

Dot. Km 813/21

OPERAT SZACUNKOWY

WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

Zamawiający: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzej Kopacz – Kancelaria Komornicza nr VII w Rzeszowie, al. Tadeusza Rejtana 53A/301

Przedmiot wyceny: Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Cel wyceny: Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb egzekucji z nieruchomości

Lokalizacja adres: Trzebuska, działka ewid. nr 1089/1 - gmina Sokołów Małopolski, powiat rzeszowski, województwo podkarpackie

Autor wyceny: Elżbieta Serafin-Kurowiecka

Podpis i pieczęć:

Miejscowość i data: Rzeszów, dnia 22 czerwca 2022 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	PRZEDMIOT WYCENY	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona na działce ewidencyjnej nr 1089/1 o powierzchni 0,8000 ha, w Trzebusce - obręb 0005, w gminie Sokołów Małopolski, w powiecie rzeszowskim, w województwie podkarpackim. Nieruchomość posiada urzędową księgę wieczystą KW Nr RZ1Z/00122101/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Prawo własności gruntu przysługuje w całości Mariuszowi Śliż, synowi Kazimierza i Zofii.
2.	ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości jako prawa własności gruntu niezabudowanego – działki o nr 1089/1.
3.	OPIS NIERUCHOMOŚCI	Wyceniana nieruchomość gruntowa niezabudowana rolna, położona na działce ewidencyjnej nr 1089/1 o powierzchni 0,8000 ha, usytuowana jest w północnej części miejscowości Trzebuska. Działka położona jest przy granicy sołectwa z miastem Sokołów Małopolski, w odległości około 3km od centrum miejscowości Trzebuska i około 4km od centrum Sokołowa Małopolskiego. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są głównie tereny rolnicze (grunty orne, pastwiska, łąki), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, grunty pod rowami, tereny leśne. W odległości około 400m na zachód od działki zlokalizowane są obszary leśne wchodzące w skład Sokołowsko – Wilczowolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Puszczy Sandomierskiej. Najbliższa zabudowa zlokalizowana jest w odległości około 350 metrów w kierunku wschodnim (budynek w trakcie realizacji), a siedlisko w odległości około 1km na północ w Sokołowie Małopolskim i w odległości około 1km od południowej granicy działki w miejscowości Trzebuska. Działka nr 1089/1 jest długa i wąska, o nieregularnym kształcie gdzie największa długość wynosi około 880 metrów, zaś największa szerokość około 17 metrów. Zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów działka stanowi w częściach grunty orne o glebach słabych (RV – 0,48 ha) i glebach średniej jakości gorszych (RIVb – 0,18 ha) oraz pastwiska trwałe o glebach słabych (PsV – 0,08 ha) i glebach średniej jakości (PsIV - 0,06 ha). Posiada dostęp do drogi publicznej od strony północnej poprzez sąsiadującą drogę gminną gruntową utwardzoną tłuczniem. Działka jest nie-ogrodzona, nieuzbrojona, obszar działki jest dość płaski, bez znacznych spadków i wzniesień. Na podstawie przeprowadzonych oględzin stwierdzono, że działka nie jest uprawiana rolniczo – porośnięta jest wysoką roślinnością trawiastą. Nieruchomość nie jest objęta mpzp. Zgodnie ze SUIKZP działka jest oznaczona w całości symbolem „R– strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej”. Powyższe Studium precyzuje, że obszary z tym oznaczeniem to obszary niezabudowanych kompleksów gruntów rolnych ze sporadycznie występującą zabudową zagrodową.
4.	CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb egzekucji z nieruchomości.
5.	METODOLOGIA WYCENY	Wartość rynkową nieruchomości ustalono w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.
6.	DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	22 czerwca 2022 roku
7.	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ	37 100,- zł słownie: trzydzieści siedem tysięcy sto złotych
8.	DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	22 czerwca 2022 roku
9.	AUTOR WYCENY, PODPIS I PIECZĘĆ	Elżbieta Serafin-Kurowiecka

SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	5
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	5
1.2. ZAKRES WYCENY	5
1.3. CEL WYCENY	5
2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
2.1. PODSTAWA FORMALNA	5
2.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE WYCENY	5
2.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
2.4. LITERATURA FACHOWA	6
3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	6
4. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
4.1. STAN PRAWNY	6
4.2. STAN NIERUCHOMOŚCI	7
5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	9
6. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	10
7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	13
7.1. WYKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA	13
7.2. ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	14
7.3. OPIS METODY WYCENY	14
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	15
8.1. ANALIZA DANYCH I ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE W WYCENIE	15
8.2. OKREŚLENIE WPŁYWU CZASU NA ZMIANĘ CEN	15
8.3. USTALENIE CECH PORÓWNAWCZYCH	16
9. KLAUZULE	19
ZAŁĄCZNIKI	20

SPIS TABEL

<i>Tabela 4-1. Dane ewidencyjne działki o numerze 1089/1</i>	<i>7</i>
<i>Tabela 6-1. Baza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych</i>	<i>11</i>
<i>Tabela 8-1. Opis ocen w ramach przyjętych cech rynkowych</i>	<i>16</i>
<i>Tabela 8-2. Określenie zakresu współczynników korygujących</i>	<i>17</i>
<i>Tabela 8-3. Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomości</i>	<i>17</i>
<i>Tabela 8-4. Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością o cechach minimalnych i maksymalnych</i>	<i>17</i>
<i>Tabela 8-5. Wycena nieruchomości gruntowej</i>	<i>18</i>

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Zgodnie ze zleceniem zawartym w postanowieniu Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacza z dnia 09 maja 2022 roku, przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w miejscowości Trzebuska objęta księgą wieczystą nr RZ1Z/00122101/5.

Wobec powyższego ustalono, że przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona na działce ewidencyjnej nr 1089/1 o powierzchni 0,8000 ha, w Trzebusce - obręb 0005, w gminie Sokołów Małopolski, w powiecie rzeszowskim, w województwie podkarpackim. Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą KW Nr RZ1Z/00122101/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Prawo własności gruntu przysługuje w całości Mariuszowi Śliż, synowi Kazimierza i Zofii.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości jako prawa własności gruntu niezabudowanego – działki o nr 1089/1.

