

OPERAT SZACUNKOWY

Wycena prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka gruntu nr 1008/3 (adres administracyjny: Krasne 1073A), położona w miejscowości Krasne, obręb ewidencyjny nr 0001 Krasne, gmina Krasne, powiat rzeszowski ziemski, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr RZ1Z/00106685/4.



Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb prowadzonego postępowania nr Km 289/19 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie.

Oszacowana wartość:

1.037.270,00 PLN

Słownie złotych: jeden milion trzydzieści siedem tysięcy dwieście siedemdziesiąt

W tym wartość gruntu: 576.460,00 PLN, słownie złotych: pięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy czterysta sześćdziesiąt

Sporządził:

Rzeszów, dnia 11.10.2019 r.

Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny.	3
2. Cel wyceny.	3
3. Podstawy formalne i materialne wyceny.	3
3.1. Podstawa formalna.	3
3.2. Podstawy prawne.	3
3.3. Podstawy metodologiczne.	3
4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).	4
5. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.	4
6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.	4
6.1. Stan prawny.	4
6.2. Stan otoczenia nieruchomości.	10
6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.	10
6.4. Stan techniczno-użytkowy budynków.	11
7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.	12
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.	13
9. Wskazanie rodzaju określonej wartości.	14
10. Wybór podejścia i metody wyceny.	14
11. Dane z rynku nieruchomości.	16
12. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.	17
13. Obliczenie wartości działki gruntowej zabudowanej wraz z zabudowaniami.	17
14. Obliczenie wartości gruntu.	20
15. Wynik końcowy wyceny i wnioski.	23
16. Klauzule i zastrzeżenia.	24
Załączniki.	24

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka gruntu nr 1008/3 (adres administracyjny: Krasne 1073A), położona w miejscowości Krasne, obręb ewidencyjny nr 0001 Krasne, gmina Krasne, powiat rzeszowski ziemski, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr RZ1Z/00106685/4.

Zakres wyceny dotyczy określenia wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości gruntowej w udziałach przypadającym Dłużnikom.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb prowadzonego postępowania nr Km 289/19 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie.

3. Podstawy formalne i materialne wyceny.

3.1. Podstawa formalna.

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie o powołaniu Krzysztofa Telega jako biegłego do oszacowania wartości nieruchomości, położonej w miejscowości Krasne w postępowaniu o sygn. akt nr Km 289/19.

3.2. Podstawy prawne.

Podstawę prawną stanowi:

1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. - tekst jednolity Dz.U.2018 r. z dnia 26 listopada 2018 poz. 2204.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. W sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Dz.U.2004 Nr 207 poz. 2109 z dnia 22.09.2004 r. z późniejszymi zmianami.
3. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. 2016 z dnia 17.08.2016 r. poz. 1263).
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny - Dz.U.2018 z dnia 29.05.2018 r. poz 1025 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami.

3.3. Podstawy metodologiczne.

1. Wycena nieruchomości, zasady i procedury – R. Cymerman, A. Hopfer – PFSRM, Warszawa 2006
2. Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości – pod redakcją S. Żróbek – Educatera, Olsztyn 2005,
3. Ile jest warta nieruchomość. - E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: Poltext, Warszawa 2004 r.
4. Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną - J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch - Wydawnictwo Replika 2015.

5. Literatura fachowa w zakresie metodologii wyceny.

4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).

1. Księga wieczysta nr RZ1Z/00106685/4.
2. Wypisy z rejestru gruntów i kartoteki budynków.
3. Kopia mapy ewidencyjnej i zasadniczej.
4. Informacje uzyskane z Urzędu Gminy Krasne dotyczące zagospodarowania przestrzennego gminy.
5. Wizja lokalna na nieruchomości dnia 09.09.2019, w trakcie których dokonano oględzin nieruchomości.
6. Informacje z właściwego terytorialnie starostwa powiatowego na temat cen transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych na terenie powiatu.
7. Dane własne dotyczące zrealizowanych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym i regionalnym dla wycenianej nieruchomości.

5. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data sporządzenia wyceny	11.10.2019
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	09.09.2019
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	09.09.2019
Data dokonania oględzin nieruchomości	09.09.2019

6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

6.1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowych nieruchomości ustalono na podstawie księgi wieczystej prowadzonej w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie.

Księga wieczysta nr RZ1Z/00106685/4 – typ księgi: nieruchomość gruntowa.

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, RZESZOWSKI, KRASNE, KRASNE.

nr działki 1008/3; obręb 0001 Krasne,

sposób korzystania: B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE,

Obszar całej nieruchomości: 0,8382 ha.

Dział I-SP - spis praw związanych z własnością: brak wpisów

Dział II - właściciel

Bartłomiej Lech w udziale 1/2 części,

Aneta Lech w udziale 1/2 części.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Wzmianki:

1. REP.C. / KOMO / 110674 / 19 - 2019-06-28, 14:46:08

1.1 DZ. KW. / RZ1Z / 24801 / 19 / 1 - 2019-06-28, 15:08:24 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

2. REP.C. / KOMO / 110656 / 19 - 2019-06-28, 14:38:13

- 2.1 DZ. KW. / RZ1Z / 24798 / 19 / 1 - 2019-06-28, 15:05:00 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3. REP.C. / KOMO / 110636 / 19 - 2019-06-28, 14:31:13
- 3.1 DZ. KW. / RZ1Z / 24797 / 19 / 1 - 2019-06-28, 15:03:15 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
4. REP.C. / KOMO / 110603 / 19 - 2019-06-28, 14:18:42
- 4.1 DZ. KW. / RZ1Z / 24788 / 19 / 1 - 2019-06-28, 14:57:25 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
5. REP.C. / KOMO / 110551 / 19 - 2019-06-28, 14:03:21
- 5.1 DZ. KW. / RZ1Z / 24781 / 19 / 1 - 2019-06-28, 14:48:00 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
6. REP.C. / KOMO / 110496 / 19 - 2019-06-28, 13:52:00
- 6.1 DZ. KW. / RZ1Z / 24756 / 19 / 1 - 2019-06-28, 14:08:19 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
7. REP.C. / KOMO / 110464 / 19 - 2019-06-28, 13:42:14
- 7.1 DZ. KW. / RZ1Z / 24746 / 19 / 1 - 2019-06-28, 14:04:08 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
8. REP.C. / KOMO / 108518 / 19 - 2019-06-26, 15:20:13
- 8.1 DZ. KW. / RZ1Z / 23179 / 19 / 1 - 2019-06-27, 08:01:36 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
9. REP.C. / KOMO / 108465 / 19 - 2019-06-26, 14:49:55
- 9.1 DZ. KW. / RZ1Z / 23158 / 19 / 1 - 2019-06-27, 07:55:07 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
10. REP.C. / KOMO / 108218 / 19 - 2019-06-26, 12:47:17
- 10.1 DZ. KW. / RZ1Z / 23127 / 19 / 1 - 2019-06-26, 13:48:37 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
- 11 REP.C. / KOMO / 108022 / 19 - 2019-06-26, 11:37:39
- 11.1 DZ. KW. / RZ1Z / 23118 / 19 / 1 - 2019-06-26, 11:49:47 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
12. REP.C. / KOMO / 48641 / 19 - 2019-03-21, 11:52:50
- 12.1 DZ. KW. / RZ1Z / 11624 / 19 / 2 - 2019-07-31, 15:14:45 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
13. REP.C. / KOMO / 48616 / 19 - 2019-03-21, 11:36:59
- 13.1 DZ. KW. / RZ1Z / 11622 / 19 / 1 - 2019-03-21, 12:26:44 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
14. DZ. KW. / RZ1Z / 22075 / 14 / 1 - 2014-09-19, 14:24:48
15. DZ. KW. / RZ1Z / 22074 / 14 / 1 - 2014-09-19, 14:23:41
16. DZ. KW. / RZ1Z / 22073 / 14 / 1 - 2014-09-19, 14:21:15
17. DZ. KW. / RZ1Z / 22072 / 14 / 1 - 2014-09-19, 14:20:05
18. DZ. KW. / RZ1Z / 22071 / 14 / 1 - 2014-09-19, 14:17:47
19. DZ. KW. / RZ1Z / 22070 / 14 / 1 - 2014-09-19, 14:15:36
20. DZ. KW. / RZ1Z / 22068 / 14 / 1 - 2014-09-19, 14:11:15
21. DZ. KW. / RZ1Z / 22067 / 14 / 1 - 2014-09-19, 14:09:02
22. DZ. KW. / RZ1Z / 22064 / 14 / 1 - 2014-09-19, 14:03:36
23. DZ. KW. / RZ1Z / 13878 / 10 / 1 - 2010-05-25, 07:22:51

