

OPERAT SZACUNKOWY

Wycena prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działki gruntu nr 890/2, 912 i 845 położona w miejscowości Łubno, obręb ewidencyjny nr 0006 Łubno, gmina Dynów, powiat rzeszowski ziemski, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr RZZZ/00057887/8.



Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb prowadzonego postępowania nr Km 1451/21 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie.

Oszacowana wartość:

39.407,00 PLN

Słownie złotych: trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta siedem

Sporządził:

Rzeszów, dnia 28.05.2022 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.	8
9. Wskazanie rodzaju określanej wartości.	9
10. Wybór podejścia i metody wyceny.	9
11. Dane z rynku nieruchomości.	11
12. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.	12
13. Obliczenie wartości gruntu rolnego.	12
14. Obliczenie wartości działek leśnych.	14
15. Wynik końcowy wyceny i wnioski.	17
16. Klauzule i zastrzeżenia.	18
Załączniki.	18

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działki gruntu nr 890/2, 912 i 845 położona w miejscowości Łubno, obręb ewidencyjny nr 0006 Łubno, gmina Dynów, powiat rzeszowski ziemski, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr RZZZ/00057887/8.

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

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb prowadzonego postępowania nr Km 1451/21 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, położonych w miejscowości Łubno, w postępowaniu o sygn. akt Km 1451/21.

3.2. Podstawy prawne.

Podstawę prawną stanowi:

1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. - tekst jednolity Dz.U.2021 r. z dnia 21 października 2021 poz. 1899.
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.2020 z dnia 08.10.2020 r. poz. 1740 - tekst jednolity.
4. 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.
5. 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.

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. Metodologia 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/00057887/8.
2. Informacja z rejestru gruntów.
3. Kopia mapy zasadniczej.
4. Informacje uzyskane z Urzędu Miasta i Gminy Dynów dotyczące zagospodarowania przestrzennego.
5. Wizja lokalna na nieruchomości dnia 27.04.2022, 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	28.05.2022
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	28.05.2022
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	27.04.2022
Data dokonania oględzin nieruchomości	27.04.2022

6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

6.1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie księgi wieczystej prowadzonej w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie.

Księga wieczysta nr RZ2Z/00057887/8 – typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACIE, RZESZOWSKI, DYNÓW, ŁUBNO.

numer działki: 890/2,

sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE, obszar: 0,3000 ha.

numer działki: 912,

sposób korzystania: LS - LASY, obszar: 0,3200 ha.

numer działki: 845,

sposób korzystania: LS - LASY, obszar: 0,5300 ha.

Obszar całej nieruchomości: 1,1496 ha.

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

Dział II - właściciel:

ROBERT STANISŁAW ZABŁOCKI w całości.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WNIOSKU WIERZYCIELA SYNDYK MASY UPADŁOŚCI SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWEJ W WOŁOMINIE W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WOŁOMINIE - LECHOSŁAW KOCHAŃSKI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI ZABŁOCKI ROBERT PROWADZONYM NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK ZAOCZNY SĄDU OKRĘGOWEGO WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE Z DNIA 09.11.2020 R. SYGN. AKT I C 385/20 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 27.09.2021 R. (KM 1451/21).

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna łączna: 1.495.500,00 PLN - WIERZYTELNOŚĆ GŁÓWNA W KWOCIE 997.000 ZŁ, ODSETKI OD UDZIELONEGO KREDYTU, ODSETKI KAPITAŁOWE, ODSETKI OD NALEŻNOŚCI PRZETERMINOWANYCH, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ ORAZ INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z UDZIELONYM KREDYTEM, UMOWA KREDYTU NR 3841/2014 Z DNIA 2014-04-10. HIPOTEKA TA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ SI1S/00115464/9 SĄDU REJONOWEGO W SIEDLCACH VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH. Na rzecz SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA W WOŁOMINIE.

Hipoteka przymusowa: 7.300,00 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA GRZYWNY ORAZ OBOWIĄZKU NAPRAWIENIA SZKODY WYRZĄDZONEJ W MIENIU POKRZYWDZONEGO,, POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM SYGN. AKT VI DS 22/13 Z DNIA 3 LIPCA 2017R. Na rzecz SKARB PAŃSTWA- PROKURATURA OKRĘGOWA W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM - ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA.

