

OPERAT SZACUNKOWY

Wycena prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działki gruntu nr 1192 położona w miejscowości Borek Stary, obręb ewidencyjny nr 0006 Borek Stary, gmina Tyczyn, powiat rzeszowski ziemski, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr RZ2Z/00028337/6.



Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb prowadzonego postępowania nr Km 5/20 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie.

Oszacowana wartość:

14.067,00 PLN

Słownie złotych: czternaście tysięcy sześćdziesiąt siedem

Sporządził:

Rzeszów, dnia 22.05.2023 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.....	6
6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.	6
7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.....	7
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.	7
9. Wskazanie rodzaju określonej wartości.....	8
10. Wybór podejścia i metody wyceny.....	9
11. Dane z rynku nieruchomości.....	10
12. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.	11
13. Obliczenie wartości gruntu leśnego.	11
14. Wynik końcowy wyceny i wnioski.....	14
15. Klauzule i zastrzeżenia.....	14
Załączniki	14

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działki gruntu nr 1192 położona w miejscowości Borek Stary, obręb ewidencyjny nr 0006 Borek Stary, gmina Tyczyn, powiat rzeszowski ziemski, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr RZ2Z/00028337/6.

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

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb prowadzonego postępowania nr Km 5/20 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie.

3. Podstawy formalne i materialne wyceny.

3.1. Podstawa formalna.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie o powołaniu Krzysztofa Telega jako biegłego do oszacowania wartości nieruchomości, położonej w miejscowości Borek Stary, w postępowaniu o sygn. akt Km 5/20.

3.2. Podstawy prawne.

Podstawę prawną stanowi:

1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. - tekst jednolity Dz.U.2023 r. z dnia 24 luty 2023 poz. 344.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. W sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Dz.U.2021 poz. 555 z dnia 26 marca 2021 r. - tekst jednolity.
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny - Dz.U.2022 z dnia 29.06.2022 r. poz. 1360 - tekst jednolity.
4. Ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6.07.1982 r - Dz.U.2019 poz. 2204 z dnia 14.11.2019 r. - tekst jednolity.
5. 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.

3.3. Podstawy metodologiczne.

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Wycena nieruchomości, zasady i procedury – R. Cymerman, A. Hopfer – PFSRM, Warszawa 2006.
3. Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości – pod redakcją S. Żróbek – Educatera, Olsztyn 2005,
4. Ile jest warta nieruchomość. - E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: Poltext, Warszawa 2004 r.

5. Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną - J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch - Wydawnictwo Replika 2015.
6. Literatura fachowa w zakresie metodologii wyceny.

4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).

1. Księga wieczysta nr RZ2Z/00028337/6.
2. Informacja z rejestru gruntów.
3. Kopia mapy ewidencyjnej.
4. Informacje uzyskane z Urzędu Gminy Tyczyn dotyczące zagospodarowania przestrzennego.
5. Wizja lokalna na nieruchomości dnia 21.04.2023, w trakcie których dokonano oględzin nieruchomości i otoczenia
6. Informacje z właściwego terytorialnie starostwa powiatowego na temat cen transakcyjnych kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych 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	22.05.2023
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	22.05.2023
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	21.04.2023
Data dokonania oględzin nieruchomości	21.04.2023

6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

6.1. Stan prawny.

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

Księga wieczysta nr RZ2Z/00028337/6 – typ księgi: nieruchomość 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 MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ Z UDZIAŁU WYNOSZĄCEGO 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. PRZYŁĄCZENIE DO 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 PODKARPACKEGO BANKU SPÓŁDZIELCZEGO Z/S W SANOKU ODDZIAŁ W RZESZOWIE NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE SYGN.AKT I NC 113/18 Z DNIA 16.04.2018R. ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI 30.05.2018R. W SPRAWIE KM 1008/19. Na rzecz Zbigniew Szeliga i PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY.

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ Z UDZIAŁU WYNOSZĄCEGO 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. W POLU 3.4.4. - UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 5/20 Z WNIOSKU WIERZycIELA BANK NOWY BFG S.A. Z/S W SANOKU, PRZECIWKO DŁUŻNIKOM DOROCIE I GRZEGORZOWI LAMPART (UDZIAŁ NR 1), NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE Z DNIA 11.04.2018 R., SYGN. I NC 108/18, OPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI W DNIU 24.05.2018R. Na rzecz Zbigniew Szeliga i BANK NOWY BFG SPÓŁKA AKCYJNA.

