

OPERAT SZACUNKOWY

Wycena prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka gruntu nr 4059, obręb ewidencyjny nr 0004 Hyżne, gmina Hyżne, powiat rzeszowski ziemski, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr RZ2Z/00040572/5.



Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb prowadzonego postępowania nr Km 1203/17 i Km 5/20 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie.

Oszacowana wartość:

66.719,00 PLN

Słownie złotych: sześćdziesiąt sześć tysięcy siedemset dziewiętnaście

Sporządził:

Rzeszów, dnia 22.05.2023 r.

Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	3
2. Cel wyceny.....	3
3. Podstawy formalne i materialne wyceny.....	3
3.1. Podstawa formalna.....	3
3.2. Podstawy prawne.....	3
3.3. Podstawy metodologiczne.....	3
4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).....	4
5. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.....	4
6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.....	4
6.1. Stan prawny.....	4
6.2. Stan otoczenia nieruchomości.....	5
6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.....	6
7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.....	6
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	7
9. Wskazanie rodzaju określonej wartości.....	8
10. Wybór podejścia i metody wyceny.....	8
11. Dane z rynku nieruchomości.....	10
12. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.....	11
13. Obliczenie wartości gruntu.....	11
14. Wynik końcowy wyceny i wnioski.....	13
15. Klauzule i zastrzeżenia.....	14
Załączniki.....	14

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka gruntu nr 4059, obręb ewidencyjny nr 0004 Hyżne, gmina Hyżne, powiat rzeszowski ziemski, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr RZZZ/00040572/5.

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 1203/17 i Km 5/20 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie.

3. Podstawy formalne i materialne wyceny.

3.1. Podstawa formalna.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie o powołaniu Krzysztofa Telega jako biegłego do oszacowania wartości nieruchomości, położonych w miejscowości Hyżne, w postępowaniu o sygn. akt Km 1203/17 i Km 5/20.

3.2. Podstawy prawne.

Podstawę prawną stanowi:

1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. - tekst jednolity Dz.U.2023 r. z dnia 24 lutego 2023 poz. 344.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. W sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Dz.U.2021 poz. 555 z dnia 26 marca 2021 r. - tekst jednolity.
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny - Dz.U.2022 z dnia 29.06.2022 r. poz. 1360 - tekst jednolity.
4. Ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6.07.1982 r - Dz.U.2019 poz. 2204 z dnia 14.11.2019 r. - tekst jednolity.
5. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości. - Dz. U. 2016 z dnia 17.08.2016 r. poz. 1263.

3.3. Podstawy metodologiczne.

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

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

4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).

1. Księga wieczysta nr RZ2Z/00040572/5.
2. Informacja z rejestru gruntów.
3. Kopia mapy zasadniczej.
4. Informacje uzyskane z Urzędu Gminy Hyżne dotyczące zagospodarowania przestrzennego gminy.
5. Wizja lokalna na nieruchomości dnia 21.04.2023, w trakcie których dokonano oględzin nieruchomości i otoczenia
6. Informacje z właściwego terytorialnie starostwa powiatowego na temat cen transakcyjnych kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie powiatu.
7. Dane własne dotyczące zrealizowanych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym i regionalnym dla wycenianej nieruchomości.

5. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data sporządzenia wyceny	22.05.2023
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	22.05.2023
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	21.04.2023
Data dokonania oględzin nieruchomości	21.04.2023

6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

6.1. Stan prawny.

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

Księga wieczysta nr RZ2Z/00040572/5 – typ księgi: nieruchomość gruntowa.

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, RZESZOWSKI, HYŻNE, HYŻNE.

nr działki 4059;

sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE, PS - PASTWISKA TRWAŁE, obszar: 1,3700 ha.

obszar całej nieruchomości: 1,3700 ha.