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów:

Jednostka ewidencyjna: Dynów - gmina, obręb 0006 Łubno,
działka nr 890/2 - powierzchnia 0,3010 ha; RIVb grunty orne 0,0404 ha, RV grunty orne 0,2606 ha,
działka nr 845 - powierzchnia 0,5316 ha; LsV lasy,
działka nr 912 - powierzchnia 0,3170 ha; LsV lasy,
Razem powierzchnia działek 1,1496 ha.

UWAGA:

Zgodnie z informacją z rejestru gruntów (załącznik do operatu) działki wchodzące w skład przedmiotowej, posiadają inne powierzchnie, niż wykazane w księdze wieczystej.

Zgodnie z art 26 pkt 1. ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Ustawa z dnia 6.07.1982 r - Dz.U.2019 poz. 2204 z dnia 14.11.2019 r. - tekst jednolity) „1. Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z katastru nieruchomości.”

W związku z powyższym w operacie szacunkowym posługiwano się danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków.

6.2. Stan otoczenia nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest na terenie miejscowości Łubno w jego północnych obszarach. Gmina Dynów usytuowana jest na południowym krańcu powiatu rzeszowskiego ziemskiego.

Gmina Dynów administracyjnie położona jest w powiecie rzeszowskim województwa podkarpackiego. Zajmuje obszar 11 887 ha i zamieszkuje ok. 7,5 tys. osób. W skład gminy wchodzi dziewięć sołectw. Są to: Bachórz, Dąbrówka Starzeńska, Dylągowa, Harta, Laskówka, Łubno, Pawłokoma, Ulanica, Wyręby. Graniczy z gminami: Hyżne, Błazowa, Bircza, Jawornik Polski, Nozdrzec, Dubiecko. Obszar gminy położony w karpackiej części Dorzecza Sanu, na pograniczu Pogórza Dynowsko - Przemyskiego i Przemyskiego, charakteryzuje się bardzo urozmaiconą rzeźbą terenu. Najwyższe wzniesienie wynosi 415 m n.p.m. Przez teren gminy przebiega rzeka San mająca w niektórych miejscach charakter górski. Wraz ze swoimi dopływami nadaje wiele uroku i piękna Ziemi Dynowskiej.

Obszar, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest terenem pofałdowanym. Otaaczający teren jest o różnym stanie zagospodarowania. Tereny z zabudową mieszkaniową i zagrodową znajdują się w części południowego sąsiedztwa, w niewielkiej odległości na północ przebiega droga wojewódzka nr 884. Przez Miasto i Gminę Dynów przebiegają drogi wojewódzkie 884 i 835 pozwalająca na dogodne połączenia w kierunku Rzeszowa, Przeworska czy Przemyśla.

Obszar położenia przedmiotowej nieruchomości oddalony od centrum miasta Rzeszowa - stolicy Podkarpacia wynosi ok. 45 km.

6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.

Działka gruntu nr 890/2 nie jest zabudowana o przeznaczeniu rolniczym. Kształt nieregularny zwarty. Powierzchnia działki w przeważającym obszarze porośnięta niekoszoną trawą łąkowa oraz pojedynczymi drzewami i krzewami. Działka usytuowana w terenach niezabudowanych.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak,
- dojazd do działki: bardzo dobry - droga publiczna utwardzona,
- warunki terenowe zadowalające, teren nachyleniu w kierunku południowym,
- warunki lokalizacyjne dobre,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - dobre.

Działka gruntu nr 912 nie jest zabudowana o przeznaczeniu leśnym. Kształt nieregularny zwarty wieloboczny. Zachodnią granicą przylega do obszaru zarośniętej i nieużytkowanej drogi gminnej. Działka usytuowana w terenach leśnych porośnięta drzewostanem mieszanym i krzewami. Brak prowadzenia gospodarki leśnej, działka zaniedbana i nieoczyszczona.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak,
- dojazd do działki: droga gminna, nieutwardzona i zarośnięta w wyniku nieużytkowania
- warunki terenowe słabe, teren pochyły (w części wschodniej znacznie) w kierunku zachodnim,

- warunki lokalizacyjne dobre,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - dobre.