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, 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 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/00042585/3, RZ2Z/00030875/6, RZ2Z/00043625/3, RZ2Z/00006902/8, RZ2Z/00040572/5, RZ2Z/00006903/5. Z URZĘDU DZKW/RZ2Z/4389/19 - W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGĘ WSPÓŁOBCIĄŻONĄ WOBEK WYKREŚLENIA HIPOTEKI W KW.NR RZ2Z/00006858/4. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów:

Jednostka ewidencyjna: Tyczyn - obszar wiejski, obręb 0002 Borek stary, działka nr 1192 - powierzchnia 0,27 ha; LsV lasy.

6.2. Stan otoczenia nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest na terenie miejscowości Borek Stary w ramach Gminy Tyczyn, w jego wschodnich peryferyjnych obszarach.

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 Błazowej - 16 km i od Hyżnego - 7 km. Jako jednostka administracyjna graniczy: od północnego-zachodu z miastem Rzeszów, od południa z gminami Lubenia i Błazowa, 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.

Obszar, na którym znajduje się wyceniane nieruchomości jest terenem pofałdowanym. Otaczający teren stanowią głównie tereny zalesione i zakrzewione oraz nieużytki. W dalszym sąsiedztwie teren zagospodarowany rolniczo, głównie łąki oraz luźna zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. Tereny z zabudową mieszkaniową i zagrodową wsi Borek Stary znajdują się w większości w obszarach doliny (na południowy - zachód od miejsca położenia nieruchomości wycenianej - ok. 1 km), 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 km.

6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.

Nieruchomość gruntowa 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, częściowo okresowo podmokły. 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. Wzdłuż południowej granicy przebiega ciek wodny.

Dane na temat działki:

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

7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

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

Na dzień dzisiejszy obszar, na którym znajdują się nieruchomości w miejscowości Borek Stary jest objęty ustaleniami 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 działka nr 1192 położona jest w obszarach oznaczonych symbolem R - strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej (oznaczenie w studium dla zachodniej części działki) oraz w strefie RL - tereny istniejących lasów (oznaczenie w mpzp dla wschodniej części działki).

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 niezabudowanych.

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe niezabudowane z przeznaczeniem leśnym,

Obszar rynku: gmina Tyczyn, Chmielnik i Hyżne oraz gminy o podobnym ukształtowaniu tereny z obszarów o zbliżonym położeniu geograficznym na terenie powiatu rzeszowskiego.

Okres badań cen: Zgodnie z punktem 3.3. noty interpretacyjnej NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” badaniem cen objęto okres ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, stwierdzając że nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny występowały w obrocie na badanym rynku i znane są ich ceny transakcyjne.”

Pod uwagę wzięto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych powierzchniach, walo-
rach lokalizacyjnych a w przypadku nieruchomości zabudowanej brano pod uwagę zabudowę o podobnym standardzie technicznym wykonane w technologii murowanej. Badanie rynku

nieruchomości dokonano na podstawie aktów notarialnych oraz w oparciu o informacje uzyskane od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Na rynku lokalnym gminy Tyczyn nie stwierdziłem wystarczającą liczbę transakcji nieruchomości o przeznaczeniu leśnym. W związku z tym poszerzono analizowany rynek o gminy sąsiednich z powiatu rzeszowskiego usytuowanych w terenach o podobnym ukształtowaniu terenu.

