

OPERAT SZACUNKOWY

**Określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej
stanowiącej niezabudowaną działkę nr 611/2
położonej w Przybówce, gmina Wojaszówka, powiat krośnieński.**



SZKIC

Autor operatu szacunkowego:

Pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

Marlena Janulewicz

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT WYCENY	Niezabudowana działka nr 611/2 o powierzchni 0,3516 ha położona w Przybówce.
OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW	Województwo: podkarpackie ; Powiat: krośnieński Jednostka ewidencyjna: 180709_2, Wojaszówka Obręb ewidencyjny: 0007, Przybówka Numer ewidencyjny działki: 611/2 Powierzchnia działki: 0,3516 ha [3 516 m ²]
NUMER KSIĘGI WIECZYTEJ, OZNACZENIE SĄDU:	Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy M. Krosno VI Wydział Ksiąg Wieczystych Krosno prowadzi księgę wieczystą nr KS1K/00115611/8.
CEL WYCENY:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej na potrzeby postępowania upadłościowego o sygn. akt BY1B/GUp-s/255/2023.
ZASTOSOWANE PODEJŚCIE I METODA	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY:	25 000 zł Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych
DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI:	09.05.2023r.
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU:	16.05.2023r.
AUTOR OPERATU:	Marlena Janulewicz
PODPIS I PIECZĘĆ:	

Spis treści

SPIS TREŚCI	3
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
2. CEL WYCENY.	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	5
5. STAN I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ.....	5
5.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
5.2 OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	7
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE.....	8
7. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	9
8. SPOSÓB WYCENY ORAZ RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	10
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	11
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	13
11. KLAUZULE.....	13
12. ZAŁĄCZNIKI.....	14

SZKIC OPERATU

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę nr 611/2 o powierzchni 0,3516 ha.

Opiniowana nieruchomość położona jest w obrębie ewidencyjnym nr 0007 Przybówka, jednostka ewidencyjna 180709_2 Wojaszówka, powiat krośnieński, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy M. Krosno VI Wydział Ksiąg Wieczystych Krosno prowadzi księgę wieczystą nr KS1K/00115611/8.

Zakresem wyceny jest objęte prawo własności nieruchomości gruntowej wraz z częściami składowymi.

2. CEL WYCENY.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej na potrzeby postępowania upadłościowego o sygn. akt BY1B/GUp-s/255/2023.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.

Podstawa FORMALNA.

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z 2014 r., poz. 328).

Podstawa PRAWNA.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst ujednolicony Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, 2185)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 16 września 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2021 r., poz. 555)

Podstawa Metodologiczna – norma zawodowa środowiska.

Zbiór standardów i norm zawodowych wchodzących aktualnie w skład Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, które należy traktować jako zalecenia ukształtowane przez dobrą praktykę zawodową: Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe, Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne.

Wykorzystano także, włączone do zbiorów i norm, Noty Interpretacyjne.

Źródła INFORMACJI.

- Oględziny przedmiotowej działki nr 611/2 oraz najbliższej okolicy
- Informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym w Krośnie, Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami – upr. wypis z rejestru gruntów,
- Informacje uzyskane w elektronicznym portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych
- Informacje uzyskane w Systemie Informacji Przestrzennej Powiatu Krośnieńskiego <https://gis.powiat.krosno.pl/e-uslugi/portal-rzeczoznawcy#>
- Informacje z aktów notarialnych transakcji kupna – sprzedaży prawa własności działek niezabudowanych uzyskane w Starostwie Powiatowym w Krośnie
- Wywiad w terenie – badanie obiektów porównawczych

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	16 maja 2023
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny:	9 maja 2023
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	9 maja 2023
Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego:	9 maja 2023

5. STAN I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ.

5.1 Stan prawny nieruchomości.

Dla szacowanej nieruchomości gruntowej prowadzona jest KW nr KS1K/00115611/8. Zgodnie z badaniem przeprowadzonym dnia 09.05.2023r. w elektronicznym portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w w/w księgach wieczystych znajdują się następujące zapisy:

TYP KSIĘGI: Nieruchomość gruntowa.

