

OPERAT SZACUNKOWY

Wycena prawa własności nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki gruntu nr 2878/3, 2426/8, 2420, 2432, 1192, 24/2 i 24/3 położone w miejscowości Borek Stary, obręb nr 0002 Borek Stary, gmina Tyczyn, powiat rzeszowski ziemski, województwo podkarpackie. Dla przedmiotowych nieruchomości prowadzone są odpowiednio księgi wieczyste nr RZZZ/00015102/6, RZZZ/00006858/4, RZZZ/00042585/3, RZZZ/00028337/6, RZZZ/00006903/5 i RZZZ/00006902/8.

Wycena prawa własności nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki gruntu nr 3292/10, 3133, 5411/3, 3230/3, 3278 i 4059 położone w miejscowości Hyżne, obręb nr 0004 Hyżne, gmina Hyżne, powiat rzeszowski ziemski, województwo podkarpackie. Dla przedmiotowych nieruchomości prowadzone są odpowiednio księgi wieczyste nr RZZZ/00056545/2, RZZZ/00047360/5, RZZZ/00030875/6, RZZZ/00043625/3 i RZZZ/00040572/5.



Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb prowadzonego postępowania nr Km 1203/17 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie.

Oszacowana wartość łącznie:

1.070.800,00 PLN

słownie złotych: jeden milion siedemdziesiąt tysięcy osiemset

W tym wartość gruntu łącznie: 540.600,00 PLN; słownie złotych: pięćset czterdzieści tysięcy sześćset

Sporządził:

Rzeszów, dnia 20.01.2018 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.	16
6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.	16
6.4. Stan techniczno-użytkowy budynków.	20
7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.	23
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	24
9. Wskazanie rodzaju określanej wartości.....	25
10. Wybór podejścia i metody wyceny.	26
11. Dane z rynku nieruchomości.	28
12. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.....	29
13. Obliczenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z zabudowaniami.	29
14. Obliczenie wartości gruntu dla działek zabudowanych 24/2 i 24/3.	32
15. Obliczenie wartości gruntu rolnego.	35
16. Obliczenie wartości gruntu leśnego.	44
17. Obliczenie wartości odtworzeniowej budynków na działce nr 3230/3.....	46
18. Wynik końcowy wyceny i wnioski.	49
19. Klauzule i zastrzeżenia.....	50
Załączniki.....	50

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki gruntu nr 2878/3, 2426/8, 2420, 2432, 1192, 24/2 i 24/3 położone w miejscowości Borek Stary, obręb nr 0002 Borek Stary, gmina Tyczyn, powiat rzeszowski ziemski, województwo podkarpackie. Dla przedmiotowych nieruchomości prowadzone są odpowiednio księgi wieczyste nr RZZZ/00015102/6, RZZZ/00006858/4, RZZZ/00042585/3, RZZZ/00028337/6, RZZZ/00006903/5 i RZZZ/00006902/8; oraz prawo własności nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki gruntu nr 3292/10, 3133, 5411/3, 3230/3, 3278 i 4059 położone w miejscowości Hyżne, obręb nr 0004 Hyżne, gmina Hyżne, powiat rzeszowski ziemski, województwo podkarpackie. Dla przedmiotowych nieruchomości prowadzone są odpowiednio księgi wieczyste nr RZZZ/00056545/2, RZZZ/00047360/5, RZZZ/00030875/6, RZZZ/00043625/3 i RZZZ/00040572/5.

Zakres wyceny dotyczy określenia wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości gruntowych.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb prowadzonego postępowania nr Km 1203/17 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, położonych w miejscowości Krasne w postępowaniu o sygn. akt Km 1203/17.

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 15 stycznia 2018 poz. 121.
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.2014 poz 121 - 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 – Educaterra, Olsztyn 2005,
3. Ile jest warta nieruchomość: E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel; Poltext, Warszawa 2004 r.
4. Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych e-BISTYP - IV kwartał 2017.
5. Literatura fachowa w zakresie metodologii wyceny.

4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).

1. Księga wieczysta nr RZ2Z/00015102/6, RZ2Z/00006858/4, RZ2Z/00042585/3, RZ2Z/00028337/6, RZ2Z/00006903/5 i RZ2Z/00006902/8 oraz RZ2Z/00056545/2, RZ2Z/00047360/5, RZ2Z/00030875/6, RZ2Z/00043625/3 i RZ2Z/00040572/5
2. Wypisy z rejestru gruntów i kartoteki budynków.
3. Kopia mapy ewidencyjnej i zasadniczej.
4. Informacje uzyskane z Urzędu Gminy Tyczyn i Hyżne dotyczące zagospodarowania przestrzennego gmin.
5. Wizja lokalna na nieruchomości dnia 03.01.2018, w trakcie których dokonano oględzin nieruchomości.
6. informacje ze Starostwa Powiatowego w Rzeszowie 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	20.01.2018
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	03.01.2018
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	03.01.2018
Data dokonania oględzin nieruchomości	03.01.2018

6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

6.1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowych nieruchomości ustalono na podstawie księgi wieczystej prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie - VIII Wydziale Zamiejscowym Ksiąg Wieczystych w Tyczynie.

Księga wieczysta nr RZ2Z/00015102/6 – typ księgi: nieruchomość gruntowa.

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, RZESZOWSKI, TYCZYN, BOREK STARY.

nr działki 2878/3; obręb 0002 Borek Stary,

sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE, obszar 0,5700 ha,

nr działki 2426/8; obręb 0002 Borek Stary,

sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE.

obszar całej nieruchomości: 1,3400 ha.

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

Dział II - właściciel

Grzegorz Adolf Lampart i Tadeusz Jan Lampart w całości jako WSPÓLNOŚĆ ŁĄCZNA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI CYWILNEJ.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA WNIOSEK WIERZycIELA: ZBIGNIEWA SZEŁIGI NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 2017-09-29 W SPRAWIE I NC 325/17 ZAOPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 2017-10-17 - W SPRAWIE KM 1203/17. Na rzecz Zbigniew Szełiga.

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna zwykła: 2,46 PLN - HIPOTEKA z odsetkami 2 %. Na rzecz Skarb Państwa.

Hipoteka umowna łączna: 880.000,00 PLN - WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU UDZIELONEJ POŻYCZKI TJ. NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z OPROCENTOWANIEM TJ. ODSETKAMI UMOWNYMI KAPITAŁOWYMI ORAZ ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, DO ZAPŁATY KTÓRYCH DŁUŻNIK ZOBOWIĄZAŁ SIĘ Z MOCY UMOWY POŻYCZKI, OPŁATY I PROWIZJE NALEŻNE BANKOWI Z TYTUŁU ZAWARCIA I REALIZACJI UMOWY, WY WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU UDZIELONEJ POŻYCZKI TJ. NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z OPROCENTOWANIEM TJ. ODSETKAMI UMOWNYMI KAPITAŁOWYMI ORAZ ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, DO ZAPŁATY KTÓRYCH DŁUŻNIK ZOBOWIĄZAŁ SIĘ Z MOCY UMOWY POŻYCZKI, OPŁATY I PROWIZJE NALEŻNE BANKOWI Z TYTUŁU ZAWARCIA I REALIZACJI UMOWY, WYMNIENIONE W UMOWIE LUB W OBOWIĄZUJĄCEJ NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE, TARYFIE OPŁAT I PROWIZJI ZA CZYNNOŚCI BANKOWE, A TAKŻE KOSZTY OKREŚLONE W UMOWIE LUB WW. TARYFIE, PONIESIONE PRZEZ BANK W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ UMOWY, NA MOCY KTÓREJ USTANOWIONO ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO ORAZ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, ROSZCZENIA ODSZKODOWAWCZE BANKU Z TYTUŁU NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA PRZEZ DŁUŻNIKA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z UMOWYMIENIONE W UMOWIE LUB W OBOWIĄZUJĄCEJ NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE, TARYFIE OPŁAT I PROWIZJI ZA CZYNNOŚCI BANKOWE, A TAKŻE KOSZTY OKREŚLONE W UMOWIE LUB WW. TARYFIE, PONIESIONE PRZEZ BANK W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ UMOWY, NA MOCY KTÓREJ USTANOWIONO ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO ORAZ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, ROSZCZENIA ODSZKODOWAWCZE BANKU Z TYTUŁU NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA PRZEZ DŁUŻNIKA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, UMOWA POŻYCZKI NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ NR 04/POZ/2015 Z DNIA 03.03.2015R. Księgi współobciążone RZZZ/00056545/6 i RZZZ/00006858/4. Na rzecz PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY W SANOKU ODDZIAŁ W ŁAŃCUCIE.

Hipoteka przymusowa łączna: 362.574,73 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI ZASĄDZONEJ NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 ROKU WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W RZESZOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY SYGN. AKT I NC 325/17 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU. Księgi współobciążone: RZZZ/00006858/4, RZZZ/00056545/2, RZZZ/00047360/5, RZZZ/00042585/3, RZZZ/00028337/6, RZZZ/00030875/6, RZZZ/00043625/3, RZZZ/00006902/8, RZZZ/00040572/5, RZZZ/00006903/5. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Hipoteka przymusowa łączna: 61.865,33 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG VAT ZA II KWARTAŁ 2017R. Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO. Księgi współobciążone: RZZZ/00006858/4, RZZZ/00056545/2. Na rzecz SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa łączna: 103.467,14 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG VAT ZA III KWARTAŁ 2016R. Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO. Księgi współobciążone: RZZZ/00006858/4, RZZZ/00056545/2. Na rzecz SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa łączna: 87.249,90 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG VAT ZA IV KWARTAŁ 2016R. Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ,

KĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO. Księgi współobciążone: RZ2Z/00006858/4, RZ2Z/00056545/2. Na rzecz SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RZESZOWIE.

Księga wieczysta nr RZ2Z/00006858/4 – typ księgi: nieruchomości gruntowa.

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACIE, RZESZOWSKI, TYCZYN, BOREK STARY.

nr działki 2420; obręb 0002 Borek Stary,

sposób korzystania: PS - PASTWISKA TRWAŁE,

obszar całej nieruchomości: 0,6900 ha.

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

Dział II - właściciel

Grzegorz Adolf Lampart i Tadeusz Jan Lampart w całości jako WSPÓLNOŚĆ ŁĄCZNA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI CYWILNEJ.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA WNIOSEK WIERZycIELA: ZBIGNIEWA SHELIGI NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 2017-09-29 W SPRAWIE I NC 325/17 ZAOPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 2017-10-17 - W SPRAWIE KM 1203/17. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Dział IV - hipoteki:

Wzmianka: REP.C. / USKA / 16249 / 17 - 2017-11-28, 14:32:17

Hipoteka umowna łączna: 880.000,00 PLN - WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU UDZIELONEJ POŻYCZKI TJ. NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z OPROCENTOWANIEM TJ. ODSETKAMI UMOWNYMI KAPITAŁOWYMI ORAZ ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, DO ZAPŁATY KTÓRYCH DŁUŻNIK ZOBOWIĄZAŁ SIĘ Z MOCY UMOWY POŻYCZKI, OPŁATY I PROWIZJE NALEŻNE BANKOWI Z TYTUŁU ZAWARCIA I REALIZACJI UMOWY, WYMIENIONE W UMOWIE LUB W OBOWIĄZUJĄCEJ NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE, TARYFIE OPŁAT I PROWIZJI ZA CZYNNOŚCI BANKOWE, A TAKŻE KOSZTY OKREŚLONE W UMOWIE LUB WW. TARYFIE, PONIESIONE PRZEZ BANK W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ UMOWY, NA MOCY KTÓREJ USTANOWIONO ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO ORAZ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, ROSZCZENIA ODSZKODOWAWCZE BANKU Z TYTUŁU NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA PRZEZ DŁUŻNIKA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, UMOWA POŻYCZKI NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ NR 04/POZ/2015 Z DNIA 03.03.2015R. Księgi współobciążone RZ2Z/00056545/6 i RZ2Z/00015102/6. Na rzecz PODKARPACI BANK SPÓŁDZIELCZY W SANOKU ODDZIAŁ W ŁAŃCUCIE.

Hipoteka przymusowa łączna: 362.574,73 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI ZASĄDZONEJ NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 ROKU WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W RZESZOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY SYGN. AKT I NC 325/17 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU. Księgi współobciążone: RZ2Z/00015102/6, RZ2Z/00056545/2, RZ2Z/00047360/5, RZ2Z/00042585/3, RZ2Z/00028337/6, RZ2Z/00030875/6, RZ2Z/00043625/3, RZ2Z/00006902/8, RZ2Z/00040572/5, RZ2Z/00006903/5. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Hipoteka przymusowa łączna: 61.865,33 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG VAT ZA II KWARTAŁ 2017R. Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZ-

TAMI UPOMNIENIA, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO. Księgi współobciążone: RZ2Z/00015102/6, RZ2Z/00056545/2. Na rzecz SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa łączna: 103.467,14 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG VAT ZA III KWARTAŁ 2016R. Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO. Księgi współobciążone: RZ2Z/00015102/6, RZ2Z/00056545/2. Na rzecz SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa łączna: 87.249,90 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG VAT ZA IV KWARTAŁ 2016R. Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO. Księgi współobciążone: RZ2Z/00015102/6, RZ2Z/00056545/2. Na rzecz SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RZESZOWIE.

Księga wieczysta nr RZ2Z/00042585/3 – typ księgi: nieruchomości gruntowa.

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, RZESZOWSKI, TYCZYN, BOREK STARY.

nr działki 2432;

sposób korzystania: GRUNTY ORNE, PASTWISKA TRWAŁE,

obszar całej nieruchomości: 2,4900 ha.