W przypadku nieruchomości leśnych stwierdza się niewielką ilość transakcji nieruchomościami gruntowymi typowo leśnymi. Rolnicy nie są zbyt zainteresowani powiększaniem swoich gospodarstw w zakresie areałów leśnych. 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 gospodarstwa o dużych areałach mogą być rentowne, a co za tym idzie dochodowe, ale nawet taki stan rzeczy to sprawa głównie dopłat unijnych, które poprawiają sytuację naszych gospodarstw rolnych. Dodatkowo, dotychczas przez ostatnie lata ze względu na uwarunkowania prawne, obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (rolnymi i leśnymi) w Polsce był znacznie utrudniony co miało przełożenie na niewielką ilość transakcji. Dochodziło do dużego zróżnicowania cen dla nieruchomości do 0,3 ha i powyżej tej wartości. Zmiany w przepisach prawnych zmieniły te ograniczenia dlatego też zaobserwowano, że ilość zawieranych transakcji gruntami niezabudowanymi nie objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wzrosła. Niezaprzeczalnym faktem jest również, że w ostatnich dwóch latach mieliśmy w Polsce i na Świecie specyficzną sytuację związaną z pandemią COVID-19. W tym też czasie na ilość zawieranych transakcji miała też wpływ niepewność inwestycyjną związana z rozwojem, bądź nie, pandemii. Analizowany okres był stosunkowo przychylny dla prowadzenia nowych inwestycji m.in. developerskich jak i prywatnych czy rozwoju terenów rolniczych, jednakże sytuacja uległa znacznej zmianie od lutego 2022 roku (wojna w Ukrainie, pogłębiający się kryzys energetyczny i surowcowy). To przełożyło się na zmniejszenie aktywności inwestycyjnej i gospodarczej na rynku nieruchomości a tym samym ma, i będzie miało jeszcze większy wpływ na rynek nieruchomości w Polsce i na Świecie w nadchodzącej najbliższej przyszłości.

Kolejnym negatywnym aspektem dla nieruchomości leśnych na terenie analizowanych gmin jest w zasadzie ich podgórski charakter. Tereny leśne są z reguły trudno dostępne i bardzo często nieoczyszczone.

W efekcie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego wybrano nieruchomości spełniające kryterium podobieństwa do wycenianej, będące przedmiotem sprzedaży. Dane o tych nieruchomościach (zawarte w tabeli w punkcie 11 niniejszego opracowania) posłużyły do oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

9. Wskazanie rodzaju określonej 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, działając z rozważaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując 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 dla oszacowania wartości gruntu właściwym będzie zastosowanie *podejścia porównawczego, metodę porównywania parami*.

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość jej jest porównywalna z cenami, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanymi ze względu na cechy je różniące i ustalonymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu. Zgodnie z § 4 ust.1 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, „Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.” Jednocześnie zgodnie z ust.2 ww. Rozporządzenia oraz mając na uwadze specyfikę wycenianej nieruchomości do jej wyceny zastosowano metodę korygowania ceny średniej.

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

Określenie wartości dokonano w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności:

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

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

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

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

Art. 154.1 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia

infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

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

Opis procedury szacowania dla metody porównywania parami.

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

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

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

11. Dane z rynku nieruchomości.

Tabela 1 – nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu leśnym.

L.p.	Obręb	Rep.A	data transakcji	powierzchnia działki	wartość transakcji	Cena za 1 m ² nier.gruntowej
1	Zabratówka	5315/2022	19.07.2022	2 774	4 160,00	1,49
2	Borek Stary	7531/2022	06.09.2022	2 300	12 000,00	5,21
3	Wola Zgłobieńska	2340/2022	17.06.2022	2 200	7 500,00	3,40
4	Szklary	11076/2022	09.11.2022	5 800	25 000,00	4,31
5	Zabratówka	8252/2022	08.12.2022	1 922	7 000,00	3,64

6	Zabratówka	5749/2022	25.10.2022	3 913	30 000,00	7,66
7	Kielnarowa	6209/2022	24.08.2022	2 700	19 854,00	7,35
8	Lubenia	10598/2022	29.11.2022	2 200	21 000,00	9,54
					Cena średnia	5,33

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 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:

- lokalizacja,
- dostęp do drogi,
- prowadzenie gospodarki leśnej,
- bonitacja lasu.

L.p.	Cechy do porównania		Opis
	Wyszczególnienie	Ocena	
1	2	3	5
1	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 np. turystycznej
		dobra	oddalone od centrum miejscowości w terenie o większej odległości od komunikacji, sąsiedztwo zabudowy mieszanej, utrudnienia w prowadzeniu działalności np. turystycznej
		peryferyjna	położenie na obrzeżach miejscowości oraz dużej odległości od komunikacji, znaczne utrudnienia w prowadzeniu działalności związanej z gospodarką leśną

2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dostęp do drogi gminnej lub innej o nawierzchni utwardzonej w tym np. warstwą bitumiczną
		dobry	dostęp do drogi nieutwardzonej, polnej, leśnej
		słaby	brak dostępu do drogi lub brak uregulowanego dostępu do
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, tereny podmokłe

Ustalenie zakresu zmienności cen.