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

Dział II - właściciel:

Dorota Lampart i Grzegorz Lampart w całości jako WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Inny wpis: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ STANOWIĄCĄ WŁASNOŚĆ DŁUŻNIKÓW GRZEGORZA LAMPART I DOROTY LAMPART NA PRAWACH WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ MAŁŻEŃSKIEJ, Z WNIOSKU WIERZycIELA ZBI-

GNIEWA SZELIGA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO TJ. NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE I NC 325/17 Z DNIA 29.09.2017 ROKU ZAOPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 17.10.2017 ROKU. PRZYŁĄCZENIE DO WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ STANOWIĄCĄ WŁASNOŚĆ DŁUŻNIKÓW GRZEGORZA LAMPART I DOROTY LAMPART NA PRAWACH WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ MAŁŻEŃSKIEJ, Z WNIOSKU WIERZycIELA BANK NOWY S.A. W POZNANIU, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO TJ. NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W RZESZOWIE I NC 108/18 Z DNIA 11.04.2018 ROKU ZAOPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 24.05.2018 ROKU. Na rzecz BANK NOWY SPÓŁKA AKCYJNA i Zbigniew Szeliga.

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka przymusowa łączna: 362.574,73 PLN - CELEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY NALEŻNOŚCI ZASĄDZONEJ NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2017 ROKU WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W RZESZOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY SYGN. AKT I NC 325/17 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU. Księgi współobciążone: RZ2Z/00056545/2, RZ2Z/00047360/5, RZ2Z/00042585/3, RZ2Z/00028337/6, RZ2Z/00030875/6, RZ2Z/00006902/8, RZ2Z/00006903/5, RZ2Z/00043625/3, RZ2Z/00015102/6. Z URZĘDU DZKW/RZ2Z/4389/19 - W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGĘ WSPÓŁOBCIĄŻONĄ WOBEK WYKREŚLENIA HIPOTEKI W KW.NR RZ2Z/00006858/4. Na rzecz Zbigniew Szeliga.

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów:

Jednostka ewidencyjna: Hyżne, obręb 0004 Hyżne,

działka nr 4059 - powierzchnia 1,37 ha; PsIV pastwiska trwałe 0,05 ha, RIIBb grunty orne 0,39 ha, RIVa grunty orne 0,50 ha, RIVb grunty orne 0,18 ha, Lzr-RIVa grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych 0,11 ha, Lzr-RIIBb grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych 0,14 ha.

6.2. Stan otoczenia nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa położona jest na terenie miejscowości Hyżne w ramach gminy Hyżne.

Gmina Hyżne graniczy od południowego wschodu z gminą Dynów, od północy z gminą Chmielnik, od północnego – zachodu z gminą Tyczyn, od południowego – zachodu z gminą Błażowa, od wschodu z gminą Jawornik Polski. Obszar całej gminy wchodzi w skład Pogórza Dynowskiego. Charakterystyczną cechą tego terenu jest urozmaicony, wyżynno – pagórkowaty krajobraz, z licznymi dolinami rzek i potoków. Większa część obszaru gminy położona jest w zlewni rzeki Strug nad potokiem Tatyna. – wschodu z gminą Markowa. Cały teren gminy leży w obrębie Hyżneńsko – Gwoźnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przez gminę przebiega między innymi wojewódzka droga łącząca Rzeszów z Przemyślem oraz dogodna, prowadząca po urokliwych terenach Podkarpacia droga w kierunku Bieszczadów. Oprócz ważnych szlaków kołowych przez obszar gminy przebiega kolejka wąskotorowa Przeworsk – Dynów.

Obszar, na którym znajduje się wyceniane nieruchomości jest terenem pofałdowanym. Ota-
czający teren zagospodarowany rolniczo, głównie łąki, tereny zalesione i zakrzewione oraz
nieużytki. Tereny z zabudową mieszkaniową i zagrodową wsi Hyżne znajdują się w większości
w obszarach doliny (na północ od miejsca położenia nieruchomości wycenianej - ok. 1,2 km),
przez którą przebiega droga wojewódzka 878 pozwalająca na dogodne połączenia w kierun-
ku Rzeszowa oraz Dynowa czy Przemyśla. Obszar położenia przedmiotowej nieruchomości
oddalony od miasta Rzeszowa ok. 25 km.

