

**BIEGŁY SĄDOWY – Marek Staszowski**  
W ZAKRESIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI I RUCHOMOŚCI  
\*Rzecznawca majątkowy upr. Nr 2266

23-300 Janów Lubelski

ul. Sikorskiego 3

telefon/fax. / 15 / 872-49-37

## **ZAŁĄCZNIK NR 1**

### **DO RAPORTU BIEGŁEGO SĄDOWEGO**

**WYCENA PRYWATNEGO MAJĄTKU UPADŁEGO PANA ROBERTA CHŁOST  
PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD FIRMĄ  
PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE „ART.-BUS” - CHŁOST ROBERT  
W UPADŁOŚCI Z SIEDZIBĄ W WOLI MIELECKIEJ**

## **NIERUCHOMOŚCI**

**OPIS I OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI  
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM  
JEDNORODZINNYM ZLOKALIZOWANYM W WOLI MIELECKIEJ NR 396,  
NA DZIAŁCE NR 1012/2 o pow. 0,2995ha  
Księga wieczysta KW NR TB1M/00049083/5**



Data sporządzenia opinii

**27. 04. 2018r.**

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

**27 .04. 2018r.**

**Wartość oszacował:**

**inż. Marek Staszowski**

**Janów Lubelski 27 kwietnia 2018r**

## **WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **Określenie nieruchomości**

- Położenie: **Wola Mielecka nr 396, gmina Mielec, powiat mielecki, woj. podkarpackie**
- Działka nr ew. 1012/2 o pow. 0,2995ha
- Księga wieczysta KW NR TB1M/00049083/5
- *Przeznaczenie w PZP - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.*

**Przez działkę przebiega wspólna droga prowadząca do wycenianej nieruchomości oraz do zakładu zlokalizowanego na działce sąsiedniej. Brak uregulowań prawnych dotyczących służebności drogi.**

### **Wskazanie praw przysługujących do nieruchomości**

Prawo własności.

### **Rodzaj nieruchomości lub sposób użytkowania**

Nieruchomość gruntowa zabudowanym budynkiem mieszkalnym z garażem w bryle budynku na dwa samochody.

### **Opis nieruchomości**

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z garażem dwu-stanowiskowym w bryle budynku. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Wola Mielecka nr 396 przy drodze asfaltowej gminnej prowadzącej przez wieś. Nieruchomość zlokalizowana jest ok 1km od granicy miasta Mielec. W odległości 780m w linii prostej przepływa rzeka Wisłoka. Przez teren nieruchomości przechodzi droga o nawierzchni asfaltowej, która jest drogą prowadzącą do zakładu zlokalizowanego na działce sąsiedniej tego samego właściciela. Przebiegająca przez działkę nr 1012/2 droga biegnąca wzdłuż granicy działki nie posiada uregulowanego stanu prawnego - nie jest wpisana w księdze wieczystej jako służebność przejazdu. Dostępność na posesję określono, jako bardzo dobra. Wjazd z drogi prywatnej na teren posesji kostką brukowa, chodniki wokół budynku. Teren przed wycenianym budynkiem mieszkalnym utwardzony kostką brukową. Działka w pełni uzbrojona w sieć elektryczną, przyłącze kanalizacyjne, wodociągowe i gazowe. Budynek mieszkalny wyposażony jest w ogrzewanie co i cwu z kotła gazowego + zbiornik na wodę użytkową + kominek, instalacja alarmowa. Okna trójwarstwowe z szybami antywłamaniowymi, żaluzje wewnętrzne. Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej z garażem dwu-stanowiskowym, bez podpiwniczenia. Budynek parterowy z poddaszem użytkowym. Obiekt o wysokim i nowoczesnym standardzie wykończenia. Budynek wybudowany w 1998r. o konstrukcji murowanej - mur trzywarstwowy. Całość przykryta dachem o konstrukcji drewnianej pokrytym dachówką. Stan techniczny bardzo dobry – zużycie techniczne na poziomie 8,53%  
Cała nieruchomość posiada ogrodzenie – podmurówka betonowa i słupki murowane obłożone klinkierem. Teren wokół budynku korzystnie zagospodarowany – obsadzony ozdobnymi iglakami i krzewami.

**Powierzchnia zabudowy całego budynku obejmująca część mieszkalną i część garażową wynosi  $59m^2 + 54m^2 = 213m^2$**

### **Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej składników majątku Pana Roberta Chłost prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „ART.-BUS” - Chłost Robert w upadłości z/s w Woli Mieleckiej na potrzeby sprzedaży przez Syndyka.

### **Zastosowane podejście metoda i technika**

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

**Wartość rynkowa**

- ❖ Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z garażem dwustanowiskowym w bryle budynku położonym w Woli Mieleckiej nr 396 ob. 47 Wola Mielecka, gmina Miele , powiat mielecki , woj. podkarpackie wraz z wartością rynkową prawa własności działki nr 1012/2 o pow. 0,2995ha z elementami zagospodarowania uzbrojenia i infrastrukturą techniczną, określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi:

**571 860,00 zł**

Słownie: pięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy osiemset sześćdziesiąt złotych

**Powyzsza wartość uwzględnia utrudnienia związane z brakiem uregulowań prawnych dotyczących służebności drogi koniecznej.**

**Data określenia wartości**

27.04.2018r..

**Data sporządzenia operatu**

27.04.2018r.

**Wartość rynkową nieruchomości oszacował**

inż. Marek Staszowski

Janów Lubelski 27 kwietnia 2018r.

## SPIS TREŚCI

<b>1.</b>	<b>PODSTAWY FORMALNO –PRAWNE</b>	5
1.1.	Podstawy formalne	5
1.2.	Przedmiot wyceny	5
1.3.	Zakres wyceny	5
1.4.	Cel wyceny	5
1.5.	Podstawy prawne	5
1.6.	Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości	6
1.7.	Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości	6
<b>2.</b>	<b>OPIS NIERUCHOMOŚCI</b>	6
2.1.	Stan prawny – księga wieczysta	6
2.2.	Stan prawny – dane z rejestru gruntów	10
2.3.	Stan prawny – dane z kartoteki budynków	10
2.4.	Stan techniczno – użytkowy, mapy	11
2.5.	Opis działek nr 1012/2 i 1012/3 o pow. 0,5454 ha	12
2.6.	Opis budynku mieszkalnego	14
2.7.	Ustalenie ważonego stopnia zużycia technicznego budynku	16
<b>3.</b>	<b>PRZYJĘTE PROCEDURY SZACOWANIA</b>	17
3.1.	Rodzaj określonej wartości	17
3.2.	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	18
3.3.	Procedury związane ze stosowaniem metod w podejściu porównawczym	18
<b>4.</b>	<b>OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI</b>	19
4.1.	Charakterystyka rynku lokalnego nieruchomości zabudowanych	19
4.2.	Analiza transakcji porównawczych	20
4.3.	Nieruchomości gruntowe wybrane na rynku lokalnym	21
4.4.	Analiza transakcji	22
4.5.	Zakres kwotowy poszczególnych cech	22
4.6.	Charakterystyka rynku i szacowanej nier. w aspekcie cech rynkowych	23
4.7.	Zestawienie nieruchomości, których cechy i ceny transakcyjne zostały ustalone	23
4.8.	Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych	24
4.9.	Obliczanie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej	25
<b>5.</b>	<b>WNIOSKI KOŃCOWE</b>	25
<b>6.</b>	<b>ZASTRZEŻENIA I UWAGI</b>	25
<b>7.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI</b>	26

## 1. PODSTAWY FORMALNO –PRAWNE

### 1.1. Podstawy formalne

**Zleceniodawca:** Syndyk Masy Upadłości upadłego Roberta Chłost – „Zakład Przedsiębiorstwo Wielobranżowe ART.-BUS” w upadłości z siedzibą w Woli Mieleckiej -

**Wykonawca :** inż. Marek Staszowski zam. 23-300 Janów Lubelski. ul. Gen. Sikorskiego 3

- Rzeczoznawca Majątkowy upr. nr 2266 nadane dnia 31.12.96r przez Ministra G P i B. M
- Biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu z zakresu szacowanie nieruchomości ruchomości , przedsiębiorstw oraz praw majątkowych. Decyzja; A: 0151/17 z 29.12.2017r

### 1.2. Przedmiot wyceny

Przedmiotem opracowania niniejszego operatu szacunkowego jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z garażem dwustanowiskowym w bryle budynku położona w Woli Mieleckiej nr 396 obręb 47 Wola Mielecka, gmina Mielec , powiat mielecki , woj. podkarpackie.

