

BIEGŁY SĄDOWY – MAREK STASZOWSKI
z zakresu wyceny nieruchomości, ruchomości, przedsiębiorstw i praw majątkowych

***Rzeczoznawca majątkowy upr. Nr 2266**

23-300 Janów Lubelski

ul. Sikorskiego 3

telefon/fax. 691 123 029

OPINIA BIEGŁEGO SĄDOWEGO

z dnia 10.07.2020r.

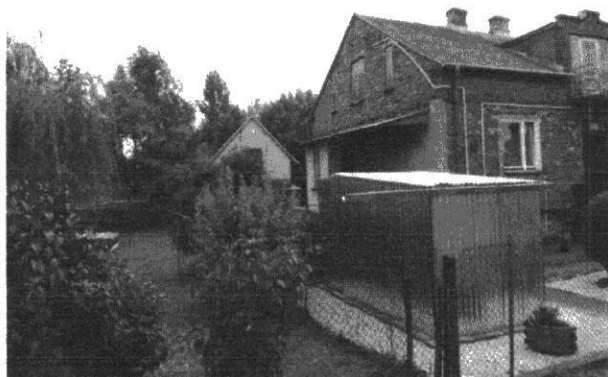
dla potrzeb Syndyka masy upadłości

Postępowanie upadłościowe konsumenckie wobec Barbary Pietrusińskiej

Sąd Rejonowy w Kielcach V Wydział Gospodarczy - Sekcja ds. Restrukturyzacyjnych i Upadłościowych w sprawie sygn. akt V GU 181/19 postanowieniem z dnia 17 lipca 2019r. ogłosił upadłość w stosunku do Barbary Pietrusińskiej PESEL 47081804729 zam. w Mokoszyńska 18/7, 27-600 Sandomierz - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej,

Syndyk masy upadłości upadłej Barbary Pietrusińskiej w osobie – Restrukturyzacja i Upadłość Szarek - Wydro sp. z o.o. w Mielcu zleca biegłemu sądowemu Markowi Staszowskiemu wykonanie opisu i oszacowania nieruchomości w postaci działki (zabudowanej budynkami) o numerze ew.193 i pow. 0,1100 ha. Nieruchomość stanowi działkę zabudowaną nr 193 o pow. 0,11ha Nieruchomość położona jest w obrębie Jakubowice , gmina Ożarów, powiat Opatów, woj. świętokrzyskie ,w której upadła posiada ½ udziału. **Brak założonej księgi wieczystej**

Warunki wyceny art. 319 w zw. z art. 320 ust. 3 prawa upadłościowego , w szczególności omówienie hipoteki i określenie jakie prawa wygasają na skutek sprzedaży.



Stan techniczny i użytkowy nieruchomości na dzień 10.07.2020r.

Operat wykonano na dzień 10.07.2020r.

Poziom cen III kwartału 2020r.

Janów Lubelski 10.07.2020.

Opracował:

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Staszowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 015 78721 937

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości

- Położenie : Jakubowice 19 , obręb 0006, gm. Ożarów , powiat Opatów , woj. świętokrzyskie
- Dz. nr ew. 193 o pow. 0,11ha, ID: 260205_5.0006.193 , ob. 6 Jakubowice , gm. Ożarów, powiat Opatów, woj. świętokrzyskie
- Księga wieczysta - brak
- Podstawowym dokumentem stwierdzającym prawo do nieruchomości jest wypis z rejestru gruntów i wypis rejestru budynków z dnia 10.07.2020 wydany przez Starostwo Powiatowe w Opatowie
- Przeznaczenie w PZP- obszar na którym znajduje się nieruchomość nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ożarów działka przeznaczona jest pod zabudowę usługową oznaczona symbolem na mapie planu U. W najbliższym sąsiedztwie znajduje się stacja kolejowa Jakubowice oraz wody stojące oznaczone jako WS.

Wskazanie praw przysługujących do nieruchomości

Udział ½ w prawie własności nieruchomości – **Barbara Maria Pietrusińska** .

Udział ½ w prawie własności nieruchomości – **Ewa Płodowska –Olszówka** .

