Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miasta Nr Upr. 4043

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Wioletta Magdziarz Pawełek

ul. Rzeszowska 77/40 • 39-200 Dębica

Operat szacunkowy

POŁOŻENIE	**Jastkowice, działki numer ewidencyjny 3044/6, 3043/2, 3044/4 , 3043/3 i 3044/7**
ZLECENIODAWCA	**Syndyk Masy Upadłości**
DATA	**28.10.2019 r.**
SPORZĄDZIŁ	**Wioletta Magdziarz-Pawełek**

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNE ORAZ PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 3
1.1. Podstawa formalna 3
1.2. Przedmiot i zakres wyceny 3
1.3. Cel wyceny 3
1.4. Podstawy prawne wyceny nieruchomości 3
1.5. Źródła informacji i wykorzystane materiały 5
1.6. Materiały pomocnicze 5
1.7. Określenie istotnych dat dla wyceny 6
2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY 6
2.1. Stan prawny nieruchomości 6
2.2. Przeznaczenie nieruchomości 9
2.3. Lokalizacja i opis stanu nieruchomości podlegającej wycenie 10
3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU 13
4. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY 17
5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 18
5.1. Opis zastosowanego podejścia i metody wyceny 18
5.2. Analiza danych i założenia przyjęte w wycenie 18
5.3. Określenie wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym 19
5.4. Określenie wartości nieruchomości gruntowej działki numer ew. 3044/4 24
5.5. Określenie ceny nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży 28
VI PODSUMOWANIEI OCENAUZYSKANYCHWYNIKÓWWYCENY 29
VII KLAUZULE 30
ZAŁĄCZNIKI 31

1. PODSTAWY FORMALNE ORAZ PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie z dnia 26.08.2019 r. Zleceniodawcą wyceny jest Syndyk Masy Upadłości Grzegorz Mazur.

1.2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest:

- nieruchomość gruntowa działka numer ewidencyjny 3044/6 o powierzchni 0,1100 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym położona w Jastkowicach;
- nieruchomość gruntowa działka numer ewidencyjny 3043/2 o powierzchni 0,0900 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym położona w Jastkowicach
- udział ½ w nieruchomości gruntowej działce numer ewidencyjny 3044/4 o powierzchni 0,0300 ha stanowiącej drogę położonej w Jastkowicach;
- nieruchomość gruntowa działka numer ewidencyjny 3043/3 o powierzchni 0,0157 ha oraz 3044/7 o powierzchni 0,0135 ha położona w Jastkowicach.

Dla w/w nieruchomości zostały założone KW NR TB1S/00003093/9 i TB1S/00003094/6, TB1S/00014761/3 i TB1S/00060553/9.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności w/w nieruchomości.

1.3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości dla sprzedaży przez Syndyka.

1.4. Podstawy prawne wyceny nieruchomości

1.Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933, 1132, z 2018 r. poz. 398., wraz z późniejszymi zmianami, a w szczególności:

- w zakresie przepisów definiujących rodzaj i treść praw, których przedmiotem jest wyceniana nieruchomość, a mianowicie Księga pierwsza Tytuł III „Mienie" oraz w zakresie definicji nieruchomości, Księga druga „Własność i inne prawa rzeczowe"

2.Ustawa Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 roku Dz. U. z 2018 r. poz. 155, z 2017 r. 2491, z 2018 r. poz. 5, 138, 416., wraz z późniejszymi zmianami, a w szczególności:

- w zakresie przepisów definiujących sposób opisu i oszacowania nieruchomościami, Część druga. „Postępowanie zabezpieczające". Księga druga. „Postępowanie egzekucyjne"., Dział VI. „Egzekucja z nieruchomości". Rozdział 3. „Opis i oszacowanie".

3. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50., wraz z późniejszymi zmianami, a w szczególności:

- w zakresie przepisów Działu IV „Wycena nieruchomości" Rozdział 1 „Określanie wartości nieruchomości „ Art. 151, ust. 1 definiujący wartość rynkową nieruchomości oraz Art. 152 – 156 definiujące sposoby określania wartości nieruchomości, zasady dokonywania wyboru właściwego podejścia, zasady stosowania podejścia porównawczego oraz formy sporządzenia opinii o wartości nieruchomości.

4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego /Dz.U. Nr 207, poz. 2109, wraz z późniejszymi zmianami, a w szczególności:

- w zakresie przepisów Rozdziału 2 „Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny" § 3-5 dotyczące określania wartości rynkowej nieruchomości oraz zasad i warunków stosowania podejścia porównawczego nieruchomości,

- w zakresie przepisów Rozdziału 4 „Sposób sporządzenia, forma i treść operatu szacunkowego" § 55-57 opisujące zasady i tryb sporządzania oraz zawartość operatu szacunkowego.

5. Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 r. Dz. U. z 2018 r. poz. 398, 685, 1544, 1629 wraz z późniejszymi zmianami.

6. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych przyjęte przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – jako podstawa merytoryczna i warsztatowa.

7. Ustawa o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym z 27. Marca 2003 r., Dz.U. 2018 poz. 1945.

1.5. Źródła informacji i wykorzystane materiały

(1) Źródła informacji

1. Starostwo Powiatowe w Stalowej Woli – dane zawarte w aktach notarialnych, dotyczące transakcji nieruchomościami porównywalnymi.
2. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Pysznica wraz z uchwalonym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
3. Dane uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – przegląd transakcji.

(2) Literatura fachowa

1. Wycena nieruchomości – Zasady i procedury – R. Cymerman i A. Hopper – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2005
2. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – M. Prystupa – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2003 rok.
3. Wycena nieruchomości – Z. J. Boczek – Currenda Sp. Z.o.o., Sopot 2001 rok.
4. Wycena mienia – M. Prystupa – Centrum Informacji Menadżera, Warszawa 2000 rok.
5. Nieruchomość a rynek – E. Kucharska- Stasiak – Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000 rok.
6. Operat szacunkowy w praktyce – Bogusław Wieczorek – Wydawnictwo REM, Łódź 2018 rok.

1.6. Materiały pomocnicze

- Wyniki oględzin
- Wypis z rejestru gruntów
- Informacje i dokumenty udostępnione przez Zleceniodawcę
- Kopie map terenu
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Pysznica, na temat przeznaczenia terenu w planie zagospodarowania przestrzennego
- Wydruk KW

1.7. Określenie istotnych dat dla wyceny

Data sporządzenia wyceny	28.10.2019 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny Ustalona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat	28.10.2019 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wyceny stan przedmiotu wyceny	26.09.2019 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	26.09.2019 r.