Dział I –	Oznaczenie nieruchomości	Położenie: województwo podkarpackie, powiat krośnieński, gmina Wojaszówka, miejscowość Przybówka Działki ewidencyjne: 1. Nr działki: 611/2 Identyfikator działki: 180709_2.0007.611/2 Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0007, Przybówka Sposób korzystania: PS – pastwiska trwałe Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): KS1K/00069566/9 ; 0,3516 HA Obszar całej nieruchomości: 0,3516 HA
	Spis praw	Spis praw związanych z własnością Lp.1. Numer prawa: 1 Rodzaj prawa: Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej Treść prawa: Służebność drogowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu

		środkiem działki 627/2 istniejącym pasem drogowym o szerokości 3 m na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działek 610, 611, 613/1, 608/1, 604/4, 604/8, 604/9, 605, 604/11, 604/10, 609/3 – przepisano z urzędu z KS1K/00069566/9.				
Dział II – Własność		Diana Cerkownik (c. Mieczysława, Jadwigi) Udział: 1/1				
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Wzmianki (<i>numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki</i>)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1.</td> <td>DZ. KW. / KS1K / 6276 / 23 / 1 - 2023-04-18, 08:28:25 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI</td> </tr> </table> <p>Lp. 1. Numer wpisu: 1 Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością Treść wpisu: Służebność drogowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu wschodnim krańcem działki 611 wzdłuż granicy z działką 604/4 pasem drogowym o szerokości 3 m na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 613/1 – przepisano z urzędu z KS1K/00069566/9.</p> <p>Lp. 2. Numer wpisu: 2 Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością Treść wpisu: Służebność drogowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu południowo – zachodnim krańcem działki 610, a następnie środkiem działki 611 istniejącym pasem drogowym o szerokości 3 m na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 613/1, 608/1, 604/4, 604/8, 604/9, 605, 604/11, 604/10, 609/3 – przepisano z urzędu z KS1K/00069566/9.</p>	Wzmianki (<i>numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki</i>)		1.	DZ. KW. / KS1K / 6276 / 23 / 1 - 2023-04-18, 08:28:25 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
Wzmianki (<i>numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki</i>)						
1.	DZ. KW. / KS1K / 6276 / 23 / 1 - 2023-04-18, 08:28:25 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI					
Dział IV – Hipoteka		<p>Lp. 1. Numer hipoteki (roszczenia): 1 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna Suma (słownie), waluta: 375000,00 (trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): Zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kwoty kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, umowa kredytu nr 152/2001 z dnia 30 sierpnia 2001 r. wraz z późniejszymi zmianami. Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. II ODDZIAŁ W BYDGOSZCZY, WARSZAWA, 00001020500000</p>				

Zapisy w opisanej księdze wieczystej są zgodne ze stanem ewidencyjnym w odniesieniu do oznaczenia działki, jej położenia i powierzchni oraz formy władania (uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 09.05.2023r. stanowi załącznik nr 2).

Opiniowana nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp do drogi powiatowej odbywa się poprzez działki:

- nr 139/5 (w zasobach Skarbu Państwa, nawierzchnia wyłożona asfaltem),
- nr 627/2 środkiem działki, istniejącym pasem drogowym o szerokości 3 m na zasadach służebności drogowej opisanej w Dziale I – *Spis praw* (nawierzchnia utwardzona kruszywem),

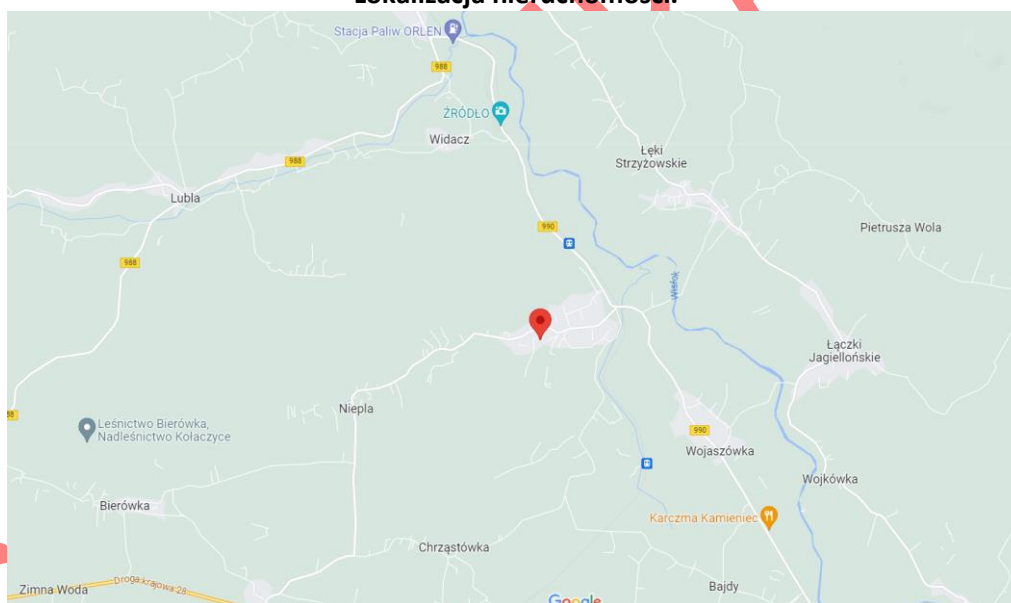
- o nr 610 południowo – zachodnim krańcem i 611/1 południową częścią na zasadach służebności drogowej opisanej w lp. 2. w Dziale III – *Prawa, roszczenia i ograniczenia* (nawierzchnia utwardzona kruszywem).