1.3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb egzekucji z nieruchomości.

2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

2.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną wyceny jest postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacza z dnia 09 maja 2022 roku w przedmiocie powołania autora niniejszego operatu szacunkowego do oszacowania wartości prawa do nieruchomości w sprawie o sygn. akt Km 813/21.

2.2. Podstawy materialno-prawne wyceny

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami /(Tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) w zakresie:
 - przepisów Działu IV Wycena nieruchomości Rozdział 1 Określanie wartości nieruchomości Art. 151 ust. 1 definiujący wartość rynkową nieruchomości, Art. 152 – 156 definiujące sposoby określania wartości nieruchomości, zasady dokonywania wyboru właściwego podejścia, zasady stosowania podejścia porównawczego, dochodowego oraz formy sporządzania opinii o wartości nieruchomości.
2. Kodeks Cywilny – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku (Tekst jednolity Dz.U.2020.1740 z późn. zm.) w zakresie:
 - przepisów definiujących rodzaj i treść praw, których przedmiotem jest wyceniana nieruchomość Księga II Własność i inne prawa rzeczowe.
3. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 roku (Tekst jednolity Dz.U. z 2019 roku poz. 2204).
4. Kodeks postępowania cywilnego – ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku (Tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1805 z późn. zm.) w zakresie:
 - w zakresie przepisów definiujących sposób opisu i oszacowania nieruchomości, Część trzecia. „Postępowanie egzekucyjne”, Tytuł II „Egzekucja świadczeń pieniężnych”, Dział VI. „Egzekucja z nieruchomości”, Rozdział 3. „Opis i oszacowanie”.

5. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2016 roku, poz. 1263).
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Tekst jednolity Dz.U. z 2021, poz. 555) w zakresie:
 - ❑ przepisów Rozdziału 2 Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny § 4 określający zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego,
 - ❑ przepisów Rozdziału 4 Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego § 55 – 58 opisujące zasady i tryb sporządzania oraz zawartość operatu szacunkowego.

W zakresie dobrej praktyki zawodowej wykorzystano aktualne na dzień wyceny Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) obejmujące m.in. Noty Interpretacyjne opublikowane przez PFSRM.

2.3. Źródła danych merytorycznych

1. Wydruk z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych - KW Nr RZ1Z/00122101/5 z dnia 22 czerwca 2022 roku.
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów wydany przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie w dniu 13 czerwca 2022 roku.
3. Kopia mapy ewidencyjnej.
4. Oględziny nieruchomości przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 02 czerwca 2022 roku w ramach opisu i oszacowania.
5. Starostwo Powiatowe w Rzeszowie - dane zawarte w aktach notarialnych, dotyczące transakcji nieruchomościami porównywalnymi.

2.4. Literatura fachowa

1. Szacowanie nieruchomości – Rzeczoznawstwo majątkowe – pod red. J. Dydenko – Wolters Kluwer, Warszawa 2015 rok.
2. Ekonomiczny wymiar nieruchomości – E. Kucharska-Stasiak – Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2016 rok.
3. Operat szacunkowy w praktyce – B. Wieczorek – Wydawnictwo REM, Łódź 2018
4. Podstawy rolnictwa i wycena nieruchomości rolnych – pod red. R. Cymermana – Educaterra, Olsztyn 2019 rok.
5. Zasady sporządzania operatów szacunkowych – pod red. A. Nowaka – Educaterra, Olsztyn 2020 rok.

3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	22 czerwca 2022 roku
Data określenia wartości przedmiotu wyceny:	22 czerwca 2022 roku
Data określenia stanu przedmiotu wyceny:	22 czerwca 2022 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości:	02 czerwca 2022 roku

4. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

4.1. Stan prawny

Nieruchomość posiada uregulowany stan prawny i objęta jest księgą wieczystą KW Nr RZ1Z/00122101/5, prowadzoną przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie. Wpisy z poszczególnych działów księgi wieczystej przedstawione zostały poniżej:

KSIEGA WIECZYSTA Nr RZ1Z/00122101/5

Dział I-0: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: **1089/1**

Obręb ewidencyjny: 11.04
 Położenie: województwo podkarpackie, powiat rzeszowski, gmina Sokołów Małopolski, miejscowość Trzebuska

Obszar całej nieruchomości: 0,8000 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciele Mariusz Śliż, syn Kazimierza i Zofii – w całości.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1 – INNY WPIS - wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 813/21 z wniosku wierzyciela Kredyt Inkaso I Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z/s w Warszawie przeciwko dłużnikowi Śliż Mariusz (...).

Dział IV: Hipoteka

Brak wpisów.

Wydruk z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z dnia 22 czerwca 2022 roku - KW RZ1Z/00122101/5 - stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

EWIDENCJA GRUNTÓW

Na podstawie danych z ewidencji gruntów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie ustalono jak następuje:

Tabela 4-1. Dane ewidencyjne działki o numerze 1089/1

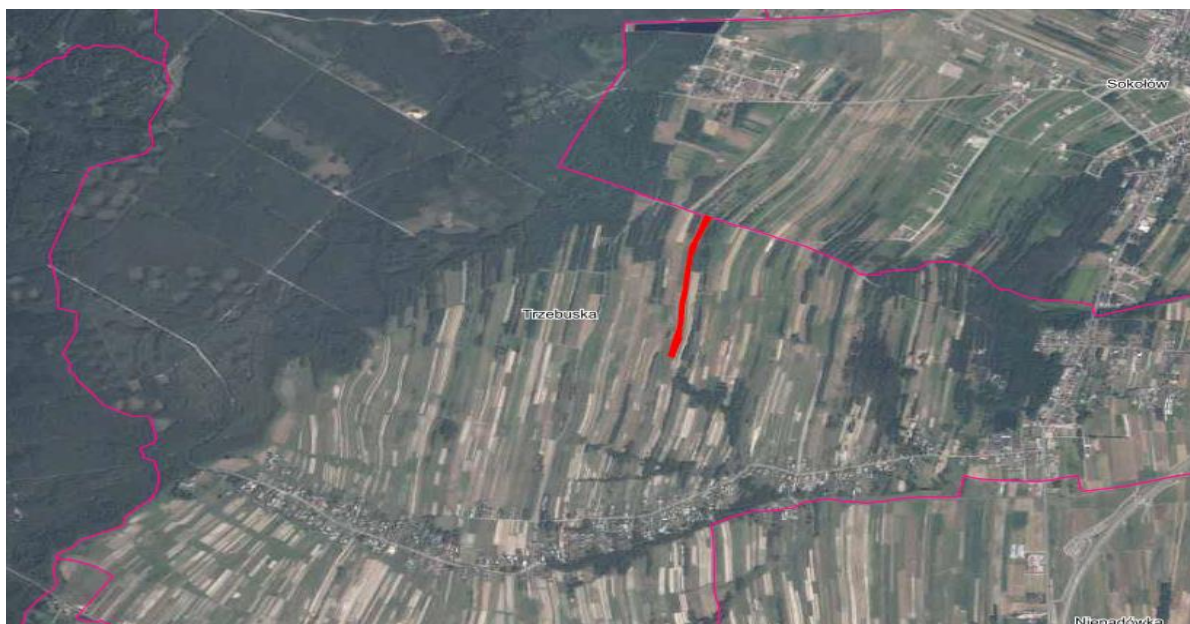
Właściciel	Mariusz Śliż, rodzice: Kazimierz, Zofia – udział 1/1
Obręb	0005 Trzebuska
Jednostka rejestrowa	G.1119
Nr działki	1089/1
Opis użytku	RV (0,48 ha), RIVb (0,18 ha), PsV (0,08 ha), PsIV (0,06 ha)
Całkowita pow. nieruchomości	0,80 ha

Uwaga! *Pomiędzy wpisami zamieszczonymi w dziale I-O–Oznaczenie nieruchomości – ww. księgi wieczystej, a danymi z ewidencji gruntów, istnieją rozbieżności dotyczące numeru obrębu ewidencyjnego, w granicach którego znajduje się wyceniana nieruchomość. Wobec powyższego przyjęto dane wykazane w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów wydany przez PODGiK w Rzeszowie w dniu 13 czerwca 2022 roku.*

4.2. Stan nieruchomości

Wyceniana nieruchomość gruntowa niezabudowana rolna, położona na działce ewidencyjnej nr 1089/1 o powierzchni 0,8000 ha, usytuowana jest w północnej części miejscowości Trzebuska. Działka położona jest przy granicy sołectwa z miastem Sokołów Małopolski, w odległości około 3km od centrum miejscowości Trzebuska i około 4km od centrum Sokołowa Małopolskiego. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są głównie tereny rolnicze (grunty orne, pastwiska, łąki), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, grunty pod rowami, tereny leśne. W odległości około 400m na zachód od działki zlokalizowane są obszary leśne wchodzące w skład Sokołowsko – Wilczowolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Puszczy Sandomierskiej. Najbliższa zabudowa zlokalizowana jest w odległości około 350 metrów w kierunku wschodnim (budynek w trakcie realizacji), a siedlisko w odległości około 1km na północ w Sokołowie Małopolskim i w odległości około 1km od południowej granicy działki w miejscowości Trzebuska.

Działka nr 1089/1 jest długa i wąska, o nieregularnym kształcie gdzie największa długość wynosi około 880 metrów, zaś największa szerokość około 17 metrów. Zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów działka stanowi w częściach grunty orne o glebach słabych (RV – 0,48 ha) i glebach średniej jakości gorszych (RIVb – 0,18 ha) oraz pastwiska trwałe o glebach słabych (PsV – 0,08 ha) i glebach średniej jakości (PsIV - 0,06 ha). Posiada dostęp do drogi publicznej od strony północnej poprzez sąsiadującą drogę gminną gruntową utwardzoną tłuczniem. Działka jest nieogrodzona, nieuzbrojona, obszar działki jest dość płaski, bez znacznych spadków i wzniesień. Na podstawie przeprowadzonych oględzin stwierdzono, że działka nie jest uprawiana rolniczo – porośnięta jest wysoką roślinnością trawiastą. Położenie i granice działki ewid. nr 1089/1 na obszarze miejscowości Trzebuska przedstawiono poniżej, a jej granice zaznaczono kolorem czerwonym.

Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/> Położenie i granice nieruchomościŹródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/> Położenie i granice nieruchomości

Sąsiedztwo i zagospodarowanie nieruchomości

Droga dojazdowa do nieruchomości



Sąsiedztwo od strony zachodniej



Sąsiedztwo nieruchomości od strony północnej



Zagospodarowanie nieruchomości – widok od strony drogi



Zagospodarowanie nieruchomości

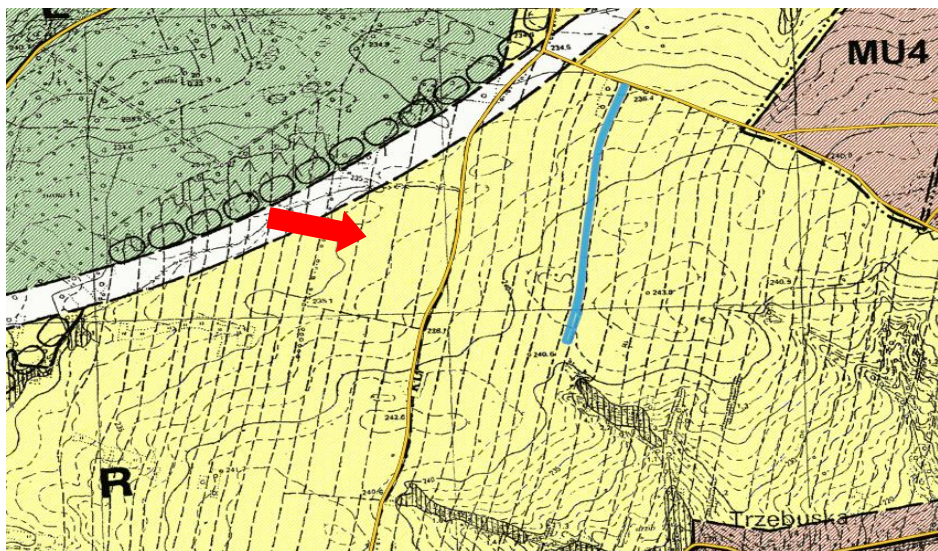


Topografia działki nr 1089/1



5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Nieruchomość, która podlega niniejszej wycenie, nie jest objęta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym przy wycenie przedmiotowej nieruchomości kierowano się przepisami art. 154 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości. Zgodnie z obowiązującym na tym obszarze SUIKZP Gminy i Miasta Sokołów Małopolski uchwalonego uchwałą nr XXVII/262/2001 Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim z dnia 21 lutego 2001 roku z późn. zm., działka jest oznaczona w całości symbolem „R–strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej”. Powyższe Studium precyzuje, że obszary z tym oznaczeniem to obszary niezabudowanych kompleksów gruntów rolnych ze sporadycznie występującą zabudową zagrodową.