W skład nieruchomości wchodzi:

- prawo własności działki nr ew. 1012/2 o pow. 2995m<sup>2</sup>,
- prawo własności budynku mieszkalnego wolnostojącego z garażem w bryle budynku o powierzchni zabudowy 213m<sup>2</sup> – zgodna z powierzchnią w kartotece budynków.

Wyceniana nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą KW NR **TB1M/00049083/5** prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mielcu.

### 1.3. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym z garażem wraz z określeniem wartości rynkowej prawa własności działki nr 1012/2 o pow. 2995m<sup>2</sup> z elementami zagospodarowania uzbrojenia i infrastrukturą techniczną, określonej dla aktualnego sposobu użytkowania.

### 1.4. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej prywatnego majątku Pana Roberta Chłost prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „ART.-BUS” - Chłost Robert w upadłości z /s w Woli Mieleckiej na potrzeby sprzedaży przez Syndyka.

### 1.5. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - Dz.U. 1997 Nr 115 poz. 741, z późniejszymi zmianami )
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze Dz.U. 2003 nr 60 poz. 535
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21.09.2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane w formie Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny uchwalone uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, pomocniczo w charakterze Noty Interpretacyjnej ze zmianami.

## 1.6. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 06.04.2018r.
- Dane z aktów notarialnych o cenach sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie powiatu mieleckiego w okresie od 2016r. do 2018 r.
- Księga Wieczysta Kw. Nr **TB1M/00049083/5**.
- Wrys z mapy ewidencyjnej.
- Wrys z mapy zasadniczej .
- Wypis z rejestru gruntów.
- Wypis z kartoteki budynków
- Operat szacunkowy wyceny budynku mieszkalnego wykonany przez rzeczoznawcę Iwonę Gubernat
- Informacje uzyskane za pomocą Internetu
- Ustalenia w zakresie lokalizacji i usytuowania względem otoczenia i sąsiedniej zabudowy.
- Badanie aktów notarialnych z ostatnich 2 lat.
- MAPA GEOPORTAL.GOV.PL
- MAPA GOOGLE.

## 1.7. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

- Data sporządzenia wyceny **27 kwietnia 2018 r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny **27 kwietnia 2018 r.**
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny **27 kwietnia 2018 r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości **06 kwietnia 2018 r .**

## 2. OPIS NIERUCHOMOŚCI

### 2.1. Stan prawny – księga wieczysta

Nieruchomość gruntowa objęta jest księgą wieczysta KW NR **TB1M/00049083/5**. prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mielcu, w której wpisano:

- **Dział I – Oznaczenie nieruchomości**

		Nr wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2
<b>Działki ewidencyjne</b>		
Lp. 1.	---	Nr wpisu
Numer działki	1012/2	1, 2
Położenie ( <i>numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość</i> )	Lp. 1. 1. PODKARPACKIE, MIELECKI, MIELEC, WOLA MIELECKA	
Sposób korzystania	GRUNTY ORNE, TERENY MIESZKANIOWE	
Przyłączenie ( <i>obszar</i> )	0,2995 HA	
		Nr wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,2995 HA	1, 2

Wycena prywatnego majątku Upadłego Pana Roberta Chłost zam. w Woli Mieleckiej nr 396  
**Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalny - Załącznik nr.1**

			Nr wpisu
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B	2010-03-22 07:22:11	---
<b>Komentarz do migracji</b>			
			Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WPISANO DNIA 29.12.2000 R PEŁNA POSTAĆ WNIOSKU DZ KW 1361-2180/05		---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

- **Dział I SP – Spis praw związanych z własnością** – wolne od wpisów
- **Dział II – Właściciel**

<b>Właściciele</b>				
Lp. 1.	---			Nr wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie	Lp. 1.	1	1 /1	---3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ROBERT CHLOST, JAN, ANIELA			

- **Dział III Ciężary i ograniczenia**

Lp. 1.	---			Nr wpisu
Numer wpisu	1			44
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W SPRAWIE KM 342/17 Z WNIOSKU WIERZYCIELA POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI CHLOST ROBERT			
<b>DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>				
Nr wpisu	---			
44	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI ZNIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 342/17, 2017-07-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MIELCU ANDRZEJ JANUSZ; 146 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)			
	DZ. KW./TB1M/00005772/17/001, 2017-07-20 13:35:00, 2017-08-23-09.38.34.654688, NIE, 141-142 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)			

- **Dział IV Hipoteka**

Lp. 1.	---			Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	138340,00 (STO TRZYDZIEŚCI OSIEM TYSIĘCY TRZYSTA CZTERDZIEŚCI) CHF			
Wierzytelność i stosunek prawny	Lp. 1.	1	KREDYT	
Termin zapłaty	2035-09-01			
Inne informacje	KREDYT MIESZKANIOWY WŁASNY KĄT UDZIELONY UMOWĄ NR 203-121272797/306/2005 Z DNIA 15.09.2005 R. OPROCENTOWANIE KREDYTU JEST ZMIENNE I NA DZIEŃ 15.09.2005 R WYNOŚI 3,560% W STOSUNKU ROCZNYM			

**Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalny - Załącznik nr.1**

<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	<b>POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ I W MIELCU, WARSZAWA</b>	
Lp. 2.	---		Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>3</b>		4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>35969,00 (TRZYDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘCSET SZEŚCZDZIESIĄT DZIEWIĘĆ) CHF</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ODSETKI I INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU MIESZKANIOWEGO WŁASNY KĄT Z DNIA 15.09.2005 R NR 203-121272797/306/2005	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	<b>POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ I W MIELCU, WARSZAWA</b>	
Lp. 3.	---		Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>5</b>		6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>4011,00 (CZTERY TYSIĄCE JEDENAŚCIE) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚĆ GMINY MIELEC Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI PODATKOWYCH, OBEJMUJĄCĄ NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI., DECYZJA WÓJTA GMINY MIELEC Z DNIA 20.01.2012R., NR BF.3123.1.1587.2012, DECYZJA WÓJTA GMINY MIELEC Z DNIA 17.01.2013R., NR BF.3123.1.1501.2013.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>GMINA MIELEC, MIELEC, 69058191000000</b>	
Lp. 4.	---		Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>6</b>		8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>61595,70 (SZEŚCZDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY PIĘCSET DZIEWIĘCZDZIESIĄT PIĘĆ 70/100) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZALEGŁOŚCI W PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG (VAT) ZA MIESIĄCE : 8,12/2013 I OD 1 DO 10/2014R. W ŁĄCZNEJ KWOCIE 61595,70 ZŁ Z CZEGO KAPITAŁ 58 441,70 ZŁ I ODSETKI W KWOCIE 3 154 ZŁ. ODSETKI NALICZONE NA DZIEŃ 14.01.2015R. ORAZ DALSZE NALICZANE OD DNIA 15.01.2015R., TYTUŁY WYKONAWCZE : SM 6/3616/14 Z DNIA 11.12.2014R., SM 6/3356/14 Z DNIA 13.11.2014R., SM 6/3218/14 Z DNIA 10.10.2014R., SM 6/3059/14 Z DNIA 17.09.2014R., SM 6/2943/14 Z DNIA 22.08.2014R., SM 6/2671/14 Z DNIA 15.07.2014R., SM 6/2313/14 Z DNIA 12.06.2014R., SM 6/1845/14 Z DNIA 16.05.2014R., SM 6/1595/14 Z DNIA 11.04.2014R., SM 6/1224/14 Z DNIA 13.03.2014R., SM 6/1671/14 Z DNIA 18.04.2014R., SM 6/816/14 Z DNIA 28.02.2014R., SM 6/3658/13 Z DNIA 15.10.2013R.,	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W MIELCU, MIELEC, 69000114300000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>	
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>7</b>		21
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>8798,00 (OSIEM TYSIĘCY SIEDZEMSET)</b>		



**Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalny - Załącznik nr.1**

		<b>DZIEWIĘDZIESIĄT OSIEM) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZALEGŁOŚCI W PODATKU DOCHODOWYM ZA 2013 ROK PIT-36 W ŁĄCZNEJ KWOCIE 8798 ZŁ Z CZEGO KAPITAŁ 8 256 ZŁ I ODSETKI W KWOCIE 542 ZŁ. ODSETKI NALICZONE NA DZIEŃ 14.01.2015R. ORAZ DALSZE NALICZANE OD DNIA 15.01.2015R., TYTUŁ WYKONAWCZY SM 1/2068/14 Z DNIA 29.05.2014R.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.		<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W MIELCU, MIELEC, 69000114300000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>	
Lp. 6.	---			Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>8</b>			24, 25, 26,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>			27, 28, 29,
Suma (słownie), waluta	<b>84528,40 (OSIEMDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE PIĘĆSET DWADZIEŚCIA OSIEM 40/100) ZŁ</b>			30, 31, 32,
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI WOBEC SKARBU PAŃSTWA W PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG (VAT) ZA MIESIĄCE: 11,12/2014; 1, 2, 3, 5, 6, 7, 10/2015; 2, 3, 4, 5, 8, 10, 11, 12/2016; 1, 2, 3, 4/2017., TYTUŁ WYKONAWCZY NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W MIELCU: SM6/48/15, SM6/235/15, SM6717/15, SM6/864/15, SM6/1079/15, SM6/1714/15, SM6/1930/15, SM6/2011/15, SM6/2678/15, 1812-SW.522.863.2016,1812-SW.522.932.2016, 1812-SW.522.1185.2016, 1812-SW.522.1634.2016, 1812-SW.522.2263.2016, 1812-SW.522.2532.2016, 1812-SW.522.217.2017, 1812-SW.522.409.2017, 1812-SEW.723.849.2017, 1812-SEW.723.1016.2017, 1812-SEW.723.1106.2017, 1812-SEW.723.1387.2017.	33, 34, 35,
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.		<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W MIELCU, MIELEC, 69000114300000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>	36, 37, 38,
Lp. 7.	---			Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>9</b>			39, 40, 41,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>			42, 43
Suma (słownie), waluta	<b>12270,60 (DWANAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE SIEDZIEDZIESIĄT 60/100) ZŁ</b>			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI OD ZALEGŁOŚCI PODATKOWYCH., DECYZJA WÓJTA GMINY MIELEC NR: BF.3127.1.856.2016 Z DN. 28.01.2016R.; BF.3127.1.819.2017 Z DN. 17.01.2017R.; BF.3127.1.1010.2014 Z DN. 22.01.2014R.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		<b>GMINA MIELEC, MIELEC, 690581910</b>	
<b>Komentarz do migracji</b>				
				Nr wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>2</b>			---

## 2.2. Stan prawny – dane z rejestru gruntów

Starosta  
Powiatu Mieleskiego

Województwo : PODKARPACKIE

Powiat : MIELECKI

Jednostka ewidencyjna : 181105\_2 GMINA MIELEC

Obręb : 47 WOLA MIELECKA

Nr kancelaryjny : GO.6642.1 2017

### WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCI

z dnia: 2018-04-06

Jednostka rejestrowa : G.503

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. uż. [ha]	Pow. działki [ha]	inny dokument własności
1012/2	9	WOLA MIELECKA; 396	grunty rolne zabudowane	Br-R11a	0.2995	0.2995	
1012/3	9	WOLA MIELECKA; 396	grunty rolne zabudowane	Br-R11a	0.2459	0.2459	

Razem powierzchnia działek : 0.5454 ha

Słownie : pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt cztery m. kwadr.

Cała jednostka rejestrowa: 0.5454 ha

Słownie : pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt cztery m. kwadr.

## 2.3. Stan prawny – dane z kartoteki budynków

Zgodnie z kartoteką budynków i mapą ewidencyjną (ksero w załączniku ) budynek mieszkalny został podzielony na część mieszkalną i część gospodarczą. W rzeczywistości oba budynki tworzą jednorodną całość a nad częścią garażową znajdują się pokoje.

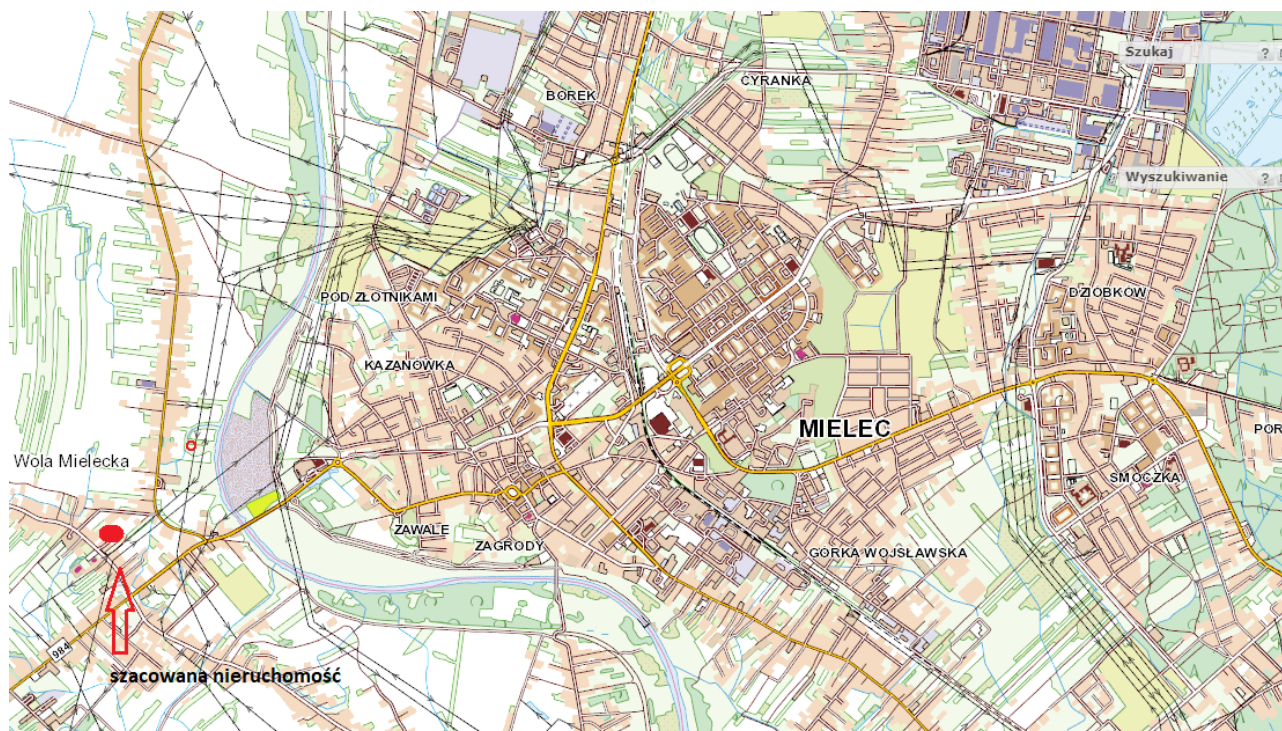
Zgodnie z kartoteką budynków powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego oznaczonego na mapie jako nr 1 wynosi 159m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia części garażowej oznaczona na mapie jako nr 2 wynosi 54m<sup>2</sup>.

Łączna powierzchnia budynku wynosi 213m<sup>2</sup>. Na podstawie obliczeń geoportalu – powierzchnia budynku pokrywa się z powierzchnią z ewidencji gruntów.

## 2.4. Stan techniczno – użytkowy, mapy



Dane Google Maps – kształt działki i lokalizacja drogi biegnącej wzdłuż szacowanej nieruchomości



Dane Google Maps – lokalizacja szacowanej nieruchomości w stosunku do Mielca



Dane geoportal.gov.pl – na mapie zaznaczono powierzchnię jaką zajmuje droga asfaltowa na całej długości działki. Jest to droga zwyczajowa – brak uregulowania prawnego dotyczącego służebności przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli działki sąsiedniej ( aktualnie jest ten sam właściciel).

## 2.5. Opis działek nr 1012/2 i 1012/3 o pow. 0,5454 ha

<p><b>Położenie:</b></p>	<p>Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Wola Mielecka nr 396 przy drodze asfaltowej prowadzącej przez wieś. Nieruchomość zlokalizowana jest ok 1km od granicy miasta Mielec. W odległości 780m w linii prostej przepływa rzeka Wisłoka. Nieruchomość położona jest przy drodze o nawierzchni asfaltowej gminnej . Przez teren nieruchomości przechodzi droga o nawierzchni asfaltowej , która jest jednocześnie drogą prowadzącą do zakładu zlokalizowanego na działce sąsiedniej. Przebiegająca przez działkę nr 1012/2 droga biegnąca wzdłuż granicy działki nie posiada uregulowanego stanu prawnego - nie jest wpisana w księdze wieczystej jako służebność przejazdu.</p> <p>Działka znajduje się w obrębie działek budowlanych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i działkami niezabudowanymi. Nieruchomość położona jest na terenie wioski gdzie znajduje się osiedle domów jednorodzinnych. Działka znajduje się w środkowej części wioski Wola Mielecka. W niedalekiej odległości znajduje się, Szkoła Podstawowa, sklepy, Kościół, punkty handlowo – usługowe. W odległości 400m w kierunku południowym droga wiejska przy której położona jest wyceniana nieruchomość krzyżuje się z drogą wojewódzką nr 984 prowadzącą do Mielca.</p>
<p><b>Otoczenie:</b></p>	<p>Otoczenie całej nieruchomości stanowi osiedle domów mieszkaniowych jednorodzinnych działki niezabudowane. Od północnego zachodu działka niezabudowana , za nią zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i siedliskowa. Od północnego wschodu nieruchomość zabudowana zakładem przemysłowym do którego droga prowadzi przez wycenianą posesję. Od południowego wschodu nieruchomość zabudowana budynkami siedliskowymi i zabudowa mieszkaniowa , od południowego zachodu ulica biegnąca przez wieś. Po drugiej stronie ulicy zlokalizowany jest kościół.</p>
<p><b>Wielkość i kształt działki</b></p>	<p>Szacowana nieruchomość składa się z 1 dużej działki o atrakcyjnej powierzchni 2995m<sup>2</sup> i korzystnym kształcie o wymiarach szerokość 33,60m i długość 88,36m<sup>2</sup> Powierzchnia działki korzystna.</p>

**Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalny - Załącznik nr.1**

<b>Utrudnienia</b>	Przez działkę wzdłuż dłuższego boku przechodzi droga asfaltowa która prowadzi do zakładu produkcyjnego zlokalizowanego na działce sąsiedniej za szacowaną nieruchomością. <b><u>Brak uregulowań prawnych dotyczących służebności drogi.</u></b>
<b>Dostępność:</b>	Nieruchomość położona jest przy drodze o nawierzchni asfaltowej gminnej Przebiegająca przez działkę nr 1012/2 droga biegnąca wzdłuż granicy działki nie posiada uregulowanego stanu prawnego - nie jest wpisana w księdze wieczystej jako służebność przejazdu. Dostępność na posesję określono, jako bardzo dobra. Wjazd z drogi prywatnej na teren posesji kostka brukowa , chodniki wokół budynku , teren przed budynkiem utwardzony kostką brukową.
<b>Topografia</b>	Zgodnie z mapą wysokościową teren działki w miarę płaski – na całej długości działki różnica terenu wynosi ok. 4m-6m
<b>Warunki geotechniczne</b>	Warunki geotechniczne są korzystne. Wyceniany budynek mieszkalny jednorodzinny jest obiektem budowlanym posiadającym w prostych warunkach gruntowych. Obiekt ten należy zaliczyć do pierwszej kategorii geotechnicznej.
<b>Zagospodarowanie</b>	Na działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem dwustanowiskowym w zabudowie wolnostojącej o pow. zabudowy 213m <sup>2</sup> (powierzchnię przyjęto zgodnie z danymi z kartoteki budynków ) . Wjazd na posesję utwardzony kostką brukową. Teren przed budynkiem utwardzony . Zagospodarowanie terenu bardzo dobre. Działka obsiana trawą. Wzdłuż ogrodzenia rosną iglaki i ozdobne krzewy , przed budynkiem ozdobne tereny zielone . Nieruchomość ogrodzona – ogrodzenie z podmurówką i słupki obłożone klinkierem. Ogólne zagospodarowanie i estetyka ogrodu bardzo dobra, teren zadbany czysty.
<b>Funkcja</b>	Z dniem 31 grudnia 2003 roku na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80 poz.717) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mielec stracił swą ważność. Zgodnie z art.154 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu , uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mielec wyceniana nieruchomość znajduje się w terenach budownictwa mieszkaniowego. Stwierdza się ,że obecna zabudowa działki nie koliduje z ustaleniami wcześniejszego planu oraz obecnego studium. Przeznaczenie działek ustalono na podstawie wypisów z rejestru gruntów wydanych przez Starostwo Powiatowe w Mielcu wynika, że działki te stanowią grunty rolne zabudowane oznaczone symbolem Br .
<b>Uzbrojenie</b>	Teren działki uzbrojony w zakresie energii elektrycznej, kanalizacji, wodociągu , gazu.
<b>Czynniki środowiskowe</b>	W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zakład - obecnie jest to budynek produkcyjny . Dostęp do budynku prowadzi przez drogę biegnącą przez wycenianą nieruchomość. Zlokalizowany w sąsiedztwie budynek przemysłowy na chwilę obecna jest obiektem zamkniętym , dlatego nie jest uciążliwy . Budynek mieszkalny jednorodzinny nie stanowi zagrożenia dla środowiska naturalnego. Nie jest źródłem emisji czynników szkodliwych dla otoczenia. Wody opadowe odprowadzane są na teren działki inwestora. Odpady stałe czasowo gromadzone zlokalizowane są w wyznaczonym do tego celu miejscu w odpowiednich pojemnikach.

## 2.6. Opis budynku mieszkalnego



Budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem dwustanowiskowym; budynek w zabudowie wolno stojącej, piętrowy z poddaszem użytkowym (wysokość 1 ½ kondygnacji mieszkalnej), brak podpiwniczenia.

Budynek oddany do użytku w 1998r. Budynek parterowy z poddaszem użytkowym, zaprojektowany w technologii tradycyjnej murowanej – mur trójwarstwowy, ze stropem ceramicznym typu Acerman. Dom przykryty dachem wielopołaciowym naczółkowym pokryty dachówką ceramiczną.

Na parterze budynku znajduje się garaż, korytarz, kuchnia, jadalnia połączona z salonem, salon z kominkiem i z wyjściem na taras, wc, pokój, otwarta klatka schodowa prowadząca na poddasze

Poddasze – na poddaszu znajdują się sypialnie, łazienka i garderoba, korytarz.

### **POWIERZCHNIA BUDYNKU**

Zgodnie z kartoteką budynków powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego oznaczonego na mapie jako nr 1 wynosi 159m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia części garażowej oznaczona na mapie jako nr 2 wynosi 54m<sup>2</sup>. Kartoteka budynków stanowi załącznik do opinii.



Łączna powierzchnia zabudowy budynku wynosi 213m<sup>2</sup>. Na podstawie obliczeń geoportalu – powierzchnia budynku pokrywa się z powierzchnią z ewidencji gruntów.

Powierzchnia budynku w operacie szacunkowym przekazanym przez właściciela zrobionym przez rzeczoznawcę Iwonę Gubernat celem zabezpieczenia hipoteki wynosi 328m<sup>2</sup>.

W trakcie wizji lojalnej, podczas której biegły nie przeprowadził pomiarów budynku – (na prośbę właściciela aby ograniczyć do minimum przebywanie w budynku) właściciel oznajmił, że powierzchnia użytkowa budynku wynosi ok. 175m<sup>2</sup>, a powierzchnia netto czyli podłogi ok. 245m<sup>2</sup>. Powierzchnia podana przez rzeczoznawcę jest powierzchnią zabudowy obejmującą powierzchnie tarasów i balkonów. Jako cenę jednostkową przyjęto powierzchnie zabudowy. Jako porównawcze przyjęto również działki zabudowane z budynkami określonymi wg powierzchni zabudowy.

---

## DANE DOTYCZĄCE BUDYNKU MIESZKALNEGO

- Pow. zabudowy	213m <sup>2</sup>
- pow. całkowita	328m <sup>2</sup>
- pow. użytkowa	175m <sup>2</sup>
- pow. netto	245m <sup>2</sup>

## Konstrukcja i wykończenie

### Układ konstrukcyjny

Budynek piętrowy z poddaszem użytkowym, nie podpiwniczony, zaprojektowany w technologii tradycyjnej murowanej ze stropem gęsto żebrowym typu Acermana. Stateczność i sztywność przestrzenną budynku zapewnia układ ścian oraz sztywna tarcza stropu.

### Fundamenty

Fundamenty żelbetowe zbrojone.

### Ściany, słupy

Mur trójwarstwowy ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykonane z cegły kratówki i bloczków typu MAX na zaprawie cementowo wapiennej. Ściany wewnętrzne działowe z cegły kratówki

Słupy i filarki żelbetowe wylwane z betonu B20,

### Stropy

Zaprojektowano strop ceramiczny typu Acerman .

### Podciągi, wieńce, nadproża

Większość nadproży drzwiowych i okiennych z belek prefabrykowanych L-19. Podciągi i belki na parterem zaprojektowano jako żelbetowe, wylwane z betonu B20, zbrojone podłużnie prętami ze stali oraz strzemionami ze stali).

### Dach

Dach wielopołaciowe. Konstrukcja więźby – drewniana, tradycyjna; krokwiowo – płatwiowa. Dach przykryty blachodachówką wykończenia z blachy.

### Schody

Wewnętrzne – płytowe obłożone drewnem

### Kominy

Komin murowany z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo wapiennej z wsadem z blachy kwasoodpornej w przewodach dymowych i spalinowych.