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

Dział II - właściciel

Dorota Lampart i Grzegorz Lampart w udziale 1/2 części jako WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA.

Ewa Lampart i Tadeusz Lampart w udziale 1/2 części jako WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ CO DO 1/2 CZĘŚCI EWY I TADEUSZA LAMPART NA PRAWACH WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA ZBIGNIEWA SHELIGA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 29.09.2017R. SYGN. AKT I NC 325/17 ZAOPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 17.10.2017R. - W SPRAWIE KM 1203/17. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ CO DO 1/2 CZĘŚCI GRZEGORZA I DOROTY LAMPART NA PRAWACH WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA ZBIGNIEWA SHELIGA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 29.09.2017R. SYGN. AKT I NC 325/17 ZAOPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 17.10.2017R. - W SPRAWIE KM 1203/17. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna łączna: 800.000,00 PLN - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WYNIKAJĄCA Z UMOWY TJ. WIERZYTELNOŚĆ O SPŁATĘ POŻYCZKI WRAZ Z OPROCENTOWANIEM TJ. ODSETKAMI UMOWNYMI KAPITAŁOWYMI ORAZ ODSETKAMI UMOWNYMI ZA OPÓŹNIENIE OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, DO ZAPŁATY KTÓRYCH DŁUŻNIK ZOBOWIĄZAŁ SIĘ NA MOCY UMOWY, OPŁATY I PROWIZJE NALEŻNE BANKOWI Z TYTUŁU ZAWARCIA I REALIZACJI UMOWY, WYMIENIONE W UMOWIE LUB W OBOWIĄZUJĄCEJ NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE, TARY-

FIE OPŁAT I PROWIZJI ZA CZYNNOŚCI BANKOWE, A TAKŻE KOSZTY OKREŚLONE W UMOWIE LUB WW TARYFIE, PONIESIONE PRZEZ BANK ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ UMOWY NA MOCY KTÓREJ USTANOWIONO ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PRZY-
ZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO ORAZ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO,
ROSZCZENIA ODSZKODOWAWCZE BANKU Z TYTUŁU NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO
WYKONANIA PRZEZ DŁUŻNIKA, ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, UMOWA POŻYCZKI
NR UK/00169/0014/DPP/2014 Z DNIA 27 LISTOPADA 2014 ROKU. Księgi współobciążone RZ2Z/
00047360/5, RZ2Z/00030875/6 i RZ2Z/00028337/6. Na rzecz PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY W
SANOKU ODDZIAŁ W ŁAŃCUCIE.

Hipoteka przymusowa łączna: 362.574,73 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI
ZASĄDZONEJ NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 29
WRZEŚNIA 2017 ROKU WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W RZESZOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY
SYGN. AKT I NC 325/17 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU. Księgi współobciążone: RZ2Z/
00015102/6, RZ2Z/00056545/2, RZ2Z/00047360/5, RZ2Z/00006858/4, RZ2Z/00028337/6, RZ2Z/
00030875/6, RZ2Z/00043625/3, RZ2Z/00006902/8, RZ2Z/00040572/5, RZ2Z/00006903/5. Na rzecz Zbi-
gniew Szeliga.

Księga wieczysta nr RZ2Z/00028337/6 – typ księgi: nieruchomości gruntowa.

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - BOREK STARY.

nr działki 1192;

sposób korzystania: ŁĄKI, PASTW. LAS I GR. LEŚNE,

obszar całej nieruchomości: 0,2700 ha.

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

Dział II - właściciel

Dorota Iwona Lampart i Grzegorz Adolf Lampart w udziale 1/2 części jako WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA
MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA.

Ewa Dorota Lampart i Tadeusz Jan Lampart w udziale 1/2 części jako WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MA-
JĄTKOWA MAŁŻEŃSKA.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ Z UDZIA-
ŁU WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚĆ NA PRAWACH WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ MAŁŻEŃSKIEJ TADE-
USZA LAMPART I EWY LAMPART 36-020 BOREK STARY 7B, Z WNIOSKU WIERZycIELA ZBIGNIEWA
SZELIGA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z
DNIA 29.09.2017, SYGN. AKT I NC 325/17 ZAOPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU
17.10.2017 - KM 1203/17. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ Z UDZIA-
ŁU WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚĆ NA PRAWACH WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ MAŁŻEŃSKIEJ GRZE-
GORZA LAMPART I DOROTY LAMPART 36-020 BOREK STARY 7A, Z WNIOSKU WIERZycIELA ZBI-
GNIEWA SZELIGA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W RZE-
SZOWIE Z DNIA 29.09.2017, SYGN. AKT I NC 325/17 ZAOPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNO-
ŚCI W DNIU 17.10.2017 - KM 1203/17. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna łączna: 800.000,00 PLN - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WYNIKAJĄCA Z UMOWY TJ.
WIERZYTELNOŚĆ O SPŁATĘ POŻYCZKI WRAZ Z OPROCENTOWANIEM TJ. ODSETKAMI UMOW-
NYMI KAPITAŁOWYMI ORAZ ODSETKAMI UMOWNYMI ZA OPÓŹNIENIE OD ZADŁUŻENIA PRZE-

TERMINOWANEGO, DO ZAPŁATY KTÓRYCH DŁUŻNIK ZOBOWIĄZAŁ SIĘ NA MOCY UMOWY, OPŁATY I PROWIZJE NALEŻNE BANKOWI Z TYTUŁU ZAWARCIA I REALIZACJI UMOWY, WYMIENIONE W UMOWIE LUB W OBOWIĄZUJĄCEJ NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE, TARYFIE OPŁAT I PROWIZJI ZA CZYNNOŚCI BANKOWE, A TAKŻE KOSZTY OKREŚLONE W UMOWIE LUB W W TARYFIE, PONIESIONE PRZEZ BANK ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ UMOWY NA MOCY KTÓREJ USTANOWIONO ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO ORAZ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, ROSZCZENIA ODSZKODOWAWCZE BANKU Z TYTUŁU NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA PRZEZ DŁUŻNIKA, ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, UMOWA POŻYCZKI NR UK/00169/0014/DPP/2014 Z DNIA 27 LISTOPADA 2014 ROKU. Księgi współobciążone RZ2Z/00047360/5, RZ2Z/00030875/6 i RZ2Z/00042585/3. Na rzecz PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY W SANOKU ODDZIAŁ W ŁAŃCUCIE.

Hipoteka przymusowa łączna: 362.574,73 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI ZASĄDZONEJ NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 ROKU WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W RZESZOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY SYGN. AKT I NC 325/17 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU. Księgi współobciążone: RZ2Z/00015102/6, RZ2Z/00056545/2, RZ2Z/00047360/5, RZ2Z/00006858/4, RZ2Z/00042585/3, RZ2Z/00030875/6, RZ2Z/00043625/3, RZ2Z/00006902/8, RZ2Z/00040572/5, RZ2Z/00006903/5. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Księga wieczysta nr RZ2Z/00006903/5 – typ księgi: nieruchomości gruntowa.

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - BOREK STARY.

nr działki 24/2;

sposób korzystania: ROLA, PASTWISKO,

obszar całej nieruchomości: 0,2300 ha.

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

Dział II - właściciel

Ewa Lampart i Tadeusz Lampart w całości jako WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOSCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZECIWKO DŁUŻNIKOM TADEUSZOWI LAMPART I EWIE LAMPART Z WNIOSKU WIERZycIELA ZBIGNIEWA SHELIGA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 29.09.2017R. SYGN. AKT I NC 325/17 ZAOPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 17.10.2017R. - W SPRAWIE KM 1203/17. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna kaucyjna: 364.434,00 PLN - HIPOTEKA CELEM ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI ISTNIEJĄCYCH W DACIE USTANOWIENIA HIPOTEKI I MOGĄCYCH POWSTAĆ W PRZYSZŁOŚCI Z REALIZACJI POSTANOWIEŃ ŁĄCZĄCEJ TENŻE BANK Z TADEUSZEM LAMPART I EWĄ LAMPART UMOWY Z DNIA 17 STYCZNIA 2008 ROKU, NR 81058 O KREDYT W KWOCIE 214372,94 (DWIEŚCIE CZTERNAŚCIE TYSIĘCY TRZYSTA SIEDZEMDZIESIĄT DWA ZŁOTE 94/100), INDEKSOWANY DO CHF, PODLEGAJĄCY SPŁACIE NA WARUNKACH BLIŻEJ OKREŚLONYCH W TEJŻE UMOWIE, WRAZ Z OPROCENTOWANIEM LICZONYM WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ, WYNOŚĄCEJ W DACIE ZAWARCIA UMOWY 9,49% W STOSUNKU ROCZNYM, ODSETKAMI OPÓŹNIENIA I ZWŁOKI,

PROWIZJAMI I KOSZTAMI BANKU. Termin zapłaty 30.04.2038 r. Na rzecz GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA W KATOWICACH DOM ODDZIAŁ W ŁODZI.

Hipoteka przymusowa łączna: 362.574,73 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI ZASĄDZONEJ NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 ROKU WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W RZESZOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY SYGN. AKT I NC 325/17 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU. Księgi współobciążone: RZ2Z/00015102/6, RZ2Z/00056545/2, RZ2Z/00047360/5, RZ2Z/00006858/4, RZ2Z/00042585/3, RZ2Z/00030875/6, RZ2Z/00043625/3, RZ2Z/00006902/8, RZ2Z/00040572/5, RZ2Z/00028337/6. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Księga wieczysta nr RZ2Z/00006902/8 – typ księgi: nieruchomości gruntowa.

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - BOREK STARY.

nr działki 24/3;

sposób korzystania: ROLA, PASTWISKO,

obszar całej nieruchomości: 0,2267 ha.

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

Dział II - właściciel

Grzegorz Lampart i Dorota Lampart w całości jako WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ PRZECIWKO DŁUŻNIKOM GRZEGORZOWI LAMPART I DOROCIE LAMPART NA PRAWACH WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ MAŁŻEŃSKIEJ 36-020 BOREK STARY 7A, Z WNIOSKU WIERZycIELA ZBIGNIEWA SHELIGA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 29.09.2017, SYGN. AKT I NC 325/17 ZAOPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 17.10.2017 - KM 1203/17. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna kaucyjna: 760.000,00 PLN - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WYNIKAJĄCA Z UMOWY TJ. WIERZYTELNOŚĆ O SPŁATĘ POŻYCZKI WRAZ Z OPROCENTOWANIEM TJ. ODSETKAMI UMOWNYMI KAPITAŁOWYMI ORAZ ODSETKAMI UMOWNYMI ZA OPÓŹNIENIE OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, DO ZAPŁATY KTÓRYCH DŁUŻNIK ZOBOWIĄZAŁ SIĘ NA MOCY UMOWY, OPŁATY I PROWIZJE NALEŻNE BANKOWI Z TYTUŁU ZAWARCIA I REALIZACJI UMOWY, WYMIENIONE W UMOWIE LUB W OBOWIĄZUJĄCEJ NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE, TARYFIE OPŁAT I PROWIZJI ZA CZYNNOŚCI BANKOWE, A TAKŻE KOSZTY OKREŚLONE W UMOWIE LUB WW TARYFIE, PONIESIONE PRZEZ BANK ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ UMOWY NA MOCY KTÓREJ USTANOWIONO ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO ORAZ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, ROSZCZENIA ODSZKODOWAWCZE BANKU Z TYTUŁU NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA PRZEZ DŁUŻNIKA, ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, UMOWA O KREDYT KONSOLIDACYJNY NR UK/00168/0014/DKOP/2014 Z DNIA 27.11.2014R. Na rzecz PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ W ŁAŃCUCIE.

Hipoteka przymusowa łączna: 362.574,73 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI ZASĄDZONEJ NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 ROKU WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W RZESZOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY SYGN. AKT I NC 325/17 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU. Księgi współobciążone: RZ2Z/

00015102/6, RZZZ/00056545/2, RZZZ/00047360/5, RZZZ/00006858/4, RZZZ/00042585/3, RZZZ/00030875/6, RZZZ/00043625/3, RZZZ/00006903/5, RZZZ/00040572/5, RZZZ/00028337/6. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Księga wieczysta nr RZZZ/00056545/2 – typ księgi: nieruchomości gruntowa.

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, RZESZOWSKI, HYŻNE, HYŻNE.

nr działki 3292/10;

sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE,

obszar całej nieruchomości: 0,5000 ha.

