Wale Okmiańskim tzw. "Zawały" ma wysokość ok. 270 m n.p.m.

Klimat powiatu legnickiego charakteryzuje się krótką zimą, wczesną wiosną i długim, ciepłym latem. Średnia temperatura roczna wynosi 7,7-8,5°C, średnie roczne opady 500-650 mm, a okres wegetacyjny trwa 225 dni i jest najdłuższy w Polsce.

Powiat legnicki ma charakter rolniczy, użytki rolne stanowią blisko 72% ogółu jego powierzchni, co daje mu piąte miejsce w województwie. W powiecie, ale i w województwie największy odsetek użytków rolnych posiada gmina Ruja - 81%. W ogólnej powierzchni użytków rolnych powiatu dominują grunty orne, które stanowią 85,5% użytków rolnych. Łagodny klimat charakteryzujący się bardzo krótką zimą, wczesną wiosną i długim ciepłym latem, długi okres wegetacji roślin oraz stosunkowo urodzajne gleby, to atuty dla rozwoju rolnictwa na naszym terenie. Można przyjąć, że ziemia legnicka jest zapleczem rolniczym centralnej części województwa dolnośląskiego. Korzystne warunki dla rolnictwa stanowią bazę do rozwoju przemysłu rolno-spożywczego. Niestety w ostatnich latach wiele zakładów przetwórczych uległo likwidacji np. spółdzielnia mleczarska, zakłady mięsne, zakłady przetwórstwa owocowo-warzywnego czy pobliska cukrownia w Jaworze.

Powiat legnicki posiada bogate złoża surowców naturalnych. Największe to położone w północnej części dotychczas nieeksploatowane złoża węgla brunatnego „LEGNICA” zalegające na głębokości od 142 m do 192 m, którego zasobność określa się na 2,7 mld Mg. Duże znaczenie gospodarcze mają zasoby kruszyw budowlanych, które aktualnie wydobywane są w rejonie Rokitek, Okmian i Spalonej. Na terenie powiatu funkcjonuje kopalnia bazaltu „LUBIEN” i kopalnia kwarcytu „TACZALIN”. Ważne dla lokalnej gospodarki jest wydobycie surowców ilastych, duże zasoby udokumentowanych złóż w Kunicach stanowią podstawę do produkcji doskonałej jakości ceramiki budowlanej.

W powiecie działa przeszło 3.750 jednostek gospodarczych. Najwięcej jednostek funkcjonuje w branżach handel i naprawy (1.320), przetwórstwo przemysłowe (433) oraz obsługa nieruchomości i nauka (404).

Przemysł usytuowany jest w dwóch ośrodkach miejskich powiatu. W Chojnowie funkcjonują zarówno zakłady o wieloletniej tradycji, jak i nowe jednostki gospodarcze. Tutaj produkowane są maszyny rolnicze, akcesoria dla przemysłu mięsnego i wędliniarskiego, rozwija się przemysł spożywczy, skórzaný i odzieżowy. Warto dodać, iż na terenie gminy Chojnów występuje największa w kraju koncentracja firm zajmujących się sprzedażą i dzierżawą używanych maszyn oraz ciężkiego, budowlanego sprzętu specjalistycznego.

W Prochowicach skupia się przetwórstwo spożywcze, produkcja elementów betonowych, wytwórnia pasz i makaronów oraz przemysł skórzaný. Sam powiat nie jest gospodarczym liderem, jednak należy zauważyć, że w jego centralnej części położona jest Legnica, która pod względem gospodarczym stanowi drugi po Wrocławiu ośrodek województwa.

W Legnicy powstała i nadal doskonale rozwija się Legnicka Specjalna Strefa Ekonomiczna (76 firm z zatrudnieniem 8.700 osób), której część (podstrefa o powierzchni 48 ha) położona jest w gminie Legnickie Pole. W podstrefie działalność gospodarczą podejmują takie firmy jak: Voss Automotive Polska, Apinex, Lidl Polska, Sor Iberica.

W drugiej podstrefie położonej w Chojnowie o powierzchni ok. 7 ha inwestują firmy Impel i Feerum. Z inicjatywy wiejskiej gminy Chojnów utworzono Teren Aktywności Gospodarczej "Krzywa-Okmiany" o powierzchni 201 ha, na którym wydzielono działki pod zabudowę przemysłową i usługową.

4.4 GMINA MIŁKOWICE



Miłkowice (do 1954 gmina Grzymalin) - gmina wiejska w województwie dolnośląskim, w powiecie legnickim. W latach 1975-1998 gmina położona była w województwie legnickim.

Siedziba gminy to Miłkowice. Przez gminę przebiega droga krajowa DK94 z Legnicy do Lubina i z Legnicy do Chojnowa.

Według danych z 31 grudnia 2011 gminę zamieszkiwało 6.322 osób.

Według danych z roku 2002 gmina Miłkowice ma obszar 86,37 km², w tym[2]:

- użytki rolne: 72%
- użytki leśne: 11%

Gmina stanowi 11,6% powierzchni powiatu legnickiego.

Gmina Miłkowice położona jest na Równinie Legnickiej, w środkowej części województwa dolnośląskiego, w południowo zachodniej części Polski, między Legnicą i Chojnowem. Gmina Miłkowice jest gminą wiejską, wchodzącą w skład powiatu legnickiego.

Powierzchnia gminy wynosi 86,4 km², składa się na nią 16 miejscowości: Bobrów, Dobrzejów, Głuchowice, Goślinów, Gniewomirowice, Grzymalin, Jakuszów, Jezierzany, Kochlice, Lipce, Miłkowice, Pątnówek, Rzeszotary, Siedliska, Studnica i Ulesie. Największą wsią w gminie są Miłkowice, w których mieszka ponad dwa tysiące osób.



Teren gminy jest nizinny, a szczególnie wysoka jakość gleb w jej południowej części (gleby klasy I-IV zajmują 85 proc. powierzchni gruntów) i sprzyjające warunki klimatyczne przesądziły o jej rolniczym charakterze. Mieszkańcy specjalizują się w hodowli trzody chlewnej, uprawie zbóż i warzyw. Wszystkie wsie są już zwodociągowane, Miłkowice i Siedliska mają już kanalizację dzięki wybudowanej oczyszczalni ścieków, w najbliższych latach kontynuowany będzie program kanalizacji reszty wsi i rozpoczęta zostanie gazyfikacja gminy. Przez gminę przebiega międzynarodowa droga A-3 północ-południe i krajowa z Legnicy do Zgorzelca, a także zelektryfikowana magistrala kolejowa Wrocław-Węgliniec.

4.5 OPIS LOKALIZACJI

Szczegółowa lokalizacja nieruchomości, która jest poddana wycenie jest wskazana na poniższym wycinku ortofotomapy:



Źródło – milkowice.netgis.pl, ilustracja załączona wyłącznie dla celów informacyjnych

Teren, który obejmuje wyceniana nieruchomość jest położony w I linii zabudowy od drogi krajowej DK94 (Legnica – Chojnów - Zgorzelec) tzw. „starej czwórki”, w sąsiedztwie planowanych dużych terenów mieszkaniowych (Osiedle Południowe) i usługowych, w zachodniej części miejscowości, przy granicy wsi Gniewomirowice.

Działka 1/14 ma regularny kształt zbliżony do prostokąta a jej granice stanowią:

- od północy – droga krajowa DK94 o nawierzchni asfaltowej,
- od wschodu – tereny niezabudowane przeznaczone w *Studium...* pod zabudowę usługową a za nimi droga dojazdowa z drogi krajowej DK94 na Os. Południowe,
- od zachodu – droga dojazdowa z drogi krajowej DK94 na Osiedle Południowe a za nią tereny niezabudowane przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową,
- od południa – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

Wjazd na teren nieruchomości z drogi krajowej DK94 – drogi ponadlokalnej o nawierzchni asfaltowej prowadzącej z Legnicy do Chojnowa i dalej do Zgorzelca. Stan zagospodarowania nieruchomości jest niski, znajdują się na nim zadrzewienia – brzozy samosiejki. Teren nie jest ogrodzony.

Nieruchomość nie ma obecnie bezpośredniego dostępu do infrastruktury komunalnej (przyłączy), infrastruktura możliwa do uzyskania to:

- sieć energetyczna,
- sieć wodociągowa,
- sieć gazowa,



Źródło – geoportal.gov.pl ilustracja załączona wyłącznie dla celów informacyjnych

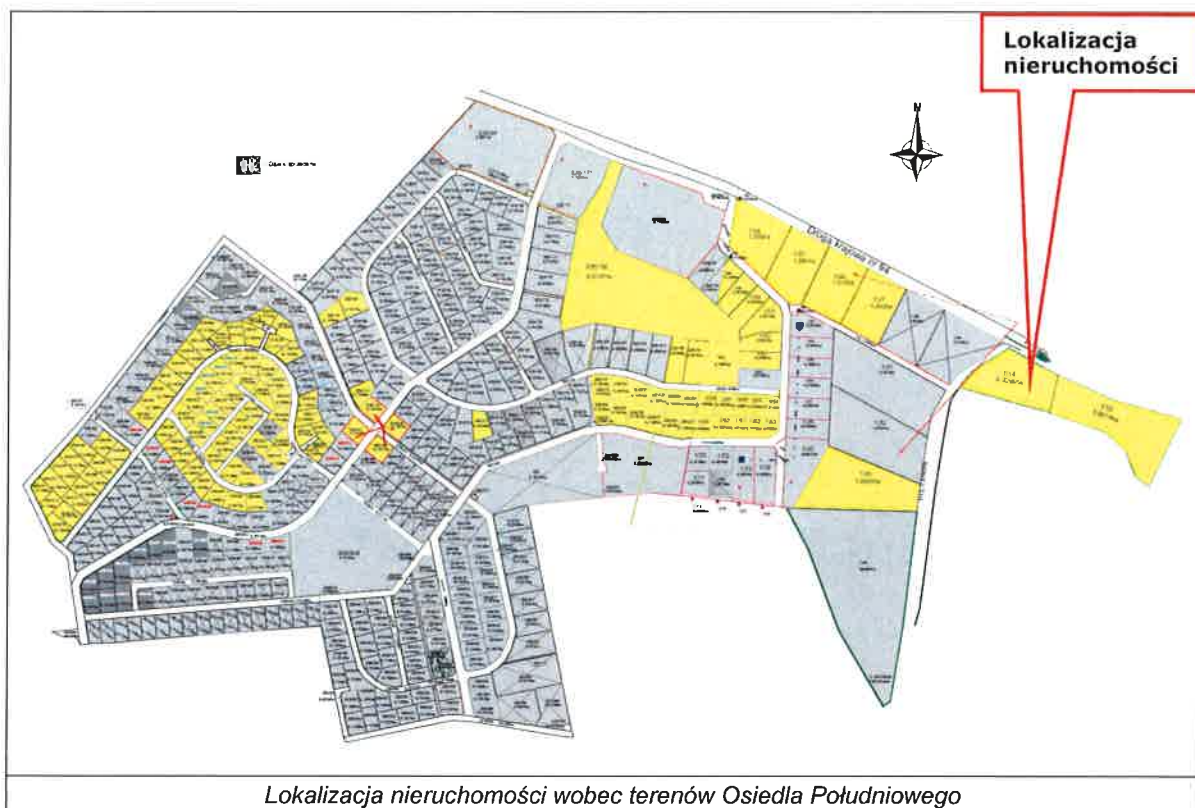


Z uwagi na cel i zakres oszacowania rzeczoznawca nie oszacował odrębnie wartości rynkowych obiektów niekubaturowych, wychodząc z założenia, że są one elementami towarzyszącymi, niezbędnymi i warunkującymi prawidłowe funkcjonowanie obiektów kubaturowych, tym bardziej, że nie miał możliwości wykonania szczegółowej inwentaryzacji oraz jednoznacznego określenia zastosowanych materiałów i parametrów technicznych elementów uzbrojenia gruntu.

Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana podejściem porównawczym na podstawie transakcji rynkowych dla nieruchomości, gdzie udział obiektów niekubaturowych oraz obiektów pomocniczych zawiera się w cenach transakcyjnych przyjętych do porównania w procedurze wyceny.

4.6 AKTUALNY STAN ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU

Teren nieruchomości nie jest zabudowany. Nieruchomość jest słabo zagospodarowana, nieogrodzona, wymaga przygotowania pod inwestycję.





Widok nieruchomości od zachodu, z drogi krajowej DK94



Widok drogi krajowej DK94 w kierunku wschodnim



Widok drogi dojazdowej na Osiedle Południowe przy granicy zachodniej działki



Widok drogi dojazdowej na Osiedle Południowe przy granicy zachodniej działki



Widok drogi krajowej DK94 w kierunku zachodnim



Widok drogi krajowej DK94 w kierunku zachodnim

5 PROCEDURA SZACOWANIA

Dla potrzeb niniejszej wyceny zbadano lokalny rynek nieruchomości oraz dokonano jego analizy na podstawie wskazanych źródeł informacji.

Zakres analizy i stopień jej szczegółowości wynikał w szczególności z:

- stanu prawnego wycenianej nieruchomości, w tym przypadku nieruchomości gruntowej niezabudowanej,
- celu i zakresu wyceny, w tym przypadku określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celów sprawozdawczości rachunkowej.
- dostępności i liczebności danych rynkowych odnoszących się zwłaszcza do transakcji rynkowych nieruchomości o atrybutach porównywalnych do atrybutów nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- metodologii przyjętej do sporządzenia wyceny.

Celem dokonanej analizy rynku było określenie podstaw rynkowych sporządzenia wyceny, a w szczególności:

- stanu i stopnia rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- uwarunkowań tego rynku, w tym stosunków w zakresie popytu i podaży oraz kształtowania się cen transakcyjnych na tym segmencie rynku,
- stopnia spełnienia przez nieruchomość wymogów rynku lokalnego,
- wybór danych przyjętych w procesie szacowania.

5.1 OPIS RYNKU

5.1.1 RODZAJ RYNKU

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności i użytkowania wieczystego. Inwestorzy rynkowi nie rozróżniają obu praw i różnica pomiędzy cenami transakcyjnymi gruntów będących przedmiotem prawa własności a użytkowania wieczystego nie przekracza 5 % zarówno w górę jak i w dół.

5.1.2 OBSZAR RYNKU

Teren regionu dolnośląskiego – Legnica, powiaty: legnicki, oławski, oleśnicki, trzebnicki i wrocławski.

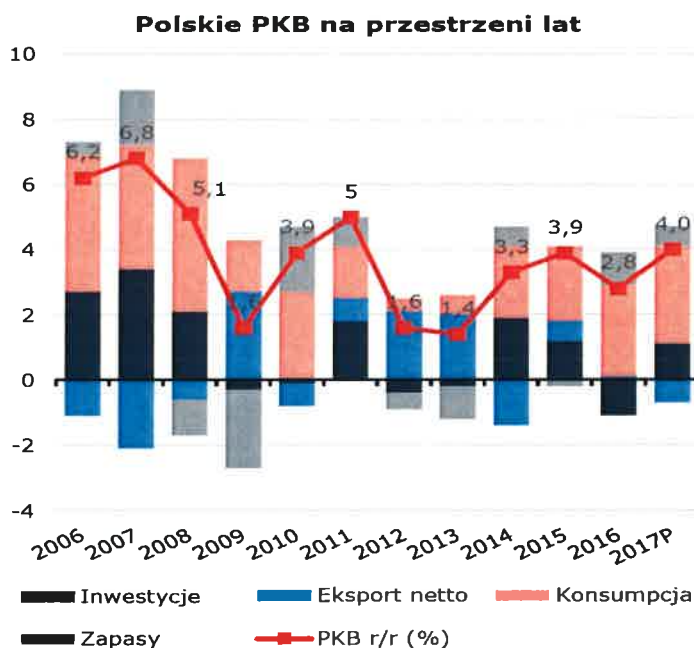
5.1.3 OKRES BADANIA CEN

Od roku 2002.

5.2 OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE

Gospodarka polska – mimo stagnacji na głównych rynkach eksportowych – wciąż znajduje się na ścieżce wzrostu. Zapoczątkowane w 2013 roku ożywienie gospodarcze było kontynuowane również w 2015 roku – wzrost gospodarczy przekroczył 3,0%. Jednocześnie odnotowano przyspieszenie wzrostu wynagrodzeń ponad 4%, a liczba osób pozostających bez pracy spadła po raz pierwszy od ponad dwóch lat poniżej dwóch milionów. Tym niemniej, I półrocze 2016 roku było również okresem wzrastającej niepewności co do krótkoterminowych perspektyw polskiej gospodarki. Negatywnie w 2015 r. zaskoczyła inflacja. Wbrew prognozązom rok upłynął pod znakiem niemal monotonicznego jej spadku – w lipcu po raz pierwszy w historii spadła ona poniżej zera a na koniec roku sięgnęła -1%.

W 2016 rok polska gospodarka weszła solidnie rozpędzona, a wzrost gospodarczy w I kwartale wyniósł aż 3,4%, zaskakując pozytywnie ekonomistów, przebijając oczekiwania nawet największych optymistów. Choć nie brakowało czynników ryzyka i towarzyszących im obaw o polską gospodarkę, a także negatywnych niespodzianek w danych o wyższej częstotliwości, wzrost gospodarczy w kolejnych kwartałach utrzymał się powyżej 3% (3,5% w II kwartale, 3,1% w IV kwartale).



Źródło – mBank Hipoteczny

Na bardzo dobre wyniki polskiej gospodarki złożyło się kilka czynników:

- Dalsze przyspieszenie w konsumpcji, wspierane wyższym realnym wzrostem dochodów gospodarstw domowych (dotyczy to nie tylko płac, ale również innych źródeł dochodu takich jak świadczenia społeczne) i systematycznie poprawiającymi się nastrojami konsumentów. W 2016 roku, przy dość umiarkowanych wzrostach sprzedaży detalicznej, za gros wzrostów konsumpcji odpowiadały usługi.
- Silne wzrosty inwestycji prywatnych, które odpowiadały w 2016 roku za większą część wzrostu nakładów na środki trwałe w gospodarce. Siła inwestycji prywatnych to w opinii Banku przede wszystkim efekt odroczonego popytu inwestycyjnego (w okresie dekoniunktury przedsięwzięcia były odkładane na później) i silnej poprawy sentymentu przedsiębiorstw na przełomie roku, a także konieczność zwiększania mocy wytwórczych, których wykorzystanie jest relatywnie wysokie.

- Duża żywotność polskiego rynku pracy – w 2016 roku obserwowaliśmy dalszy spadek stopy bezrobocia, która w grudniu sięgnęła zaledwie 11,4% (wobec 13,4% na koniec 2015 r.). Jednocześnie, w minionym roku dynamicznie rosła liczba pracujących – w zależności od przyjętej miary i źródła danych, wzrost ten wyniósł od 0,7 do 2%.
- Drastyczne złagodzenie polityki pieniężnej w poprzedzającym roku, które obok natychmiastowych skutków w postaci zmniejszenia obciążeń budżetów gospodarstw domowych obsługą zadłużenia, wpłynęło również na strukturę ich aktywów (wycofywanie środków z kont oszczędnościowych i przenoszenie do funduszy inwestycyjnych lub ich wydawanie), wspierając wydatki konsumpcyjne.

Wbrew powszechnym prognozom i wbrew oczekiwaniom NBP, w 2016 inflacja nie powróciła do wzrostów. Przeciwnie – to właśnie w 2016 roku inflacja spadła poniżej zera i to właśnie w tym roku notowano w kolejnych miesiącach kolejne rekordy na tym obszarze. Na przestrzeni roku inflacja spadła z 0,5% notowanych w styczniu 2016 do -1% w grudniu 2016. Złożyło się na to wiele czynników, począwszy od silnych spadków cen żywności związanych z bardzo dobrymi zbiorami i późniejszą wojną handlową z Rosją, a skończywszy na „szoku naftowym” pod koniec 2014 (spadek cen ropy naftowej o ponad 50%), którego efekty jeszcze w pełni nie znalazły odzwierciedlenia w danych CPI. Na te impulsy nałożył się niski poziom inflacji bazowej, który należy wiązać ze zjawiskami deflacyjnymi w otoczeniu zewnętrznym polskiej gospodarki (ujemne tempo wzrostu cen dóbr importowanych przez większą część roku) i wciąż niepełną odbudowę popytu wewnętrznego w kraju. W takich warunkach średnioroczne tempo wzrostu cen konsumentów wyniosło w 2014 roku niemal dokładnie zero.

Po pierwsze, wpływ konfliktu ukraińsko-rosyjskiego, jego politycznych reperkusji i załamania aktywności ekonomicznej w obydwu krajach zaczął być odczuwalny w sposób wyraźny przez polskich przedsiębiorców. Zgodnie z danymi GUS, wyrażony w złotych eksport do państw Europy Środkowo - Wschodniej (a więc przede wszystkim do Rosji i na Ukrainę) spadł w pierwszych pięciu miesiącach roku o 10% w stosunku do analogicznego okresu 2014 roku, przy czym spadek wartości dóbr wysyłanych z Polski na Ukrainę sięgnął w tym okresie 30%.

Po drugie, aktywności gospodarczej w I kwartale w pełni pomogły korzystne warunki atmosferyczne, jako że ciepła i sucha zima pozwoliła na wczesne rozpoczęcie prac budowlanych. Przesunięcie to dostrzeżono zarówno w danych miesięcznych dot. produkcji budowlano-montażowej i liczby mieszkań, których budowy rozpoczęto, jak i w wynikach tych branż przetwórstwa przemysłowego, których produkty znajdują zastosowanie przede wszystkim w budownictwie (cement i produkty rafineryjne, metale).

Po trzecie, obowiązujące przez pierwsze trzy miesiące roku zmienione zasady odliczania VAT od samochodów innych niż ciężarowe (popularne „samochody z kratką”) pozwoliły na istotne zwiększenie sprzedaży samochodów, klasyfikowanych równocześnie jako środki trwałe (środki transportu) przez przedsiębiorców dokonujących zakupów. Stanowiło to czynnik zwiększający jednocześnie konsumpcję i inwestycje prywatne.