2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. Stan prawny nieruchomości

Nieruchomości podlegające wycenie położone są w miejscowości Jastkowice, powiat stalowowolski i mają uregulowany stan prawny w księgach wieczystych KW Nr TB1S/00003093/9 i TB1S/00003094/6, TB1S/00014761/3 i TB1S/00060553/9, które są prowadzone przez Sąd Rejonowy w Stalowej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej **KW Nr TB1S/00003093/9** właścicielami działki o numerze ew. 3044/6 o pow. 0,1100 ha są Dariusz Wiesław Stadnik i Anna Stadnik na podstawie wspólności ustawowej małżeńskiej.

Dział III wolny od wpisów.

W dziale IV wpisano:

- Hipotekę umowną łączną zwykłą w kwocie 111 833,76 CHF na rzecz Bank BPH Spółka Akcyjna;
- Hipotekę umowną łączną kaucyjną w kwocie 65 500,00 CHF na rzecz Bank BPH Spółka Akcyjna;

- Hipotekę umowną łączną kaucyjną w kwocie 62 075,73 CHF na rzecz Bank Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna w Warszawie, oddział w Stalowej Woli;
- Hipotekę przymusową zwykłą w kwocie 93 051,10 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Rzeszowie Inspektorat w Stalowej Woli;
- Hipotekę przymusową zwykłą w kwocie 14 735,90 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Rzeszowie Inspektorat w Stalowej Woli;
- Hipotekę przymusową zwykłą w kwocie 1 723,70 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Rzeszowie Inspektorat w Stalowej Woli;
- Hipotekę przymusową w kwocie 63 395,10 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych;
- Hipotekę przymusową w kwocie 21 406,50 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych;
- Hipotekę przymusową w kwocie 4 250,25 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych.

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z dnia 26.08.2019 roku z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z KW Nr TB1S/00003093/9, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

2) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej **KW Nr TB1S/00003094/6** właścicielami działki o numerze ew. 3043/2 o pow. 0,0900 ha są Dariusz Wiesław Stadnik i Anna Stadnik na podstawie wspólności ustawowej małżeńskiej.

W dziale III wpisano:

- Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji, której przedmiotem jest nieruchomość oznaczona jako działka nr 3043/2 położona w Jastkowicach należąca do dłużnika Dariusza Stadnik, w sprawie egzekucyjnej o sygn. Akt KM 771/10 z wniosku wierzyciela GEOPLAN Sp. z o.o. w Bielsku – Białej, na kwoty dłużne: należność główna: 1 358,78 zł, odsetek wyliczonych na dzień 07-06-2011 r. w wysokości 323,77 zł i dalszych odsetek w kwocie 0,49 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty koszty procesu w kwocie 64,32 zł,

koszty zastępstwa w post. egzek. w kwocie 300,00 zł oraz koszty egzekucji w kwocie 265,00 zł.

W dziale IV wpisano:

- Hipotekę umowną łączną zwykłą w kwocie 111 833,76 CHF na rzecz Bank BPH Spółka Akcyjna;
- Hipotekę umowną łączną kaucyjną w kwocie 65 500,00 CHF na rzecz Bank BPH Spółka Akcyjna;
- Hipotekę umowną łączną kaucyjną w kwocie 62 075,73 CHF na rzecz Bank Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna w Warszawie, oddział w Stalowej Woli;

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z dnia 26.08.2019 roku z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z KW Nr TB1S/00003094/6, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

3) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej **KW Nr TB1S/00014761/3** właścicielami działki o numerze ew. 3044/4 o pow. 0,0300 ha są Dariusz Wiesław Stadnik i Anna Stadnik na podstawie wspólności ustawowej małżeńskiej w ½ części oraz Marek Stanisław Kołodziej i Ilona Kołodziej na podstawie wspólności ustawowej małżeńskiej w ½ części.

Dział III i IV wolne od wpisów.

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z dnia 26.08.2019 roku z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z KW Nr TB1S/00014761/3, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

4) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej **KW Nr TB1S/00060553/9** właścicielami działki o numerach ew. 3043/3 i 3044/7 o łącznej pow. 0,0292 ha są Dariusz Wiesław Stadnik i Anna Stadnik na podstawie wspólności ustawowej małżeńskiej.

Dział III i IV wolne od wpisów.

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z dnia 26.08.2019 roku z Centralnej Bazy Danych

Ksiąg Wieczystych z KW Nr TB1S/00060553/9, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

Wpis zawarty w TB1S/00003093/9 i TB1S/00003094/6, TB1S/00014761/3 i TB1S/00060553/9 jest zgodny z wypisem z rejestru gruntów. Według wypisu:

Nr działki	Opis użytku	Pow. użytku (ha)	Pow. działki (ha)
3044/6	RV ŁIV LsIV LsV B Lzr-ŁIV	0,0200 0,0200 0,0200 0,0100 0,0300 0,0100	0,1100
3043/2	LsV ŁIV LsIV B Lzr-ŁIV	0,0100 0,0300 0,0200 0,0200 0,0100	0,0900
3044/4	PsV	0,0300	0,0300
3043/3	PsV RVI	0,0096 00061	0,0157
3044/7	RV	0,0135	0,0135

2.2. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowe nieruchomości położone w Jastkowicach znajdują się w obszarze, dla którego w chwili obecnej Urząd Gminy nie posiada ważnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pysznica.

Natomiast zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pysznica przyjętym przedmiotowe nieruchomości położone są na obszarze:

- Działki 3044/6 i 3043/2 znajdują się na terenie 52MN i 41Zl – zabudowa mieszkaniowa, zieleń leśna, łąki, ponadto połowa obszaru działek położona jest na terenie zalewowym;
- Działki 3044/4, 3043/3 i 3044/7 znajdują się na terenie 52 MN – zabudowa mieszkaniowa.