Inny wpis: PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA
SYGN. AKT KMP 32/15. Na rzecz Dominika Lech i Weronika Lech.

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKÓW: ANETY LECH I BARTŁOMIEJA LECH Z WNIOSKU WIERZycIELA EXPRESS BANKU SPÓŁDZIELCZEGO ODDZIAŁ KRASNE - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO NR 2BTE/330/KR/OK/2011 Z DNIA 08.06.2011 ROKU I POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 23.08.2011 ROKU SYGN. I.1.CO 2931/11, POSTANOWIENIA KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RZESZOWIE JANA FORYSTKA Z DNIA 7.05.2014 ROKU SYGN. AKT KM 1620/11 I POSTANOWIENIA KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RZESZOWIE JANA FORYSTKA Z DNIA 9.12.2015 ROKU SYGN.AKT KM 472/14. WNIOSKIEM DZ. KW. 30149/16 DO WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ PRZEDM. JEST UDZIAŁ NR 2 W WIELKOŚCI 1/2 CZĘŚCI PRZYSŁUGUJĄCY ANECIE LECH UJAWNIONO KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY BANK. TYT. EGZEK. NR 12/BTE/525/KR/OK/2010 Z DNIA 28.09.2010 R. I POSTAN. SR W RZESZOWIE Z DNIA 22.02.2011 R., SYGN. I.1 CO 6108/10 ORAZ POST. KOM. SĄD. PRZY SR W RZESZOWIE JANA FORYSTKA Z DNIA 07.05.2014 R., SYGN. AKT KM 513/11 NA SKUTEK ZAW. Z DNIA 18.10.2016 R., SYGN. AKT KM 387/16. WNIOSKIEM DZ. KW. 30154/16 DO WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ PRZEDM. JEST UDZIAŁ NR 1 W WIELKOŚCI 1/2 CZĘŚCI PRZYSŁUGUJĄCY BARTŁOMIEJOWI LECH UJAWNIONO KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY BANK. TYT. EGZEK. NR 12/BTE/524/KR/OK/2010 Z DNIA 28.09.2010 R. I POSTAN. SR W RZESZOWIE Z DNIA 22.02.2011 R., SYGN. I.1 CO 6107/10 ORAZ POST. KOM. SĄD. PRZY SR W RZESZOWIE JANA FORYSTKA Z DNIA 07.05.2014 ROKU NA SKUTEK ZAW. Z DNIA 18.10.2016 R., SYGN. AKT KM 388/16. W POLU 3.4.4 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYS. 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA BARTŁOMIEJA LECH (UDZIAŁ NR 1) NA WNIOSEK WIERZycIELA BANKU POLSKA KASA OPIEKI SA TERENOWY ZESPÓŁ WINDYKACJI DETALICZNEJ W RZESZOWIE NA PODSTAWIE TYT. WYKONAWCZEGO BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO PEKAO S.A. NR 185/171/RZ/2009 Z DN. 27.10.2009 ROKU Z DN. 23.10.2009 ROKU W SPRAWIE I.1.CO 3165/09 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKON. W DN. 27.10.2009 ROKU. W POLU 3.4.4 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYS. 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA ANETY LECH (UDZIAŁ NR 2) NA WNIOSEK WIERZycIELA BANKU POLSKA KASA OPIEKI SA TERENOWY ZESPÓŁ WINDYKACJI DETALICZNEJ W RZESZOWIE NA PODSTAWIE TYT. WYKONAWCZEGO BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO PEKAO S.A. NR 185/171/RZ/2009 Z DN. 27.10.2009 ROKU Z DN. 23.10.2009 ROKU W SPRAWIE I.1.CO 3165/09 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKON. W DN. 27.10.2009 ROKU. W POLU 3.4.4 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYS. 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA BARTŁOMIEJA LECH (UDZIAŁ NR 1) NA WNIOSEK WIERZycIELA AIF KANCELARIA SP. Z O.O. WE WROCŁAWIU NA PODSTAWIE TYT. WYKONAWCZEGO SR DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ Z DN. 29.03.2010 ROKU SYGN. IV GNC 757/10 I POSTANOWIENIA KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SR W RZESZOWIE JANA FORYSTKA Z DN. 9.12.2015 ROKU SYGN. KM 1253/15. Na rzecz EXPRESS BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ KRASNE, BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA TERENOWY ZESPÓŁ WINDYKACJI DETALICZNEJ W RZESZOWIE, AIF KANCELARIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna kaucyjna: 180.000,00 PLN - HIPOTEKA CELEM ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCEJ Z TYTUŁU KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ KREDYTU NR 66/A/2005 Z DNIA 15.03.2004R. W WYSOKOŚCI 100.000,00 ZŁ NA DOKOŃCZENIE BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO, OPROCENTOWANEGO WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ, OBOWIĄZUJĄCEJ W OKRESACH, ZA KTÓRE ODSETKI SĄ NALICZANE, OPROCENTOWANIE KREDYTU W DNIU ZAWARCIA UMOWY WYNOSI 9,9% W STOSUNKU ROCZNYM. Termin zapłaty 20.03.2015. Na rzecz EXPRESS BANK SPÓŁDZIELCZY W RZESZOWIE ODDZIAŁ W KRASNEM.