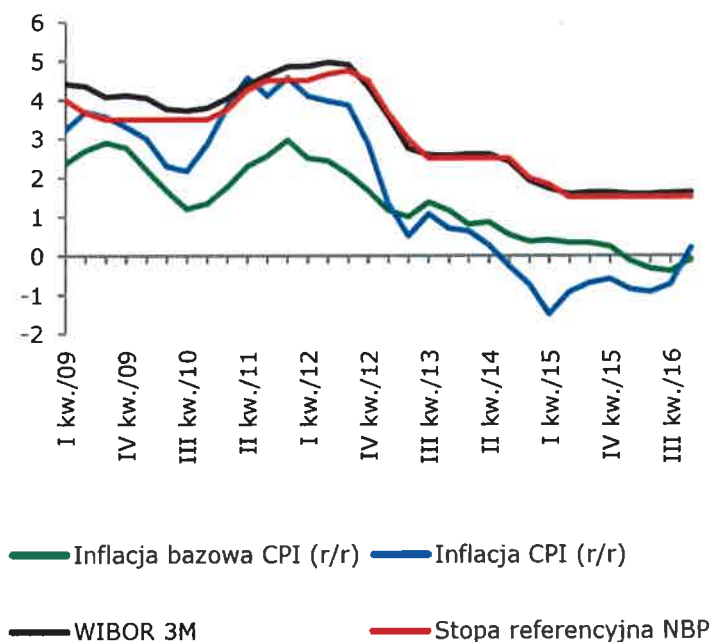
Wymienione wyżej czynniki nałożyły się na pozytywne tendencje istniejące już wcześniej w polskiej gospodarce – mowa tu przede wszystkim o rosnącej skłonności przedsiębiorstw do inwestowania (do czego zmusza wzrost popytu i wysoki poziom mocy wytwórczych) oraz o stale poprawiającym się sentymencie gospodarstw domowych, które na konsumpcję wydają coraz większe strumienie dochodów (przede wszystkim płac). Tym niemniej, o ile I kwartał był czasem pozytywnych zaskoczeń, o tyle w kolejnych trzech miesiącach dominowały negatywne niespodzianki. Spowolnienie dynamiki produkcji przemysłowej i produkcji budowlano-montażowej w II

kwartale, w połączeniu z zakończeniem oddziaływania jednorazowych czynników sprawia, że – w ocenie Banku – wzrost gospodarczy w II kwartale najprawdopodobniej spowolnił do ok. 3,0% r/r. Zmienne koleje polskiej gospodarki znalazły również odzwierciedlenie w pogorszeniu sentymentu przedsiębiorców, najsilniej widocznym w odpowiedziach udzielanych przez menadżerów logistyki (indeks PMI).

I połowa roku w polityce pieniężnej upłynęła pod znakiem kontynuacji łagodnego nastawienia, uzasadnionego przez brak presji inflacyjnej w gospodarce. Konsensus, zarówno w łonie Rady Polityki Pieniężnej, jak i wśród analityków i uczestników rynku wskazywał na utrzymywanie stóp procentowych na rekordowo niskim poziomie przez kolejne miesiące. Zmiana w polityce pieniężnej przychodziła jednak powoli.

Oczekiwania wznowienia cięć stóp procentowych pojawiły się w maju i czerwcu, wraz z pogorszeniem krajowych danych makroekonomicznych, intensyfikacją wojny handlowej z Rosją oraz rozpoczęciem nowej fazy luzowania monetarnego przez Europejski Bank Centralny. Informacje napływające w miesiącach wakacyjnych tylko ten trend wzmocniły i ostatecznie na wrześniowym posiedzeniu RP zasygnalizowała rozpoczęcie nowego cyklu cięć stóp procentowych. Doszło do tego w październiku, kiedy stopa referencyjna została obniżona o 50 pb (lombardowa aż o 100 pb).

W kolejnych miesiącach na decyzjach RPP zaważyły wewnętrzne różnice zdań co do adekwatnej reakcji na połączenie solidnego wzrostu gospodarczego i pogarszających się perspektyw inflacyjnych, i na posiedzeniach w listopadzie i grudniu nie doszło do obniżek, choć gołąbie skrzydło Rady Polityki Pieniężnej takie wnioski regularnie zgłaszało.



Źródło – mBank Hipoteczny

5.3 RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Wśród najważniejszych czynników ryzyka dla polskiej gospodarki wymienić należy recesję na rynkach zagranicznych utrudniającą eksport, kryzys na światowych rynkach finansowych i coraz większe uzależnienie polityki kredytowej banków krajowych od zewnętrznych źródeł finansowania.

Dwa pierwsze czynniki znajdują się poza zasięgiem oddziaływania krajowej polityki gospodarczej, która może wykorzystywać jedynie środki o charakterze buforowym, ochraniające polski rynek przed skutkami zewnętrznych zawirowań. Wydaje się, że wyjaśnienia wymaga czynnik trzeci, ważny co najmniej z dwóch powodów. Jest często niedoceniana, endogeniczną przyczyną kryzysów bankowych i gospodarczych oraz znajduje się w zasięgu wpływu krajowej polityki gospodarczej.

Rynek nieruchomości w Polsce jest silnie związany z rynkiem kredytów hipotecznych, które finansują obecnie ponad 85 % zakupów mieszkań. Budownictwo stanowiło jak dotychczas silną lokomotywę wzrostu całej gospodarki.

W tych trudnych okolicznościach, których jednym z poważniejszych katalizatorów był rynek nieruchomości w USA i Europie warunki funkcjonowania tego rynku na terenie naszego kraju też uległy znaczącemu pogorszeniu. Przede wszystkim pojawiły się poważne utrudnienia ze strony kapitału finansującego rynek nieruchomości, który do niedawna podejmował się finansowania inwestycji powyżej ich wartości zaś obecnie wymaga znacznego wkładu własnego. Decyzja ta utrudniła życie zarówno jednostkowym konsumentom, którzy nie mają możliwości sfinansowania własnego mieszkania przy takich wymaganiach instytucji finansowych, jak i deweloperom.

Deweloperzy ubiegający się o finansowanie nie mają już zagwarantowanego pozytywnego nastawienia banków, które nauczone gorzkim doświadczeniem prześwietlają wszelkie inwestycje i bardzo ostrożnie finansują nowe inwestycje. Nie inaczej jest też z tymi, którzy kończą inwestycje i z różnych względów nie są w stanie, ze względu na różnice kursowe czy też inne czynniki, sfinansować jej do końca a banki niechętnie przyznają następne środki na dokończenie, dla ratowania tych, już wykorzystanych. Powoduje to silne napięcia na rynkach nieruchomości i w niektórych przypadkach skutkuje ogłoszeniem bankructwa przedsiębiorców, a czasami tylko znacznymi obniżkami cen nieruchomości. Jest to forma reakcji na sytuację na rynku gdzie podaż jest ciągle znacznie wyższa od popytu, stłumionego przez instytucje finansowe. Kredyt na zakup nowych mieszkań na rynku wtórnym zaczął stanowić nieoczekiwaną konkurencję dla deweloperów. Finansuje bowiem zakup mieszkań oferowanych przez niedawnych nabywców. W ten sposób firmy deweloperskie narażone są na silną konkurencję ze strony swoich byłych klientów. Po trzecie – nastąpiła gwałtowna zmiana modelu finansowania mieszkań. Dotychczasowy model, polegający na zaliczkach wpłacanych okresowo przez nabywców, uległ zmianie. Klienci mają coraz bogatszą ofertę nabycia nieruchomości gotowych, dlatego nie chcą akceptować zaliczkowego finansowania mieszkań, które są dopiero w fazie projektowania lub budowy.

Sytuacja kryzysu na rynkach finansowych nie jest jedynym czynnikiem mającym wpływ na rynek nieruchomości. W obliczu kryzysu, obniżenia prognoz wzrostu gospodarczego, przewidywanego wzrostu bezrobocia oraz wahań stabilności walutowej złotówki nowego znaczenia zaczynają nabierać także takie czynniki jak brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotychczas ten element mimo, że zauważany, powodujący wzrost wartości kosztów i długotrwałości oczekiwania na zwrot z zainwestowanego kapitału był rekompensowany przez systematyczny wzrost cen nieruchomości i łatwą zbywalność przy rosnącym popycie. Jednak gdy zabrakło siły napędowej dla rynku – popytu, zaczęły się problemy także z cenami nieruchomości, inwestorzy znacznie baczniej obserwują wszelkie czynniki powodujące wzrost koniecznych nakładów i dążą do obniżenia kosztów. Spadające tempo inwestycji w nieruchomości musiało się także odbić na rynku nieruchomości

niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę. Jeszcze w 2007 roku widać było determinację wielu inwestorów, którzy nie bacząc na długotrwałe procedury administracyjne walczyli o odrolnienie każdego skrawka ziemi nadającego się pod zabudowę, najchętniej mieszkaniową. Obecnie nie widać już tej determinacji, szczególnie jeżeli chodzi o grunty, dla których istnieje możliwość wydania warunków tylko i wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową.

Niestety okazuje się, że ograniczenie popytu powoduje znaczne osłabienie zainteresowania zakupem gruntów i choć nie obserwuje się jeszcze znaczących spadków cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych to jednak zmiany, które zamierza wprowadzić ustawodawca mogą wraz z aktualnie panującymi warunkami ekonomicznymi doprowadzić do niewielkiej korekty cen transakcyjnych.

W dużo lepszej sytuacji znajduje się sektor nieruchomości gruntowych niezabudowanych o możliwym wykorzystaniu pod zabudowę komercyjną i usługową. Tutaj kwestie związane z wpływem szeroko pojętego kryzysu i zmniejszenia popytu jest znacznie mniej odczuwalna. Powodem jest mocniejszy związek tego sektora z rodzimą sytuacją gospodarczą. Oczywiście tempo wzrostu popytu na tego rodzaju gruntu też poddało się ogólnie przyjętej tendencji, która prowadzi do zmniejszenia, jednak spowodowało to tylko niewielkie spowolnienie rynku.

W granicach miast jest coraz mniej gruntów, na których możliwa jest zabudowa obiektem o przeznaczeniu komercyjnym lub usługowym. Zdecydowana większość wydanych decyzji dotyczy budynków mieszkalnych ewentualnie mieszkalno – usługowych. Wynika to z inercji rynku nieruchomości, którego reakcja na warunki makroekonomiczne jest zawsze opóźniona o kilka miesięcy, ale także z dużo większego popytu, jakimi charakteryzowały się grunty o tym przeznaczeniu w poprzednich latach.

