

OPERAT SZACUNKOWY

z wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej - działki o nr geodezyjnym
158/3 położonej we wsi Dominów gm. Głusk woj. lubelskie przeznaczonej pod
zabudowę

Właściciel:

Gmina Głusk

Opracował:



Lublin, styczeń 2011 rok

Spis treści

I. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	3
II. DANE FORMALNO-PRAWNE	4
2.1 ZLECENIODAWCA	4
2.2 ZLECENIOBIORCA	4
2.3 PRZEDMIOT WYCENY	4
2.4 CEL WYCENY	4
2.5 DATY ISTOTNE DLA WYCENY	4
2.6 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	4
2.7 PODSTAWA PRAWNA WYCENY	4
2.8 ŹRÓDŁA INFORMACJI I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	5
III. DANE O NIERUCHOMOŚCI	5
3.1 OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	5
3.2. OPIS TECHNICZNY	5
IV. ANALIZA RYNKU	5
V. ZASTOSOWANO METODĘ WYCENY	6
VI. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI.....	6
6.1 OKREŚLENIE CECH ORAZ PODZIAŁ RYNKU	6
6.5 WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI	8
VII. ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW I WNIOSEK KOŃCOWY.....	8
VIII. ZAŁĄCZNIKI	9

I. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

DANE O NIERUCHOMOŚCI

Szacowana nieruchomość jest to działka niezabudowana o nr geod. 158/3 i powierzchni 7.584 m² położona we wsi Dominów gm. Głusk woj. lubelskie. Działka ma konfigurację równą z lekkim spadkiem oraz kształt regularny. Działka położona jest przy drodze gminnej w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej oraz pól uprawnych. W pasie drogowym jest częściowe uzbrojenie.

Na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego gminy ustalono, że działka ta leży " w terenie usług publicznych – UP/U z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekt usług administracji i kultur oraz usługi zdrowia i opieki socjalnej.

CEL WYCENY

Celem wyceny jest wyszacowanie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości będącej podstawą do przekazania aportem dla Gminnej Spółki Komunalnej.

ZASTOSOWANO METODĘ WYCENY

Do wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data sporządzenia operatu:	20.01.2011 r.
Data na którą określono	
wartość przedmiotu wyceny:	20.01.2011 r.
Data na którą uwzględniono	
stan prawny przedmiotu wyceny:	17.01.2011 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	17.01.2011 r.

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej wyceniono w wysokości:

745 300,- zł *

(słownie: siedemset czterdzieści pięć tysięcy trzysta zł)*

* jest to wartość bez ewentualnych obciążeń hipotecznych oraz bez podatku VAT



AUTOR OPERATU SZACUNKOWEGO

Szczepan Ryszard Rossa – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 2977 nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w Warszawie.

II. DANE FORMALNO-PRAWNE

2.1 ZLECENIODAWCA

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie mgr inż. Jacka Anasiewicza Wójta Gminy Głusk z dnia 12 stycznia 2011 r., znak: FN.3510/1/11.

2.2 ZLECENIOBIORCA

Szczepan Ryszard Rossa – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 2977 nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w Warszawie.

2.3 PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem szacowania jest nieruchomość - działka niezabudowana przeznaczona pod zabudowę o nr geod. 158/3 i powierzchni 7.584 m² położona we wsi Dominów, gm. Głusk woj. lubelskie.

2.4 CEL WYCENY

Celem wyceny jest wyszacowanie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości będącej podstawą do przekazania aportem dla Gminnej Spółki Komunalnej.

2.5 DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data sporządzenia operatu:	20.01.2011 r.
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	20.01.2011 r.
Data na którą uwzględniono stan prawny przedmiotu wyceny:	17.01.2011 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	17.01.2011 r.

2.6 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Szacowania nieruchomość - działka niezabudowana przeznaczona pod zabudowę o nr geod. 158/3 i powierzchni 7.584 m² położona we wsi Dominów, gm. Głusk woj. lubelskie jest własnością Gminy Głusk - *zał. nr 1*.

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy obowiązującego na obszarze gminy Głusk zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVII/171/08 Rady Gminy z dnia 30 września 2008 r. działka ta przeznaczona jest pod "tereny usług publicznych – UP/U" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekt usług administracji i kultur oraz usługi zdrowia i opieki społecznej.