### Izolacje termiczne

- Wieńce, nadproża, trzpienie – rozwiązanie systemowe (styropian + płytka z bet. komórkowego) lub styropian 12 cm + tynk cienkowarstwowy
- Dach- wełna mineralna
- Izolacje wodochronne

#### a) przeciwwilgociowe poziome

- izolacja na ławach fundamentowych 2× papa asfaltowa na lepiku
- izolacja na podłożu betonowym pod ławami fundamentowymi – folia hydroizolacyjna lub 1 × papa termozgrzewalna
- warstwa z folii PE ułożona pod płytą betonową posadzki
- izolacja podłogi na gruncie i – jako konstrukcja – izolacja ułożona na ścianie fundamentowej na d terenem (min.50cm), wykonać z powłokowych mas bitumicznych lub warstwy papy termozgrzewalnej lub innych izolacji rolowych (folie).

#### b) przeciwwilgociowe pionowe

Izolacja na ścianach fundamentowych do połączenia z izolacją poziomą w cokole budynku wykonana z powłokowych mas bitumicznych (bitumiczno – polimerowych lub dyspersji sfalutowo - gumowych).

**Wykończenie zewnętrzne budynku****Elewacje**

Tynki zewnętrzne akrylowe docieplenie styropian ,

**Okna i drzwi**

Okna i drzwi drewniane robiona na zamówienie okna 3 szybowe antywłamaniowe , w garażu garażowa w ilości 2 szt. uchylna z napędem..

**Dach**

Blachodachówka + podsufitka

**Obróbka blacharska dachu oraz rynny i rury spustowe**

Obróbka dachu obejmuje opierzenie komina, wsporników antenowych, wyłazów dachowych elementów związanych z utrzymaniem i konserwacją kominów. Rynny i rury spustowe wg rozwiązań systemowych – PCV.

**Parapety**

Parapety wewnętrzne i zewnętrzne z kamienia granitowe.

**Tynki wewnętrzne , malowanie**

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne kat. III, gipsowe Ściany wewnętrzne i sufity malowane farbami akrylowymi, farbami dekoracyjnymi. Powierzchnie drewniane pomalowane

**Posadzki**

W pomieszczeniach mokrych (WC, łazienka, kuchnia, itp.) terakota oraz izolację przeciwwilgociową. W pokojach mieszkalnych –parkiet dębowy, panele podłogowe, płytki .

**Uzbrojenie budynku**

Budynek posiada następujące instalacje wodno-kanalizacyjną, gazową, elektryczną oświetleniową i gniazd wtykowych z siłą , telefoniczna , telewizyjna, odgromową, Internet, centralnego ogrzewania kocioł gazowy + zbiornik na wodę użytkową, panele. Jako elementy grzewcze grzejniki stalowe. Dodatkowo w budynku znajduje się instalacja alarmowa. Okna wzmocnione antywłamaniowe.

**2.7. Ustalenie ważonego stopnia zużycia technicznego budynku**

Budynek wybudowany w 1998r.. Budynek mieszkalny o wysokim standardzie wyposażenia i nowoczesnej bryle. Stan techniczny budynku bardzo dobry. Widać , że w budynku na bieżąco przeprowadzono remonty i drobne modernizacje. Stopień zużycia poszczególnych elementów budynku określono na podstawie normatywnych okresów trwałości poszczególnych elementów budynku na podstawie „Instrukcji wewnętrznej dotyczącej zasad ustalania stopnia zużycia technicznego budynków i budowli oraz mienia ruchomego” Warszawa 2008r oraz Podstawy Budownictwa  
– dr. Inż. Jacek Zabielski.

Lp	Element budynku	% udział elem. w koszcie budowy budynku $u_i$	% zużycie danego elementu.	Średnioważony stopień zużycia $S_{zi}$
1	Roboty ziemne i fundamenty	6,20	10	0,62
2	Ściany nadziemia i ścianki działowe	22,20	5	1,11
3	Stropy i schody wewnętrzne	11,10	4	0,44
4	Dach konstrukcja ocieplenie i pokrycie	6,05	7	0,42
5	Podłogi i posadzki	6,20	10	0,62
6	Ślusarka i stolarka	12,32	10	1,23
7	Tynki wewnętrzne, okładziny i malowanie	8,20	16	1,31
8	Elewacja i różne roboty zewnętrzne	10,44	10	1,04
9	Instalacje sanitarne	11,26	10	1,13
10	Instalacje elektry.	6,03	10	0,60
	<b>Ogółem</b>			<b>8,53</b>

Zużycie techniczne budynku wynosi **8,53 %**.



### 3. PRZYJĘTE PROCEDURY SZACOWANIA

#### 3.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z zasadami ogólnymi wyceny nieruchomości zawartymi w Ustawie o gospodarce nieruchomościami „*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 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 rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie ze Standardem NR 1 KS WP1 Wartość rynkowa i Wartość odtworzeniowa. - Wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznanem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.

**Pojęcie szacunkowa kwota** odnosi się do wyrażonej w pieniądzu ceny (zazwyczaj w miejscowej walucie) płaconej za nieruchomość, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu wyceny, czyli w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.

**Pojęcie w dniu wyceny** oznacza wymóg aby określona wartość rynkowa była właściwa dla danego momentu w czasie, w dniu wyceny, czyli w dniu, na który została określona. Szacunkowa kwota podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży nieruchomości.

**Pojęcie kwota jaką można uzyskać** oznacza, że wartość nieruchomości jest przewidywaną ceną, po której w dniu wyceny może ona zostać sprzedana, a nie kwotą z góry określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

**Pojęcie strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy** oznacza osoby kupującego i sprzedającego, którzy chcą dokonać transakcji kupna /sprzedaży nieruchomości i którzy nie są zmuszeni do jej dokonania. Pojęcie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku. Pojęcie to oznacza także osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę, możliwą do uzyskania na wolnym rynku. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego hipotetycznego właściciela.

**Pojęcie strony są od siebie niezależne** oznacza strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.

**Pojęcie strony działają z rozeznanem i postępują rozważnie** oznacza, że zarówno zbywca, jak i nabywca są rozsądnie rzecz biorąc, poinformowani o charakterze i cechach nieruchomości, jej aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Rozwagę ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.

**Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej** oznacza, że każda ze stron transakcji dąży do jej zawarcia bez przymusu.

**Pojęcie upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku**, oznacza, że nieruchomość jest zaprezentowana na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia jej po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.

### 3.2. Podejście porównawcze, metoda porównywania parami

Zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zasad wyceny i sporządzania operatu szacunkowego „Do określenia wartości rynkowej nieruchomości, stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe”.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości 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.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się następującymi obowiązującymi przepisami prawa:

- art.153 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące tą nieruchomość i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeśli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych

*Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wycen, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*

*Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będące 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, a także cechy tych nieruchomości.”* Przy wyborze podejścia i metody kierowano się następującymi obowiązującymi przepisami prawa:

### 3.3. Procedury związane ze stosowaniem metod w podejściu porównawczym

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaj, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
4. Wybór do porównań, co najmniej 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których cech są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
5. Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cech wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
6. Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi,
7. Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych,
8. Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.”

## 4. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

### 4.1. Charakterystyka rynku lokalnego nieruchomości zabudowanych

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi będących przedmiotem prawa własności.
- Obszar: okolice szacowanej nieruchomości gmina i miasto Mielec. W okresie ostatnich 2 lat na terenie Woli Mieleckiej nie zanotowano transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości podobnych ,dlatego rozszerzono rynek o miasto Mielec korygując wagę cechy :lokalizacja”.
- Okres monitorowania cen: 24 miesiące od dnia sporządzenia opracowania
- Stopień rozwoju rynku: rynek średnio rozwinięty
- Zakres odnotowanych cen jednostkowych powierzchni zabudowy: 2000 – 4400 zł/m<sup>2</sup>, cena średnia: 3300 zł/m<sup>2</sup>
- Zakres przyjętych cen jednostkowych nieruchomości porównywalnych: 3128,20 – 3820,22 zł/m<sup>2</sup>,
- Zakres odnotowanych cen całkowitych: 430 000 – 690 000 zł
- Relacja popyt – podaż: przewaga popytu nad podażą
- Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę 1m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego wraz z częścią garażową

Popyt i podaż na mieleckim rynku nieruchomości jest rezultatem wielkości miasta. Średnie dochody w Mielcu są niższe od średniej krajowej. Czynniki te wpływają na poziom popytu i poziom cen akceptowany przez nabywców nieruchomości. Dokonano analizy rynku nieruchomości w zakresie nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodinnymi w zabudowie wolnostojącej. W okresie ostatnich dwóch lat zanotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodinnymi. Liczba transakcji po weryfikacji pozwala określić cechy sprzedawanych nieruchomości wpływające na ceny transakcyjne, w tym w szczególności rodzaj nieruchomości, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stan zagospodarowania.