Cena min	1,49
Cena max	9,54
$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} =$	8,05

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Lokalizacja	30,00%	2,42
2	Dostęp do drogi	30,00%	2,42
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	20,00%	1,61
4	Bonitacja lasu	20,00%	1,61
	Razem	100,00%	8,05

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla działek leśnych.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania			Nieruchomość wyceniana
		2	4	7	
1	Lokalizacja	peryferyjna	dobra	dobra	peryferyjna
2	Dostęp do drogi	słaby	słaby	słaby	dobry
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	brak	brak	brak	brak
4	Bonitacja lasu	dobra	dobra	dobra	słaba
5	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	5,21	4,31	7,35	X
6	Data transakcji	06.09.2022	09.11.2022	24.08.2022	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	Lokalizacja	peryferyjna	peryferyjna	30,00%	2,42	0

2	Dostęp do drogi	dobry	słaby	30,00%	2,42	1,21
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	brak	brak	20,00%	1,61	0
4	Bonitacja lasu	słaba	dobra	20,00%	1,61	-0,81
				Suma poprawek		0,40
				Cena transakcyjna		5,21
				Cena po skorygowaniu		5,61

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	Lokalizacja	peryferyjna	dobra	30,00%	2,42	-1,21
2	Dostęp do drogi	dobry	słaby	30,00%	2,42	1,21
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	brak	brak	20,00%	1,61	0
4	Bonitacja lasu	słaba	dobra	20,00%	1,61	-0,81
				Suma poprawek		-0,81
				Cena transakcyjna		4,31
				Cena po skorygowaniu		3,50

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	Lokalizacja	peryferyjna	dobra	30,00%	2,42	-1,21
2	Dostęp do drogi	dobry	słaby	30,00%	2,42	1,21
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	brak	brak	20,00%	1,61	0
4	Bonitacja lasu	słaba	dobra	20,00%	1,61	-0,81
				Suma poprawek		-0,81
				Cena transakcyjna		7,35
				Cena po skorygowaniu		6,54

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

Oszacowana wartość za 1 m ²	5,61	+	3,50	+	6,54	/ 3 =	5,21
--	------	---	------	---	------	-------	------

Wartość rynkowa działki leśnej niezabudowanej nr 1192 obręb 0002 Borek Stary:

$$W_{N \text{ dz. 1192}} = 5,21 \text{ PLN/m}^2 \times 2.700,00 \text{ m}^2 = 14.067,00 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{N \text{ dz. 1192}} = 14.067,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: czternaście tysięcy sześćdziesiąt siedem

Wartość nieruchomości w udziale przypadającym Dłużnikom:

$$W_N = 14.067,00 \times 1/2 \approx 7.033,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: siedem tysięcy trzydzieści trzy

14. Wynik końcowy wyceny i wnioski.

Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości gruntowej opisanej jako działka gruntu nr 1192 położona w miejscowości Borek Stary, gmina Tyczyn określona na dzień 22.05.2023 wynosi: 14.067,00 PLN; słownie złotych: czternaście tysięcy sześćdziesiąt siedem.

Wartość nieruchomości w udziale przypadającym Dłużnikom: 7.033,00 PLN; słownie złotych: siedem tysięcy trzydzieści trzy.

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 gruntowa niezabudowana położona w terenach peryferyjnych, leśnych. Działka położona jest we wschodniej peryferyjnej części miejscowości Borek Stary w ramach większego kompleksu leśnego, z dala od dróg i terenów zurbanizowanych. Działka o przeznaczeniu leśnym o kształtach nieregularnych, położona w terenie pofałdowanym, porośnięte drzewostanem liściastym oraz krzewami, zaniedbana i nieużytkowana, okresowo podmokła.

15. Klauzule i zastrzeżenia.

1. Operat wykonano zgodnie z przepisami prawa przy wykorzystaniu metodyki określonej przez Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
2. Operat może być wykorzystany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.
3. Stan techniczno-użytkowy wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
4. Rzecznik 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. Zgodnie z art 155 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. - tekst jednolity Dz.U.2023 r. z dnia 24 luty 2023 poz. 344: „Wykorzystane w operacie szacunkowym dane poświadczone przez rzeczoznawcę majątkowego mogą mieć formę wypisów i wrysów z dokumentów lub rejestrów, o których mowa w ust. 1.”
6. Obliczeń dokonano przy wykorzystaniu programu NUMBERS 13.0.
7. Oszacowana wartość jest wartością netto, bez podatku VAT.