5.4 OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH

Analiza transakcji z rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową i użytkową zawartych w mieście Legnica w latach 2009 – 2017 prowadzona przez autora operatu oraz danych uzyskanych od firm zajmujących się obrotem nieruchomościami – pozwala na stwierdzenie, że obrót gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodziną jest dość duży z wyraźną przewagą popytu nad podażą. Popyt inwestorów (deweloperów) jest w większości skierowany w stronę terenów średniej wielkości (ok. 800 – 1.500 m²), położonych w atrakcyjnych lokalizacjach, z bezpośrednim wjazdem i dobrym dojazdem. Popyt inwestorów instytucjonalnych, skierowany na zakup nieruchomości na cele inwestycyjne jest również duży, z wyraźnym trendem wzrostowym. Dużym powodzeniem cieszą się również tereny duże kilku- czy kilkunastohektarowe pozwalające deweloperom na racjonalne planowanie dużych inwestycji, odbija się to również w cenach tych gruntów osiągających pułapy przekraczające ceny działek średnich – do 5.000 m².

Analiza cen transakcyjnych w powiecie legnickim potwierdza prawdziwość danych statystycznych. W procesie szacowania nieruchomości analizie poddano kilkadziesiąt transakcji zawartych na terenie powiatu, w którym położona jest nieruchomość oraz w powiatach sąsiadujących. Fakt ten potwierdza ogólną tendencję, gdzie na terenie aglomeracji wrocławskiej większość zawartych umów sprzedaży dotyczy gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym.

Ceny gruntów budowlanych usługowych w powiecie legnickim w latach 2013 - 2017 zawierały się w przedziale od 100,- zł/m² do ponad 800,- zł/m² za działkę budowlaną, a cena jest głównie uzależniona od dwóch czynników:

- zapisów w planie zagospodarowania przestrzennego, obecnie nie notuje się sprzedaży działek budowlanych ponieważ po uchwaleniu nowego planu zagospodarowania przestrzennego właściciele gruntów, których przeznaczenie zostało

- zmienione z rolnego na budowlane wstrzymali się z ich sprzedażą na okres pięciu lat aby nie płacić opłaty planistycznej,
- obszaru i kształtu terenu,
- dotąd dodatkowe czynniki wpływające na cenę gruntu to:
- uzbrojenie terenu w media,
 - tzw. wystawa, czyli szerokość frontu działki,
 - warunki gruntowo – wodne.

Popyt, kreowany w latach 2006 – 2009 przez dużych inwestorów na grunty pod zabudowę mieszkalną i użytkową spowodował utrzymywanie się cen wywoławczych gruntów na wysokim poziomie. Odnotowuje się także wysoki poziom cen wywoławczych nieruchomości gruntowych sprzedawanych przez inwestorów prywatnych. Sprzedający oczekują na powrót koniunktury gdyż pomimo recesji gospodarczej i spadku oprocentowania lokat bankowych oraz ich opodatkowania podatkiem dochodowym występuje cały czas związane z tym dość mocne zainteresowanie inwestorów lokowaniem oszczędności w inwestycje o niskim stopniu ryzyka. Większość transakcji na rynku wtórnym jest finansowana kredytami hipotecznymi.

Niewielka oferta rynku wolnych gruntów przeznaczonych pod zabudowę w granicach gminy Miłkowice powoduje, że na rynku wtórnym obrót nieruchomościami niezabudowanymi jest ograniczony, a ceny za te nieruchomości są na wysokim poziomie. Dominującym czynnikiem cenotwórczym, w przypadku gruntów niezabudowanych, poza lokalizacją, jest stopień i standard uzbrojenia, dojazd oraz wielkość działki.

5.5 OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

Utrzymująca się od wielu miesięcy niepewność wobec przyszłości strefy euro silnie wpływa na rynek inwestycyjny nieruchomości komercyjnych. Priorytetem instytucji finansowych jest ochrona kapitału oraz utrzymanie jego wysokiej płynności, gwarantującej elastyczność działania na wypadek zmiany warunków rynkowych. O ile rentowność inwestycji w nieruchomości jest wyraźnie wyższa niż np. w obligacje najsilniejszych gospodarek strefy euro, o tyle ich relatywnie niska płynność powstrzymuje kupujących od inwestycji.

W 2014 r. wolumen transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych wyniósł ponad 3,1 mld euro (↓ ok. 8% r/r). Podobnie jak w poprzednich latach, wśród nabywców dominowali zagraniczni inwestorzy, w tym głównie fundusze REIT i emerytalne. Zmieniły się jednak kierunki, z których kapitał napływa do Polski. Dominującymi inwestorami były amerykańskie fundusze, które w 2014 r. wydały ok. 1,1 mld EUR, tj. 35% całkowitego wolumenu transakcji. Wpływ na tę sytuację miała aktywność takich podmiotów jak: Griffin Group, W.P. Carey i Deutsche Assets & Wealth Management.



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Miniony rok był kolejnym, w którym prym wiodły transakcje w sektorze nieruchomości biurowych. Bardzo dobry wynik odnotował rynek nieruchomości magazynowych, którego udział w całkowitym wolumenie transakcji wyniósł ok. 23% i był po raz pierwszy w historii wyższy niż w sektorze handlowym.

Łączna kwota transakcji na biurowym rynku inwestycyjnym na koniec 2014 r. zamknęła się kwotą ok. 1,54 mld EUR. Największe transakcje odnotowano na warszawskim rynku nieruchomości biurowych, do których należały: *Rondo I* (ok. 300 mln EUR), *Plac Unii* (ok. 226 mln EUR), *Metropolitan* (ok. 187 mln EUR) oraz *Lipowy Office Park* (108 mln EUR).

Do grona największych transakcji należy również zaliczyć sprzedaż krakowskiego *Quattro Business Park* (ok. 115 mln EUR) oraz zakup trzech biurowców przez Fundusz Starwood (dwóch położonych w Warszawie: *Łopuszańska Business Park*, *T – Mobile Office Park* oraz *Business Point* w Katowicach za ok. 192 mln EUR).

Stopy kapitalizacji w 2014 r. pozostały stabilne, dla najlepszych obiektów biurowych położonych w Warszawie wynosiły ok. 6,0 - 6,5%, a poza stolicą średnio ok. 7,2%.

Wolumen transakcji na rynku nieruchomości handlowych wyniósł ok. 562 mln EUR wobec ok. 1,5 mld EUR w 2013 roku. Wynika to z ograniczonej liczby centrów handlowych, nowej generacji, w największych miastach, przeznaczonych na sprzedaż. Do największych transakcji można zaliczyć sprzedaż m.in.: *Poznań City Center* (ok. 227 mln EUR), *Centrum Handlowe Focus Mall* w Bydgoszczy (ok. 122 mln EUR), *Galeria Mazovia* w Płocku oraz *Galeria Dexa* w Rzeszowie. W I połowie 2014 roku miały miejsce transakcje obiektami w mniejszych miastach m.in. *CH Park Nova* w Gorzowie Wielkopolskim, *Galeria Ostrowiec* i *Galeria Aura* w Mielcu.

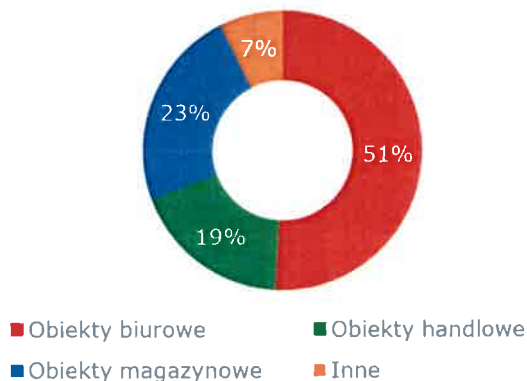
Stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów wyniosły ok. 6,5 - 7,0% i nie zmieniły się aż od 2011 roku. Można przypuszczać, biorąc pod uwagę planowaną podaż nowej powierzchni, iż szacowana wartość transakcji w 2015 r. wyraźnie wzrośnie i będzie oscylowała w okolicy 1 mld EUR.

Największymi transakcjami na rynku nieruchomości magazynowych w I połowie 2014 roku były: trzech obiektów *Panattoni Park*. Wolumen transakcji na rynku nieruchomości magazynowych sięgnął kwoty ok. 324 mln EUR.

Wolumen transakcji na rynku nieruchomości magazynowych wyniósł ok. 750 mln EUR. Największymi transakcjami na rynku nieruchomości magazynowych w 2014 r. były: zakup przez Hillwood trzech obiektów *Panattoni Park*, *Business Center Łódź* przez PZU TFI, obiektu *Select Portfolio* przez Blackstone oraz portfela obiektów magazynowych *Tristana* przez Segro.

Stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów wyniosły średnio ok. 7,5%.

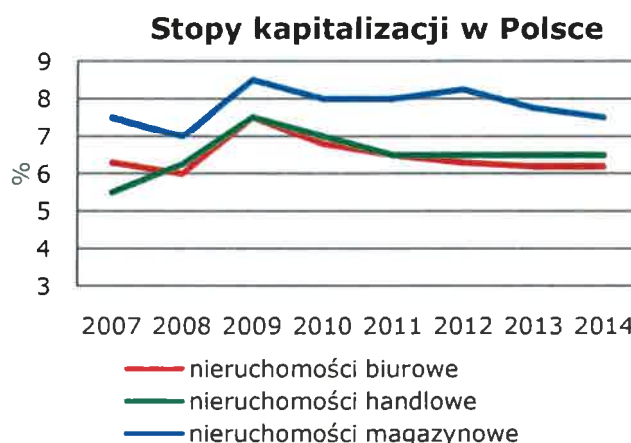
Wolumen transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w 2014 r. wg rodzaju obiektu



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Polski rynek nieruchomości komercyjnych przekształca się w rynek dojrzały. Polska przyciąga coraz większą liczbę inwestorów, którzy poszukują różnego typu nieruchomości już nie tylko w Warszawie, ale także w miastach regionalnych. Utrzymanie relatywnie wysokiego poziomu wzrostu gospodarczego w 2015 r., wraz z utrzymaniem wskaźników makroekonomicznych na zadawalającym poziomie pozwala sądzić, iż w obecnym roku wolumen transakcji utrzyma się na porównywalnym do 2014 r. poziomie. Ostatecznie wynik ten uzależniony będzie od dostępności najatrakcyjniejszych aktywów, które do tej pory były najchętniej kupowanymi nieruchomościami.

Kondycja rynku inwestycyjnego w drugiej połowie roku będzie silnie uzależniona od obranej strategii wyjścia z kryzysu strefy euro. Dalsza niepewność będzie pogłębiała niechęć inwestorów do przedsięwzięć długoterminowych. Istotny będzie zwłaszcza sposób rozwiązania problemu nadmiernego obciążenia europejskich banków ryzykownymi inwestycjami w obligacje krajów strefy euro, którym grozi bankructwo. W obecnej sytuacji niemożliwe jest prowadzenie szerokiej akcji kredytowej, która pozwalałaby swobodnie działać na rynku.



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Największe transakcje inwestycyjne zawarte w 2014 r.