Źródło: <https://sokolowmalopolski.e-mapa.net/>

6. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Charakterystyczną cechą polskiego rynku nieruchomości jest jego lokalny charakter, co powoduje, że rynek ten pozostaje wrażliwy na zmiany demograficzne, ekonomiczne, polityczne i społeczne zachodzące na danym terenie.

Gmina wiejsko-miejska Sokołów Małopolski położona jest w północnej części województwa podkarpackiego, około 25 km na północ od Rzeszowa. Przez teren gminy przebiegają takie ciągi komunikacyjne jak droga ekspresowa nr S19 („Via Carpatia”), droga ekspresowa S74 (będąca w budowie, która ma połączyć drogę S12 z drogą S19), drogi wojewódzkie nr 878, 875 i 881 prowadzące w stronę Leżajska, Łańcuta, Rzeszowa, Kolbuszowej oraz drogi powiatowe. Geograficznie gmina leży w obrębie Płaskowyżu Kolbuszowskiego należącego do Makroregionu Kotliny Sandomierskiej, który charakteryzuje się dość płaską rzeźbą terenu. Gminę Sokołów Małopolski tworzy miasto Sokołów oraz 10 sołectw: Górno, Kąty, Markowizna, Nienadówka, Trzeboś, Podlas, Kąty Trzebuskie, Turza, Wólka Niedźwiedzka, Wólka Sokołowska oraz Trzebuska. Obejmuje obszar o powierzchni 134 km², zamieszkały przez 17 338 osoby (dane na dzień 31 grudnia 2021 roku; Raport o stanie gminy 2021). Na koniec 2021 roku na terenie gminy Sokołów Małopolski było zarejestrowanych jako bezrobotni 675 osób. Istotny aspekt w ocenie rynku pracy stanowi stopa bezrobocia, która wg danych PUP na koniec kwietnia 2022 roku w powiecie rzeszowskim wyniosła 7,0% (nie są prowadzone pomiary bezrobocia na poziomie gmin/miast, a jedynie dla kraju, województw, podregionów, powiatów). Wartość ta była niższa o 0,8 punktu procentowego od stopy bezrobocia w województwie podkarpackim (7,8 %) i wyższa o 1,8 punktów procentowych od stopy bezrobocia w Polsce (5,2%). Gmina ma charakter rolniczy. Na jej terenie w 2021 roku funkcjonowało 2994 gospodarstw rolnych – największą liczbę stanowiły małe gospodarstwa o powierzchni 1-2 ha (1575 gosp.) i o powierzchni 2-5 ha (1227 gosp.). Znaczną część zajmują również lasy, które stanowią 24,2% całej powierzchni gminy. Gmina charakteryzuje się dość niskim poziomem rozwinięcia gospodarki sektora pozarolniczego, a zwłaszcza przemysłu i usług. Przemysł na terenie gminy występuje jedynie w branży spożywczej i budowlanej. Większość podmiotów gospodarczych stanowią sklepy oraz małe i średnie zakłady, trudniące się głównie przetwórstwem rolno-spożywczym lub świadczące podstawowe usługi. Głównym ośrodkiem usługowo – administracyjnym dla gminy jest miasto Sokołów Małopolski. Według danych z rejestru REGON na terenie gminy działa 1260 podmiotów gospodarczych - w 2021 r. zarejestrowano 147 nowych podmiotów gospodarczych, wyrejestrowano zaś 36 podmiotów. Brak jest dużych zakładów przemysłowych, funkcjonują natomiast mniejsze zakłady specjalizujące się w produkcji metalowej, stolarskiej i rolno - spożywczej. Swoje usługi oferują firmy budowlane i transportowe. Na terenie Gminy Sokołowie Małopolskim swoją siedzibę mają m.in.: Bank Spółdzielczy, Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska”, Spółdzielnia Kótek Rolniczych, firma BEMAG Spółka Jawna („Delikatesy Centrum”), CONNECT Spółka z o.o., DR Spółka z o.o., G&J Rzeszu-

tek Spółka Jawna, IKAR Spółka Jawna, KRAMER – Opakowania Przemysłowe A. Kania, J. Kiełb Sp. j., PHPU „MAŁOPOLSKA” GORĄCY – JODŁOWSCY Spółka jawna, hurtownia „RĘBISZ I SYNOWIE” Spółka z o.o., Spółdzielnia Telekomunikacyjna „WIST”, STYROBUD SP. J. B.T.K RADOMSCY, Zakład Mięśny SMAK – GÓRNO Spółka z o.o., Zakład Betoniarski TTBRUK, FPUH MARKODRERW Łucjan i Zofia Węglowscy, Zakład Komunalny Sp. z o.o., Zakład Wodociągów i Kanalizacji. Rolniczy charakter gminy Sokołów Małopolski wpływa pośrednio na rodzaj nieruchomości, które są przedmiotem transakcji wolnorynkowych.