Hipoteka umowna zwykła: 150.000,00 PLN - KREDYT. TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY UDZIELONEGO KREDYTU MIESZKANIOWEGO NA PODSTAWIE UMOWY NR 83843-20004-10-71-78 Z DNIA 05.04.2007 R. Termin zapłaty 30.04.2027. Na rzecz BANK SPÓŁDZIELCZY W ŻOŁYNI.

Hipoteka umowna kaucyjna: 90.000,00 PLN - ODSETKI. TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY ODSETEK NA PODSTAWIE UMOWY NR 83843-20004-10-71-78 Z DNIA 05.04.2007 R. Termin zapłaty 30.04.2027 r. Na rzecz BANK SPÓŁDZIELCZY W ŻOŁYNI.

Hipoteka umowna kaucyjna: 578.000,00 PLN - NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU UMOWY O WSPÓŁPRACĘ HANDLOWĄ. NA PODSTAWIE UMOWY O WSPÓŁPARCĘ HANDLOWĄ Z DNIA 01.09.2008R. Na rzecz VITA POLYMERS POLAND SP. Z O.O.

Hipoteka przymusowa zwykła: 33,60 PLN - NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM. NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES: 08.2009. Na rzecz ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa zwykła: 17,60 PLN - NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM. NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU KOSZTÓW UPOMNIENIA NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES: 05.2009-01.2010. Na rzecz ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa zwykła: 3.424,80 PLN - NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM. NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES: 05.2009-01.2010. Na rzecz ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa zwykła: 111,70 PLN - NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM. NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES: 07.2009-08/2009. Na rzecz ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa zwykła: 17,60 PLN - NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM. NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU KOSZTÓW UPOMNIENIA NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES: 07.2007-01.2010. Na rzecz ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa zwykła: 11.175,50 PLN - NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM. NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES: 07.2007-01.2010 WRAZ Z PODATKOWYMI ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ OD

NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ LICZONYMI OD TERMINU PŁATNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADEK DO DNIA ZAPŁATY WŁĄCZNIE. Na rzecz ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa zwykła: 775,60 PLN - NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM. NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES: 07.2009-08.2009. Na rzecz ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa zwykła: 17,60 PLN - NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM. NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU KOSZTÓW UPOMNIENIA NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES: 05.2009-01.2010. Na rzecz ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa zwykła: 44.786,00 PLN - NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM. NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES: 05.2009-01.2010 WRAZ Z PODATKOWYMI ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ LICZONYMI OD TERMINU PŁATNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADEK DO DNIA ZAPŁATY WŁĄCZNIE. Na rzecz ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa: 33.332,28 PLN - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI UMOWNE, KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO ORAZ KOSZTY ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SYGN. AKT IVGNC 757/10 Z DNIA 29-03-2010R., WRAZ Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI WYD. PRZEZ SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ, IV WYDZIAŁ GOSPODARCZY. Na rzecz AIF KANCELARIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.

Hipoteka przymusowa: 19.929,96 PLN - ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES: 02.2010-03.2011 - 11.789,24 zł; ODSETEK ZA ZWŁOKĘ OD POWYŻSZEJ ZALEGŁOŚCI OBLICZONYCH OD DNIA PŁATNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADEK DO DNIA 08.08.2011 ROKU - 1.427,00 zł; Z TYTUŁU KOSZTÓW UPOMNIENIA NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES: 02.2010-03.2011 - 70,40 zł; ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH - 6.643,32 zł, DECYZJA Z DNIA 08.08.2011 ROKU ZNAK: 350000/430/2/2011/2291/8131024063/RED. Na rzecz ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa: 7.684,05 PLN - ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES: 02.2010-03.2011 - 4.525,30 zł; ODSETEK ZA ZWŁOKĘ OD POWYŻSZEJ ZALEGŁOŚCI OBLICZONYCH OD DNIA PŁATNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADEK DO DNIA 08.08.2011 ROKU - 527,00 zł; Z TYTUŁU KOSZTÓW UPOMNIENIA NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES: 02.2010-03.2011 - 70,40 zł; ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH - 2.561,35 zł, DECYZJA Z DNIA 08.08.2011 ROKU ZNAK: 350000/430/2/2011/2291/8131024063/RED. Na rzecz ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa: 1.864,34 PLN - ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA FPIFGŚP ZA OKRES: 02.2010-03.2011 - 1.068,49 zł; ODSETEK ZA ZWŁOKĘ OD POWYŻSZEJ ZALEGŁOŚCI OBLICZONYCH OD DNIA PŁATNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADEK

DO DNIA 08.08.2011 ROKU - 104,00 ZŁ; Z TYTUŁU KOSZTÓW UPOMNIENIA NA FPIFGŚP ZA OKRES: 02.2010-03.2011 - 70,40 ZŁ; ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH - 621,45 ZŁ, DECYZJA Z DNIA 08.08.2011 ROKU ZNAK: 350000/430/2/2011/2291/8131024063/RED. Na rzecz ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa: 17.514,83 PLN - ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES : 04.2011 - 09.2012 - W KWOCIE 10 480,55 ZŁ; ODSETEK ZA ZWŁOKĘ OBLICZONE OD DNIA PŁATNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADEK DO DNIA 21.11.2012 ROKU - W KWOCIE 1 196,00 ZŁ; ORAZ ŚWIADCZENIA UBOCZNE - W KWOCIE 5 838,28 ZŁ., DECYZJA Z DNIA 21.11.2012 ROKU NR: 350000/430/5/2012/8131024063/RED. Na rzecz ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa: 7.496,19 PLN - ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES : 04.2011 - 09.2012 - W KWOCIE 4 481,46 ZŁ; ODSETEK ZA ZWŁOKĘ OBLICZONE OD DNIA PŁATNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADEK DO DNIA 21.11.2012 ROKU - W KWOCIE 516,00 ZŁ; ORAZ ŚWIADCZENIA UBOCZNE - W KWOCIE 2 498,73 ZŁ, DECYZJA Z DNIA 21.11.2012 ROKU NR: 350000/430/5/2012/8131024063/RED. Na rzecz ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa: 1.471,34 PLN - ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY ZA OKRES : 04.2011 - 09.2012 - W KWOCIE 910,89 ZŁ; ODSETEK ZA ZWŁOKĘ OBLICZONE OD DNIA PŁATNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADEK DO DNIA 21.11.2012 ROKU - W KWOCIE 70,00 ZŁ; ORAZ ŚWIADCZENIA UBOCZNE - W KWOCIE 490,45 ZŁ, DECYZJA Z DNIA 21.11.2012 ROKU NR: 350000/430/5/2012/8131024063/RED. Na rzecz ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa: 21.540,77 PLN - NALEŻNOŚĆ TYTUŁU WYŁĄCZENIA GRUNTÓW Z PRODUKCJI ROLNICZEJ - OPŁATA ROCZNA ZA LATA 2009R., 2010R., ORAZ 2011R., WRAZ Z ODSETKAMI WYLICZONYMI NA DZIEŃ 30-07-2013R., ORAZ KOSZTAMI UPOMNIENIA, TYTUŁ WYKONAWCZY Z DNIA 26-08-2011R., TYTUŁ WYKOANWCZY Z DNIA 17-09-2010R., ORAZ TYTUŁ WYKOANWCZY Z DNIA 26-11-2009R., WYDANE PRZEZ MARSZAŁKA WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO. Na rzecz WOJEWÓDZTWO PODKARPACKIE.