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

Dział II - właściciel

Grzegorz Adolf Lampart i Tadeusz Jan Lampart w całości jako WSPÓLNOŚĆ ŁĄCZNA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI CYWILNEJ.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA WNIOSEK WIERZycIELA: ZBIGNIEWA SzelIGI NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 2017-09-29 W SPRAWIE I NC 325/17 ZAOPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 2017-10-17 - W SPRAWIE KM 1203/17. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna kaucyjna: 880.000,00 PLN - WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU UDZIELONEJ POŻYCZKI TJ. NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z OPROCENTOWANIEM TJ. ODSETKAMI UMOWNYMI KAPITAŁOWYMI ORAZ ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, DO ZAPŁATY KTÓRYCH DŁUŻNIK ZOBOWIĄZAŁ SIĘ Z MOCY UMOWY POŻYCZKI, OPŁATY I PROWIZJE NALEŻNE BANKOWI Z TYTUŁU ZAWARCIA I REALIZACJI UMOWY, WY WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU UDZIELONEJ POŻYCZKI TJ. NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z OPROCENTOWANIEM TJ. ODSETKAMI UMOWNYMI KAPITAŁOWYMI ORAZ ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, DO ZAPŁATY KTÓRYCH DŁUŻNIK ZOBOWIĄZAŁ SIĘ Z MOCY UMOWY POŻYCZKI, OPŁATY I PROWIZJE NALEŻNE BANKOWI Z TYTUŁU ZAWARCIA I REALIZACJI UMOWY, WYMNIENIONE W UMOWIE LUB W OBOWIĄZUJĄCEJ NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE, TARYFIE OPŁAT I PROWIZJI ZA CZYNNOŚCI BANKOWE, A TAKŻE KOSZTY OKREŚLONE W UMOWIE LUB WW. TARYFIE, PONIESIONE PRZEZ BANK W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ UMOWY, NA MOCY KTÓREJ USTANOWIONO ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO ORAZ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, ROSZCZENIA ODSZKODOWAWCZE BANKU Z TYTUŁU NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA PRZEZ DŁUŻNIKA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z UMOWYMIENIONE W UMOWIE LUB W OBOWIĄZUJĄCEJ NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE, TARYFIE OPŁAT I PROWIZJI ZA CZYNNOŚCI BANKOWE, A TAKŻE KOSZTY OKREŚLONE W UMOWIE LUB WW. TARYFIE, PONIESIONE PRZEZ BANK W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ UMOWY, NA MOCY KTÓREJ USTANOWIONO ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO ORAZ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, ROSZCZENIA ODSZKODOWAWCZE BANKU Z TYTUŁU NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA PRZEZ DŁUŻNIKA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, UMOWA POŻYCZKI NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ NR 04/POZ/2015 Z DNIA 03.03.2015R. Księgi współobciążone RZZZ/00015102/6 i RZZZ/00006858/4. Na rzecz PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY w Sanoku ODDZIAŁ W ŁAŃCUCIE.

Hipoteka przymusowa łączna: 362.574,73 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI ZASĄDZONEJ NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 ROKU WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W RZESZOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY SYGN. AKT I NC 325/17 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU. Księgi współobciążone: RZZZ/00015102/6, RZZZ/00042585/3, RZZZ/00047360/5, RZZZ/00006858/4, RZZZ/00006902/8, RZZZ/00030875/6, RZZZ/00043625/3, RZZZ/00006903/5, RZZZ/00040572/5, RZZZ/00028337/6. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Hipoteka przymusowa łączna: 61.865,33 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG VAT ZA II KWARTAŁ 2017R. Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO. Księgi współobciążone: RZZZ/00015102/6, RZZZ/00006858/6. Na rzecz SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa łączna: 103.467,14 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG VAT ZA III KWARTAŁ 2016R. Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO. Księgi współobciążone: RZZZ/00015102/6, RZZZ/00006858/6. Na rzecz SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RZESZOWIE.

Hipoteka przymusowa łączna: 87.249,90 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG VAT ZA IV KWARTAŁ 2016R. Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO. Księgi współobciążone: RZZZ/00015102/6, RZZZ/00006858/6. Na rzecz SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RZESZOWIE.

Księga wieczysta nr RZZZ/00047360/5 – typ księgi: nieruchomości gruntowa.

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, RZESZOWSKI, HYŻNE, HYŻNE.

nr działki 3133;

sposób korzystania: GRUNTY ORNE, LASY I GRUNTY LEŚNE, obszar: 1,2700 ha.

nr działki 5411/3;

sposób korzystania: GRUNTY ORNE, obszar 1,1300 ha.

obszar całej nieruchomości: 2,4000 ha.

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

Dział II - właściciel

Dorota Iwona Lampart i Grzegorz Adolf Lampart w udziale 1/2 części jako WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA.

Ewa Dorota Lampart i Tadeusz Jan Lampart w udziale 1/2 części jako WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Roszczenie: PRZYSŁUGUJĄCE AGENCJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH PRAWO ODKUPU NIERUCHOMOŚCI W OKRESIE PIĘCIU LAT, LICZĄC OD DNIA JEJ NABYCIA OD AGENCJI TJ. OD 26 KWIEŚNIA 2007R. Na rzecz SKARB PAŃSTWA.

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ Z UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚĆ NA PRAWACH WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ MAŁŻEŃSKIEJ TADEUSZA LAMPART I EWY LAMPART 36-020 BOREK STARY 7B, Z WNIOSKU WIERZycIELA ZBIGNIEWA SZELIGA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z

DNIA 29.09.2017, SYGN. AKT I NC 325/17 ZAOPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 17.10.2017 - KM 1203/17. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna kaucyjna: 800.000,00 PLN - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WYNIKAJĄCA Z UMOWY TJ. WIERZYTELNOŚĆ O SPŁATĘ POŻYCZKI WRAZ Z OPROCENTOWANIEM TJ. ODSETKAMI UMOWNYMI KAPITAŁOWYMI ORAZ ODSETKAMI UMOWNYMI ZA OPÓŹNIENIE OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, DO ZAPŁATY KTÓRYCH DŁUŻNIK ZOBOWIĄZAŁ SIĘ NA MOCY UMOWY, OPŁATY I PROWIZJE NALEŻNE BANKOWI Z TYTUŁU ZAWARCIA I REALIZACJI UMOWY, WYMIENIONE W UMOWIE LUB W OBOWIĄZUJĄCEJ NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE, TARYFIE OPŁAT I PROWIZJI ZA CZYNNOŚCI BANKOWE, A TAKŻE KOSZTY OKREŚLONE W UMOWIE LUB WW TARYFIE, PONIESIONE PRZEZ BANK ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ UMOWY NA MOCY KTÓREJ USTANOWIONO ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO ORAZ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, ROSZCZENIA ODSZKODOWAWCZE BANKU Z TYTUŁU NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA PRZEZ DŁUŻNIKA, ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, UMOWA POŻYCZKI NR UK/00169/0014/DPP/2014 Z DNIA 27 LISTOPADA 2014 ROKU. Księgi współobciążone RZZZ/00030875/6, RZZZ/00042585/3 i RZZZ/00028337/6. Na rzecz PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY w Sanoku ODDZIAŁ W ŁAŃCUCIE.

Hipoteka przymusowa łączna: 362.574,73 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI ZASĄDZONEJ NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 ROKU WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W RZESZOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY SYGN. AKT I NC 325/17 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU. Księgi współobciążone: RZZZ/00015102/6, RZZZ/00042585/3, RZZZ/00056545/2, RZZZ/00006858/4, RZZZ/00006902/8, RZZZ/00030875/6, RZZZ/00043625/3, RZZZ/00006903/5, RZZZ/00040572/5, RZZZ/00028337/6. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Księga wieczysta nr RZZZ/00030875/6 – typ księgi: nieruchomości gruntowa.

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, RZESZOWSKI, HYŻNE, HYŻNE.

nr działki 3230/3;

sposób korzystania: GRUNTY ORNE, PASTWISKA, TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ Z BUD. MIESZKALNYM, obszar: 0,3800 ha.

obszar całej nieruchomości: 0,3800 ha.

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

Dział II - właściciel

Dorota Lampart i Grzegorz Lampart w udziale 1/2 części jako WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA.

Ewa Lampart i Tadeusz Lampart w udziale 1/2 części jako WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Wzmianka: REP.C. / KOMO / 154802 / 17 - 2017-10-28, 19:16:49; 1.1 DZ. KW. / RZZZ / 4690 / 17 / 1 - 2017-10-30, 09:06:00 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ CO DO 1/2 CZĘŚCI EWY I TADEUSZA LAMPART NA PRAWACH WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ Z WNIOSKU WIERZYCIELA ZBIGNIEWA SZELIGA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 29.09.2017R. SYGN. AKT I NC 325/17

ZAOPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 17.10.2017R. - W SPRAWIE KM 1203/17. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ CO DO 1/2 CZĘŚCI GRZEGORZA I DOROTY LAMPART NA PRAWACH WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA ZBIGNIEWA SHELIGA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 29.09.2017R. SYGN. AKT I NC 325/17 ZAOPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 17.10.2017R. - W SPRAWIE KM 1203/17. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna kaucyjna: 800.000,00 PLN - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WYNIKAJĄCA Z UMOWY TJ. WIERZYTELNOŚĆ O SPŁATĘ POŻYCZKI WRAZ Z OPROCENTOWANIEM TJ. ODSETKAMI UMOWNYMI KAPITAŁOWYMI ORAZ ODSETKAMI UMOWNYMI ZA OPÓŹNIENIE OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, DO ZAPŁATY KTÓRYCH DŁUŻNIK ZOBOWIĄZAŁ SIĘ NA MOCY UMOWY, OPŁATY I PROWIZJE NALEŻNE BANKOWI Z TYTUŁU ZAWARCIA I REALIZACJI UMOWY, WYMIENIONE W UMOWIE LUB W OBOWIĄZUJĄCEJ NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE, TARYFIE OPŁAT I PROWIZJI ZA CZYNNOŚCI BANKOWE, A TAKŻE KOSZTY OKREŚLONE W UMOWIE LUB WW TARYFIE, PONIESIONE PRZEZ BANK ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ UMOWY NA MOCY KTÓREJ USTANOWIONO ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO ORAZ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, ROSZCZENIA ODSZKODOWAWCZE BANKU Z TYTUŁU NIWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA PRZEZ DŁUŻNIKA, ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, UMOWA POŻYCZKI NR UK/00169/0014/DPP/2014 Z DNIA 27 LISTOPADA 2014 ROKU. Księgi współobciążone RZ2Z/00047360/5, RZ2Z/00042585/3 i RZ2Z/00028337/6. Na rzecz PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY w Sanoku ODDZIAŁ W ŁAŃCUCIE.

Hipoteka przymusowa łączna: 362.574,73 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI ZASĄDZONEJ NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 ROKU WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W RZESZOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY SYGN. AKT I NC 325/17 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU. Księgi współobciążone: RZ2Z/00015102/6, RZ2Z/00042585/3, RZ2Z/00056545/2, RZ2Z/00006858/4, RZ2Z/00006902/8, RZ2Z/00047360/5, RZ2Z/00043625/3, RZ2Z/00006903/5, RZ2Z/00040572/5, RZ2Z/00028337/6. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Księga wieczysta nr RZ2Z/00043625/3 – typ księgi: nieruchomość gruntowa.

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, RZESZOWSKI, HYŻNE, HYŻNE.

nr działki 3278;

sposób korzystania: GR. ORNE, GR. ZADRZEWE., PASTW, obszar: 0,4100 ha.

obszar całej nieruchomości: 0,4100 ha.

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

Dział II - właściciel

Dorota Lampart i Grzegorz Lampart w udziale 1/2 części jako WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA.

Ewa Lampart i Tadeusz Lampart w udziale 1/2 części jako WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Roszczenie: PRAWO ODKUPU DZIAŁEK 3292/8, 3292/9, 3292/3, 3278, 3292/10 PRZYSŁUGUJĄCE DO DNIA 21 MARCA 2010 ROKU. Na rzecz AGENCJA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH.

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ Z UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚĆ NA PRAWACH WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ MAŁŻEŃSKIEJ TADEUSZA LAMPART I EWY LAMPART 36-020 BOREK STARY 7B, Z WNIOSKU WIERZycIELA ZBIGNIEWA SHELIGA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 29.09.2017, SYGN. AKT I NC 325/17 ZAOPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 17.10.2017 - KM 1203/17. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ Z UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚĆ NA PRAWACH WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ MAŁŻEŃSKIEJ GRZEGORZA LAMPART I DOROTY LAMPART 36-020 BOREK STARY 7A, Z WNIOSKU WIERZycIELA ZBIGNIEWA SHELIGA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 29.09.2017, SYGN. AKT I NC 325/17 ZAOPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 17.10.2017 - KM 1203/17. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka przymusowa łączna: 362.574,73 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI ZASĄDZONEJ NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 ROKU WYDANYM PRZES SĄD OKRĘGOWY W RZESZOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY SYGN. AKT I NC 325/17 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU. Księgi współobciążone: RZ2Z/00015102/6, RZ2Z/00042585/3, RZ2Z/00056545/2, RZ2Z/00006858/4, RZ2Z/00006902/8, RZ2Z/00047360/5, RZ2Z/00030875/6, RZ2Z/00006903/5, RZ2Z/00040572/5, RZ2Z/00028337/6. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Księga wieczysta nr RZ2Z/00040572/5 – typ księgi: nieruchomość gruntowa.

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, RZESZOWSKI, HYŻNE, HYŻNE.

nr działki 4059;

sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE, PS - PASTWISKA TRWAŁE, obszar: 1,3700 ha.

obszar całej nieruchomości: 1,3700 ha.