Najwyższe ceny osiągały nieruchomości przeznaczone pod usługi i handel, położone w strefie śródmiejskiej, z bardzo dobrym dostępem komunikacyjnym, na terenach uzbrojonych, lub z możliwością stosunkowo łatwego wykonania uzbrojenia.

Szacowana nieruchomość znajduje się w cichym atrakcyjnym miejscu, z dala od zgiełku centrum miasta. Posiada bardzo dobre połączenie z miastem i jest w pełni uzbrojona. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oddanym do użytku w 1998r. o atrakcyjnej bryle. Ogród wokół budynku jest czysty, ładnie zagospodarowany, teren w całości ogrodzony od frontu ogrodzenie obłożone klinkierem . Działka duża o korzystnym kształcie. Teren przed budynkiem utwardzony. Nieruchomość ogrodzona obsadzona tujami.

Od kilku lat widoczne są tendencje tworzenia osiedli mieszkaniowych na terenach podmiejskich i przeprowadzania się ludzi z miast na tereny wiejskie. Wiąże się to z faktem, że tego typu działki są bardzo często większe niż w mieście o lepszym standardzie, z pełnym uzbrojeniem . Rozbudowująca się infrastruktura drogowa sprzyja migracjom. Wielu mieszkańców terenów podmiejskich pracuje w Mielcu. Miejscowości wokół większych miast pełnią funkcję sypialni dla ludzi pracujących w aglomeracjach miejskich.

Dokonano analizy rynku nieruchomości w zakresie nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodinnymi w zabudowie wolnostojącej z garażami . W okresie ostatnich dwóch lat zanotowano kilka transakcji. Liczba transakcji po weryfikacji pozwala określić cechy sprzedawanych nieruchomości wpływające na ceny transakcyjne, w tym w szczególności rodzaj nieruchomości, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stan zagospodarowania. Najwyższe ceny osiągały nieruchomości, położone w strefie centralnej poszczególnych miejscowości , z bardzo dobrym dostępem komunikacyjnym, na terenach uzbrojonych, lub z możliwością stosunkowo łatwego wykonania uzbrojenia.

**Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę 1m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku z uwzględnieniem budynków dwukondygnacyjnych**

**Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalny - Załącznik nr.1**

---

Ceny nieruchomości zabudowanych przeznaczonych w Planie Zagospodarowani Przestrzennego pod budownictwo jednorodzinne wahały się od 2000,00 zł/m<sup>2</sup> pow. u. do 4400,00zł/m<sup>2</sup> pow. u. Ceny wyższe ujawniane w aktach notarialnych pojawiają się sporadycznie i nie spełniają kryteriów rynkowych. Obserwuje się niewielki wzrost zainteresowania inwestorów prywatnych nieruchomościami zabudowanymi o korzystnych warunkach lokalizacyjnych, dobrych warunkach dojazdu oraz nieuciążliwym sąsiedztwie znajdującymi się na obrzeżach miasta. Do porównania przyjęto nieruchomości o wyższych powierzchniach zabudowy, nieruchomości o 2 kondygnacjach naziemnych.

Z przeprowadzonej analizy rynku wynika, że powodzeniem cieszą się nieruchomości położone na obrzeżach miasta, gdzie istnieją osiedla nowoczesnych domów jednorodzinnych w luźnej zabudowie mieszkaniowej.

Na podstawie stałej obserwacji rynku nieruchomości, analizy zawieranych transakcji i zachowań nabywców stwierdzono, że rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie miasta Mielec wykazuje przewagę podaży nad popytem. W wyniku przeprowadzonej analizy daje się zaobserwować stabilny poziom cen transakcyjnych wykazywanych w aktach notarialnych. Na podstawie własnych obserwacji rynku stwierdzono, że nastąpił znaczny wzrost cen w porównaniu do lat ubiegłych. Wzrost ten, jest efektem ogólnych uwarunkowań ekonomicznych i koniunkturalnych występujących we wszystkich sektorach gospodarki.

Dane uzyskane z analizy rynku, skłaniają do zastosowania metody porównywania parami.

Dobór danych – do obliczeń metodą porównywania parami wybrano spośród bazy danych z dwóch ostatnich lat 6 transakcji rynkowych spełniających następujące warunki:

- transakcje na podstawie aktów notarialnych zgromadzonych w Ewidencji Gruntów i Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego;
- transakcje, które miały miejsce do 2 lat wstecz;
- transakcje przeanalizowano pod względem wiarygodności;
- transakcje dotyczą nieruchomości porównywalnych.

Cena nieruchomości gruntowych zabudowanych na omawianym rynku lokalnym zależy od następujących cech rynkowych nieruchomości:

- Lokalizacja – im bliżej centrum miejscowości, centrum osiedlowego, miejsc o szczególnych walorach krajobrazowych tym lepsza lokalizacja
- Dostępność komunikacyjna i lokalizacja – uwzględniono dostępność do drogi, utwardzenie działki budowlanej, szybki dostęp do centrów dużych miast.
- Powierzchnia zabudowy budynku - uwzględniono powierzchnię zabudowy budynków, im pow. większa tym niższa wartość; ceny 1m<sup>2</sup> budynków o wyższych powierzchniach są niższe.
- Istniejące media – uwzględniono uzbrojenie działki i budynku w media.
- Stan techniczny budynku i standard wykończenia – uwzględniono wiek budynku i stan techniczno – użytkowy budynku, sposób i stan wykończenia oraz prawidłowość prowadzonych prac konserwatorskich.
- Powierzchnia działki - uwzględniono powierzchnię działki, im pow. większa tym lepsza cecha;
- Utrudnienia – uwzględniono występujące utrudnienia które mają wpływ na cenę szacowanej nieruchomości

### **Trend czasowy**

Na podstawie własnej analizy rynku oraz analiz przeprowadzonych przez renomowane firmy consultingowe do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto 0% trend czasowy w skali roku, biorąc pod uwagę zaobserwowane niewielkie wzrosty i spadki cen nieruchomości w krótkich odstępach czasowych.

## **4.2. Analiza transakcji porównawczych**

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilka transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości mieszkalnych, porównywalnych do nieruchomości wycenianej.

Tablica

Lp	Położenie	Akt not.	data	Pow. dz.	Pow. z.	Opis budynku	Cena	Cena 1m2 pow. zab.
1	Złotniki	7408/2016	03.11.2016	2718	137	Budynek z 2007	430 000,00	3 134,78
2	Mielec ob. Osiedle	3930/2016	12.07.2016	2436	213	Budynek mieszkalny z 2005 roku, 2 kondygnacyjny, o pow. zab.146 m <sup>2</sup> + część garażowa 47m <sup>2</sup>	590 000,00	2 769,95
3	Mielec ob. 5 Smoczka	4035/2017	10.07.2017	1122	195	Budynek jednorodzinny z 2006 , kongyg -1, + poddasze	523 500,00	2 684,62
4	Mielec ob. 5 Smoczka	6065/2016	08.09.2016	3029	193	Budynek jednorodzinny z 2007 , kongyg -1 + poddasze	577 000,00	2 989,64
5	Mielec ob. 5 Osiedle	1209/2018	21.03.2018	1406	230	nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym z 2010 – 2 kondygnacyjnym z garażem w bryle budynku	560 000,00	2 434,78

### 4.3. Nieruchomości gruntowe wybrane na rynku lokalnym

Ze zbioru 5 cen transakcyjnych wykorzystano jako obiekty porównawcze 3 transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami stosunkowo nowymi , porównywalnymi do nieruchomości wycenianej ( Lp 2 = Nier. A , Lp 4 = Nier. B, Lp 5 = Nier. C ) ,