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym . Nieruchomość położona w miejscowości Jakubowice 19 , obręb 0006, gm. Ożarów , powiat Opatów , woj. świętokrzyskie . Działka nr ew. 193 o pow. 0,1100ha, ID: 260205_5.0006.193, obręb . 6 Jakubowice , gm. Ożarów, powiat Opatów, woj. świętokrzyskie. (zgodnie z kartoteką budynków) – Działka położona w Jakubowicach nr 19 zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym z 1965r., konstrukcja murowana, pow. zabudowy 117m², ID budynku 260605_5.0006.193.1_BUD oraz budynkiem gospodarczym parterowym z 1965r, konstrukcji murowanej o pow. 47m², ID budynku 260605_5.0006.193.2_BUD. Dojazd do nieruchomości drogą powiatową o nawierzchni asfaltowej. Działka, położona w sąsiedztwie stacji kolejowej Jakubowice oraz stawu opisanego na mapach jako wody stojące WS i zabudowy siedliskowej. Kształt działki – trójkąt .i.

WARTOŚĆ MAJĄTKU UPADŁEJ

- ❖ Oszacowana wartość rynkowa udziału ½ majątku upadłej dłużniczki **Barbary Marii Pietrusińskiej PESEL 47081804729** tj nieruchomości gruntowej zabudowana budynkami; mieszkalnym oraz gospodarczym (obiekty z lat 1965) wraz z wartością rynkową udziału ½ w prawie własności działki 193 o pow. 0,11ha, położonej w miejscowości Jakubowice 19 , obręb 0006, gm. Ożarów , powiat Opatów , woj. świętokrzyskie , określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi;

60 920,00 zł

Słownie: sześćdziesiąt tysięcy dziewięćset dwadzieścia złotych

WIZJA LOKALNA

Wizję lokalną na nieruchomości położonej w Jakubowicach 19 – działka zabudowana nr ew. 193 o pow. 0,11ha, przeprowadzono bez obecności współwłaścicieli w dniu 10.07.2020r .

Wszystkie dane dotyczące nieruchomości uzyskano z dokumentów tj Wypisu z rejestru gruntu, wypisu z kartoteki budynków , mapy ewidencyjnej oraz telefonicznie od Pani Barbary Pietrusińskiej i Ewy Płodowska –Olszówka.

Właścicielem nieruchomości zabudowanej - działki nr 193 o pow. 0,1100ha wg dokumentów są:

Barbara Maria Pietrusińska - udział ½ w prawie własności

Ewa Płodowska –Olszówka . - udział ½ w prawie własności

Stan techniczny i użytkowy przedmiotu wyceny na dzień 10.07.2020r Opinię wykonano na dzień 10.07.2020r. Poziom cen III kwartału 2020r. Janów Lubelski 10.07.2020r.	Opracował	BIEGŁY SĄDOWY d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH inż. Marek Staszowski 23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3 tel. 015 7872 037
---	-----------	--

SPIS TREŚCI

1.0.	PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE	4
1.1.	Podstawa formalna	4
1.2.	Przedmiot wyceny	4
1.3.	Zakres wyceny	4
1.4.	Cel wyceny	4
1.5.	Stan prawny	4
1.6.	Metodologia	4
1.7.	Podstawa prawna	4
1.8.	Stan prawny ewidencja gruntów oraz przeznaczenie w Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	7
1.9.	Źródła informacji	7
1.10.	Określenie dat istotnych dla wyceny	7
2.0.	PRZYJĘTE PROCEDURY SZACOWANIA	8
2.1.	Rodzaj określonej wartości	8
2.2.	Podejście porównawcze metoda porównywania parami	9
2.3.	Procedura podejście porównawcze, metoda porównywania parami	10
3.0.	OPIS NIERUCHOMOŚCI	10
3.1.	Stan techniczny i użytkowy nieruchomości , zdjęcia, mapy	10
3.2.	Opis budynku mieszkalnego	11
3.3.	Stopień zużycia technicznego budynku.	11
3.4.	Opis budynku gospodarczego	12
4.0.	OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	12
4.1.	Rezultaty analizy rynku	12
4.2.	Charakterystyka rynku lokalnego nieruchomości zabudowanych.....	13
4.3.	Analiza transakcji porównawczych	15
4.4.	Nieruchomości gruntowe wybrane na rynku lokalnym.....	15
4.5.	Analiza transakcji	16
	Data transakcji	16
4.6.	Zakres kwotowy poszczególnych cech.....	16
4.7.	Charakterystyka rynku i szacowanej nier. w aspekcie cech rynkowych	16
4.8.	Zestawienie nieruchomości, których cechy i ceny transakcyjne zostały ustalone.....	17
4.9.	Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych	17
4.10.	Obliczanie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej	18
5.	ZESTAWIENIE WYNIKÓW	18
6.	ZASTRZEŻENIA I UWAGI.....	19
7.	ZAŁĄCZNIKI	19