Dział I-SP - spis praw związanych z własnością: brak wpisów.**Dział II - właściciel**

Dorota Lampart i Grzegorz Lampart w całości jako WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZECIWKO DŁUŻNIKOM GRZEGORZOWI LAMPART I DOROCIE LAMPART NA PRAWACH WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ MAŁŻEŃSKIEJ, 36-020 BOREK STARY 7A, Z WNIOSKU WIERZycIELA ZBIGNIEWA SHELIGA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 29.09.2017, SYGN. AKT I NC 325/17 ZAOPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 17.10.2017 - KM 1203/17. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka przymusowa łączna: 362.574,73 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI ZASĄDZONEJ NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 ROKU WYDANYM PRZES SĄD OKRĘGOWY W RZESZOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY SYGN. AKT I NC 325/17 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU. Księgi współobciążone: RZ2Z/

00015102/6, RZ2Z/00042585/3, RZ2Z/00056545/2, RZ2Z/00006858/4, RZ2Z/00006902/8, RZ2Z/00047360/5, RZ2Z/00030875/6, RZ2Z/00006903/5, RZ2Z/00043625/3, RZ2Z/00028337/6. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

6.2. Stan otoczenia nieruchomości.

Obszar położenia nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki gruntu nr 2878/3, 2426/8, 2420, 2432, 1192, 24/2 i 24/3 znajduje się na terenie miejscowości Borek Stary, w ramach gmina Tyczyn, natomiast nieruchomości gruntowe oznaczone jako działki gruntu nr 3292/10, 3133, 5411/3, 3230/3, 3278 i 4059 znajdują się w ramach miejscowości Hyżne w gminie Hyżne. Powyższe gminy sąsiadują ze sobą, usytuowane są na południowy wschód od miasta Rzeszowa - stolicy województwa podkarpackiego.

Miasto i Gmina Tyczyn znajduje się w centralnej części województwa podkarpackiego - odległość siedziby gminy (Rynek - centrum miasta Tyczyn) od Rzeszowa wynosi około 1,5 km, od Dynowa - 30 km (drogą krajową Rzeszów - Dynów), od siedzib gmin Doliny Strugu: od Chmielnika Rzeszowskiego - 7 km, od Błażowej - 16 km i od Hyżnego - 7 km. Jako jednostka administracyjna graniczy: od północnego-zachodu z miastem Rzeszów, od południa z gminami Lubenia i Błażowa, od wschodu z gminą Hyżne i od północnego-wschodu z gminą Chmielnik. Obszar gminy pod względem fizyczno-geograficznym położony jest na terenie Pogórza Karpackiego w obrębie mezoregionu Pogórza Dynowskiego. Gmina Hyżne graniczy od południowego wschodu z gminą Dynów, od północy z gminą Chmielnik, od północnego - zachodu z gminą Tyczyn, od południowego - zachodu z gminą Błażowa, od wschodu z gminą Jawornik Polski a od północnego. Obszar całej gminy wchodzi w skład Pogórza Dynowskiego. Charakterystyczną cechą tego terenu jest urozmaicony, wyżynno - pagórkowaty krajobraz, z licznymi dolinami rzek i potoków. Większa część obszaru gminy położona jest w zlewni rzeki Strug nad potokiem Tatyna. - wschodu z gminą Markowa. Cały teren gminy leży w obrębie Hyżneńsko - Gwoźnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przez gminę przebiega między innymi wojewódzka droga łącząca Rzeszów z Przemyślem oraz dogodna, prowadząca po urokliwych terenach Podkarpacia droga w kierunku Bieszczadów. Oprócz ważnych szlaków kołowych przez obszar gminy przebiega kolejka wąskotorowa Przeworsk - Dynów.

Obszar, na którym znajduje się wyceniane nieruchomości jest terenem pofałdowanym. Otaczający teren zagospodarowany rolniczo, głównie łąki, tereny zalesione i zakrzewione oraz nieużytki. Tereny z zabudową mieszkaniową i zagrodową wsi Borek Stary i Hyżne znajdują się w większości w obszarach doliny, przez którą przebiega droga wojewódzka 878 pozwalająca na dogodne połączenia w kierunku Rzeszowa oraz Dynowa czy Przemyśla. Obszar położenia przedmiotowych nieruchomości oddalony od miasta Rzeszowa ok. 20 - 25 km.

6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.

Nieruchomość gruntowa opisana jako działka gruntu nr 2878/3 nie jest zabudowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 5.700,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0002 Borek Stary). Kształt nieregularny zwarty. Działka płaska, częściowo utwardzona. W części wschodniej i południowej granicy przylega do rzeki Strug i w jej sąsiedztwie porośnięta drzewami i krzewami samosielnymi. Dojazd drogą lokalną utwardzoną kruszywem.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak, wzdłuż północnej granicy przebiega linia niskiego napięcia.
- dojazd do działki dobry – droga gminna lokalna utwardzona
- warunki terenowe dobre, teren płaski,
- warunki lokalizacyjne dobre,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - dobre

Nieruchomość gruntowa zabudowana opisana jako działka gruntu nr 1192 nie jest zabudowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 2.700,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0002 Borek Stary). Kształt nieregularny zwarty. Działka stanowi użytek leśny. Pochyła w kierunku wschodnim, w części zachodniej nachylenie niewielkie, w części wschodniej znaczny spadek ze skarpą w południowo-wschodnim krańcu. Północną granicą przylega do drogi polno-leśnej nieutwardzonej.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak.
- dojazd do działki zadowalający – droga gminna lokalna nieutwardzona
- warunki terenowe słabe, teren pochyły,
- warunki lokalizacyjne peryferyjne,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - peryferyjne,

Nieruchomość gruntowa zabudowana opisana jako działka gruntu nr 2432 nie jest zabudowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 24.900,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0002 Borek Stary). Kształt nieregularny zwarty. Działka stanowi użytek rolny nieużytkowany porośnięty niekoszoną trawą, drzewami i krzewami samosiejnymi. Pochyła w kierunku północno-wschodnim. Częściowo wschodnią granicą przylega do drogi polnej nieutwardzonej. Przez działkę przebiega linia średniego napięcia oraz w części północnej zbiorczy gazociąg o śr 200 mm.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak.
- dojazd do działki zadowalający – droga gminna lokalna nieutwardzona
- warunki terenowe zadowalające, teren pochyły,
- warunki lokalizacyjne peryferyjne, odległość od luźnej zabudowy ok 100 m w kierunku północnym,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - peryferyjne,

Nieruchomość gruntowa opisana jako działka gruntu nr 2420 nie jest zabudowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 6.900,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0002 Borek Stary). Kształt nieregularny. Działka stanowi użytek rolny nieużytkowany porośnięty niekoszoną trawą, drzewami i krzewami samosiejnymi. Pochyła w kierunku południowym. Częściowo południową granicą przylega do drogi lokalnej nieutwardzonej. Działka w bliskim południowym sąsiedztwie wyżej opisanej działki.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak.
- dojazd do działki zadowalający – droga gminna lokalna nieutwardzona
- warunki terenowe zadowalające, teren pochyły,
- warunki lokalizacyjne peryferyjne,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - peryferyjne.

Nieruchomość gruntowa opisana jako działka gruntu nr 2426/8 nie jest zabudowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 7.700,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0002 Borek Stary). Kształt regularny zwarty. Działka stanowi użytek rolny nieużytkowany porośnięty niekoszoną trawą, drzewami i krzewami samosiejnymi. Pochyła w kierunku wschodnim. Częściowo południową granicą przylega do drogi lokalnej nieutwardzonej. Działka w bliskim południowym sąsiedztwie wyżej opisanej działki.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak.

- dojazd do działki zadowalający – droga gminna lokalna nieutwardzona
- warunki terenowe zadowalające, teren pochyły,
- warunki lokalizacyjne peryferyjne,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - peryferyjne.

Nieruchomość gruntowa zabudowana opisana jako działka gruntu nr 24/2 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem garażowym. Powierzchnia ww. działki wynosi 2.287,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0002 Borek Stary). Kształt regularny zwarty zbliżony w swoim obrysie do prostokąta. Zabudowania znajdują się w części centralnej działki. W pozostałym obszarze stanowi obszar zagospodarowany jako teren okółomieszkaniowy w części przylegającej do budynku mieszkalnego w jego południowym sąsiedztwie - nasadzenia ozdobne trawnik. Na części południowej oraz północnej działki znajdują się utwardzone place wykorzystywane jako parkingi i składy dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej właściciela działki. Działka o bardzo niewielkim nachyleniu w części północnej, zniwelowana dla potrzeb użytkowych. Południową granicą przylega do drogi wojewódzkiej nr 878, z której urządzono bezpośredni wjazd na działkę.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: energia elektryczna, kanalizacja sanitarna gminna, woda z ujęcia lokalnego na działce 24/5 należącej do innego właściciela (bliskie pokrewieństwo rodzinne), gaz ziemny, instalacje teletechniczna
- dojazd do działki bardzo dobry – droga wojewódzka utwardzona,
- warunki terenowe dobre, teren płaski,
- warunki lokalizacyjne dobre,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - dobre.

Nieruchomość gruntowa zabudowana opisana jako działka gruntu nr 24/3 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem garażowym. Powierzchnia ww. działki wynosi 2.267,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0002 Borek Stary). Kształt regularny zwarty zbliżony w swoim obrysie do prostokąta. Zabudowania znajdują się w części centralnej działki. W pozostałym obszarze stanowi obszar zagospodarowany jako teren okółomieszkaniowy w części przylegającej do budynku mieszkalnego w jego południowym sąsiedztwie - nasadzenia ozdobne trawnik. Na części południowej oraz północnej działki znajdują się utwardzone place wykorzystywane jako parkingi i składy dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej właściciela działki. Działka o bardzo niewielkim nachyleniu w części północnej, zniwelowana dla potrzeb użytkowych. Południową granicą przylega do drogi wojewódzkiej nr 878, z której urządzono bezpośredni wjazd na działkę.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: energia elektryczna, kanalizacja sanitarna gminna, woda z ujęcia lokalnego na działce 24/5 należącej do innego właściciela (bliskie pokrewieństwo rodzinne), gaz ziemny, instalacje teletechniczna
- dojazd do działki bardzo dobry – droga wojewódzka utwardzona,
- warunki terenowe dobre, teren płaski,
- warunki lokalizacyjne dobre,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - dobre.

Wyżej opisane dwie działki są zagospodarowane w zasadzie łącznie z działką 24/5. Ponadto budynki garażowe na wyżej opisanych działkach 24/2 i 24/3 połączone są ze sobą w tzw. ostrej granicy.

Nieruchomość gruntowa opisana jako działka gruntu nr 3133 nie jest zabudowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 12.700,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0004 Hyżne). Kształt regularny zwarty. Działka stanowi użytek rolno-leśny nieużytkowany porośnięty drzewami i krzewami samosiejnymi. Północna część działki częściowo uprawiana jako łąka łącznie z działką do niej przylegającą w części północnej. Działka pochyła w kierunku północno-wschodnim. Zachodnią granicą przylega do dużego kompleksu leśnego.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak.
- dojazd do działki: brak prawnie uregulowanego dojazdu do działki,
- warunki terenowe zadowalające, teren pochyły,
- warunki lokalizacyjne peryferyjne,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - peryferyjne.

Nieruchomość gruntowa zabudowana opisana jako działka gruntu nr 3230/3 jest zabudowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 3.800,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0004 Hyżne). Kształt regularny zwarty zbliżony w swoim obrysie do trójkąta. Działka w części północnej zabudowana budynkiem mieszkalnym w stanie surowym zamkniętym. W pozostałym obszarze stanowi obszar zagospodarowany jako teren rekreacyjny. Na części południowej działki oraz na części północnej działki sąsiedniej (należącej do innego właściciela) znajduje się staw. Działka w zasadzie płaska zniwelowana dla potrzeb użytkowych. Południową granicą przylega do drogi lokalnej utwardzonej. Wzdłuż niniejszej drogi na działce przebiega linia energetyczna skręcająca następnie w kierunku wschodnim przecinając w poprzek dwie poniżej opisane działki.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: energia elektryczna,
- dojazd do działki zadowalający – droga gminna lokalna nieutwardzona
- warunki terenowe dobre, teren lekko pochyły oraz płaski po pracach deniwelacyjnych,
- warunki lokalizacyjne peryferyjne,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - peryferyjne.

Nieruchomość gruntowa opisana jako działka gruntu nr 3278 nie jest zabudowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 4.100,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0004 Hyżne). Kształt regularny zwarty. Działka stanowi użytek rolno-leśny nieużytkowany porośnięty drzewami wielogatunkowymi i krzewami, częściowo oczyszczony. Działka bardzo pochyła w kierunku południowym. Zachodnią granicą przylega do wyżej opisanej działki.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak.
- dojazd do działki: brak prawnie uregulowanego dojazdu do działki,
- warunki terenowe zadowalające, teren pochyły,
- warunki lokalizacyjne peryferyjne,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - peryferyjne.

Nieruchomość gruntowa opisana jako działka gruntu nr 3292/10 nie jest zabudowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 5.000,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0004 Hyżne). Kształt nieregularny wydłużony z bardzo wąskim pasem gruntu dochodzącym do drogi lokalnej. Działka stanowi użytek rolno-leśny nieużytkowany porośnięty drzewami wielogatunkowymi i krzewami, częściowo oczyszczony. Działka bardzo pochyła w kierunku południowym. Zachodnią granicą przylega do wyżej opisanej działki.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak.
- dojazd do działki: droga gminna lokalna utwardzona,
- warunki terenowe zadowalające, teren pochyły,
- warunki lokalizacyjne peryferyjne,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - peryferyjne.

Nieruchomość gruntowa opisana jako działka gruntu nr 4059 nie jest zabudowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 13.700,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0004 Hyżne). Kształt regularny bardzo wydłużony. Działka stanowi użytek rolno-leśny nieużytkowany porośnięty drzewami wielogatunkowymi i krzewami, nieoczyszczony. Działka usytuowana na wierzcholinie górskiej z pochyleniem w kierunku północnym i południowym (tu nachylenie znaczne). Północną granicą przylega do drogi polnej.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak.
- dojazd do działki: droga gminna lokalna nieutwardzona,
- warunki terenowe zadowalające, teren pochyły,
- warunki lokalizacyjne peryferyjne,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - peryferyjne.