Hipoteka przymusowa: 7.394,87 PLN - ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNYCH: Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 10.2012 DO 11.2012I OD 04.2013 DO 06.2013 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI UPOMNIENIA. Na rzecz ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa: 108.601,02 PLN - JAKO ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI OBJĘTYCH TYTUŁEM WYKONAWCZYM TJ. NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU REJONOWEGO W WADOWICACH VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 28.05.2010 ROKU, SYGN. AKT VI GNC 562/10 ORAZ POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA-ŚRÓDMIEŚCIE W KRAKOWIE IV WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 08.06.2017

ROKU, SYGN. AKT IV GCO 11/17/S. Na rzecz MAREK RYŁKO SPÓŁKA JAWNA W WADOWICACH.

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów:

Właścicielem wymienionej nieruchomości gruntowej jest Bartłomiej Zbigniew Lech i Aneta Sylwia Lech w udziałach po 1/2 części.

jednostka ewidencyjna: Krasne, obręb 0001 Krasne,

działka nr 1008/3 - powierzchnia 0,8382 ha, B tereny mieszkaniowe 0,0558 ha, RIIIb grunty orne 0,1564 ha, RIVa grunty orne 0,6260 ha.

Razem powierzchnia działek: 0,8382 ha.

6.2. Stan otoczenia nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem wyceny położona jest na terenie miejscowości Krasne w ramach gminy Krasne. Miejscowość Krasne usytuowana jest w zachodniej części gminy Krasne przylegając swoimi zachodnimi terenami do obszaru miasta Rzeszów.

Gmina Krasne zlokalizowana jest w południowo-wschodniej części województwa rzeszowskiego. Na wschodzie gmina graniczy z gminami Łańcut i Czarna, od południa z gminami Chmielnik Rzeszowski i Tyczyn, od północy z gminą Trzebownisko a od strony zachodniej z miastem Rzeszów. Gmina położona jest na pograniczu Karpat i Kotliny Sandomierskiej, zajmuje obszar tzw. Rynny Podkarpackiej, po obu stronach drogi krajowej 94 (dawna droga międzynarodowa E-40). W większości jest to pagórkowaty teren, od południa porośnięty lasami, przechodzący w płaskie doliny Starego Wisłoczyska od strony północnej. Na terenie gminy występują, częściowo eksploatowane złoża gazu ziemnego. W skład gminy wchodzi cztery sołectwa: Krasne, Malawa, Palikówka, Strażów.

Obszar, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest terenem lekko pofałdowanym usytuowanym w północno-wschodniej części miejscowości w ramach obszaru opisanego jako Krasne Kolonia. Bezpośrednie otoczenie stanowią nieruchomości gruntowe z zabudową mieszkaniową i wielofunkcyjną w tym zagrodową oraz tereny niezabudowane w północnym sąsiedztwie. Ok. 600 m na północ znajduje się linia kolejowa Kraków - Przemyśl. Droga krajowa 94 przebiega ok 1,8 km na południe od nieruchomości. W najbliższym sąsiedztwie brak uciążliwej zabudowy przemysłowej. Bezpośrednie sąsiedztwo publicznej drogi gminnej o znaczeniu lokalnym. Dojazd do obszaru położenia nieruchomości dobry, drogami gminnymi o nawierzchni asfaltowej. Otoczenie charakteryzuje się niewielkim ruchem lokalnym.

6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.

Działka gruntowa zabudowana opisana jako działka gruntu nr 1008/3 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. Powierzchnia działki wynosi 8.382,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0001 Krasne). Kształt regularny zwarty zbliżony w swoim obrysie do wydłużonego prostokąta (długość ok 290 m). Zabudowania znajdują się w części centralnej południowej działki w odległości ok. 65 m od drogi publicznej. W obszarze pomiędzy drogą publiczną i wokół zabudowań działka zagospodarowana z trawnikiem i nasadzeniami ozdobnymi. W części na północ od zabudowań działka zaniedbana - trawa niekoszona, drzewa i krzewy niepielęgnowane. Pod-

jazd do zabudowań utwardzony kruszywem. Działka nie ogrodzona - ogrodzenia pochodzą z działek sąsiednich.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki pełne: energia elektryczna 230/400 V, wodna sieciowa, kanalizacyjna sieciowa, gaz ziemny,
- dojazd do działki - dobry, droga publiczna gminna o znaczeniu lokalnym z bezpośrednim zjazdem od strony południowej,
- warunki lokalizacyjne dobre,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - dobre.

6.4. Stan techniczno-użytkowy budynków.

Podczas wizji lokalnej w dniu 09.09.2019 r. ustalono:

W ramach nieruchomości gruntowej - działki gruntu nr **1008/3** o adresie administracyjnym Krasne 1073A znajduje się dom mieszkalny parterowy niepodpiwniczony z poddaszem użytkowym mieszkalnym i garażem jednostanowiskowym w bryle budynku oraz budynek garażowo-gospodarczy i altana częściowo murowana. Budynki oddane do użytkowania w 2002 r. (wg kartoteki budynków). W budynku znajdują się dwie kondygnacje mieszkalne. Na układ funkcjonalny składa się: na parterze znajduje się przestronny salon połączony z kuchnią i jadalnią, pokój, WC, wiatrołap, komunikacja, garaż z kotłownią; na piętrze znajduje się również trzy pokoje w tym dwa z własnymi łazienkami, dwa schowki hall oraz komunikacja.

Dane ogólne budynku mieszkalnego:

powierzchnia zabudowy (wg kartoteki budynków)	158,00 m ² .
powierzchnia użytkowa (wg dokumentacji technicznej)	203,00 m ² .

Dane na temat konstrukcji budynku mieszkalnego:

- dom posadowiony na fundamencie żelbetowym,
- ściany zewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych jako ściana trójwarstwowa z wewnętrzną warstwą styropianu z wykonaną elewacją tynkiem cienkowarstwowym,
- ściany wewnętrzne murowane,
- stropy żelbetowe wylewane na mokro,
- dach wielospadowy; więźba dachowa drewniana, pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna,
- kominy murowane z cegły, w salonie kominek do celów rekreacyjnych,
- stolarka okienna drewniana, drzwi drewniane, bramy do garaży panelowe,
- budynek wyposażony w instalacje: wodną i kanalizacyjną sieciową gminną, energii elektrycznej 230/400 V, gazową, centralnego ogrzewania (w tym podłogowe w kuchni z jadalnią i łazienkach na piętrze) z piecem na paliwo gazowe, teletechniczną.