1.0. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE

1.1. Podstawa formalna

Zlecający: : Syndyk masy upadłości Barbary Pietrusińskiej w osobie – Restrukturyzacja i Upadłość Szarek - Wydro Sp. z o. o w Mielcu

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

- Biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu z zakresu szacowanie nieruchomości ruchomości , przedsiębiorstw oraz praw majątkowych. Decyzja; A: 0151/17 z 29.12.2017r
- Rzeczoznawca Majątkowy Upr. Nr 2266 nadane dn. 31.12.1996 r przez Ministra G P i B. .M

1.2. Przedmiot wyceny

Przedmiotem opracowania niniejszego opinii jest majątek Upadłej Barbary Pietrusińskiej - nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Jakubowice 19 , obręb 0006, gm. Ożarów , powiat Opatów , woj. świętokrzyskie.

W skład nieruchomości wchodzi:

- prawa własności działki zabudowanej nr 193 o pow. 1100 m² ,
- prawa własności budynku mieszkalnego o pow. zab. 117 m² zgodnie z kartoteką budynków

W/W nieruchomość gruntowa nie posiada założonej księgi wieczystej . Stan prawny określono na podstawie wypisu z rejestru gruntów.

1.3. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ½ udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z elementami zagospodarowania, uzbrojenia i infrastrukturą techniczną, dla aktualnego sposobu użytkowania.

1.4. Cel wyceny

Cel wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej przedstawionej w pkt.1.2. jako majątek upadłej Barbary Pietrusińskiej dla celów przeprowadzenia postępowania upadłości konsumenckiej.

1.5. Stan prawny

W/W nieruchomość gruntowa nie posiada założonej księgi wieczystej . Stan prawny określono na podstawie wypisu z rejestru gruntów.

1.6. Metodologia

Nieruchomość gruntowa zabudowana - podejście porównawcze, metoda porównywania parami

1.7. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 21.07.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2015R. poz. 782 z późn. zm).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 09.2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165, poz. 985 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 2004r i 2008r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 201 z późn. zm.).
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 wycena dla zabezpieczenia wiarygodności obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa 1 z dnia 1 września 2017 r.

Starostwo Powiatowe
w Opatowie

ul. 100-lecie, 24 Opatów, Świętokrzyskie 27
NIP 862-140-60-80, Regon 880413020
271

Województwo : świętokrzyskie

Powiat : Opatów

Jednostka ewidencyjna : 260605_5 Ożarów - obszar wiejski

Obręb : 0006 JAKUBOWICE

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : G-I.6621.1940.2020

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-07-10

Jednostka rejestrowa : G.70

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	BARBARA MARIA PIETRUSIŃSKA Rodzice: LUCJAN, MARIA MOKOSZYŃSKA 18/7; 27-600 SANDOMIERZ;	własność	1/2
2	EWA PŁODOWSKA-OLSZÓWKA Rodzice: LUCJAN, MARIA JAKUBOWICE 19; 27-530 OŻARÓW;	własność	1/2

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
193	1		grunty rolne zabudowane	Br-R11a	0.11	0.11	INS 617/02 PBG-ON- 4511/2440/73
Id działki: 260605_5.0006.193 Wartość gruntów:							

Razem powierzchnia działek :

0.11 ha

Słownie : jednaście ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-07-10

Sporządził : Iwona Charymska

Za zgodność z dokumentami
ewidencyjnymi gruntów i budynków

Opatów, dn. 10 lip. 2020

Iwona Charymska

Starosta Powiatu Opatowski

2020-07-10

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Starosta Opatowski
w Opatowie

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : G-I.6621.1940.2020

Województwo : świętokrzyskie

Powiat : Opatów

Jednostka ewidencyjna : 260605_5 Ożarów - obszar wiejski

Obręb : 0006 JAKUBOWICE

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2020-07-10

Pozycja kartoteki budynków: **KB.70**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
193.1	193	JAKUBOWICE, 19	1. Budynki mieszkalne 2. 3.	1/0	1. 1965 2.	INS 617/02
<p>Id budynku: 260605_5.0006.193.1_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: G.70 Wartość: () Nr jednostki rejestru budynków: Materiał: MUR Stan użyt. bud.: St. pewn. ust. daty bud.: Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.: Status budynku: Zakres przebudowy: Klasa wg. PKOB: Pow zabud. [m2]: 117.00 Data rozbiórki: Pow. użyt. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki: Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu: Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.: Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku: 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10: Informacje dodatkowe:</p>						
193.2	193	JAKUBOWICE, 19	1. Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa 2. 3.	1/0	1. 1965 2.	INS 617/02