Rodzaj rynku nieruchomości

Analizie poddano rynek sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie gminy Sokołów Małopolski. Z uwagi na przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości wskazane w SUIKZP a także faktyczny sposób użytkowania, jej wartość rynkową ustalono jako wartość działki rolnej. W związku z powyższym dalszej analizie poddano transakcje gruntami rolnymi położonymi. Ceny takich gruntów na badanym obszarze kształtują się na poziomie od 1,00 do 12,00 zł za 1 m², ale zdecydowana większość cen transakcyjnych zamykała się w przedziale od 2,00 do 6,00 zł za 1 m². Najniższe ceny z podanego przedziału osiągają nieruchomości gruntowe położone z dala od siedliska, w terenie słabo zurbanizowanym (o przewadze gruntów rolnych), bez dostępu do drogi publicznej i o niskiej przydatności rolniczej gleb. Natomiast najwyższe ceny z podanego przedziału osiągały nieruchomości położone w centrum sołectwa, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i głównych szlaków komunikacyjnych oraz korzystnych cechach geometrycznych umożliwiających dobre zagospodarowanie obszaru nieruchomości.

Dodać tutaj należy, iż w procesie szacowania, który obejmuje m.in. analizę rynku nieruchomości uwzględniono czynniki cenotwórcze wpływające zarówno dodatnio, jak i ujemnie na ceny transakcyjne.

Obszar rynku nieruchomości

Obszar badania rynku dotyczył terenu gminy Sokołów Małopolski, w szczególności sołectwa Trzebuska, na obszarze którego znajduje się wyceniana nieruchomość.

Okres badania cen

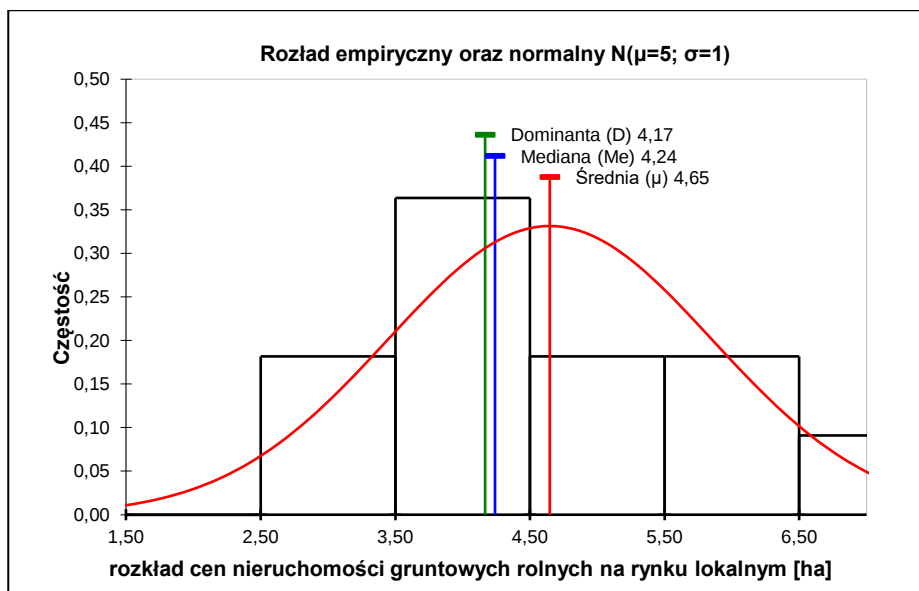
Badanie rynku objęło okres od maja 2021 roku do dnia wyceny, tj. 22 czerwca 2022 roku.

Biorąc pod uwagę specyfikę wycenianej nieruchomości, o której świadczy m.in. położenie w terenie o niższym stopniu zurbanizowania, przeciętne sąsiedztwo i duża powierzchnia, do dalszej analizy przyjęto transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości szacowanej, które wymieniono w tabeli 6-1.

Tabela 6-1. Baza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Lp.	Data transakcji	Miejscowość	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena PLN	Cena za m ² gruntu [PLN]	Opis użytku
1	2021-05-26	Nienadówka	6 900	25 000	3,62	RIVa 1900 RIVb 1900 RV 1900 PsIV 800 PsV 400
2	2021-06-21	Trzeboś	9 500	40 000	4,21	RIVb 5500 PsVI 1000 RV 3000
3	2021-06-22	Trzebuska	12 207	40 000	3,28	PsV 597 PsIV 128 PsVI 82 PsIV 1700 N 600 Lzr/RIVb 1100 Lzr/RV 2100 Lzr/RVI 5900
4	2021-06-28	Trzeboś	6 800	27 000	3,97	RIVa 5400 PsV 1400
5	2021-07-19	Markowizna	16 968	80 000	4,71	PsV 1162 RIVb 2584 RV 8744 RVI 4478
6	2021-08-24	Trzebuska	3 000	10 000	3,33	RIVb 1000 RV 900 PsIV 800 PsV 300
7	2021-09-29	Nienadówka	2 314	16 000	6,91	RIIIb 631 RIVa 16 łIII 1667
8	2021-11-03	Wólka Niedźwiedzka	2 524	15 000	5,94	RIVa 1350 RIVb 678 łV 496
9	2021-12-23	Wólka Niedźwiedzka	7 459	45 750	6,13	łIV 1480 RV 1323 RIVb 1247 łIII 226 RIVa 64 PsVI 26 RV 1487 RIVb 1182 łIII 209 RIVa 190 PsVI 25
10	2022-02-10	Trzebuska	11 800	50 000	4,24	łIV 1500 PsIV 300, RV 1300 PsIV 100, RIVb 3900 RV 2200 PsIV 1200 PsV 1300
11	2022-03-04	Trzebuska	14 200	68 000	4,79	RV 1026 PsV 174 RV 684 PsV 116 RV 677 PsV 123 RV 666 PsV 134 RV 679 PsV 121 RV 5300 PsV 1600 RIVb 2900

Poniżej przedstawiono rozkład cen jednostkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny z rynku lokalnego.



Podstawowe parametry opisu statystycznego dla bazy transakcyjnej przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	4,65
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	0,71
4.	Przedział średniej	3,94
		5,36
5.	Typowy przedział zmienności	3,44
		5,85
6.	Mediana (Me)	4,24
7.	Dominanta (D)	4,17
8.	Odchylenie standardowe (σ)	1,20
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	25,9%
10.	Kurtoza	-0,526
11.	Wartość minimalna	3,28
12.	Wartość maksymalna	6,91

Przedział średniej ceny jednostkowej oscyluje w granicach 3,94 do 5,36 zł/m². Cena średnia (μ) wynosi 4,65 zł/m². Przedział ufności średniej na poziomie istotności $\alpha = 5\%$ wynosi 0,71 zł/m². Wartość dominująca wynosi 4,17 zł/m², natomiast mediana (wartość środkowa) – 4,24 zł/m². Obliczone odchylenie standardowe (σ) wynoszące 1,20 zł/m² i współczynnik zmienności klasyczny (σ/μ) 25,9%, pozwalają określić stan zróżnicowania rynku, jako „rynek przeciętnie zróżnicowany”. Większość cen jednostkowych skupia się w przedziale od 3,50 do 4,50 zł/m² (4 transakcje).