6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.

Nieruchomość gruntowa opisana jako działka gruntu nr 4059 nie jest zabudowana. Po-
wierzchnia ww. działki wynosi 13.700,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0004 Hyżne). Kształt regu-
larny wąski i bardzo wydłużony. Działka stanowi użytek rolno-leśny w części północnej czę-
ściowo użytkowany rolniczo łącznie z działką sąsiednią, w części centralnej i południowej te-
ren działki nieużytkowany porośnięty drzewami wielogatunkowymi i krzewami, nieoczyszczono-
ny. Działka usytuowana na wierzcholinie górskiej z pochyleniem w kierunku północnym i po-
łudniowym (tu nachylenie znaczne). Północną granicą przylega do drogi polnej.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak, (w części północnej przez działkę przebiega linia energetyczna niskiego napięcia)
- dojazd do działki: droga gminna lokalna nieutwardzona,
- warunki terenowe zadowalające, teren pochyły,
- warunki lokalizacyjne peryferyjne,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - peryferyjne.

7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości
ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypad-
ku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków za-
gospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodaro-
wania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, uwzględnia się faktyczny sposób użyt-
kowania nieruchomości.

Na dzień dzisiejszy obszar, na którym znajdują się nieruchomości położone w miejscowości
Hyżne jest objęty ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania prze-
strzennego gminy Hyżne.

Zgodnie z Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy
Hyżne, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/134/01 Rady Gminy Hyżne z dnia 29 czerwca 2001r.,
z późn. zm., wyceniana nieruchomość znajduje się w obszarach oznaczonych symbolem RP -
tereny rolne bez prawa zabudowy.

Dodatkowo niniejszy obszar znajduje się w Hyżnieńsko - Gwoźnickim Obszarze Chronionego
Krajobrazu utworzonego na podstawie Rozporządzenia Nr 35/92 Wojewody Rzeszowskiego
z dnia 14 lipca 1992 r. w sprawie zasad zagospodarowania obszarów chronionego krajobrazu
na terenie województwa rzeszowskiego (ogłoszenie - Dziennik Urzędowy Województwa Rze-
szowskiego Nr 7 poz. 74).

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 rolnych.

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe o przeznaczeniu rolniczym, będące przedmiotem transakcji kupna – sprzedaży,

Obszar rynku: gmina Hyżne,

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

Pod uwagę wzięto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych powierzchniach, walorach lokalizacyjnych. Badanie rynku nieruchomości dokonano na podstawie aktów notarialnych rejestrów cen i wartości właściwego terytorialnie starostwa powiatowego oraz w oparciu o informacje uzyskane od pośredników w obrocie nieruchomościami.

W zakresie nieruchomości rolnych ze względu na stan zagospodarowania przedmiotowej działki gdzie mamy do czynienia z obszarem zagospodarowanym rolniczo, a sama nieruchomość stanowi łąkę użytkowaną.

W 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 o znacznym zalesieniu i zadrzewieniu oraz słabej jakości glebach), na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość.

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 zaobserwowano, że ilość zawieranych transakcji gruntami niezabudowanymi nie objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wzrosła. Niezaprzeczalnym faktem jest również, że w ostatnich dwóch latach mieliśmy w Polsce i na Świecie specyficzną sytuację związaną z pandemią COVID-19. W tym też czasie na ilość zawieranych transakcji miała też wpływ niepewność inwestycyjną związana z rozwojem, bądź nie, pandemii. Analizowany okres byłby stosunkowo przychylny dla prowadzenia nowych inwestycji m.in

developerskich jak i prywatnych czy rozwoju terenów rolniczych, jednakże sytuacja uległa znacznej zmianie od lutego 2022 roku (wojna w Ukrainie, pogłębiający się kryzys energetyczny i surowcowy). To przełożyło się na zmniejszenie aktywności inwestycyjnej i gospodarczej na rynku nieruchomości a tym samym ma, i będzie miało jeszcze większy wpływ na rynek nieruchomości w Polsce i na Świecie w nadchodzącej najbliższej przyszłości.