Działka gruntu nr 845 nie jest zabudowana o przeznaczeniu leśnym. Kształt nieregularny zwarty wieloboczny. Północną granicą częściowo przylega do obszaru zarośniętej i nieużytkowanej drogi gminnej. Działka usytuowana w terenach leśnych porośnięta drzewostanem mieszanym i krzewami. Brak prowadzenia gospodarki leśnej, działka zaniedbana i nieoczyszczona.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak,
- dojazd do działki: droga gminna, nieutwardzona i zarośnięta w wyniku nieużytkowania
- warunki terenowe zadowalające, teren nachylenia w kierunku południowym,
- warunki lokalizacyjne dobre,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - dobre.

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 znajduje się nieruchomości gruntowe są objęte ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Dynowa uchwalonego Uchwałą Rady Miasta Dynów Nr XXXXI/260/02 z dnia 9 października 2002r. oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dynów uchwalonego Uchwałą Nr XIII/124/99 Rady Gminy w Dynowie w dniu 25 listopada 1999r.

Zgodnie z ustaleniami działki gruntu nr:

890/2 położona jest w terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Ponadto działka znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem ZL - tereny przeznaczone do zalesień wynikającym z Uchwały Nr V/31/2003 Rady Gminy w Dynowie z dnia 10 kwietnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów lasów i zalesień na obszarze Gminy Dynów.

912 położona jest w terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej w części zachodniej oraz w części wschodniej w konturze istniejących kompleksów leśnych. Ponadto działka znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem ZL - tereny przeznaczone do zalesień wynikającym z Uchwały Nr V/31/2003 Rady Gminy w Dynowie z dnia 10 kwietnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów lasów i zalesień na obszarze Gminy Dynów.

845 położona jest w terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej w części południowej oraz w części północnej w konturze istniejących kompleksów leśnych. Ponadto działka znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem RL - tereny istniejących lasów wynikającym z Uchwały Nr V/31/2003 Rady Gminy w Dynowie z dnia 10 kwietnia 2003r. w sprawie uchwalenia miej-

scowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów lasów i zalesień na obszarze Gminy Dynów.

Dodatkowo działki znajdują się w ramach Przemysko - Dynowskiemu Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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 rolniczym, oraz grunty zadrzewione i leśne,

Obszar rynku: gmina i miasto Dynów oraz gminy o podobnym ukształtowaniu tereny z obszarów o zbliżonym położeniu geograficznym na terenie województwa podkarpackiego.

Okres badań cen: analizą objęto w ceny występujące w okresie od maja 2020 do dnia wyceny.

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. Aktualnie ze względu na uwarunkowania prawne obrót ziemią leśną w Polsce jest znacznie utrudniony co w chwili obecnej ma przełożenie na niewielką ilość transakcji. Z uwagi na te ograniczenia należy się spodziewać, że ten rynek obrotu ziemią rolną i leśną nie będzie obfitował w większą ilość transakcji i w konsekwencji można się spodziewać spadku cen ziemi rolnej oraz leśnej i wzrostu cen dla obszarów o przeznaczeniu pod zabudowę i mniejszych areałach.

Przypadku nieruchomości o przeznaczeniu rolniczym ilość transakcji wzrosła w stosunku do lat ubiegłych, jednakże najczęściej działki rolne nabywane były z potencjalnym przeznaczeniem pod budowę mieszkaniową i rekreacyjną do czego przyczynił się okres pandemii. Z uwagi na fakt, iż na tych terenach brak jest rynku pracy, następuje emigracja ludności w strefy o większej podaży pracy oraz brak jest zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców podobnymi nieruchomościami, co wyceniana. Ponadto nadal słaba sytuacja polskich rolników, sprawia, iż nie są oni zainteresowani powiększaniem swoich gospodarstw. Bardziej rentowne są gospodarstwa rolne o znacznych powierzchniach, gdyż okres tzw. drobnych rzemieślników w tej dziedzinie odchodzi już do historii. Ekonomia skali oraz inne uwarunkowania sprawiają, iż tylko większe gospodarstwa mogą być rentowne, a co za tym idzie dochodowe, ale nawet taki stan rzeczy to sprawa głównie dopłat unijnych, które poprawiają sytuację gospodarstw rolnych. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na niską atrakcyjność terenów pod kątem prowadzenia działalności rolniczej (teren pagórkowaty), na którym położona jest przedmiotowa działka.