Wyceniana działka obciążona jest służebnością drogową opisaną w lp. 1. w Dziale III – *Prawa, roszczenia i ograniczenia* polegającą na prawie przechodu i przejazdu wschodnim krańcem działki 611 (aktualnie 611/2) wzdłuż granicy z działką 604/4 pasem drogowym o szerokości 3 m na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 613/1.

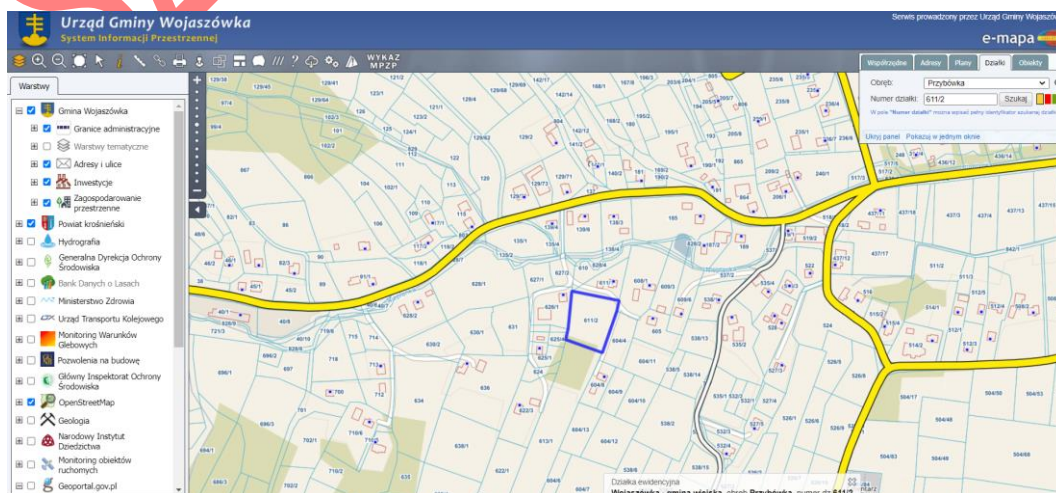
5.2 Opis stanu nieruchomości.

Przedmiotowa parcela nr 611/2 o powierzchni 0,3516 ha położona jest w miejscowości Przybówka, w gminie Wojaszówka, na terenie powiatu krośnieńskiego. Nieruchomość usytuowana jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej zagrodowej oraz terenów niezabudowanych: pasm pól i łąk, w kierunku południowym teren działki 613/1 jest zalesiony. Okolica cicha i spokojna.