Nazwa projektu	Miasto	Cena (mln EUR)	Stopa kapitalizacji	Kupujący	Sprzedający
Biura					
Rondo I	Warszawa	300	6,80%	Resolution Property, ECE	Trigranit, Europa Centralna
Plac Unii	Warszawa	226	> 6,5%	Invesco	BBI Development & Librecht
Katowice Business Point, T-Mobile Office Park, Łopuszańska Business Park	Katowice, Warszawa	192	ok. 7,5-8%	Starwood	Ghelamco
Metropolitan	Warszawa	187	6,25	Deutsche Asset&Wealth Management	Aberdeen Asset Management Deutschland
Quattro Business Park	Kraków	115	< 8%	Stardood Capital Group	Buma
Lipowy Office Park	Warszawa	108	6,75-7%	WP Carey	CA IMMOBILIEN ANLAGEN
Handel					
Poznań City Centre	Poznań	227	ok. 7%	Resolution Property, ECE	Trigranit, Europa Centralna
Focus Park	Bydgoszcz	122	ok. 7,5%	Atrium European RE	Aviva
Magazyny					
Business Center Łódź Panattoni Park Łódź East (Bud. 1/Bud. 3) Panattoni Park Wrocław II Panattoni Park Gdańsk	Łódź, Wrocław, Gdańsk	140	<8,25%	PZU	Panattoni Development
Portfel	Polska	116	7,5-8%	Blackstone	Standard Life Investments

Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

5.6 OKRES EKSPOZYCJI NA RYNKU

Typowy okres ekspozycji dla gruntów niezabudowanych o dużych obszarach (przy założeniu „rozsądnej” ceny wywoławczej) to około 4 do 6 miesięcy obecności na rynku.

Dla tej nieruchomości typowy okres ekspozycji to czas około sześciu miesięcy, jest on zależny głównie od sytuacji na rynku, który dla gruntów komercyjnych należy obecnie do najbardziej stabilnych segmentów rynku.

5.7 PROGNOZA RYNKU NA ROK 2017

Dalszy rozwój rynku kryje się przede wszystkim w możliwościach finansowych przyszłych nabywców nieruchomości tj. w zdolności kredytowej ludności. Z tego powodu nie było widocznego wzrostu cen w latach 2011 - 2015 i pierwszej połowie 2016 roku, a także oczekuje się niewielkiego wzrostu cen w 2017 roku, który mimo wszystko nie wystąpił w roku 2016 w znacznym stopniu. Dalszych znacznych wzrostów cen mieszkań nie można oczekiwać w stolicy. W innych aglomeracjach nie można spodziewać się dużych wzrostów cen, jednak nie prognozowałbym tak dużych wahań cen jak w zeszłym roku.

Czynnikami stymulującymi popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych będą:

- prognozy obniżki poziomu stóp procentowych od II połowy 2017 r.;
- perspektywa docelowego obniżania poziomu LTV;
- stabilizacja cen mieszkań na rynku nieruchomości mieszkaniowych, niewielkie fluktuacje w wysokości cen nieruchomości na rynku pierwotnym, natomiast w przypadku rynku wtórnego przewiduje się stabilizację cen;

Czynnikiem negatywnie wpływającym na popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych będzie:

- wysoka niepewność na rynku;
- wejście w życie nowej rekomendacji S, która uniemożliwi zaciągnięcie kredytu na 100% wartości nieruchomości.

Czynniki wpływające na podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych :

- zmniejszenie skali rozpoczynanych nowych inwestycji mieszkaniowych w ubiegłych latach będzie skutkowało wyhamowaniem ilości mieszkań oddanych do użytkowania, które najsilniej będzie odczuwalne w II połowie 2017 r. i I połowie 2018 r.;
- malejąca oferta mieszkań dostępnych na rynku pierwotnym będzie sprzyjała ożywianiu podaży i zachęcała do rozpoczynania nowych inwestycji;
- utrzymująca się na wysokim poziomie (ok. 20%) rentowność deweloperskich projektów mieszkaniowych będzie zachęcała do rozpoczynania nowych inwestycji. Utrzymanie ceny mieszkań na stałym poziomie, przy niskich, spadających cenach czynników produkcji zapewni wysokie stopy zwrotu.



6 OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

6.1 OBJAŚNIENIA I OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWANYCH

W oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej jest uwzględniona wartość infrastruktury towarzyszącej, ponieważ każda z nieruchomości porównywanych została sprzedana wraz z tą infrastrukturą i jej wartość zawarta jest w cenie transakcyjnej.

Do celów oszacowania wartości nieruchomości gruntowej – prawa własności gruntu wykorzystano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych zaistniałe na rynku lokalnym powiatu legnickiego oraz rozszerzono obszar rynku o powiaty oleśnicki, trzebnicki, oławski i wrocławski. Selekcji obiektów porównawczych dokonano w ten sposób, aby podstawowe cechy cenotwórcze były zbliżone do nieruchomości wycenianej (przede wszystkim w zakresie położenia, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, powierzchni działki (m²), formy własności i dostępności infrastruktury komunalnej). Uzyskane ceny transakcyjne zostały sparametryzowane cechami cenotwórczymi działek porównywanych i zróżnicowane w stosunku do cech działki objętej wyceną. Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Obszary gruntu podano na podstawie odpowiednich aktów notarialnych transakcji sprzedaży tych nieruchomości.

Wykorzystując istniejące unormowania prawne wycenę niniejszą sporządzono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej z wykorzystaniem następujących transakcji:

Lp	Adres nieruchomości	Data transakcji	Obszar gruntu (m ²)	Cena transakcyjna (PLN)	Wskaźnik trendu cen [%]	Skorygowana cena transakcyjna (PLN)	Skorygowana cena 1 m ² gruntu	Plan zagosp. przestrzennego
1	Bielany Wrocławskie, Logistyczna, gm. Kobierzyce dz. 282/66, 282/74, 282/76	2016-02-11	158 196	52 048 007,- zł	0,5%	52 314 521,- zł	330,80 zł	PS-U
2	Smardzów, gm. Oleśnica, dz. 321/23, 28/30, 40/34-35	2015-10-21	15 917	7 915 300,- zł	0,6%	7 963 182,- zł	600,29 zł	U
3	Oleśnica Miasto, Wojska Polskiego 1D, gm. Oleśnica dz. 6,17,19/6	2015-10-14	13 071	4 477 200,- zł	0,6%	4 504 542,- zł	344,62 zł	WZ UH
4	Nowa Wieś Wrocławska, gm. Kąty Wrocławskie, dz. 62/13-62/16	2015-10-08	27 925	10 233 423,- zł	0,6%	10 296 422,- zł	368,72 zł	P
5	Bielany Wrocławskie, Bielańska, gm. Kobierzyce dz. 281/40	2015-10-05	12 117	6 904 000,- zł	0,6%	5 940 492,- zł	490,26 zł	UH
6	Wysoka, Lipowa, gm. Kobierzyce dz. 75	2015-06-08	4 154	1 490 883,- zł	0,7%	1 501 556,- zł	361,47 zł	PS/U
7	Ślęza, Pasenna, gm. Kobierzyce dz. 9/5-10,	2015-05-04	7 341	3 352 119,- zł	0,7%	3 377 081,- zł	460,03 zł	M/U
8	Bielany Wrocławskie, Francuska, gm. Kobierzyce dz. 246/3	2015-03-24	7 347	3 777 718,- zł	0,8%	3 807 122,- zł	516,19 zł	UC
9	Oława, 3 Maja 51, gm. Oława dz. 7/13	2015-02-13	20 808	6 398 460,- zł	0,8%	6 450 314,- zł	309,89 zł	UH
10	Bartniki, Jaworzyńska 115, gm. Legnica dz. 840/1	2014-04-22	2 863	799 500,- zł	1,1%	807 931,- zł	282,20 zł	B
11	Głinki, Poselska, gm. Legnica dz. 29/201	2014-01-31	1 600	464 000,- zł	1,1%	469 202,- zł	293,25 zł	MN
12	Długoleka, gm. Długoleka, dz. 670/8, 674/9	2015-04-21	2 894	1 112 535,- zł	0,8%	1 120 938,- zł	387,33 zł	MN
13	Bartoszew, Guminińskiego, gm. Legnica dz. 2/10	2014-10-07	13 687	6 000 000,- zł	0,9%	6 054 985,- zł	442,39 zł	U, ZP + MW
14	Mirków, gm. Długoleka, dz. 185/10, 185/11	2016-12-16	53 197	18 736 900,- zł	0,3%	18 785 257,- zł	353,13 zł	UH, ZU
15	Karwiany - Komorowice, gm. Żórawina, dz. 90/1	2016-11-24	3 105	1 536 000,- zł	0,3%	1 540 242,- zł	496,05 zł	WZ MW-U
16	Smolec, Rdestowa 1-9, gm. Kąty Wrocławskie dz. 570	2016-10-05	5 203	1 599 923,- zł	0,3%	1 604 998,- zł	308,48 zł	MNU
17	Kamieniec Wrocławski, gm. Czernica, dz. 364/3-7, 364/9-13, /15-18, 365/1-5, /8-9	2016-08-26	6 804	2 087 116,- zł	0,4%	2 094 424,- zł	307,82 zł	MU
18	Nowa Wieś Wrocławska, gm. Kąty Wrocławskie, dz. 115/5	2016-08-25	43 008	14 135 543,- zł	0,4%	14 185 153,- zł	329,83 zł	PS, PU
19	Smolec, Aroniowa, gm. Kąty Wrocławskie dz. 182/137-141	2016-08-04	15 441	5 248 718,- zł	0,4%	5 268 044,- zł	341,17 zł	PB MNS
20	Bielany Wrocławskie, Ogrodowa, gm. Kobierzyce dz. 284/178	2016-08-02	8 806	4 635 090,- zł	0,4%	4 551 864,- zł	516,80 zł	PU
21	Tyniec Mały, gm. Kobierzyce, dz. 258/4	2016-07-05	10 376	3 300 000,- zł	0,4%	3 312 965,- zł	319,29 zł	MU
22	Długoleka, gm. Długoleka, dz. 674/4	2016-06-20	11 739	4 000 000,- zł	0,4%	4 016 206,- zł	342,13 zł	PU
23	Bielany Wrocławskie, gm. Kobierzyce, dz. 280/50, 280/70, 280/73	2016-04-19	33 781	12 073 689,- zł	0,5%	12 128 745,- zł	359,04 zł	PU
24	Ratowice, gm. Czernica, dz. 291/2	2016-02-04	4 100	3 300 000,- zł	0,5%	3 317 088,- zł	809,05 zł	inne
25	Bielany Wrocławskie, gm. Kobierzyce, dz. 242/19-24	2015-12-21	3 232	1 309 722,- zł	0,6%	1 316 986,- zł	407,48 zł	MN
26	Wysoka, gm. Kobierzyce, dz. 43/69, 43/71, 43/80, 43/82	2015-10-30	4 100	3 250 000,- zł	0,6%	3 269 420,- zł	797,42 zł	MN, MU
Trend wzrostu cen [roczny]: 0,3%						Cena średnia w zbiorze transakcji	414,51 zł	
						Cena maksymalna w zbiorze transakcji	809,05 zł	
						Cena minimalna w zbiorze transakcji	282,20 zł	

W rubryce „adres nieruchomości” wykazano ulicę, przy której położony jest nieruchomość porównywana.