Potencjalni nabywcy poszukują nieruchomości gruntowych głównie pod zabudowę jednorodziną skłaniając się do obszarów poza centrami miejscowości, jednakże biorą przede wszystkim pod uwagę dostęp do komunikacji i dróg, punktów handlowo-usługowych. Inwestorzy zwracają uwagę również aby cechy fizyczne takich działek jak i dostęp do mediów sieciowych pozwalających na zabudowę.

Dodatkowo, dotychczas przez ostatnie lata ze względu na uwarunkowania prawne, obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi 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 należy się spodziewać, że ilość zawieranych transakcji gruntami niezabudowanymi nie objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wzrośnie. Dodatkowo na uwagę zasługuje fakt, że gmina Dynów jest gminą peryferyjną w stosunku do stolicy podkarpacia. Dlatego też ceny nieruchomości są na niższym poziomie w stosunku do obszarów sąsiadujących z miastem Rzeszów (np. gmina Krasne, Trzebownisko czy Boguchwała). Dodatkowym negatywnym aspektem dla nieruchomości leśnych na terenie analizowanych obszarów jest ich często górzysty charakter. Tereny leśne są z reguły trudno dostępne i jednocześnie nieoczyszczone.

W efekcie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego wybrano nieruchomości spełniające kryterium podobieństwa do wycenianej, będące przedmiotem sprzedaży. Dane o tych nieruchomościach (zawarte w tabeli 1) posłużyły do oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

9. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Mając na uwadze cel wyceny określam wartość rynkową nieruchomości.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Wartość rynkowa – definicję wartości rynkowej przyjęto zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami art. 151 pkt.1.

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

10. Wybór podejścia i metody wyceny.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, stanu prawnego nieruchomości oraz zbioru dostępnych informacji rynkowych o cenach transakcyjnych dla podobnych nieruchomości gruntowych, właściwym będzie zastosowanie 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 rolniczym.

L.p.	Obręb	Rep.A	data transakcji	powierzchnia działki	wartość transakcji	Cena za 1 m ² nier. gruntowej
1	Bachórz	99/2021	12.01.2021	1 100	5 000,00	4,54
2	Pawłokoma	252/2021	23.01.2021	6 700	30 000,00	4,47
3	Pawłokoma	2113/2020	14.08.2020	7 800	16 000,00	2,05
4	Bachórz	3060/2020	13.11.2020	4 900	21 000,00	4,28
5	Laskówka	6074/2020	21.11.2020	2 300	7 000,00	3,04
6	Wyryby	1660/2020	03.07.2020	6 065	30 000,00	4,94
7	Dynów - Bartkówka	174/2021	18.01.2021	1 035	2 500,00	2,41
					Cena średnia	3,67

Tabela 2 – 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	Nawsie	2038/2020	19.08.2020	2 500	11 430,00	4,57
2	Wielopole Skrzyńskie	2820/2020	27.04.2020	6 605	15 000,00	2,27
3	Niedźwiada	998/2021	03.03.2021	5 422	15 000,00	2,77
4	Lecka	909/2021	07.04.2021	11 424	45 000,00	3,93
5	Lubenia	4975/2020	18.11.2020	1 600	9 600,00	6,00
6	Wojkówka	3662/2021	31.05.2021	7 666	35 000,00	4,56
7	Łęki Strzyżowskie	1766/2021	05.03.2021	22 989	90 000,00	3,91
					Cena średnia	4,00

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 rolnego.

Zasady branżowe rzeczoznawców majątkowych dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku. Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, pozostałe cechy równe zasada ceteris paribus, co pozwoli na wyliczenie jej wpływu na wartość. Jednakże badany rynek nieruchomości jest rynkiem zróżnicowanym i założenie, że do obliczeń przyjęto nieruchomości różniące się tylko jedną cechą, bywa błędne.

Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców, obserwacji zachowań rynku, wywiadów z deweloperami i analizie statystyk sprzedaży nieruchomości pochodzących z lokalnych biur pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Informacje te oraz analiza preferencji nabywców nieruchomości gruntowych pozwoliła wyłonić następujące cechy cenotwórcze::

- lokalizacja,
- dostęp do drogi,
- prowadzenie gospodarki rolnej,
- bonitacja gleby.