Nieruchomość gruntowa opisana jako działka gruntu nr 5411/3 nie jest zabudowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 11.300,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0004 Hyżne). Kształt nieregularny lekko pochyły w kierunku północnym. Działka stanowi użytek rolno-leśny nieużytkowany porośnięty drzewami wielogatunkowymi i krzewami, nieoczyszczony. Południową granicą przylega do drogi gminnej o nawierzchni bitumicznej. Znajduje się w bliskiej odległości od wyżej opisanej działki.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak.
- dojazd do działki: droga gminna o nawierzchni bitumicznej,
- warunki terenowe zadowalające, teren pochyły,
- warunki lokalizacyjne peryferyjne,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - peryferyjne.

6.4. Stan techniczno-użytkowy budynków.

Podczas wizji lokalnej w dniu 03.01.2018 r. ustalono oraz w oparciu o dostępną dokumentację techniczną:

W ramach nieruchomości gruntowej - działki gruntu nr **24/2** w miejscowości Borek Stary znajduje się dom mieszkalny niepodpiwniczony parterowy z poddaszem użytkowym mieszkalnym oraz budynek gospodarczo-garażowy. Obiekty wzniesione w technologii tradycyjnej murowanej w 2000 i 1980 r (wg kartoteki budynków). W budynku w stosunku do projektu dokonano zmiany - brak garażu, który został zagospodarowany jako powierzchnia mieszkalna.

Dane ogólne budynku mieszkalnego:

powierzchnia użytkowa	145,30 m ² .
powierzchnia zabudowy (wg kartoteki budynków)	141,00 m ² .

Dane na temat konstrukcji budynku:

- dom posadowiony na fundamencie betonowym,
- ściany zewnętrzne warstwowe wykonane z pustaków żużlowych, elewacja pokryta tynkiem tradycyjnym,
- ściany wewnętrzne murowane,
- stropy żelbetowe wylewane na mokro,
- dach dwuspadowy; więźba dachowa drewniana krokwiowo płatwiowa pokrycie dachowe: blacha trapezowa ocynkowana malowana,
- kominy murowane z cegły,
- stolarka okienna PVC, drzwi wewnętrzne płycinowe,
- budynek wyposażony w instalacje: wodna zasilana z ujęcia lokalnego, kanalizacyjna sieciowa gminna, centralnego ogrzewania zasilana z pieca na paliwo stałe, energii elektrycznej, teletechniczna, gazu ziemnego.

Stan techniczny i standard wykończenia

Podłoga w części parterowej w ramach wiatrołapu, komunikacji i kuchni wykończona płytkami ceramicznymi. Podłogi w pokojach pokryte parkietem drewnianym i w części pokoi panelami drewnopochodnymi. Ściany wykończone tynkiem tradycyjny pokryte gładzią gipsową malowane farbami. Kuchnia: meble z wyposażeniem jako stała zabudowa. Łazienki i WC wykończone w płytkach ceramicznych zarówno na posadzkach jak i ścianach. Schody na poddasze drewniane ażurowe. Od strony ogrodowej wyjście na taras zewnętrzny.

Teren wokół budynku jest zagospodarowywany w sposób dobry, nawierzchnia podjazdu i dojścia do budynku z kostki brukowej w dobrym stanie, część frontowa jak działki zagospodarowana i urządzona, nasadzenia ozdobne, trawnik.

Na działce znajduje się ponadto budynek garażowo-gospodarczy wykorzystywany jako pomieszczenia gospodarcze. Wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej z dachem jednospadowym betonowym krytym blachą trapezową. Stolarka okienna drewniana i PVC, brama wjazdowa stalowa otwierana. Powierzchni zabudowy budynku gospodarczo-garażowego 101,00 m² (wg kartoteki budynków).

W ramach nieruchomości gruntowej - działki gruntu nr **24/3** w miejscowości Borek Stary znajduje się dom mieszkalny niepodpiwniczony parterowy z poddaszem użytkowym mieszkalnym oraz budynek gospodarczo-garażowy. Obiekty wzniesione w technologii tradycyjnej murowanej w 2000 i 1980 r (wg kartoteki budynków). W budynku w stosunku do projektu dokonano zmiany - brak garażu, który został zagospodarowany jako powierzchnia mieszkalna. Ponadto w części poddasza zmieniono nachylenie dachu powodujące częściowe zwiększenie powierzchni tam znajdujących się.

Dane ogólne budynku mieszkalnego:

powierzchnia użytkowa	154,44 m ² .
powierzchnia zabudowy (wg kartoteki budynków)	134,00 m ² .

Dane na temat konstrukcji budynku:

- dom posadowiony na fundamencie betonowym,
- ściany zewnętrzne warstwowe wykonane z pustaków żużlowych, elewacja pokryta tynkiem tradycyjnym,

- ściany wewnętrzne murowane,
- stropy żelbetowe wylewane na mokro,
- dach dwuspadowy; więźba dachowa drewniana krokwiowo płatwiowa pokrycie dachowe: blacha trapezowa ocynkowana malowana,
- kominy murowane z cegły,
- stolarka okienna PVC, drzwi wewnętrzne płycinowe,
- budynek wyposażony w instalacje: wodna zasilana z ujęcia lokalnego, kanalizacyjna sieciowa gminna, centralnego ogrzewania zasilana z pieca na paliwo stałe, energii elektrycznej, teletechniczna, gazu ziemnego.

Stan techniczny i standard wykończenia

Podłoga w części parterowej w ramach wiatrołapu, komunikacji i kuchni wykończona płytkami ceramicznymi. Podłogi w pokojach pokryte parkietem drewnianym a na poddaszu częściowo panelami drewnopochodnymi. Ściany wykończone tynkiem tradycyjny pokryte gładzią gipsową malowane farbami. Kuchnia: meble z wyposażeniem jako stała zabudowa. Łazienki i WC wykończone w płytkach ceramicznych zarówno na posadzkach jak i ścianach. Schody klatki schodowej żelbetowe wyłożone drewnem. Od strony ogrodowej wschodniej wyjście na taras zewnętrzny.

Teren wokół budynku jest zagospodarowywany w sposób dobry, nawierzchnia podjazdu i dojścia do budynku z kostki brukowej w dobrym stanie, część frontowa jak działki zagospodarowana i urządzona, nasadzenia ozdobne, trawnik.

Na działce znajduje się ponadto budynek garażowo-gospodarczy wykorzystywany jako pomieszczenia gospodarcze oraz zaplecze socjalne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą przez właściciela nieruchomości. Wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej z dachem jednospadowym betonowym. Stolarka okienna PVC, brama wjazdowa stalowa otwierana. W części wschodniej przy budynku garażowym ustawiona jest waga - nie jest trwale związana z gruntem dlatego została pominięta w procesie szacowania. Wg oświadczenia właściciela waga nie posiada aktualnych badań technicznych.

Powierzchni zabudowy budynku gospodarczo-garażowego 131,00 m² (wg kartoteki budynków).

W ramach nieruchomości gruntowej - działki gruntu nr **3230/3** w miejscowości Hyżne znajduje się dom mieszkalny niepodpiwniczony parterowy z poddaszem użytkowym mieszkalnym. Obiekt w trakcie przebudowy - faktycznie wybudowano nowy budynek, który jest aktualnie w stanie surowym zamkniętym.

Dane ogólne budynku mieszkalnego:

powierzchnia użytkowa	103,20 m ² .
powierzchnia zabudowy (wg kartoteki budynków)	86,00 m ² .

Dane na temat konstrukcji budynku:

- dom posadowiony na fundamencie betonowym,
- ściany zewnętrzne wykonane z pustaków ceramicznych,
- ściany wewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych,
- stropy żelbetowe wylewane na mokro,
- dach dwuspadowy; więźba dachowa drewniana krokwiowo płatwiowa pokrycie dachowe: bla-

- chodachówka,
- kominy murowane z cegły,
- stolarka okienna PVC, drzwi wewnętrzne - brak,
- budynek wyposażony w instalacje: wodna zasilana z ujęcia lokalnego, kanalizacyjna lokalna, energii elektrycznej.

Stan techniczny i standard wykończenia

Budynek w trakcie budowy, z zewnątrz częściowo wykonana elewacja, stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna zamontowana. Brak drzwi na poddaszu na planowany taras zewnętrzny zadaszony. Wewnątrz częściowo wykonane prowizoryczne instalacje elektryczna i wodno-kanalizacyjna, brak tynków i wylewek właściwych.

Teren wokół budynku jest zagospodarowywany w sposób dobry, nawierzchnia podjazdu i dojścia do budynku z utwardzone w dobrym stanie, część frontowa jak działki zagospodarowana i urządzona, nasadzenia ozdobne, trawnik.

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.

Dokonując oceny przyjęto założenie, iż przy zużyciu określonym w % stan obiektu odpowiadający sumie średnioważonego stopnia zużycia poszczególnych elementów składowych mieszczący się w granicach od: 0 - 8 określamy jako bardzo dobry, 9 - 25 jako dobry, 26 - 50 jako średni, 51 - 65 jako zadowalający, 66 - 75 jako pogorszony, a powyżej 76 jako zły.

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 budynków mieszkalnych na działce nr 24/2 i 24/3 określono jako dobry; budynków gospodarczych stan średni. Budynek w miejscowości Hyżne jest w trakcie budowy dlatego też nie określano stopnia zużycia.

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 przeznaczenia

czenie 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 znajdują się nieruchomości w miejscowości Borek Stary jest objęty postanowieniami Uchwały nr XIV/112/2003 Rady Miejskiej w Tyczynie a dnia 9.12.2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 3/2002 terenów lasów i zalesień na obszarze gminy i miasta Tyczyn oraz Uchwały Nr XXXVIII/290/02 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 sierpnia 2002r. wraz ze zmianą nr 1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY i MIASTA TYCZYN uchwaloną uchwałą Nr XI/58/2007 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 22 sierpnia 2007 r.

Zgodnie z zapisami niniejszych uchwał przedmiotowa nieruchomość oznaczona jako działki gruntu 24/2 i 24/3 położona jest w obszarach oznaczonych symbolem RM - strefie rolno-osadniczej obejmującą obszary rolne z występującą rozproszoną zabudową głównie zagrodową, przemieszaną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową i produkcyjną nierolniczą.

Działka nr 2878/3, 2426/8, 2420, 2432, 1192 położona jest w obszarach oznaczonych symbolem R - strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Na dzień dzisiejszy obszar, na którym znajdują się nieruchomości położone w miejscowości Hyżne jest objęty postanowieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hyżne.

Zgodnie z Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Hyżne, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/134/01 Rady Gminy Hyżne z dnia 29 czerwca 2001r., z późn. zm., wszystkie wyceniane nieruchomości usytuowane w miejscowości Hyżne znajdują się w obszarach RP - tereny rolne bez prawa zabudowy.

Dodatkowo niniejszy obszar znajduje się w Hyżnieńsko - Gwoźnickim Obszarze Chronionego Krajobrazu utworzonego na podstawie Rozporządzenia Nr 35/92 Wojewody Rzeszowskiego z dnia 14 lipca 1992 r. w sprawie zasad zagospodarowania obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa rzeszowskiego (ogłoszenie - Dziennik Urzędowy Województwa Rzeszowskiego Nr 7 poz. 74).

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 o przeznaczeniu rolniczym i leśnym oraz z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe,

Obszar rynku: powiat rzeszowski w zakresie gminy Tyczyn i Hyżne,

Okres badań cen: analizą objęto w ceny występujące w okresie od 01.2016 do dnia wyceny.

Pod uwagę wzięto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych powierzchniach, walorach 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 uzyskane od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Na rynku lokalnym miejscowości Borek Stary i Hyżne stwierdziłem wystarczającą liczbę transakcji domami o podobnych powierzchniach, stanie technicznym i lokalizacji.

Przyjąłem do analizy rynek nieruchomości w ramach nieruchomości o podobnych cechach z obszaru porównywalnego pod względem ukształtowania terenu, oddalenia od głównych miast podkarpacia (głównie Rzeszowa). 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, pozwalającą na obiektywne oszacowanie wartości. Biorąc pod uwagę stan aktualnego budynku na wycenianej nieruchomości, w analizie skupiono się na budynkach starszych kilkunasto i kilkudziesięcioletnich w technologii tradycyjnej murowanej. Na stosunkową stagnację cenową ma ograniczona grupa nabywców domów starszych. Ludzie głównie zamożniejsi, którzy poszukują obiektów wyposażonych we wszystkie media, w nowoczesnej architekturze i technologii wykonania, niejednokrotnie oddalonych od dróg nawet gminnych lokalnych decydują się zwykle na budowę nowych domów. Zaostrzone procedury bankowe spowodowały, że kredyty na zakup nieruchomości może otrzymywać mniejsze grono osób szczególnie wśród mniej zamożnej części społeczeństwa, które tego typu domy mogli by nabywać.

W przypadku nieruchomości rolnych i leśnych stwierdza się malejącą ilość transakcji nieruchomościami gruntowymi typowo rolniczymi. Rolnicy nie są zbyt zainteresowani powiększaniem swoich gospodarstw. Bardziej rentowne są gospodarstwa rolne o znacznych powierzchniach, gdyż czas tzw. drobnych rzemieślników w tej dziedzinie odchodzi już do historii. Ekonomia skali oraz inne uwarunkowania sprawiają, iż tylko większe gospodarstwa mogą być rentowne, a co za tym i idzie dochodowe, ale nawet taki stan rzeczy to sprawa głównie dopłat unijnych, które poprawiają sytuację naszych gospodarstw rolnych. Dodatkowo, aktualnie ze względu na uwarunkowania prawne obrót ziemią rolną w Polsce jest znacznie utrudniony co w chwili obecnej ma przełożenie na znikomą ilość transakcji. Z uwagi na te ograniczenia należy się spodziewać, że ten rynek nie będzie obfitował w większą ilość transakcji i w konsekwencji można się spodziewać spadku cen. Prawdopodobnie dojdzie do dużego zróżnicowania cen dla nieruchomości do 0,3 ha i powyżej tej wartości.