2.7 PODSTAWA PRAWNA WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami),

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (D. U. Nr 207, poz. 2109).
- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

2.8 ŹRÓDŁA INFORMACJI I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

- Wypis z rejestru gruntów z dnia 12 stycznia 2011 roku,
- Wycinek z mapy ewidencyjnej,
- Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na obszarze gminy Głusk zatwierdzone Uchwałą Nr XXVII/171/08 Rady Gminy Głusk z dnia 30 września 2008 r.,
- Oględziny na nieruchomości wycenianej przeprowadzone w dniu 17 stycznia 2011 r.,
- Analiza rynku i wizja lokalna na nieruchomościach porównawczych.

III. DANE O NIERUCHOMOŚCI

3.1 OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

W ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Lublinie wyceniana nieruchomość gruntowa niezabudowana – działka o nr geodezyjnym 158/7 i powierzchni 7 584 m² położona jest w obrębie ewidencyjnym 4 - Dominów i zarejestrowana jest pod nr rejestrowym G.169.

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy obowiązującego na obszarze gminy Głusk zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVII/171/08 Rady Gminy z dnia 30 września 2008 r. działka ta przeznaczona jest pod "tereny usług publicznych – UP/U" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekt usług administracji i kultur oraz usługi zdrowia i opieki społecznej.

3.2. OPIS TECHNICZNY

Szacowana nieruchomość jest to działka niezabudowana o nr geod. 158/3 i powierzchni 7.584 m² położona we wsi Dominów gm. Głusk woj. lubelskie. Działka ma konfigurację równą z lekkim spadkiem oraz kształt regularny. Działka położona jest przy drodze gminnej w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej oraz pól uprawnych. W pasie drogowym jest częściowe uzbrojenie.

Na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego gminy ustalono, że działka ta leży " w terenie usług publicznych – UP/U z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekt usług administracji i kultur oraz usługi zdrowia i opieki społecznej.

IV. ANALIZA RYNKU

R o d z a j r y n k u

Przyjęto rynek obrotu działkami przeznaczonymi pod budownictwo a więc podobnymi do nieruchomości wycenianej.

Obszar rynku

Analizę rynku przeprowadzono na terenie gminy Głusk.

Okres badania cen

Monitorowanie cen na przestrzeni ostatnich dwóch lat.

Analiza rynku

Rynek ten stanowi obrót działkami przeznaczonymi pod budownictwo. Stwierdzono, że cena sprzedaży działek uzależniona jest przede wszystkim od: przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego, położenia, powierzchni, zagospodarowania, sąsiedztwa, wyposażenia w media oraz dojazdu. Stwierdzono, że na przestrzeni ostatnich 3 lat ceny nieruchomości wzrosły.

Na przestrzeni ostatnich dwóch lat odnotowano wzrost cen w wysokości 12 % w skali roku.

V. ZASTOSOWANO METODĘ WYCENY

Na podstawie obowiązujących przepisów oraz biorąc pod uwagę rynek obrotu nieruchomościami podobnymi do obiektu wycenianego do wyznaczania wartości rynkowej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanymi z uwagi na cechy różniące te nieruchomości.

VI. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI

6.1 OKREŚLENIE CECH ORAZ PODZIAŁ RYNKU

Na podstawie badania rynku między innymi poprzez analizę aktów notarialnych w urzędach gmin oraz wśród potencjalnych nabywców oraz sprzedających ustalono, że na cenę nieruchomości mają wpływ następujące cechy rynkowe oraz ich wagi:

- powierzchnia	- 20 %
- położenie	- 25 %
- plan z. p. g.	- 25 %
- infrastruktura	- 20 %
- dojazd	- 10 %

Podział rynku na strefy :

- powierzchnia - obręb /3 strefy/ do 1500 m², 1501- 5000 m² i ponad 5000 m²,
- położenie /3 strefy/ b. dobre, dobre, zadowalające,

- plan zagosp. przest. gm., /4 strefy/ - budownictwo jedno i wielorodzinne, usługi, budownictwo zagrodowe z dopuszczeniem mieszkaniowego oraz zagrodowe,
- infrastruktura /3 strefy/ przyłącza: pełna, częściowa i brak,
- dojazd /3 strefy/ b. dobry, dobry i zadowalający.