Id budynku: 260605_5.0006.193.2_BUD
Nr jednostek rejestru gruntów: G.70
Wartość: ()
Nr jednostki rejestru budynków:
Materiał: MUR Stan użyt. bud.: St. pewn. ust. daty bud.:
Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.:
Status budynku: Zakres przebudowy:
Klasa wg. PKOB:
Pow zabud. [m2]: 47.00 Data rozbiórki:
Pow. użyt. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki:
Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.:
Liczba wyodrębnionych lokali: 0
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:
Informacje dodatkowe:

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 2020-07-10

Sporządził: Iwona Charymska



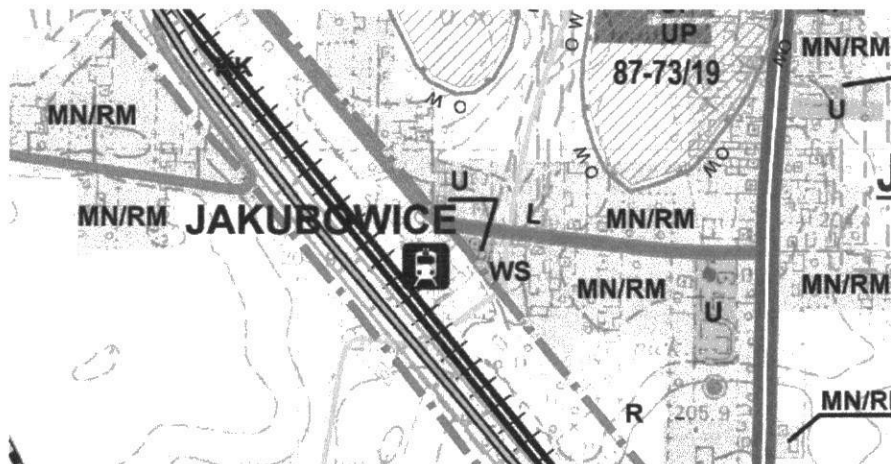
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej








2020-07-10.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

1.8. Stan prawny ewidencja gruntów oraz przeznaczenie w Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie w PZP- obszar na którym znajduje się nieruchomość nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ożarów działka przeznaczona jest pod zabudowę usługową oznaczona symbolem na mapie planu U w najbliższym sąsiedztwie znajduje się stacja kolejowa Jakubowice oraz wody stojące oznaczone jako WS.



-  obszary zmeliorowane
-  U - tereny zabudowy usługowej
-  WS - tereny wód śródlądowych
- INFRASTRUKTURA KOLEJOWA:
-  LINIA KOLEJOWA
-  BOCZNICA KOLEJOWA
-  DWORZEC AUTOBUSOWY
-  STACJA KOLEJOWA

1.9. Źródła informacji

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 10.07.2020r.
- Dane z aktów notarialnych o cenach sprzedaży nieruchomości rolnych przeznaczonych na terenie powiatu opatowskiego w okresie od 2018r. do dnia wyceny .
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .
- Mapa ewidencyjna
- Wypisy z rejestru gruntów.
- Wypis z kartoteki budynków
- Mapy geoportalu
- Ustalenia w zakresie lokalizacji i usytuowania względem otoczenia i sąsiedniej zabudowy.

1.10. Określenie dat istotnych dla wyceny

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ Data sporządzenia wyceny | 10 lipca 2020r. |
| ▪ Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości | 10 lipca 2020r. |
| ▪ Data, na którą określono wartość nieruchomości | 10 lipca 2020r. |
| ▪ Data dokonania oględzin nieruchomości | 10 lipca 2020r. |

2.0. PRZYJĘTE PROCEDURY SZACOWANIA

2.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – KSWP od dnia 10 kwietnia 2017 r zalecany do stosowania:

„2. definicja wartości rynkowej i jej interpretacja z rozporządzeniem parlamentu europejskiego i rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych

2.1. Definicja Stosownie do zapisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomości, w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

2.2. Interpretacja pojęć użytych w definicji

2.2.1. **Pojęcie szacunkowa kwota** - Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomości w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

2.2.2. **Pojęcie w dniu wyceny** Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

2.2.3. **Pojęcie kwota jaką można uzyskać** Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

2.2.4. **Pojęcie nieruchomości** Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomości uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

2.2.5. Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymagany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

2.2.6. Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

2.2.7. Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia”.