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

W efekcie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego wybrano nieruchomości najbardziej podobne 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 określanej wartości.

Mając na uwadze cel wyceny określam 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 rozeznaniem 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*.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, stanu prawnego nieruchomości oraz zbioru dostępnych informacji rynkowych o cenach transakcyjnych dla podobnych obiektów budynków gospodarczych na działce nr 3230/3, dla oszacowania jego wartości uznano za najbardziej właściwą wartość odtworzeniową budynku a aktualnym stanie, dla której określenia zastosowano *podejście kosztowe, technikę wskaźnikową*.

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.”

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

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

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

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

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

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

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.

...

3. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

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.

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. uż.	Cena sprzedaży	Cena 1 m2 budynek
1	Borek Stary	1061/2017	14.03.2017	3 100	70,00	155 000,00	2 214,29
2	Matysówka	3419/2016	15.09.2016	620	135,00	350 000,00	2 592,59
3	Borek Stary	936/2016	06.04.2016	3 497	227,20	400 000,00	1 760,56
4	Hermanowa	10472/2016	31.11.2016	1 854	164,00	475 000,00	2 896,34
5	Kielnarowa	1689/2016	15.04.2016	655	110,40	360 000,00	3 260,87
6	Kielnarowa	966/2016	04.02.2016	1 166	139,00	325 000,00	2 338,13
7	Hermanowa	1245/2017	11.04.2017	3 805	97,83	350 000,00	3 577,63
						Cena średnia	2 662,92

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

L.p.	Położenie/obręb	Rep.A	data transakcji	powierzchnia działki	wartość transakcji	Cena za 1 m2 nier.gruntowej
1	Borek Stary	2041/2017	19.04.2017	2 000	60 000,00	30,00
2	Kielnarowa	740/2017	16.10.2017	1 013	70 000,00	69,10
3	Kielnarowa	740/2017	16.10.2017	2 209	130 000,00	58,85
4	Borek Stary	990/2017	14.03.2017	700	31 000,00	44,29
5	Hermanowa	2880/2017	05.10.2017	1 690	75 000,00	44,38
6	Kielnarowa	2205/2017	18.10.2017	1 959	94 000,00	47,98
					Cena średnia	49,10

Tabela 3 – nieruchomości gruntowe o przeznaczeniu rolniczym

L.p.	Obręb	Rep.A	data transakcji	powierzchnia działki	wartość transakcji	Cena za 1 m2 nier.gruntowej
1	Hyżne	1076/2017	11.07.2017	3 000	14 000,00	4,67
2	Borek Stary	2251/2016	25.04.2016	9 700	30 000,00	3,09
3	Hermanowa	2028/2017	26.07.2017	6 100	15 500,00	2,54
4	Hermanowa	3491/2017	06.07.2017	7 700	30 000,00	3,90
5	Hyżne	7808/2017	21.08.2017	1 900	5 000,00	2,63
6	Borek Stary	1116/2017	17.07.2017	1 700	10 000,00	5,88
7	Brzezówka	1465/2017	29.08.2017	11 200	30 000,00	2,68
					Cena średnia	3,63

Tabela 4 – nieruchomości gruntowe leśne

L.p.	Obręb	Rep.A	data transakcji	powierzchnia działki	wartość transakcji	Cena za 1 m ² nier.gruntowej
1	Kielnarowa	295/2016	13.01.2016	1 900	5 000,00	2,63
2	Borek Stary	3402/2017	10.08.2017	2 500	6 600,00	2,64
3	Hermanowa	350/2016	27.01.2016	1 400	2 900,00	2,07
4	Dylągówka	3394/2017	10.08.2017	567	1 319,00	2,33
5	Kielnarowa	821/2017	02.06.2017	6 200	21 600,00	3,48
6	Kielnarowa	491/2017	18.01.2017	1 500	11 000,00	7,33
					Cena średnia	3,41

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 nieruchomości 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 zabudowy budynku,
- Dojazd.

L.p.	Cechy do porównania		Opis
	Wyszczególnienie	Ocena	
	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

		zadowalająca	peryferyjne w układzie przestrzennym z utrudnionym dostępem do komunikacji, punktów handlowo usługowych z możliwymi obiektami uciążliwymi
2	Wielkość działki	duża	powyżej 2000 m ²
		średnia	powyżej 1000 do 2000 m ²
		mała	do 1000 m ²
3	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	małe zużycie techniczne, standard wykonania wysoki, wykonany z bardzo dobrych materiałów, budynki do 10 lat
		dobry	zużycie techniczne zauważalne, standard wykończenia z materiałów standardowych, budynki powyżej 10 lat do 25 lat
		średni	widoczne znaczne zużycie poszczególnych elementów, wskazany remont pomieszczeń, słabej jakości materiały, budynki pow. 25 lat
4	Powierzchnia użytkowa budynku	mała	do 100 m ²
		średnia	powyżej 100 do 200 m ²
		duża	powyżej 200 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 osiedlowymi i podrzędnymi, słabe połączenia komunikacyjne

Ustalenie zakresu zmienności cen.

cena minimalna – $C_{\min} = 1.760,56 \text{ PLN/m}^2$

cena maksymalna – $C_{\max} = 3.577,63 \text{ PLN/m}^2$

$$C_{\max} - C_{\min} = 3.577,63 \text{ PLN/m}^2 - 1.760,56 \text{ PLN/m}^2 = 1.817,07 \text{ PLN/m}^2$$

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Położenie - lokalizacja	30,00%	545,12
2	Wielkość działki	15,00%	272,56
3	Stan techniczny budynku	15,00%	272,56
4	Powierzchnia użytkowa budynku	20,00%	363,41
5	Dojazd	20,00%	363,41
	Razem	100,00%	1 817,07

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	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
2	Wielkość działki	duża	duża	średnia	duża
3	Stan techniczny budynku	średni	średni	dobry	dobry
4	Powierzchnia użytkowa budynku	mała	duża	średnia	średnia
5	Dojazd	bardzo dobry	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

6	Uzyskana cena w PLN za 1 m2	2 214,29	1 760,56	2 338,13	X
7	Data transakcji	14.03.2017	06.04.2016	04.02.2016	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	bardzo dobra	dobra	30,00%	545,12	272,56
2	Wielkość działki	duża	duża	15,00%	272,56	0
3	Stan techniczny budynku	dobry	średni	15,00%	272,56	136,28
4	Powierzchnia użytkowa budynku	średnia	mała	20,00%	363,41	-181,71
5	Dojazd	bardzo dobry	bardzo dobry	20,00%	363,41	0
						227,13

cena nieruchomości nr 1 – 2.214,29 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 2.214,29 + 227,13 = 2.441,42 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	bardzo dobra	bardzo dobra	30,00%	545,12	0
2	Wielkość działki	duża	duża	15,00%	272,56	0
3	Stan techniczny budynku	dobry	średni	15,00%	272,56	136,28
4	Powierzchnia użytkowa budynku	średnia	duża	20,00%	363,41	181,71
5	Dojazd	bardzo dobry	dobry	20,00%	363,41	181,71
						499,7

cena nieruchomości nr 3 – 1.760,56 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 1.760,56 + 499,70 = 2.260,26 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	bardzo dobra	bardzo dobra	30,00%	545,12	0
2	Wielkość działki	duża	średnia	15,00%	272,56	136,28
3	Stan techniczny budynku	dobry	dobry	15,00%	272,56	0
4	Powierzchnia użytkowa budynku	średnia	średnia	20,00%	363,41	0
5	Dojazd	bardzo dobry	bardzo dobry	20,00%	363,41	0
						136,28

cena nieruchomości nr 6 – 2.338,13 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 2.338,13 + 136,28 = 2.474,41 PLN/m²

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

$$Wm^2 = (2.441,42 + 2.260,26 + 2.474,41) / 3 = 2.392,03 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka nr 24/2:

$$W_N = 2.392,03 \text{ PLN/m}^2 \times 145,30 \text{ m}^2 = 347.561,89 \text{ PLN}$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka nr 24/3:

$$W_N = 2.392,03 \text{ PLN/m}^2 \times 154,44 \text{ m}^2 = 369.425,04 \text{ PLN}$$

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 łączne zagospodarowanie częściowe działki wraz z działkami sąsiednimi, urządzony przejazd dla samochodów ciężkich bezpośrednio przy budynkach mieszkalnych oraz brak prawnego uregulowania dostępu do ujęcia wodnego zasilającego budynki mieszkalne uznano, że cechy te wykraczają poza cechy rynkowe pozwalając na zastosowanie współczynnika zmniejszającego wartość $K = 0,90$.

Dla działki 24/2:

$$W_R = 347.561,89 \text{ PLN} \times 0,90 = 312.805,70 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_N = 312.800,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: trzysta dwanaście tysięcy osiemset

Dla działki 24/3:

$$W_R = 369.425,04 \text{ PLN} \times 0,90 = 332.482,54 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_N = 332.500,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: trzysta trzydzieści dwa tysiące pięćset

14. Obliczenie wartości gruntu dla działek zabudowanych 24/2 i 24/3.

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 pośrednic-

stwa 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		
	Wyszczególnienie	Ocena	Opis
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
		zadowalająca	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	duża	powierzchnia powyżej 2000 m ²
		średnia	powierzchnia powyżej 1000 m ² do 2000 m ²
		mała	powierzchnia do 1000 m ²
4	Ograniczenia w zabudowie	brak	swoboda w możliwościach zabudowy zarówno pod inwestycje mieszkaniowe jak i inne komercyjne; możliwa zabudowa mieszkaniowa, bez ograniczeń środowiskowych i cech fizycznych działki,
		częściowe	częściowe ograniczenia w możliwościach zabudowy, np. budynki w ostrej granicy, cechy fizyczne działki; możliwa zabudowamieszkaniowa, 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. cech fizycznych działki, z ochrony środowiska bądź innych przepisów (np. ochrony zabytków)

Ustalenie zakresu zmienności cen.

cena minimalna – $C_{\min} = 30,00 \text{ PLN/m}^2$

cena maksymalna – $C_{\max} = 69,10 \text{ PLN/m}^2$

$C_{\max} - C_{\min} = 69,10 \text{ PLN/m}^2 - 30,00 \text{ PLN/m}^2 = 39,10 \text{ PLN/m}^2$

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Położenie - lokalizacja	30,00%	11,73
2	Dostęp do drogi	20,00%	7,82
3	Wielkość działki	20,00%	7,82
4	Ograniczenia w zabudowie	30,00%	11,73
	Razem	100,00%	39,10

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla działek 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	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
2	Dostęp do drogi	dobry	bardzo dobry	dobry	bardzo dobry
3	Wielkość działki	duża	mała	średnia	duża
4	Ograniczenia w zabudowie	brak	częściowe	brak	częściowe
5	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	58,85	44,29	47,98	X
6	Data transakcji	16.10.2017	14.03.2017	18.10.2017	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	bardzo dobra	bardzo dobra	30,00%	11,73	0
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dobry	20,00%	7,82	3,91
3	Wielkość działki	duża	duża	20,00%	7,82	0
4	Ograniczenia w zabudowie	częściowe	brak	30,00%	11,73	-5,87
						-1,96

cena nieruchomości nr 3 – 58,85 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 58,85 - 1,96 = 56,89 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	bardzo dobra	dobra	30,00%	11,73	5,87
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	bardzo dobry	20,00%	7,82	0
3	Wielkość działki	duża	mała	20,00%	7,82	7,82
4	Ograniczenia w zabudowie	częściowe	częściowe	30,00%	11,73	0
						13,69

cena nieruchomości nr 4 – 44,29 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 44,29 + 13,69 = 57,98 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	bardzo dobra	bardzo dobra	30,00%	11,73	0
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dobry	20,00%	7,82	3,91
3	Wielkość działki	duża	średnia	20,00%	7,82	3,91
4	Ograniczenia w zabudowie	częściowe	brak	30,00%	11,73	-5,87
						1,95

cena nieruchomości nr 6 – 47,98 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 47,98 + 1,95 = 49,93 PLN/m²

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

$$Wm^2 = (56,89 + 57,98 + 49,93) / 3 = 54,93 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa gruntu - działki nr 24/2:

$$W_N = 54,93 \text{ PLN/m}^2 \times 2.287,00 \text{ m}^2 = 125.632,18 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_N = 125.600,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: sto dwadzieścia pięć tysięcy sześćset

Wartość rynkowa gruntu - działki nr 24/3:

$$W_N = 54,93 \text{ PLN/m}^2 \times 2.267,00 \text{ m}^2 = 124.533,52 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_N = 124.500,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: sto dwadzieścia cztery tysiące pięćset

15. Obliczenie wartości gruntu rolnego.

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,
- prowadzenie gospodarki rolnej,
- bonitacja gleby.