Sporządził:

.....

Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Usytuowanie nieruchomości na mapie.
3. Odpis z księgi wieczystej nr RZZZ/00040572/5.
4. Informacja z rejestru gruntów.
5. Kopia mapy zasadniczej.

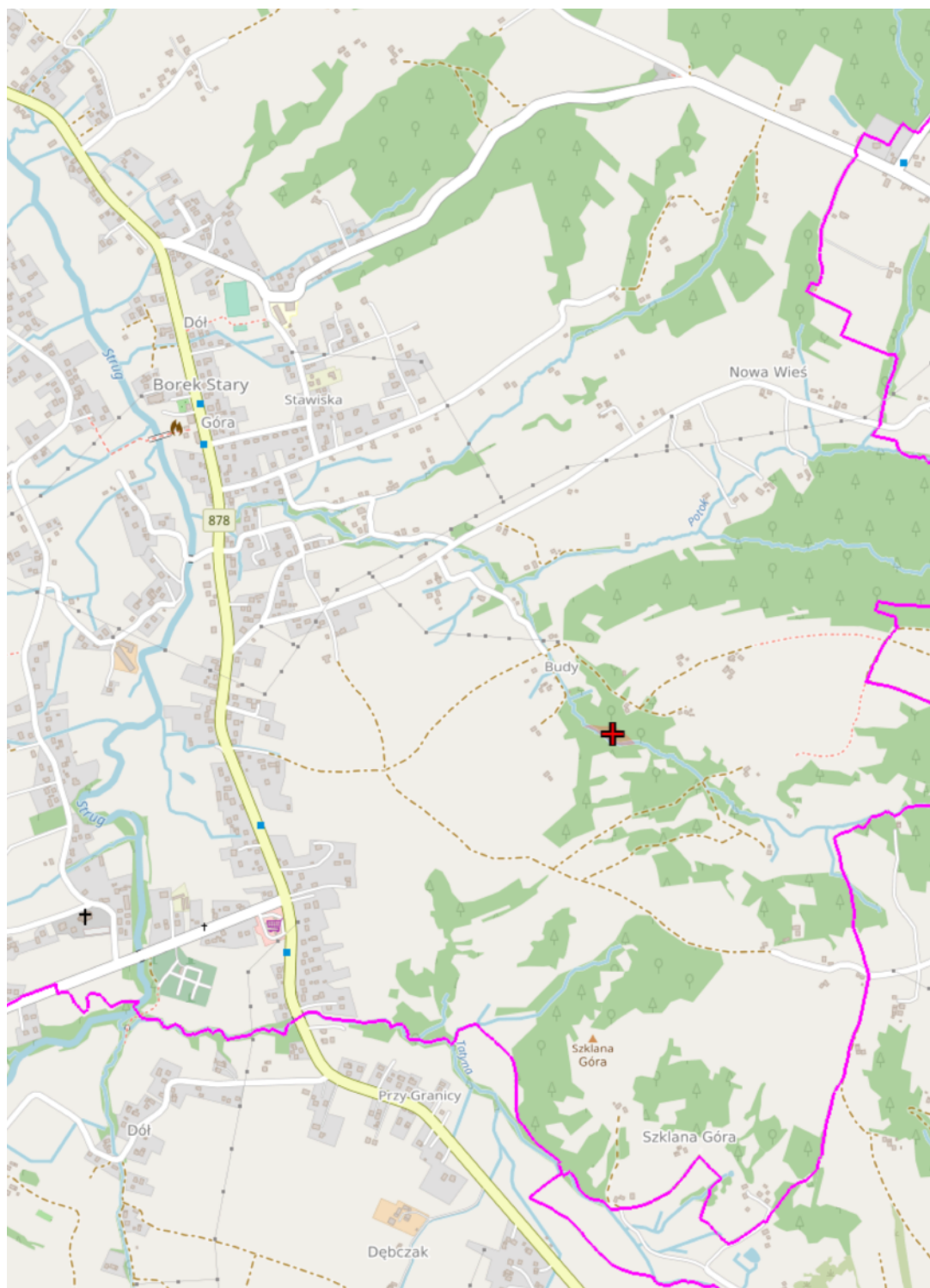
Załącznik nr 1

Dokumentacja fotograficzna.



Załącznik nr 2

Usytuowanie nieruchomości na mapie.



Znakiem „+” oznaczono położenie działki.