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 rolniczej
		dobra	oddalone od centrum miejscowości w terenie o większej odległości od komunikacji, sąsiedztwo zabudowy mieszanej, utrudnienia w prowadzeniu działalności rolniczej
		peryferyjna	położenie na obrzeżach miejscowości oraz dużej odległości od komunikacji, znaczne utrudnienia w prowadzeniu działalności rolniczej (np. sąsiedztwo lasów, terenów zalewowych itp.)
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dostęp do drogi gminnej lub innej o nawierzchni utwardzonej warstwą bitumiczną
		dobry	dostęp do drogi utwardzonej, polnej
		brak	brak dostępu do drogi lub brak uregulowanego dostępu do

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

Ustalenie zakresu zmienności cen.

cena minimalna – $C_{\min} = 2,05 \text{ PLN/m}^2$

cena maksymalna – $C_{\max} = 4,94 \text{ PLN/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 4,94 \text{ PLN/m}^2 - 2,05 \text{ PLN/m}^2 = 2,89 \text{ PLN/m}^2$$

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Lokalizacja	30,00%	0,87
2	Dostęp do drogi	30,00%	0,87
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	20,00%	0,58
4	Bonitacja gleby	20,00%	0,58
	Razem	100,00%	2,89

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla działki gruntu.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych dla działki usytuowanej w Łubnie:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania			Nieruchomość wyceniana
		2	4	7	
1	Lokalizacja	peryferyjna	peryferyjna	dobra	dobra
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	dobry	bardzo dobry
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	tak	tak	brak	brak
4	Bonitacja gleby	dobra	bardzo dobra	słaba	słaba
5	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	4,47	4,28	2,41	X
6	Data transakcji	23.01.2021	13.11.2020	18.01.2021	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	dobra	peryferyjna	30,00%	0,87	0,43
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dobry	30,00%	0,87	0,43
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	tak	20,00%	0,58	-0,58
4	Bonitacja gleby	słaba	dobra	20,00%	0,58	-0,29
						-0,01

cena nieruchomości nr 2 – 4,47 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 4,47 - 0,01 = 4,46 PLN/m²

b) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 4:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 4	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Lokalizacja	dobra	peryferyjna	30,00%	0,87	0,43
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dobry	30,00%	0,87	0,43
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	tak	20,00%	0,58	-0,58
4	Bonitacja gleby	słaba	bardzo dobra	20,00%	0,58	-0,58
						-0,30

cena nieruchomości nr 4 – 4,28 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 4,28 - 0,30 = 3,98 PLN/m²

c) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 7:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 7	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Lokalizacja	dobra	dobra	30,00%	0,87	0
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dobry	30,00%	0,87	0,43
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	brak	20,00%	0,58	0
4	Bonitacja gleby	słaba	słaba	20,00%	0,58	0
						0,43

cena nieruchomości nr 7 – 2,41 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 2,41 + 0,43 = 2,84 PLN/m²

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

$$W_{1m^2} = (4,46 + 3,98 + 2,84) / 3 = 3,76 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa działki nr 890/2 obręb 0006 Łubno:

$$W_{N \text{ dz. } 890/2} = 3,76 \text{ PLN/m}^2 \times 3.010,00 \text{ m}^2 = 11.317,60 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{N \text{ dz. } 890/2} = 11.318,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: jedenaście tysięcy trzysta osiemnaście

14. Obliczenie wartości działek leśnych.

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 warstwą
		dobry	dostęp do drogi nieutwardzonej, polnej, leśnej
		brak	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 minimalna – $C_{\min} = 2,07 \text{ PLN/m}^2$

cena maksymalna – $C_{\max} = 6,00 \text{ PLN/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 6,00 \text{ PLN/m}^2 - 2,07 \text{ PLN/m}^2 = 3,73 \text{ PLN/m}^2$$

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Lokalizacja	30,00%	1,12
2	Dostęp do drogi	30,00%	1,12
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	20,00%	0,75
4	Bonitacja lasu	20,00%	0,75
	Razem	100,00%	3,73