L.p.	Cechy do porównania		Opis
	Wyszczególnienie	Ocena	
1	2	3	5
1	Położenie - lokalizacja	bardzo dobra	centralne w układzie przestrzennym miejscowości o wysokiej urbanizacji, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, terenów rekreacji i wypoczynku, infrastruktura sprzyjająca zarówno mieszkańcom jak i prowadzeniu działalności rolniczej
		dobra	oddalone od centrum miejscowości w terenie o większej odległości od komunikacji, sąsiedztwo zabudowy mieszanej, utrudnienia w prowadzeniu działalności rolniczej
		peryferyjna	położenie na obrzeżach miejscowości oraz dużej odległości od komunikacji, znaczne utrudnienia w prowadzeniu działalności rolniczej (np. sąsiedztwo lasów, terenów zalewowych itp.)
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dostęp do drogi gminnej lub innej o nawierzchni utwardzonej warstwą bitumiczną
		dobry	dostęp do drogi utwardzonej, polnej
		brak	brak dostępu do drogi lub brak uregulowanego dostępu do drogi

3	Prowadzenie gospodarki rolnej	tak	działka uprawiana rolniczo
		ograniczone	utrudniony teren dla prowadzenia gospodarki rolnej, działka stanowiąca łąkę lub pastwisko
		brak	brak prowadzenia gospodarki rolnej - działka odłogowana, zaniedbana
4	Bonitacja gleby	bardzo dobra	klasa I i II
		dobra	klasa IIIa IIIb IVa IVb
		słaba	klasy pozostałe oraz grunty zadrzewione i zakrzewione niezależnie od klasy

Ustalenie zakresu zmienności cen.

cena minimalna – $C_{\min} = 2,54 \text{ PLN/m}^2$

cena maksymalna – $C_{\max} = 5,88 \text{ PLN/m}^2$

$$C_{\max} - C_{\min} = 5,88 \text{ PLN/m}^2 - 2,54 \text{ PLN/m}^2 = 3,34 \text{ PLN/m}^2$$

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Położenie - lokalizacja	30,00%	1,00
2	Dostęp do drogi	30,00%	1,00
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	20,00%	0,67
4	Bonitacja gleby	20,00%	0,67
	Razem	100,00%	3,34

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla działek gruntu nr 2878/3.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania			Nieruchomość wyceniana
		2	4	7	
1	Położenie - lokalizacja	dobra	peryferyjna	peryferyjna	dobra
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	ograniczone	brak	ograniczone	brak
4	Bonitacja gleby	dobra	dobra	dobra	słaba
6	Uzyskana cena w PLN za 1 m2	3,09	3,90	2,68	X
7	Data transakcji	25.04.2016	06.07.2017	08.11.2012	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 – 2:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 2	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	dobra	dobra	30,00%	1,00	0
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	30,00%	1,00	0
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	ograniczone	20,00%	0,67	-0,33
4	Bonitacja gleby	słaba	dobra	20,00%	0,67	-0,33
						-0,66

cena nieruchomości nr 2 – $3,09 \text{ PLN/m}^2$

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki $3,09 - 0,66 = 2,43 \text{ PLN/m}^2$

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	dobra	peryferyjna	30,00%	1,00	0,50
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	30,00%	1,00	0
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	brak	20,00%	0,67	0
4	Bonitacja gleby	słaba	dobra	20,00%	0,67	-0,33
						0,17

cena nieruchomości nr 4 – 3,90 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki $3,90 + 0,17 = 4,07$ PLN/m²

c) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 7:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 7	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	dobra	peryferyjna	30,00%	1,00	0,50
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	30,00%	1,00	0
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	ograniczone	20,00%	0,67	-0,33
4	Bonitacja gleby	słaba	dobra	20,00%	0,67	-0,33
						-0,16

cena nieruchomości nr 7 – 2,68 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki $2,68 - 0,16 = 2,52$ PLN/m²

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

$$W_{m^2} = (2,43 + 4,07 + 2,52) / 3 = 3,01 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej działki nr 2878/3:

$$W_N = 3,01 \text{ PLN/m}^2 \times 5.700,00 \text{ m}^2 = 17.133,17 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_N = 17.100,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: siedemnaście tysięcy sto

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla działek gruntu nr 2426/8, 2420 i 4059/3.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania			Nieruchomość wyceniana
		2	4	7	
1	Położenie - lokalizacja	dobra	peryferyjna	peryferyjna	peryferyjna
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	ograniczone	brak	ograniczone	brak
4	Bonitacja gleby	dobra	dobra	dobra	dobra
6	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	3,09	3,90	2,68	X
7	Data transakcji	25.04.2016	06.07.2017	08.11.2012	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 – 2:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 2	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	dobra	30,00%	1,00	-0,50
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	30,00%	1,00	0
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	ograniczone	20,00%	0,67	-0,33
4	Bonitacja gleby	dobra	dobra	20,00%	0,67	0
						-0,83

cena nieruchomości nr 2 – 3,09 PLN/m²cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 3,09 - 0,83 = 2,26 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	peryferyjna	30,00%	1,00	0
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	30,00%	1,00	0
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	brak	20,00%	0,67	0
4	Bonitacja gleby	dobra	dobra	20,00%	0,67	0
						0

cena nieruchomości nr 4 – 3,90 PLN/m²cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 3,90 + 0,00 = 3,90 PLN/m²

c) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 7:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 7	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	peryferyjna	30,00%	1,00	0
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	30,00%	1,00	0
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	ograniczone	20,00%	0,67	-0,33
4	Bonitacja gleby	dobra	dobra	20,00%	0,67	0
						-0,33

cena nieruchomości nr 7 – 2,68 PLN/m²cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 2,68 - 0,33 = 2,35 PLN/m²Obliczenia wartości 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej dokonano wg poniższego wzoru:

$$W_m = (2,26 + 3,90 + 2,35) / 3 = 2,84 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej działki nr 2426/8:

$$W_N = 2,84 \text{ PLN/m}^2 \times 7.700,00 \text{ m}^2 = 21.835,81 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_N = 21.800,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dwadzieścia jeden tysięcy osiemset

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej działki nr 2420:

$$W_N = 2,84 \text{ PLN/m}^2 \times 6.900,00 \text{ m}^2 = 19.567,16 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_N = 19.600,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dziewiętnaście tysięcy sześćset

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej działki nr 4059:

$$W_N = 2,84 \text{ PLN/m}^2 \times 13.700,00 \text{ m}^2 = 38.850,73 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_N = 38.900,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: trzydzieści osiem tysięcy dziewięćset

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla działek gruntu nr 3278 i 3133.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania			Nieruchomość wyceniana
		2	4	7	
1	Położenie - lokalizacja	dobra	peryferyjna	peryferyjna	peryferyjna
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	dobry	brak
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	ograniczone	brak	ograniczone	brak
4	Bonitacja gleby	dobra	dobra	dobra	dobra
6	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	3,09	3,90	2,68	X
7	Data transakcji	25.04.2016	06.07.2017	08.11.2012	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 – 2:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 2	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	dobra	30,00%	1,00	-0,50
2	Dostęp do drogi	brak	dobry	30,00%	1,00	-0,50
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	ograniczone	20,00%	0,67	-0,33
4	Bonitacja gleby	dobra	dobra	20,00%	0,67	0
						-1,33

cena nieruchomości nr 2 – 3,09 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 3,09 - 1,33 = 1,76 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	peryferyjna	30,00%	1,00	0
2	Dostęp do drogi	brak	dobry	30,00%	1,00	-0,50
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	brak	20,00%	0,67	0
4	Bonitacja gleby	dobra	dobra	20,00%	0,67	0
						-0,5

cena nieruchomości nr 4 – 3,90 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 3,90 - 0,50 = 3,40 PLN/m²

c) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 7:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 7	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	peryferyjna	30,00%	1,00	0
2	Dostęp do drogi	brak	dobry	30,00%	1,00	-0,50

3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	ograniczone	20,00%	0,67	-0,33
4	Bonitacja gleby	dobra	dobra	20,00%	0,67	0
						-0,83

cena nieruchomości nr 7 – 2,68 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 2,68 - 0,83 = 1,85 PLN/m²

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

$$W_m = (1,76 + 3,40 + 1,85) / 3 = 2,34 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej działki nr 3278:

$$W_N = 2,34 \text{ PLN/m}^2 \times 4.100,00 \text{ m}^2 = 9.576,86 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_N = 9.600,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dziewięć tysięcy sześćset

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej działki nr 3133:

$$W_N = 2,34 \text{ PLN/m}^2 \times 12.700,00 \text{ m}^2 = 29.664,91 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_N = 29.700,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla działki gruntu nr 5411/3.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania			Nieruchomość wyceniana
		2	4	7	
1	Położenie - lokalizacja	dobra	peryferyjna	peryferyjna	peryferyjna
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	dobry	bardzo dobry
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	ograniczone	brak	ograniczone	brak
4	Bonitacja gleby	dobra	dobra	dobra	słaba
6	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	3,09	3,90	2,68	X
7	Data transakcji	25.04.2016	06.07.2017	08.11.2012	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 – 2:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 2	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	dobra	30,00%	1,00	-0,50
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dobry	30,00%	1,00	0,5
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	ograniczone	20,00%	0,67	-0,33
4	Bonitacja gleby	słaba	dobra	20,00%	0,67	-0,33
						-0,66

cena nieruchomości nr 2 – 3,09 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 3,09 - 0,66 = 2,43 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	peryferyjna	30,00%	1,00	0
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dobry	30,00%	1,00	0,5
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	brak	20,00%	0,67	0
4	Bonitacja gleby	słaba	dobra	20,00%	0,67	-0,33
						0,17

cena nieruchomości nr 4 – 3,90 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki $3,90 + 0,17 = 4,07$ PLN/m²

c) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 7:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 7	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	peryferyjna	30,00%	1,00	0
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dobry	30,00%	1,00	0,5
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	ograniczone	20,00%	0,67	-0,33
4	Bonitacja gleby	słaba	dobra	20,00%	0,67	-0,33
						-0,16

cena nieruchomości nr 7 – 2,68 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki $2,68 - 0,16 = 2,52$ PLN/m²

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

$$W_{m^2} = (2,43 + 4,07 + 2,52) / 3 = 3,01 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej działki nr 5411/3:

$$W_N = 3,01 \text{ PLN/m}^2 \times 11.300,00 \text{ m}^2 = 33.965,76 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_N = 34.000,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: trzydzieści cztery tysiące

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla działki gruntu nr 3292/10.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania			Nieruchomość wyceniana
		2	4	7	
1	Położenie - lokalizacja	dobra	peryferyjna	peryferyjna	peryferyjna
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	ograniczone	brak	ograniczone	brak
4	Bonitacja gleby	dobra	dobra	dobra	słaba
6	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	3,09	3,90	2,68	X
7	Data transakcji	25.04.2016	06.07.2017	08.11.2012	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 – 2:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 2	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	dobra	30,00%	1,00	-0,50
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	30,00%	1,00	0
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	ograniczone	20,00%	0,67	-0,33
4	Bonitacja gleby	słaba	dobra	20,00%	0,67	-0,33
						-1,16

cena nieruchomości nr 2 – 3,09 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 3,09 - 1,16 = 1,93 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	peryferyjna	30,00%	1,00	0
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	30,00%	1,00	0
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	brak	20,00%	0,67	0
4	Bonitacja gleby	słaba	dobra	20,00%	0,67	-0,33
						-0,33

cena nieruchomości nr 4 – 3,90 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 3,90 - 0,33 = 3,57 PLN/m²

c) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 7:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 7	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	peryferyjna	30,00%	1,00	0
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	30,00%	1,00	0
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	ograniczone	20,00%	0,67	-0,33
4	Bonitacja gleby	słaba	dobra	20,00%	0,67	-0,33
						-0,66

cena nieruchomości nr 7 – 2,68 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 2,68 - 0,66 = 2,02 PLN/m²

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

$$W_m = (1,93 + 3,57 + 2,02) / 3 = 2,51 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej działki nr 3292/10:

$$W_N = 2,51 \text{ PLN/m}^2 \times 5.000,00 \text{ m}^2 = 12.529,10 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_N = 12.500,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dwanaście tysięcy pięćset

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla działek gruntu nr 3230/3 i 2432.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania			Nieruchomość wyceniana
		2	4	7	
1	Położenie - lokalizacja	dobra	peryferyjna	peryferyjna	dobra
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	dobry	dobry

3	Prowadzenie gospodarki rolnej	ograniczone	brak	ograniczone	brak
4	Bonitacja gleby	dobra	dobra	dobra	dobra
6	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	3,09	3,90	2,68	X
7	Data transakcji	25.04.2016	06.07.2017	08.11.2012	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 – 2:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 2	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	dobra	dobra	30,00%	1,00	0
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	30,00%	1,00	0
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	ograniczone	20,00%	0,67	-0,33
4	Bonitacja gleby	dobra	dobra	20,00%	0,67	0
						-0,33

cena nieruchomości nr 2 – 3,09 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 3,09 - 0,33 = 2,76 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	dobra	peryferyjna	30,00%	1,00	0,50
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	30,00%	1,00	0
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	brak	20,00%	0,67	0
4	Bonitacja gleby	dobra	dobra	20,00%	0,67	0
						0,5

cena nieruchomości nr 4 – 3,90 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 3,90 - 0,50 = 3,40 PLN/m²

c) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 7:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 7	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	dobra	peryferyjna	30,00%	1,00	0,50
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	30,00%	1,00	0
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	ograniczone	20,00%	0,67	-0,33
4	Bonitacja gleby	dobra	dobra	20,00%	0,67	0
						0,17

cena nieruchomości nr 7 – 2,68 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 2,68 + 0,17 = 2,85 PLN/m²

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

$$W_m^2 = (2,76 + 3,40 + 2,85) / 3 = 3,34 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej działki nr 3230/3:

$$W_N = 3,34 \text{ PLN/m}^2 \times 3.800,00 \text{ m}^2 = 12.676,11 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_N = 12.700,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dwanaście tysięcy siedemset

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej działki nr 2432:

$$W_N = 3,34 \text{ PLN/m}^2 \times 24.900,00 \text{ m}^2 = 83.061,91 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_N = 83.100,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: osiemdziesiąt trzy tysiące sto

16. Obliczenie wartości gruntu leśnego.

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,
- prowadzenie gospodarki leśnej,
- bonitacja lasu.