2.3. Lokalizacja i opis stanu nieruchomości podlegającej wycenie

Liczące ok. 2700 mieszkańców Jastkowice, leżą w województwie podkarpackim, w powiecie stalowowolskim, w gminie Pysznica 8 km od Stalowej Woli. Wieś zajmuje obszar ok 7 tyś ha i położona jest w Puszczy Sandomierskiej, w dorzeczu rzeki San i jej dopływu Bukowej. Miejscowość od południowo – wschodniej strony położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie z Pysznicą, która stanowi strefę podmiejską Stalowej Woli.

Działki o numerach ewidencyjnych 3043/3, 3044/7, 3043/2 i 3044/6 o łącznej powierzchni 0,2292 ha położone są w bezpośrednim sąsiedztwie tworząc jedną całość, ogrodzoną. Natomiast działka numer ewidencyjny 3044/4 stanowi drogę dojazdową utwardzoną kamieniem do w/w działek.

Nieruchomość położona jest w wschodniej części Jastkowic, w II linii zabudowy od ulicy Majdan o nawierzchni asfaltowej. Teren nieruchomości ze spadkiem w kierunku północnym. Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta. Lokalizacja ogólna nieruchomości przeciętna – działka oddalona o ok. 4 km od centrum Jastkowic oraz ok 3,5 km od Pysznicy, gdzie znajdują się: Zespół Szkół, punkt pocztowy, stadion, kościół oraz inne obiekty handlowo – usługowe. Najbliższe obiekty handlowo – usługowe oraz przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok 1,5 km. Otoczenie działki stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi o charakterze rezydencjalnym i niezabudowane – nieruchomość bezpośrednio sąsiaduje z dopływem Bukowej, który z jednej strony korzystnie wpływa na walor rekreacyjny nieruchomości, z drugiej strony może powodować częściowe podtopienia terenu. Istotnym walorem nieruchomości są drzewa sosnowe, dwa oczka wodne nadające charakter rekreacyjny oraz kompleksy leśne .

Na działkach 3043/2 i 3044/6 znajduje się budynek mieszkalny parterowy z użytkowym poddaszem z 2005 roku wykonany według projektu Idalia, kryty dachówką, który swoim charakterem nawiązuje do podmiejskich domów w stylu małych dworów – rezydencji. Dom projektu Idalia jest średnich rozmiarów budynkiem jednorodzinnym. Pojedynczy garaż wysunięto przed fasadę, a sąsiadujące z nim główne wejście do domu wyróżniono portykiem, zwieńczonym dwuspadowym daszkiem. Strefę dzienną rozplanowano w obrębie rozciągającego się w głąb działki pasa. Zlokalizowana w przednim narożu, spora kuchnia, łączy się zarówno z komunikacją jak i salonem z kominkiem. Centrum domu zajął obszerny hall. Otwiera się na niego mała, wolnostojąca toaleta, która

jednocześnie separuje od siebie trzy powyższe pomieszczenia. Do przeciwległej ściany hallu przylegają całkowicie otwarte schody. Niewielki korytarz łączy pomieszczenia zlokalizowane w zacisznej, tylnej części domu. Dwa pokoje posiadają prywatne wyjście na taras. Jeden z nich uzupełnia dodatkowo nieduża łazienka. Trzeci znalazł się przy bocznej ścianie i sąsiaduje z ustawną, ogólnodostępną łazienką. Całkowicie wysunięty z obrębu ścian garaż, w żaden sposób nie koliduje z użytkową częścią domu. Spore pomieszczenie gospodarcze łączy go z wiatrołapem. Duży, częściowo zadaszony taras na tyłach stanowi atrakcyjne miejsce uzupełniające obszerny pokój dzienny. Po drugiej stronie kominek znalazł się w narożu pokoju dziennego. Zarówno wnętrze jak i obejście domu sprzyjają komfortowemu korzystaniu z budynku.
Wszystkie prywatne pomieszczenia znalazły się w spokojnej, odseparowanej części. Obsługuje je oddzielny korytarz, co zapewni wszystkim domownikom dużo większą swobodę. Atut stanowią też drzwi łączące dwa pokoje z tarasem. Wyraźne oddzielenie od siebie różnych obszarów sprawia, że użytkowanie budynku jest bardzo komfortowe.
W przedpokoju, kuchni i łazienkach na podłożu znajdują się płytki podłogowe oraz ogrzewanie podłogowe. W pokojach na podłożu położono panele podłogowe. W łazienkach i kuchni (częściowo) położone płytki ścienne, w pokojach gładź pomalowana farbą emulsyjną. W przedpokoju, sypialni, kuchni i salonie wykonano sufity z drewnianymi belkami. W garażu i kotłowni na podłożu położono płytki podłogowe.
Drewniane ażurowe schody prowadzą na poddasze gdzie znajdują się pomieszczenia wydzielone ściankami kartonowo- gipsowymi bez zamontowanych futryn i drzwi. Na podłożu położono panele podłogowe, ściany pomalowano farbami emulsyjnymi, oświetlenie tymczasowe – żarówki wiszące na kablach elektrycznych. Na dzień oględzin pomieszczenia wykorzystywane jako składzik na zbędne przedmioty i zabawki dla dzieci
Stolarka wewnętrzna drewniana, stolarka zewnętrzna drewniana, okna PCV, drzwi wejściowe aluminiowe.

Opis elementów konstrukcyjnych:
- fundamenty – ławy z betonu żwirowego
- ściany fundamentowe - warstwowe 30 cm wylewane z betonu kl. B15 oraz bloczki betonowe 30cm
- ściany wewnętrzne konstrukcyjne – gr. 25 cm wykonane z pustaka MAX na zaprawie cementowo – wapiennej

- ściany działowe – z cegły szczelinowej ceramicznej i pełnej
- stropy – drewniane na legarach
- wieńce – żelbetowe z betonu
- dach – czterospadowy konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną
- elewacja – tynk cienkowarstwowy akrylowy na styropianie, cokoły i obłożenie filarów wykonane z piaskowca.

Instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna i gazowa.