Ceny transakcyjne wzięte do porównania zwiększono z uwagi na upływ czasu wskaźnikiem wynoszącym (+0,3%), ponieważ podczas analizy rynku zanotowano w latach 2009 - 2017 widoczny niewielki dodatni trend zmiany cen gruntów. W 2015 i w 2016 roku ceny transakcyjne wahały się w przedziale ±

6,0 % rocznie co było wynikiem znacznej determinacji sprzedających, którzy powstrzymywali się od sprzedaży w sytuacjach niesatysfakcjonujących ofert kupna. W roku 2017 zastosowano dodatni wskaźnik zmiany cen z uwagi na coraz mniejszą stagnację rynku i wzrastający popyt oraz możliwą korektę trendu cenowego w przyszłości.

Rzecznik zbadał także transakcje, w których nieruchomości gruntowe niezabudowane osiągnęły ceny minimalną i maksymalną.

Transakcja o cenie minimalnej:

Transakcja z 22 kwietnia 2014 roku,
Działka niezabudowana, przeznaczona pod zabudowę,
Legnica-Bartniki, ul. Jaskółcza, działka nr 840/1,
działka gruntu o obszarze 2.863 m², prawo własności gruntu,
cena transakcyjna – **799.500,- zł**

Transakcja o cenie maksymalnej:

Transakcja z 4 lutego 2016 roku,
Działka niezabudowana, nie objęta MPZP, przeznaczona na cele tzw. inne,
Ratowice, gm. Czernica, działka nr 291/2,
działka gruntu o obszarze 4.100 m², prawo własności gruntu,
cena transakcyjna – **3.300.000,- zł** (cena netto, bez VAT)



Uwaga - ze względu na poufność niektórych danych nie podano ich w opracowaniu, dane te są do wglądu dla uprawnionego podmiotu w archiwum autora.

6.2 PROCEDURA OBLICZENIOWA I TABELA WYCENY GRUNTU

W poniższej tabeli ustalono wagi cech rynkowych dla porównywanych nieruchomości a także cenę minimalną $C_{\min}$ i cenę maksymalną $C_{\max}$ ze zbioru transakcji dla potrzeby ustalenia zakresu poprawek kwotowych ΔC .

Wagi cech rynkowych określono przyjmując założenie, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną $C_{\min}$ a ceną maksymalną $C_{\max}$ ze zbioru transakcji – obiektów przyjętych do porównania z nieruchomością wycenianą z bazy danych obiektów porównawczych.

Bezwzględna wartość ΔC stanowi zakres kwoty wszystkich poprawek w procesie porównywania nieruchomości wycenianej z nieruchomością wzorcową.

Wagą cechy rynkowej jest jej udział procentowy w przedziale cenowym ΔC .

W niniejszym operacie wagi cech rynkowych określono na podstawie badania preferencji potencjalnych nabywców odnośnie do cech, które są przez nich brane pod uwagę przy zakupie gruntów. Badanie takie jest prowadzone pod kierunkiem autora operatu w agencjach obrotu nieruchomościami w Warszawie i okolicach w sposób ciągły od 1998 roku.

Lp.	Cechy rynkowe - opis	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja ogólna (strefa cenności, strefa miasta)	25%
2	Lokalizacja szczegółowa / sąsiedztwo	25%
3	Rodzaj zabudowy, przeznaczenie w mpzp	25%
4	Uzbrojenie terenu w media	5%
5	Obszar działki	10%
6	Dojazd do gruntu	10%
Suma		100%

Każdą z wymienionych niżej preferencji można scharakteryzować przy pomocy skali ocen od 1 do 5, gdzie 1 oznacza „bardzo niekorzystne”, 2 - „mierne”, 3 - „przeciętne”, 4 - „korzystne”, 5 - „bardzo korzystne”. Należy zaznaczyć, że oceny te nie mają charakteru bezwzględnego, a dokonywane są na tle zbioru nieruchomości przyjętych do porównań. Tak np. relatywnie atrakcyjna i w pełni uzbrojona działka może zostać oceniona jako „przeciętna” na tle innych bardzo atrakcyjnych gruntów w bardzo dobrych lokalizacjach lub jako „bardzo korzystna” na tle mniej atrakcyjnych gruntów w gorszych lokalizacjach.

Szacowaną nieruchomość gruntową opisaną działką nr 1/14 położoną w m. Lipce gmina Miłkowice, obręb nr 0009 - Lipce można ocenić następująco:

Lp.	Cechy rynkowe - opis	Waga cechy [%]	Charakterystyka opisowa cechy	Ocena cechy
1	Lokalizacja ogólna (strefa cenności, strefa miasta)	25%	atrakcyjna	2
2	Lokalizacja szczegółowa / sąsiedztwo	25%	przy drodze krajowej	5
3	Rodzaj zabudowy, przeznaczenie w mpzp	25%	usługowa	3
4	Uzbrojenie terenu w media	5%	e	1
5	Obszar działki	10%	duży dla U, wydłużony	2
6	Dojazd do gruntu	10%	dobry, dostęp z DK	4
Suma		100%	Ocena średnioważona	3,15

Ze zbioru danych transakcyjnych stanowiącego podstawę do porównań o liczbie porównywanych transakcji $n = 26$, określono:

Cenę minimalną $C_{\min} = 282,20 \text{ zł/m}^2$

Cenę maksymalną $C_{\max} = 809,05 \text{ zł/m}^2$

Cenę średnią $C_{\text{sr}} = 414,51 \text{ zł/m}^2$

Zakres sumy współczynników korygujących określono według formuły:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} \right]$$

Obliczenia granicy dolnej i górnej współczynnika korygującego przedstawia się następująco:

$$\text{Granica dolna } G_d = \frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} = 0,6808$$

$$\text{Granica górna } G_g = \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} = 1,9520$$

Zakres współczynników korygujących dla określonej wartości nieruchomości gruntowej wynosi:

$$0,6808 \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq 1,9520$$

W tabeli przedstawionej na stronie następnej dokonano oszacowania współczynnika wpływu cech rynkowych na wartość rynkową nieruchomości wycenianej w drodze porównania jej cech z cechami kolejno każdego z porównywanych gruntów. Wyliczenia poprawek dokonano na podstawie tabeli oceny cech rynkowych.

W obliczeniach zastosowano ogólną metodę interpolacji w zależności od rodzaju cech rynkowych. W operacie nie zastosowano metody ekstrapolacji ponieważ żadna z cech rynkowych nie wykraczała poza warunki brzegowe tj. poza przedział $[C_{\min}; C_{\max}]$.

Lp.	Rodzaj współczynnika	Waga cechy [%]	Zakres współczynnika		Wartość współczynnika
			dolny	górny	
1	Lokalizacja ogólna (strefa cenności, strefa miasta)	25%	0,1702	0,4880	0,2497
2	Lokalizacja szczegółowa / sąsiedztwo	25%	0,1702	0,4880	0,4880
3	Rodzaj zabudowy, przeznaczenie w mpzp	25%	0,1702	0,4880	0,3291
4	Uzbrojenie terenu w media	5%	0,0340	0,0976	0,0340
5	Obszar działki	10%	0,0681	0,1952	0,0999
6	Dojazd do gruntu	10%	0,0681	0,1952	0,1634
Razem:			0,6808	1,9520	1,3641

Przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny K z przedziału $[0,90 - 1,10]$. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa nieruchomości gruntowej nie odbiega od cen transakcyjnych na rynku lokalnym oraz od cen wywoławczych gruntów. W opracowaniu przyjęto K równe 1.

Wartość rynkowa 1 m^2 obszaru działki, dla aktualnego sposobu użytkowania, będącego przedmiotem wyceny, bez zastosowania współczynnika korekcyjnego K , wynosi:

$$414,51 \text{ zł/m}^2 \times 1,3641 \times 1,0 = 565,43 \text{ zł/m}^2$$

słownie złotych w zaokrągleniu: pięćset sześćdziesiąt pięć 43/100

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej (WR), oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, **prawa własności gruntu** opisanego działką nr 1/14, obręb nr 0009 - Lipce, położonej w m. Lipce, gmina Miłkowice wynosi, w zaokrągleniu do 1.000,- złotych:

$$23.296 \text{ m}^2 \times 565,43 \text{ zł/m}^2 = 13.172.257,28 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu - **13.172.000,- zł**

słownie: trzynaście milionów sto siedemdziesiąt dwa tysiące złotych

7 WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca proponuje przyjąć jako **wartość rynkową nieruchomości niezabudowanej** jej wartość obliczoną na podstawie podejścia porównawczego, ponieważ będzie to najbardziej prawdopodobna cena, po której można sprzedać tą nieruchomość na rynku lokalnym w jej obecnym stanie prawnym.

Wybór podejścia porównawczego jest najbardziej wiarygodny, ponieważ sposób oszacowania wartości nieruchomości opiera się na zaistniałych transakcjach rynkowych i pozwala większą dokładność oszacowania wartości nieruchomości niż innymi podejściami.

Zgodnie ze szczegółowymi wyliczeniami stanowiącymi integralną część niniejszego opracowania **wartość rynkową nieruchomości gruntowej** położonej w m. Lipce, gmina Miłkowice tj. prawa własności gruntu w działce nr 1/14, obręb nr 0009 - Lipce, oszacowano, w zaokrągleniu do 1.000,- złotych, w wysokości:

13.172.000,- zł

słownie: trzynaście milionów sto siedemdziesiąt dwa tysiące złotych

Autor operatu:

mgr inż. Artur Szcherbiński



8 DANE KOŃCOWE

8.1 OGRANICZENIA I ZASTRZEŻENIA

- Żadne informacje posiadane przez autora operatu mogące mieć wpływ na wartość budynku nie zostały utajnione.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty odnoszące się do stanu prawnego uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji;
- Wyników wyceny nie można wykorzystywać do innego celu aniżeli określony w punkcie 1.1.4 niniejszego operatu szacunkowego;
- Autor operatu zakłada, że wszystkie informacje mogące mieć wpływ na wartość zostały ujawnione oraz, że uzyskane informacje i dostarczone przez Zamawiającą dane są aktualne, prawdziwe i kompletne.
- Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie została powiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.

8.2 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

Dokumentacja fotograficzna nieruchomości znajduje się wewnątrz operatu.

Załącznikami do operatu są dokumenty przedłożone przez Zamawiającą:

- wydruk elektronicznej księgi wieczystej,
- kopia mapy ewidencyjnej,
- wypis z planu zagospodarowania przestrzennego,

OPRACOWANIE WYKONANO W TRZECH EGZEMPLARZACH - W TYM W DWÓCH DLA ZLECENIODAWCY I JEDNYM ARCHIWALNYM PRZECHOWYWANYM PRZEZ AUTORA.
OPRACOWANIE ZAWIERA 39 STRON PONUMEROWANYCH I SPIĘTYCH ORAZ ZAŁĄCZNIKI.
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA ZAWIERA 7 ZDJĘĆ.