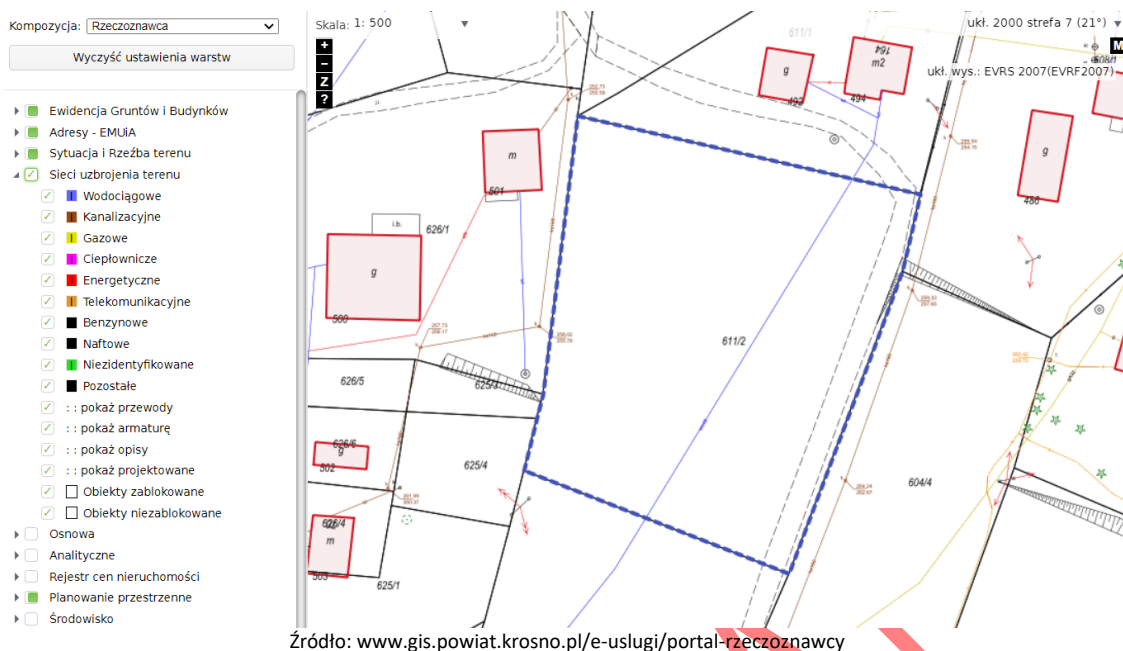
Lokalizacja nieruchomości.



Źródło: Mapy Google



źródło: <https://wojaszowka.e-mapa.net/>



Wyceniana nieruchomość jest niezabudowana, niezagospodarowana, nieogrodzona, porośnięta niepielęgowaną trawą. Kształt jest korzystny, przypominający prostokąt. Topografia niekorzystna, teren mocno pochyły, różnica rzędnych terenu wynosi ok. 10 m między północną a południową granicą działki (wzniesienie w kierunku południowym).

Zgodnie z danymi ewidencyjnymi parcela stanowi głównie pastwiska trwałe klasy III (0,2046 ha) oraz grunty orne o użytku i klasie bonitacyjnej RIIIb (0,1270 ha), co oznacza że są to grunty chronione. Przez środek działki z północy na południe biegnie wodociąg.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE.

Obszar, w którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Wojaszówka. Zgodnie z art. 154. Pkt. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami: „W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Gmina Wojaszówka posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wojaszówka (Uchwała nr XXIX/230/02 Rady Gminy Wojaszówka z dnia 30 stycznia 2002 r. z późn. zm.), zgodnie z którym opiniowana działka stanowi I Strefę Osadnictwa w terenach budownictwa wielofunkcyjnego mieszkalno – usługowego istn./poten.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego.

Dla opiniowanej działki nie wnioskowano o Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z informacją uzyskaną drogą telefoniczną w Referacie Infrastruktury i Środowiska Urzędu Gminy Wojaszówka, stanowisko pracy ds. infrastruktury technicznej i planowania przestrzennego przyjęto, iż dla działki nr 611/2 tylko rolnik z terenu Gminy Wojaszówka, który posiada minimum 1 ha użytków rolnych może wystąpić o warunki zabudowy.

7. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

W celu określenia wartości przedmiotu wyceny, przeprowadzono analizę rynku w zakresie nieruchomości o podobnym sposobie użytkowania.

- ✓ Badaniem objęto transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Do analizy przyjęto nieruchomości z terenu powiatu krośnieńskiego.
- ✓ Analizę rynku przeprowadzono w okresie od czerwca 2021 roku do maja 2023 roku.
- ✓ Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki.

Ceny nieruchomości gruntowych wybranych do porównania nie wymagają korekty cen ze względu na upływ czasu. W wyniku przeprowadzonej analizy do wyceny przyjęto nieruchomości o podobnej lokalizacji oraz o możliwie podobnym charakterze, co nieruchomość wyceniana.

Odrzucono transakcje o cechach nierynkowych – sprzedaż przetargowa, sprzedaż na cel publiczny, sprzedaż z bonifikatą, zawarte np. pomiędzy osobami fizycznymi powiązаныmi ze sobą, transakcje z odroczonym terminem płatności.

Tabela nr 1

Baza do wyceny nieruchomości.