Stan techniczny i standard wykończenia

Podłoga: w pokojach i komunikacji parkiet drewniany, w kuchni, jadalni i komunikacji przy wejściu do budynku oraz łazienkach płytki ceramiczne. Tynki tradycyjne cementowo-wapienne z gładzią gipsową malowane farbami, na poddaszu gipsowo-kartonowe. W garażu i części

gospodarczej płytki gresowe. Łazienki w całości wykończone płytkami ceramicznymi wraz z zabudową. W pomieszczeniu kuchni stała zabudowa.

Dodatkowo w ramach przedmiotowej działki znajduje się budynek garażowo-gospodarczy wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej kryty dachówką ceramiczną, którego powierzchnia zabudowy wg kartoteki budynków wynosi 49,00 m². Budynek w dobrym stanie technicznym. Ponadto w części północno-zachodniego sąsiedztwa budynku mieszkalnego znajduje się altana drewniano-murowana z grillem i wędzarnią murowaną. Obiekt powstał kilka lat po wybudowaniu budynków mieszkalnego i gospodarczo-garażowego.

Teren wokół zabudowań jest zagospodarowywany, nieuprzątnięty ze względu na nieużytkowanie nieruchomości. Budynek mieszkalny nieużytkowany od ok 5 lat (użytkowanie okazjonalne wg informacji uzyskanej od współwłaściciela podczas wizji lokalnej).

Ocena stanu technicznego i funkcjonalnego:

Stan techniczny budynków ustalono w wyniku oględzin poszczególnych jego elementów z uwzględnieniem okresu, warunków i sposobu eksploatacji, rodzaju, jakości i trwałość zastosowanych materiałów, jakość wykonawstwa budowlanego, rodzaj konstrukcji, wpływ bezpośrednich czynników środowiskowych.

Stan funkcjonalny budynków ustalono analizując m.in. istniejące rozwiązania użytkowe na wycenianej nieruchomości i porównując je do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), zastosowane w obiekcie rozwiązania materiałowe, warunki i koszty eksploatacji obiektu, zmiany norm i warunków technicznych (np. zaostrezenie norm p. pożarowych), postęp techniczny i technologiczny na rynku budowlanym, zastosowane urządzenia i wyposażenie oraz ich nowoczesność, zastosowane rozwiązania przestrzenne i formy architektoniczne (panująca „moda”), możliwość zmiany rozwiązań funkcjonalnych zgodnie z aktualnymi wymogami lub brak tej możliwości, standard wykończenia obiektu, zmiany w preferencjach zapotrzebowania na określony typ budynków.

Stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego budynku określono jako średnioważony stopień zużycia poszczególnych elementów składowych. Stan techniczny i funkcjonalny istniejących elementów budynku ustalono w wyniku dokonanych oględzin przy uwzględnieniu czasu eksploatacji budynku, trwałości ocenianych elementów oraz nowoczesności konstrukcji i zastosowanych materiałów.

Stan techniczny budynku mieszkalnego określono jako zadowalający wymagający remontu w zakresie posadzek oraz wymiany okładzin jak również weryfikacji sprawności aktualnie nieczynnej instalacji gazowej.

7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień dzisiejszy obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość gruntowa jest objęty ustaleniami Uchwałą Nr XVI/161/2000 Rady Gminy Krasne z dnia 28 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRASNE z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z ww. ustaleniami przedmiotowa nieruchomość leży w strefie oznaczonej symbolem: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Na potrzeby niniejszej wyceny dokonano badania poziomu cen rynkowych uzyskiwanych na lokalnym rynku w transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz niezabudowanych.

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami w technologii murowanej, będące przedmiotem transakcji kupna – sprzedaży, oraz nieruchomości gruntowe z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe i zagrodowe,

Obszar rynku: gminy powiatu rzeszowskiego sąsiadujące z miastem Rzeszów.

Okres badań cen: analizą objęto w ceny występujące w okresie od stycznia 2018 do dnia wyceny.

Pod uwagę wzięto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych powierzchniach, walo-
rach lokalizacyjnych a w przypadku nieruchomości zabudowanej brano pod uwagę zabudowę
o podobnym standardzie technicznym wykonane w technologii murowanej. Badanie rynku
nieruchomości dokonano na podstawie aktów notarialnych oraz w oparciu o informacje uzy-
skane od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Na rynku lokalnym gminy Krasne nie stwierdziłem wystarczającej liczby transakcji domami
o podobnych powierzchniach, stanie technicznym. Przyjąłem do analizy dodatkowo rynek
nieruchomości w ramach nieruchomości o podobnych cechach z obszaru gmin sąsiadujących
z miastem Rzeszów. W lokalizacjach porównywalnych dla nieruchomości wycenianej znajdują
się domy zarówno starsze jak i nowsze o podobnych cechach do nieruchomości wycenianej,
przekłada się to na wystarczającą ilość transakcji kupna – sprzedaży domów tego typu, po-
zwalającą na obiektywne oszacowanie wartości. Biorąc pod uwagę stan aktualnego budynku
na wycenianej nieruchomości, w analizie skupiono się na budynkach kilku- i kilkunastoletnich
w technologii tradycyjnej murowanej. Na stosunkową stagnację cenową ma ograniczona
grupa nabywców domów starszych oraz bardzo duża podaż na rynku pierwotnym. Ludzie
głównie zamożniejsi, którzy poszukują obiektów wyposażonych we wszystkie media, w nowo-
czesnej architekturze i technologii wykonania, niejednokrotnie oddalonych od dróg nawet
gminnych lokalnych decydują się zwykle na budowę nowych domów. W ramach analizowa-
nego obszaru pojawia się bardzo dużo ofert i transakcji domami z rynku pierwotnego. Często
są to obiekty w różnym stanie wykończenia od stanu surowego przez developerski po wykoń-
czony. Bezpośrednie sąsiedztwo miasta Rzeszowa powoduje, że w ramach analizowanych
gmin pojawia się coraz więcej obiektów zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej w układzie
szeregowym czy bliźniaczym co podyktowane jest rosnącymi cenami gruntów.

W przypadku nieruchomości gruntowej - dla określenia wartości gruntu - przyjęto do porów-
nań działki niezabudowane usytuowane w terenach o przeznaczeniu pod budownictwo
mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe. Z uwagi na fakt, iż na tych terenach istnieje wyso-

kie bezrobocie, brak jest rynku pracy, następuje nagminna emigracja ludności w strefy o większej podaży pracy oraz brak jest zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców podobnymi nieruchomościami, co wyceniana. Potencjalni nabywcy poszukując nieruchomości gruntowych pod zabudowę jednorodzinną skłaniając się do obszarów poza centrami miejscowości, biorą przede wszystkim pod uwagę dostęp do komunikacji i dróg, punktów handlowo-usługowych. Inwestorzy zwracają uwagę również aby cechy fizyczne takich działek jak i dostęp do mediów sieciowych aby pozwalały na zabudowę.