Przedziały		Liczność
Od	Do	
1,50	2,50	0
2,50	3,50	2
3,50	4,50	4
4,50	5,50	2
5,50	6,50	2

7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. Wykazanie rodzaju określonej wartości, wybór podejścia i metody szacowania

Z uwagi na cel sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego (określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej – działki nr 1089/1 dla potrzeb egzekucji z nieruchomości) jako podstawę określenia wartości przyjęto wartość rynkową nieruchomości.

Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 1899) stanowi, że „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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Zgodnie z art. 151, ust. 1 Ustawy – „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 rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

W rozumieniu KSWP – „Wartość rynkowa” - szacunkowa kwota to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności, które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogośkolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Użyte w ww. definicji pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie „w dniu wyceny” wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym.

Pojęcie „kwota jaką można uzyskać” oznacza kwotę szacunkową, a nie uprzednio określoną lub faktycznie ustaloną cenę sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Zgodnie ze zleceniem wycena ma na celu określenie wartości nieruchomości, jako prawa własności gruntu (działki o numerze ewidencyjnym 1089/1), budowli, środków technicznych związanych z nieruchomością wraz z elementami zagospodarowania terenu i ograniczeniami na niej występującymi. Z uwagi na fakt, że ww. działka jest niezabudowana i nieuzbrojona - nie określano wartości części składowych gruntu. Wycena nieruchomości oraz określo-

na w jej rezultacie wartość rynkowa nieruchomości pełni funkcje doradcze, tzn. służy do określenia kwoty, która zdaniem autora wyceny stanowi najbardziej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku.

7.2. Zastosowane podejście, metoda i technika wyceny

Wartość rynkową nieruchomości określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, korygowania ceny średniej.

Definicję podejścia porównawczego zawiera art. 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, który mówi że „podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu”. Metody i zasady stosowania podejścia porównawczego zawiera Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a w szczególności dotyczący podejścia porównawczego § 4 ust 4 - „przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości”.

7.3. Opis metody wyceny

Nota interpretacyjna N1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” mówi, że „przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.”

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

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. *Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
7. *Obliczenie ceny średniej ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej i ceny maksymalnej.*
8. *Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej i nieruchomości o cenie maksymalnej, z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
9. *Obliczenie dolnej granicy oraz górnej granicy sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.*
10. *Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale $[C_{min}, C_{max}]$. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.*
11. *Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako iloczynu ceny średniej i sumy wartości współczynników korygujących.*
12. *Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).*

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

8.1. Analiza danych i założenia przyjęte w wycenie

Podstawą określenia wartości rynkowej działki nr 1089/1 o powierzchni 8000 m², były transakcje nieruchomościami gruntowymi funkcjonalnie zbliżonymi czy tożsamymi z przeznaczeniem ww. działki. Baza danych obejmowała nieruchomości z lokalnego rynku opisanego w rozdziale 6. Do dalszych analiz przyjęto, że rynkiem lokalnym będzie obszar gmin Sokołów Małopolski (z wyłączeniem miasta) a ceny tych nieruchomości - działek gruntowych niezabudowanych, będą analizowane w okresie od maja 2021 roku do dnia wyceny. Dokonując wyboru podobnych transakcji ze zbioru cen transakcyjnych odrzucono transakcje, gdzie mogły wystąpić szczególne warunki jej zawarcia oraz o innych cechach odbiegających od typowych na analizowanym rynku. Do dalszej analizy przyjęto grupę dwunastu transakcji nieruchomościami gruntowymi rolnymi, odrzucając przy tym te o najwyższych i najniższych stanach. Ponadto przyjęto założenie, że wartość 1 m² powierzchni gruntu znajdzie się pomiędzy ceną maksymalną a ceną minimalną, które zostały zanotowane na rynku lokalnym w badanym okresie.

Nieruchomość o cenie minimalnej – działka o powierzchni 12207 m², położona w Trzebusce, sprzedana w czerwcu 2021 roku, niezabudowana nieruchomość rolna wieloużytkowa, kształt wydłużony, w większości porośnięta drzewami, stanowi grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, pastwiska trwałe i nieużytki. Dojazd z drogi gruntowej. Sąsiedztwo terenów niezabudowanych. Zgodnie z SUIKZP działka leży w obszarze oznaczonym symbolem R - strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Cena jednostkowa za 1m² gruntu – 3,28 zł.

Nieruchomość o cenie maksymalnej – działka o powierzchni 2314 m², położona w Nienadówce, sprzedana we wrześniu 2021 roku, ukształtowanie terenu korzystne – obszar działki płaski, kształt regularny, użytkowana rolniczo, dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Sąsiedztwo terenów zabudowanych oraz drogi ekspresowej S19. Cena jednostkowa za 1m² gruntu – 6,91 zł.

Średnia cena jednostkowa nieruchomości podobnych będących przedmiotem transakcji rynkowych wynosi 4,65 zł za 1 m² gruntu.

8.2. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.