Oznaczenie	Sygnatura akt	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Nr działki	Pow. działki [m ²]	Cena za 1m ²	Cena transakcyjna
Nieruchomość A	Akt not. 323/2022	2022-01-19	Jedlicze	Jaszczew	X - zasoby własne	1 485	10,10	15 000
Nieruchomość B	Akt not. 113/2022	2022-02-01	Dukla	Lipowica	X - zasoby własne	4 428	8,02	35 500
Nieruchomość C	Akt not. 316/2022	2022-02-08	Wojaszówka	Przybówka	X - zasoby własne	4 910	9,98	49 000
Nieruchomość D	Akt not. 1458/2022	2022-02-28	Jedlicze	Jaszczew	X - zasoby własne	4 500	6,00	27 000
Nieruchomość E	Akt not. 201/22	2022-03-24	Korczynna	Kombornia	X - zasoby własne	7 062	9,91	70 000
Nieruchomość F	Akt not. 2490/2022	2022-04-19	Jedlicze	Moderówka	X - zasoby własne	3 524	8,51	30 000
Nieruchomość G	Akt not. 3751/2022	2022-06-13	Krościenko Wyżne	Krościenko Wyżne	X - zasoby własne	2 701	10,00	27 000
Nieruchomość H	Akt not. 6496/2022	2022-07-22	Korczynna	Krasna	X - zasoby własne	6 100	10,00	61 000
Nieruchomość I	Akt not. 6669/2022	2022-09-22	Dukla	Teodorówka	X - zasoby własne	2 600	7,69	20 000

X – zasoby własne (Klauzula RODO)

Analizę wpływu poszczególnych cech na cenę 1 m² powierzchni działki zamieszczono w tabeli poniżej.

Tabela nr 2

Określenie rodzaju i liczby cech rynkowych.

Lp.	Cecha rynkowa	Analiza wagi cechy rynkowej
1.	Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	BARDZO DOBRA – lokalizacja centralna, w otoczeniu zabudowa jednorodzinna lub zagrodowa, tereny rolne DOBRA – lokalizacja pośrednia, w otoczeniu zabudowa jednorodzinna lub zagrodowa ; utrudniona dostępność komunikacyjna PRZECIĘTNA – lokalizacja peryferyjna, w otoczeniu brak zabudowy, tereny leśne

2.	Droga dojazdowa i dostęp komunikacyjny	BARDZO DOBRY – dostęp do drogi gminnej / powiatowej DOBRY – dostęp do drogi poprzez udziały w drodze wewnętrznej PRZECIĘTNY – dostęp do drogi poprzez służebność lub dostęp do wąskiej, nieurządzonej, nieutwardzonej drogi gminnej / powiatowej
3.	Wielkość, kształt i topografia działki	BARDZO DOBRA – (KORZYSTNA) – kształt regularny (kwadrat, prostokąt), płaska lub z niewielkim nachyleniem, ekspozycja południowa, areał powyżej 50 arów DOBRA – (ŚREDNIA) – kształt regularny (kwadrat, prostokąt), lekkie nachylenie terenu, ekspozycja zachodnia lub wschodnia, areał od 30 do 50 arów PRZECIĘTNA – (ZADOWALAJĄCA) – znaczne nachylenia terenu, ekspozycja północna, pow. do 30 arów
4.	Bonitacja	BARDZO DOBRA – (KORZYSTNA) – IIIa, IIIb klasa bonitacyjna DOBRA – (ŚREDNIO KORZYSTNA) – IVa, IVb klasa bonitacyjna PRZECIĘTNA – (NIEKORZYSTNA) – łąki, pastwiska trwałe, klasa gruntu RV lub RVI
5.	Obciążenie służebnością	BARDZO DOBRE – nieruchomość nie jest obciążona ograniczonym prawem rzeczowym PRZECIĘTNE – brak obciążeń

Na podstawie danych w Tabeli nr 1 określono cenę minimalną i cenę maksymalną 1 m² powierzchni działki:

C_{min} [zł]	6,00
C_{max} [zł]	10,10
ΔC [zł]	4,10

Określono wagi i zakres kwotowy poszczególnych cech:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy [zł]
1	Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	30%	1,23
2	Droga dojazdowa i dostęp komunikacyjny	20%	0,82
3	Wielkość, kształt i topografia działki	20%	0,82
4	Bonitacja	20%	0,82
4	Obciążenie służebnością	10%	0,41
Suma:		100%	4,10

8. SPOSÓB WYCENY ORAZ RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI.

Wartość rynkową nieruchomości, zgodnie z Art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, „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”.

Zgodnie z Art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „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”.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej były w obrocie na określonym rynku w okresie dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

Zgodnie z Art. 4. Pkt. 16 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość podobną „należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość”.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

Na podstawie przeprowadzonej analizy zebrano bazę nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w okresie od czerwca 2021 roku do maja 2023 roku (Tabela nr 1 pkt. 7.). Do wyceny wybrano 3 transakcje, które uznano za najbardziej podobne do przedmiotowej nieruchomości.