Dodatkowo, dotychczas przez ostatnie lata ze względu na uwarunkowania prawne, obrót ziemią rolną (nie objętą planami zagospodarowania przestrzennego) w Polsce był znacznie utrudniony co miało w przeszłości na niewielką ilość transakcji gruntami szczególnie o większych arealach. Dochodziło też do dużego zróżnicowania cen dla nieruchomości do 0,3 ha i powyżej tej wartości. Zmiany w przepisach prawnych z 2019 roku zmieniają te ograniczenia więc należy spodziewać się, że ilość zawieranych transakcji wzrośnie jak i ceny wyrównają się. W efekcie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego wybrano nieruchomości spełniające kryterium podobieństwa do wycenianej, będące przedmiotem sprzedaży. Dane o tych nieruchomościach (zawarte w tabelach w punkcie 11 niniejszego opracowania) posłużyły do oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

9. Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Mając na uwadze cel wyceny określę wartość rynkową nieruchomości.

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.

Wartość rynkowa – definicję wartości rynkowej przyjęto zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami art. 151 pkt.1.

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

10. Wybór podejścia i metody wyceny.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, stanu prawnego nieruchomości oraz zbioru dostępnych informacji rynkowych o cenach transakcyjnych dla podobnych nieruchomości gruntowych, właściwym będzie zastosowanie *podejścia porównawczego, metodę porównywania parami.*

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość jej jest porównywalna z cenami, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanymi ze względu na cechy je różniące i ustalonymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu. Zgodnie z § 4 ust.1 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, „Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech

tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.” Jednocześnie zgodnie z ust.2 ww. Rozporządzenia oraz mając na uwadze specyfikę wycenianej nieruchomości do jej wyceny zastosowano metodę porównywania parami.

Natomiast zgodnie z § 4 ust.3 Rozporządzenia: „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.”

Określenie wartości dokonano w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności:

Art. 150.2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 152.1 Sposób określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wycen, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

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

Art. 154.1 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Art. 156. 1. Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.

Opis procedury szacowania dla metody porównywania parami.

W przypadku stosowania metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

- 1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- 2) Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 3) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 4) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- 5) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 6) Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- 7) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 8) Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- 9) Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 10) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 11) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

11. Dane z rynku nieruchomości.

Tabela 1 – nieruchomości gruntowe zabudowane wraz z zabudowaniami.

L.p.	Ulica i nr	Rep. A	Data transakcji	pow. działki	pow. użyt.	Cena sprzedaży	Cena 1 m2 budynek
1	Krasne	2864/2018	27.03.2018	790	131,00	685 000,00	5 229,01
2	Trzebowniko	634/2018	29.08.2018	695	135,00	605 000,00	4 481,48
3	Matysówka	449/2018	30.04.2018	737	229,32	890 000,00	3 881,04
4	Trzebowniko	634/2018	29.08.2018	695	135,00	605 000,00	4 481,48
5	Zaczernie	1597/2019	10.05.2019	991	128,00	550 000,00	4 296,88
6	Wysoka Głogowska	7536/2019	14.08.2019	1 281	145,30	755 000,00	5 196,15
7	Krasne	1158/2018	06.04.2018	652	145,00	563 000,00	3 882,76
						Cena średnia	4 492,68

Tabela 2 – nieruchomości gruntowe niezabudowane dla oszacowania gruntu pod zabudowę.

L.p.	Miejscowość(obręb)	Rep.A	data transakcji	powierzchnia działki	wartość transakcji	Cena za 1 m2 nier.gruntowej
1	Krasne	983/2019	27.05.2019	1400	110 000,00	78,57
2	Strażów	2652/2018	12.06.2018	911	75 500,00	82,88
3	Krasne	1317/2019	17.05.2019	2313	123 000,00	53,18
4	Krasne	4503/2018	12.06.2018	1210	100 000,00	82,64

5	Malawa	5652/2018	13.09.2018	1411	82 000,00	58,11
6	Krasne	1914/2019	02.08.2019	2900	188 500,00	65,00
7	Malawa	2899/2018	26.06.2018	2888	133 390,00	46,19
					Cena średnia	66,65

12. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.

W przyjętym do analizy okresie czasu nie stwierdzono wpływu czasu na zmianę cen. Głównymi czynnikami decydującymi o cenie były lokalizacja, dostępność komunikacyjna, możliwości inwestycyjne. Analizując ceny w badanym okresie można przyjąć, że średnie ceny transakcyjne były stabilne. Aby można było dokonać określenia czy mamy do czynienia z trendem czasowym potrzebne są co najmniej trzy pary transakcji nieruchomościami podobnymi o jednakowych cechach różniących się jedynie ceną i datą transakcji. W wyniku przeprowadzonej analizy nie udało się znaleźć wystarczającej ilości par takich transakcji. Ponadto w metodyce wyceny jest mowa, że jeżeli w analizowanym okresie mamy wyniki różne co do znaków, należy uznać, że upływ czasu nie wpływa na cenę transakcyjną. W związku z powyższym nie można było jednoznacznie określić trendu czasowego w oparciu o dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości i do obliczeń przyjęto ceny transakcyjne zawarte w aktach notarialnych.

13. Obliczenie wartości działki gruntowej zabudowanej wraz z zabudowaniami.

Zasady branżowe rzeczoznawców majątkowych dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku. Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, pozostałe cechy równe zasada ceteris paribus, co pozwoli na wyliczenie jej wpływu na wartość. Jednakże badany rynek nieruchomości jest rynkiem zróżnicowanym i założenie, że do obliczeń przyjęto nieruchomości różniące się tylko jedną cechą, bywa błędne.

Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców, obserwacji zachowań rynku, wywiadów z deweloperami i analizie statystyk sprzedaży nieruchomości pochodzących z lokalnych biur pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Informacje te oraz analiza preferencji nabywców nieruchomości gruntowych pozwoliła wyłonić następujące cechy cenotwórcze:

- Położenie - lokalizacja,
- Wielkość działki,
- Stan techniczny budynku,
- Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego,
- Dojazd.