2.2. Podejście porównawcze metoda porównywania parami

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej określona na dzień wyceny - podejście porównawcze, metoda porównywania parami . Zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zasad wyceny i sporządzania operatu szacunkowego „ Do określenia wartości rynkowej nieruchomości, stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe”.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności wycenianej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami:

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest porównywalna z cenami, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanymi ze względu na cechy różniące je i ustalonymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będące przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.”

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

- art.153 ustawy o gospodarce nieruchomościami

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

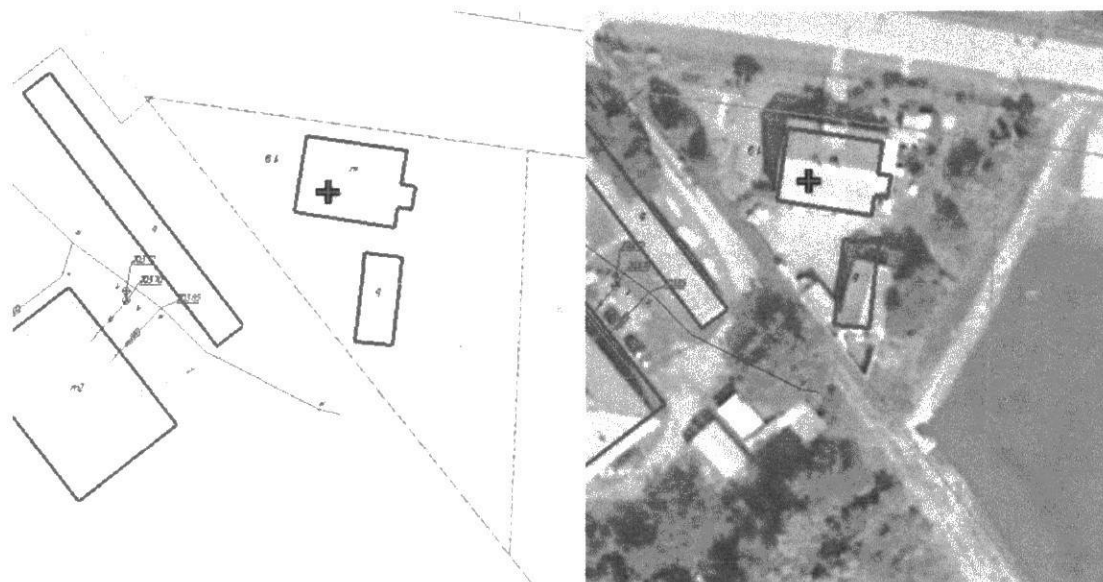
2.3. Procedura podejście porównawcze, metoda porównywania parami

- dokonano opisu wycenianej nieruchomości w aspekcie cech dla wybranego rynku
- dokonano wyboru 3-ch nieruchomości podobnych o znanych cechach i cenach transakcyjnych
- zestawiono w pary nieruchomości wyceniane z nieruchomościami porównywanymi
- dokonano wyboru atrybutów(cech) wpływające na ceny transakcyjne
- dokonano oceny wpływu wybranych cech na ceny transakcyjne
- określono wielkości poprawek, ustalono dla każdej z porównywanych par ceny poprawione
- ustalono ostateczną wartość nieruchomości wycenianej przez pomnożenie jej powierzchni i ceny poprawionej - średnia arytmetyczna

Tak zdefiniowaną wartość rynkową nieruchomości ustalono na podstawie przeciętych cen stosowanych na rynkach lokalnych w obrocie nieruchomościami tego samego rodzaju z okresu ośmiu kwartałów poprzedzających datę wyceny, przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

3.0. OPIS NIERUCHOMOŚCI

3.1. Stan techniczny i użytkowy nieruchomości , zdjęcia, mapy



Położenie:	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym z wydzielonym punktem aptecznym oraz budynkiem gospodarczym . Nieruchomość położona w miejscowości Jakubowice 19 , obręb 0006, gm. Ożarów , powiat Opatów , woj. świętokrzyskie . Działka nr ew. 193 o pow. 0,11ha, ID: 260205_5.0006.193 , ob. 6 Jakubowice , gm. Ożarów, powiat Opatów, woj. świętokrzyskie. Dojazd do nieruchomości drogą powiatową o nawierzchni asfaltowej. Działka, położona w sąsiedztwie stacji kolejowej Jakubowice oraz stawu opisanego na mapach jako wody stojące WS i zabudowy siedliskowej.
Otoczenie:	Otoczenie całej nieruchomości stanowią zabudowa siedliskowa, tereny rolne niezabudowane, staw oraz droga krajowa
Dostępność:	Dojazd do działki bardzo dobry z drogi krajowej zjazd na drogę gruntową
Topografia i kształt działki	Kształt wieloboku podobny trójkąta do trapezu ,
Funkcja	Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – tereny przeznaczone pod usługi
Zagospodarowanie	Teren działki zabudowanej. Działka położona w Jakubowicach nr 19 zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym z ok. 1965r., konstrukcja murowana, pow. zabudowy 117m2, ID budynku 260605_5.0006.193.1_BUD, oraz budynkiem gospodarczym parterowym z 1965r, konstrukcji murowanej o pow. 47m2, ID budynku 260605_5.0006.193.2_BUD.- dokument wypis z kartoteki budynków
Utrudnienia	Bliska lokalizacja stacji kolejowej
Uzbrojenie	Teren uzbrojony w zakresie energii elektrycznej., woda

3.2. Opis budynku mieszkalnego

Charakterystyka budynku

Budynek o funkcji mieszkalno- usługowej, w zabudowie wolnostojącej, częściowo podpiwniczony z poddaszem możliwym do zagospodarowania na cele mieszkaniowe – obecnie nieużytkowanym. Budynek w rzucie prostokątnym na płaszczyznę ma kształt prostokąta. Zgodnie z kartoteką budynków powierzchnia zabudowy budynku wynosi 117m². Do budynku prowadzą 2 wejścia – jedno wejście prowadzi do części gdzie mieszka Pani Ewa Płodowska – Olszówka, drugie wejście prowadzi do części budynku w której mieszkała Barbara Pietrusińska. Obecnie ta część budynku od 6 lat stoi pusta.

Dach dwuspadowy, kryty papą i eternitem. Dom zbudowany z 1965r. z cegły. Stropy żelbetowe. W budynku jest prąd, woda co na paliwo stałe. Korzystne położenie blisko centrum wsi Jakubowice, dojazd korzystny z drogi asfaltowej. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dane ogólne budynku

- Kubatura	644 m ³
- Powierzchnia zabudowy	117 m ²
- Powierzchnia użytkowa	93,60 m ²
- Funkcja	mieszkalno
- Rok budowy	1965r

KONSTRUKCJA

Fundamenty	Fundamenty na stopach i ławach żelbetowych wylewanych na mokro.
Konstrukcja	Konstrukcja nośna budynku murowana cegła
Ściany	Ściany nośne z cegły i pustaków na zaprawie cementowej. Ściany działowe z cegły
Stropy	Strop belki stalowe wypełnione cegłą.
Schody	Schody dwubiegowe żelbetowe z betonu kl. B 15.
Dach	Drewniany dwuspadowy, o konstrukcji krokwiowo – płatwiowej pokryty papą i eternitem
Posadzki	deski strugane.
Wyprawy ścian	tradycyjne tynki wapienno – cementowe kat III – gładkie, malowane, farbami emulsyjnymi.
Sufity	tynk zwykły wapienno – cementowe kat III,
Okna i drzwi	Stołarka okienna i drzwiowa drewniana, drzwi drewniane okna skrzynkowe typu polskiego
Obróbki blacharskie	Z blachy – rury spustowe i rynny z blachy.
Elewacja	Tynk cementowo wapienny
Instalacje	wodna, gazowa, elektryczna, centralne ogrzewania – kocioł na paliwo stałe kanalizacja

3.3. Stopień zużycia technicznego budynku.

Tab. 1

Lp	Element budynku	% udział elem. w koszcie budowy budynku u _i	% zużycie danego elementu.	Średnioważony stopień zużycia S _{zi}
1	Roboty ziemne i fundamenty	6,2	45	2,79
2	Ściany nadziemia i ścianki działowe	22,2	50	11,10
3	Stropy i schody wewnętrzne	11,1	65	7,22
4	Dach konstrukcja ocieplenie i pokrycie	6,05	85	5,14
5	Podłogi i posadzki	6,2	60	3,72
6	Ślusarka i stolarka	12,32	80	9,86
7	Tynki wewnętrzne, okładziny i malowanie	8,2	90	7,38
8	Elewacja i różne roboty zewnętrzne	10,44	85	8,87
9	Instalacje sanitarne	11,26	60	6,76
10	Instalacje elektry.	3,03	70	2,12
11	Instalacja co	3	100	3,00
	Ogółem	100		67,95

3.4. Opis budynku gospodarczego

Budynek o gospodarczy, w zabudowie wolnostojącej. Budynek w rzucie prostokątnym na płaszczyznę ma kształt prostokąta. Zgodnie z kartoteką budynków powierzchnia zabudowy budynku wynosi 47m².

Dach dwuspadowy, kryty eternitem. Dom zbudowany w 1965r. z pustaka. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dane ogólne budynku

- Kubatura	235 m ³
- Powierzchnia zabudowy	47 m ²
- Powierzchnia użytkowa	39,95,60 m ²
- Funkcja	gospodarcza
- Data budowy	1965r

KONSTRUKCJA

Fundamenty	Fundamenty na stopach i ławach żelbetowych wylewanych na mokro.
Konstrukcja	Konstrukcja nośna budynku murowana pustak
Ściany	Ściany nośne pustaków na zaprawie cementowej.
Stropy	Strop belki stalowe wypełnione cegłą.
Dach	Drewniany dwuspadowy, o pokryty eternitem
Posadzki	Wylewka betonowa
Okna i drzwi	Stolarka okienna i drzwiowa drewniana,
Obróbki blacharskie	Z blachy- rury spustowe i rynny z blachy.
Instalacje	elektryczna,

Ustalenie ważonego stopnia zużycia technicznego budynku.

Dach na budynku gospodarczy jest częściowo uszkodzony. Ściany popękane. Budynek nadaje się do rozbiórki

Zużyci techniczne budynku określono na poziomie 80%

4.0. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

4.1. Rezultaty analizy rynku

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości stanowiący dla szacowanej nieruchomości otoczenie przestrzenne z takimi cechami jak: ogólne położenie przyjętego rynku lokalnego, odległość od większych ośrodków miejskich, centrów administracji lokalnej, zaplecza medycznego, usługowo – handlowego, przemysłowego, tras szybkiego ruchu, miejsc o walorach turystycznych, rekreacyjnych itp. Określono również okres jego analizy.

Przyjęty zakres przestrzenny rynku lokalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty) w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej.

Powyższe elementy stanowiące zewnętrzne uwarunkowania rynku lokalnego (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt jako ujawnione potrzeby nieruchomościowe poparte siłą nabywczą, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejącego zasobu oraz przyrostu i ubytków wolnych terenów. Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników wpływających na popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników tworzących warunki wymiany praw do nieruchomości, które stanowią treść sensu stricte umów kupna-sprzedaży nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku. Szczególny nacisk położono na analizę, która jest niezbędna do oszacowania wartości rynkowej praw do szacowanej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalno – usługowym wraz z określeniem praw do gruntu.

Przy opracowywaniu niniejszego operatu szacunkowego zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości. W opracowaniu pominięto również opis procedur statystycznych, analitycznych, które wykraczają poza treść i przeznaczenie opracowania. Badanie i analiza rynku nieruchomości powinna zakończyć się oceną wielkości i struktury podstawowych elementów rynku, tj. popytu, podaży i cen. Szczególnie ważną rolę odgrywa prognozowanie rynku, co daje uczestnikom rynku możliwość racjonalnego gospodarowania zasobem nieruchomości. Biorąc pod uwagę ocenę relacji pomiędzy popytem a podażą, ilością zgłoszonych nieruchomości gruntowych analiza rynku wykazała zmniejszenie popytu na nieruchomości gruntowe zabudowane przy wzroście zapotrzebowania na nieruchomości niezabudowane inwestycyjne. Podstawowymi cechami decydującymi w tym segmencie rynku o poziomie ceny transakcyjnej są lokalizacja nieruchomości, dostępność komunikacyjna, otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości, wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz wielkość i kształt działki decydujące o możliwym sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu, a także powierzchnia użytkowa budynku komercyjnego i stopień zużycia technicznego budynku .

4.2. Charakterystyka rynku lokalnego nieruchomości zabudowanych

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rynek nieruchomości mieszkalnych i mieszkalno –usługowych
- Obszar: okolic szacowanej nieruchomości na terenie gminy Ożarów i innych gmin powiatu Opatowskiego
- Okres badania cen: od 2018 do 2020r.