Budynek użytkowany zgodnie z przeznaczeniem, w dobrym stanie technicznym, nie remontowany od chwili zamieszkania, wymaga prac remontowych polegających na odświeżenie ścian, częściowej wymianie płytek – widoczne ślady pęknięć oraz pracach wykończeniowych zewnątrz budynku – położeniu płytek od strony wejściowej, wyczyszczeniu elewacji.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy	180,00 m^2 (według kartoteki budynków)
Powierzchnia użytkowa	118,70 m^2 + 23,30m^2 poddasze
Powierzchnia całkowita	183,72 m^2

Teren nieruchomości ogrodzony od strony frontowej ogrodzeniem z prętami kutymi posadowionymi pomiędzy murowanymi słupkami na betonowej podmurówce obłożonych kamieniem z piaskowca łupanego, z metalową przesuwaną bramą wjazdową, od strony wschodniej murowanym ogrodzeniem, z pozostałych stron ogrodzenie z siatki rozpięte pomiędzy metalowymi słupkami. Na działkach znajdują się drzewa i krzewy ozdobne – od tylnej strony domu znajduje się urządzony ogród – z wykonanymi alejkami, oczkami wodnymi, altaną, który wymaga prac ogrodniczych (obecnie ogród jest zaniedbany, zarośnięty, oczka wodne nieczyszczone). Ponadto teren działki od strony frontowej utwardzony jest częściowo kostką brukową, która również wymaga czyszczenia i odchwaszczenia.

3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Okres monitorowania rynku: 2017 r. –2019 r.
Obszar rynku - gmina Pysznica
Rynek – nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane

Gmina Pysznica leży na terenie powiatu stalowowolskiego, w północnej części województwa podkarpackiego, przy jego granicy z województwem lubelskim. Graniczy od południa z gminami Nisko i Ulanów, od wschodu z gminą Jarocin, od północy z gminą Zaklików, od zachodu z gminami Stalowa Wola oraz Radomyśl nad Sanem. Północno-wschodnia granica Gmina Pysznica jest również granicą powiatu stalowowolskiego i województwa podkarpackiego. Na tym odcinku gmina Pysznica graniczy z gminami Potok Wielki, Modliborzyce oraz Janów Lubelski położonymi na terenie powiatu janowskiego w województwie lubelskim.

Gmina Pysznica nie jest gminą typowo rolniczą. Najwięcej gospodarstw rolnych jest o powierzchni zamykającym się pomiędzy 1 - 5 ha. Dużych gospodarstw rolnych, powyżej 10 ha w gminie jest niewiele. Rozdrobnione gospodarstwa rolne wskazują na to, że działalność rolnicza stanowi jedynie uzupełnienie potrzeb żywnościowych mieszkańców Gminy i wsparcie na rzecz prowadzonych gospodarstw domowych. Ogrody przydomowe stanowią dość spory areał ziemi w użytkowaniu mieszkańców Gminy Pysznica. Świadczyć to może o pozytywnej estetyce obszarów zamieszkiwanych przez mieszkańców Gminy oraz o tendencji do własnych, niewielkich przydomowych upraw warzyw oraz owoców stanowiących źródło ekologicznej i zdrowej żywności.

Transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na analizowanym rynku przybywa, można stwierdzić, że rynek ten jest dobrze rozwinięty. Transakcje przeprowadzone na tym rynku dotyczą

głównie działek gruntowych niezabudowanych lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi z lat 90 XX wieku, ale także zdarzają się transakcje nieruchomościami zabudowanymi nowymi budynkami mieszkalnymi. Przy analizowaniu transakcji sprzedaży, szczególnie zwrócono uwagę na postrzeganie konkretnych miejsc przez potencjalnych nabywców pod względem ich atrakcyjności tj.: odległość od obiektów uciążliwych, ruchliwych ulic, jak też ze względu na możliwość dojazdu i stan techniczny oraz wiek budynku. Z własnych analiz przeprowadzonych na podstawie transakcji sprzedaży na rynku podobnych nieruchomości z ostatnich kilku lat wynika, że od kilku lat następuje stabilizacja cen – brak wyraźnych tendencji wzrostowych i spadkowych nieruchomości podobnych. Podobne wyniki podają biura pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

Okres, w jakim dokonywano analizy obejmował ostatnie 24 miesiące, tj. mieścił się przedziale od 2017 roku do 2019 roku. W okresie funkcjonowania rynku i na analizowanym obszarze zanotowano kilka transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi nowymi budynkami mieszkalnymi wybudowanymi po 2000 roku. W odniesieniu do obrotu ww. nieruchomościami trudno wyrazić jest jednak jednoznaczne opinie dotyczące preferencji nabywców, czy tendencji zmian cen.

Na podstawie przeprowadzonej analizy transakcji sprzedaży takich nieruchomości, położonych na terenie gmin Pysznica stwierdzono, że ich przedział cenowy waha się pomiędzy 2 877,09 zł a 4 038,46 zł za 1 m^2 p.z. Wpływ na cenę ma głównie: lokalizacja, stan techniczny budynku, otoczenie, powierzchnia domu i działki, standard wykończenia, forma zabudowy.
Podobieństwo nieruchomości przyjętych do analiz rynkowych zostało sformułowane za pomocą atrybutów rynkowych, szczegółowo opisanych w poniższej tabeli.

Tabela 1. Zestawienie atrybutów rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Lokalizacja na terenie gminy, w strefie centralnej, Działka sąsiaduje z podobną zabudową mieszkalną jednorodzinną, wskaźnik intensywności zabudowy średni
		Przeciętna	Lokalizacja na terenie gminy, w strefie pośredniej, Działka sąsiaduje z zabudową mieszkalną jednorodzinną i działkami niezabudowanymi, wskaźnik intensywności zabudowy niski. Działka częściowo położona