Ocenę trendu zmian cen w czasie nieruchomości lokalowych na badanym terenie przeprowadzono przy pomocy analizy regresji wielorakiej dla próby transakcji nieruchomościami z terenu rynku lokalnego, dokonanymi od stycznia 2021 do dnia wyceny. Skorygowaną cenę można wtedy zapisać, jako funkcję czasu wg otrzymanego wzoru regresji liniowej:

$$y = A + B \cdot x$$

gdzie:

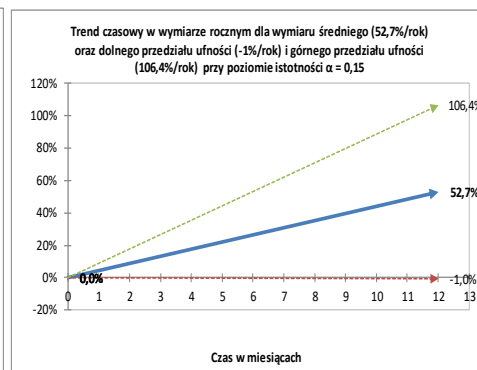
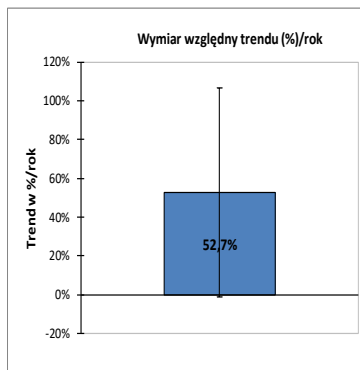
y – cena skorygowana 1 m² ze wzgl. na czas;

x – czas w dniach (liczony wg konwencji MS Excel)

Uwzględniając średni czas, jaki minął dla poszczególnych transakcji określić można współczynnik wzrostu cen nieruchomości dla okresu badania transakcji, zgodnie z poniższą tabelą:

Lp.	Parametr / Data wyceny	20.05.2022
1.	Od najwcześniejszej transakcji	26.05.2021
2.	Od najpóźniejszej transakcji	04.03.2022
3.	Różnica czasowa (dni)	282
4.	Nachylenie równania trendu (b1)	0,00551
5.	Rzędna równania trendu (b0)	-240
6.	Rodzaj trendu i charakter trendu	silny trend rosnący
7.	Współczynnik korelacji (R)	45,8%
8.	Współczynnik determinacji (R ²)	21,0%
9.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	4 zł/m ²
10.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	6 zł/m ²
11.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	2 zł/m ²
12.	Okres badania rynku (lata)	0,77
13.	Wymiar względny trendu (%) / okres badania	38,7%
14.	Wymiar względny trendu (%) / dzień	0,12%
15.	Wymiar względny trendu (%) / mies.	3,6%
16.	Wymiar względny trendu (%) / rok	52,7%

wartość współczynnika regresji trendu	0,006
błąd współcz. regresji Se(b1)	0,004
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta (emp.)	1,5457
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	9
wartość teoret. statystyki t-Studenta (teoret. alfa, n-2)	1,574
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	15,638%



Wartość empiryczna statystyki t-Studenta (emp.) wynosząca 1,546 jest mniejsza niż wartość teoret. statystyki t-Studenta (teoret. alfa, n-2) wynoszącej 1,574.

Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 15,66%

i jest na poziomie wyższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15.

Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić nieistotność statystyczną występowania trendu.

Wymiar względny trendu (%) / rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 52,7%/rok i można określić go jako silny trend rosnący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. ±53,7%.

Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -1%/rok do 106,4%/rok

Z powyższych analiz wynika nieistotność statystyczna występowania trendu. Czynniki decydującymi o cenie były m.in. jakość drogi dojazdowej, położenie i sąsiedztwo oraz kształt i związane z nim możliwości zagospodarowania. Analizując ceny długookresowo można przyjąć, że średnie ceny transakcyjne były stabilne w analizowanym okresie. Z tych powodów transakcyjne niezbędne do ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przyjęto wprost z aktów notarialnych.

8.3. Ustalenie cech porównawczych

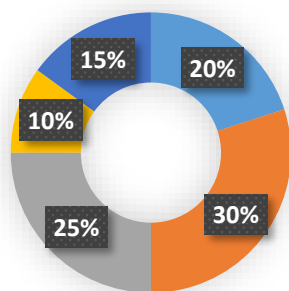
W oparciu o art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalnego rynku i rodzaj wycenianej nieruchomości, na podstawie analizy badań i obserwacji preferencji nabywców w zakresie udziału poszczególnych cech nieruchomości w cenie (uzyskanych w formie wywiadu w biurach pośrednictwa, wśród sprzedających/kupujących i rzeczoznawców majątkowych), a także na podstawie publikacji oraz dostępnych transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, określono cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości. W wyniku przeprowadzonej analizy przyjęto cechy, które przedstawiono w tabeli 8-1.

Tabela 8-1. Opis ocen w ramach przyjętych cech rynkowych

Lp.	Rodzaj Cechy	Strefy, klasy	Opis cechy
1	Jakość drogi dojazdowej	Dobra	droga publiczna o nawierzchni utwardzonej/asfaltowej
		Przeciętna	dojazd drogą publiczną gruntową
2	Położenie działki w odniesieniu do siedliska	Korzystne	w odległości do 250 m od istniejącej zabudowy
		Przeciętne	w odległości od 250m do 500m
		Niekorzystne	w odległości powyżej 500m
3	Rodzaj użytku i przydatność glebowo-rolnicza	Korzystny	grunty o przeważającej klasie bonitacyjnej gleb III
		Przeciętny	grunty o przeważającej klasie bonitacyjnej gleb IV-V
		Niekorzystny	przewaga użytków rolnych o mniejszej przydatności (Ł, Ps, Lzr, N)
4	Wielkość działki	Mniejsza	powierzchnia do 5000m ²
		Średnia	powierzchnia od 5000 do 10000 m ²
		Większa	powierzchnia powyżej 10000 m ²
5	Cechy geometryczne i możliwości uprawy/zagospodarowania	Dobre	obszar działek równy, kształt regularny, dobre warunki zagospodarowania i zabudowy, brak ograniczeń
		Słabsze	spadek terenu, kształt nieregularny, występują istotne utrudnienia zagospodarowania i możliwości uprawy wynikające m.in. z cech fizycznych nieruchomości/zadrzewienia itp.

Poniżej przedstawiono wykres obrazujący wagi cech rynkowych:

WAGI CECH RYNKOWYCH



- Jakość drogi dojazdowej
- Położenie działki w odniesieniu do siedliska
- Rodzaj użytku i przydatność glebowo-rolnicza
- Wielkość działki

Ze zbioru nieruchomości przedstawionych powyżej określono zakres dolny i górny współczynników korygujących, zestawienie to zawiera poniższa tabela.