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

9. Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Mając na uwadze cel wyceny określę 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 rozsądnie 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 *podejścia porównawczego, metoda korygowania ceny średniej*.

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.4 Rozporządzenia: „Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach 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. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

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 korygowania ceny średniej.

Zastosowanie metody korygowania ceny średniej wymaga zastosowania następującej procedury szacowania nieruchomości:

- 1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- 2) Aktualizacja cen na datę wyceny,
- 3) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- 4) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- 5) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,

- 6) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- 7) Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}),
- 8) Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- 9) Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- 10) Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}].
- 11) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wielkość i – tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących,

12) określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (w niniejszym operacie m^2 powierzchni wycenianego gruntu).

11. Dane z rynku nieruchomości.

Tabela 1 – nieruchomości gruntowe o przeznaczeniu rolniczym.

Lp	Ulica	Rep. A.	Data transakcji	Powierzchność	Cena transakcyjna	Cena 1 m^2
1	Wólka Hyżnieńska	172/2023	24.01.2023	5 400	10 000,00	1,85
2	Szklary	6032/2022	12.08.2022	10 800	30 000,00	2,77
3	Szklary	3257/2022	22.08.2022	4 200	12 500,00	2,97
4	Szklary	257/2023	17.01.2023	7 800	32 000,00	4,10
5	Wólka Hyżnieńska	5234/2022	23.09.2022	2 400	10 000,00	4,16
6	Brzezówka	1782/2022	27.07.2022	2 300	10 000,00	4,34
7	Hyżne	4279/2022	08.08.2022	3 300	16 500,00	5,00
8	Brzezówka	2392/2022	30.09.2022	2 900	14 500,00	5,00
9	Hyżne	1686/2022	18.07.2022	2 000	10 000,00	5,00
10	Hyżne	5073/2022	15.09.2022	1 600	8 000,00	5,00
11	Hyżne	1965/2022	18.08.2022	2 900	20 000,00	6,89
					Cena śr.	4,28

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.

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	Położenie - 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 rolnej
		dobra	oddalone od centrum miejscowości w terenie o większej odległości od komunikacji, sąsiedztwo zabudowy mieszanej, utrudnienia w prowadzeniu działalności rolnej
		peryferyjna	położenie na obrzeżach miejscowości oraz dużej odległości od komunikacji, znaczne utrudnienia w prowadzeniu działalności rolnej (np. sąsiedztwo lasów, terenów zalewowych itp.)
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dostęp do publicznej drogi gminnej lub innej o nawierzchni utwardzonej warstwą bitumiczną
		dobry	dostęp do publicznej drogi nieutwardzonej, polnej
		słaby	brak dostępu do drogi lub brak uregulowanego dostępu do drogi (dojazd faktyczny za pośrednictwem działek sąsiednich)

3	Prowadzenie gospodarki rolnej	tak	działka użytkowana rolniczo
		ograniczone	utrudniony teren (np zbocze górskie) dla prowadzenia gospodarki rolnej, działka stanowiąca łąkę lub pastwisko
		brak	brak prowadzenia gospodarki rolnej - działka odłogowana, zaniedbana
4	Bonitacja gleby	bardzo dobra	klasa RI i RII
		dobra	klasa RIIIa RIIIb RIVa RIVb
		słaba	klasy pozostałe w tym łąki i pastwiska oraz grunty zadrzewione i zakrzewione niezależnie od klasy

Ustalenie zakresu zmienności cen, ceny średniej i zakresu sumy współczynników korygujących.