			na terenie zalewowym.
		Niekorzystna	Lokalizacja na terenie gminy, w strefie peryferyjnej. Działka sąsiaduje bezpośrednio z terenami niezabudowanymi lub luźną zabudową. Działka położona na terenie zalewowym.
2.	Dostęp do drogi publicznej	Korzystny	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, działka położona w pierwszym rzędzie zabudowy, wjazd na działkę istniejącym zjazdem z drogi publicznej, jakość drogi dojazdowej dobra
		Przeciętny	Dojazd do działki w ramach współwłasności działki drogowej wewnętrznej, ewentualnie drogą wewnętrzną, jakość drogi dojazdowej dobra
		Niekorzystny	Dojazd do działki ustanowioną służebnością drogową, jakość drogi dojazdowej niska
3.	Stan zagospodarowania działki	Korzystny	Działka zagospodarowana na wysokim poziomie, posiada podjazdy utwardzone kostką brukową, urządzony ogród oraz wykonane ogrodzenie
		Przeciętny	Działka zagospodarowana na średnim poziomie, posiada podjazdy utwardzone płytami betonowymi, drzewka i krzewy ozdobne oraz wykonane ogrodzenie
		Niekorzystny	Działka zagospodarowana na niskim poziomie, nie posiada nawierzchni utwardzonych oraz urządzonego ogrodu, ogrodzenie w złym stanie technicznym lub brak ogrodzenia
4.	Powierzchnia i kształt działki	Korzystna	Powierzchnia działki powyżej 20 a, Kształt działki regularny, nadający się do optymalnego wykorzystania i ewentualnego zagospodarowania
		Przeciętna	W granicach od 10 a do 20 ha Kształt działki nieregularny, ale nadający się do optymalnego wykorzystania i ewentualnego zagospodarowania,
		Niekorzystna	Poniżej 10 a Kształt działki nieregularny, z licznymi zróżnicowaniami wysokości terenu
5.	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	Korzystna	Powierzchnia do 120 m^2
		Przeciętna	Powierzchnia w przedziale od 120 m^2 do 160 m^2
		Niekorzystna	Powierzchnia powyżej 160 m^2
6.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Bardzo dobry	Elementy budynku bardzo dobrze utrzymane, odpowiednio konserwowane, nie wykazujące zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych elementów budynku odpowiadają wymaganym normom.
		Dobry	Elementy budynku utrzymane, odpowiednio. nie wykazujące zużycia i uszkodzeń. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych

			naprawach, uzupełnieniach i konserwacji.
		Przeciętny	W elementach budynku występują ubytki i uszkodzenia nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest remont częściowy budynku.
		Zły	W elementach budynku występują duże ubytki i uszkodzenia zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest remont kapitalny budynku.
7.	Forma zabudowy	Bardzo dobra	Budynek parterowy
		Dobra	Budynek parterowy z użytkowym poddaszem

Rozpatrywany rynek nieruchomości niezabudowanych obejmujący teren gminy Pysznica, na którym znajduje się objęta wyceną nieruchomość charakteryzuje się średnią ilością transakcji. W związku z tym ogólnie należy stwierdzić, iż zalicza się on raczej do rynków średnio rozwiniętych. Transakcje przeprowadzone na tym rynku dotyczą głównie działek gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę. Rzadziej mają tutaj miejsce transakcje, których przedmiotem są nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod drogi. Z uwagi na charakter wyceny oraz rodzaj nieruchomości dokonano szczegółowej analizy transakcji dotyczących kupna – sprzedaży gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod drogi. Okres, natomiast w jakim dokonywano analizy obejmował ostatnie 24 miesiące, tj. mieścił się przedziale od 2017 roku do 2019 roku. W tym okresie funkcjonowania rynku i na analizowanym jego obszarze zanotowano kilka transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. W odniesieniu do obrotu ww. nieruchomościami trudno wyrazić jest jednak jednoznaczne opinie dotyczące preferencji nabywców, czy tendencji zmian cen. Jednak w wyniku tej analizy można stwierdzić, że ceny gruntów zawierały się najczęściej w przedziale od 31,25 zł do 50,00 zł za 1m^2. Jednocześnie wskazać należy, iż ceny osiągane za ww. nieruchomości uzależnione były przede wszystkim od położenia, dostępności, a także od powierzchni i kształtu gruntu.

4. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Zgodnie ze zleceniem, wycena ma na celu określenie wartości rynkowej nieruchomości do sprzedaży przez Syndyka.

Mając powyższe dane na uwadze oraz zgodnie z Art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej."

Jednocześnie zgodnie z Art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami."

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości w naszym przypadku zgodnie z § 4. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu porównawczym do porównania przyjęto ceny nieruchomości, które uzyskane zostały za nie w transakcjach rynkowych.

Zgodnie ze zleceniem wycena nieruchomości ma na celu określenie wartości nieruchomości, jako całości.

Wycena nieruchomości oraz określona w jej rezultacie wartość rynkowa nieruchomości pełni funkcje doradcze, tzn. służy do określenia kwoty, którą zdaniem wykonawcy wyceny stanowi najbardziej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku.

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

5.1. Opis zastosowanego podejścia i metody wyceny

Podejście porównawcze polega na określeniu 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 różniące je i ustalonymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu. Zgodnie z § 4. Ust. 1. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, „Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen". Jednocześnie zgodnie z ust. 2 ww. Rozporządzenia oraz mając na uwadze specyfikę wycenianej nieruchomości do jej wyceny zastosowano metodę porównywania parami. Natomiast zgodnie z ust 3 ww. 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.

5.2. Analiza danych i założenia przyjęte w wycenie

Stosując ww. metodę przyjęto następujące założenia:

1. Wartość szacowanej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną, które zostały zanotowane na rynku lokalnym w badanym okresie. Zgodnie jednak ze Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny „Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. 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. Do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w

okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia". W naszym przypadku ceny nieruchomości analizowano w okresie od 2017 roku do 2019 roku. Założenie to pozwoliło zakreślić granice poprawek stosowanych w trakcie prowadzenia analizy porównawczej.

2. Przed przystąpieniem do analizy porównawczej uwzględnia się zmiany poziomu cen, występujące wskutek upływu czasu, na lokalnym rynku nieruchomości.

3. Analizę porównawcza prowadzimy w parach tj. pomiędzy nieruchomością wycenianą o znanych cechach, lecz nieznanej wartości, a nieruchomością o znanej cenie i znanych cechach. Gdy mamy kilka nieruchomości do porównań, tworzymy kilka par, w których każdorazowo występuje wyceniana nieruchomość. Ostateczną wartość wycenianej nieruchomości ustalamy, jako średnią ważoną z sumy wyników uzyskanych w poszczególnych parach.

4. Analizę porównawczą dotyczącą wielkości poprawek prowadzimy wyłącznie na zbiorze cech rynkowych, jakie występują na danym rynku lokalnym, i które decydują o wartości rynkowej nieruchomości.

5.3. Określenie wartości nieruchomości działek nr 3044/6, 3043/2, 3043/3 i 3044/7 zabudowanej budynkiem mieszkalnym

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jako obszar ciągły obejmujący gminę Pysznica, ze szczególnym uwzględnieniem obrębu Jastkowice.

Dla ustalenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości zbadano obrót i ceny transakcyjne nieruchomości w okresie ostatnich 24 miesięcy.

