

BIEGLY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu
z zakresu szacowania nieruchomości

mgr inż. Karolina Stec
tel. 694 625 833

Zleceniodawca: Syndyk Masy Upadłości

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 544/16 i 544/14 i wartości udziału w prawie własności działki nr 544/4 (stanowiącej drogę wewnętrzną) położonych w Sandomierzu (obręb 0004) oraz wartość miesięcznej stawki czynszu z tytułu ich najmu

Cel wyceny: Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, na potrzeby postępowania upadłościowego

wartość prawa własności działek nr 544/16, 544/14 położonych w Sandomierzu Poscaleniowym z uwzględnieniem udziału w drodze wewnętrznej	w tym wartość	
	udziału w prawie własności drogi wewnętrznej	zabudowań
501 010 zł	3 180 zł	497 830 zł

Miesięczna stawka czynszu z tytułu najmu nieruchomości: 1921 zł

poziom cen z dnia 2019-12-12

Tarnobrzeg, dnia 2019-12-12

Spis treści

1. Opis przedmiotu wyceny	3
2. Cel wyceny	6
3. Podstawy opracowania wyceny.....	6
3.1 Podstawa formalna wyceny:	6
3.2. Podstawa prawna wyceny	6
3.3 Źródła danych o przedmiocie wyceny	6
3.4 Podstawy metodologiczne	6
4. Daty istotne dla wyceny.....	7
4.1. Dzień sporządzenia wyceny.....	7
4.2 Dzień, z którego przyjęto poziom cen	7
4.3 Dzień, z którego przyjęto stan przedmiotu wyceny.....	7
4.4 Dzień dokonania oględzin nieruchomości.....	7
5. Opis przyjętej metody szacowania	7
6. Analiza rynku nieruchomości.....	7
7.Obliczenie wartości przedmiotu wyceny	15
8. Wynik wyceny:	20
9. Klauzule i zastrzeżenia	20
10. Spis załączników.....	21

1. Opis przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa prawa własności nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 544/16 i 544/14 i wartości udziału w prawie własności działki nr 544/4 (stanowiącej drogę wewnętrzną) położonych w Sandomierzu (obręb 0004) oraz wartość miesięcznej stawki czynszu z tytułu ich najmu.

W dziale I-O księgi wieczystej numer KIIS/00078450/9 wpisane są przedmiotowe działki o łącznej powierzchni 0,0968ha i komentarz do migracji. W dziale I-Sp uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 544/12, nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu pasem drogi szerokości czterech metrów przez działkę nr 544/11 oraz uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej każdorazowym właścicielom działki nr 544/14 i 544/16 przysługuje prawo przechodu i przejazdu pasem szerokości 6,5m przez działkę ewid. 544/13 i komentarz do migracji. W dziale II jako właściciel widnieje Iga Zamojska. W dziale III brak wpisów. W dziale IV hipoteka umowna i komentarz do migracji.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr 544/16 ma powierzchnię 0,0834ha i składa się z terenów mieszkaniowych, a działka 544/14 ma powierzchnię 0,0134ha i składa się z sadów na gruntach rolnych II klasy bonitacyjnej.

Wg wypisu z rejestru budynków na działce nr 544/16 znajduje się budynek mieszkalny, murowany z 2017r., dwukondygnacyjny o powierzchni zabudowy 118m².

Działki nr 544/14 i 544/16 przylegają do siebie, mają kształt regularny, szerokość ok. 18-26m, dostęp do drogi publicznej zapewniony jest drogą wewnętrzną (nr 544/4- utwardzoną szutrem) oraz służebnością gruntową przez działkę 544/13. Dla działki nr 544/4 Sąd Rejonowy w Sandomierzu prowadzi księgę wieczystą nr KIIS/00036102/9. W dziale I-O wpisana jest przedmiotowa działka o powierzchni 0,0473ha i komentarz do migracji. W dziale I-Sp i III brak wpisów. W dziale II widnieją właściciele z poszczególnymi udziałami, udział Igi Zamojskiej w prawie własności działki wynosi 3/36. W dziale IV hipoteka umowna łączna.

Od strony zachodniej działka ma ogrodzenie z siatki z dwiema bramami i dwiema furtkami kutymi. Strona północna i południowa również ogrodzone stalową siatką, na granicy z działką nr 544/17 brak ogrodzenia. Teren działki jest urządzony, porośnięty trawą, zasadzone są drzewa ozdobne. Wjazd do garażu i dojście do domu utwardzone są kostką barwioną.

Działka sąsiaduje z zabudową mieszkaniową, w niedalekiej odległości znajdują się obiekty usługowo-handlowe, szpital, w dalszej odległości obiekty oświaty, sportu i rekreacji, starostwo powiatowe, Sąd Rejonowy, odległość do centrum Sandomierza wynosi 2-3km.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sandomierz przedmiotowe działki znajdują się w konturze MNU- zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Zgodnie z decyzją nr 178/13 z dnia 09.05.2013r., zostało wydane pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, parterowego z poddaszem użytkowym i wbudowanym garażem wg projektu gotowego „Zofia Portyk” Firmy Projektowej Archeton.

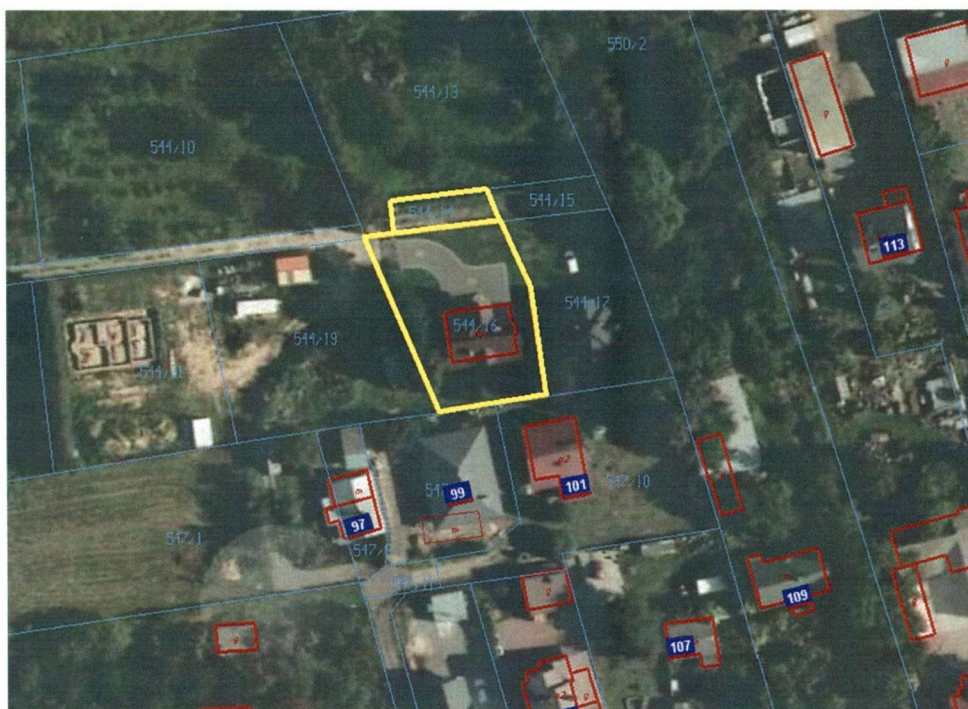
Zgodnie z informacją z oględzin **inwestor nie zgłosił zakończenia budowy, w związku z czym nie uzyskał pozwolenia na użytkowanie.**

Zgodnie z Art. 54. Prawa budowlanego

1. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a i 19a, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się. 2. Organ nadzoru budowlanego może z urzędu przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 1, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia użytkowania obiektu, o którym mowa w ust. 1.