**ZAŁĄCZNIKI
DO OPERATU
SZACUNKOWEGO**

Wygenerowano przy użyciu: EKW.PL

Aktualny na dzień: 26 października 2017, 00:33

UWAGA: Niniejszy Wydruk PDF nie jest dokumentem prawnym w rozumieniu Ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece. Dokument będący dokumentem prawnym można pobrać na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości w formie elektronicznej lub PDF.

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe			
Numer i nazwa pola		Treść pola	
1. Numer księgi	LE1L / 0009519 / 7		
2. Oznaczenie wydziału	---		
A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W LEGNICY		
B: siedziba sądu	LEGNICA		
C: kod wydziału	LE1L		
D: numer wydziału	VI		
E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH		
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3. Typ księgi	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA	
Rubryka 0.2 - Dane o założeniu ksiąg wieczystej			
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1. Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ	
2. Chwila zapisania księgi	---	2017-06-30-13.44.31.163559	
3. Chwila ujawnienia księgi	---	2017-06-30-13.44.31.163559	
4. Data założenia dotychczasowej księgi wliczanej	---	---	
Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu ksiąg wieczystej			

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1. Chwila zamknięcia księgi	---	---	
2. Podstawa zamknięcia księgi	---	---	
Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany			
Brak wpisu			
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów		
Brak wpisu			
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O			
Brak wpisu			
Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości			
Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer bieżący nieruchomości	2	1	---
Rubryka 1.3 - Położenie			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	2	1
	2. Województwo	2	DOLNOŚLĄSKIE
	3. Powiat	2	LEGNICKI
	4. Gmina	2	MILKOWICE
	5. Miejscowość	2	LIPCE
	6. Działnica	---	---
Rubryka 1.4 - Oznaczenie			

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola	
1.	1. Identyfikator działki	---	---	
	2. Numer działki	2	1/10	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	
	4. Położenie	1. 2	1	
	5. Ulica	1.	---	
	6. Sposób korzystania	2	PS - PASTWISKA TRWAŁE	
	7. Odlączenie	Numer księgi Obszar	---	//
	8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	2	LE1L / 00098408 / 9 3.6574 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. 1. 1. 1.	---
2.	1. Identyfikator działki	---	---	
	2. Numer działki	2	1/14	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	
	4. Położenie	1. 2	1	
	5. Ulica	1.	---	

6. Sposób korzystania	2	PS - PASTWISKA TRWAŁE
7. Odlączenie	Numer księgi Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	2 2,3296 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. 1. 1. 1.

Podrubryka 1.4.2 - Budynek
Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie
Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal
Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
1. Obszar	2	5,9870 HA

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków
Brak wpisu

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)
Informacje znajdujące się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

1. Chwila wpisu		---	2017-06-30-13.44.31.163559
Wpisujący		Imię	EWA
		Nazwisko	OLSZEWSKA
		Stanowisko	REF

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
BRAK WPISÓW			

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów		
	Brak wpisu		

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II			
Brak wpisu			
Rubryka 2.2 - Właściciel			
Podrubryka 2.2.1 - Udziały			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Numer udziału w prawie	1	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1	1 / 1
	3. Rodzaj wspólność	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa			
Brak wpisu			

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)			
Brak wpisu			

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu					
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi					

Rubryka 1.9 - Komentarz					
Brak wpisu					

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ					
Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				

2	Dane o wniosku		DZ. KW. / LE1L / 00004869 / 17 / 001		
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Wykr.	Treść pola
		Wpisu	---	---	---
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	---	WYPIS I WYRYS
	2. Data sporządzenia				2017-06-13
	3. Nazwa organu				STAROSTA LEGNICKI
	4. Siedziba organu				LEGNICA
Polozenie dokumentu					
1.	Polozenie dokumentu	---	---	5-6	
	6. Numer księgi			//	

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów					
Nr					

1.	Podrubryka - Dane o wniosku				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.	
	1. Chwila wpływu	---	2017-06-13 14:07:00		
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.		
	3. Numer dziennika		LE1L / 00004869 / 17 / 001		OGZKW
	4. Czy z urzędu		NIE		
	Polozenie wniosku		2-4		
	6. Numer księgi		//		
Podrubryka - Chwila wpisu					

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
			Wpisu		
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	1	1	---
	2. Nazwa	1		LAVINIA XIX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA	
	3. Siedziba	1		LEGNICA	
	4. REGON	1		146854772	
	5. Stan przejściowy	---		---	
	6. KRS	---		---	

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna	
Brak wpisu	

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu	
Brak wpisu	

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty	
Brak wpisu	

Rubryka 2.5 - Uprawniony	
Brak wpisu	

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia	
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi	

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu	
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi	

Rubryka 2.8 - Komentarz	
Brak wpisu	

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ	
Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów
1	Dane o wniosku DZ KW. / LE1L / 00004869 / 17 / 001

Podrubryka - Akt notarialny					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	
1.	1. Tytuł aktu	---	---	---	UMOWA PRZEWŁASZCZENIA NA ZABEZPIECZENIE
	2. Numer rep A				5774/2014
	3. Data sporządzenia				2014-12-19
	Notariusz	4. Imię pierwsze			JAROSŁAW
		5. Imię drugie			WOJCIECH
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			SIELECKI
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
		8. Siedziba			NOWA SÓL
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	28-37
		10. Numer księgi			LE1L / 00092451 / 3

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów					
Nr	Podrubryka - Dane o wniosku				
		Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1.	1. Chwila wpływu	---	---	2017-06-13 14:07:00	
	2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
	3. Numer dziennika			LE1L / 00004869 / 17 / 001	OGZKW
	4. Czy z urzędu			NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt		2-4	
		6. Numer księgi		//	
Podrubryka - Chwila wpisu					
	1. Chwila wpisu	---	---	2017-06-30-13.44.31.163559	
	Wpisujący	Imię		EWA	
		Nazwisko		OLSZEWSKA	
		Stanowisko		REF	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
BRAK WPISÓW	
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów
Brak wpisu	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
BRAK WPISÓW	
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów
Brak wpisu	

Wygenerowano przy użyciu: EKW.PL

Aktualny na dzień: 26 października 2017, 00:33

UWAGA: Niniejszy wydruk PDF nie jest dokumentem prawnym w rozumieniu Ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece. Dokument będący dokumentem prawnym można pobrać na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości w formie elektronicznej lub PDF.

STAROSTA LEGNICKI
LEGNICA
pl. Słowiański 1

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **legnicki**
Jednostka ewidencyjna: **020906_2, Miłkowice**
Obręb ewidencyjny: **Nr 0009, Lipce**

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS I WYRYS

sporządzono dnia: 20.12.2016 13:55:59 według stanu na dzień: 20.12.2016 13:55:59

Nr jednostki rejestrowej: G139

KW LE1L/00098408/9

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	"LAVINIA XIX" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA siedziba: ul. Zwycięzców 28/21, 03-938 Warszawa

Działki ewidencyjne: 2

Arkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
1	1/10	-	3.6574	PsIV PsV	2.5879 1.0695	LE1L/00098408/9
Identyfikator: 020906_2.0009.1/10 Działka objęta formą ochrony przyrody: - Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	1/14	-	2.3296	PsIV PsV	1.2628 1.0668	LE1L/00098408/9
Identyfikator: 020906_2.0009.1/14 Działka objęta formą ochrony przyrody: - Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
		Razem powierzchnia działek:	5.9870	ha		
		Słownie:	pięć hektarów dziewięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt metrów kwadratowych			

Oznaczenia klas i użytków

PsIV - Pastwiska trwałe
PsV - Pastwiska trwałe

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Legnica, dnia 20.12.2016

Barbara Śliwińska
dnia: 20.12.2016

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

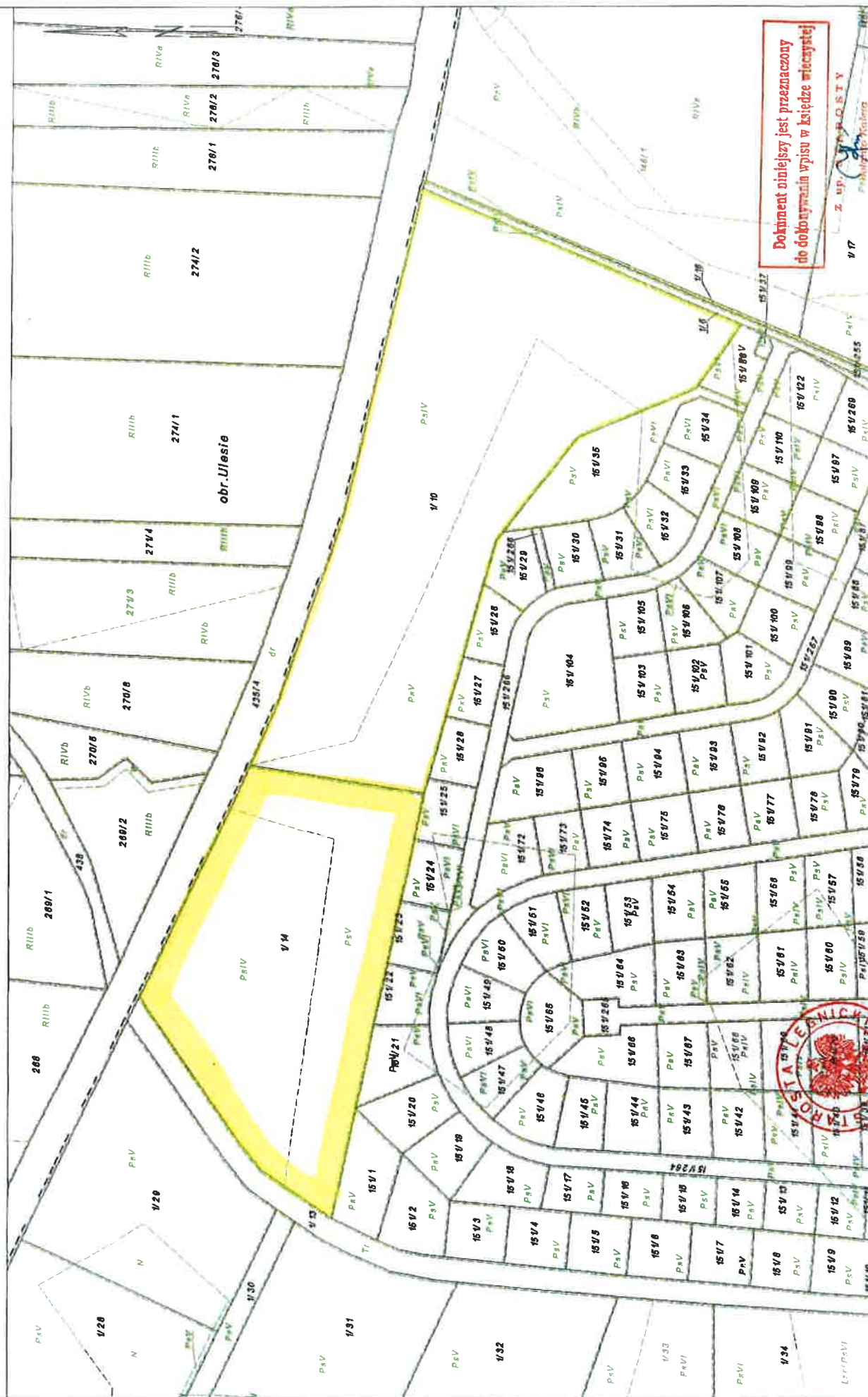
Z up. STAROSTY
Bożena Napietka - Szuster
Główny specjalista

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Województwo: dolnośląskie
Powiat: legnicki
ewidencyjna: Miłkowice 02
Obręb: Lipce 0009

STAROSTA LEGNICKI
LEGNICA
Pl. Słowiański 1

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
SKALA 1:2000



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dobowywania wpisu w księdze wiecystej

2 up. A T A R Q S T Y

**Synkine Wydział Geologii, Politechniki
Górnictwa i Geoinżynierii**

2016-08-12

Sporządził(a) wydruk: Ailina Kozakiewicz

Milkowice, dn. 20 grudnia 2016r.

