

WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Iwona Gubernat
39-300 Mielec, Al. Niepodległości 12
NIP: 817-103-54-75
tel. 17 583-67-37 kom. 606 352 009

KOMORNİK SĄDOWY przy Sądzie Rejonowym w Mielcu mgr Adam Gubernat Kancelaria Komornika Sądowego w Mielcu	
data wpływu:	2020-10-06
Liczba zał.
Km podpis

OPERAT SZACUNKOWY

Dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Krzemienicy 5 Gmina Gawłuszowice, składającej się z działki nr 277/4 zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny i budynkiem inwentarskim oraz niezabudowanych działek nr 304 i 279

Zleceniodawca : Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Mielcu
Sygn.akt Km 1169/20

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny określona została według stanu i cen na dzień 05 października 2020 roku

Opracowała :
inż. Iwona Gubernat – rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia zawodowe nr 1575 nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

Mielec, 2020-10-05

SPIS TREŚCI

I.CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1.Przedmiot i zakres wyceny.....	str.1
I.2.Cel wyceny.....	str.1
I.3.Podstawy formalne i prawne wyceny	
I.3.1.Podstawy formalne wyceny.....	str.1
I.3.2.Podstawy materialno-prawne.....	str.1
I.3.3.Podstawy metodologiczne.....	str.2
I.3.4.Źródła danych merytorycznych.....	str.2
I.4.Daty istotne dla wyceny.....	str.2
I.5.Stan przedmiotu wyceny	
I.5.1.Stan prawny.....	str.2 - 3
I.5.2.Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzenny.....	str.3
I.6.Sposób wyceny	
I.6.1.Wskazanie rodzaju określanej wartości.....	str.3 - 4
I.6.2.Analiza i charakterystyka lokalnego rynku	str.4
I.6.3.Opis podejścia porównawczego.....	str.4 - 5

II.CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

II.1.Opis przedmiotu wyceny.....	str.6 - 7
II.2.Określenie aktualnej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości	
II.2.1.Określenie wartości zabudowanej działki nr 277/4 wraz z budynkami.....	str.7 - 15
II.2.2.Określenie wartości niezabudowanej działki nr 279.....	str.15 - 17
II.2.3.Określenie wartości niezabudowanej działki nr 304.....	str.18 - 19
II.3.Dokonanie rozdziału wartości zabudowanej części działki nr 277/4 na poszczególne składniki.....	str.20 - 23

III.ZESTAWIENIE

Klauzule i zastrzeżenia

Załączniki

- Wypis z rejestru gruntów
- Wypis z kartoteki budynków
- Mapy ewidencyjne
- Dokumentacja fotograficzna

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

II.1.OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

LOKALIZACJA

Działki nr 304, 279 i 277/4 usytuowana jest w strefie pośredniej wsi, w bezpośrednim sąsiedztwie działek niezabudowanych i zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej.

STAN ZAGOSPODAROWANIA ORAZ KSZTAŁT

Działka nr 277/4 stanowi teren zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej oraz budynkiem inwentarskim. Kształt działki regularny. Teren płaski, częściowo ogrodzony ogrodzeniem ze sztachet drewnianych na fundamencie.

Dojazd do działki poprzez służebność ustanowioną na działkach nr 305, 306 i 277/3.

Działka nr 304 sklasyfikowana jest jako Ls V – 0,0924 ha, Ls VI – 0,0267 i PsIV – 0,0676 ha.

Działka posiada kształt wydłużony, bez zadrzewienia.

Dojazd do działki drogą asfaltową.

Działka nr 279 posiada kształt nieregularny. Sklasyfikowana jest jako PsV.

Działka nie posiada prawnie zapewnionego dojazdu.

BUDYNEK MIESZKALNY położony na działce nr 277/4

Budynek mieszkalny wolnostojący, murowany, jednokondygnacyjny.

Rok budowy : 1970

Powierzchnia zabudowy 152,00m²

Budynek składa się z następujących pomieszczeń ;

- pokój o powierzchni użytkowej	18,87m ²
- korytarz o powierzchni użytkowej	12,88m ²
- kuchnia o powierzchni użytkowej	18,70m ²
- pokój o powierzchni użytkowej	21,34m ²
- pokój o powierzchni użytkowej	8,90m ²
- pokój o powierzchni użytkowej	14,26m ²
- korytarz o powierzchni użytkowej	4,72m ²
- wc o powierzchni użytkowej	1,11m ²
- łazienka o powierzchni użytkowej	5,89m ²
- pokój o powierzchni użytkowej	16,93m ²

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego : 123,60m²

Charakterystyka techniczna :

Fundamenty : żwirobotonowe

Ściany murowane z pustaków żuźlowych i cegły ceramicznej pełnej

Stropy : drewniane

Dach : dwuspadowy z więźbą dachową drewnianą, pokryty blachą trapezową

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, w łazience, wc glazura ścienna

Posadzki : terakota, podłoga z desek oraz panele podłogowe

I.3.3.Podstawy metodologiczne

- * Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) – zalecane do stosowania przez PFSRM
- * Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – jako noty interpretacyjne
- * Wycena nieruchomości – wydanie polskie PFSRM w Warszawie
- * Nieruchomości a rynek – Ewa Kucharska-Stasiak Wydawnictwo Naukowe PWN
- * Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości – pod redakcją Sabiny Żróbek Olsztyn
- * Wycena Nieruchomości i przedsiębiorstw – Mieczysław Prystupa – Warszawa 2014r.
- * Materiały szkoleniowe

1.3.4.Źródła danych merytorycznych

- * Oględziny wycenianych nieruchomości w dniu 15 września 2020 rok
- * Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych

I.4.DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data sporządzenia wyceny : 05 październik 2020 rok
 Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny : 05 październik 2020 rok
 Data na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny : 05 październik 2020 rok
 Data dokonania oględzin nieruchomości : 15 wrzesień 2020 rok

I.5.STAN PRZEDMIOTU WYCENY

I.5.1.Stan prawny

Działki nr 304, 279 i 277/4 położone w Krzemienicy objęte są księgą wieczystą nr TB1M/000022547/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Mielcu i stanowią własność Mariusza Gaj.

W dziale I – Sp- „spis praw związanych z własnością” wpisano : uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej :

Służebność gruntowa-prawo przejazdu, przechodu, przegonu przez działki :

- 305 obj. KW TB1M/00082945/9 pasem szerokości 4 metrów oznaczony na mapie linią brązową przerywaną oraz literami : C, U, T, R, S, C

- 306 obj. KW TB1M/00082945/9 pasem szerokości 4 metry oznaczonym na mapie linią brązową przerywaną oraz literami U, D, E, T, U na rzecz każdorazowych właścicieli działki 274/4

- 277/3 najpierw pasem szerokości 4 metry , potem pasem szerokości 6 m oznaczonym na mapie linią brązową oraz literami J, K, O, P, J – na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 277/4

W dziale III – „prawa , roszczenia i ograniczenia wpisano :

- Ograniczone prawo rzeczowe : służebność gruntowa przejazdu, przechodu i przegonu przez działki numer : 304 pasem szerokości 4 metrów oznaczonym na mapie linią czerwoną przerywaną oraz literami A, B, C, S, R, F, G, H, I, A,: 277/4 najpierw pasem szerokości 4 metrów potem pasem szerokości 6 metrów oznaczonym na mapie literami : J, K, L, Ł, M, N, O, P, J, na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 278 obj. KW 69528

- Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością : służebność gruntowa przejazdu, przechodu, przegonu przez działkę 304 pasem szerokości 4 m oznaczonym na

mapie linią brązową przerywaną oraz literami : A, B, C, S, R, F, G, H, I, A, na rzecz każdorazowego właściciela dz. 305, 306, 277/3

- Ostrzeżenie : ostrzeżenie o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, w sprawie egzekucyjnej Km 1169/20, prowadzonej z wniosku wierzyciela : Bogdana Rzeszutek przeciwko dłużnikowi : Mariuszowi Gaj.

W dziale IV – „hipoteka „ – wpisano :

- hipotekę umowną w kwocie 62000,00 złotych (słownie : sześćdziesiąt dwa tysiące złotych) na rzecz Banku Spółdzielczego Oddział w Tuszowie Narodowym
- hipotekę umowną łączną w kwocie 65000,00 złotych (słownie : sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych) na rzecz „SOKOŁÓW” Spółka Akcyjna, Sokołów Podlaski.

Obciążenia działu IV nie mają wpływu na wartość rynkową nieruchomości

I.5.2.Przeznaczenie wycenianej nieruchomości

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 Czermin 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 obowiązującymi ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gawłuszowice uchwalonego przez Radę Gminy Gawłuszowice Uchwałą Nr XXVIII/103/97 z dnia 08 grudnia 1997 roku :

- działka nr 304 położone są w terenach RL - dolesienie
- działka nr 277/4 położona jest w terenach oznaczonych zabudowa mieszkaniowa M i grunty rolne RR
- działka nr 279 położona jest w terenach gruntów rolnych RR

I.6.SPOSÓB WYCENY

I.6.1.Wskazanie rodzaju określanej wartości

Ze względu na cel sporządzenia wyceny oraz charakter wycenianej nieruchomości za podstawę przyjęto Wartość Rynkową dla Aktualnego Sposobu Użytkowania , która oznacza wartość odzwierciedlającą możliwe, perspektywiczne wykorzystanie obiektu dla celów mieszkaniowo-zagrodowych i jako tereny rolne.

Oszacowana wartość rynkowa stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w warunkach lokalnego rynku , przy założeniach :

- Strony umowy są od siebie niezależne i przy ustalaniu ceny kupna-sprzedaży nie kierują się szczególnymi motywami i nie działają w sytuacji przymusowej
- Są świadome istotnych okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości
- Uplłynął czas niezbędnego wyeksponowania obiektu na rynku

Wartość rynkową zabudowanej działki nr 277/4 określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami, wartość rynkowa działek nr 304, 279 określona

została przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Ponadto dokonano rozdziału wartości na poszczególne składniki, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej i podejścia kosztowego, metody odtworzeniowej, techniki wskaźnikowej.

Wybór podejścia uzależniony jest od ilości i rodzaju informacji i jest zgodny z :

- * art.154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1987 roku o gospodarce nieruchomościami
- * paragrafem 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Ilość zebranych danych i ich wiarygodność umożliwia zastosowanie w/w podejścia porównawczego.

Definicję wartości rynkowej przyjęto według art. 151 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami :

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

Obiekt spełnia wszelkie warunki do dalszego wykorzystywania na cele mieszkaniowo-zagrodowe i jako tereny rolne tj. według aktualnego sposobu użytkowania.

I.6.2. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku

Dla potrzeb wyceny określono :

- rynek prawa własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz działek rolnych
- województwo podkarpackie , powiat mielecki
- okres badania rynku : od stycznia 2018 roku do października 2020 roku

W wyniku analizy rynku stwierdzono :

- ceny nieruchomości o charakterze mieszkalnym na badanym rynku lokalnym w okresie jego monitorowania nie wykazywały tendencji wzrostowej jak też malejącej
- większym popytem cieszą się obiekty o dobrym stanie technicznym i korzystnej lokalizacji
- przeciętne ceny dla nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi na lokalnym rynku kształtują się w przedziale 1300,00 do 2400,00 złotych w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej budynku , w zależności od lokalizacji , stanu technicznego, standardu, kształtu i powierzchni działki.
- przeciętne ceny dla działek stanowiących tereny rolne o niskiej klasie bonitacji kształtują się w przedziale od 10000,00 do 17600,00 złotych za 1 hektar, w zależności od lokalizacji, klasy bonitacyjnej, dojazdu, kształtu.

I.6.3. Opis podejścia porównawczego

Podejście porównawcze stosuje się przy ustalaniu wartości nieruchomości pojawiających się na rynku stosunkowo często.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej 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.

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

Procedura postępowania :

- » Określenie rynku lokalnego , na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju , obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
- » Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych
- » Wybór do porównania co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny
- » Utworzenie par porównawczych nieruchomości , w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości
- » Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględniania różnic cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi
- » Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek
- » Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej , jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana

Metoda skorygowanej ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań , które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Procedura postępowania :

- » Określenie rynku lokalnego , na którym znajduje się wyceniana nieruchomość , poprzez ustalenie rodzaju , obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
- » Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych
- » Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych
- » Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej i cenie minimalnej
- » Określenie ceny średniej ze zbioru transakcji przyjętych do porównań
- » Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako : C_{min}/C_{sr} i C_{max}/C_{sr}
- » Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_r = C_{sr} \sum_{i=1}^n U_i$$

Gdzie :

- U_i - wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- n - liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

II.1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

LOKALIZACJA

Działki nr 304, 279 i 277/4 usytuowana jest w strefie pośredniej wsi, w bezpośrednim sąsiedztwie działek niezabudowanych i zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej.

STAN ZAGOSPODAROWANIA ORAZ KSZTAŁT

Działka nr 277/4 stanowi teren zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej oraz budynkiem inwentarskim. Kształt działki regularny. Teren płaski, częściowo ogrodzony ogrodzeniem ze sztachet drewnianych na fundamencie.

Dojazd do działki poprzez służebność ustanowioną na działkach nr 305, 306 i 277/3.

Działka nr 304 sklasyfikowana jest jako Ls V – 0,0924 ha, Ls VI – 0,0267 i PsIV – 0,0676 ha.

Działka posiada kształt wydłużony, bez zadrzewienia.

Dojazd do działki drogą asfaltową.

Działka nr 279 posiada kształt nieregularny. Sklasyfikowana jest jako PsV.

Działka nie posiada prawnie zapewnionego dojazdu.

BUDYNEK MIESZKALNY położony na działce nr 277/4

Budynek mieszkalny wolnostojący, murowany, jednokondygnacyjny.

Rok budowy : 1970

Powierzchnia zabudowy 152,00m²

Budynek składa się z następujących pomieszczeń :

- pokój o powierzchni użytkowej	18,87m ²
- korytarz o powierzchni użytkowej	12,88m ²
- kuchnia o powierzchni użytkowej	18,70m ²
- pokój o powierzchni użytkowej	21,34m ²
- pokój o powierzchni użytkowej	8,90m ²
- pokój o powierzchni użytkowej	14,26m ²
- korytarz o powierzchni użytkowej	4,72m ²
- wc o powierzchni użytkowej	1,11m ²
- łazienka o powierzchni użytkowej	5,89m ²
- pokój o powierzchni użytkowej	16,93m ²

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego : 123,60m²

Charakterystyka techniczna :

Fundamenty : żwirobotonowe

Ściany murowane z pustaków żuźlowych i cegły ceramicznej pełnej

Stropy : drewniane

Dach : dwuspadowy z więźbą dachową drewnianą, pokryty blachą trapezową

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, w łazience, wc glazura ścienna

Posadzki : terakota, podłoga z desek oraz panele podłogowe

Stolarka drzwiowa : drzwi wejściowe i wewnętrzne drewniane płycinowe

Stolarka okienna PCV

Elewacja : tynk cienkowarstwowy na dociepleniu ze styropianu

Instalacje :

- elektryczna
- wodno-kanalizacyjna (szambo)
- centralnego ogrzewania z własnego kotła węglowego

BUDYNEK INWENTARSKI położony na działce nr 277/4

Rok budowy 1970

Powierzchnia zabudowy 464,00m²

Budynek jednokondygnacyjny, murowany.

Charakterystyka techniczna :

Fundamenty żwirobotonowe

Ściany murowane z pustaków żwirowo-cementowych

Dach dwuspadowy na dźwigarach drewnianych i pokryciem eternitem i płytami onduline

Posadzki : betonowe

Stolarka : drewniana prosta inwentarska oraz stalowa

Instalacje : woda, energia elektryczna

STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW

Budynek mieszkalny charakteryzuje się średnim stanem technicznym i przeciętnym standardem prac wykończeniowych.

Stan techniczny budynku inwentarskiego ocenia się jako średni.

II.2.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

II.2.1.Określenie wartości rynkowej zabudowanej działki nr 277/4 wraz z budynkami

Notowania cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych położonych na terenach wiejskich

Lp	Lokalizacja	Data transakcji	Pow.działki [ha]	Występujące budynki	Cena trans. [zł]	Cena 1m ² w przelicz.na 1m ² pow. budynku mieszkalnego
1	Trześń	09.02.2019	0,2481	Mieszkalny o pow. użyt. 105,80m ² + b.gosp. o pow.zab.45 i 157	245000,0	2315,69 zł
2.	Sarnów	16.10.2018	0,35	Mieszkalny z 1970r. o pow.uż.108,00m ² + gosp.o pow.zab.113 i	160000,0	1481,48 zł

3.	Tuszyna	12.07.2019	0,1661	69m ² Mieszkalny o pow.uż.100m ² + gosp.o pow.zab.92m ²	230000,0	2300,00 zł
4.	Jaślany	06.02.2019	0,1106	Mieszkalny z 1980r.o pow.uż.103m ² + gosp. o pow.zab.87m ²	160000,0	1553,40 zł
5.	Wojków	22.05.2019	0,2077	Mieszkalny z 1992r. o pow.użytkowej 98,0m ² + budynek gospodarczy o pow.zab 161m ²	130000,0	1326,53 zł
6.	Rzemień	10.07.2019	0,4782	Mieszkalny z 1960r.o pow.uż.118,00m ² + gosp. o pow. zab. 65m ²	200000,0	1694,92 zł
7.	Biały Bór	19.06.2019	0,1124	Mieszkalny z 1965r.o pow.uż.102m ² + gosp. o pow.zab.48m ²	190000,0	1862,75 zł
8.	Trześć	22.01.2019	0,2319	Mieszkalny z 1950r.o pow. uż. 84,00m ² + b. gosp. o pow. zab. 14 i 78m ² z 1950r.	140000,0	1666,67 zł
9.	Chorzelów	10.10.2018	0,1200	Mieszkalny z 1968r. o pow.użytkowej 124,00m ² + budynek gospodarczy o pow.zab 64m ²	180000,0	1451,61 zł
10.	Czermin	10.03.2019	0,2738	Mieszkalny o pow.zab. 117m ² + z 1998r.	270000,0	2307,69 zł
11	Tuszów Narodowy	21.03.2019r.	0,07	Mieszkalny o pow.uż.91,0m ² z 1946r.	160000,0	1758,24 zł
12	Tuszów Narodowy	03.03.2019r.	0,46	Mieszkalny o pow.uż.93,0m ² z 1965r.	128000,0	1376,34 zł
13	Wola Wadowska	23.05.2018r.	0,050	Mieszkalny o pow.uż.159,0m ² z 1982r.	215000,0	1352,20 zł
14	Otałęż	19.09.2019r.	0,63	Mieszkalny o pow.uż.60,0m ² z 1962r. + b. gospod. Z 1975r. o pow. zab. 176 i 38m ²	102000,0	1700,00 zł
15	Trzciana	29.11.2019r.	0,4001	Mieszkalny o	185000,0	2466,67 zł

				pow. uż. 75,0m ² z 1975r. + b. gospod. z 1975r. o pow. zab. 37, 175m ² i budynek gosp. o pow. zab. 80m ² z 1988r.		
--	--	--	--	--	--	--

Do porównania przyjęto obiekty 1, 14 i 15

OPIS OBIEKTÓW NR 1, 14 i 15 WZIĘTYCH DO PORÓWNAŃ

1/(poz.1) Nieruchomość położona w Trześni Gmina Mielec, składająca się z działki o powierzchni 0,2481ha wraz z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 105,80m² oddanym do użytku w latach 70-tych roku oraz budynkiem stodoły o powierzchni zabudowy 157 i budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 45m²

Data transakcji : 09.02.2018 rok

Kształt działki regularny

Dojazd główną drogą asfaltową

Budynek mieszkalny jednokondygnacyjny, pokryty blachą, otynkowany – w średnim stanie technicznym

Budynki gospodarcze murowane, pokryte blachą w średnim stanie technicznym

Stan zagospodarowania działki : ogrodzenie w średnim stanie technicznym

Standard prac wykończeniowych budynku mieszkalnego : niski

Uzbrojenie działki : energia, woda, kanalizacja

Położenie nieruchomości : korzystne

Uzyskana cena transakcyjna : 245 000 000,00 złotych

Uzyskana cena w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego : 2315,69 złotych

2/(poz.14) Nieruchomość położona w Otałęży Gmina Czermin, składająca się z działki o powierzchni 0,63ha wraz z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 60,00m² oddanym do użytku w latach 60-tych roku oraz budynkami gospodarczymi o powierzchni zabudowy 176 i 38m²

Data transakcji : 19.09.2019 rok

Kształt działki regularny

Dojazd główną drogą asfaltową

Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem mieszkalnym, pokryty blachą – w niskim stanie technicznym

Budynki gospodarcze murowany, pokryty dachówką w niskim stanie technicznym

Stan zagospodarowania działki : ogrodzenie w niskim stanie technicznym

Standard prac wykończeniowych budynku mieszkalnego : niski

Uzbrojenie działki : pełne

Położenie nieruchomości : korzystne

Uzyskana cena transakcyjna : 102 000,00 złotych

Uzyskana cena w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego : 1700,00 złotych

3/(poz.15)Nieruchomość położona w Trzcianie Gmina Czermin, składająca się z działki o powierzchni 0,4001ha wraz z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 75,00m² oddanym do użytku w 1975 roku i budynkami gospodarczymi o powierzchni zabudowy 37,00 i 175,00m² oddanymi do użytku w 1975 roku oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 80m² z 1988 roku

Data transakcji : 29.11.2018 rok

Kształt działki regularny

Dojazd główną drogą asfaltową

Budynek mieszkalny parterowy , pokryty blachą, otynkowany – w średnim stanie technicznym

Stan zagospodarowania działki : ogrodzenie w średnim stanie technicznym

Standard prac wykończeniowych budynku mieszkalnego : średni

Budynki gospodarcze murowane, pokryte dachówką w średnim stanie technicznym

Uzbrojenie działki : pełne

Położenie nieruchomości : korzystne

Uzyskana cena transakcyjna : 185 000,00 złotych

Uzyskana cena w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego : 2466,67 złotych

Dla analizowanego rynku nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo-zagrodowe, położonych na terenach wiejskich, ustalono ceny :

Cmax = 2467,00 złotych/m²

Cmin = 1326,00 złotych/m²

Przedział cenowy wynosi :

2467,00 zł - 1326,00 złotych = 1141,00 złotych

Tabela Nr .1 - Wpływ poszczególnych atrybutów na wartość rynkową nieruchomości

Lp.	A T R Y B U T Y	Procentowy wpływ na wartość Rynkową
1.	Lokalizacja	15,00
2.	Stan zagospodarowania działki	10,00
3.	Wielkość i rodzaj zabudowy , funkcjonalność budynku mieszkalnego	10,00
4.	Stan techniczny budynków oraz rodzaj konstrukcji	30,00
5.	Powierzchnia działki	20,00
6.	Budynki gospodarcze	15,00
x	R A Z E M	100,00

W ramach tak ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen

Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.Lokalizacja	Korzystna	Sąsiedztwo budynki mieszkaniowe i tereny niezabudowane
	Średnia	Sąsiedztwo terenów niezabudowanych, dalsze sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej
	Niekorzystna	Strefa peryferyjna wsi , sąsiedztwo tereny niezabudowane
2.Stan zagospodarow. działki	Korzystny	Działka w całości ogrodzona , wydzielony teren zieleni, urządzone chodniki
	Średni	Działka ogrodzona, występuje teren zieleni
	Niekorzystny	Działka nieogrodzona, brak chodników
3.Wielkość i rodzaj zabudowy	Korzystna	Budynek mieszkalny murowany o powierzchni użytkowej do 100m ²
	Średnia	Budynek mieszkalny murowany o powierzchni użytkowej od 100 do 160m ²
	Niekorzystna	Budynek mieszkalny murowany o powierzchni użytkowej powyżej 160m ²
4.Stan techniczny budynku mieszkalnego	Dobry	Stopień zużycia technicznego poniżej 30% , wysoki standard wykończenia
	Średni	Stopień zużycia technicznego powyżej 30% Średni standard wykończenia
	Niski	Stopień zużycia technicznego powyżej 50% Niski standard wykończenia
5.Powierzchnia działki	Korzystna	Powierzchnia od 0,20 ha , przy czym powierzchnia określona jako B nie mniejsza niż 700m ²
	Średnia	Powierzchnia od 0,10 ha do 0,20 ha
	Niekorzystny	Powierzchni poniżej 0,10 ha
6.Budynki gospodarcze	Korzystne	Występują budynki gospodarcze o dobrym stanie technicznym
	Średnie	Budynki gospodarcze o średnim stanie technicznym
	Niekorzystne	Brak budynków gospodarczych lub występujące budynki charakteryzują się niskim stanem technicznym

Tabela Nr 2 - Opis nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych pod względem cech rynkowych

Cechy rynkowe	Obiekt wyceniany	Obiekt nr 1	Obiekt 2	Obiekt 3
Lokalizacja	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna
Stan zagospodarow. działki	Średni	Średni	Niekorzystny	Średni
Wielkość i rodzaj zabudowy	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna
Stan techniczny budynku	Średni	Niski	Niski	Średni
Powierzchnia działki	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna
Budynki gospodarcze	Korzystne	Średnie	Niekorzystne	Średnie

Tabela Nr 3 - Porównanie wycenianego obiektu z obiektem 1

Lp.	A T R Y B U T Y	Udział cechy w przedziale (waga cechy) [%]	Z A K R E S Kwotowy	POPRAWKI [zł]
1.	Lokalizacja	15,00	171,15	0,00
2.	Stan zagospodarowania działki	10,00	114,10	0,00
3.	Wielkość i rodzaj Zabudowy	10,00	114,10	0,00
4.	Stan techniczny budynków i rodzaj konstrukcji	30,00	342,30	0,00
5.	Powierzchnia działki	15,00	171,15	0,00
6.	Budynki gospodarcze	20,00	228,20	114,10
x	R A Z E M	100,00	1141,00	114,10

Uzyskana cena transakcyjna obiektu 1 w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wynosi : 2315,69 złotych

Skorygowana cena wynosi : 2314,69 + 114,10 = 2428,79 złotych

Tabela Nr 4 - Porównanie wycenianej nieruchomości z obiektem 2

Lp.	A T R Y B U T Y	Udział cechy w przedziale (waga cechy) [%]	Z A K R E S Kwotowy	POPRAWKI [zł]
1.	Lokalizacja	15,00	171,15	0,00

2.	Stan zagospodarowania działki	10,00	114,10	57,05
3.	Wielkość i rodzaj zabudowy	10,00	114,10	0,00
4.	Stan techniczny budynków i rodzaj konstrukcji	30,00	342,30	171,15
5.	Powierzchnia działki	15,00	171,15	0,00
6.	Budynki gospodarcze	20,00	228,20	114,10
x	R A Z E M	100,00	1141,00	342,30

Uzyskana cena transakcyjna obiektu 2 w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wynosi : 1700,00 złotych

Skorygowana cena wynosi : $1700,00 + 342,30 = 2042,30$ złotych

Tabela nr 5 - Porównanie wycenianego obiektu z obiektem 3

Lp.	A T R Y B U T Y	Udział cechy w przedziale (waga cechy) [%]	Z A K R E S Kwotowy	POPRAWKI [zł]
1.	Lokalizacja	15,00	171,15	0,00
2.	Stan zagospodarowania działki	10,00	114,10	0,00
3.	Wielkość i rodzaj zabudowy	10,00	114,10	0,00
4.	Stan techniczny budynków i rodzaj konstrukcji	30,00	342,30	0,00
5.	Powierzchnia działki	15,00	171,15	0,00
6.	Budynki gospodarcze	20,00	228,20	114,10
x	R A Z E M	100,00	1141,00	114,10

Uzyskana cena transakcyjna obiektu 3 w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wynosi : 2466,67 złotych

Skorygowana cena wynosi : $2466,67 + 114,10 = 2580,77$ złotych

Tabela nr 6 - Określenie wartości średniej

Skorygowana cena 1m ² obiektu 1	Skorygowana cena 1m ² obiektu 2	Skorygowana cena 1m ² obiektu 3	ŚREDNIA
2428,79	2042,30	2580,77	2350,62

Przyjęto wartość rynkowa wycenianej nieruchomości w kwocie 2 złotych w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Aktualna wartość rynkowa zabudowanej części działki nr 277/4 o powierzchni 0,48 ha położonej w Kliszowie 5 Gmina Gawłuszowice wraz z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 123,60m² oraz budynkiem inwentarskiego, według stanu i cen na dzień sporządzenia wyceny wynosi : **290 537,00 złotych**

Słownie : dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset trzydzieści siedem złotych

Określenie wartości służebności :

- Ograniczone prawo rzeczowe : służebność gruntowa przejazdu, przechodu i przegonu przez działki numer : 304 pasem szerokości 4 metrów oznaczonym na mapie linią czerwoną przerywaną oraz literami A, B, C, S, R, F, G, H, I, A,: 277/4 najpierw pasem szerokości 4 metrów potem pasem szerokości 6 metrów oznaczonym na mapie literami : J, K, L, Ł, M, N, O, P, J, na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 278 obj. KW 69528

Biorąc pod uwagę ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego służebność drogi koniecznej nie wpłynie na zmianę walorów użytkowych nieruchomości.

Zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych IV.4 – „wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe zasady wyceny „ wartość służebności stanowi iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenionego prawa.

Określenie tej wartości następuje według poniższego wzoru :

$$W_s = P \times C \times K$$

W którym :

W_s - wartość prawa służebności drogowej

P - powierzchni gruntu zajętego na drogę w m²

C - wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej

K - współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z drogi objętej służebnością korzysta tylko jeden właściciel nieruchomości władnącej czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby, jaka jest częstotliwość przejazdu i przechodu.

Wartość tego współczynnika może wynosić od 0 do 1

Wartość działki nr 277/4 (wnioskowanej o objęcie służebnością) przed ustanowieniem służebności określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

W obecnym okresie wyżej określony teren użytkowany jest jako teren działki siedliskowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i inwentarskim.

Służebność drogi koniecznej ustanowiona została na działce nr 277/4 na rzecz działki nr 278.

Ustanowiona służebność nie spowoduje zmian w prawie własności.

Wobec powyższego przyjmuje się współczynnik współkorzystania z pasa służebności na poziomie 0,50.

Określenie wartości służebności p.p.p ustanowionej na części działki nr 277/4 o powierzchni 240m² na rzecz działki nr 278

Współczynnik K - 0,50

Obliczenia :

$$W_s = 240\text{m}^2 \times 10,17\text{zł} \text{ (określona w pkt.II.3)} = 2441,00 \text{ złotych}$$

$2441,00 \times 0,50 = 1221,00 \text{ złotych}$ - wartość służebności drogi koniecznej ustanowionej na działce nr 277/4 na rzecz działki nr 278

POPSUMOWANIE

Aktualna wartość rynkowa zabudowanej części działki nr 277/4 o powierzchni 0,48 ha położonej w Kliszowie 5 Gmina Gawłuszowice wraz z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej $123,60\text{m}^2$ oraz budynkiem inwentarskiego, po uwzględnieniu wartości służebności ppp ustanowionej na rzecz działki nr 278, według stanu i cen na dzień sporządzenia wyceny wynosi : **289 316,00 złotych**

Słownie : dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta szesnaście złotych

II.2.2. Określenie wartości rynkowej niezabudowanej działki nr 279

Obiekty porównawcze : tereny rolne

Lp.	Lokalizacja	Data Transakcji	Powierzchnia [ha]	Cena trans. [zł/ha]
1.	Wola Zdakowska	11.08.2020r.	0,8703	13788,35
2.	Krzemienica	09.09.2019r.	1,04	10000,00
3.	Krzemienica	21.03.2019r.	1,68	13095,24
4.	Krzemienica	25.02.2019r.	0,56	16062,50
5.	Młodochów	21.01.2019r.	0,57	14035,09
6.	Orłów	30.01.2019r.	0,47	12765,96
7.	Borowa	28.07.2020r.	0,2898	13802,62
8.	Górki	28.07.2020r.	0,29	13793,10
9.	Górki	07.06.2020r.	0,36	13888,89
10.	Gawłuszowice	27.03.2019r.	0,58	13793,10
11.	Wola Zdakowska	21.09.2019r.	0,2998	15010,00
12.	Kliszów	20.05.2019r.	1,25	17600,00

OPIS DZIAŁKI O CENIE MINIMALNEJ

Działka o powierzchni 1,04ha położona w Krzemienicy

Przeznaczenie : tereny rolne

Kształt : regularny, wydłużony

Dojazd : drogą gruntową

Przeważająca klasa bonitacyjna : rola klasy V

Otoczenie : tereny upraw rolnych

OPIS DZIAŁKI O CENIE MAKSYMALNEJ

Działka o powierzchni 1,25ha położona w Kliszowie

Przeznaczenie : tereny rolne

Kształt : regularny, wydłużony

Dojazd drogą gruntową

Przeważająca klasa bonitacyjna : rola klasy IVb i RV i VI

Otoczenie : tereny upraw rolnych

Ceny :

Cena średnia - 13 969,57 złotych/ha

Cena minimalna - 10 000,00 złotych/ha

Cena maksymalna - 17 600,00 złotych/ha

Dolna granica współczynników korygujących : 0,716

Górna granica współczynników korygujących : 1,260

Tabela Nr 1 - Wpływ poszczególnych atrybutów na wartość działki

Lp.	A T R Y B U T Y	% udział w wartości
1.	Klasa bonitacyjna	35,00
2.	Lokalizacja	25,00
3.	Dostępność komunikacyjna	15,00
4.	Kształt	15,00
5.	Otoczenie	10,00
x	R A Z E M.	100,00

Tabela Nr 2 - Opis rodzaju czynników mających wpływ na wartość rynkową działki

Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.Klasa bonitacyjna	Korzystna	Prze ważająca klasa od II do III lub niższej
	Średnia	Przeważająca klasa IV
	Niekorzystna	Klasa od V do VI i nieużytki
2.Lokalizacja	Korzystna	Działka położona w odległości do 4 km od centrum wsi , w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych
	Średnia	Działka położona w odległości powyżej 4 km od centrum wsi w sąsiedztwie terenów rolnych
	Niekorzystna	Działka położona na obrzeżach wsi
3.Dostępność komunikacyjna	Korzystna	Dojazd drogą utwardzona
	Średnia	Dojazd drogą gruntową
	Niekorzystna	Brak prawnie zapewnionego dojazdu

4.Kształt	Korzystny Średni Niekorzystny	Działka o kształcie zbliżonym do kwadratu Działka o kształcie prostokąta , wydłużony Działka o kształcie nieregularnym
5.Otoczenie	Korzystne Średnie Niekorzystne	Tereny upraw rolnych, w niewielkiej odległości tereny zabudowane Tereny upraw rolnych Nieużytki , tereny zakrzaczone, wody, w dalszej odległości tereny zabudowane

W oparciu o zamieszczone wyżej cechy rynkowe , wycenianą nieruchomość scharakteryzowano w następujący sposób :

- Klasa bonitacyjna	niekorzystna
- Lokalizacja	korzystna
- Dostępność komunikacyjna	niekorzystna
- Kształt	średni
- Otoczenie	korzystne

Tabela nr 3 - Określenie wysokości współczynników

Lp.	A T R Y B U T Y	Udział cechy w przedziale (waga cechy) [%]	Z A K R E S współczynników korygujących	Wartości współczynników
1.	Klasa bonitacyjna	35,0	0,251 - 0,441	0,251
2.	Lokalizacja	25,0	0,179 - 0,315	0,315
3.	Dostępność Komunikacyjna	15,0	0,107 - 0,189	0,107
4.	Kształt	15,0	0,107 - 0,189	0,148
5.	Otoczenie	10,0	0,072 - 0,126	0,126
x	RAZEM	100,00	0,716 - 1,260	0,947

Cena średnia 1ha wynosi : 13 969,57 złotych

Skorygowana cena 1ha wynosi : 13 969,57 złotych x 0,947 = 13 229,18 złotych

Przyjęto dla wycenianej działki wartość w przeliczeniu na 1ha : 13 229,18 złotych

Aktualna wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 279 o powierzchni 0,04 ha położonej w Krzemienicy, według cen na dzień sporządzenia wyceny wynosi : 529,00 złotych
słownie : pięćset dwadzieścia dziewięć złotych

II.2.3. Określenie wartości rynkowej niezabudowanej działki nr 304

Zastosowano obiekty porównawcze, cechy i ich wagi jak w pkt.II.2.2 niniejszego opracowania

W oparciu o zamieszczone wyżej cechy rynkowe, wycenianą nieruchomość scharakteryzowano w następujący sposób :

- Klasa bonitacyjna	niekorzystna
- Lokalizacja	korzystna
- Dostępność komunikacyjna	korzystna
- Kształt	średni
- Otoczenie	korzystne

Tabela nr 3 - Określenie wysokości współczynników

Lp.	A T R Y B U T Y	Udział cechy w przedziale (waga cechy) [%]	Z A K R E S współczynników korygujących	Wartości współczynników
1.	Klasa bonitacyjna	35,0	0,251 - 0,441	0,441
2.	Lokalizacja	25,0	0,179 - 0,315	0,315
3.	Dostępność Komunikacyjna	15,0	0,107 - 0,189	0,189
4.	Kształt	15,0	0,107 - 0,189	0,148
5.	Otoczenie	10,0	0,072 - 0,126	0,126
x	RAZEM	100,00	0,716 - 1,260	1,219

Cena średnia 1ha wynosi : 13 969,57 złotych

Skorygowana cena 1ha wynosi : 13 969,57 złotych x 1,219 = 17 028,91 złotych

Przyjęto dla wycenianej działki wartość w przeliczeniu na 1ha : 17 028,91 złotych

Aktualna wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 304 o powierzchni 0,1867 ha położonej w Krzemienicy, według cen na dzień sporządzenia wyceny wynosi : **3 179,00 złotych**
słownie : **trzy tysiące sto siedemdziesiąt dziewięć złotych**

Określenie wartości służebności :

- Ograniczone prawo rzeczowe : służebność gruntowa przejazdu, przechodu i przegonu przez działki numer : 304 pasem szerokości 4 metrów oznaczonym na mapie linią czerwoną przerywaną oraz literami A, B, C, S, R, F, G, H, I, A,; 277/4 najpierw pasem szerokości 4 metrów potem pasem szerokości 6 metrów oznaczonym na mapie literami : J, K, L, Ł, M, N, O, P, J, na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 278 obj. KW 69528

Biorąc pod uwagę ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego służebność drogi koniecznej nie wpłynie na zmianę walorów użytkowych nieruchomości.

Zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych IV.4 – „wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe zasady wyceny „wartość służebności stanowi iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenionego prawa.

Określenie tej wartości następuje według poniższego wzoru :

$$W_s = P \times C \times K$$

W którym :

W_s - wartość prawa służebności drogowej

P - powierzchni gruntu zajętego na drogę w m^2

C - wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej

K - współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z drogi objętej służebnością korzysta tylko jeden właściciel nieruchomości władnącej czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby, jaka jest częstotliwość przejazdu i przechodu.

Wartość tego współczynnika może wynosić od 0 do 1

W obecnym okresie wyżej określony teren użytkowany jest jako teren drogi dojazdowej do działek nr 277/4, 305,306, 277/3

Ustanowiona służebność nie spowoduje zmian w prawie własności.

Wobec powyższego przyjmuje się współczynnik współkorzystania z pasa służebności na poziomie 0,20.

Określenie wartości służebności drogi koniecznej do działek nr 277/4, 305, 306 i 277/3 na części działki nr 304 o powierzchni 0,1867ha

Współczynnik K - 0,60

Obliczenia :

$W_s = 3\,179,00 \times 0,60 = 1\,907,00$ złotych - wartość służebności drogi koniecznej ustanowionej na działce nr 304 na rzecz działek nr 277/4, 305, 306 i 277/3

POPSUMOWANIE

Aktualna wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 304 o powierzchni 0,1867 ha położonej w Krzemienicy, po uwzględnieniu służebności ppp ustanowionej na rzecz działek nr 277/4, 305, 306 i 277/3, według cen na dzień sporządzenia wyceny wynosi : **1 272,00 złotych**
słownie : **jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt dwa złotych**

II.3.DOKONANIE ROZDZIAŁU WARTOŚCI ZABUDOWANEJ CZĘŚCI DZIAŁKI NR 277/4 NA POSZCZEGÓLNE SKŁADNIKI

DZIAŁKA NR 277/4

Tabela nr 1 - Notowania cen transakcyjnych działek niezabudowanych położonych na terenach wiejskich

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia [m ²]	Cena trans. [zł]
1.	Otałęż	14.05.2019r.	1600,0	10,00
2.	Łysaków	20.03.2020r.	2958,0	10,14
3.	Otałęż	19.01.2019r.	1595,0	10,00
4.	Otałęż	24.01.2019r.	2200,0	10,00
5.	Ziempniów	29.11.2019r.	2028,0	7,89
6.	Breń Osuchowski	07.06.2018r.	6129,0	9,46
7.	Młodochów	08.08.2018r.	1800,0	7,50
8.	Wola Zdakowska	09.01.2019r.	1187,0	6,49
9.	Dąbrówka Osuchowska	21.09.2019r.	2262,0	8,84
10.	Krzemienica	30.07.2019r.	3712,0	10,77
11.	Otałęż	28.09.2019r.	5600,0	10,82

Cena średnia - 9,26 złotych/m²
 Cena minimalna - 6,49 złotych/m²
 Cena maksymalna - 10,82 złotych/m²

Dolna granica przedziału wartości - 0,700
 Górna granica przedziału wartości - 1,168

OPIS DZIAŁKI O CENIE MAKSYMALNEJ

Prawo własności działki o powierzchni 5600m² położonej w Otałęży Gmina Czermin przeznaczanej pod zabudowę inną niż mieszkaniowa

Kształt działki regularny

Dojazd drogą asfaltową

Sąsiedztwo : zabudowania mieszkaniowa

Uzbrojenie : energia elektryczna, woda

OPIS DZIAŁKI O CENIE MINIMALNEJ

Prawo własności działki o powierzchni 1187m² położonej w Woli Zdakowskiej Gmina Gawłuszowice przeznaczanej pod zabudowę inną niż mieszkaniowa

Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta

Dojazd droga utwardzona

Sąsiedztwo : zabudowania mieszkalne

Uzbrojenie : możliwość uzbrojenia

Tabela Nr .2 - Wpływ poszczególnych atrybutów na wartość rynkową prawa własności działek

Lp.	A T R Y B U T Y	Procentowy wpływ na wartość Rynkową
1.	Lokalizacja	20,00
2.	Uzbrojenie	30,00
3.	Dostępność komunikacyjna	20,00
4.	Kształt i powierzchni	30,00
X	R A Z E M	100,00

W ramach tak ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen

Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.Lokalizacja	Korzystna	Sąsiedztwo budynki mieszkaniowe i tereny niezabudowane
	Średnia	Sąsiedztwo zabudowań gospodarczych lub obiektów o niskiej uciążliwości
	Niekorzystna	Strefa peryferyjna wsi , sąsiedztwo tereny niezabudowane
2.Uzbrojenie	Korzystne	Wodociąg, kanalizacja, gaz, energia elektryczna
	Średnie	Brak jednego z przyłączy lub możliwość uzbrojenia
	Niekorzystne	Brak uzbrojenia lub tylko energia elektryczna
3.Dostępność komunikacyjna	Korzystny	Dojazd drogą asfaltową lub utwardzoną w dobrym stanie technicznym
	Średni	Dojazd drogą utwardzoną w średnim stanie technicznym
	Niekorzystny	Dojazd ustanowioną służebnością lub drogą gruntową
4.Kształt i wielkość działki	Korzystny	Kształt działki regularny , powierzchnia od 0,30 ha , przy czym powierzchnia określona jako B nie mniejsza niż 1000m ²
	Średni	Kształt wydłużony , powierzchnia poniżej 0,30ha i powyżej 0,50ha
	Niekorzystny	Nieregularny , powierzchnia powyżej 0,30ha

Tabela Nr 3 – Opis wycenianej nieruchomości i nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

Lp.	Cechy rynkowe	Obiekt wyceniany	Obiekt o cenie Max	Obiekt o cenie minimalnej
1.	Lokalizacja	Korzystna	Korzystna	Korzystna
2.	Uzbrojenie	Średnie	Średnie	Niekorzystne
3.	Dostępność kom.	Korzystna	Korzystna	Korzystna
4.	Kształt i powierzchnia	Korzystna	Korzystny	Średni

Tabela nr 4 - Określenie wysokości współczynników korygujących

Lp.	ATRYBUTY	Udział cechy w Przedziale (waga Cechy) [%]	ZAKRES Współczynników Korygujących	Wartości współczynników
1.	Lokalizacja	20,0	0,140 - 0,234	0,234
2.	Uzbrojenie	30,0	0,210 - 0,350	0,280
3.	Dostępność Komunikacyjna	20,0	0,140 - 0,234	0,234
4.	Kształt i powierzchnia	30,0	0,210 - 0,350	0,350
X	RAZEM	100,0	0,700 - 1,168	1,098

Cena średnia wynosi : **9,26 złotych**

Skorygowana cena 1m² wynosi : 9,26 złotych x 1,098 = 10,17 złotych

Przyjęto wartość rynkową 1m² prawa własności działki w kwocie : 10,17 złotych

Wartość rynkowa działki nr 277/4 o powierzchni 4800m² położonej w Kliszowie (bez budynków), według stanu na dzień sporządzenia wyceny wynosi : **48 816,00 złotych**
Słownie : czterdzieści osiem tysięcy osiemset szesnaście złotych

BUDYNEK MIESZKALNY

Jako podstawę przyjęto określenie wartości odtworzeniowej budynku , przy użyciu cennika Scalone normatywy do wyceny budynków i budowli WACETOB III kwartał 2019r.– obiekt 15 zeszyt 3-4 + analiza

Dane do obliczeń :

= pow.użytkowa budynku - 123,60m²

= stopień zużycia budynku - 35 %

= koszt dokumentacji i nadzoru – 4%

= koszt odtworzenia budynku – 2560,98 złotych/m²

= współczynnik dla regionu 0,64

Wartość odtworzeniowa budynku :

$$W = 123,60 \times 2560,98 \times 0,65 \times 1,04 \times 0,64 = 136\,947,00 \text{ złotych}$$

BUDYNEK INWENTARSKI

Jako podstawę przyjęto określenie wartości odtworzeniowej budynku , przy użyciu cennika Scalone normatywy do wyceny budynków i budowli WACETOB III kwartał 2019r. – obiekt nr 27 zeszyt 5-6 + analiza

Dane do obliczeń:

= powierzchnia użytkowa - 371,00m²

= stopień zużycia technicznego - 45%

= koszt odtworzenia 1m² p.u - 1017,45 złotych/m

Wartość odtworzeniowa budowli :

$$W = 371,00 \times 817,45 \times 1,04 \times 0,55 \times 0,64 = 111\,023,00 \text{ złotych}$$

Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

Wartość budynku mieszkalnego	136 947,00	55,23%
Wartość budynku inwentarskiego	111 023,00	44,77%
Razem wartość budynków	247 970,00	100,00%
Wartość działki nr 277/4 o pow.0,48 ha	48 816,00	X
Wartość odtworzeniowa nieruchomości	296 786,00	X

Określenie wartości rynkowej składników nieruchomości

Wartość budynku mieszkalnego	132 828,00	55,23%
Wartość budynku inwentarskiego	107 672,00	44,77%
Razem wartość budynków	240 500,00	100,00%
Wartość działki nr 277/4 o pow.0,48 ha	48 816,00	X
Wartość rynkowa nieruchomości	289 316,00	X

III.ZESTAWIENIE

Lp.	SKŁADNIKI NIERUCHOMOŚCI	WARTOŚĆ RYNKOWA [zł]
1.	Działka nr 277/4 o powierzchni 0,48 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 123,60,m ² i budynku inwentarskiego	289 316,00 słownie : dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta szesnaście złotych w tym: budynek mieszkalny 132 828,00 zł budynek inwentarski 107 672,00 zł działka nr 277/4 48 816,00 zł
2.	Działka nr 279 o powierzchni 0,04 ha	529,00 słownie : pięćset dwadzieścia dziewięć

		złotych
3.	Działka nr 304 o powierzchni 0,1867 ha	1 272,00 słownie : jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt dwa złotych
x	R A Z E M	291 117,00 Słownie : dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sto siedemnaście złotych

Każda z wycenianych działek może być sprzedawana oddzielnie.

Klauzule i zastrzeżenia :

1. Niniejszy operat zawiera 24 ponumerowanych stron i został sporządzony w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.
2. Niniejszy operat nie może być użyty do celów innych aniżeli wymieniony w pkt.I.2 niniejszego opracowania.

Mielec, 2020-10-05

Załączniki :

- wypisy z rejestru gruntów
- wypis z kartoteki budynków
- mapy ewidencyjne
- dokumentacja fotograficzna

BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu
z zakresu szacowania nieruchomości
inż. Iwona Gubernat

**Starosta
Powiatu Mieleckiego**

Województwo : **PODKARPACKIE**
Powiat : **MIELECKI**
Jednostka ewidencyjna : **181104_2 GAWŁUSZOWICE**
Obręb : **0032 KRZEMIENICA**

Nr kancelaryjny : GK.6621.2. **8245** 2020

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 01.10.2020

Jednostka rejestrowa : **G.19**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter		Udział			
		własności / władania					
1	MARIUSZ GAJ Rodzice: JAN, WŁADYSŁAWA KRZEMIENICA 5; 39-307 GAWŁUSZOWICE;	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
277/4	2	KRZEMIENICA; 5	grunty rolne zabudowane	Br-PsV	0.21	0.48	TB1M/00022547/1
			pastwiska trwałe	PsIII	0.16		
			pastwiska trwałe	PsV	0.11		
Id działki: 181104_2.0032.277/4		Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 746210					
279	2	KRZEMIENICA	pastwiska trwałe	PsV	0.04	0.04	TB1M/00022547/1
Id działki: 181104_2.0032.279		Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 746210					
280	2	KRZEMIENICA	pastwiska trwałe	PsV	0.06	0.27	TB1M/00020815/7
			grunty orne	RV	0.21		
Id działki: 181104_2.0032.280		Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 746210					
282	2	KRZEMIENICA	pastwiska trwałe	PsV	0.06	0.26	TB1M/00020815/7
			grunty orne	RV	0.20		
Id działki: 181104_2.0032.282		Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 746210					
304	2	KRZEMIENICA	las	LsV	0.0924	0.1867	TB1M/00022547/1
			las	LsVI	0.0267		
			pastwiska trwałe	PsIV	0.0676		
Id działki: 181104_2.0032.304		Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 746210					

Razem powierzchnia działek :

3.9954 ha

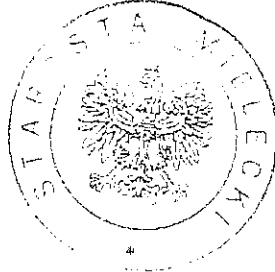
Słownie : trzy ha. dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 01.10.2020

Reprodukcja zabroniona

Wykonano w 1 egzemplarzu

Sporządził : Joanna Madura



Przeistawione dane ewidencyjne nie spełniają
wymagań przepisów w sprawie ewidencji
gruntów i budynków lub obowiązujących standardów
technicznych dla działek nr 2514, 25, 280
282, 308, 312,

DOKUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU
W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Z up. STAROSTY

Mielec, 01.10.2020

.....
podpis osoby upoważnionej

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 01.10.2020

Pozycja kartoteki budynków: **KB.19**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok /wiek zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
277;1	277/4	KRZEMIENICA; 5	1. Budynki mieszkalne 2. Budynek jednorodzinny 3.	1/0	1. 1970 / 2. /	TB1M/00022547/1

Id budynku: 181104_2.0032.277.1_BUD

Wartość: ()

Materiał: MUR

Rej. zabytków:

Status budynku: Wybudowany

Klasa wg. PKOB: Budynki mieszkalne jednorodzinne

Pow zabud. [m2]: 152.00

Pow. użyt. lokali [m2]:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Pow. użyt. z obmiarów:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Nr jednostek rejestru gruntów: G.19

Nr jednostki rejestru budynków:

St. pewn. ust. daty bud.:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Zakres przebudowy:

Wiata: Nie

Data rozbiórki:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Data oddania do użyt.:

Łączna liczba izb w budynku:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok /wiek zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
277;2	277/4	KRZEMIENICA	1. Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa 2. inny budynek w gospodarstwie rolnym 3.	1/0	1. 1970 / 2. /	TB1M/00022547/1

KOPIA WIARY EVIDENCYJNEJ

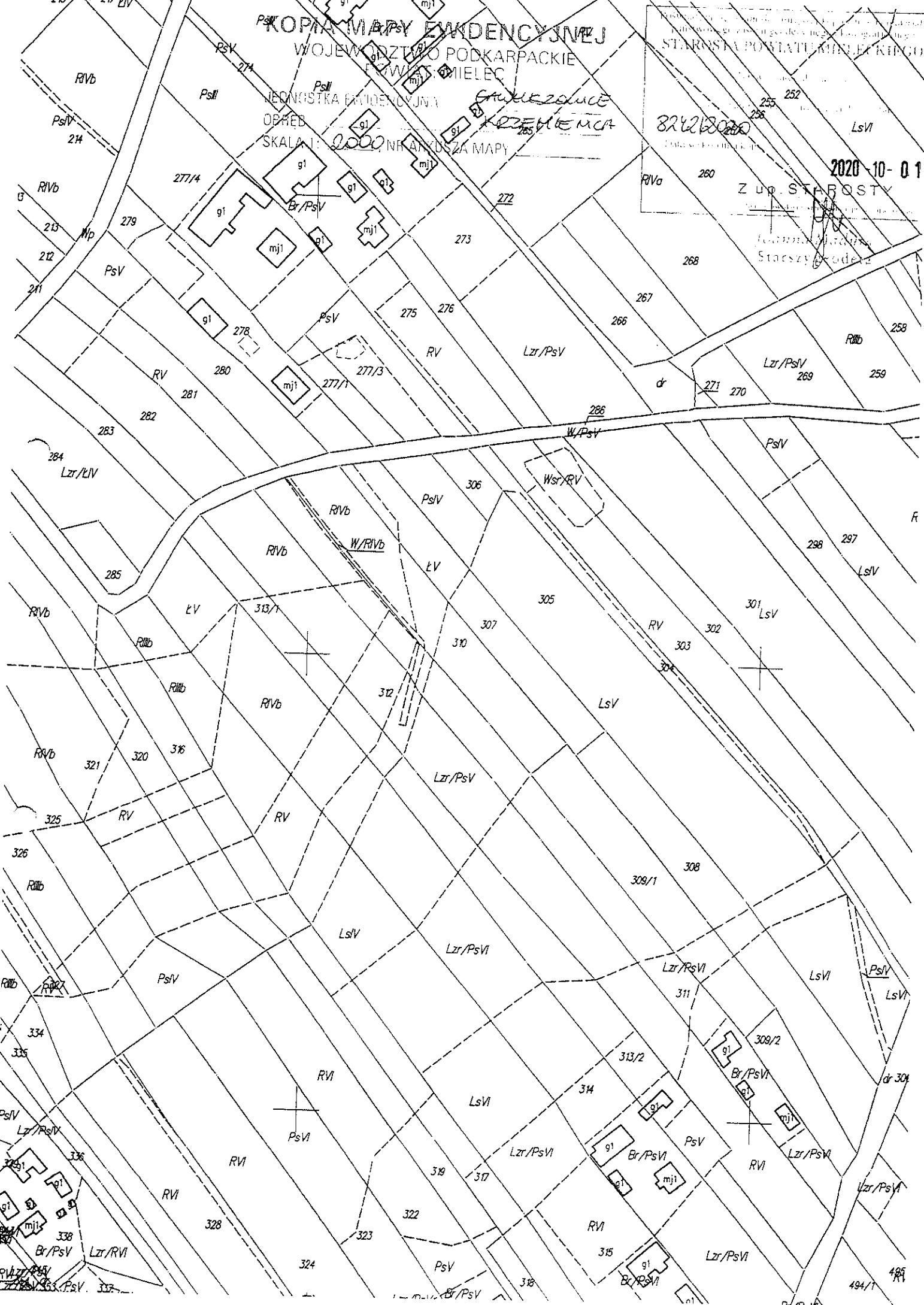
WOJEWÓDZTWO PODKARPACKIE
KRAJOWA KADASTROWA

REGISTRACJA EVIDENCYJNA

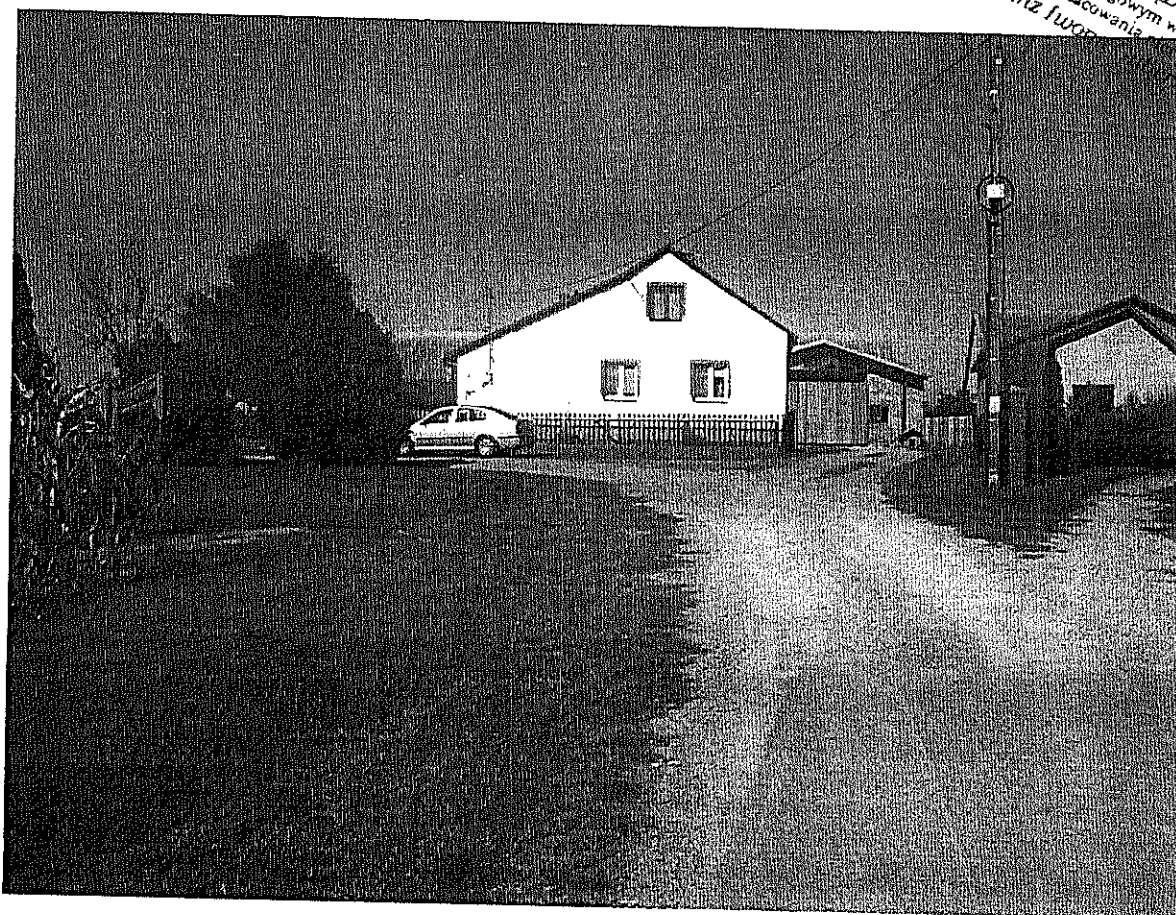
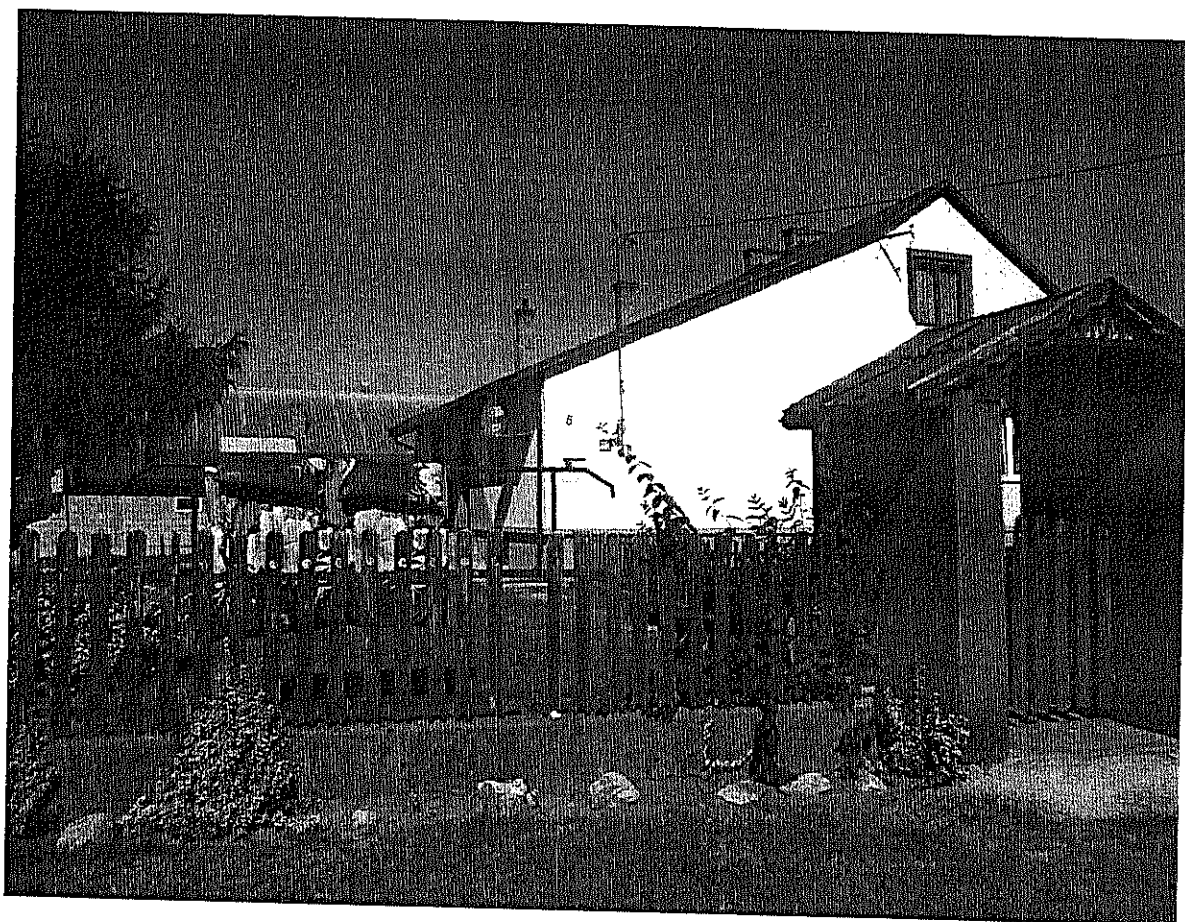
OBREB

SKALA 1: 2000 NR ANULUSZA MAPY

STAROSTA POWIATU MIĘDZYSZYSKI
824212000
2020-10-01
Z up. STAROSTY
Józef Włodarczyk
Starszy Brodów

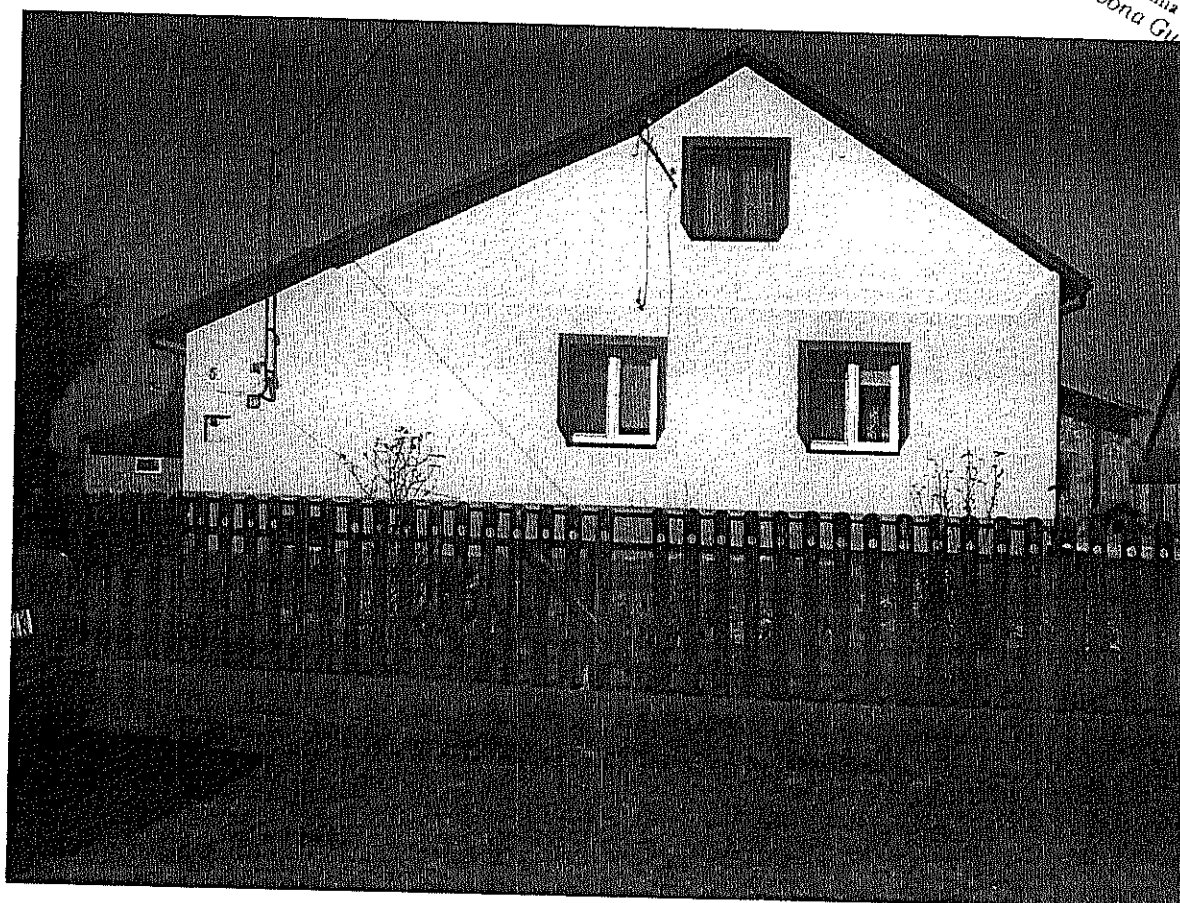
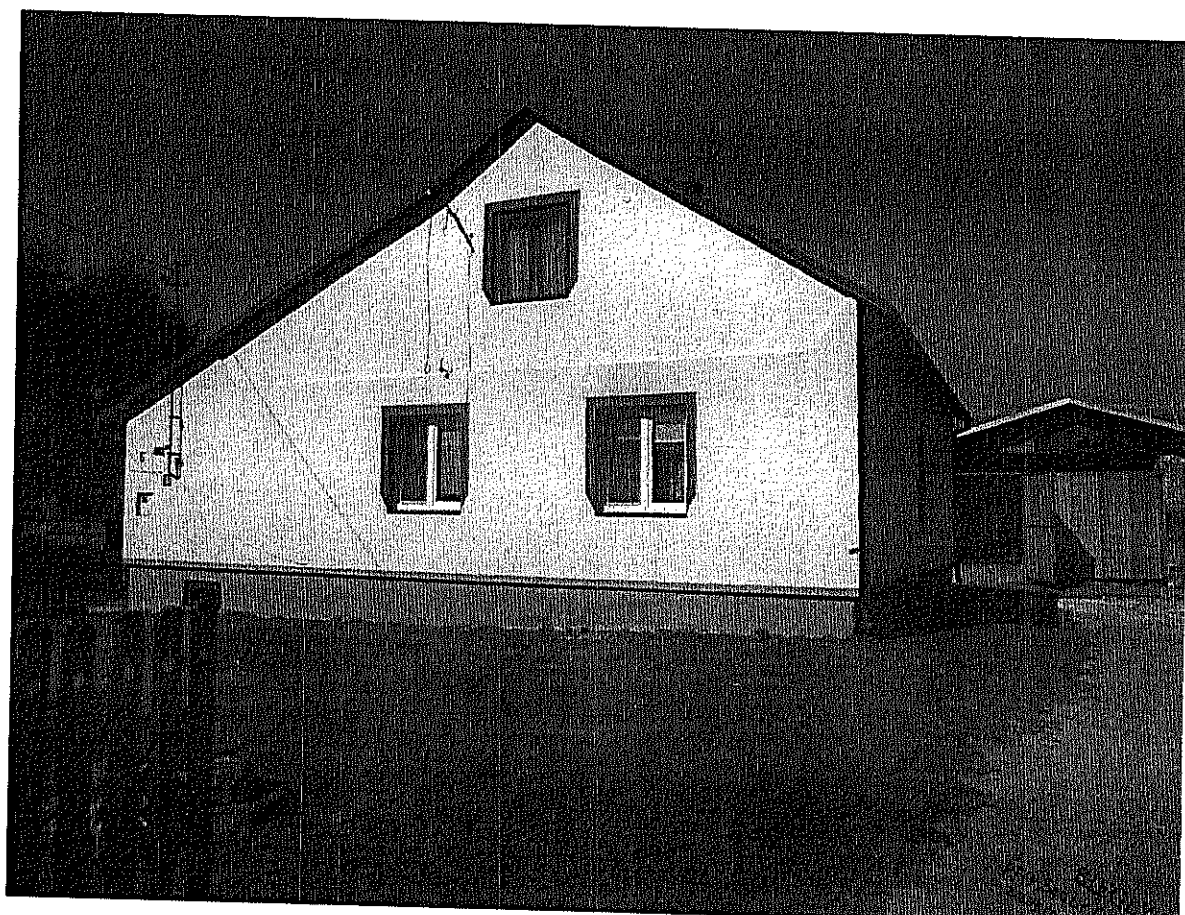


BUDYNEK MIESZKALNY położony w Krzemienicy 5 na działce nr 277/4 – poglądowno



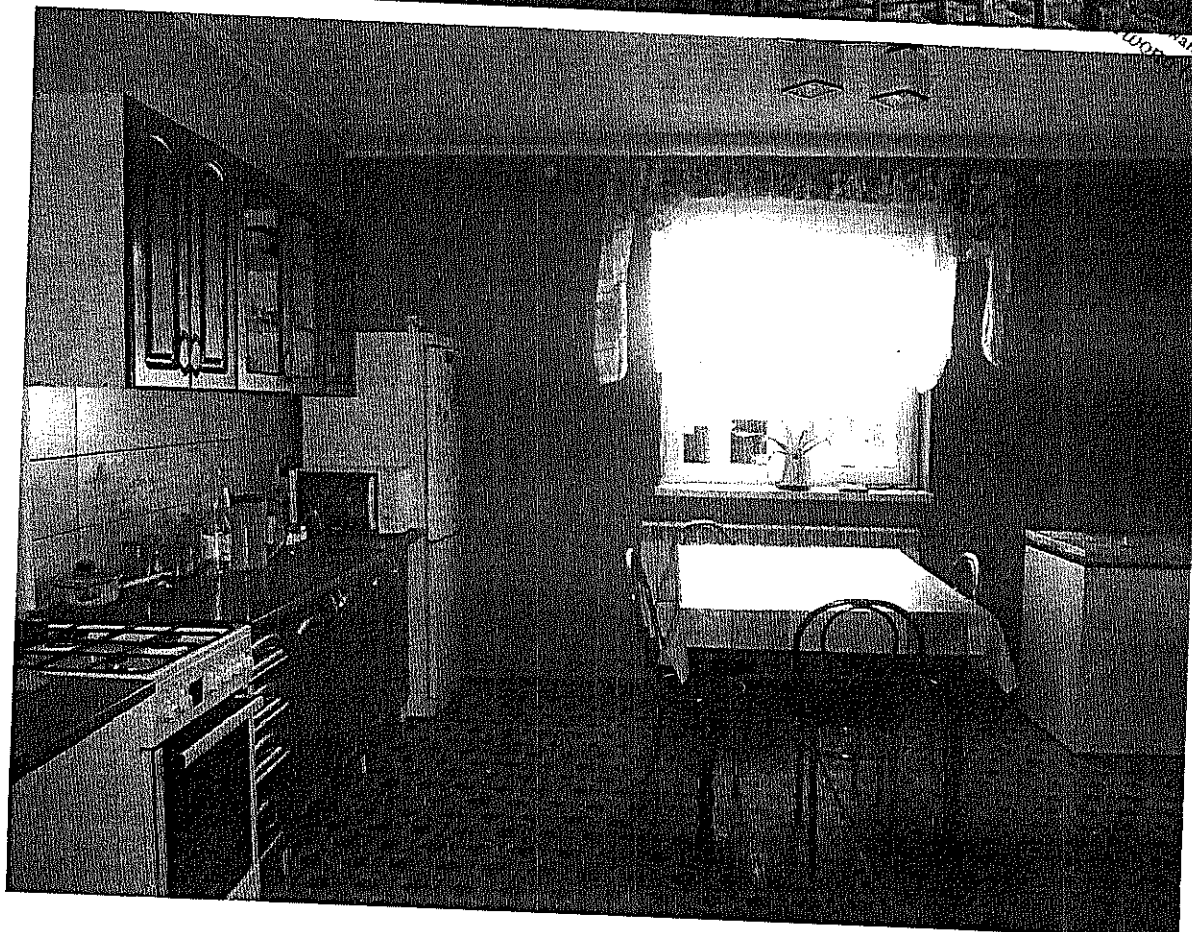
SĄDOWY
Określenie w Tamobrzeżu
zesu szacowania nieruchomości
inż. swor...

BUDYNEK MIESZKALNY położony w Krzemienicy 5 na działce nr 277/4 – poglądowno



WYKONANIE FOTODOWY
w miejscowości w Tarnobrzegu
i szacowania nieruchomości
Inż. Iwona Guterman

BUDYNEK MIESZKALNY położony w Krzemienicy 5 na działce nr 277/4 – poglądowo



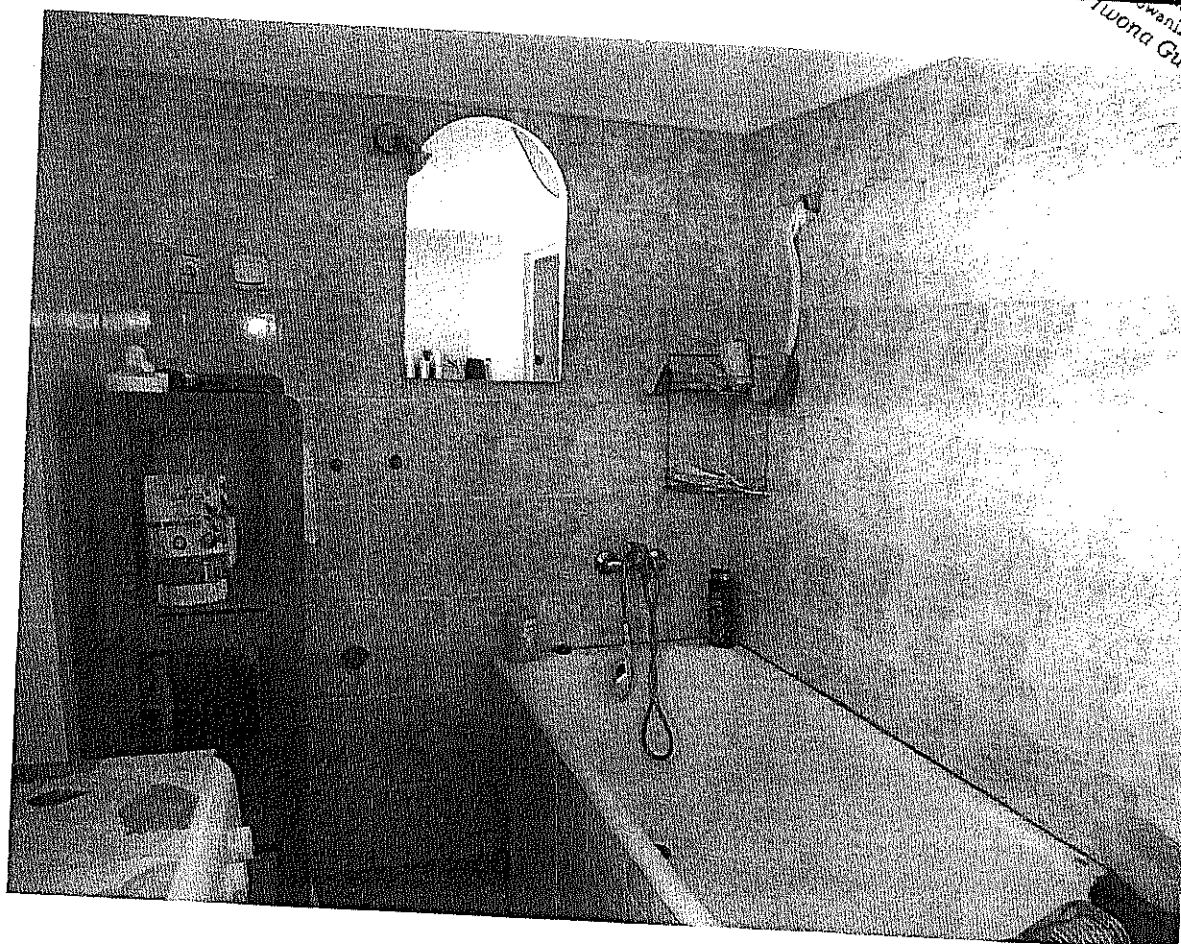
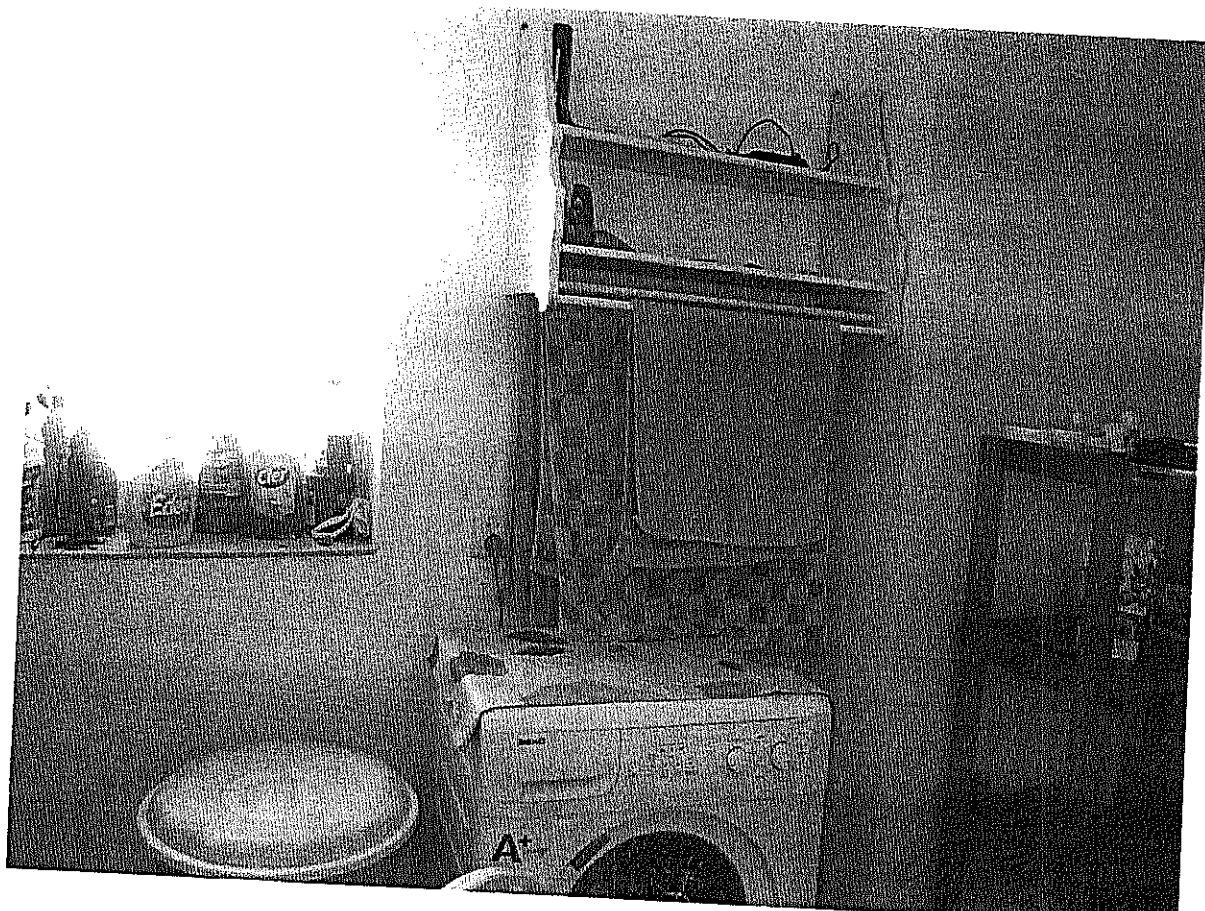
SĄDOWY
w Tamobrzegu
nieruchomości
biernat

BUDYNEK MIESZKALNY położony w Krzemienicy 5 na działce nr 277/4 – pogładowo



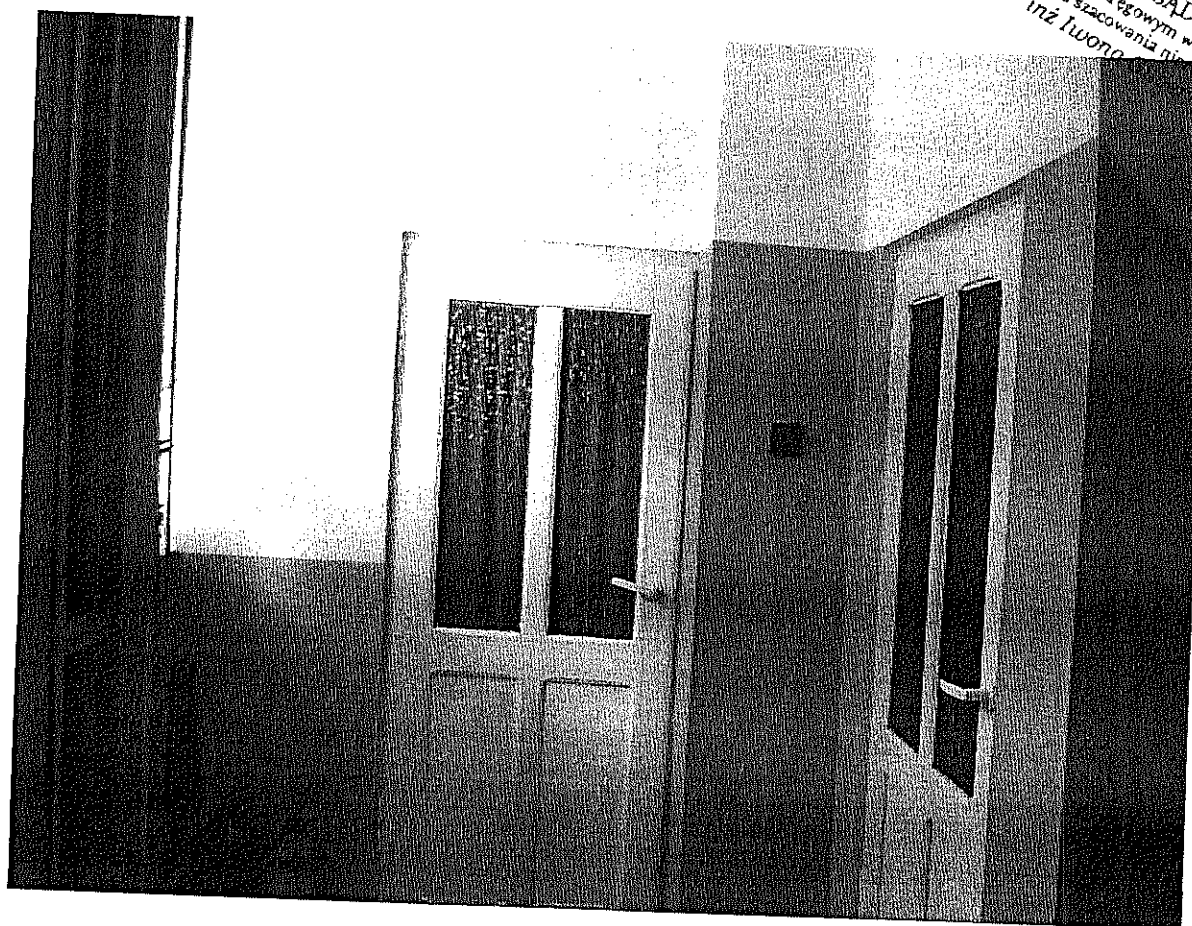
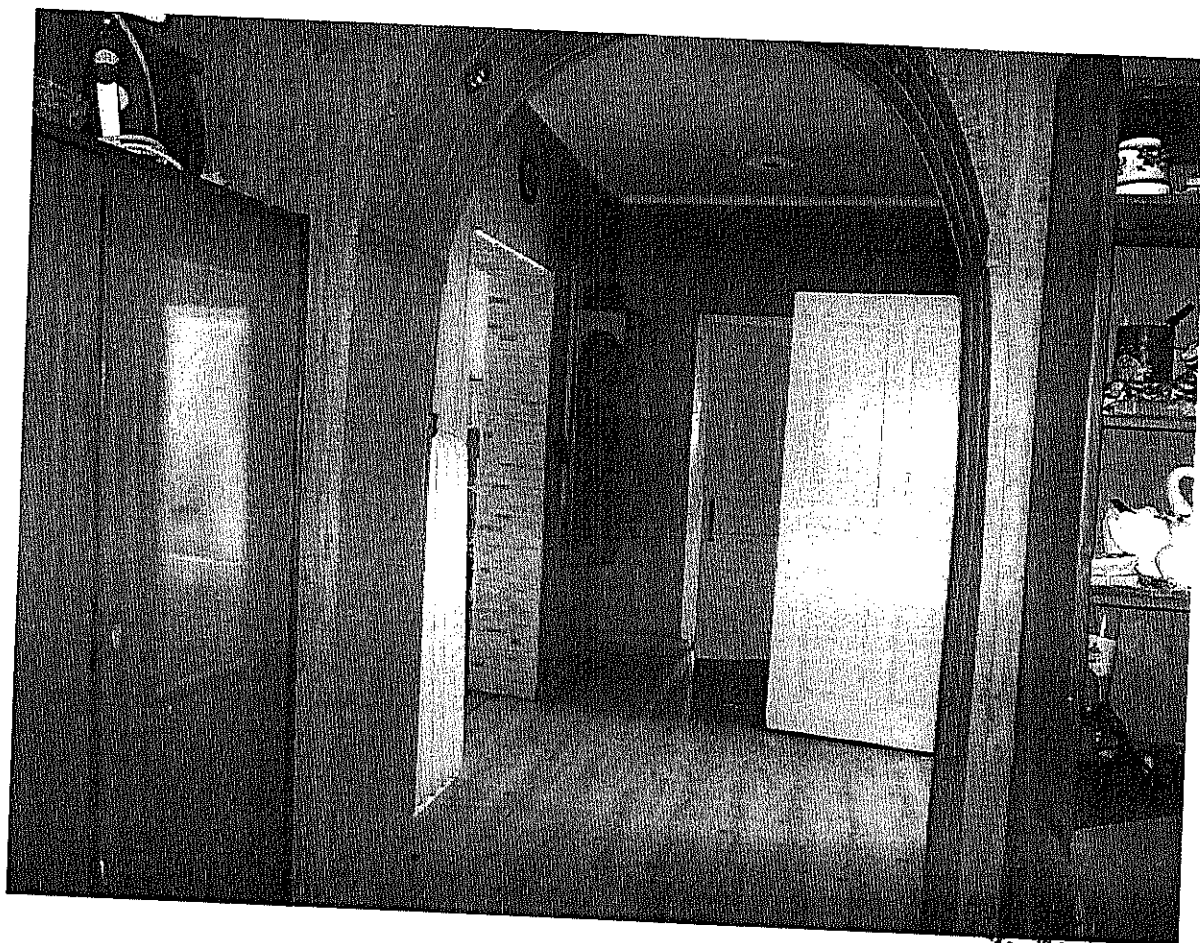
AGENCIJA NIERUCHOMOŚCI
TARNOBREZGU
Krzysztof Gubernat

BUDYNEK MIESZKALNY położony w Krzemienicy 5 na działce nr 277/4 – pogładowo



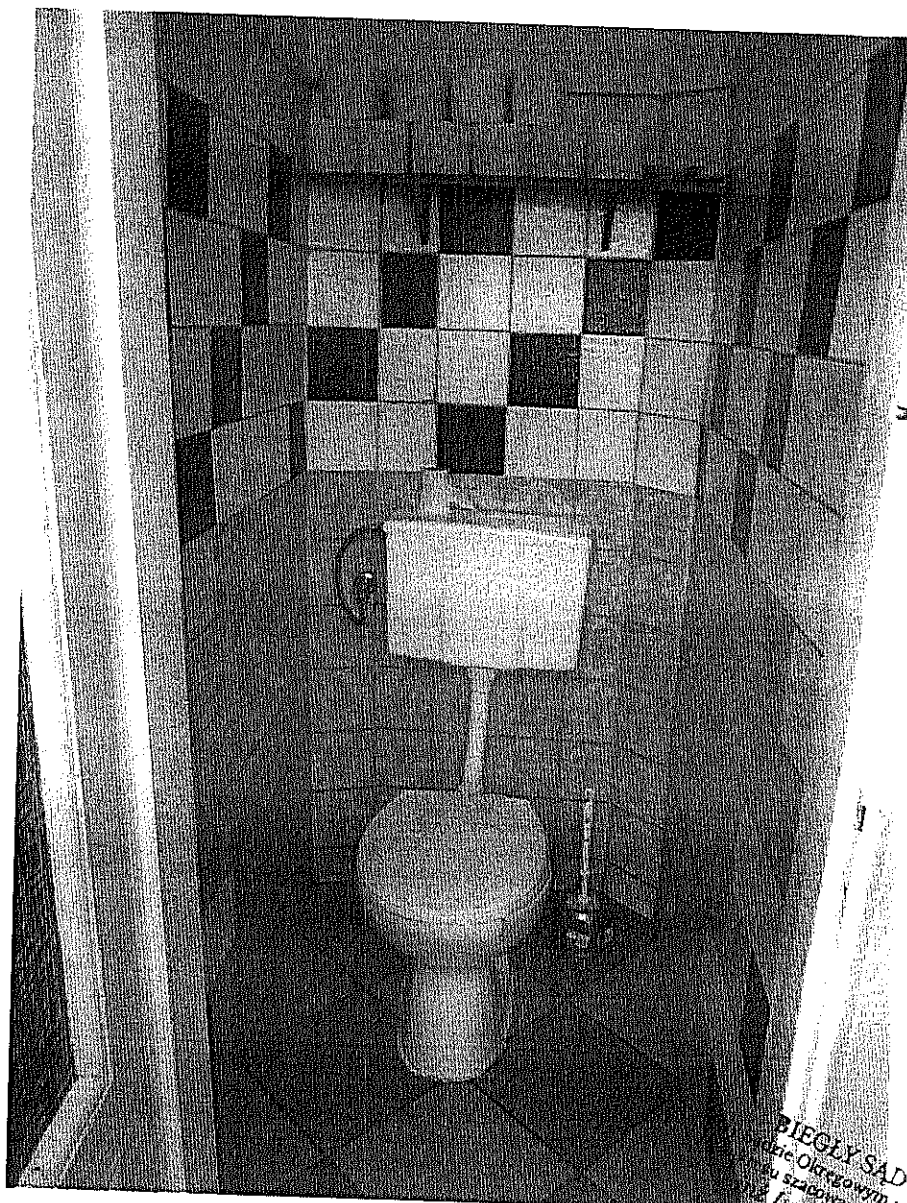
AGENCIJA NIERUCHOMOŚCI
DOWY
w Tamobrzegu
Twona Gubemat

BUDYNEK MIESZKALNY położony w Krzemienicy 5 na działce nr 277/4 – poglądowo



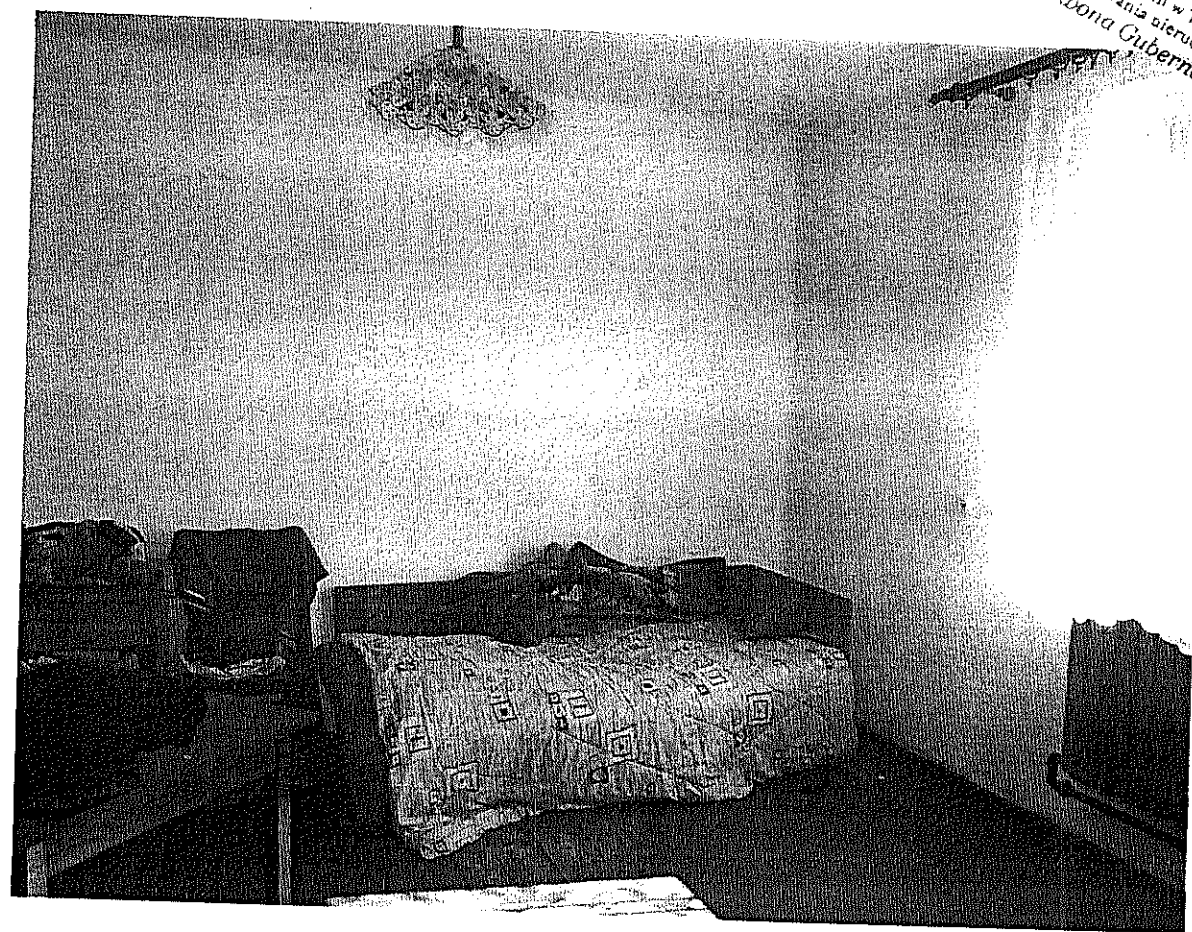
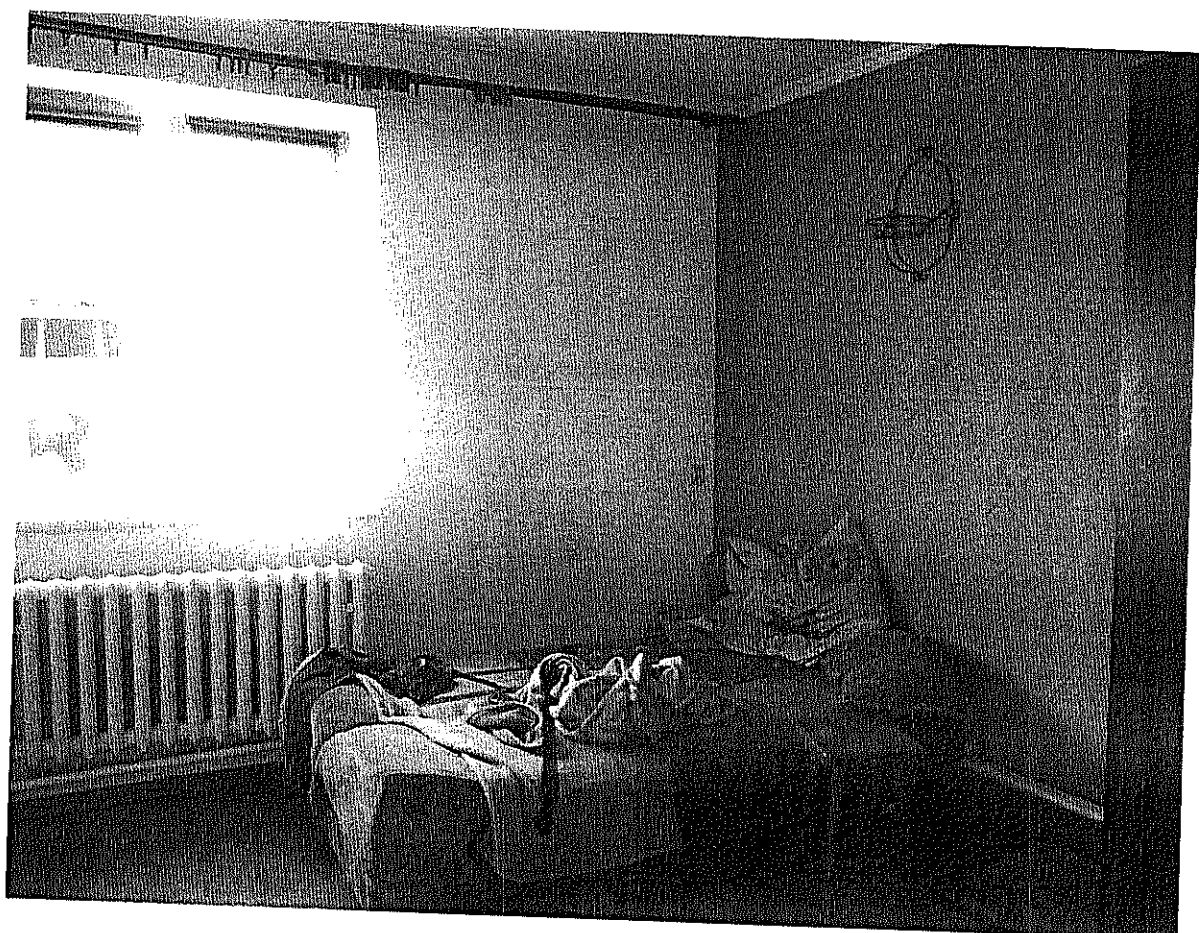
... SĄDOWY
... Okręgowym w Tarnobrzegu
... szacowania ni... pomocy
inż Iwona...

BUDYNEK MIESZKALNY położony w Krzemienicy 5 na działce nr 277/4 – pogładowo



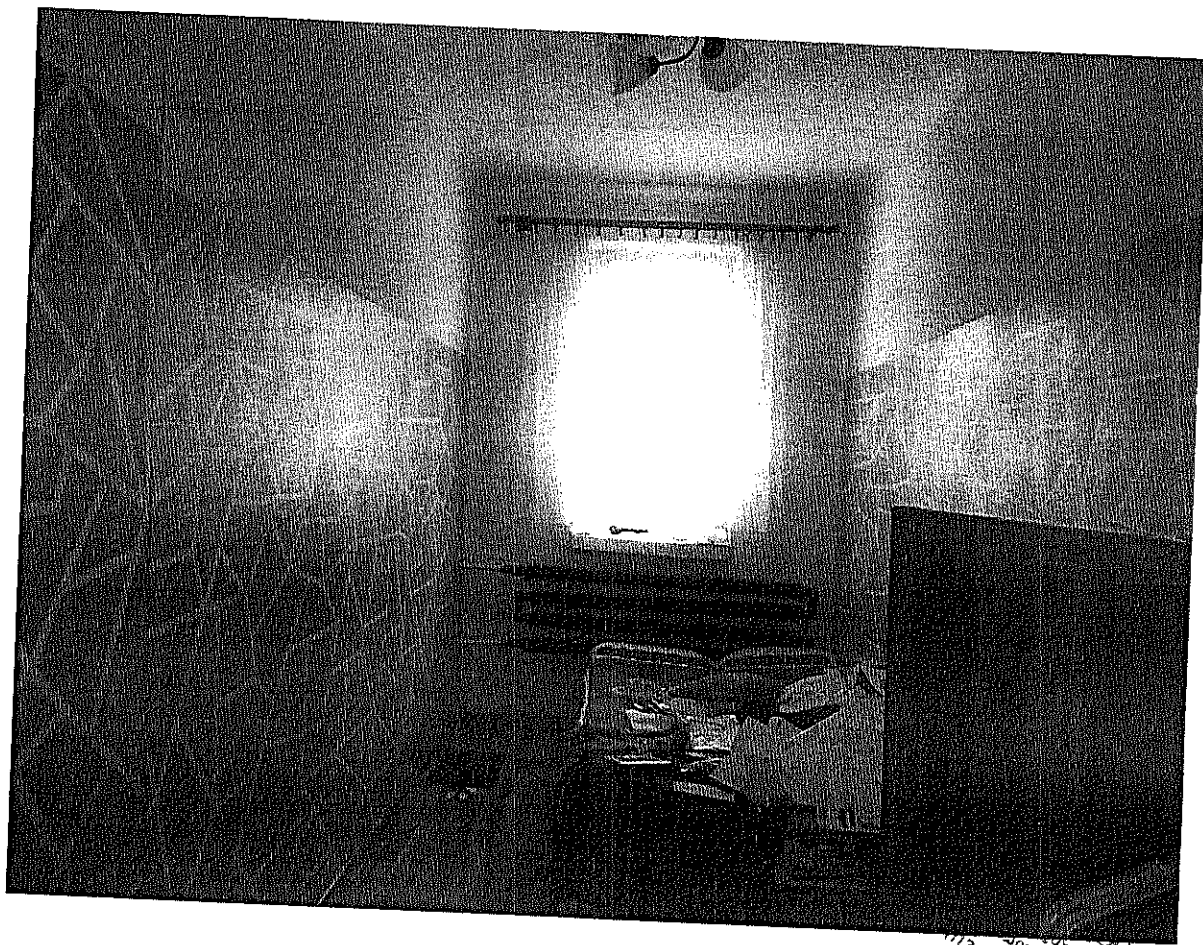
BIEGŁY SĄDOWY
Andrzej Olszowski w Tarnobrzegu
Kampania szeregowa nieruchomości
ul. św. Józefa 10
31-001 Tarnobrzeg
tel. 71 720 10 10
www.gubemat.pl

BUDYNEK MIESZKALNY położony w Krzemienicy 5 na działce nr 277/4 – poglądowo



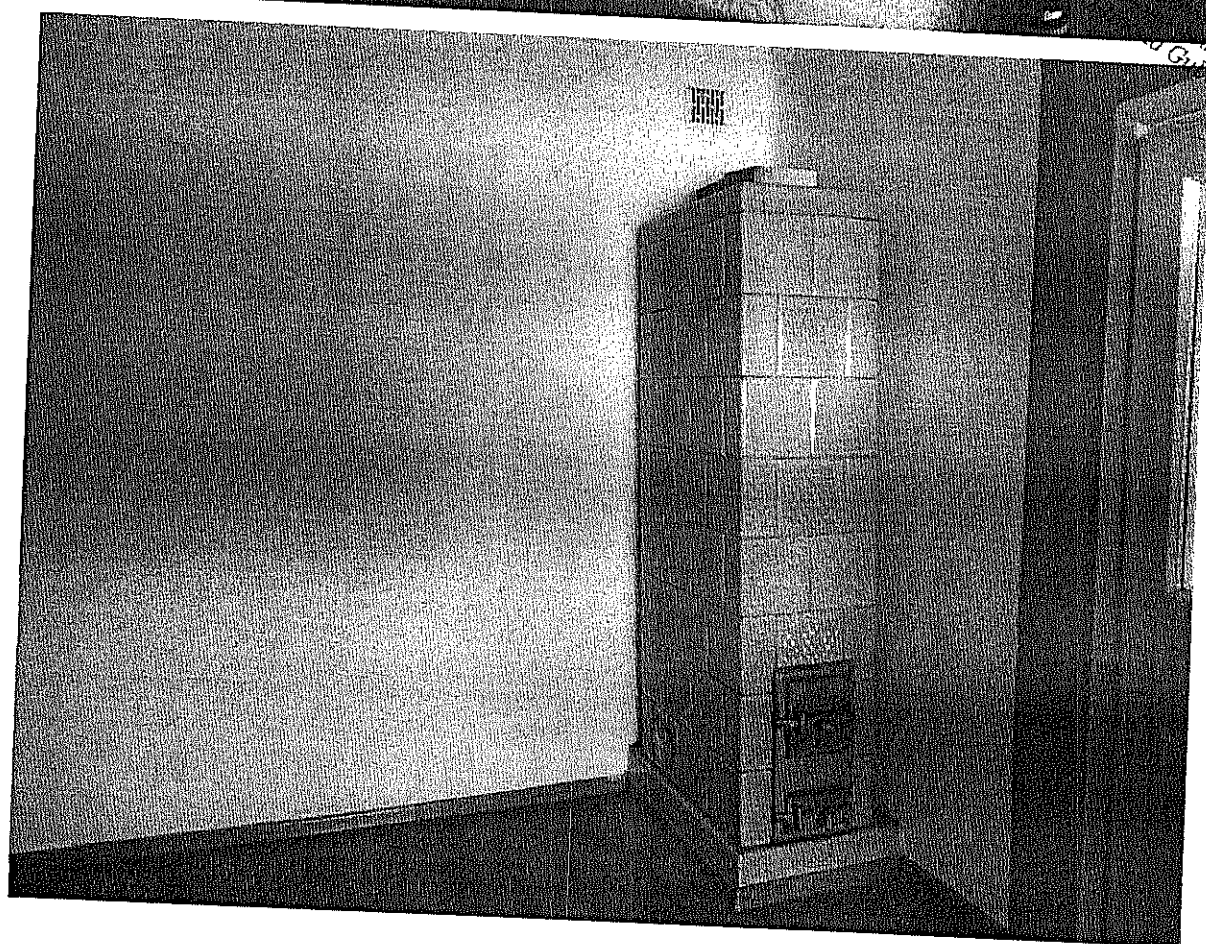
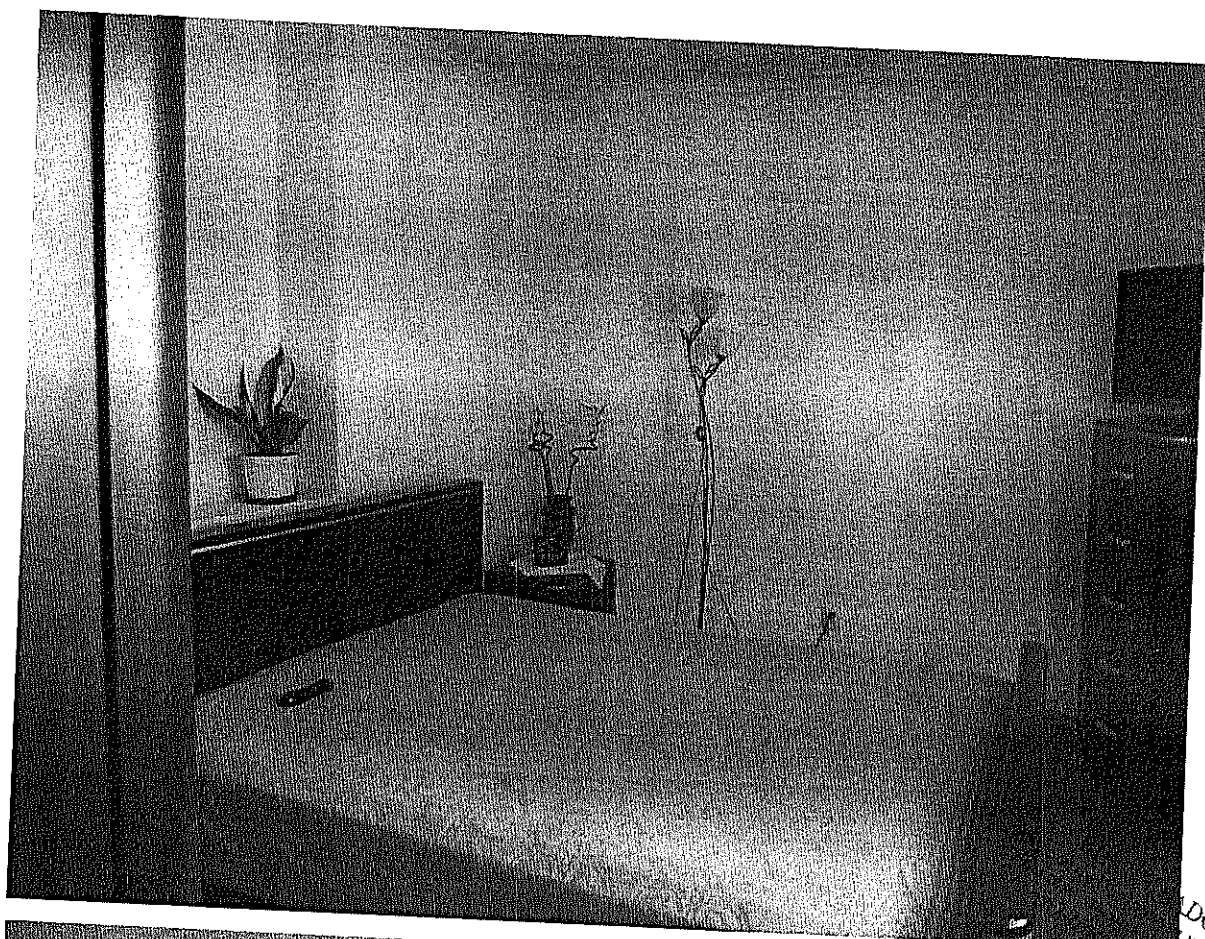
OWY
w w Tarnobrzegu
stwa nieruchomości
Iwona Gubernat

BUDYNEK MIESZKALNY położony w Krzemienicy 5 na działce nr 277/4 – poglądowo



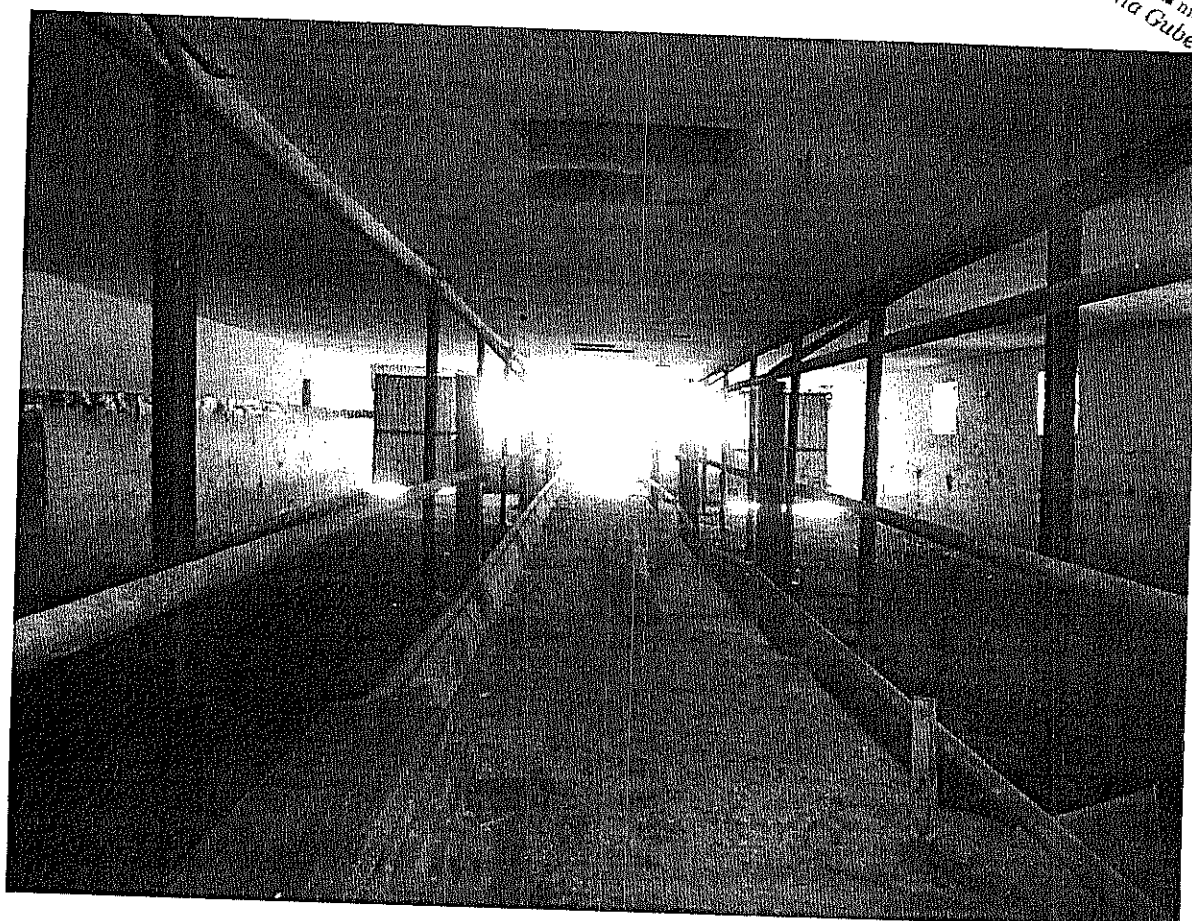
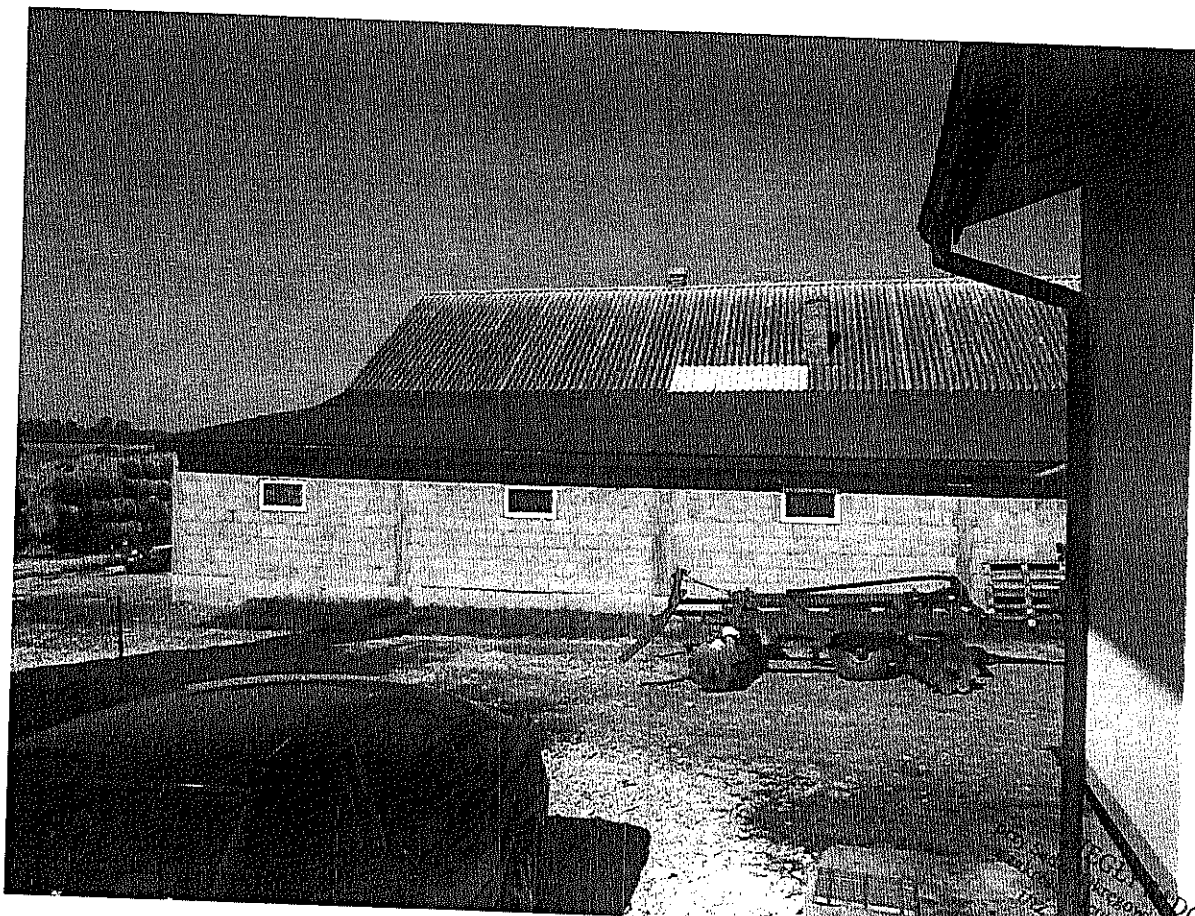
OWY
w Tarnobrzegu
nieruchomości
Iwona Gubernat

BUDYNEK MIESZKALNY położony w Krzemienicy 5 na działce nr 277/4 – poglądowno



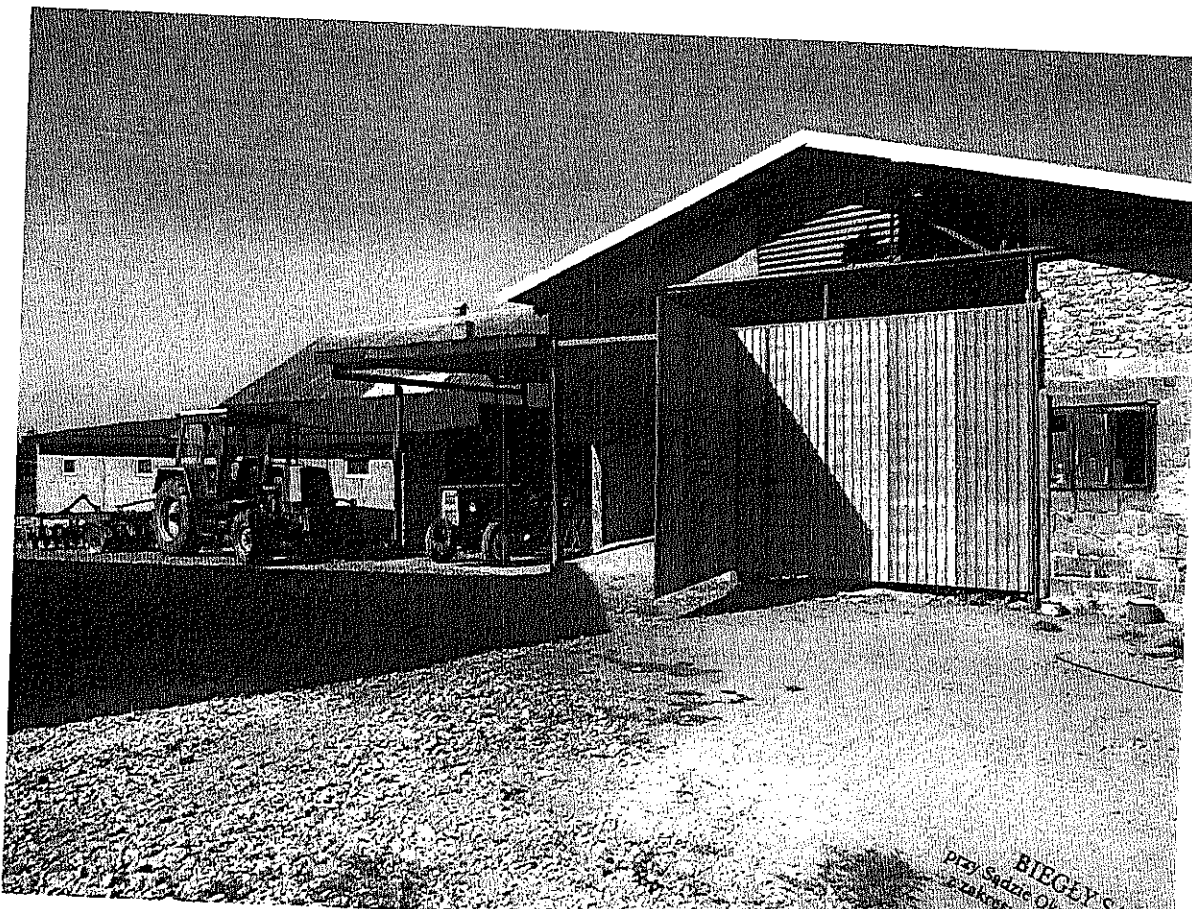
ADOWY
w Tamobręgu
nieruchomości
Gubertal

BUDYNEK INWENTARSKI położony w Krzemienicy 5 na działce nr 277/4 –
poglądowo

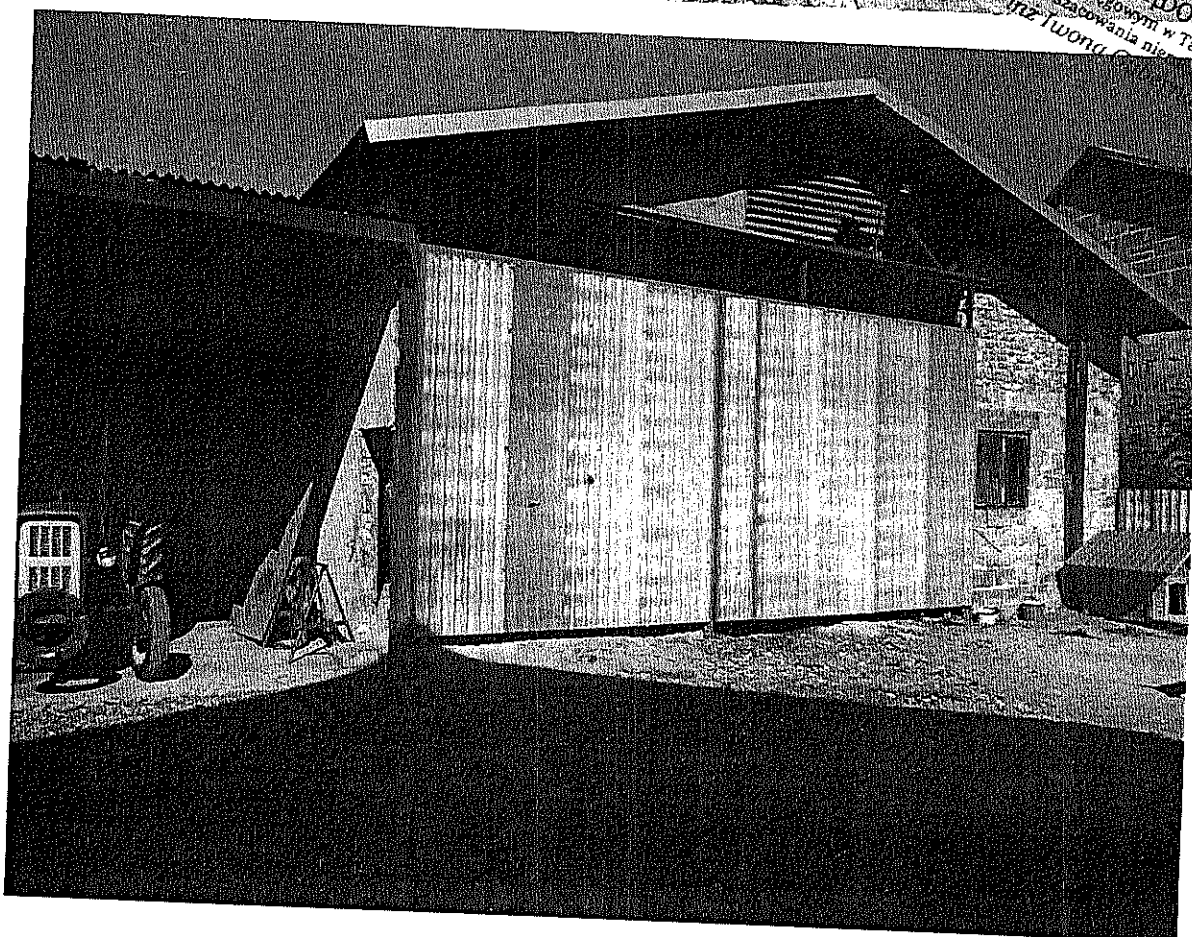


AGENCIJA NIERUCHOMOŚCI
Tarnobrzegu
Gubernat

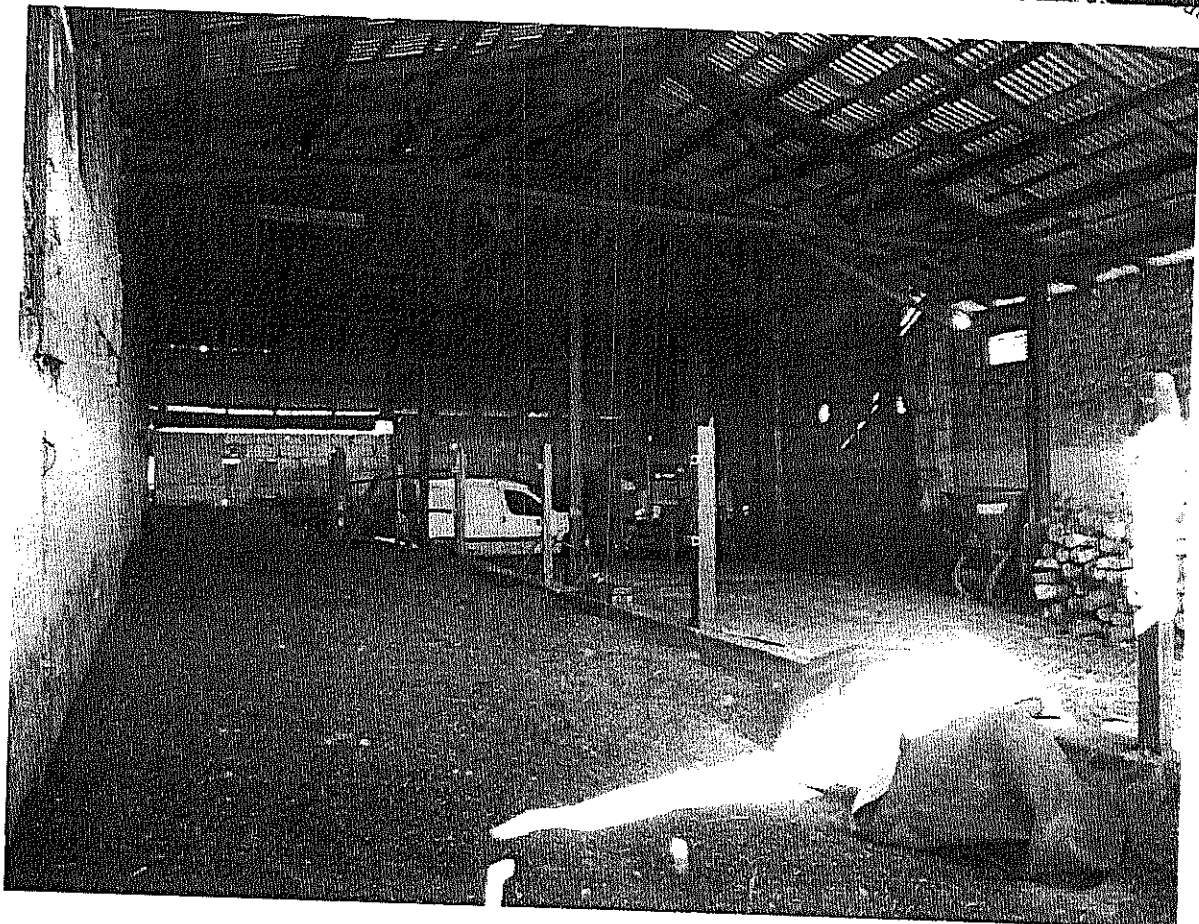
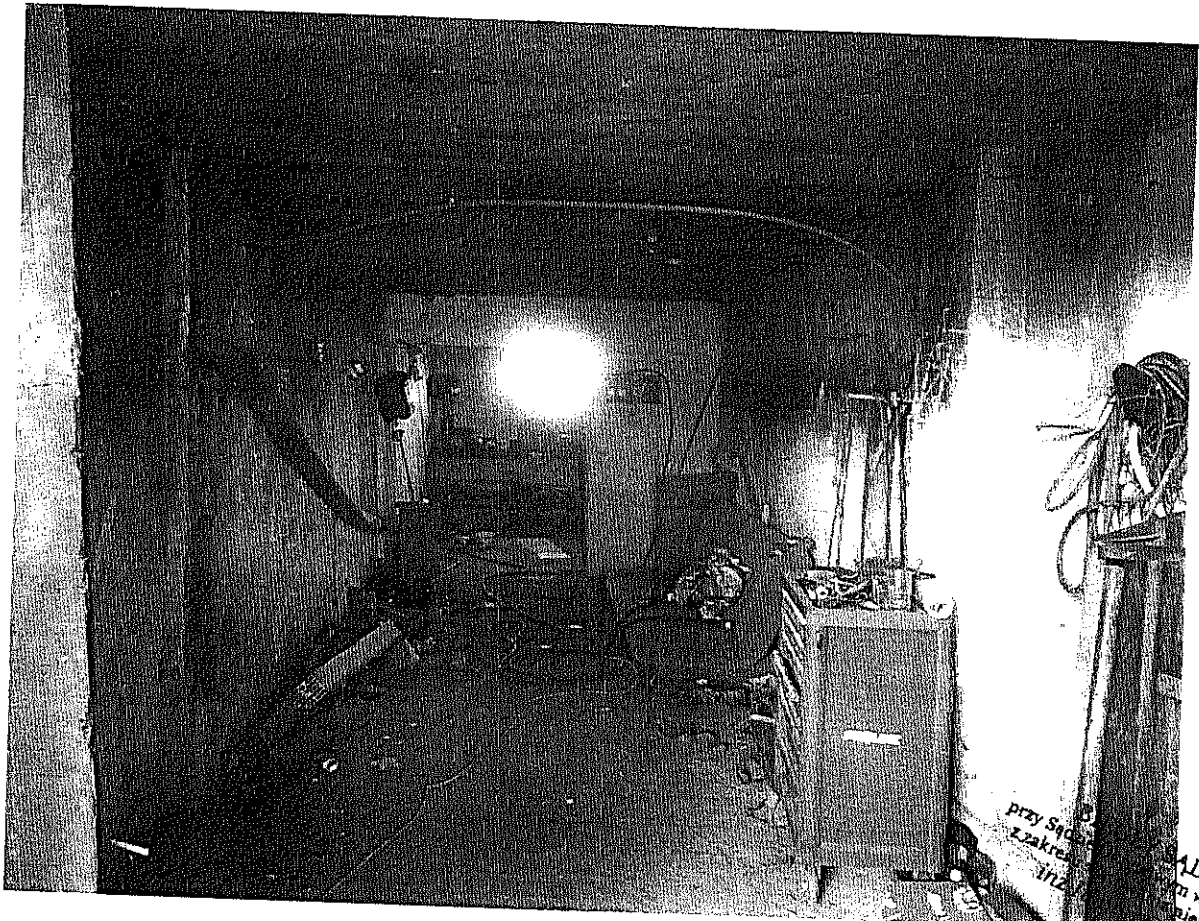
BUDYNEK INWENTARSKI położony w Krzemienicy 5 na działce nr 277/4 –
poglądowo



BIEGEY SĄDOWY
Prz. Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu
z zakresu sprawowania nie...
Prz. Tuorn...

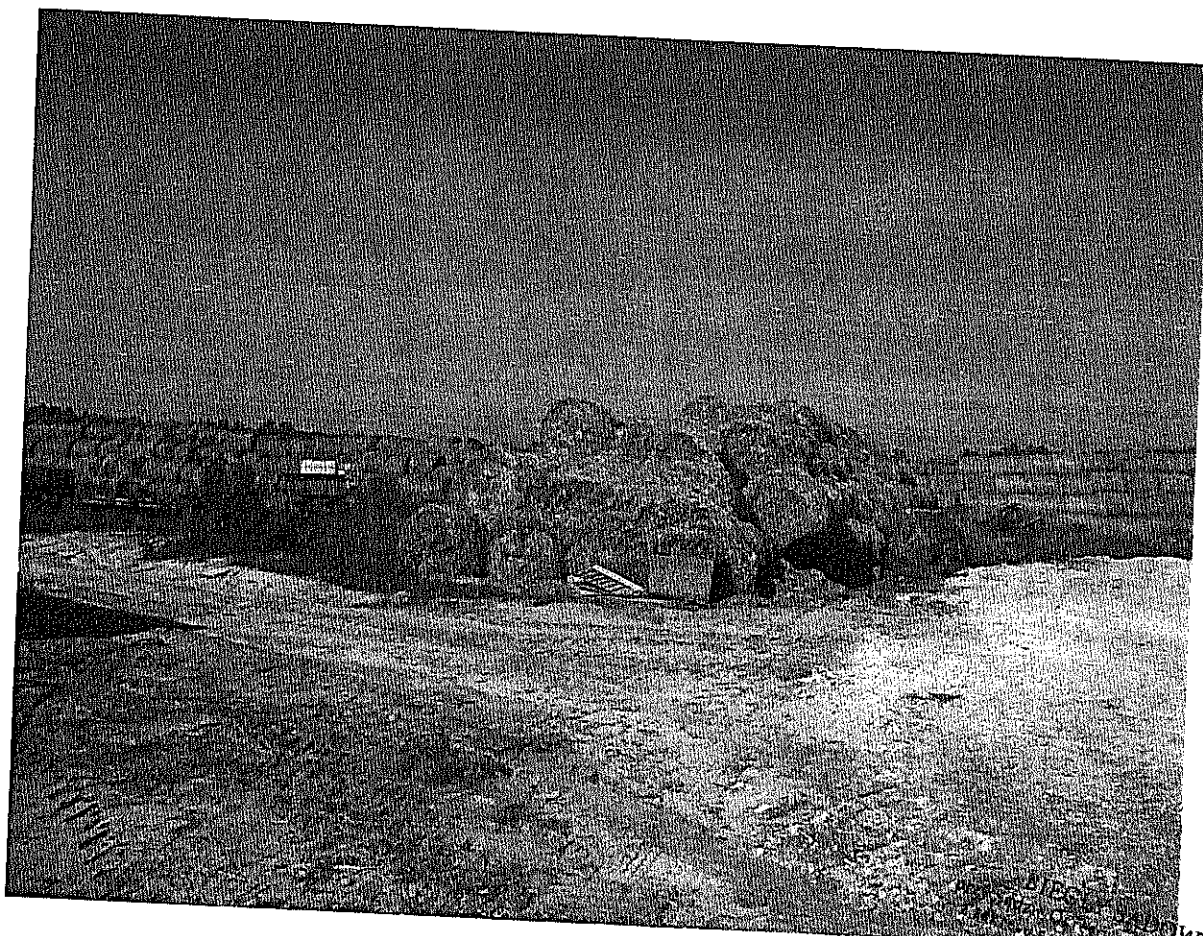


BUDYNEK INWENTARSKI położony w Krzemienicy 5 na działce nr 277/4 –
poglądowo



prze Sąd
zakre
inż
ADOWY
m w Tamobrzegu
nieruchomości
ubermat

DZIAŁKA NR 279 położona w Krzemienicy – poglądowo



BIURO GOSPODARSTWA
MIASTA TARNOBRAZEGU
W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCI
ul. Iwona Gubernat