L.p.	Cechy do porównania		Opis
	Wyszczególnienie	Ocena	
1	2	3	5
1	Położenie - lokalizacja	bardzo dobre	centralne w układzie przestrzennym z bardzo dobrym dostępem do komunikacji, punktów handlowo usługowych, sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej, bez obiektów uciążliwych
		dobre	niewielka odległość od centrum miejscowości z dobrym dostępem do komunikacji, punktów handlowo usługowych, sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej, bez obiektów uciążliwych

		peryferyjna	peryferyjne w układzie przestrzennym z utrudnionym dostępem do komunikacji, punktów handlowo usługowych z możliwymi obiektami uciążliwymi
2	Wielkość działki	mała	do 1000 m ²
		średnia	powyżej 1000 do 2000 m ²
		duża	powyżej 2000 m ²
3	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	małe zużycie techniczne, standard wykonania wysoki, wykonany z bardzo dobrych materiałów,
		dobry	zużycie techniczne zauważalne, standard wykończenia z materiałów standardowych,
		zadowalający	widoczne znaczne zużycie poszczególnych elementów, wskazany remont obiektu, słabej jakości materiały,
4	Powierzchnia użytkowa	mała	do 150 m ²
		średnia	powyżej 150 m ²
5	Dojazd	bardzo dobry	dojazd drogami głównymi asfaltowymi z dobrymi połączeniami komunikacyjnymi
		dobry	dojazd drogami podrzędnymi lub osiedlowymi, zadowalające połączenia komunikacyjne
		zadowalający	dojazd drogami podrzędnymi, na zasadach służebności, słabe połączenia komunikacyjne

Ustalenie zakresu zmienności cen.

cena minimalna – $C_{\min} = 3.881,04 \text{ PLN/m}^2$

cena maksymalna – $C_{\max} = 5.229,01 \text{ PLN/m}^2$

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 5.229,01 \text{ PLN/m}^2 - 3.881,04 \text{ PLN/m}^2 = 1.347,97 \text{ PLN/m}^2$

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Położenie - lokalizacja	30,00%	404,39
2	Wielkość działki	15,00%	202,20
3	Stan techniczny budynku	15,00%	202,20
4	Powierzchnia użytkowa	20,00%	269,59
5	Dojazd	20,00%	269,59
	Razem	100,00%	1 347,97

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania			Nieruchomość wyceniana
		1	3	6	
1	Położenie - lokalizacja	dobra	peryferyjna	dobra	dobra
2	Wielkość działki	mała	mała	średnia	duża
3	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	dobry	bardzo dobry	dobry
4	Powierzchnia użytkowa	mała	średnia	mała	średnia
5	Dojazd	zadowalający	zadowalający	dobry	bardzo dobry
6	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	5 229,01	3 881,04	5 196,15	X
7	Data transakcji	27.03.2018	30.04.2018	14.08.2019	X

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.

Wyceniana nieruchomość w ocenie przyjętych do porównania cech nieruchomości gruntowych zabudowanych przedstawia się następująco:

a) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 1:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 1	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	dobra	dobra	30,00%	404,39	0
2	Wielkość działki	duża	mała	15,00%	202,20	-202,20
3	Stan techniczny budynku	dobry	bardzo dobry	15,00%	202,20	-101,10
4	Powierzchnia użytkowa	średnia	mała	20,00%	269,59	-269,59
5	Dojazd	bardzo dobry	zadowalający	20,00%	269,59	269,59
						-303,3

cena nieruchomości nr 1 – 5.229,01 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 5.229,01 - 303,30 = 4.925,71 PLN/m²

b) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 3:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 3	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	dobra	peryferyjna	30,00%	404,39	202,20
2	Wielkość działki	duża	mała	15,00%	202,20	-202,20
3	Stan techniczny budynku	dobry	dobry	15,00%	202,20	0
4	Powierzchnia użytkowa	średnia	średnia	20,00%	269,59	0
5	Dojazd	bardzo dobry	zadowalający	20,00%	269,59	269,59
						269,59

cena nieruchomości nr 3 – 3.881,04 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 3.881,04 + 269,59 = 4.150,63 PLN/m²

c) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 6:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 6	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	dobra	dobra	30,00%	404,39	0
2	Wielkość działki	duża	średnia	15,00%	202,20	-101,10
3	Stan techniczny budynku	dobry	bardzo dobry	15,00%	202,20	-101,10
4	Powierzchnia użytkowa	średnia	mała	20,00%	269,59	-269,59
5	Dojazd	bardzo dobry	dobry	20,00%	269,59	134,80
						-336,99

cena nieruchomości nr 6 – 5.196,15 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 5.196,15 - 336,99 = 4.859,16 PLN/m²

Obliczenia wartości 1 m² powierzchni zabudowy nieruchomości dokonano wg poniższego wzoru:

$$Wm^2 = (4.925,71 + 4.150,63 + 4.859,16) / 3 = 4.645,16 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa działki gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka nr 1008/3:

$$W_N = 4.645,16 \text{ PLN/m}^2 \times 203,00 \text{ m}^2 = 942.968,37 \text{ PLN}$$

UWAGA:

W przypadku niniejszego opracowania wykorzystano możliwość wykorzystania współczynnika korygującego „K” dla określenia wartości rynkowej zgodnie z Notą interpretacyjną nr 1 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny:

„Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10].

Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.”

KLAUZULA:

W przypadku przedmiotowej nieruchomości ze względu na zagospodarowanie działki w tym przede wszystkim altanę z murowanym grillem i wędzarnią powoduje to, że cecha ta wykracza poza cechy rynkowe, w związku z czym zastosowano współczynnik ekspercki w wysokości 1,10 zwiększający wartość.

$$W_N = 942.968,37 \text{ PLN} \times 1,10 = 1.037.265,21 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_N = 1.037.270,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: jeden milion trzydzieści siedem tysięcy dwieście siedemdziesiąt

Wartość każdego udziału 1/2 niewydzielonej części w prawie własności nieruchomości:

$$W_N = 1.037.270,00 \text{ PLN} : 2 = 518.635,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: pięćset osiemnaście tysięcy sześćset trzydzieści pięć

14. Obliczenie wartości gruntu.

Zasady branżowe rzeczoznawców majątkowych dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku. Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, pozostałe cechy równe zasada ceteris paribus, co pozwoli na wyliczenie jej wpływu na wartość. Jednakże badany rynek nieruchomości jest rynkiem zróżnicowanym i założenie, że do obliczeń przyjęto nieruchomości różniące się tylko jedną cechą, bywa błędne.

Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców, obserwacji zachowań rynku, wywiadów z deweloperami i analizie statystyk sprzedaży nieruchomości pochodzących z lokalnych biur pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Informacje te oraz analiza preferencji nabywców nieruchomości gruntowych pozwoliła wyłonić następujące cechy cenotwórcze:

- położenie-lokalizacja,
- dostęp do drogi,
- wielkość działki,
- ograniczenia w zabudowie.