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	dobra	peryferyjna	peryferyjna	dobra
2	Dostęp do drogi	brak	dobry	dobry	dobry
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	brak	ograniczone	ograniczone	brak
4	Bonitacja lasu	dobra	dobra	dobra	słaba
5	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	2,27	3,93	3,91	X
6	Data transakcji	27.04.2020	07.04.2021	05.03.2021	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	dobra	dobra	30,00%	1,12	0
2	Dostęp do drogi	dobry	brak	30,00%	1,12	0,56
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	brak	brak	20,00%	0,75	0
4	Bonitacja lasu	słaba	dobra	20,00%	0,75	-0,37
						0,19

cena nieruchomości nr 2 – 2,27 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki $2,27 + 0,19 = 2,46$ PLN/m²

b) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 4:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 4	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Lokalizacja	dobra	peryferyjna	30,00%	1,12	0,56
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	30,00%	1,12	0
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	brak	ograniczone	20,00%	0,75	-0,37
4	Bonitacja lasu	słaba	dobra	20,00%	0,75	-0,37
						-0,18

cena nieruchomości nr 4 – 3,93 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki $3,93 - 0,18 = 3,75$ PLN/m²

c) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 7:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 7	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Lokalizacja	dobra	peryferyjna	30,00%	1,12	0,56
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	30,00%	1,12	0
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	brak	ograniczone	20,00%	0,75	-0,37
4	Bonitacja lasu	słaba	dobra	20,00%	0,75	-0,37
						-0,18

cena nieruchomości nr 7 – 3,91 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki $3,91 - 0,18 = 3,73$ PLN/m²

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

$$W_{m^2} = (2,46 + 3,75 + 3,73) / 3 = 3,31 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa działki leśnej niezabudowanej nr 845 obręb 0006 Łubno:

$$W_{N \text{ dz. } 845} = 3,31 \text{ PLN/m}^2 \times 5.316,00 \text{ m}^2 = 17.595,96 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{N \text{ dz. } 845} = 17.596,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: siedemnaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt sześć

Wartość rynkowa działki leśnej niezabudowanej nr 912 obręb 0006 Łubno:

$$W_{N \text{ dz. } 912} = 3,31 \text{ PLN/m}^2 \times 3.170,00 \text{ m}^2 = 10.492,70 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{N \text{ dz. } 912} = 10.493,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dziesięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt trzy

Wartość nieruchomości łącznie:

$$W_N = 11.318,00 + 10.493,00 + 17.596,00 = 39.407,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta siedem

15. Wynik końcowy wyceny i wnioski.

Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości gruntowej opisanej jako działki gruntu nr 890/2, 912 i 845 położona w miejscowości Łubno, gmina Dynów określona na dzień 28.05.2022 wynosi łącznie: **39.407,00 PLN**; *słownie złotych: trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta siedem*.

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 niezurbanizowanych. Działki położone są w ponocnej części miejscowości Łubno w niewielkiej odległości od drogi ponadlokalnej. Działki o przeznaczeniu leśnym o kształtach nieregularnych o niekorzystnym układzie fizycznym (działki ze spadkami) porośnięte drzewostanem mieszanym i krzewami zaniedbane i nieużytkowane. Działka rolna odłogowana od wielu lat porośnięta trawą łąkowa i pojedynczymi drzewami i krzewami, również o niekorzystnym układzie fizycznym (działka pochyłą).

16. Klauzule i zastrzeżenia.

1. Operat wykonano zgodnie z przepisami prawa przy wykorzystaniu metodyki określonej przez Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
2. Operat może być wykorzystany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.
3. Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
4. Rzecznawca 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.2021 r. z dnia 21 października 2021 poz. 1899: „Wykorzystane w operacie szacunkowym dane poświadczane przez rzeczoznawcę majątkowego mogą mieć formę wypisów i wyrysów z dokumentów lub rejestrów, o których mowa w ust. 1.”
6. Obliczeń dokonano przy wykorzystaniu programu NUMBERS 12.0.
7. Oszacowana wartość jest wartością netto, bez podatku VAT.

Sporządził:

.....

Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Usytuowanie nieruchomości na mapie.
3. Odpis elektroniczny z księgi wieczystej nr RZ2Z/00057887/8.
4. Informacja z rejestru gruntów.
5. Kopia mapy zasadniczej.