6.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ I PORÓWNAWCZYCH

- na podstawie oględzin w terenie

L.p	Zestawienie cech porównawczych	Działka wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
			A	B	C
1	Data transakcji lub wyceny	20.01.11	13.07.09	28.07.09	07.08.09
2	Cena transakcyjna-zł		110 000	110 000	120 000
3	Cena 1 m. ² -zł		84,62	100,00	107,62
4	Cena skorygowana na wpływ czasu 1 m. ²		100,70	118,00	127,00
5	Powierzchnia – m ²	7.584	1.300	1.100	1.115
6	Położenie	Dominów	Ćmiłów	Kalinówka	Dominów
7	Plan zagosp. przest. gm.	UP/U	MN	MN	MN
8	Infrastruktura	Częściowa	Brak	Pełna	Częściowa
9	Dojazd	Dobry	Zadowalający	Dobry	Dobry

6.3 OKREŚLENIE PRZEDZIAŁU CENOWEGO – 1 m²

L.p	Cena max. -zł	Cena min.- zł	Różnica - ΔC
1	146,40	82,80	63,60

6.4 ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI PARAMI ORAZ WY-CENA WARTOŚCI 1 m²

Obiekt X - A

Nr cechy różnicującej	Cecha różnicująca	Przedział cenowy - zł	Udział % w całości	Udział kwotowy - zł	Różnica kwotowa - zł
5	Powierzchnia	63,60	20	12,72	-12,72
6	Położenie	63,60	25	15,90	-
7	Plan z. p. g.	63,60	25	15,90	-5,30
8	Infrastruktura	63,60	20	12,72	+6,36
9	Dojazd	63,60	10	6,36	+3,18
S u m a					-8,48
Cena 1 m. ² przed skorygowaniem - zł					100,70
Wartość 1 m. ² po skorygowaniu - zł					92,22

Obiekt X – B

Nr cechy różnicującej	Cecha różnicująca	Przedział cenowy - zł	Udział % w całości	Udział kwotowy - zł	Różnica kwotowa - zł
5	Powierzchnia	63,60	20	12,72	-12,72
6	Położenie	63,60	25	15,90	-
7	Plan z. p. g.	63,60	25	15,90	-5,30
8	Infrastruktura	63,60	20	12,72	-6,36
9	Dojazd	63,60	10	6,36	-
S u m a					-24,38
Cena 1 m. ² przed skorygowaniem - zł					118,00
Wartość 1 m. ² po skorygowaniu - zł					93,62

Obiekt X – C

Nr cechy różnicującej	Cecha różnicująca	Przedział cenowy - zł	Udział % w całości	Udział kwotowy - zł	Różnica kwotowa - zł
5	Powierzchnia	63,60	20	12,72	-12,72
6	Położenie	63,60	25	15,90	-
7	Plan z. p. g.	63,60	25	15,90	-5,30
8	Infrastruktura	63,60	20	12,72	-
9	Dojazd	63,60	10	6,36	-
S u m a					-18,02
Cena 1 m. ² przed skorygowaniem - zł					127,00
Wartość 1 m. ² po skorygowaniu - zł					108,98

Wycena wartości 1 m² - działki szacowanej

Wartość 1 m ² gruntu wyceniona w stosunku do nieruchomości - w złotych			Ostateczna wartość 1 m ² gruntu wycenianego – zł
A	B	C	
92,22	93,62	108,98	98,27

6.5 WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI

$$WR = 7\,584 \text{ m}^2 \times 98,27 \text{ zł/m}^2 = 745\,279,68 \text{ zł} \approx 745\,300,- \text{ zł}$$

Ostatecznie przyjęto wartość rynkową w wysokości **745 300,- zł ***

(słownie: siedemset czterdzieści pięć tysięcy trzysta zł)*

* jest to wartość bez ewentualnych obciążeń hipotecznych oraz bez podatku VAT

VII. ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW I WNIOSEK KOŃCOWY

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej – działki wyceniono według stanu na dzień 17 stycznia 2011 r. oraz, praw i cen na dzień 20 stycznia 2011 r. w wysokości:

745 300,- zł *

(słownie: siedemset czterdzieści pięć tysięcy trzysta zł)*

* jest to wartość bez ewentualnych obciążeń hipotecznych oraz bez podatku VAT.

Wartość rynkową nieruchomości określono dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU).

Niniejszy operat sporządzony został zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.

Na podstawie obowiązujących przepisów oraz biorąc pod uwagę rynek obrotu nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej do wyznaczania wartości rynkowej zastosowano podejście porównawcze metodę porównywania parami.

Szczegółowy opis między innymi nieruchomości wycenianej, rynku obrotu nieruchomościami w tym obiektów porównawczych, zastosowanego podejścia wyceny zawarty jest w poszczególnych częściach niniejszego operatu.

Analizę rynku przeprowadzono na terenie gminy Głusk na przestrzeni ostatnich dwóch lat.