Tabela nr 3

Oznaczenie	Sygnatura akt	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Nr działki	Pow. działki [m ²]	Cena za 1 m ²	Cena transakcyjna
Nieruchomość C	Akt not. 316/2022	2022-02-08	Wojaszkówka	Przybówka	X - zasoby własne	4 910	9,98	49 000
Nieruchomość D	Akt not. 1458/2022	2022-02-28	Jedlicze	Jaszczew	X - zasoby własne	4 500	6,00	27 000
Nieruchomość F	Akt not. 2490/2022	2022-04-19	Jedlicze	Moderówka	X - zasoby własne	3 524	8,51	30 000

X – zasoby własne (Klauzula RODO)

Tabela nr 4

Lp.	Cechy porównawcze	Zakres kwotowy cech	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze					
			Przybówka, działka nr 611/2	Nieruchomość C	poprawka	Nieruchomość D	poprawka	Nieruchomość F	poprawka
	Data transakcji			2022-02-08		2022-02-28		2022-04-19	
	Powierzchnia [m ²]		3 516	4 910		4 500		3 524	
	Cena 1 m ² powierzchni [zł/m ²]			9,98		6,00		8,51	
1	Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	1,23	przeciętna	przeciętna	0,00	przeciętna	0,00	przeciętna	0,00
2	Droga dojazdowa i dostęp komunikacyjny	0,82	przeciętny	bardzo dobry	-0,82	bardzo dobry	-0,82	bardzo dobry	-0,82
3	Wielkość, kształt i topografia działki	0,82	przeciętna	dobra	-0,41	dobra	-0,41	dobra	-0,41
4	Bonitacja	0,82	bardzo dobra	dobra	0,41	dobra	0,41	dobra	0,41
5	Obciążenie służebnością	0,41	przeciętne	przeciętne	0,00	bardzo dobre	-0,41	bardzo dobre	-0,41
	Suma poprawek					-0,82		-1,23	
	Cena po skorygowaniu [zł/m ²]				9,16		4,77		7,28
	Wartość rynkowa 1 m ² wycenianej nieruchomości [zł/m ²]				7,07				
	Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości [zł]				24 860,32				

Wartość rynkową obliczono według formuły:

$$W_n = W_r \text{ [zł/m}^2\text{]} \times P$$

Zatem wartość rynkowa wynosi:

$$W_n = 7,07 \text{ [zł/m}^2\text{]} \times 3\,516 \text{ [m}^2\text{]} = 24\,860,32 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości w zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi: **25 000 zł**.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM.

Wartość rynkowa prawa własności szacowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 611/2, z obrębem ew. 0007 Przybówka, objętej księgą wieczystą KS1K/00115611/8, wynosi na dzień wyceny (w pełnych złotych):

25 000 zł

Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

Określona wartość rynkowa nie uwzględnia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Jest to szacunkowa kwota, możliwa do uzyskania na lokalnym rynku w dacie wykonania operatu. Mieści się ona w zakresie ceny minimalnej i maksymalnej odnotowanej w obrębie badanego rynku oraz odzwierciedla panujące na tym rynku preferencje.

11. KLAUZULE.

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i powszechnymi krajowymi zasadami wyceny rzeczoznawców majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Określona w niniejszym operacie wartość nieruchomości odnosi się do aktualnego na dzień wyceny stanu prawnego nieruchomości oraz sposobu jej użytkowania.
3. Niniejszy operat został wykonany wyłącznie w celu określonym w punkcie 2 i autor opracowania nie bierze odpowiedzialności wobec wykorzystywania tego opracowania do innych celów.
4. Operat jest własnością Zleceniodawcy, korzystanie z niego przez osoby trzecie, publikowanie w całości lub w części wyłącznie za zgodą autora.
5. Zgodnie Art. 49 § 1. „Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa”. W wycenie uwzględniono jednak dostępność nieruchomości do mediów i ich wpływ na wartość nieruchomości.
6. Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami (art.156) operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu określonym w punkcie 2 niniejszego opracowania przez okres 12

miesiący od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości. Operat może być wykorzystywany po upływie okresu, jak wyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez autora niniejszego opracowania.

12. ZAŁĄCZNIKI.

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Upr. wypis z rejestru gruntów.
3. Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

SZKIC OPERATU