W badanym okresie na wyznaczonym rynku lokalnym przeprowadzono kilka transakcji, w których przedmiotem sprzedaży były działki zabudowane budynkami mieszkalnymi. Cena najtańszej nieruchomości o podobnych parametrach i cechach, co nieruchomość wyceniana sprowadzona do wskaźnika 1m^2 powierzchni zabudowy budynku wynosiła C min = 2 877,09 zł/m^2, a cena najdroższej C max = 4 038,46 zł/m^2.

Zgodnie z założeniem pierwszym przyjęto, że wartość nieruchomości w odniesieniu do 1m^2 powierzchni zabudowy budynku znajdzie się w przedziale [2 877,09 m^2 - 4 038,46 m^2]

l.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Nr działki	Pow. zabud./ Pow. działki	Cena transakcji	Cena
1	Pysznica, obr. Pysznica	07-06-2019 rep. 1786/19	51...	149 m^2 1200 m^2	560 000 zł	3 758,39 zł/m^2
2	Pysznica, obr. Jastkowice	25-01-2019 rep. 344/19	19...	183 m^2 1507 m^2	675 300 zł	3 690,16 zł/m^2
3	Pysznica, obr. Pysznica	12-12-2018 rep. 9290/18	45...	119 m^2 1000 m^2	434 000 zł	3 647,06 zł/m^2
4	Pysznica obr. Pysznica	08-11-2018 rep. 2859/18	54...	179 m^2 2058 m^2	515 000 zł	2 877,09 zł/m^2
5	Pysznica, obr. Jastkowice	20-09-2018 rep. 7314/18	19...	237 m^2 1522 m^2	830 000 zł	3 502,11 zł/m^2
6	Pysznica, obr. Jastkowice	31-07-2018 rep. 4389/18	28...	132 m^2 2432 m^2	420 000 zł	3 181,82 zł/m^2
7	Pysznica, obr. Jastkowice	12-02-2018 Rep. 511/18	37...	104 m^2 1450 m^2	420 000 zł	4 038,46 zł/m^2

Cena maksymalna: C_{max} = 4 038,46 zł/m^2
Cena minimalna: C_{min} = 2 877,09 zł/m^2

Δ C = 1 161,37 zł/m^2

a) Ustalenie cech porównawczych

W oparciu o art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalnego rynku i rodzaj wycenianych nieruchomości określono na podstawie analiz własnych oraz doświadczeń z innych rozwiniętych rynków zbiór cech rynkowych o charakterze lokalnym, mających wpływ na wartość rynkową.

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na ocenę, a więc ustalić wagę tych cech. Każda z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność. Stało się to podstawą dalszego, wewnętrznego podziału odzwierciedlającego ocenę poszczególnych cech na rynku nieruchomości. Ze względu na różnice występujące pomiędzy poszczególnymi cechami nieruchomości porównawczych oraz nieruchomości wycenianej, jako parametr porównawczy przyjęto cenę 1m^2 powierzchni zabudowy budynku uzyskaną z podzielenia ceny transakcyjnej przez powierzchnię zabudowy budynku.

Tabela 2. Określenie cech rynkowych

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na ceny/ waga cechy.	Strefa, klasy
1	Lokalizacja ogólna	30%	Korzystna Przeciętna Niekorzystna
2	Dostęp do drogi publicznej	10%	Korzystny Przeciętny Niekorzystny
3	Stan zagospodarowania działki	5%	Korzystny Przeciętny Niekorzystny
4	Powierzchnia i kształt działki	15%	Korzystna Przeciętna Niekorzystna
5	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	15%	Korzystna Przeciętna Niekorzystna
6	Stan techniczny budynku mieszkalnego	20%	Bardzo dobry Dobry Przeciętny Zły
7	Forma zabudowy	5%	Bardzo dobra Dobra
Razem		**100%**	

b) Porównanie parami

Do wyceny nieruchomości metodą porównania parami, ze znanych transakcji, wybrano trzy nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi, sprzedane w okresie ostatnich 24 miesięcy w celu ustalenia wartości wycenianej nieruchomości.

Transakcja nr 1

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba prawna

Rodzaj konstrukcji: murowana, **,Rok budowy:** 2006

Stan zaawansowania robót budowlanych: stan ukończony

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. stalowowolski, gm. Pysznica, obręb - Jastkowice, **pow. działki:** 1507m^2

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. zabudowy	Cena transakcji/ Cena m^2
25-01-2019 rep. 344/19	19....	183 m^2	675 300 zł 3 690,16zł/m^2

Opis: Działka w kształcie prostokąta, położona bezpośrednio przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym parterowym z użytkowym poddaszem, krytym dachówką o pow. zabudowy 183 m^2 wybudowanym w 2006 roku. W bryle budynku znajduje się garaż jednostanowiskowy, okna PCV. Standard wykończenia wysoki. Nieruchomość ogrodzona ogrodzeniem z kutych

przęseł posadowionych pomiędzy murowanymi słupkami obłożonymi cegłą klinkierową, z kutą bramą wjazdową. Nieruchomość posiada urządzony ogród oraz nawierzchnie utwardzone kostką brukową. Teren płaski. Otoczenie stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz leśne. Nieruchomość oddalona o ok. 5 km od Pysznicy i 8 km od Stalowej Woli.

Transakcja nr 2

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna

Rodzaj konstrukcji: murowana, **,Rok budowy:** 2008

Stan zaawansowania robót budowlanych: stan ukończony

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. stalowowolski, gm. Pysznica, obręb - Jastkowice, **pow. działki:** 2432m^2

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. zabudowy	Cena transakcji/ Cena m^2
31-07-2018 rep. 4389/18	28....	132 m^2	420 000 zł 3 181,82 zł/m^2

Opis: Działka w kształcie prostokąta, posiadająca dojazd drogą gruntową. Nieruchomość zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym parterowym, krytym blachodachówką o pow. zabudowy 132 m^2 wybudowanym w 2008 roku. W bryle budynku znajduje się garaż jednostanowiskowy, okna PCV,. Nieruchomość ogrodzona ogrodzeniem z drewnianych sztachet posadowionych pomiędzy murowanymi słupkami, z bramą wjazdową. Nieruchomość posiada nawierzchnie utwardzone kostką brukową. Teren płaski. Otoczenie stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz niezabudowane. Nieruchomość oddalona o ok. 4 km od Pysznicy i 10 km od Stalowej Woli.