Cena min	1,85
Cena max	6,89
Cena średnia	4,28
Zakres współczynników	
Granica dolna $G_d = C_{min} / C_{sr} =$	0,432
Granica górna $G_g = C_{max} / C_{sr} =$	1,610

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Położenie - lokalizacja	W1	30,00%
2	Dostęp do drogi	W2	30,00%
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	W3	20,00%
4	Bonitacja gleby	W4	20,00%
			100,00%

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla nieruchomości gruntowych.

Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej dla nieruchomości gruntowych położonych w terenach rolniczych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości		Nieruchomość wyceniana
		C min	C max	
1	Powierzchnia działki	5 400	2 900	13 700
2	Ukształtowanie terenu	teren pofałdowany	teren płaski	teren pofałdowany
3	Otoczenie	tereny rolniczo-leśne	tereny mieszane mieszkaniowo rolnicze	tereny rolniczo-leśne
4	Odległość do infrastruktury i terenów mieszkaniowo-zagro-	peryferyjna	dobra	peryferyjna
5	Dojazd	słaby	dobry	dobry
6	Lokalizacja szczegółowa	Wólka Hyżnieńska	Hyżne	HYŻNE
7	Sąsiedztwo	niekorzystne	bardzo korzystne	niekorzystne

8	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	1,85	6,89	X
9	Data transakcji	24.01.2023	18.08.2022	X

Cechy rynkowe nieruchomości przyjętych do porównań.

Wyceniana nieruchomość w ocenie przyjętych do porównania cech nieruchomości przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnione cechy do porównań	Charakterystyka porównywalnych nieruchomości		
		C min	C max	nieruchomość wyceniana
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	bardzo dobra	peryferyjna
2	Dostęp do drogi	słaby	dobry	dobry
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	tak	ograniczone
4	Bonitacja gleby	słaba	dobra	dobra

Tabela określająca sumę współczynników korygujących i obliczenie wartości.

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w %	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników ui
1	2	3	4		5
1	Położenie - lokalizacja	30,00%	0,130	0,483	0,130
2	Dostęp do drogi	30,00%	0,130	0,483	0,483
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	20,00%	0,086	0,322	0,204
4	Bonitacja gleby	20,00%	0,086	0,322	0,322
Suma		100,00%	0,432	1,610	1,139
Cena średnia					4,28
Cena 1 m ² po skorygowaniu					4,87
Powierzchnia działki nr			4059	13 700,00	
Wartość działki nr			4059	66 719,00	

Wartość nieruchomości po zaokrągleniu:

$$W_N = 66.719,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: sześćdziesiąt sześć tysięcy siedemset dziewiętnaście

14. Wynik końcowy wyceny i wnioski.

Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr RZZZ/00040572/5 określona na dzień 22.05.2023 wynosi: **66.719,00 PLN**; słownie złotych: sześćdziesiąt sześć tysięcy siedemset dziewiętnaście.

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 rolna położona w obszarze pofałdowanym z miejscowymi nierównościami, z możliwym dojazdem drogą polną częściowo utwardzoną. Działka stanowi obszar częściowo użytkowany rolniczo i częściowo porośniętą drzewami i krzewami samosiewnymi.

15. 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 techniczno-użytkowy 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.2023 r. z dnia 24 luty 2023 poz. 344: „Wykorzystane w operacie szacunkowym dane poświadczone przez rzeczoznawcę majątkowego mogą mieć formę wypisów i wrysów z dokumentów lub rejestrów, o których mowa w ust. 1.”
6. Obliczeń dokonano przy wykorzystaniu programu NUMBERS 13.0.
7. Oszacowana wartość jest wartością netto, bez podatku VAT.

Sporządził:

.....

Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Usytuowanie nieruchomości na mapie.
3. Odpis z księgi wieczystej nr RZ2Z/00040572/5.
4. Informacja z rejestru gruntów.
5. Kopia mapy zasadniczej.

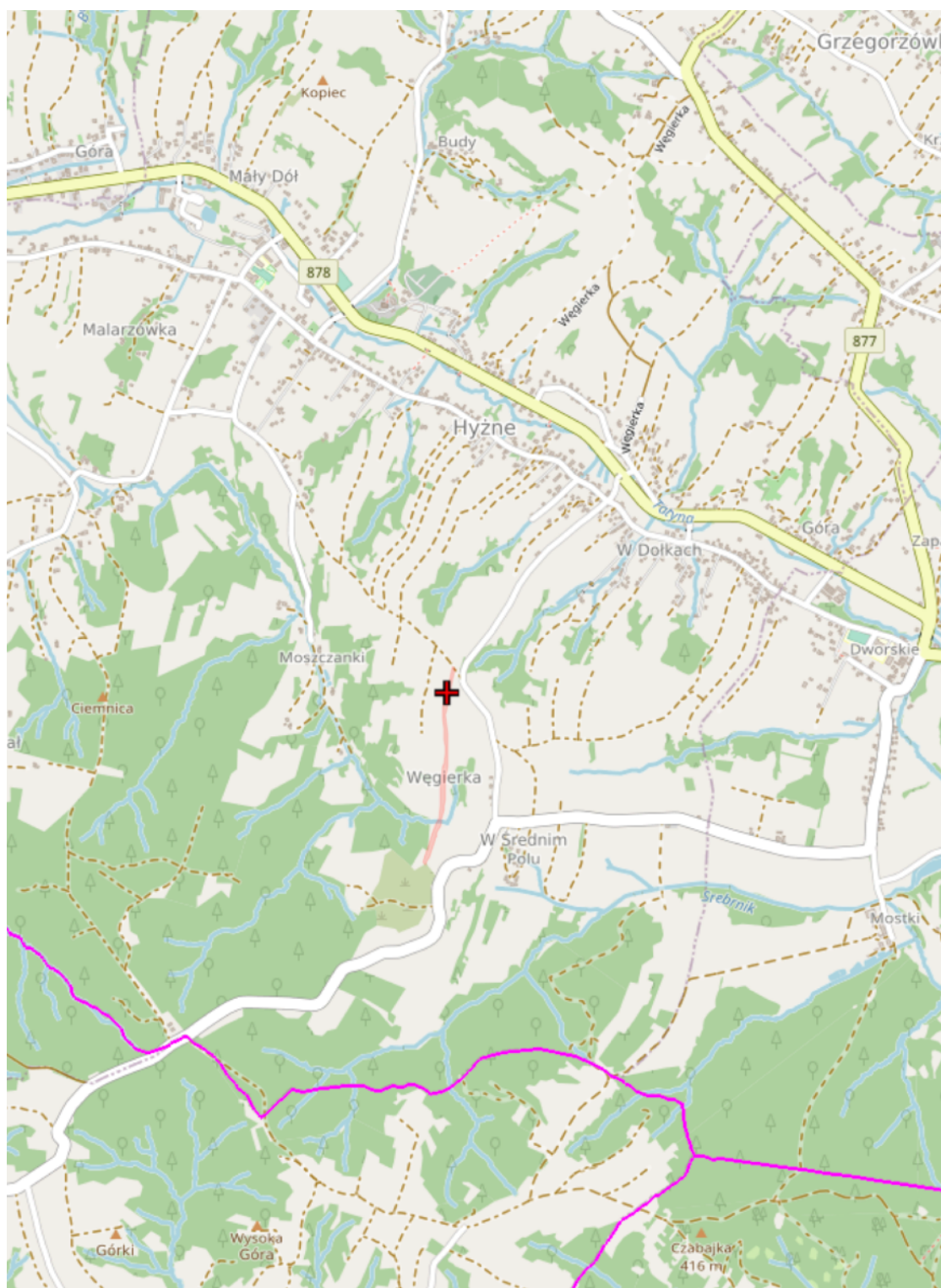
Załącznik nr 1

Dokumentacja fotograficzna.



Załącznik nr 2

Usytuowanie nieruchomości na mapie.



Znakiem „+” oznaczono położenie działki.