L.p.	Cechy do porównania		Opis
	Wyszczególnienie	Ocena	
1	2	3	5
1	Położenie - lokalizacja	bardzo dobra	centralne w układzie przestrzennym z bardzo dobrym dostępem do komunikacji, punktów handlowo usługowych, sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej, bez obiektów uciążliwych
		dobra	niewielka odległość od centrum miejscowości z dobrym dostępem do komunikacji, punktów handlowo usługowych, sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej, bez obiektów uciążliwych
		peryferyjna	peryferyjne w układzie przestrzennym z utrudnionym dostępem do komunikacji, punktów handlowo usługowych z możliwymi obiektami uciążliwymi
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dostęp do głównej drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej warstwą bitumiczną
		dobry	dostęp do drogi publicznej drugorzędnej utwardzonej
		zadowalający	dostęp do drogi lokalnej
3	Wielkość działki	mała	powierzchnia do 1000 m ²
		średnia	powierzchnia powyżej 1000 m ² do 2000 m ²
		duża	powierzchnia powyżej 2000 m ²
4	Ograniczenia w zabudowie	brak	swoboda w możliwościach zabudowy pod inwestycje mieszkaniowe jak, bez ograniczeń środowiskowych i cech fizycznych działki, warunki zabudowy
		częściowe	częściowe ograniczenia w możliwościach zabudowy, np. budynki w ostrej granicy, cechy fizyczne działki, z możliwymi ograniczeniami wynikającymi np. z ochrony środowiska bądź innych przepisów np. ochrony zabytków
		duże	znaczne ograniczenia w możliwościach zabudowy; możliwa zabudowa z ograniczeniami wynikającymi np. z ochrony środowiska bądź innych przepisów (np. ochrony zabytków)

Ustalenie zakresu zmienności cen.

cena minimalna – $C_{\min} = 46,19 \text{ PLN/m}^2$

cena maksymalna – $C_{\max} = 82,88 \text{ PLN/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 82,88 \text{ PLN/m}^2 - 46,19 \text{ PLN/m}^2 = 36,69 \text{ PLN/m}^2$$

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Położenie - lokalizacja	30,00%	11,01
2	Dostęp do drogi	20,00%	7,34
3	Wielkość działki	20,00%	7,34
4	Ograniczenia w zabudowie	30,00%	11,01
	Razem	100,00%	36,69

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla działki gruntu.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania			Nieruchomość wyceniana
		3	4	6	
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	bardzo dobra	peryferyjna	peryferyjna
2	Dostęp do drogi	zadowalający	dobry	dobry	bardzo dobry
3	Wielkość działki	duża	średnia	duża	duża
4	Ograniczenia w zabudowie	brak	brak	częściowe	brak
5	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	53,18	82,64	65,00	X
6	Data transakcji	17.05.2019	12.06.2018	02.08.2019	X

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.

Wyceniana nieruchomość w ocenie przyjętych do porównania cech nieruchomości gruntowych zabudowanych przedstawia się następująco:

a) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 3:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 3	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	peryferyjna	30,00%	11,01	0
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	zadowalający	20,00%	7,34	7,34
3	Wielkość działki	duża	duża	20,00%	7,34	0
4	Ograniczenia w zabudowie	brak	brak	30,00%	11,01	0
						7,34

cena nieruchomości nr 3 – 53,18 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki $53,18 + 7,34 = 60,52$ PLN/m²

b) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 4:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 4	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	bardzo dobra	30,00%	11,01	-11,01
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dobry	20,00%	7,34	3,67
3	Wielkość działki	duża	średnia	20,00%	7,34	-3,67
4	Ograniczenia w zabudowie	brak	brak	30,00%	11,01	0
						-11,01

cena nieruchomości nr 4 – 82,64 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki $82,64 - 11,01 = 71,63$ PLN/m²

c) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 6:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 6	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	peryferyjna	30,00%	11,01	0
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dobry	20,00%	7,34	3,67
3	Wielkość działki	duża	duża	20,00%	7,34	0
4	Ograniczenia w zabudowie	brak	częściowe	30,00%	11,01	5,50
						9,17

cena nieruchomości nr 6 – 65,00 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki $65,00 + 9,17 = 74,17$ PLN/m²

Obliczenia wartości 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej dokonano wg poniższego wzoru:

$$W_{m^2} = (60,52 + 71,63 + 74,17) / 3 = 68,77 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa gruntu - działki nr 1008/3:

$$W_{N \text{ grunt}} = 68,77 \text{ PLN/m}^2 \times 8.382,00 \text{ m}^2 = 576.464,56 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{N \text{ grunt}} = 576.460,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: pięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy czterysta sześćdziesiąt

Wartość każdego udziału 1/2 niewydzielonej części w prawie własności do działki gruntu nr 1008/3 obręb 0001 Krasne:

$$W_N = 576.460,00 \text{ PLN} : 2 = 288.230,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dwieście osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście trzydzieści

15. Wynik końcowy wyceny i wnioski.

Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości gruntowej opisanej w księdze wieczystej nr RZ1Z/00106685/4 określona na dzień 09.09.2019 wynosi: **1.037.270,00 PLN, słownie złotych: jeden milion trzydzieści siedem tysięcy dwieście siedemdziesiąt.**

W tym wartość gruntu - działki nr 1008/3: 576.460,00 PLN; słownie złotych: pięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy czterysta sześćdziesiąt.

Wartość każdego udziału 1/2 niewydzielonej części w prawie własności nieruchomości: 518.635,00 PLN, słownie złotych: pięćset osiemnaście tysięcy sześćset trzydzieści pięć

Wartość każdego udziału 1/2 niewydzielonej części w prawie własności do działki gruntu nr 1008/3 obręb 0001 Krasne: 288.230,00 PLN, słownie złotych: dwieście osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście trzydzieści

Niniejsza wartość odpowiada przeciętnym cenom transakcyjnym podobnych nieruchomości uzyskiwanych na rynku lokalnym i jest najbardziej prawdopodobna do uzyskania w sprzedaży wolnorynkowej. Wartość ta mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych ustalonym w trakcie analizy rynku. Nieruchomość zabudowana z budynkiem mieszkalnym w ogólnym dobrym stanie technicznym wymagającym odświeżenia (budynek użytkowany od kilku lat okazjonalnie). Działka zagospodarowana z dodatkowym budynkiem gospodarczo-garażowym oraz altaną wraz z murowanym grillem i wędzarnią z kamienia. Nieruchomość położona w pośredniej części miejscowości z bardzo dobrym dostępem do dróg gminnych.

16. Klauzule i zastrzeżenia.

1. Operat wykonano zgodnie z przepisami prawa przy wykorzystaniu metodyki określonej przez Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).
2. Operat może być wykorzystany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.
3. Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
4. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.
5. Szczegółowe dane na temat nieruchomości przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu Rzeczoznawcy Majątkowego i są do wglądu.
6. Obliczeń dokonano przy wykorzystaniu arkusza kalkulacyjnego NUMBERS 6.2.
7. Oszacowana wartość jest wartością netto, bez podatku VAT.

Sporządził:

.....

Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Usytuowanie nieruchomości na mapie.
3. Odpis z księgi wieczystej nr RZ1Z/00106685/4.
4. Wypis z rejestru gruntów.
5. Wypis z kartoteki budynków.
6. Kopia mapy ewidencyjnej.
7. Kopia mapy zasadniczej.

Załącznik nr 1
Dokumentacja fotograficzna.





Załącznik nr 2

Usytuowanie nieruchomości na mapie.