Zgodnie z Art. 57. Prawa budowlanego

7. W przypadku stwierdzenia przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów art. 54 i 55, **organ nadzoru budowlanego wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego.** Do kary tej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar, o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega dziesięciokrotnemu podwyższeniu.



Rys. 1 Fragment ortofotomapy przedstawiający położenie działek

Wzniesiony budynek odbiega w niewielkim stopniu od projektu. Na parterze brakuje w nim ścianki działowej wyodrębniającej spiżarkę i ścianki działowej wyodrębniającej garderobę. Na piętrze domu łazienka 2 (większa) została podzielona na łazienkę, w.c i przedpokój. W związku brakiem istotnego wpływu tych różnic (które w dużym stopniu znoszą się wzajemnie) na wartość rynkową nieruchomości jako podstawę wyliczeń przyjmę powierzchnie użytkowe pomieszczeń wskazane w projekcie.

Konstrukcja i wykończenie domu:

- Ściany wymurowano z pustaka max, elewacja jest ocieplona styropianem 8 i 10cm oraz zagruntowana pod tynk akrylowy
- Strop parteru wymurowano z pustaka ceramicznego, strop poddasza wykonano z belek drewnianych obitych płytami OSB między którymi umieszczono ocieplenie z wełny mineralnej
- Więźba dachowa jest drewniana, kryta blachodachówką, zabezpieczona folią paroizolacyjną i ocieplona wełną mineralną
- Budynek ma orynnowanie z rurami spustowymi
- Oprawy ścian i sufitów: parter: w kuchni ściany wyłożone glazurą i malowane emulsyjnie, w łazience ściany wyłożone glazurą, podsufitka kartonowo-gipsowa z oświetleniem wielopunktowym, w pokojach, sieni, przedpokoju ściany malowane emulsyjnie, w garażu tynki wapienno-cementowe, w kotłowni w części tynki wapienno-cementowe, w części ściany wyłożone glazurą
Piętro: w łazienkach i w.c. na ścianach glazura, w pokojach i przedpokoju ściany wyłożone karton gipsem, malowane emulsyjnie, w jednej z sypialni na suficie (w tym skosach) panele ścienne
- Posadzki i podłogi w budynku stanowią: parter: w sieni, łazience, kuchni, kotłowni, przedpokoju terakota, w pokojach panele, w garażu wylewka betonowa
Na piętrze: w łazienkach i w.c. terakota, w jednym z pokoi w części panele, w części terakota, w pozostałych pomieszczeniach panele
- Posadzkę balkonów stanowi wylewka betonowa, barierki są kute
- Posadzkę tarasu stanowi wylewka betonowa nielicowana
- Okna w budynku są o ramach i futrynach z pcv, szybach potrójnych, dachowe o ramach i futrynach drewnianych
- Parapety wewnętrzne są z konglomeratu marmurowego
- Grzejniki są blaszane typu purmo (również w garażu i kotłowni), w łazienkach grzejniki rurkowe
- W łazienkach jest ogrzewanie podłogowe
- Drzwi: zewnętrzne są drewniane, wewnętrzne płycinowe
- Wyposażenie łazienek stanowią: na parterze: umywalka ceramiczna naszafkowa, ustęp ceramiczny typu kompakt ze zbiornikiem wbudowanym w ścianę, kabina prysznicowa z brodzikiem
Na piętrze: 1) umywalka ceramiczna naszafkowa, ustęp ceramiczny typu kompakt ze zbiornikiem wbudowanym w ścianę i wanna akrylowa
2) wanna akrylowa, w w.c. umywalka ceramiczna naszafkowa i ustęp ceramiczny typu kompakt ze zbiornikiem wbudowanym w ścianę
- Instalacje w budynku: alarmowa, elektryczna, wodna, kanalizacyjna lokalna z odpływem do szamba na działce sąsiada (można ją podłączyć do sieci miejskiej biegnącej w pasie drogi dojazdowej do nieruchomości) i gazowa
- W kotłowni są: kocioł gazowy Bunderus GB072-24, zasobnik na wodę i zbiornik wyrównawczy

Na działce znajduje się także budynek gospodarczy drewniany nie związany trwale z gruntem, stanowiący ruchomość.

Do powierzchni użytkowej przyjmę powierzchnię pomieszczeń związanych z podstawową (mieszkalną) funkcją budynku, bez pomieszczeń komunikacji wewnętrznej (klatek schodowych), a także pomieszczeń technicznych i gospodarczych.

parter	w m²	piętro	w m²
pokój dzienny	26,60	sypialnia 1	19,50
pokój	11,70	sypialnia 2	16,40
kuchnia	8,60	sypialnia 3	17,20
hol	4,80	sypialnia 4	13,60
łazienka	4,40	łazienka	6,70
sień	3,20	łazienka, z wc i wejściem	11,90
Powierzchnia użytkowa parteru	59,30	przedpokój	4,10
		Powierzchnia użytkowa piętra	89,40
Powierzchnia użytkowa łącznie	148,70	w tym o wysokości poniżej 1,9m	11,80

2. Cel wyceny

Cel wyceny: Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, na potrzeby postępowania upadłościowego

3. Podstawy opracowania wyceny.

3.1 Podstawa formalna wyceny:

Zlecenie Syndyka masy upadłości

3.2. Podstawa prawna wyceny

3.2.1 Ustawa Kodeks Cywilny z dnia z dnia 23 kwietnia 1964r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1145)

3.2.2 Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz.U.2018 r. poz. 2204)

3.2.3 Rozporządzenie R.M. z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 zm. w Dz. U. Nr. 165 poz. 985 z 2011 r. Tekst ujednolicony.)

3.2.4 Ustawa z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)

3.2.5 Ustawa Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 498)

3.2.6 Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186)

3.3 Źródła danych o przedmiocie wyceny

Ogłędziny i inwentaryzacja budynku, wyjaśnienia uzyskane w trakcie ogłędzin, ewidencja gruntów, KW

3.4 Podstawy metodologiczne

3.4.1 Literatura fachowa, materiały ze szkoleń rzeczoznawców

4. Daty istotne dla wyceny

4.1. Dzień sporządzenia wyceny: 2019-12-12

4.2 Dzień, z którego przyjęto poziom cen: 2019-12-12

4.3 Dzień, z którego przyjęto stan przedmiotu wyceny: 2019-11-13

4.4 Dzień dokonania oględzin nieruchomości: 2019-11-13

5. Opis przyjętej metody szacowania

Do wyceny wartości rynkowej szacowanych praw zastosowałam podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej i metodę porównywania parami.

Metoda korygowania ceny średniej polega na:

Określeniu rynku lokalnego poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych oraz rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.

Podaniu charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.

Opisie nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{max}) i wyliczeniu ceny średniej ($C_{\bar{s}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).

Określeniu zakresu sumy współczynników korygujących jako: $[C_{min}/C_{\bar{s}}, C_{max}/C_{\bar{s}}]$

Określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły

$$W = C_{\bar{s}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie: u_i - oznacza wielkość i - tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości, n - liczbę współczynników odpowiadającą określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno, z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi, o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży pochodzą z aktów notarialnych.

W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Cechy nieruchomości wycenianej i porównawczych wyszczególnione są w tabelach wyceny. Wagi cech określiłam w oparciu o badanie preferencji rynkowych potencjalnych nabywców i literaturę fachową (w tym ze szkoleń rzeczoznawców). Stany ich zmieniają się sposób ciągły.

W przypadku stanu cech szacowanej nieruchomości istotnie różniących się od występujących w grupie transakcji porównawczych, zastosuję w wycenie ekstrapolację.

6. Analiza rynku nieruchomości

Zgodnie z § 26.3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.

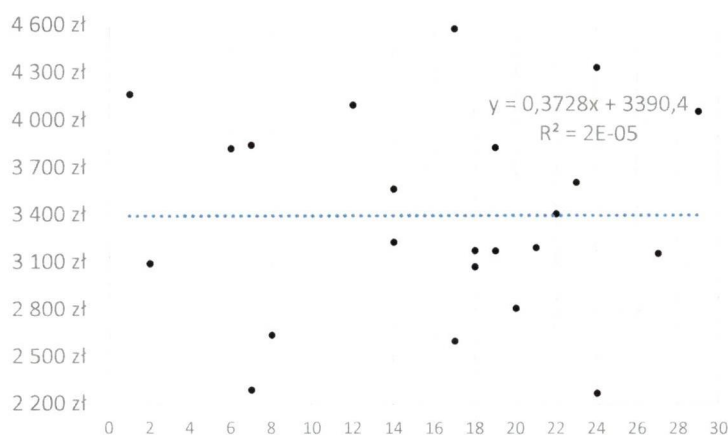
Sandomierz jest miastem powiatowym, położonym w województwie świętokrzyskim, na lewym brzegu Wisły. 31.12.2017r. liczył 23 424 mieszkańców. Ma powierzchnię 28,8 km². Jest atrakcyjnym miastem turystycznym.

Znajdują się w nim: Wyższa Szkoła Humanistyczno-Przyrodnicza, Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Sandomierzu, Nauczycielskie Kolegium Języków Obcych, Wyższe Seminarium Duchowne, Instytut Teologiczny im. bł. Wincentego Kadłubka, 4 szkoły podstawowe, 1 gimnazjum, 3 licea ogólnokształcące, 4 zespoły szkół średnich, 6 przedszkoli samorządowych, 5 przedszkoli niepublicznych. Z podmiotów gospodarczych należy wyróżnić w nim Giełdę Owoców i Warzyw (największą we wschodniej Polsce) i Pilkington. Ponadto w Sandomierzu znajdują się obiekty usługowo-handlowe (w tym 2 galerie handlowe), obiekty sportu i rekreacji, ośrodki zdrowia, Szpital Specjalistyczny, Sąd Rejonowy.

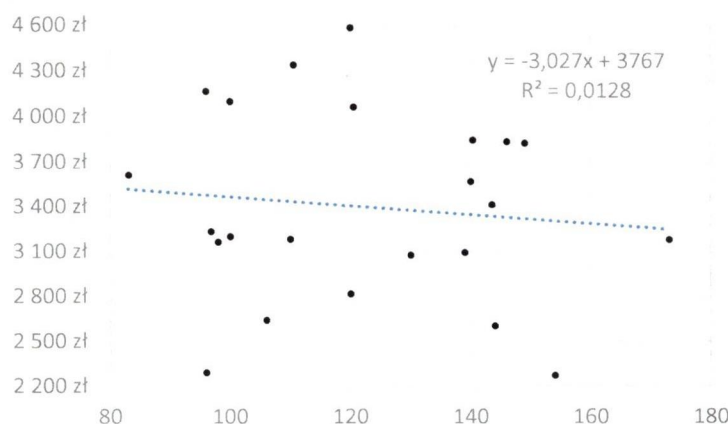
Z powodu dostępności niewystarczającej liczby transakcji na nieruchomości podobne do wycenianej dokonanych w ostatnich latach w gminie Sandomierz, analizowany rynek nieruchomości rozszerzyłam do regionalnego. Zgodnie z obowiązującymi zasadami wyceny analiza ich opiera się na badaniu aktów notarialnych.

Transakcje porównawcze przeanalizowałam pod kątem wystąpienia szczególnych warunków sprzedaży zgodnie z zasadami zawartymi w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości.

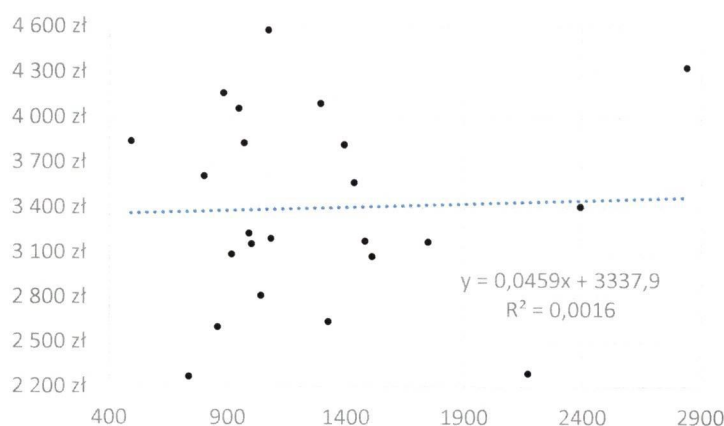
Analiza cen transakcyjnych gruntów zabudowanych:



Jak wynika z linii trendu średnia cena 1m² powierzchni użytkowej domu (z udziałem w pozostałej części nieruchomości), w badanej próbie, w badanym czasie nie zmieniała się istotnie w związku z jego upływem (znikomy współczynnik R^2).



Jak wynika z linii trendu wraz ze wzrostem wielkości powierzchni użytkowej domu średnia cena 1m² jednostki tej powierzchni (wraz z udziałem w pozostałej części nieruchomości), w badanej próbie, w badanym czasie nie zmieniała się istotnie (niski współczynnik R^2).



Jak wynika z linii trendu wraz ze wzrostem wielkości powierzchni działki średnia cena 1m² powierzchni użytkowej domu (wraz z udziałem w pozostałej części nieruchomości), w badanej próbie, w badanym czasie nie zmieniała się istotnie (znikomy współczynnik R^2).

Opis najistotniejszych cech rynkowych nieruchomości zabudowanych domami	
Lokalizacja	
wysoka	Blisko centrum miasta, w osiedlu domów jednorodzinnych wolnostojących z dobrym dojazdem do zabudowy handlowo usługowej i użyteczności publicznej (szkoły, urzędy, ośrodki zdrowia), blisko terenów rekreacyjnych, sąsiedztwo nieuciążliwe, wpływające korzystnie na wartość szacowanej nieruchomości (prestżowe), uzbrojenie gruntów przyległych w media pełne.
przeciętna	Stany pośrednie
niska	W strefie peryferyjnej, w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej i gruntów rolnych, gruntów przemysłowych i przeznaczonych na ten cel, sąsiedztwo uciążliwe i postrzegane niekorzystnie przez potencjalnych nabywców, obniżające wartość szacowanej nieruchomości.
Dostępność komunikacyjna	
b. dobra	Pomiędzy drogami asfaltowymi o małym natężeniu ruchu ale z dobrym dojazdem do centrum miejscowości i do dróg wyjazdowych, bez ograniczeń fizycznych i prawnych. Bezpośredni utwardzony wjazd na działkę.
przeciętna	Różnorodne ograniczenie - stany pośrednie.
zła	Dojazd zapewniony służebnością przez nieruchomość sąsiednią, dojazd drogą nieurządzoną lub kwalifikującą się do remontu. Uciążliwy dojazd do centrum miejscowości.
Wielkość i funkcjonalność domu.	
b. korzystne	Od 90 do 140 m ² powierzchni użytkowej domu, układ pomieszczeń bardzo dobry, pomieszczenia ustawne, pełnej wysokości, duży udział powierzchni użytkowej w powierzchni ogólnej.
przeciętne	Stany pośrednie
niekorzystne	≥ 180 m ² p.u., układ pomieszczeń niekorzystny (pomieszczenia małe, o nietypowych kształtach, niskie, stropy skośne istotnie ograniczające możliwe sposoby użytkowania pomieszczeń, pokoje przechodnie), duży udział pomieszczeń pomocniczych i powierzchni ruchu w powierzchni ogólnej budynku (przedpokoje, klatki schodowe).

Standard wykończenia domu	
wysoki	Wysoki, modne i bardzo dobrej jakości elementy wykończenia, z wysokiej jakości materiałów.
przeciętny	Stany pośrednie
niski	Elementy wykończenia niemodne, niskiej jakości, przestarzałe, nisko oceniane przez potencjalnych nabywców nieruchomości
Stan domu (technologia wzniesienia, instalacje, stopień zużycia).	
b. korzystne	Najnowsze energooszczędne technologie budowy, nowoczesne i trwałe materiały konstrukcyjne, bardzo dobry stan techniczny elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Spełnianie wymogów certyfikatów energetycznych i ekologicznych. Komplet instalacji w bardzo dobrym stanie (więcej niż jedna instalacja grzewcza), elementy ponadstandardowe (stacje odkamieniania wody, panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne itp.).
przeciętne	Stany pośrednie.
niekorzystne	Przestarzałe technologie budowy, niskiej jakości materiały konstrukcyjne i wykończeniowe, zły stan techniczny elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Niska ciepłochronność budynku. Instalacje do wymiany.
Budynki i pomieszczenia przynależne	
preferowane	Garaże (dwustanowiskowe), budynki gospodarcze, podpiwniczenie domu, strych kwalifikujący się do adaptacji na cele mieszkalne, pomieszczenia gospodarcze. Budynki towarzyszące wzniesione w nowoczesnej technologii w bardzo dobrym stanie technicznym i standardzie wykończenia, rozmieszczone na działce racjonalnie, użytkowane zgodnie z przeznaczeniem, na gruncie obecne są elementy małej architektury (w bardzo dobrym stanie i standardzie).
przeciętne	Stany pośrednie.
stan zły	Brak ww. lub ich, budynki wzniesione przestarzałych technologiach w bardzo złym stanie technicznym (wymagający kapitalnego remontu lub wyburzenia), zbędne dla aktualnego oraz najbardziej racjonalnego z rynkowego punktu widzenia sposobu użytkowania szacowanej nieruchomości, utrudniające jej optymalną zabudowę i użytkowanie, inne wady materialno prawne tej zabudowy.
Walory gruntu.	
wysokie	Działka o powierzchni powyżej 10 arów, kształcie regularnym, dogodny wjazd (utwardzony), urządzona (drzewa, krzewy ozdobne), z możliwością dalszej zabudowy budynkami gospodarczymi lub garażowym i poprawy funkcjonalności zagospodarowania. Możliwość wydzielania działki przeznaczonej pod zabudowę celem jej sprzedaży. Brak obiektów uciążliwych i źle postrzeganych przez potencjalnych nabywców. Ogrodzenie działki, elementy małej architektury wykonane w nowoczesnych technologiach i w bardzo dobrym stanie.
stan przeciętny	Stany pośrednie
stan zły	Działka mała nieogrodzona lub z ogrodzeniem do remontu, grunt podmokły, zakrzaczony, zbyt wąski, o kształcie nieregularnym (ograniczający możliwości dalszego zagospodarowania – w tym zabudowy), obciążony służebnościami, z obiektami uciążliwymi i źle postrzeganymi przez potencjalnych nabywców (słupy linii EE ŚN i WN, stacje transformatorowe, kolektory sanitarne sieci miejskiej itp.), dojścia do budynków i wjazd do garażu nieutwardzone oraz inne wady materialno prawne.

położenie	data	rodzaj zabudowy	CENA	pow domu m2	pow gruntu m2	Cena m2 p.u. domu z udziałem w pozost. części nieruchomości
Zakrzów Elektryczna	18-04-13	dom parterowy niepodpiwniczony z kompletem przyłączy murowany z pustaka ceramicznego o dachu kopertowym krytym dachówką ceramiczną, elewacji ocieplonej i licowanej tynkiem cienkowieństwowym, oknach drewnianych i garaż murowany pz 69 m2 z przłączem EE, o dachu kopertowym krytym blachą, wzniesione po 2012 r na działce szerokości 22 m w głębi ul. Elektrycznej (81 m od drogi asfaltowej) pomiędzy zabudową MNJ, 410 m od oczyszczalni ścieków	550 000 zł	120	1070	4 583,33 zł
Sandomierz Prawobrzeżny	18-11-29	budynek mieszkalny, murowany z 1982r., 2 piętra mieszkalne i podpiwniczenie, garaż w podpiwniczeniu, elewacja ocieplona, kryty blachą, ogrodzenie w b.dobrym stanie, sztachety na słupkach, wjazd utwardzony kostką, budynek gospodarczy, drewniany z 1982r., pz 26m2	480 000 zł	111	2 839	4 339,96 zł
Gorzyce Akacyjowa	16-12-06	dom murowany z 2015r, parterowy, 3 pokoje, jadalnia z aneksem, łazienka, wc, garderoba, spiżarka, kotłownia i przyległy murowany garaż pz 27 m2, wzniesiony po 2014 r. w s zab MNJ i MNW, grunt szer 17-26 m	400 000 zł	96	880	4 166,67 zł
Zakrzów, ul Elektryczna	17-11-15	dom z 2015r., parterowy, garaż dwustanowiskowy z 2015r., pz 34m2 dz szer 23 m przy drodze asfaltowej (kpl mediów) w s zab MNJ, udział w drodze wewnętrznej	410 000 zł	100	1291	4 100,00 zł
Sandomierz Poscaleniowy	19-04-05	dom murowany parterowy, z poddaszem użytkowym, kryty blachodachówką, elewacja ocieplona, garaż w bryle, z 2018r., działka szerokości 30m, uzbr pełne, dojazd drogą wewnętrzną utwardzoną szutrem, wjazd do garażu utwardzony kostką barwioną, plac zagospodarowany w sąsiedztwie MN	490 000 zł	121	945	4 064,70 zł
Staszów Sikorskiego	17-06-16	dom z 2002 r parterowy podpiwniczony z poddaszem użytkowym o dachu wielospadowym krytym blachą trapezową z garażem na parterze, elewacja parter tynk cienkowieństwowym, poddasze siding, okna pcv balkon bariera kuta, słupki i cokół ogrodzenia wyłożone klinkierem, w przeszłach pręty skręcane, z grotami, wjazd i chodnik z kostki, liczne krzewy ozdobne	540 000 zł	140	492	3 846,15 zł
					RM:	25 100,82 zł

położenie	data	rodzaj zabudowy	CENA	pow domu m2	pow gruntu m2	Cena m2 p.u. domu z udziałem w pozostał. części nieruchomości
z przeniesienia						25 100,82 zł
Pilchów Por Sarny gm Zaleszany	18-06-29	dom murowany parterowy niepodpiwniczony z 2012 r stylizowany na dworek kryty dachówką ceramiczną, ściany ocieplone styropianem tynk akrylowy stolarka pcv, instalacje: EE, wod-kan, gazowa, co, alarm i garaż dwustanowiskowy z przyległym pom gosp ten sam standard, pu 56 m2 (pz 59 m2) z 2008 r dz szer 11-58 m przy dr asfalt (centrum miejscowości) w s zab MNJ ogrodzenie przęsła kute, brama przesuwna, cokół i słupki z cegły klinkier, wjazd i plac między budynkami kostka betonowa, kilku-nastoletnie iglaki, na placu szklarnia ok 25 m2 przyległa do garażu	560 000 zł	146	968	3 835,62 zł
Jamnica	17-05-12	dom murowany z 2009r. z pustaka keramzytowego i ocieplony styropianem 12 cm. Dachówka ceramiczna Roben i wełna Rockwool 25 cm + garaż dwustanowiskowy 30 m2. Parter wiatrołap, ppokój pom gosp (kotłownia + pralnia) łazienka (kabina narożna, duża umywalka naszałkowa muszla ustępowa ze zb w ścianie), salon z kominkiem. W kuchni zabudowa na wymiar + piekarnik, płyta indukcyjna, kuchenka mikrofalowa, zmywarka, okap, lodówka. +3 pokoje. Poddasze 2 sypialnie z oknami dachowymi, łazienka (wanna z hydro-m+ duża umywalka obuowa licowane glazur), garderoba. Okna z roletami. salon deska berlinecka, pokoje panele. Kuchnia i łazienki terakota i glazura. iec gazowy Immergas, kominek z płaszczem wodnym, ogrzewanie podłogowe w pom z terakotą. 2 Kolektory słoneczne. Woda ze studni głębinowej i z sieci, odpływ przydomowa oczyszczalnia ścieków. System alarmowy z monitoringiem. Wjazd kostka barwiona ogrodzenie front przęsła z kątownika, słupki klinkier, brama przesuwna, boczne siatka stalowa. Krzewy ozdobne trawnik. w sąsiedztwie lasu.	570 000 zł	149	1 391	3 825,50 zł
Tarnobrzeg Borów	18-10-07	dom parterowy, kryty blachodachówką, elewacja ocieplona i budynek gospodarczy (garaż z wiatą) pz 35 m2 z 2014 r na dz szer 28 m u zbiegu dróg w s zab MNJ, uzbz pełne, działka zagospodarowana (drzewa ozdobne, plac utwardzony) ogrodzenie frontowe murowane, boczne z siatki	300 000 zł	83	800	3 614,46 zł
Mokrzyszów ul. Pazia	18-01-04	dom z betonu komórkowego, parterowy z 2008r., z garażem pod jednym dachem kryty blachodachówką, ogrzewanie gazowe, krótki wjazd utwardzony kostką betonową, trawnik, uzbrojenie w media pełne w sąsiedztwie zabudowy MNJ na działce szer ok 31 m	500 000 zł	140	1433	3 571,43 zł
Dzików Kwiatowa	18-09-04	dom parterowy z poddaszem użytkowym z przyległym garażem przebudowanym na pom mieszkalne elewacja tynk cienkowarstwowy okna pcv dachówka ceramiczna i garaż wolnostojący dwustanowiskowy pz 69 m2 również kryty dach ceramiczną., szeroki wjazd z kostki betonowej, trawnik iglaki, skalniak ogrodzenie frontowe z przęsł kutych, boczne z siatki dz szer 23m w s zab MNJ i szklarni	490 000 zł	144	2 389	3 414,63 zł
					RM:	43 362,46 zł

położenie	data	rodzaj zabudowy	CENA	pow domu m2	pow gruntu m2	Cena m2 p.u. domu z udziałem w pozost. części nieruchomości
z przeniesienia						43 362,46 zł
Srz Psc ul Orzechowa	18-01-04	dom parterowy niepodpiwniczony z poddaszem użytkowym z 2002 r murowany z cegły, okna pcv, dach blacha trapezowa ocynkowana, na dz szer 25 wjazd z płyt żelbet ażurowych, ogrodzenie z siatki, brama stalowa wysuwana, pom zab MNJ	313 000 zł	97	989	3 233,47 zł
Poręby Furmańskie	18-08-21	parterowy wolnostojący dom z poddaszem mieszkalnym z kompletem instalacji i dwa wolnostojące garaże pz po 30 m2 wybudowane po 2010 r, dz szer 20 m przy drodze asfaltowej w s zab MNJ ogrodzona, z kompletem mediów wjazd i dojazd utwardzone kostką barwioną	320 000 zł	100	1 082	3 200,00 zł
Tarnobrzeg Miła	18-05-16	dom parterowy z poddaszem użytkowym i przyległy garaż pz 22 m2 z 2012 r kryte dachówka ceramiczna, okna pcv, tynk cienkowarstwowy na ociepleniu, z kompletem mediów, na dz szer 31 m 80 m od Mokrzychówki w s zab MNJ, ogrodzenie z siatki z brama przesuwną i z siatki stalowej wjazd utwardzony szutrem	350 000 zł	110	1479	3 181,82 zł
Gorzyce Przybyłów	18-06-26	dom murowany z 2005 r, komplet instalacji, parter, poddasze użytkowe, między MN	550 000 zł	173	1 746	3 179,19 zł
Wielowieś Górki	19-02-19	dom parterowy nie podpiwniczony wolnostojący (w tym garaż jednostanowiskowy pz 27 m2), elewacja tynk, okna drewniane, dach kryty blachą trapezową emaliowaną (niski strych) z kompletem przyłączy, na działce szer 25 m nie ogrodzonej w pasie zab MNJ wjazd na działkę i chodnik z kostki betonowej barwionej	310 000 zł	98	999	3 163,27 zł
Srz posc Wiśniowa	17-01-04	dom piętrowy na wysokim podpiwniczeniu kryty blachą trapezową elewacja tynk. okna trójkwaterowe z 1980 r i garaż dwustanowiskowy pu 89 pz 112 m2 z 1990 r, ogrodzenie z siatki brama i furtka stalowe, chodnik i wjazd na działkę z wylewki betonowej	430 000 zł	139	915	3 093,53 zł
Miechocin Budowlanych	18-05-23	dom parterowy z poddaszem użytkowym i przyległy garaż (garaż pz 20 m2) z 2009 r kryte blachodachówką, okna pcv, tynk cienkowarstwowy z przyłączami wodnym, Ks i EE, na dz szer 23 m, w s zab MNJ, ogrodzenie ze sztachet wjazd nie utwardzony, udział w drodze wewnętrznej	400 000 zł	130	1508	3 076,92 zł
					RM:	65 490,65 zł

położenie	data	rodzaj zabudowy	CENA	pow domu m2	pow gruntu m2	Cena m2 p.u. domu z udziałem w pozost. części nieruchomości
z przeniesienia						65 490,65 zł
Stale Sandomierska	18-07-05	dom podpiwniczony z 2014 r kryty blachodachówką parter hol, łazienka, sypialnia kuchnia, piętro 3 pokoje garderoba łazienka na dz szer 19-14 m przy dr asfaltowej w s zab MNR media: EE wodkan, linia gazowa po drugiej stronie ulicy	338 000 zł	120	1 038	2 816,67 zł
Sobów Zarowie	17-07-06	dom z 2009r., parterowy z poddaszem użytkowym, bud garażowy. z 2009r., pz 42m2 kryte blachą z kompletem mediów na działce szer 25 m u zbiegu dróg asfalt pom zab MNJ	280 000 zł	106	1323	2 641,51 zł
Gorzyce Fantazja	18-04-11	dom z 2005 r parterowy niepodpiwniczony z poddaszem mieszkalnym dach wielospadowy kryty blachą, garaż pz 37 m2, kryty blachą, dz szer 21 m w osiedlu MNJ, ogrodzona (front słupki murowane) wjazd utw kostka, uzbrojenie komplet	375 000 zł	144	856	2 604,17 zł
Sobów Bema	17-06-07	murowany dom parterowy kryty blachodachówką , okna pcv, elewacja ocieplona styropianem, tynk akrylowy, z tarasem o ścianach z desek i gospodarczo-garażowy, działka nieutwardzona, ogrodzenie ze sztachet i z siatki, przy dr asfalt, w s zab MN i Ls na obrzeżu miejscowości	220 000 zł	96	2 167	2 291,67 zł
Sandomierz Lewobrzeżny, Polskiej Organizacji	18-11-06	budynek mieszkalny z 1980r., dwie kondygnacje mieszkalne i podpiwniczenie (klocek), garaż w podpiwniczeniu, budynek otynkowany, ogrodzenie sztachety na słupkach betonowych (stan średni),	350 000 zł	154	735	2 272,73 zł
					RM:	78 117,39 zł

cena średnia

 $C_{\max} / C_{\text{średnia}}$ $C_{\min} / C_{\text{średnia}}$

3 396,41 zł

1,349

0,669

Opis najistotniejszych cech rynkowych nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne:

Dostępność komunikacyjna	Korzystne	Położenie nieruchomości bezpośrednio przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej, lub utwardzonej w dobrym stanie, o odpowiedniej szerokości, z dobrym dojazdem do centrum miejscowości
	Przeciętne	Stany pośrednie
	Niekorzystne	Utrudniony dostęp do centrum miasta, brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dostęp do drogi publicznej wąskiej, nieutwardzonej, o złym stanie nawierzchni
Lokalizacja	Korzystne	W centrach miast, miejscowościach gminnych, położenie w terenie zurbanizowanym, z dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej, usługowo- handlowych, sportu i rekreacji, oświaty. W terenach postrzeganych jako prestiżowe.
	Przeciętne	Stany pośrednie
	Niekorzystne	Nieruchomości położone we wsiach, strefach peryferyjnych, poza obszarem zabudowanym.
Możliwości inwestycyjne	Korzystne	Teren równy, płaski brak zadrzewień i zakrzaczeń w pasie drogowym, grunt o dobrej nośności
	Przeciętne	Stany pośrednie.
	Niekorzystne	Działka podmokła, teren nierówny, na dużym skłonie, teren zalewowy, działka nieutwardzona, zły stan utwardzenia itp.

7. Obliczenie wartości przedmiotu wyceny**Obliczenie wartości prawa własności działek ewidencyjnych nr 544/16 i 544/14 z uwzględnieniem udziału w drodze wewnętrznej, działce nr 544/4.**

Ocena stanu cech rynkowych nieruchomości w stosunku do grupy nieruchomości porównawczych:

Porównawcza o cenie max. Atrakcyjność lokalizacji – *Powyżej przeciętna* dostępność komunikacyjna – *Korzystna* Wielkość powierzchni i funkcjonalność domu – *korzystne* Standard wykończenia – *powyżej przeciętnej* Technologia budowy, stan domu – *powyżej przeciętnej* Budynki gospodarcze i pomieszczenia przynależne – *przeciętne* Walory gruntu – *powyżej przeciętne*

Porównawcza o cenie min. Atrakcyjność lokalizacji – *przeciętna* dostępność komunikacyjna – *powyżej przeciętna* Wielkość powierzchni i funkcjonalność domu – *przeciętna* Standard wykończenia – *poniżej przeciętnej* Technologia budowy, stan domu – *poniżej przeciętnej* Budynki gospodarcze i pomieszczenia przynależne – *poniżej przeciętne* Walory gruntu – *przeciętne*

Nieruchomość wyceniana. Atrakcyjność lokalizacji – *przeciętna* dostępność komunikacyjna – *niekorzystna* Wielkość powierzchni i funkcjonalność domu – *przeciętne* Standard wykończenia – *przeciętny* Technologia budowy, stan domu – *powyżej przeciętne* Budynki gospodarcze i pomieszczenia przynależne – *poniżej przeciętne* Walory gruntu – *przeciętne*

cena średnia	3 396,41 zł	$C_{\min} / C_{\text{średnia}}$			0,669
$C_{\max} / C_{\text{średnia}}$	1,349	współczynniki korygujące			korekta
Rodzaj cechy	Waga cechy	$U_{i_{\max}}$	$U_{i_{\text{śr}}}$	$U_{i_{\min}}$	
Atrakcyjność lokalizacji	20%	0,270	0,202	0,134	0,202
Dostępność komunikacyjna	10%	0,135	0,101	0,067	0,067
Wielkość i funkcjonalność domu	10%	0,135	0,101	0,067	0,101
Standard wykończenia domu	20%	0,270	0,202	0,134	0,202
Technologia budowy, stan domu	20%	0,270	0,202	0,134	0,236
Budynki gospodarcze i pomieszczenia przynależne	10%	0,135	0,101	0,067	0,084
Walory gruntu	10%	0,135	0,101	0,067	0,101
Razem	100%				0,992
cena średnia poprawiona				3 369,24 zł	
Powierzchnia użytkowa domu w m ²				148,7	
Wyliczona wartość				501 006 zł	
w zaokrągleniu				501 010 zł	

W dziale IV KW nr KI1S/00078450/9 wpisana jest hipoteka umowna na 250 000,00zł. Umowa pożyczki i ustanowienie hipoteki jest z dnia 11-10-2013, repetytorium numer 7217/2013 notariusza Rafała Steca w Sandomierzu. Jako wierzyciel hipoteczny wpisany jest [REDAKTOWANE]. Wedle artykułu 319 ustęp 4 w związku z artykułem 313 Prawa upadłościowego z chwilą sprzedaży wygasa hipoteka. Wycenione nieruchomości stanowią całość składników trwałych wchodzących w skład masy upadłości Igi Zamojskiej.

W dziale I-Sp wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 544/12, nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu pasem drogi szerokości czterech metrów przez działkę nr 544/11 oraz uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej każdorazowym właścicielom działki nr 544/14 i 544/16 przysługuje prawo przechodu i przejazdu pasem szerokości 6,5m przez działkę ewid. 544/13. Zgodnie z Art. 313 służebności drogi koniecznej nie wygasają w trakcie sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym.

Ustawa Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003r

Art. 313. [Skutki sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym]

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do

zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Art. 319. [Wycena przedsiębiorstwa]

1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.

2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.

3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

5. Zarzuty na opis i oszacowanie wnosi się w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia o ich przekazaniu sędziemu-komisarzowi. Zarzuty rozpoznaje sędzia-komisarz. W przypadku wątpliwości co do rzetelności lub poprawności opisu i oszacowania, sędzia-komisarz wskazuje biegłego do sporządzenia nowego opisu i oszacowania.

6. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku rzeczy, wierzytelności i innych praw przeniesionych na wierzyciela w celu zabezpieczenia wierzytelności, o ile mają być one sprzedane w ramach przedsiębiorstwa.

Art. 491(2). [Postępowanie upadłościowe w stosunku do osoby fizycznej]

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym tytule przepisy o postępowaniu upadłościowym stosuje się odpowiednio, z tym że przepisów art. 13, art. 21, art. 22a, art. 25, art. 32 ust. 5, art. 36, art. 38, art. 38a, art. 40, art. 74, art. 163, art. 164, art. 307 ust. 1 i art. 361 nie stosuje się.

Wyodrębnienie wartości udziału w prawie własności drogi wewnętrznej:

- A.** W dniu 2018-09-07 sprzedano drogę wewnętrzną o powierzchni 68m², położoną w Sandomierzu Poscaleniowym za 6 156zł - 91,53 zł/m². Zlokalizowana jest w sąsiedztwie działek wydzielonych pod zabudowę, jest nieutwardzona.
- B.** W dniu 2018-11-14 sprzedano udział ¼ w drodze wewnętrznej o powierzchni 280m² położonej w Sandomierzu Poscaleniowym za 4900zł. Po przeliczeniu wartość 1m² wynosi 70 zł/m. Zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, jest utwardzona.
- C.** W dniu 2018-11-21 sprzedano drogę wewnętrzną o powierzchni 422m² położoną w Stalach za 32000zł – 75,83 zł/m². Zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, jest utwardzona.

Ocena stanu cech rynkowych nieruchomości wycenianej w stosunku do grupy nieruchomości porównawczych:

	Lokalizacja	Dostępność komunikacyjna	Możliwości inwestycyjne
Nieruchomość A	Podobna	Korzystniejsza	Korzystniejsza
Nieruchomość B	Podobna	Podobna	Gorsze
Nieruchomość C	Korzystniejsza	Podobna	Gorsze

	cena max	cena min	przedział cenowy		
	91,53 zł	70,00 zł	21,53 zł		
	Max. korekta	Max. kwota korekty	korekta		
			X-A	X-B	X-C
Lokalizacja	40%	8,6 zł	- zł	- zł	4,3 zł
Dostępność komunikacyjna	20%	4,3 zł	4,3 zł	- zł	- zł
Możliwości inwestycyjne	40%	8,6 zł	4,3 zł	- 4,3 zł	- 4,3 zł
korekty	100%	21,5 zł	8,6 zł	- 4,3 zł	- zł
Wartość transakcyjna 1m ² powierzchni gruntu			91,53 zł	70,00 zł	75,83 zł
Wartość poprawiona			100,14 zł	65,70 zł	75,83 zł
Wyliczona wartość średnia 1 m ² powierzchni gruntu			80,56 zł		
wielkość powierzchni gruntu w m ²			473		
Wyliczona wartość udziału 3/36 w prawie własności działki			3 175 zł		
w zaokrągleniu			3 180 zł		

Miesięczna stawka czynszu z tytułu najmu nieruchomości:

Urząd Skarbowy w Sandomierzu nie udostępnia biegłym danych na temat najmu umożliwiających identyfikację stanu cech rynkowych wynajmowanych nieruchomości (adres, powierzchnia użytkowa domu, obecność i stan wyposażenia itp.) i nie znam osoby, która nimi dysponuje. Na portalach typu gumtree, olx nie znalazłam ofert wynajmu domów podobnych do wycenianego.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego § 12:

W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Stopa dyskontowa jest możliwa do określenia na podstawie danych z rynku kapitałowego jako suma stopy bazowej, wolnej od inflacji i ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością: $r = r_b + r_{kn}$

r_b - stopa bazowa

r_{kn} - ryzyko związane z wycenianą nieruchomością

Przy niskiej inflacji stopa bazowa r_b jest określana według wzoru:

$$r_b = r_n - i$$

r_n - rentowność nominalna długoletnich obligacji Skarbu Państwa,

i - wskaźnik inflacji.

Na datę sporządzenia operatu szacunkowego skorzystałam z danych z roku 2018.

Wobec tego:

$$r_b = 3,2 - 1,6 = 1,6\%$$

$$r = 1,6 + 3,0 = 4,6\%$$

Źródło: rentowność obligacji 10-letnich – <https://www.inwestinfo.pl/>; inflacja - GUS

Roczną stawkę czynszu wyliczę wg wzoru:

$$S_j = W * r$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

S_j - stawkę jednostkową czynszu

r - stopa dyskontowa

W - wartość rynkowa nieruchomości,

W	r	O	stawka czynszu roczna	stawka czynszu miesięczna	w zaokrągleniu
501 010 zł	0,046	1	23 046,46 zł	1 920,54 zł	1 921 zł

Powyższa wartość nie uwzględnia wydatków operacyjnych (podatków od nieruchomości, kosztów mediów, nakładów na konserwację i naprawy bieżące itp.).

8. Wynik wyceny:

wartość prawa własności działek nr 544/16, 544/14 położonych w Sandomierzu Poscaleniowym z uwzględnieniem udziału w drodze wewnętrznej	w tym wartość	
	udziału w prawie własności drogi wewnętrznej	zabudowań
501 010 zł	3 180 zł	497 830 zł

Miesięczna stawka czynszu z tytułu najmu nieruchomości: 1921 zł



BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu
z zakresu szacowania nieruchomości

mgr inż. Karolina Stec
tel. 694 625 833

Uzasadnianie:

Szacowane wartości nieruchomości w przeliczeniu na 1 m² powierzchni mieszczą się w zakresach cen nieruchomości porównawczych wynikając z ich cech rynkowych oraz poziomu cen na nieruchomości na rynku (lokalnym i regionalnym).

9. Klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości.
2. Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w punkcie „Cel wyceny” niniejszego opracowania, natomiast operat nie może być modyfikowany i wykorzystany do innych celów wyceny rozważanej nieruchomości.
3. Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.
4. Określona wartość nie obejmuje kosztów kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
5. Wylacza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady techniczne i prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie oględzin
6. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy, wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony
7. Zakłada się, że nieruchomość jest wolna od innych obciążeń niż ujawnione w księdze wieczystej.
8. Operat wyceny nie jest opracowaniem geodezyjnym (w szczególności nie bada położenia granic gruntu i budynku), nie jest też ekspertyza budowlaną, stan budynków określono w nim w przybliżeniu, w stopniu wystarczającym dla wyceny.
9. Obciążenia hipoteczne nie wpływają na wartość rynkową nieruchomości ale zmniejszają cenę jej sprzedaży.
10. Dokumentacja fotograficzna (w postaci plików jpg na płycie CD) stanowi nierozłączną część operatu i uzupełnienie treści opisu nieruchomości.

10. Spis załączników

Rzuty układu pomieszczeń budynku mieszkalnego. Wypis z rejestru gruntów.

Płyta CD z dokumentacją fotograficzną.

Pozwolenie na budowę

Księgi wieczyste

**STAROSTWO POWIATOWE
w Sandomierzu**

Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
27-600 Sandomierz; ul. Mickiewicza 34
tel. (15) 644 10 10

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.11.398.2019

Województwo : **świętokrzyskie**

Powiat : **Sandomierz**

Jednostka ewidencyjna : **260901_1 SANDOMIERZ**

Obręb : **0004 SANDOMIERZ
POSCALENIOWY**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2019-12-09

Jednostka rejestrowa : **G.1503**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	IGA ANNA ZAMOJSKA Rodzice: BOGDAN, TERESA GŁĘBOKA 4; 27-600 SANDOMIERZ;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
544/14	6		sady	S-RII	0.0134	0.0134	REP.204/2012
Id działki: 260901_1.0004.544/1Wartość gruntów:							
544/16	6	GŁĘBOKA 4	tereny mieszkaniowe	B	0.0834	0.0834	2602-141/2011 G.6831.54.2011 KW 78450 REP.1468/2011
Id działki: 260901_1.0004.544/1Wartość gruntów:							

Razem powierzchnia działek :