Na podstawie przeprowadzonego rozeznania na rynku stwierdza się, że wyszacowana wartość rynkowa działki odpowiada cenom rynkowym uzyskiwanym za podobne nieruchomości, z uwzględnieniem czynników wpływających na relację między tymi nieruchomościami.

KLAUZULE PUBLIKACJI I WYKORZYSTANIA

- rzeczoznawca przyjął w dobrej wierze informacje dotyczące nieruchomości przekazane przez Zleceniodawcę;
- operatu szacunkowego nie można wykorzystać do innego celu aniżeli został określony w punkcie 2.4.;
- operatu szacunkowego nie można publikować w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy
- i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji;
- ustalenie stanu prawnego nieruchomości leży w gestii Zleceniodawcy, natomiast Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego nieruchomości .

Lublin, styczeń 2011 rok

VIII. ZAŁĄCZNIKI

1. Wypis z rejestru gruntów z dnia 12 stycznia 2011 roku,
2. Wycinek z mapy ewidencyjnej,
3. Informacja Urzędu Gminy w Głusku o przeznaczeniu gruntów w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk,

Załącznik 1

Województwo : LUBELSKIE
Powiat : LUBELSKI
Jednostka ewidencyjna : GŁUSK
Obręb : 4 DOMINÓW

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2011-01-12

Jednostka rejestrowa : G.169

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GMINA GŁUSK GŁUSKA 140; LUBLIN;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Nr KW lub inny dokument własności	Pow. działki [ha]	Opis użytku	Kl.	Pow. uż. [ha]
158/3	1		GG.KT-7430/40/09 KW LU11/00195739/0	0.7584	Grunty orne Grunty orne	IVb IVa	0.3390 0.4194

Razem powierzchnia działek : 0.7584 ha

Słownie : siedem tysięcy pięćset osiemdziesiąt cztery m. kwadr.

Cała jednostka rejestrowa: 20.1357 ha

Słownie : dwadzieścia ha. jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt siedem m. kwadr.

Sporządził : adm inistrator



STUDIO DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ

Sp. z o.o.

Regon: 431236542

NIP: 946-22-61-076

20-004 Lublin, ul. Narutowicza 14/5a

tel/fax. 534-77-90, 534-77-91, 534-77-92

UCHWAŁA Nr
XXVII/171/08
RADY GMINY GŁUSK
z dnia 30 września 2008 r.

ZMIANY
MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obowiązujących na obszarze gminy Głusk

WÓJT GMINY GŁUSK

GŁUSK

wrzesień

2008

3. Na w/w dopuszcza się:
4. Na w/w dopuszcza się:
 - a) doinwestowanie poszczególnych działek o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (garaże, budynki gospodarcze).
 - b) lokalizację usług o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki, oraz innych funkcji pod warunkiem, że nie spowodują kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,
 - c) przekształcanie siedlisk na zabudowę letniskową,
 - d) lokalizację zabudowy jednorodzinnej i letniskowej - wydzielonej z siedliska rolnego – na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 900 m².
5. Na w/w terenach ustala się:
 - a) adaptację, modernizację i budowę obiektów budowlanych w granicach siedlisk,
 - b) zakaz lokalizacji funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granicę własności.
 - c) wyklucza się lokalizację ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska.
6. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach RM nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone.

§ 8

1. Wyznacza się „**tereny usług publicznych –UP/U**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekt usług administracji i kultur oraz usługi zdrowia i opieki socjalnej.
Dotyczy to następujących terenów oznaczonych na rysunkach planu:
- obszar Dominów: D1.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - a) obowiązek kształtowania pierzei zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość całkowita budynków nie może przekraczać III kondygnacji,
 - c) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 7 kwietnia 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 109 z 2004 r. poz. 1156) - od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 15 m,
 - d) na wyznaczonych na rysunku planu terenach zieleni na terenach usług publicznych ustala się bezwzględny obowiązek zagospodarowania wyznaczonego terenu zielenią wysoką, z możliwością realizacji miejsc parkingowych. w ilości nie większej niż 50% tego , z warunkiem stosowania nawierzchni przepuszczalnej (najlepiej trawiastej na płytach ażurowych).
3. Na w/w terenie dopuszcza się:
 - a) realizację wolnostojącego obiektu z przeznaczeniem dla usług komercyjnych, pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje to obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) urządzeń służących ochronie środowiska,
 - d) terenów zieleni.
4. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się nadto możliwość wzbogacenia programu podstawowego o usługi zdrowia i ochrony socjalnej.