Załącznik nr 1

Dokumentacja fotograficzna.

Działka 890/2



Działka 912

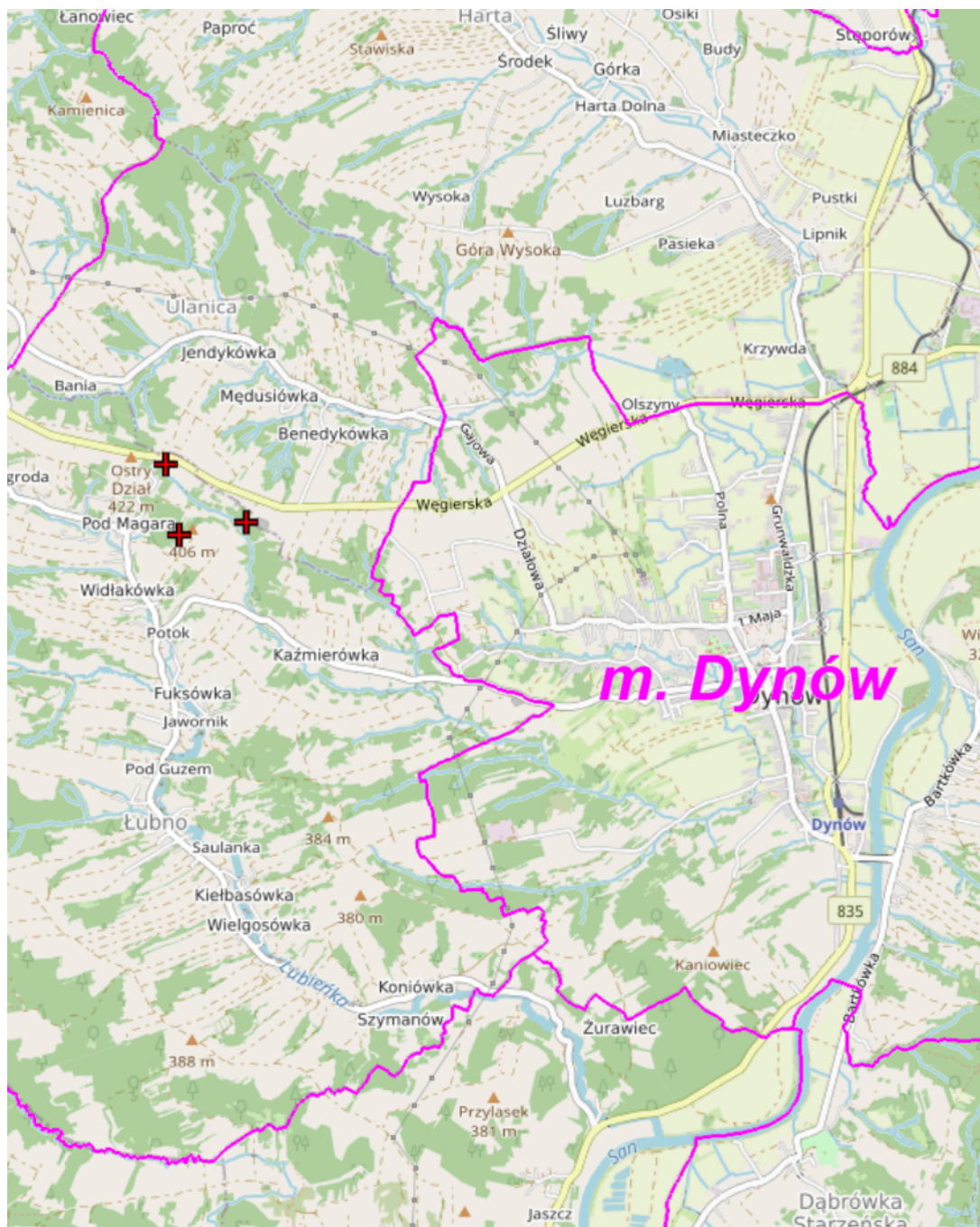


Działka 845



Załącznik nr 2

Usytuowanie nieruchomości na mapie.



Znakiem „+” oznaczono położenie działek.