L.p.	Cechy do porównania		Opis
	Wyszczególnienie	Ocena	
1	2	3	5
1	Położenie - lokalizacja	bardzo dobra	centralne w układzie przestrzennym miejscowości o wysokiej urbanizacji, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, terenów rekreacji i wypoczynku, infrastruktura sprzyjająca zarówno mieszkańcom jak i prowadzeniu działalności rolniczej
		dobra	oddalone od centrum miejscowości w terenie o większej odległości od komunikacji, sąsiedztwo zabudowy mieszanej, utrudnienia w prowadzeniu działalności rolniczej
		peryferyjna	położenie na obrzeżach miejscowości oraz dużej odległości od komunikacji, znaczne utrudnienia w prowadzeniu działalności rolniczej (np. sąsiedztwo lasów, terenów zalewowych itp.)
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dostęp do drogi gminnej lub innej o nawierzchni utwardzonej warstwą bitumiczną
		dobry	dostęp do drogi utwardzonej, polnej
		brak	brak dostępu do drogi lub brak uregulowanego dostępu do drogi
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	tak	działka oczyszczana i porządkowana
		ograniczone	sporadyczne prace porządkowo-oczyszczające
		brak	brak prowadzenia gospodarki leśnej - działka odłogowana, zaniedbana, zdewastowana
4	Bonitacja lasu	bardzo dobra	klasa I i II
		dobra	klasa III i IV
		słaba	klasy pozostałe

Ustalenie zakresu zmienności cen.cena minimalna – $C_{\min} = 2,07 \text{ PLN/m}^2$ cena maksymalna – $C_{\max} = 7,33 \text{ PLN/m}^2$

$$C_{\max} - C_{\min} = 7,33 \text{ PLN/m}^2 - 2,07 \text{ PLN/m}^2 = 5,26 \text{ PLN/m}^2$$

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Położenie - lokalizacja	30,00%	1,58
2	Dostęp do drogi	30,00%	1,58
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	20,00%	1,05
4	Bonitacja lasu	20,00%	1,05
	Razem	100,00%	5,26

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla działek gruntu.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania			Nieruchomość wyceniana
		2	4	6	
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	dobra	dobra	peryferyjna
2	Dostęp do drogi	brak	brak	brak	dobry
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	brak	brak	brak	brak
4	Bonitacja lasu	dobra	słaba	dobra	słaba
6	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	2,64	2,33	7,33	X
7	Data transakcji	10.08.2017	10.08.2017	08.11.2012	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 2	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	peryferyjna	30,00%	1,58	0,79
2	Dostęp do drogi	dobry	brak	30,00%	1,58	0,79
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	brak	brak	20,00%	1,05	0
4	Bonitacja lasu	słaba	dobra	20,00%	1,05	-0,53
						1,05

cena nieruchomości nr 3 – 2,64 PLN/m²cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki $2,64 + 1,05 = 3,69 \text{ PLN/m}^2$

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	dobra	30,00%	1,58	-0,79
2	Dostęp do drogi	dobry	brak	30,00%	1,58	0,79
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	brak	brak	20,00%	1,05	0
4	Bonitacja lasu	słaba	słaba	20,00%	1,05	0
						0

cena nieruchomości nr 4 – 2,33 PLN/m²cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki $2,33 - 0,00 = 2,33 \text{ PLN/m}^2$

c) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 7:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 7	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	dobra	30,00%	1,58	-0,79
2	Dostęp do drogi	dobry	brak	30,00%	1,58	0,79
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	brak	brak	20,00%	1,05	0
4	Bonitacja lasu	słaba	dobra	20,00%	1,05	-0,53
						-0,53

cena nieruchomości nr 7 – 7,33 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 7,33 - 0,53 = 6,80 PLN/m²

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

$$Wm^2 = (3,69 + 2,33 + 6,80) / 3 = 4,27 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej działki nr 1192:

$$W_N = 4,27 \text{ PLN/m}^2 \times 2.700,00 \text{ m}^2 = 11.537,65 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_N = 11.500,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: jedenaście tysięcy pięćset

17. Obliczenie wartości odtworzeniowej budynków na działce nr 3230/3.

Dla oszacowania wartości obiektów posadowionych na działce nr 3230/3 wykorzystano metodę wskaźnikową. W przypadku niniejszych budynków, który jest w zadowalającym stanie oszacowano jego wartość z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Przy określaniu wartości nieruchomości do kalkulacji w metodzie wskaźnikowej wykorzystano Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych Cenniki Bistyp - wersja elektroniczna na IV kwartał 2017.

Dla określenia wartości kosztów odtworzenia budowli zastosowano poniższy wzór:

$$W_{\text{koszt odtworzenia}} = W_B \times k_R \times k_d \times (1 - Sz/100)$$

W_B - wartość odtworzeniowa robót budowlanych,

k_R - współczynnik korekcyjny robót budowlanych w zależności od regionu (podkarpackie 0,80 - 0,91) - przyjęto wartość 0,80 - obiekt standardowy niewymagający wiedzy specjalistycznej dla jego wykonania stąd przyjęcie dolnej granicy wskaźnika.

k_d - wskaźnik kosztu dokumentacji i nadzoru - przyjęto łącznie 2 %.

Sz - stopień zużycia obiektu budowlanego - pominięto, budynek w budowie.

Dla budynku mieszkalnego obiekt nr - BCOI.2.039 Budynek jednorodzinny wolnostojący DOROTKA - technologia ścian trójwarstwowych.

Biorąc pod uwagę stan na dzień 03.01.2018 roku, w poniższej tabeli przedstawiono wyliczenie wartości poszczególnych elementów budynku mieszkalnego z uwzględnieniem zaawansowania prac (niewykończone poddasze: brak docieplenia stropu nad poddaszem użytkowym, brak tynków wewnętrznych, brak okładzin pionowych i poziomych, brak wykończenia łazienki, niewykończony korytarz i zwieńczenie schodów, brak malowania ścian, instalacja wod-kan - prowizoryczna, elektryczna - prowizoryczna.

lp	Opis robót	Jedn. miary	Cena jedn. w PLN	Zaawansowanie prac w %	Cena jedn. w PLN
1	Roboty ziemne	m2	33,16	100%	33,16
2	Fundamenty	m2	67,89	100%	67,89
3	Ściany podziemia	m2	74,57	100%	74,57
4	Izolacje przeciwwilgociowe	m2	30,29	100%	30,29
5	Podłóża	m2	130,32	100%	130,32
6	Ściany nadziemia	m2	545,70	100%	545,70
7	Strop	m2	201,97	70%	141,38
8	Ścianki działowe	m2	44,10	50%	22,05
9	Dach konstrukcja	m2	257,97	100%	257,97
10	Tynki i okładziny wewnętrzne	m2	264,24	0%	0,00
11	Roboty malarskie	m2	30,30	0%	0,00
12	Posadzki	m2	181,32	0%	0,00
13	Stolarka okienna	m2	92,13	90%	82,92
14	Stolarka drzwiowa	m2	96,07	5%	4,80
15	Dach pokrycie	m2	173,59	100%	173,59
16	Schody wewnętrzne	m2	98,36	0%	0,00
17	Elewacja	m2	67,17	40%	26,87
18	Elementy zewnętrzne	m2	217,75	0%	0,00
19	Instalacje wod.-kan.	m2	130,11	5%	6,51
20	Instalacje c.o.	m2	115,53	0%	0,00
21	Instalacja gazowa	m2	10,02	0%	0,00
22	Instalacje elektryczne	m2	95,20	5%	4,76
Wartość wykonania 1 m2 robót			2 957,76		1 602,77
Powierzchnia użytkowa					103,20
Wartość odtworzeniowa					165 406,17
Współczynnik regionalny			0,800		
Koszt dokumentacji i nadzoru			2,00%		
Wartość odtworzeniowa budynku mieszkalnego					134 971,44

Wartość budynku po zaokrągleniu:

$$W_{odtw.} = 135.000,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: sto trzydzieści pięć tysięcy

Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka gruntu 3230/3, zabudowanej budynkiem mieszkalnym w stanie surowym zamkniętym wynosi łącznie po zaokrągleniu:

$$W_N = 135.000,00 + 12.700,00 = 147.700,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: sto czterdzieści siedem tysięcy siedemset

Wartość poszczególnych nieruchomości oszacowanych w operacie szacunkowym:

Nieruchomość gruntowa opisana w księdze wieczystej nr: RZ2Z/00056545/2 (działka 3292/10):

$$W_N = 12.500,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dwanaście tysięcy pięćset

Nieruchomość gruntowa opisana w księdze wieczystej nr: RZ2Z/00015102/6 (działka 2878/3 i 2426/8):

$$W_N = 38.900,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: trzydzieści osiem tysięcy dziewięćset

Nieruchomość gruntowa opisana w księdze wieczystej nr: RZ2Z/00006858/4 (działka 2420):

$$W_N = 19.600,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dziewiętnaście tysięcy sześćset

Nieruchomość gruntowa opisana w księdze wieczystej nr: RZ2Z/00042585/3 (działka 2432):

$$W_N = 83.100,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: osiemdziesiąt trzy tysiące sto

Wartość każdego udziału 1/2 niewydzielonej części nieruchomości gruntowej:

$$W_N = 83.100,00 : 2 = 41.550,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: czterdzieści jeden tysięcy pięćset pięćdziesiąt

Nieruchomość gruntowa opisana w księdze wieczystej nr: RZ2Z/00028337/6 (działka 1192):

$$W_N = 11.500,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: jedenaście tysięcy pięćset

Wartość każdego udziału 1/2 niewydzielonej części nieruchomości gruntowej:

$$W_N = 11.500,00 : 2 = 5.750,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt

Nieruchomość gruntowa opisana w księdze wieczystej nr: RZ2Z/00006903/5 (działka 24/2):

$$W_N = 312.800,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: trzysta dwanaście tysięcy osiemset

Nieruchomość gruntowa opisana w księdze wieczystej nr: RZ2Z/00006902/8 (działka 24/3):

$$W_N = 332.500,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: trzysta trzydzieści dwa tysiące pięćset

Nieruchomość gruntowa opisana w księdze wieczystej nr: RZ2Z/00047360/5 (działka 3133 i 5411/3):

$$W_N = 63.700,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: sześćdziesiąt trzy tysiące siedemset

Wartość każdego udziału 1/2 niewydzielonej części nieruchomości gruntowej:

$$W_N = 63.700,00 : 2 = 31.850,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: trzydzieści jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt

Nieruchomość gruntowa opisana w księdze wieczystej nr: RZ2Z/00040572/5 (działka 4059):

$$W_N = 38.900,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: trzydzieści osiem tysięcy dziewięćset

Nieruchomość gruntowa opisana w księdze wieczystej nr: RZ2Z/00030875/6 (działka 3230/3):

$$W_N = 147.700,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: sto czterdzieści siedem tysięcy siedemset

Wartość każdego udziału 1/2 niewydzielonej części nieruchomości gruntowej:

$$W_N = 147.700,00 : 2 = 73.850,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: siedemdziesiąt trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt

Nieruchomość gruntowa opisana w księdze wieczystej nr: RZ2Z/00043625/3 (działka 3278):

$$W_N = 9.600,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dziewięć tysięcy sześćset

Wartość każdego udziału 1/2 niewydzielonej części nieruchomości gruntowej:

$$W_N = 9.600,00 : 2 = 4.800,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: cztery tysiące osiemset

18. Wynik końcowy wyceny i wnioski.

Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości łącznie określona na dzień 03.01.2018 wynosi łącznie 1.070.800,00 PLN (słownie złotych: jeden milion siedemdziesiąt tysięcy osiemset).

W tym wartość gruntu łącznie: 540.600,00 PLN (słownie złotych: pięćset czterdzieści tysięcy sześćset)

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 - działka gruntu nr 24/3 i 24/3 - z obiektami w dobrym stanie technicznym jednajże z uciążliwym sąsiedztwem zakładu produkcji metalowej (aktualnie prowadzonej przez właścicieli i osoby spokrewnione. Grunt otaczający zabudowania położony w strefie o przeznaczeniu pod zabudowę. Nieruchomości rolne nieużytkowane, zaniedbane. Nieruchomość zabudowana domem w stanie surowym w miejscowości Hyżne w strefie terenów rolniczych bez prawa do zabudowy.

19. 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. Wyciąg z operatu szacunkowego przekazano właściwej jednostce prowadzącej kataster nieruchomości.
7. Obliczeń dokonano przy wykorzystaniu arkusza kalkulacyjnego NUMBERS 4.3.1.
8. Oszacowana wartość jest wartością netto, bez podatku VAT.

Sporządził:

.....

Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Odpisy z ksiąg wieczystych.
3. Informacja z rejestru gruntów.
4. Informacja z kartoteki budynków.
5. Kopia mapy ewidencyjnej.
6. Kopia mapy zasadniczej.

Załącznik nr 1

Dokumentacja fotograficzna.