Lp	Położenie	Akt not.	data	Pow. dz.	Pow. zab..	Opis budynku	Cena	Cena 1m2 pow. zab.
A	Mielec ob. Osiedle	3930/2016	12.07.2016	2436	213	Budynek mieszkalny z 2005 roku, 2 kondygnacyjny, o pow. zab 146 m <sup>2</sup> + część garażowa 47m <sup>2</sup>	590 000,00	2 769,95
<p>Działka gruntowa o pow. 2436 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym dwukondygnacyjnym z garażem. Budynek mieszkalny , nie podpiwniczony, dwu kondygnacyjny, o pow. zabudowy 193 m<sup>2</sup>, w tym część mieszkalna 146m<sup>2</sup>, cz. garażowa 47m<sup>2</sup> Budynki wybudowano w 2005. Dach dwuspadowy pokryty blachodachówką. Stan techniczny budynku oraz technologia budowy i użyte materiały jak również standard wykończenia określono jako bardzo dobry. Nieruchomość frontową stroną przylega do drogi asfaltowej. Dojazd i dojście do posesji odbywa się drogą asfaltową, dostępność określono jako bardzo dobrą.. utrudnień brak . Teren wokół budynku utwardzony kostką, ogrodzenia siatka zagospodarowanie ogrodu średnie . Lokalizację w terenie określono jako bardzo dobrą w sąsiedztwie budynków mieszkalnych jednorodzinnych . Media: energia elektryczna, woda, kanalizacja, gaz.</p>								
B	Mielec ob. 5 Smoczka	6065/2016	08.09.2016	3029	158	Budynek jednorodzinny z 2007 , kongyg -1 + poddasze	577 000,00	2 989,64
<p>Działka gruntowa o pow. 3029 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym dwukondygnacyjnym z garażem. Budynek mieszkalny , częściowo podpiwniczony, o pow. zabudowy 158 m<sup>2</sup>, na działce brak dodatkowej zabudowy Budynki wybudowano w 2007. Dach dwuspadowy pokryty blachodachówką. Stan techniczny budynku oraz technologia budowy i użyte materiały jak również standard wykończenia określono jako bardzo dobry. Nieruchomość frontową stroną przylega do drogi asfaltowej Królowej Jadwigi. Dojazd i dojście do posesji odbywa się drogą asfaltową, dostępność określono jako bardzo dobrą. Brak utrudnień. Teren wokół budynku nie posiada utwardzenia. Lokalizację w terenie określono jako dobrą – peryferyjna część Mielca w sąsiedztwie budynków mieszkalnych jednorodzinnych . Teren wokół działki jest ogrodzony. Zagospodarowanie terenu wokół budynku dobre . Media: energia elektryczna, woda, kanalizacja, gaz.</p>								
C	Mielec ob. 5 Osiedle	1209/2018	21.03.2018	2406	178	nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym z 2010 – 2 kondygnacyjnym z garażem w bryle budynku	560 000,00	2 434,78
<p>Działka gruntowa o pow. 2406 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym z garażem w bryle .. Budynek mieszkalny wolnostojący, nie podpiwniczony, dwu kondygnacyjny, o pow. zabudowy 178m<sup>2</sup>. Na działce brak dodatkowych budynków. Budynek mieszkalny wybudowany w 2010 r. Stan techniczny budynku oraz technologia budowy i użyte materiały jak również standard wykończenia określono jako bardzo dobry. Standard wykończenia budynku wysoki . Budynek położony w Mielcu w obrębie 5 Osiedle w pośredniej części miejscowości wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieruchomość frontową stroną przylega do drogi o nawierzchni asfaltowej Dojazd i dojście do posesji odbywa się z drogi asfaltowej bez utrudnień, dostępność określono jako bardzo dobrą. Budynek graniczy z budynkami mieszkalnymi właścicieli indywidualnych. Teren wokół działki jest ogrodzony – ogrodzenie stalowe , zagospodarowanie terenu wokół budynku b. dobre teren utwardzony kostką . Istniejące media: energia elektryczna, woda, kanalizacja, gaz, alarm .</p>								

#### 4.4. Analiza transakcji

Przeanalizowano 5 umów transakcji kupna – sprzedaży, wybrano do porównań trzy nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej. Z uwagi na obserwowane na rynku zahamowanie cen transakcyjnych nie uwzględniono poprawek ze względu na upływ czasu.

Nazwa cechy	Nier. wyceni	Nier. A	Nier. B	Nier. C
Data transakcji	02.2018	02.2016	03.2016	08.2017
Położenie	Wola Mielecka	Mielec ob. Osiedle	Mielec ob. 5 Smoczka	Mielec ob. 5. Osiedle
Cena 1 m <sup>2</sup> pow. u. bud.	-	2 769,95	2 989,64	2 434,78
Rok zakończenia budowy	1998	2005	2007	2010
Pow. zab. budynku (m <sup>2</sup> ) + pow. zab. budynków dodatkowych	213	193	158	178
Pow. działki (m <sup>2</sup> )	2995	2436	3029	1406

Dla analizowanego rynku lokalnego określono ceny 1 m<sup>2</sup> pow. zabudowy budynku mieszkalnego

$$C_{\min} = 2434,62 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 \text{ pow. zabudowy budynku} \quad \text{przyjęto } 2\,435,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 3\,134,79 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 \text{ pow. zabudowy budynku} \quad \text{przyjęto } 3\,135,00 \text{ zł/m}^2$$

Dla powyższych danych obliczone  $\Delta C$  wynosi:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3\,135,00 \text{ zł} - 2\,435,00 \text{ zł} = 700,00 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 \text{ pow. budynku}$$

#### 4.5. Zakres kwotowy poszczególnych cech

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
- na podstawie badań-observacji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Biorąc pod uwagę cechy nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawcze oraz zachowanie lokalnego rynku, wybrano te cechy nieruchomości, które mają zasadniczy wpływ na ceny i wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny i wartość rynkową nieruchomości, a zatem mają różne wagi. Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości, na ich ceny. Cechy transakcyjne tego typu nieruchomości są na tyle różnorodne, a ich ilość na ryle ograniczona, że niemożliwe jest zastosowanie zasady „ceteris paribus”(pozostałe równe) przy pomiarze wagi cechy. Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie badań-observacji potencjalnych nabywców nieruchomości na rynku lokalnym.

Nr	Nazwa cechy	Udział w całości (waga) (%)	Zakres kwotowy zł
1	Lokalizacja w terenie,	15	105,00 zł
2	Wielkość działki	20	140,00 zł
3	Powierzchnia zabudowy budynku	10	70,00 zł
4	Stan techn budynku i standard wykończenia	20	140,00 zł
5	Utrudnienia	15	105,00 zł
6	Istniejące media	10	70,00 zł
7	Zagospodarowanie ogrodu, ogrodzenie terenu	10	70,00 zł
<b>SUMA</b>		<b>100</b>	<b>700,00 zł</b>

#### 4.6. Charakterystyka rynku i szacowanej nier. w aspekcie cech rynkowych

Rynek został podzielony w zależności od:

##### 1. Lokalizacja w terenie:

**bardzo dobra** - strefa centralna ( bliskie sąsiedztwo punktów o funkcji handlowej i usługowej położenie Mielec , centrum osiedlowe, tereny atrakcyjne krajobrazowo),

**dobra** - pośrednia (mała ilość punktów o funkcji handlowej i usługowej , peryferia Mielca i miejscowości do 5 km od Mielca ),

**średnia** - strefa peryferyjna ( w pobliżu brak punktów o funkcji usługowej, handlowej miejscowości do 5 km )

##### 2. Wielkość działki:

**b. dobra** (powyżej 2500m<sup>2</sup>), **dobra** poniżej 2000m<sup>2</sup> – 2599m<sup>2</sup>, **mała** poniżej 2000m<sup>2</sup>

##### 3. Powierzchnia budynku mieszkalnego:

**b. dobra**( poniżej 170m<sup>2</sup>), **dobra** powyżej 171m<sup>2</sup>

##### 4. Stan techniczny i standard wykończenia budynku

**bardzo dobry** Nowo wybudowany lub budynek o wysokim ponadstandardowym wykończeniu użyte wysokiej jakości materiały wykończeniowe, budynek dobrze utrzymany wykonywane na bieżąco drobne naprawy i konserwacje,

**dobry** - Budynek o średnim standardzie wykończenia, użyto średniej jakości materiałów, budynek dobrze utrzymany, może być celowy remont bieżący oraz drobne naprawy i konserwacje,

**średni** Budynek o przeciętnym standardzie wykończenia, użyto słabej jakości materiałów, budynek dobrze utrzymany, może być celowy remont bieżący oraz drobne naprawy i konserwacje. Budynek nowo wybudowany niewykończony

##### 5. Utrudnienia

**b. dobre** – brak trudnień , gorsze – istnieją trudnienia wpływające na wartość

##### 6. Istniejące media

**ponadstandardowe** (EWKG + dodatkowo jedno z powyższych, rekuperator, panele słoneczne, panele fotowoltaiczne, odkurzacz centralny

**pełne** (EWKG),

##### 7. Zagospodarowani ogrodu dodatkowe budynki i budowle, powierzchnie dodatkowe nie wliczone do budynku mieszkalnego -

**b. dobre** - ogród starannie zagospodarowany, ogrodzenie terenu, na działce znajduje się dodatkowe budynki i budowle mające wpływ na wartość ,

**dobre** – ogród średnio zagospodarowany , ogrodzenie w średnim stanie technicznym, na działce brak się dodatkowych budynków i budowle mające wpływ na wartość ,

**Dostępność komunikacyjna:** - tej cechy nie uwzględniono ponieważ zarówno nieruchomość wyceniana jak i nieruchomości wzięte do porównania posiadają korzystne połączenie z pozostałymi ulicami miasta.