Tabela 8-2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Lp.	Cena Max	Cena Min	Cena średnia
1	Cmax	Cmin	Cśr
2	6,91 zł	3,28 zł	
3	Zakres górny	Zakres dolny	
4	Ug	Ud	4,65 zł
5	1,4870	0,7047	

Opis cech nieruchomości wycenianej w aspekcie cech wpływających na ceny transakcyjne przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 8-3. Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech nieruchomości
1	Data przeprowadzania szacunku	22.06.2022
2	Adres	Trzebuska - działka nr 1089/1
3	Powierzchnia użytkowa budynku	8 000,00 m ²
4	Jakość drogi dojazdowej	Dobra
5	Położenie działki w odniesieniu do siedliska	Niekorzystne
6	Rodzaj użytku i przydatność glebowo-rolnicza	Przeciętny
7	Wielkość działki	Średnia
8	Cechy geometryczne i możliwości uprawy/zagospodarowania	Słabsze
9	Cena nieruchomości	?

Opis wybranych do porównania nieruchomości również w aspekcie wyróżnionych cech wpływających na ceny transakcyjne nieruchomości dla analizowanego segmentu rynku /dokładniej opis stanów cech/ przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 8-4. Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami o cechach minimalnych i maksymalnych

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Nieruchomość		
			Wyceniana	o cechach min	o cechach max
1	Jakość drogi dojazdowej	20,00%	Dobra	Przeciętna	Dobra
2	Położenie działki w odniesieniu do siedliska	30,00%	Niekorzystne	Niekorzystne	Korzystne
3	Rodzaj użytku i przydatność glebowo-rolnicza	25,00%	Przeciętny	Gorszy	Lepszy
4	Wielkość działki	10,00%	Średnia	Większa	Mniejsza
5	Cechy geometryczne i możliwości uprawy/ zagospodarowania	15,00%	Słabsze	Słabsze	Dobre

Wartość 1 m² nieruchomości została obliczona jako iloczyn wartości ceny średniej i sumy obliczonych współczynników korygujących. Otrzymaną wielkość przemnożono przez powierzchnię nieruchomości.

Tabela 8-5. Wycena nieruchomości gruntowej

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Obliczenie współczynnika
			Ud	Ug	
1	Jakość drogi dojazdowej	20,00%	0,1409	0,2974	0,2974
2	Położenie działki w odniesieniu do siedliska	30,00%	0,2114	0,4461	0,2114
3	Rodzaj użytku i przydatność glebowo-rolnicza	25,00%	0,1762	0,3717	0,2740
4	Wielkość działki	10,00%	0,0705	0,1487	0,1096
5	Cechy geometryczne i możliwości uprawy/zagospodarowania	15,00%	0,1057	0,2230	0,1057
6	Suma	100,00%	0,7047	1,4870	0,9980
Wartość 1 m ² gruntu			4,64 zł		
Wartość wycenianej nieruchomości			37 120 zł		
Wartość wycenianej nieruchomości /w zaokrągleniu/			37 100 zł		

Dla obliczonej w tabeli 8.5. Wycena nieruchomości gruntowej średniej ceny jednostkowej 1m² powierzchni gruntu obliczono wartość rynkową niezabudowanej nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej na działce o numerze ewidencyjnym 1089/1 ze wzoru:

$$W_N = C_j \times P_G$$

gdzie:

- W_N - wartość nieruchomości gruntowej,
- C_j - wartość 1 m² powierzchni gruntu,
- P_G - powierzchnia gruntu.

$$W_N = 4,64 \text{ [zł/m}^2\text{]} \times 8000 \text{ [m]} = 37\,100 \text{ [zł]} \text{ /w zaokrągleniu/}$$

**Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej
położonej na działce o numerze ewidencyjnym 1089/1 o powierzchni 8000 m²
wynosi na dzień 22 czerwca 2022 roku**

37 100,- zł słownie: trzydzieści siedem tysięcy sto złotych

Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości wg stanu na dzień wyceny wykorzystano podejście porównawcze, a obliczeń dokonano w Rozdziale 8. Jednocześnie przy dokonywaniu wyceny w ww. podejściu uwzględniono specyfikę wycenianej nieruchomości, o której stanowi m.in. słabsze położenie w stosunku do siedliska, dobry dojazd oraz niekorzystny, faktyczny stan zagospodarowania oraz rodzaj użytku i jego przydatność glebowo-rolnicza.

Według autora operatu oszacowana wartość rynkowa nieruchomości wynosząca 37 100,-zł, przy wycenie nieruchomości wg jej stanu na dzień wyceny w podejściu porównawczym, odzwierciedla aktualne tendencje na rynku lokalnym. W dniu sporządzenia operatu jednostkowa wartość rynkowa określona dla 1 m² gruntu rolnego wyniosła 4,64 zł i zawiera się w przedziale średniej ceny jednostkowej (od 3,94 do 5,36 zł/m² gruntu) jak również w zakresie ceny minimalnej i maksymalnej ($C_{min} = 3,28 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2$, $C_{max} = 6,91 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2$) nieruchomości podobnych, które były przedmiotem transakcji sprzedaży na lokalnym rynku nieruchomości.

9. KLAUZULE

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na dzień wyceny.
2. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do innego celu niż określono w operacie.
3. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu w innym celu niż został on sporządzony.
4. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
5. Autor nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej lub technicznej.
6. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
7. Określona w operacie wartość nie uwzględnia jakichkolwiek innych obciążeń szacowanej nieruchomości nie ujawnionych w księdze wieczystej, które nie były znane rzeczoznawcy i nie zostały opisane w operacie.
8. Określona w operacie wartość nieruchomości jest aktualna na dzień określenia wartości i autor nie udziela gwarancji, co do aktualności tej wartości w przyszłości.
9. Integralną część operatu szacunkowego stanowią załączniki wg wykazu zamieszczonego na następnej stronie.

Na tym wycenę zakończono i podpisano:

Elżbieta Serafin-Kurowiecka

w Rzeszowie, dnia 22 czerwca 2022 roku

Załączniki

1. Uproszczony wypis z rejestru gruntów
2. Kopia mapy ewidencyjnej
3. Wydruk Księgi Wieczystej
4. Kopia polisy ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego