

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

KOMORNIK SĄDOWY
przy Sądzie Rejonowym w Mielcu
mgr Adam Frankiewicz
Kancelaria Komornika Nr II w Mielcu
data wpływu 2020 -10- 06 z kopertą/ bez koperty
Liczba zał. gwał.
Km. Podpis

OPERAT SZACUNKOWY

Dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości
gruntowej niezabudowanej położonej w Krzemienicy Gmina Gawłuszowice,
składającej się z działek nr 282, 310, 280, 312, 498 i 308

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
03 października 2020 roku

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

Mielec, 2020- 10 -03

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
I.5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	str. 2 - 3
I.6. Sposób wyceny	
I.6.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.....	str. 3 - 4
I.6.2. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku	str. 4
I.6.3. Opis podejścia porównawczego.....	str. 4

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

II.1. Opis przedmiotu wyceny.....	str. 5
II.2. Określenie aktualnej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości	
II.2.1. Określenie wartości działki nr 282.....	str. 5 - 8
II.2.2. Określenie wartości działki nr 310.....	str. 8 - 11
II.2.3. Określenie wartości działki nr 280.....	str. 11 - 12
II.2.4. Określenie wartości rynkowej działki nr 312.....	str. 12
II.2.5. Określenie wartości rynkowej działki nr 498.....	str. 12 - 13
II.2.6. Określenie wartości rynkowej działki nr 308.....	str. 13 - 14

III. ZESTAWIENIE

Klauzule i zastrzeżenia

Załączniki

- Wypis z rejestru gruntów
- Mapy ewidencyjne
- Dokumentacja fotograficzna

I.CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1.PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Krzemienicy Gmina Gawłuszowice województwo podkarpackie, składającej się z działek oznaczonych numerami :

- 282 o powierzchni 0,26 ha
- 310 o powierzchni 0,3486 ha
- 280 o powierzchni 0,27 ha
- 308 o powierzchni 0,38 ha
- 498 o powierzchni 1,0901 ha
- 312 o powierzchni 0,94 ha

Dla wycenianej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr **TB1M/00020815/7** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Mielcu Wydział Ksiąg Wieczystych.

I.2.CEL WYCENY

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny na potrzeby sprzedaży w drodze licytacji komorniczej.

I.3.PODSTAWY FORMALNE I PRAWNE WYCENY

1.3.1.Podstawy formalne

Podstawę formalną stanowi Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Mielcu – sygn.akt. Km 1169/20

1.3.2.Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.z 2020 roku poz.65)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.Nr.207 poz.2109 z 2004 roku)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U Nr 165 z 2011 roku poz.985)
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.Nr.124, poz.1361 z 2001 roku z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U.Nr.16 poz.93 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (poz.1263)

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.

1.3.4.Źródła danych merytorycznych

- * Wrys z mapy ewidencyjnej
- * Wypis z rejestru gruntów
- * Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- * Oględziny wycenianej nieruchomości w dniu 15 wrzesień 2020 roku
- * Informacje uzyskane od zamawiającego wycenę
- * Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych

1.4.DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data sporządzenia wyceny - 03 październik 2020 rok

Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 03 październik 2020 rok

Data na którą uwzględniono w wycenie przedmiot wyceny – 03 październik 2020 rok

Data dokonania oględzin nieruchomości – 15 wrzesień 2020 rok

1.5.STAN PRZEDMIOTU WYCENY

1.5.1.Stan prawny

Działki nr 282, 310, 280, 308, 498 i 312 położone w Krzemienicy objęte są księgą wieczystą nr TB1M/00020815/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Mielcu i stanowią własność Mariusza Gaj.

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

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

W dziale IV- „ hipoteka „ – wpisano hipotekę umowną łączną w kwocie 65000,00 złotych słownie : sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych, na rzecz „SOKÓŁ” Spółka Akcyjna Sokołów Podlaski.

1.5.2.Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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 Gawłuszowice 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 :

- działki nr 282 i 280 położone są w terenach gruntów rolnych - RR
- działka nr 310 położona jest w terenach oznaczonych jako RL – dolesienia
- działka nr 498 położona jest w terenach gruntów rolnych RR i dolesienia RL
- działka nr 312 położona jest w terenach oznaczonych jako RL – dolesienia, RR – grunty rolne oraz tereny zabudowy mieszkaniowej
- działka nr 308 położona jest w terenach oznaczonych jako RL dolesienia i lasach Ls

I.6.SPOSÓB WYCENY

1.6.1.Wskazanie rodzaju określonej 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 jako tereny rolne, zakrzaczone i leśne. 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
- Upłynął czas niezbędnego wyeksponowania obiektu na rynku

Wartość rynkową wycenianych działek określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego , metody korygowania ceny średniej.

Na terenie gmin w ostatnim okresie zanotowano kilka transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, położeniu oraz kształcie.

Biorąc pod uwagę obecny charakter , przeznaczenie oraz funkcje nieruchomości , które nie ulegną zmianie , a także lokalny rynek - zastosowano powyższe podejście.

Wyboru podejścia i metody szacowania dokonano na podstawie :

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

Ponadto 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.

I.6.2. Opis lokalnego rynku nieruchomości

Dla potrzeb wyceny określono :

- rynek prawa własności działek niezabudowanych, przeznaczonych pod uprawy rolne, działek zadrzewionych i zakrzaczonych
- tereny województwa podkarpackiego
- okres badania rynku : od stycznia 2018 roku do lipca 2019 roku

W wyniku analizy rynku stwierdzono :

- ceny nieruchomości gruntowych na badanym rynku lokalnym w okresie jego monitorowania nie wykazują tendencji wzrostowej jak też malejącej
- przeciętne ceny dla działek niezabudowanych, stanowiących tereny leśne oraz tereny zakrzaczone i częściowo grunty rolne na lokalnym rynku kształtują się w przedziale 17000,00 do 22000,00 złotych za 1ha, w zależności od lokalizacji, kształtu, powierzchni, dojazdu i bonitacji.
- przeciętne ceny dla działek stanowiących tereny rolne 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 przyjętego podejścia porównawczego

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

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

Nieruchomość usytuowana jest w sąsiedztwie działek niezabudowanych, zalesionych i zakrzaczonych. W dalszej odległości znajdują się zabudowania mieszkaniowe. Położenie nieruchomości określa się jako korzystne.

STAN ZAGOSPODAROWANIA ORAZ KSZTAŁT

Działka nr 282 posiada kształt regularny. Sklasyfikowana jest jako PsV-0,06 ha i RV – 0,20 ha. Działka nie posiada prawnie zapewnionego dojazdu. W obecnym okresie użytkowana jest rolniczo. Działka nr 310 posiada kształt regularny. Na części działki występują samosiejki drzew. Działka sklasyfikowana jest jako Lzr-PsV – 0,1540ha, ŁV – 0,0476ha, RIVb – 0,1329ha i W-RIVb – 0,0141 ha. Działka nie posiada prawnie zapewnionego dojazdu.

Działka nr 280 posiada kształt regularny. Sklasyfikowana jest jako Psv-0,06 ha i RV-0,21 ha. Działka użytkowana jest rolniczo. Nie posiada prawnie zapewnionego dojazdu.

Działka nr 308 posiada kształt regularny, wydłużony. Sklasyfikowana jest jako LsV – 0,18ha, LsVI- 0,18ha i Lzr-PsVI – 0,02 ha. Na działce występuje las mieszany w wieku około 50 lat : dęby, sosna, akacja, osika. Dojazd drogą asfaltową.

Działka nr 498 posiada kształt wydłużony. Sklasyfikowana jest jako LsV- 0,4159ha, ŁV – 0,0232 ha, RIVa – 0,2198ha, RIVb – 0,3814ha, RV-0,0411ha i W-RIVb – 0,0087 ha. Działka w części zadrzewiona : sosna w wieku 20 lat, w części użytkowana rolniczo. Dojazd do działki bezpośrednio z drogi utwardzonej.

Działka nr 312 posiada kształt wydłużony. Sklasyfikowana jest jako Lzr-PsV – 0,13ha, Lzr-PsVI – 0,27 ha, ŁV- 0,03ha, RIVb – 0,22ha, RV-0,06ha, RVI – 0,22ha i W-RIVb – 0,01 ha. Dojazd do działki drogą uwardzoną. Działka w części zadrzewiona samosiejkami drzew.

II.2.OKREŚLENIE AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

II.2.1.Określenie wartości rynkowej działki nr.282 o powierzchni 0,26 ha

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 Średnia Niekorzystna	Przeważająca klasa od II do III Przeważająca klasa IV Klasa od V do VI i nieużytki
2.Lokalizacja	Korzystna Średnia Niekorzystna	Działka położona w odległości do 4 km od centrum wsi , w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych Działka położona w odległości powyżej 4 km od centrum wsi w sąsiedztwie terenów rolnych Działka położona na obrzeżach wsi
3.Dostępność komunikacyjna	Korzystna Średnia Niekorzystna	Dojazd drogą utwardzona Dojazd drogą gruntową 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	korzystny
- 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	0,189
5.	Otoczenie	10,0	0,072 - 0,126	0,126
x	RAZEM	100,00	0,716 - 1,260	0,988

Cena średnia 1ha wynosi : 13 969,57 złotych

Skorygowana cena 1ha wynosi : 13 969,57 złotych x 0,988 = 13 801,94 złotych

Przyjęto dla wycenianej działki wartość w przeliczeniu na 1ha : 13 801,94 złotych

Aktualna wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 282 o powierzchni 0,26 ha położonej w Krzemienicy, według cen na dzień sporządzenia wyceny wynosi : **3 589,00 złotych**
słownie : **trzy tysiące pięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych**

II.2.2. Określenie wartości rynkowej działki nr 310 o powierzchni 0,3486 ha

Obiekty porównawcze : tereny sklasyfikowane jako tereny rolne, zakrzaczone i zadrzewione

Lp.	Lokalizacja	Data Transakcji	Powierzchnia [ha]	Cena trans. [zł/ha]
1.	Wola Zdakowska	21.03.2019r.	1,5719	12723,45
2.	Młodochów	14.03.2019r.	1,63	15337,42
3.	Wylów	22.07.2020r.	1,76	16477,27
4.	Podole	03.07.2020r.	0,41	17073,17
5.	Błonie	29.05.2020r.	0,74	17567,56
6.	Tuszyna	17.06.2020r.	0,1257	15910,90
7.	Dobryń	05.05.2020r.	1,1307	22110,20
8.	Kawęczyn	07.02.2020r.	0,45	20000,00
9.	Jaślany	07.05.2019r.	0,60	19166,67
10.	Wojków	02.07.2020r.	0,3591	16159,50
11.	Partynia	22.07.2020r.	1,70	19411,76

OPIS DZIAŁKI O CENIE MAKSYMALNEJ

Działka o powierzchni 1,1307ha położona w Dobrynie

Przeznaczenie : grunty zadrzewione, zakrzaczone i w części tereny rolne

Kształt : wydłużony

Przeważająca klasa bonitacyjna : las klasy V

Otoczenie : tereny rolne i zadrzewione

Dojazd : droga gruntowa

Zadrzewienie : samosiejki drzew, sosna, pojedynczy dąb, osika w wieku około 40 lat, bez

prowadzonej gospodarki leśnej

OPIS DZIAŁKI O CENIE MINIMALNEJ

Działka o powierzchni 1,5719ha położona w Woli Zdakowskiej

Przeznaczenie : tereny zadrzewione, zakrzaczone, tereny rolne

Kształt : regularny, wydłużony

Przeważająca klasa bonitacyjna : las klasy V

Otoczenie : tereny rolne, zakrzaczone i pojedyncze zadrzewienia

Dojazd : droga gruntowa

Zadrzewienie : sosna, brzoza, olcha w wieku około 20 lat

Ceny :

Cena średnia - 17 448,90 złotych/ha

Cena minimalna - 12 723,45 złotych/ha

Cena maksymalna - 22 110,20 złotych/ha

Dolna granica współczynników korygujących : 0,729

Górna granica współczynników korygujących : 1,267

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	Przeważająca klasa od II do III lub w niższej klasie przy zadrzewieniu części działki drzewami w wieku powyżej 40 lat
	Średnia	Przeważająca klasa IV lub V i VI tereny leśne i zakrzaczone
	Niekorzystna	Klasa od V do VI i nieużytki
2.Lokalizacja	Korzystna	Działka położona w odległości do 4 km od

	Średnia Niekorzystna	centrum wsi Działka położona w odległości powyżej 4 km od centrum wsi Działka położona na obrzeżach wsi
3.Dostępność komunikacyjna	Korzystna Średnia Niekorzystna	Dojazd drogą gruntową o szerokości powyżej 3m Dojazd drogą gruntową poniżej 3m Brak prawnie zapewnionego dojazdu
4.Kształt	Korzystny Średni Niekorzystny	Działka o kształcie zbliżonym do kwadratu lub wydłużona o kształcie umożliwiającym prowadzenie prawidłowych zabiegów uprawowych Działka o kształcie wydłużonego prostokąta o szerokości uniemożliwiającej lub znacznie ograniczającej uprawę przy pomocy sprzętu mechanicznego Działka o kształcie nieregularnym, trudnym do prawidłowej uprawy
5.Otoczenie	Korzystne Średnie Niekorzystne	Tereny leśne Tereny upraw rolnych oraz leśnych Nieużytki , tereny zakrzaczone, wody

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

- Klasa bonitacyjna	średnia
- Lokalizacja	korzystna
- Dostępność komunikacyjna	niekorzystna
- Kształt	korzystny
- 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	0,256 - 0,443	0,349
2.	Lokalizacja	25,0	0,182 - 0,317	0,317
3.	Dostępność komunikacyjna	15,0	0,109 - 0,190	0,109
4.	Kształt	15,0	0,109 - 0,190	0,190

5.	Otoczenie	10,0	0,073 - 0,127	0,127
x	RAZEM	100,00	0,729 - 1,267	1,092

Cena średnia 1ha wynosi : 17 448,90 złotych

Skorygowana cena 1ha wynosi : 17 448,90 złotych x 1,092 = 19 054,20 złotych

Przyjęto dla wycenianej działki wartość w przeliczeniu na 1ha : 19 054,20 złotych

Aktualna wartość rynkowa prawa własności działki nr 310 wraz z zadrzewieniem o powierzchni 0,3486 ha położonej w Krzemienicy, według cen na dzień sporządzenia operatu wynosi : **6 642,00 złotych**

słownie : sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złotych

II.2.3. Określenie wartości rynkowej działki nr 280 o powierzchni 0,27 ha

Zastosowano obiekty porównawcze, cechy i ich wagi jak w pkt.II.2.1 niniejszego opracowania

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

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

Tabela - 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	0,189
5.	Otoczenie	10,0	0,072 - 0,126	0,126
x	RAZEM	100,00	0,716 - 1,260	0,988

Cena średnia 1ha wynosi : 13 969,57 złotych

Skorygowana cena 1ha wynosi : 13 969,57 złotych x 0,988 = 13 801,94 złotych

Przyjęto dla wycenianej działki wartość w przeliczeniu na 1ha : 13 801,94 złotych

Aktualna wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 280 o powierzchni 0,27 ha położonej w Krzemienicy, według cen na dzień sporządzenia wyceny wynosi : **3 727,00 złotych**
słownie : trzy tysiące siedemset dwadzieścia siedem złotych

II.2.4. Określenie wartości rynkowej działki nr 312 o powierzchni 0,94 ha wraz z zadrzewieniem

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

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

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

Tabela - 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	0,256 - 0,443	0,443
2.	Lokalizacja	25,0	0,182 - 0,317	0,317
3.	Dostępność komunikacyjna	15,0	0,109 - 0,190	0,190
4.	Kształt	15,0	0,109 - 0,190	0,150
5.	Otoczenie	10,0	0,073 - 0,127	0,127
x	RAZEM	100,00	0,729 - 1,267	1,227

Cena średnia 1ha wynosi : 17 448,90 złotych
 Skorygowana cena 1ha wynosi : 17 448,90 złotych x 1,227 = 21 409,80 złotych

Przyjęto dla wycenianej działki wartość w przeliczeniu na 1ha : 21 409,80 złotych

Aktualna wartość rynkowa prawa własności działki nr 312 wraz z zadrzewieniem o powierzchni 0,94 ha położonej w Krzemienicy, według cen na dzień sporządzenia operatu wynosi **20 125,00 złotych**
słownie : dwadzieścia tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych

II.2.5. Określenie wartości rynkowej działki nr 498 o powierzchni 1,09 ha wraz z zadrzewieniem

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

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

- Klasa bonitacyjna	średnia
- Lokalizacja	korzystna
- Dostępność komunikacyjna	korzystna
- Kształt	niekorzystny
- Otoczenie	korzystne

Tabela - 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	0,256 - 0,443	0,350
2.	Lokalizacja	25,0	0,182 - 0,317	0,317
3.	Dostępność komunikacyjna	15,0	0,109 - 0,190	0,190
4.	Kształt	15,0	0,109 - 0,190	0,109
5.	Otoczenie	10,0	0,073 - 0,127	0,127
x	RAZEM	100,00	0,729 - 1,267	1,093

Cena średnia 1ha wynosi : 17 448,90 złotych

Skorygowana cena 1ha wynosi : 17 448,90 złotych x 1,093 = 19 071,65 złotych

Przyjęto dla wycenianej działki wartość w przeliczeniu na 1ha : 19 071,65 złotych

Aktualna wartość rynkowa działki nr 498 wraz z zadrzewieniem o powierzchni 1,09 ha położonej w Krzemienicy, według cen na dzień sporządzenia operatu wynosi **20 788,00 złotych słownie : dwadzieścia tysięcy siedemset osiemdziesiąt osiem złotych**

II.2.6. Określenie wartości rynkowej działki nr 308 o powierzchni 0,38 ha

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

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

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

Tabela - 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	0,256 - 0,443	0,443
2.	Lokalizacja	25,0	0,182 - 0,317	0,317
3.	Dostępność komunikacyjna	15,0	0,109 - 0,190	0,190
4.	Kształt	15,0	0,109 - 0,190	0,150
5.	Otoczenie	10,0	0,073 - 0,127	0,127
x	RAZEM	100,00	0,729 - 1,267	1,227

Cena średnia 1ha wynosi : 17 448,90 złotych

Skorygowana cena 1ha wynosi : 17 448,90 złotych x 1,227 = 21 409,80 złotych

Zastosowano współczynnik 1,10 z uwagi na występowanie pojedynczych drzew w wieku około 50 lat tj. czynnika który nie występował w obiektach porównawczych

Przyjęto dla wycenianej działki wartość w przeliczeniu na 1ha : 23 550,78 złotych

Aktualna wartość rynkowa prawa własności działki nr 308 wraz z zadrzewieniem o powierzchni 0,38 ha położonej w Krzemienicy, według cen na dzień sporządzenia operatu wynosi 8 949,00 złotych

słownie : osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści dziewięć złotych

III.ZESTAWIENIE

Lp.	SKŁADNIKI NIERUCHOMOŚCI	WARTOŚĆ RYNKOWA w zł
1.	Działka nr 281 o powierzchni 0,26 ha	3 589,00 słownie : trzy tysiące pięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych
2.	Działka nr 310 o powierzchni 0,3486 ha	6 642,00 słownie : sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złotych
3.	Działka nr 280 o powierzchni 0,27 ha	3 727,00 słownie : trzy tysiące siedemset dwadzieścia siedem złotych

4.	Działka nr 308 o powierzchni 0,38 ha	8 949,00 słownie : osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści dziewięć złotych
5.	Działka nr 498 o powierzchni 1,09 ha	20 788,00 słownie : dwadzieścia tysięcy siedemset osiemdziesiąt osiem złotych
6.	Działka nr 312 o powierzchni 0,94 ha	20 125,00 słownie : dwadzieścia tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych

Każda z wycenianych działek może być sprzedawana oddzielnie.

Ustalenia końcowe :

1. Niniejszy operat zawiera 15 ponumerowane strony 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, 2020-10-03

Załączniki :

- wypis z rejestru gruntów
- mapa ewidencyjna
- dokumentacja fotograficzna

BIEGLY 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 własności / władania		Udział			
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 pastwiska trwałe pastwiska trwałe	Br-PsV PsIII PsV	0.21 0.16 0.11	0.48	TB1M/00022547/1
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 grunty orne	PsV RV	0.06 0.21	0.27	TB1M/00020815/7
Id działki: 181104_2.0032.280		Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 746210					
282	2	KRZEMIENICA	pastwiska trwałe grunty orne	PsV RV	0.06 0.20	0.26	TB1M/00020815/7
Id działki: 181104_2.0032.282		Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 746210					
304	2	KRZEMIENICA	lasy lasy pastwiska trwałe	LsV LsVI PsIV	0.0924 0.0267 0.0676	0.1867	TB1M/00022547/1
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



DOKUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU
W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

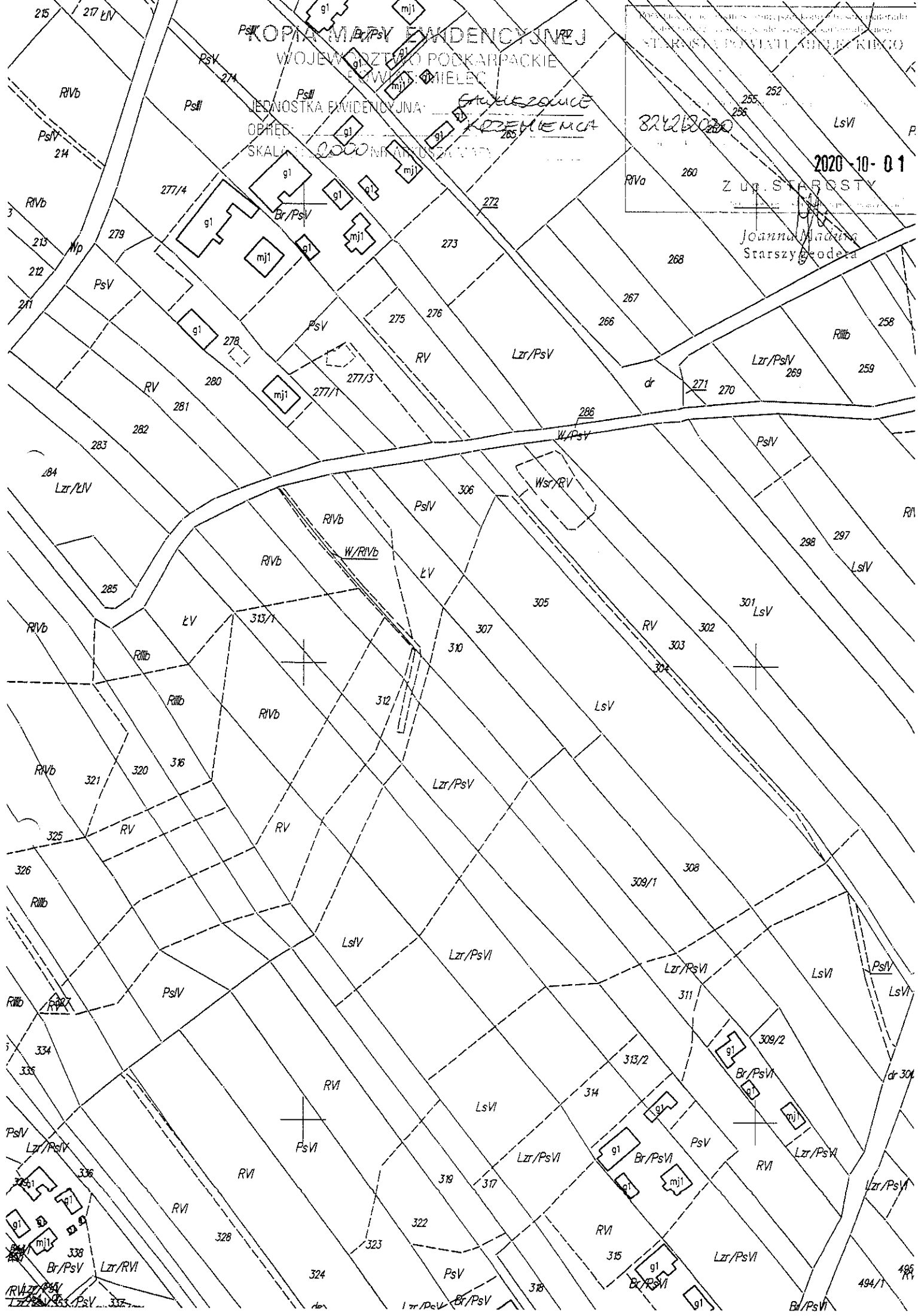
Mielec, 01.10.2020

Z. J. STAJOSTY

.....
podpis osoby upoważnionej: e o eta

KOPIA MAPY EVIDENCYJNEJ
WOJEWÓDZTWO PODKARPACKIE
PRAWIEC
JEDNOSTKA EVIDENCYJNA: **GRANICZANIE**
OBIĘG: **KOZEMIEC**
SKALA: **1:2000**

32212000
2020-10-01
Z Ur. STARSZTY
Joanna Nadeins
Starszy Geodeta



KOPIA MAPY EWIDENCYJNE

WOJEWÓDZTWO PODKARPACKIE
POWIAT: MIELEC

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: BAWUSZCOWICE

OBRĘB: KRZEMIENICA

SKALA 1: 2000, NR ARKUSZA MAPY _____

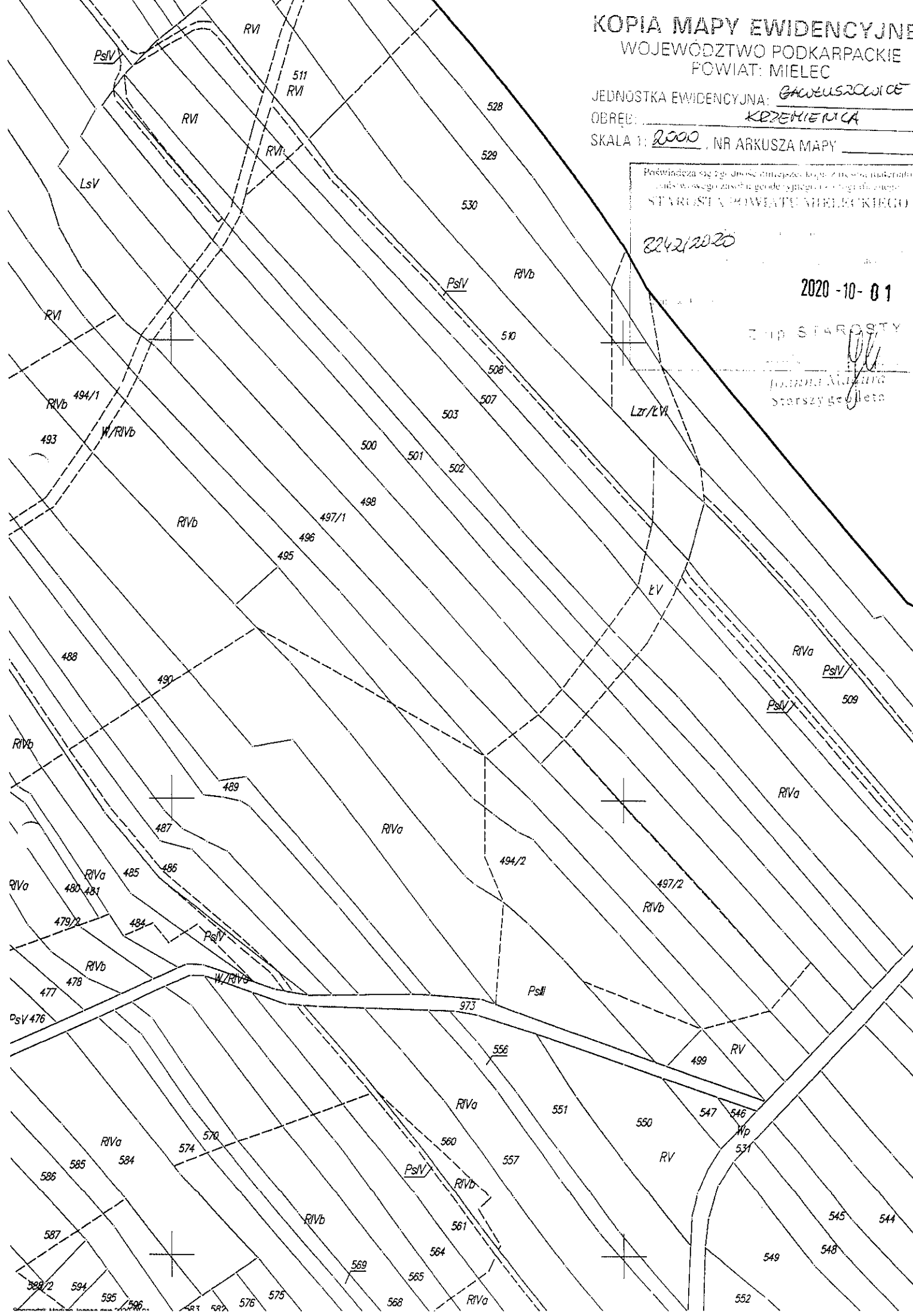
Podważa się zgodność niniejszej kopii z oryginałem
zobowiązany jest gromadzić i przechowywać
Starosta Powiatu Mieckiego

2242/2020

2020-10-01

Starosta

Starszy geodeta



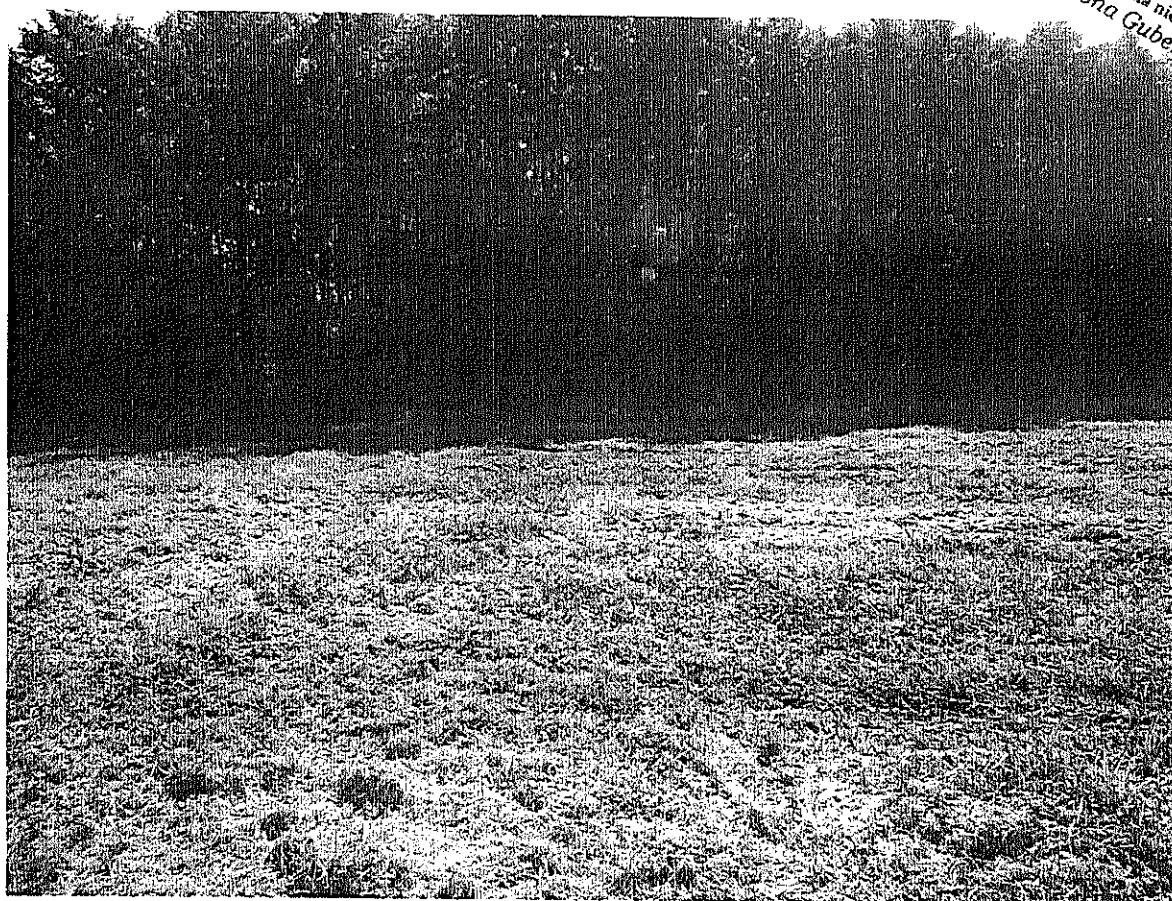
DZIAŁKI NR 280 i 310 położone w Krzemienicy – poglądowo



BIURO SĄDOWY
GOSPODARSTWA W TARNOPOLU
ZIEMIA NIEMUCHOMOŚCI
Gubernat

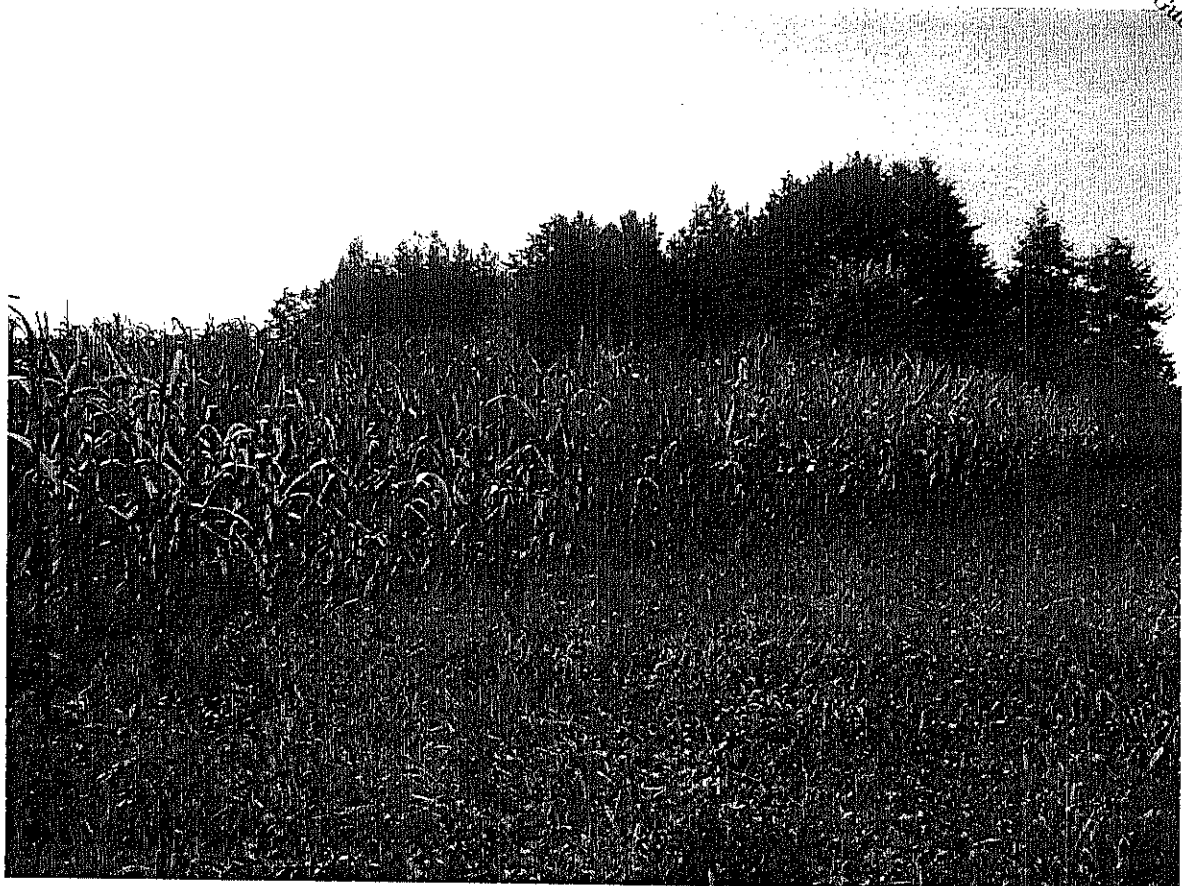


DZIAŁKI NR 280 i 310 położone w Krzemienicy – poglądowo



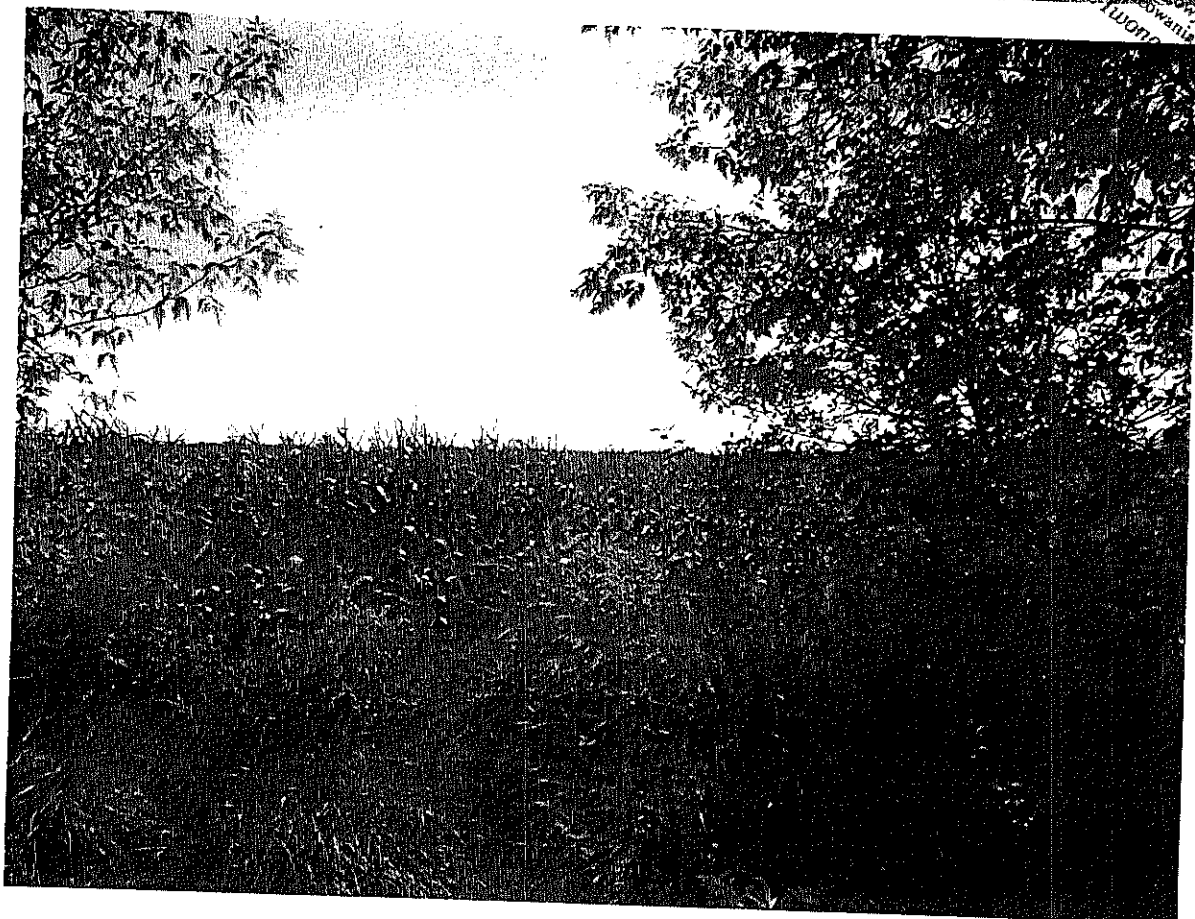
Biuro DOWY
Biuro w Tarnobrzegu
Specjalizacja w nieruchomościach
Iwona Gubernat

DZIAŁKA NR 282 położona w Krzemienicy – poglądowo



OSADOWY
z siedzibą w Tarnobrzegu
Zaciekowania nieruchomości
Z Luona Gubernal

DZIAŁKA NR 498 położona w Krzemienicy – pogładowo



AGADOWY
w Krakowie w Tarnobrzegu
biuro nieruchomości
LUBIUSZ

DZIAŁKA NR 498 położona w Krzemienicy – pogładowo



SIADOWY
Krajowym w Tamobrzezi
szacowaniu nieruchomości
Inż. Jacek G. Giermal

DZIAŁKA NR 308 położona w Krzemienicy – poglądowo



BIEGŁY SĄDOWY
prawy Sędzię Okręgową w Sądzie Rejonowym dla M. St. w Warszawie
z zakresu szacowania nieruchomości
ul. J. Piłsudskiego 10/12, 00-808 Warszawa
t. 22 624 10 00, f. 22 624 10 01, e. biernat@sa.waw.pl