#### 4.7. Zestawienie nieruchomości, których cechy i ceny transakcyjne zostały ustalone

Nr	Nazwa cechy	Nieruch. wyceniana	Nieruch. A	Nieruch. B	Nieruch. C
1	Lokalizacja w terenie,	średnia	b. dobra	dobra	b. dobra
2	Wielkość działki	dobra	dobra	b. dobre	dobra
3	Powierzchnia zab. budynku	dobra	dobra	b. dobra	dobra
4	Stan techn. budynku i standard wykończenia	dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
5	Utrudnienia	gorsze	b. dobry	b. dobry	b. dobry
6	Istniejące media	pełne	pełne	pełne	pełne
7	Zagospodarowanie ogrodu, ogrodzenie terenu	dobre	dobre	dobre	b. dobre

#### 4.8. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

##### 1. Nieruchomość zabudowana wyceniana i nieruchomość A –

Lp	Nazwa cechy	Udział w całości waga%	Zakres kwotowy zł	Poprawki zł
1	Lokalizacja w terenie,	15	105,00 zł	-52,50
2	Wielkość działki	20	140,00 zł	+70,00
3	Powierzchnia zab. budynku	10	70,00 zł	,00
4	Stan techn. budynku i standard wykończenia	20	140,00 zł	0,00
5	Utrudnienia	15	105,00 zł	-105,00
6	Istniejące media	10	70,00 zł	0,00
7	Zagospodarowanie ogrodu, ogrodzenie terenu	10	70,00 zł	+70,00
				<b>-17,50 zł</b>

Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości zabudowanej **A** 2769,95 zł

Obliczona wartość 1 m.<sup>2</sup> pow. X1 wynosi 2769,95zł - 17,50zł = **2 752,45zł/m<sup>2</sup>**

##### 2. Nieruchomość zabudowana wyceniana i nieruchomość B –

Lp	Nazwa cechy	Udział w całości waga%	Zakres kwotowy zł	Poprawki zł
1	Lokalizacja w terenie,	15	105,00 zł	0,00
2	Wielkość działki	20	140,00 zł	0,00
3	Powierzchnia zab. budynku	10	70,00 zł	-70,00
4	Stan techn. budynku i standard wykończenia	20	140,00 zł	0,00
5	Utrudnienia	15	105,00 zł	-105,00
6	Istniejące media	10	70,00 zł	0,00
7	Zagospodarowanie ogrodu, ogrodzenie terenu	10	70,00 zł	+70,00
				<b>-105 zł</b>

Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości zabudowanej **B** - 2989,64 zł

Obliczona wartość 1 m<sup>2</sup> pow. X2 wynosi 2989,64 zł - 105,00 zł = **2 884,64 zł/m<sup>2</sup>**

##### 3. Nieruchomość zabudowana wyceniana i nieruchomość C

Lp	Nazwa cechy	Udział w całości waga%	Zakres kwotowy zł	Poprawki zł
1	Lokalizacja w terenie,	15	105,00 zł	-52,50
2	Wielkość działki	20	140,00 zł	+70,00
3	Powierzchnia zab. budynku	10	70,00 zł	0,00
4	Stan techn. budynku i standard wykończenia	20	140,00 zł	0,00
5	Utrudnienia	15	105,00 zł	-105,00
6	Istniejące media	10	70,00 zł	0,00
7	Zagospodarowanie ogrodu, ogrodzenie terenu	10	70,00 zł	+70,00
				<b>-17,50zł</b>

Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości zabudowanej **C** - 2434,78 zł

Obliczona wartość 1 m<sup>2</sup> pow. X3 wynosi 2434,78 zł -17,50 zł = **2 417,28 zł/m<sup>2</sup>**



#### 4.9. Obliczanie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej

Ostateczną wartość rynkową prawa własności 1 m<sup>2</sup> pow. zabudowy nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z wartością rynkową prawa własności działki wraz z elementami zagospodarowania uzbrojenia i infrastrukturą techniczną obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości częściowych określonych w 3 parach porównawczych.

$$W = ( 2\,752,45\text{zł} + 2\,884,64\text{zł} + 2\,417,28\text{zł} ) / 3 = \mathbf{2\,684,79\text{zł}}$$

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wynosi

$$W_L = 213\text{ m}^2\text{ pow. zabudowy} \times 2\,684,79\text{zł/m}^2 = 571\,860,80\text{zł}$$

**Przyjmuję 571 860,00 zł**

#### 5. WNIOSKI KOŃCOWE

- ❖ **Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z garażem dwustanowiskowym w bryle budynku położonym w Woli Mieleckiej nr 396 ob. 47 Wola Mielecka, gmina Mielec, powiat mielecki, woj. podkarpackie wraz z wartością rynkową prawa własności działki nr 1012/2 o pow. 0,2995ha z elementami zagospodarowania uzbrojenia i infrastrukturą techniczną, określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi:**

**571 860,00 zł**

Słownie: pięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy osiemset sześćdziesiąt złotych

#### 6. ZASTRZEŻENIA I UWAGI

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Określona w operacie wartość jest aktualna na dzień wyceny.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym, Operat szacunkowy jest poufny i może być przekazany wyłącznie stronom, do których jest adresowany. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część Operatu. Operat ani żadna jego część nie mogą być obecnie ani w przyszłości rozpowszechniane, powielane bądź publikowane w jakimkolwiek dokumencie jak również podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora Operatu.
- Stan techniczno – użytkowy nieruchomości przyjęto na podstawie dostarczonych przez Zleceniodawcę informacji i dokumentów, które uznano i przyjęto za wiarygodne. Zgodnie z wytycznymi od Zamawiającego wykonano wizję zewnętrzną i wewnętrzną obiektu. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy z tytułu niezgodności wynikających z różnic między w/w informacjami a stanem faktycznym, którego rzeczoznawca majątkowy nie był w stanie zweryfikować.

**Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalny - Załącznik nr.1**

---

- Ocena stanu technicznego obiektów budowlanych nie jest ekspertyzą techniczną.
- Rzeczoznawca przyjął w dobrej wierze informacje dotyczące stanu prawnego oraz inne dane przekazane przez Zleceniodawcę, a niezbędne do wykonania niniejszego operatu.
- Niniejsze oszacowanie wartości rynkowej może służyć wyłącznie celowi, dla którego zostało sporządzone
- Jedynym uprawnionym do posługiwania się niniejszego opracowania jest Zleceniodawca
- Ocena ryzyka, jak i warunki udzielania kredytu należą do Banku, a niniejszy operat ma jedynie wartość posiłkową dla Kredytodawcy.

**Data określenia wartości** 27.04.2018r.

**Data sporządzenia operatu** 27.04.2018r.

***Wartość rynkową nieruchomości oszacowała***

inż. Marek Staszowski

Janów Lubelski 27 kwietnia 2018r.

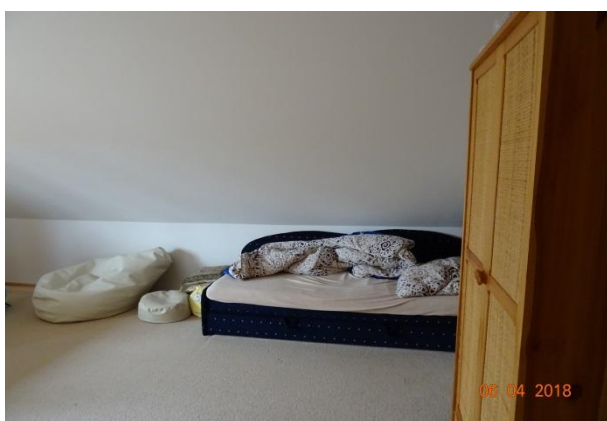
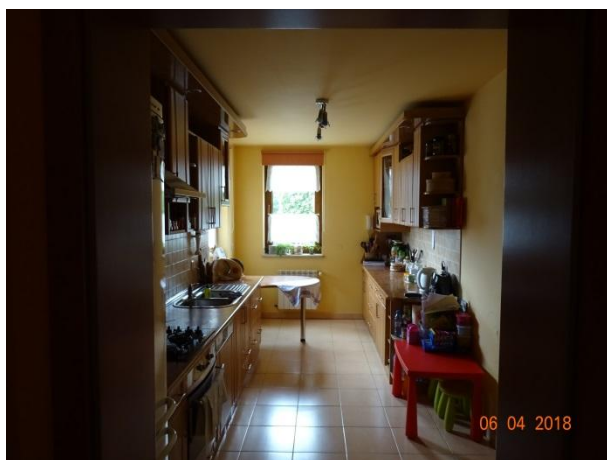
## **7. ZAŁĄCZNIKI**

- Dokumentacja fotograficzna
- Księga wieczysta
- Wypis z rejestru gruntów
- Wypis z kartoteki budynków
- Wrys z mapy ewidencyjnej

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