Transakcja nr 3

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna

Rodzaj konstrukcji: murowana, **,Rok budowy:** 2005

Stan zaawansowania robót budowlanych: stan ukończony

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. stalowowolski, gm. Pysznica, obręb - Jastkowice, **pow. działki:** 1522m^2

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. zabudowy	Cena transakcji/ Cena m^2
20-09-2018 rep. 7314/18	19...	237 m^2	830 000 zł 3 502,11 zł/m^2

Opis: Działka w kształcie prostokąta, położona bezpośrednio przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym parterowym, krytym dachówką o pow. zabudowy 237 m^2 wybudowanym w 2005 roku. W bryle budynku znajduje się garaż dwustanowiskowy, okna PCV. Standard wykończenia wysoki. Nieruchomość ogrodzona ogrodzeniem z kutych przęseł posadowionych pomiędzy murowanymi słupkami obłożonymi cegłą klinkierową, z kutą bramą wjazdową. Nieruchomość posiada urządzony ogród oraz nawierzchnie utwardzone kostką brukową. Teren płaski. Otoczenie stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz leśne. Nieruchomość oddalona o ok. 5 km od Pysznicy i 8 km od Stalowej Woli.

Opis cech nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości wybranych do porównania, a także ich cech przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 3. Zestawienie cech wycenianej nieruchomości i zestawienie cech nieruchomości o znanych cenach transakcyjnych.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1	Lokalizacja ogólna	Przeciętna	Korzystna	Przeciętna	Korzystna
2	Dostęp do drogi publicznej	Przeciętny	Korzystny	Przeciętny	Korzystny
3	Stan zagospodarowania działki	Korzystny	Korzystny	Przeciętny	Korzystny
4	Powierzchnia i kształt działki	Korzystna	Przeciętna	Korzystna	Przeciętna
5	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	Niekorzystna	Niekorzystna	Przeciętna	Niekorzystna
6	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Dobry	Bardzo dobry	Dobry	Bardzo dobry
7	Forma zabudowy	Dobra	Dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra

Tabela 4. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych w tabeli zbiorczej

Lp.	Cechy rynkowe	% wpływ na cenę	Zakres kwotowy zł/m²	Obiekty do porównania		
				Nr 1	Nr 2	Nr 3
1	Lokalizacja ogólna	30%	348,41	-174,21	0,0	-174,21
2	Dostęp do drogi publicznej	10%	116,14	-58,07	0,0	-58,07
3	Stan zagospodarowania działki	5%	58,07	0,0	+29,04	0,0
4	Powierzchnia i kształt działki	15%	174,21	+87,11	0,0	+87,11
5	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	15%	174,21	0,0	-87,11	0,0
6	Stan techniczny budynku mieszkalnego	20%	232,26	-77,42	0,0	-77,42
7	Forma zabudowy	5%	58,07	0,0	-58,07	-58,07
	Suma	**100%**	**1 161,37**	**-222,59**	**-116,14**	**-280,66**
	Cena sprzedaży zł/m²			**3 690,16**	**3 181,82**	**3 502,11**
				3 467,57	**3 065,68**	**3 221,45**
	Wartość rynkowa nieruchomości zł/m²					**3 251,57**

Określenie wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym

Dla obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano wzór:

$$W_N = C_j \times P_B$$

Gdzie:
W_N – wartość nieruchomości
C_j – wartość $1m^2$ powierzchni zabudowy budynku
P_B – powierzchnia zabudowy budynku

$W_N = 3\,251{,}57$ zł/m^2 x $180{,}00\ m^2$ = **585 283 zł**

W_N = 585 000 zł /w zaokrągleniu/

5.4. Określenie wartości nieruchomości gruntowej działki numer ew. 3044/4

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako obszar ciągły obejmujący teren gminy Pysznica, ze szczególnym uwzględnieniem obrębu Jastkowice.

Dla ustalenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości zbadano obrót i ceny transakcyjne nieruchomości w okresie ostatnich 24 miesięcy.

W badanym okresie na wyznaczonym rynku lokalnym przeprowadzono kilka transakcji, w których przedmiotem sprzedaży były działki niezabudowane. Cena najtańszej nieruchomości o podobnych parametrach i cechach, co nieruchomość wyceniana sprowadzona do wskaźnika $1m^2$ powierzchni gruntu wynosiła C min = 31,25 zł/m^2, a cena najdroższej C max = 50,00 zł/m^2.

Zgodnie z założeniem pierwszym przyjęto, że wartość nieruchomości w odniesieniu do $1m^2$ powierzchni gruntu znajdzie się w przedziale [31,25 m^2 - 50,00 m^2]

l.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji	Cena
1	Jastkowice, obr. 3	21-08-2019 rep. 2634/19	30...	940 m^2	40 000 zł	42,55 zł/m^2
2	Pysznica, obr. 5	28-08-2019 rep. 2829/19	54...	1100 m^2	55 000 zł	50,00 zł/m^2
3	Jastkowice, obr. 3	13-08-2019 rep. 2642/19	61...	1460 m^2	50 000 zł	34,25 zł/m^2
4	Pysznica, obr. 5	16-08-2019 rep. 2559/19	26...	800 m^2	25 000 zł	31,25 zł/m^2
5	Pysznica, obr. 5	22-07-2019 rep. 3233/19	29...	1117 m^2	50 000 zł	44,76 zł/m^2
6	Pysznica, obr. 5	26-07-2019 rep. 2330/19	33...	1174 m^2	42 800 zł	36,46 zł/m^2

Cena maksymalna: $C_{max} = 50{,}00$ zł/m^2
Cena minimalna: $C_{min} = 31{,}25$ zł/m^2

$\Delta C = 18{,}75$ zł/m^2

a) Ustalenie cech porównawczych

W oparciu o art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalnego rynku i rodzaj wycenianych nieruchomości określono na podstawie analiz własnych oraz doświadczeń z innych rozwiniętych rynków zbiór cech rynkowych o charakterze lokalnym, mających wpływ na wartość rynkową.

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na ocenę, a więc ustalić wagę tych cech. Każda z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność. Stało się to podstawą dalszego, wewnętrznego podziału odzwierciedlającego ocenę poszczególnych cech na rynku nieruchomości. Ze względu na różnice występujące pomiędzy poszczególnymi cechami nieruchomości porównawczych oraz nieruchomości wycenianej, jako parametr porównawczy przyjęto cenę 1m^2 powierzchni gruntu uzyskaną z podzielenia ceny transakcyjnej przez powierzchnię gruntu.