RGP.IV.6727.260.2016

Lavinla XIX S.K.A.
ul. Zwycięzców 28, lok. 21
03-938 Warszawa

dot: *dz. nr 1/10 i 1/14 - obręb geodezyjny Lipce.*

W odpowiedzi na Państwa wniosek dot. wydania wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego informuję, że obecnie dla przedmiotowego terenu brak jest ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego – miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Milkowice stracił ważność dnia 31 grudnia 2003 roku.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z uchwałą nr XLIV/259/2014 Rady Gminy Miłkowice z dnia 10 stycznia 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIŁKOWICE, w/w nieruchomości oznaczone są jako:

- U - tereny projektowane, wskazane w „Studium” jako tereny o wiodącej funkcji aktywności gospodarczej – usługowe.

Zalicza się do nich: tereny projektowanych większych zakładów usługowych o charakterze komercyjnym z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej oraz nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.

We wszystkich, określonych w „Studium”, rodzajach usługowych terenów aktywności gospodarczej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy ograniczać lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) ewentualna lokalizacja inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko winna uwzględniać potencjalnie szkodliwy wpływ na otoczenie;
- 3) dopuszcza się w funkcję mieszkaniową oraz nieuciążliwą zabudowę produkcyjną;
- 4) dopuszcza się usługi publiczne, o ile sąsiednie zakłady nie prowadzą działalności uciążliwej;
- 5) dopuszcza się w ograniczonym zakresie funkcję przemysłową: produkcję nieuciążliwą, bazy transportowe i budowlane oraz składy i magazyny w przypadku zapewnienia obsługi komunikacyjnej nie związanej z drogami osiedlowymi;
- 6) uciążliwość inwestycji musi zamykać się w granicach działki;
- 7) nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących stanowić jakiegokolwiek zagrożenie dla przylegających terenów mieszkaniowych oraz terenów zamkniętych;
- 8) przy projektowaniu nowych inwestycji należy uwzględniać ochronę środowiska kulturowego poprzez kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu;
- 9) przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić potencjalne uciążliwości i ograniczenia wynikające z eksploatacji terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa;

A

10) przy projektowaniu nowej zabudowy wzdłuż dróg krajowych, z uwagi na ograniczenia wynikające z warunków technicznych, przepustowości, szkodliwego wpływu ruchu drogowego na środowisko obszarów zurbanizowanych (emisja hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych), wymagają realizacji niezależnego układu dróg publicznych niższego rzędu, podłączonych do drogi głównej w oparciu o projektowane na etapie

opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego rozwiązania układów komunikacyjnych obsługujących obszary inwestycyjne;

11) w planach zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić szczegółowe wskaźniki i parametry dotyczące co najmniej: powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy;

12) ponadto w planach zagospodarowania przestrzennego należy określić wskaźniki i parametry dotyczące:

- minimalnej ilości miejsc postojowych;

- kąta nachylenia głównych połaci dachowych w ewentualnych budynkach mieszkalnych oraz usług publicznych.

1. Określone na „Rysunku Studium” linie podziału terenów o różnych funkcjach są orientacyjne. Dokładny przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu powinien zostać ustalony na etapie opracowań szczegółowych.

2. Przebieg dróg oznaczonych na „Rysunku Studium” należy traktować jako orientacyjny, który może być uściślony i skorygowany na etapie rozwiązań szczegółowych pod warunkiem, że cały przebieg drogi objęty jest opracowaniem szczegółowym.

3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji infrastrukturalnych w terenach nie ujętych w „Studium” pod warunkiem, że plan uwzględni wszystkie istniejące uwarunkowania i nie naruszy głównych zasad polityki przestrzennej określonych w niniejszym opracowaniu.

4. Każdy teren należy traktować jako wielofunkcyjny z przewagą jednej funkcji traktowanej jako wiodąca. Dopuszcza się uzupełnianie funkcji wskazanej w „Studium” jako wiodącą o inne niekolidujące funkcje przy pozostawieniu minimum 50 % powierzchni terenu o funkcji wiodącej.

5. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, za zgodne z ustaleniami „Studium” uznaje się pozostawienie gruntów położonych w obrębie terenów wskazanych w „Studium” jako obszary przeznaczone pod rozwój projektowanych terenów inwestycyjnych, w dotychczasowym - rolniczym lub leśnym użytkowaniu.

6. Za zgodne z ustaleniami „Studium” uznaje się przeznaczenie gruntów oznaczonych na rysunku Studium symbolem „ZL” (tereny lasów i gruntów leśnych) pod inne funkcje, w przypadku jeśli w ewidencji gruntów posiadają one użytek inny niż leśny.

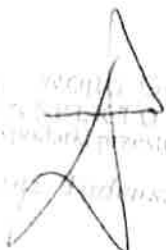
7. Za zgodne z ustaleniami „Studium” uważa się ponadto:

- zalesienie terenów rolnych niewskazanych w „Studium” do zalesienia,
- realizację stawów rybnych na gruntach rolnych,
- eksploatację kruszyw pospolitych w przypadku udokumentowania złoża,
- lokalizację infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Informuję również, że dla terenu na którym położone są przedmiotowe nieruchomości (dz. nr 1/10 i 1/14 - obręb Lipce) na dzień dzisiejszy Rada Gminy Miłkowice nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015r., poz. 1777 z późn. zmianami).

Dodatkowo informuję, że uchwałą nr XLIX/271/2010 Rady Gminy Miłkowice przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach

wsi Ulesie i Lipce. W terminie od dnia 22 grudnia 2016r do dnia 24 stycznia 2017r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko będzie wyłożony do wglądu publicznego. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbędzie się w Urzędzie Gminy w dniu 3 stycznia 2017r. o godzinie 15.30. Uwagi do projektu planu należy składać na piśmie do Wójta Gminy Miłkowice z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 8 lutego 2017r.



Tadeusz Dec

Oplatę w wysokości 30 zł pobrano zgodnie z Ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U.2015r.783 j.t.).

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/a

Sporządził:

Tadeusz Dec

tel. 76 8871-211

e-mail: gp@ugmilkowice.net

UPRAWNIENIA RZECZOZNAWCY



URZĄD MIESZKALNICTWA I ROZWOJU MIAST

ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIEN ZAWODOWYCH W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 231 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. Nr 115, poz. 741 i z 1998 r. Nr 106, poz. 668)
stwierdza się, że

Artur Bohdan Pexerbiński, s. Ryszarda

otrzymał w dniu *28.08.1993* uprawnienia zawodowe

NR *311*

w zakresie szacowania nieruchomości, i posiada tytuł
rzeczoznawcy majątkowego
oraz prawo wykonywania działalności zawodowej w zakresie
szacowania nieruchomości, a także maszyn i urządzeń
trwale związanych z gruntem.

PREZES
URZĘDU MIESZKALNICTWA
I ROZWOJU MIAST

Warszawa, dnia *14 maja 1999r.*

Z A Ś W I A D C Z E N I E

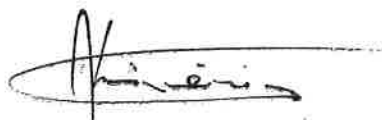
Pan *Artur Szerbiński*

ukończył kurs specjalistyczny nt.:

"METODOLOGIA SZACOWANIA WARTOŚCI MAJĄTKU W CELU ZABEZPIECZENIA KREDYTOWEGO"

zorganizowany przez

POLSKI BANK ROZWOJU S.A.
w Warszawie
w dniach 2 - 3 grudnia 1993 r.


Alojzy Kizimiewicz
Rzecznik nieruchomości


Joanna Salajczyk
Dyrektor Departamentu
Kndr i Szkolenia PBR S.A.

Nr zaświadczenia 3/161/93.

Warszawa, 3 grudnia 1993 r.



1 Okres ubezpieczenia: od 07.10.2017 r. do 06.10.2018 r.

2 Ubezpieczający: BIURO KONSULTINGOWE PRO EKSPERT SZCZERBIŃSKI ARTUR

Adres siedziby: ZŁOTA 61 m. 100, 00-819 WARSZAWA
E-mail: Klient odmówił

Telefon: Klient odmówił

REGON: 015652490

3 Ubezpieczony: BIURO KONSULTINGOWE PRO EKSPERT SZCZERBIŃSKI ARTUR

Adres siedziby: ZŁOTA 61 m. 100, 00-819 WARSZAWA
E-mail: Klient odmówił

Telefon: Klient odmówił

REGON: 015652490

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 Składka łączna: 143,51 PLN

Składka została opłacona w całości.

6 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620).
 - 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,

Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

7 Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

8 Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.

1. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu osobą fizyczną, przysługuje prawo złożenia reklamacji w rozumieniu ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, tj. prawo skierowania wystąpienia do PZU SA, w którym zgłasza on zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez PZU SA.
2. Reklamację składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
3. Reklamacja może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe;
 - 2) ustnej – telefonicznie albo osobiście do protokołu podczas wizyty osoby, o której mowa w ust. 1, w jednostce, o której mowa w ust. 2;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
4. PZU SA rozpatruje reklamację i udziela na nią odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji.
6. Odpowiedź PZU SA na reklamację zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych lub pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek tej osoby.
7. Klientowi, o którym mowa w ust. 1, przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej

osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

8. Skargę lub zażalenie, niebędące reklamacją, o której mowa w ust. 1, składa się na piśmie za pośrednictwem dowolnej jednostki organizacyjnej PZU SA.

9. Skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną określoną w przepisach wewnętrznych PZU SA obowiązujących na dzień składania skargi lub zażalenia. Informacja w tym zakresie jest dostępna w jednostkach organizacyjnych PZU SA.

10. PZU SA udziela odpowiedzi na skargę lub zażalenie na piśmie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania skargi lub zażalenia.

11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.

12. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO KONSULTINGOWE PRO EKSPERT SZCZERBIŃSKI ARTUR

E-mail: Klient odmówił

Telefon: Klient odmówił

Data zawarcia umowy: 06.10.2017 r.

BIURO KONSULTINGOWE PRO EKSPERT
SZCZERBIŃSKI ARTUR

Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Biuro Ubezpieczeń
Marta Woźniak - Zych
05-260 Marki, ul. Duża 50/5
NIP 125-112-29-94, REGON 015849442

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



 **801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl**
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)