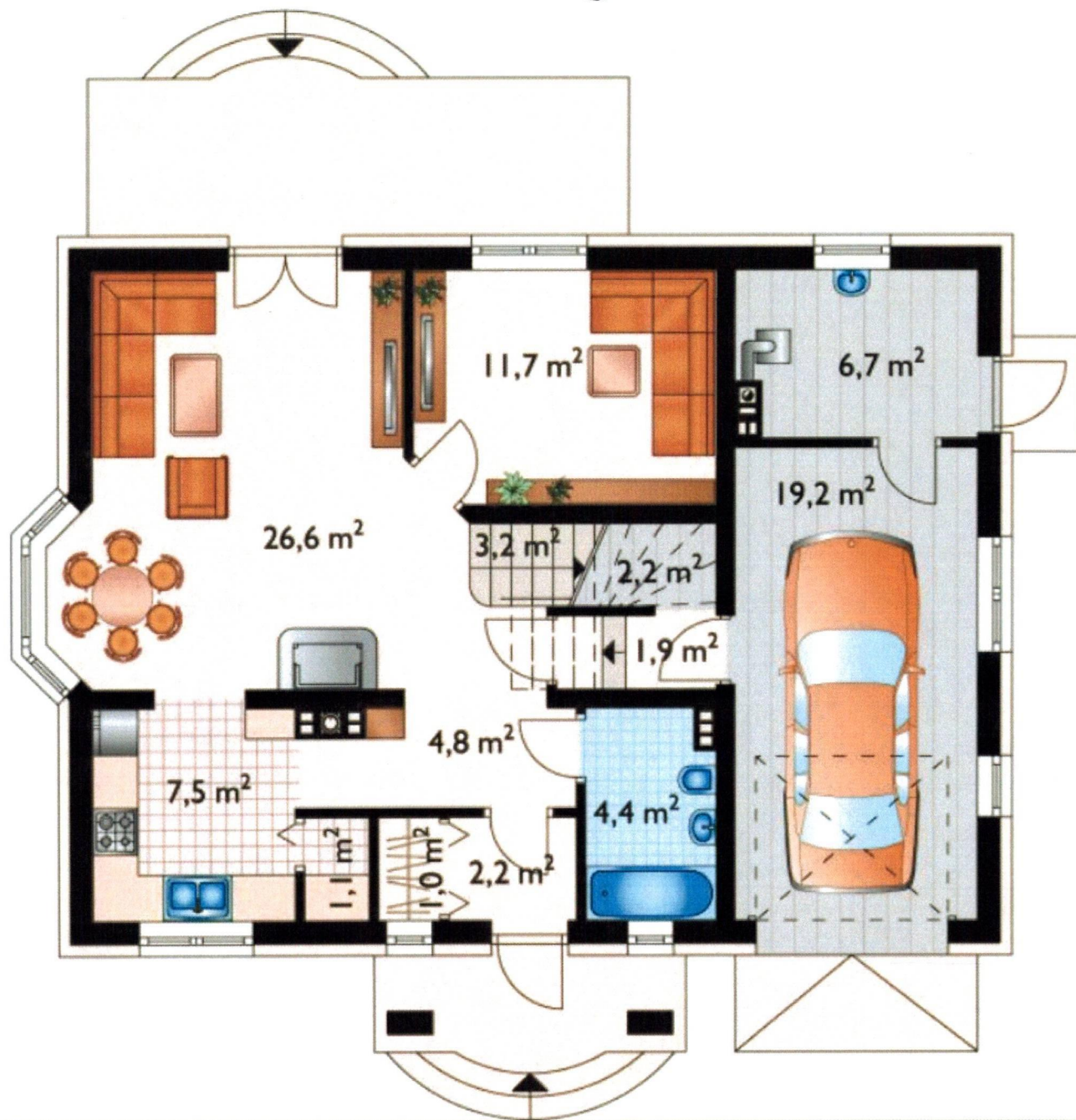
0.0968 ha

Słownie : dziewięćset sześćdziesiąt osiem m. kwadr.

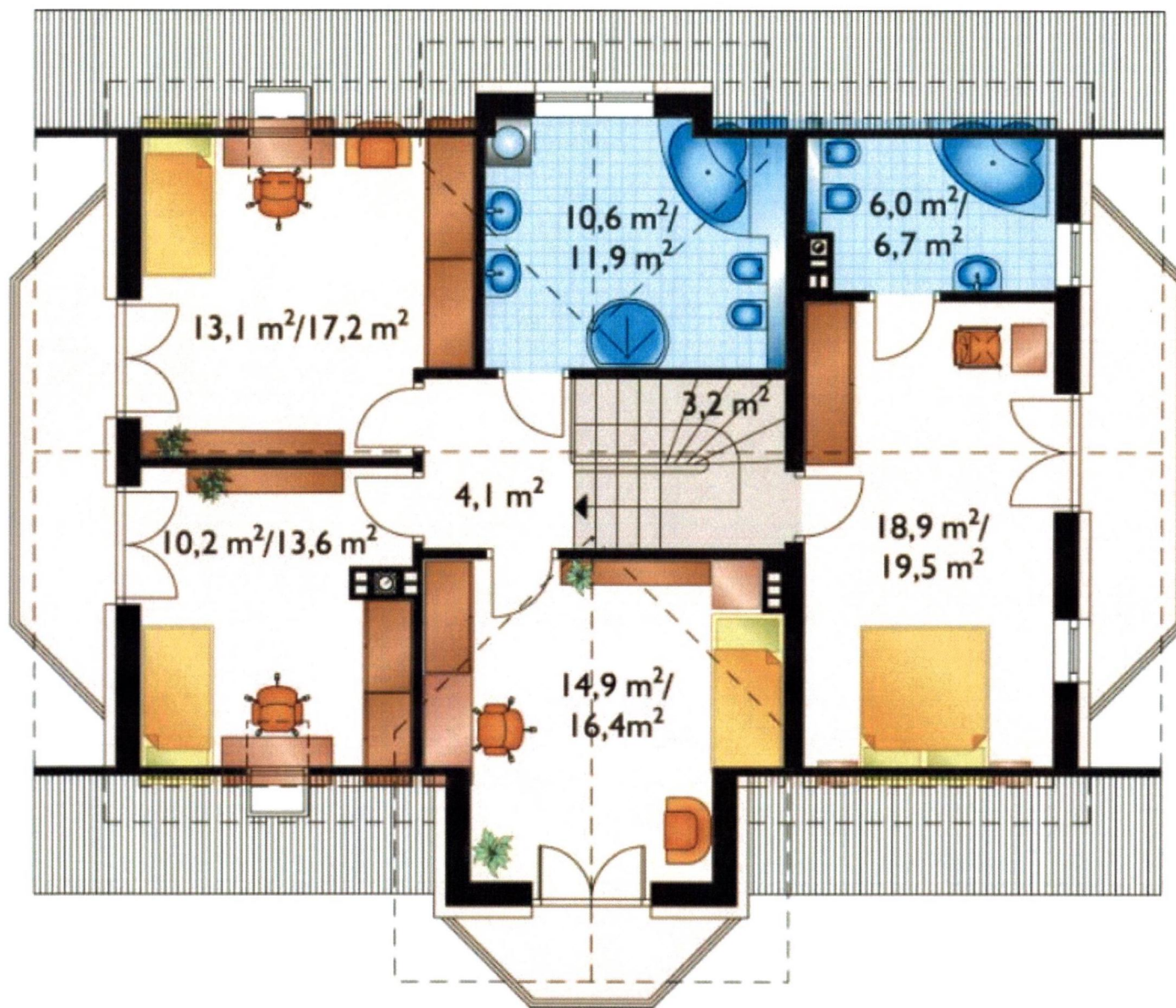
Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2019-12-09

Sporządził : Magdalena Dziadowicz

2019-12-09.....
Z up. STAROSTY
KIEROWNIK REFERATU
Ewidencji Gruntów i Budynków
mgr inż. Marek Flejszar
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



„Zofia Portyk”
rzut pomieszczeń parteru
budynku mieszkalnego



**„Zofia Portyk" rzut
pomieszczeń poddasza
budynku mieszkalnego**