Tabela 5. Określenie cech rynkowych

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na ceny/ waga cechy.	Strefa, klasy
1	Lokalizacja ogólna	40%	Korzystna Przeciętna Niekorzystna
2	Dostęp do drogi	20%	Korzystny Przeciętny Niekorzystny
3	Powierzchnia działki	25%	Duża Średnia Mała
4	Kształt działki	15%	Korzystny Przeciętny Niekorzystny
Razem		**100%**	

b) Porównanie parami

Do wyceny nieruchomości metodą porównania parami, ze znanych transakcji, wybrano trzy nieruchomości gruntowe niezabudowane, sprzedane w okresie ostatnich 24 miesięcy w celu ustalenia wartości wycenianej nieruchomości.

1	Jastkowice, obr. 3	21-08-2019 rep. 2634/19	30...	940 m^2	40 000 zł	42,55 zł/m^2
2	Jastkowice, obr. 3	13-08-2019 rep. 2642/19	61...	1460 m^2	50 000 zł	34,25 zł/m^2
3	Pysznica, obr. 5	16-08-2019 rep. 2559/19	26...	800 m^2	25 000 zł	31,25 zł/m^2

Opis cech nieruchomości wycenianych oraz nieruchomości wybranych do porównania, a także ich cech przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 6. Zestawienie cech wycenianej nieruchomości i zestawienie cech nieruchomości o znanych cenach transakcyjnych.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1	Lokalizacja ogólna	Przeciętna	Niekorzystna	Niekorzystna	Przeciętna
2	Dostęp do drogi	Korzystny	Korzystny	Przeciętny	Niekorzystny
3	Powierzchnia działki	Mała	Średnia	Duża	Średnia
4	Kształt działki	Niekorzystny	Korzystny	Korzystny	Korzystny

Tabela 7. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych w tabeli zbiorczej

Lp.	Cechy rynkowe	% wpływ na cenę	Zakres kwotowy zł/m²	Obiekty do porównania		
				Nr 1	Nr 2	Nr 3
1	Lokalizacja ogólna	40%	7,50	+3,75	+3,75	0,0
2	Dostęp do drogi	20%	3,75	0,0	+1,88	+3,75
3	Powierzchnia działki	25%	4,69	-2,35	-4,69	-2,35
4	Kształt działki	15%	2,81	-2,81	-2,81	-2,81
	Suma	**100**	**18,75**	**-1,41**	**-1,87**	**-1,41**
	Cena sprzedaży zł/m²			**42,55**	**34,25**	**31,25**
				41,14	**32,38**	**29,84**
	Wartość rynkowa nieruchomości zł/m²					**34,45**

c) Określenie wartości nieruchomości gruntowej dz. nr ew. 3044/4

Dla obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano wzór:

$$W_N = C_j \times P_L$$

Gdzie:
W_N – wartość nieruchomości
C_j – wartość 1m² powierzchni gruntu
P_L – powierzchnia gruntu

W_N = 34,45 zł/m² x 300 m² = 10 335 zł

W_N = 10 000 zł /w zaokrągleniu/

Udział ½ W_N = 5 000 zł /w zaokrągleniu/

5.5. Określenie ceny nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Z sytuacją sprzedaży wymuszonej spotykamy się wówczas, gdy klient nie jest w stanie obsłużyć udzielonego kredytu i bank zmuszony jest podjąć decyzję, w jaki sposób odzyskać pieniądze. W dużej ilości przypadków banki proponują kredytobiorcy sprzedaż nieruchomości i zwrot gotówki, gdyż jak wynika z badań przeprowadzonych przez centrum obsługi AMRON uzyskane wówczas ceny kształtują się na poziomie od 80 do 100 % wartości rynkowej, a czas oczekiwania na ogół nie przekracza jednego roku.

Drugą metodą jest komornicza egzekucja z nieruchomości lub sprzedaż przez Syndyka, która jest mniej chętnie stosowana, gdyż dochodzą koszty i czas postępowania sądowego, a uzyskanie kwoty waha się od 60 do 80 % wartości nieruchomości. Czas potrzebny na odzyskanie długu kształtuje się przy tej metodzie do 12 miesięcy.

Biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania przyjęte do wyceny oraz otrzymaną wartość rynkową 1 m^2 prognozuję ustabilizowanie się wartości rynkowej na dotychczasowym poziomie. Wobec obecnej sytuacji na rynku sprzedaży wymuszonej przyjmuję wskaźnik zmniejszający na poziomie 80%.

Cena nieruchomości w aktualnym stanie nieruchomości w przypadku sprzedaży wymuszonej wyniesie:

W_{WS} = 585 000 zł x 80% = **468 000 zł** /w zaokrągleniu/ - dla nieruchomości zabudowanej

W_{WS} = 5 000 zł x 80% = **4 000 zł** /w zaokrągleniu/ - dla działki nr ew. 3044/4

VI PODSUMOWANIEI OCENAUZYSKANYCHWYNIKÓW WYCENY

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości położonej w Jastkowicach wynosi:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w zł
1	Udział 1/2 w działce nr ew. 3044/4 o pow. 0,0300 ha	**5 000 zł**
2	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym składająca się z dz. nr ew. 3043/3, 3044/7, 3043/2 i 3044/6 o łącznej powierzchni 0,2292 ha	**585 000 zł**

VII KLAUZULE

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny wg stanu na dzień wyceny.

2. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do innego celu niż określono w operacie.

3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, pod warunkiem, że nie wystąpią w ww. okresie zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności dotyczące przeznaczenie w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, czy stanu zagospodarowania nieruchomości.

4. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nimi formy i treści takiej publikacji.

5. Ustalona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, szczególnie podatku VAT.

6. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne, nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej ani też na podstawie dokumentacji prawnej, geodezyjnej lub technicznej przedstawionej przez Zleceniodawcę.

7. Wszelkie dokładniejsze dane dotyczące analizowanych transakcji, które były podstawą do określenia wartości rynkowych znajdują się w bazie danych transakcyjnych autora i ze względu na zasadę poufności nie zostały ujawnione w operacie.

8. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.

ZAŁĄCZNIKI