Podaż na lokalnym rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w gminie Ożarów jest ograniczona. W celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości siedliskowych mieszkalnych .- przeanalizowano rynek nieruchomości mieszkalnych wprowadzając korektę w obliczeniach . W gminie Ożarów przeważają transakcje nieruchomościami starszymi stanowiącymi całe gospodarstwa rolne. Nabywcy szukają nieruchomości tańszych przeznaczonych do remontu, z korzystnym dostępem do drogi z pełnym uzbrojeniem, ale większym zainteresowaniem cieszą się działki niezabudowane . Nieruchomości zabudowane budynkami starszymi niż 40 lat nie cieszą się zbyt dużym zainteresowaniem wśród potencjalnych nabywców, ponieważ są to obiekty odbiegające od obecnych standardów i mody. Zmodernizowanie takich budynków jest kosztownym zabiegiem, dlatego nieruchomości tego typu często sprzedawane są po dużo niższych cenach.

Więcej jest nabywców kupujących grunty w celach wybudowania budynków mieszkalnych, niż sprzedających nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi. Nawet w ofertach na stronach internetowych jest niewiele tego typu nieruchomości. Dzieje się tak, dlatego, że zarówno w Jakubowicach podobnie jak w większości małych miejscowości w powiecie opatowskim jest ciągle przyzwyczajenie ludzi do jednego miejsca zamieszkania. Tego typu migracje widać w dużych miastach. Im większe miasta tym częściej ludzie przeprowadzają się. W dużych miastach jest mniejsze przyzwyczajenie do jednego miejsca.

W gminy Ożarów odnotowano łącznie kilkanaście transakcji kupna sprzedaży, nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnym. Średnie dochody w powiecie są niższe od średniej krajowej. Czynniki te wpływają na poziom popytu i poziom cen akceptowany przez nabywców nieruchomości. Nastąpił nieznaczny spadek zainteresowania nabywców działkami budowlanymi położonymi w mieście przy jednoczesnym wzroście zainteresowania lokalami mieszkalnymi w budynkach wielorodzinnych we wtórnym obrocie. Szacowana nieruchomość znajduje się w miejscowości wiejskiej w odległości 15 km od Sandomierza. Okolica spokojna mimo bliskiej lokalizacji stacji kolejowej oraz skrzyżowania drogi powiatowej. Działka posiadająca kształt nie korzystny - trójkąt . Działka ogrodzona w sąsiedztwie znajduje się staw . Tereny w sąsiedztwie stawu zostały zmeliorowane. Działka zabudowana budynkiem mieszkalno i budynkiem gospodarczym...

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

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę 1m² powierzchni użytkowej budynku. W transakcjach kupna sprzedaży również uwzględniono powierzchnię użytkową budynków.

Zarówno nieruchomości wyceniana oraz nieruchomości porównawcze posiadają budynki gospodarcze.

Ceny nieruchomości zabudowanych przeznaczonych w Planie Zagospodarowani Przemysłowego pod budownictwo jednorodzinne kształtują się od 1300,00 zł/m² pow. użytkowej do 3300,00 zł/m² pow. użytkowej. Ceny nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej kształtują się w przedziale od 1340,00 zł/m² do 2 140,00 zł/m². Im mniejsza powierzchnia budynku tym wyższa cena 1m² pow. Duże znaczenie ma też wielkość działki. Im większa działka tym wyższa cena w ramach nieruchomości poddanych analizie. Ceny wyższe ujawniane w aktach notarialnych pojawiają się sporadycznie i nie spełniają kryteriów rynkowych. Obserwuje się niewielki wzrost zainteresowania inwestorów prywatnych nieruchomościami zabudowanymi o korzystnych warunkach lokalizacyjnych, dobrych warunkach dojazdu oraz nieuciążliwym sąsiedztwie znajdującymi się na obrzeżach miasta.

Na podstawie stałej obserwacji rynku nieruchomości, analizy zawieranych transakcji i zachowań nabywców stwierdzono, że rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w powiecie opatowskim wykazuje względną równowagę popytu i podaży. W wyniku przeprowadzonej analizy daje się zaobserwować stabilny poziom cen transakcyjnych wykazywanych w aktach notarialnych.

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

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

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

- Lokalizacja – im bliżej centrum miejscowości, centrum osiedlowego, miejsc o szczególnych walorach krajobrazowych tym lepsza lokalizacja
- Dostępność komunikacyjna i lokalizacja – uwzględniono dostępność do drogi, utwardzenie działki budowlanej, szybki dostęp do centrów dużych miast.
- Powierzchnia budynku - uwzględniono powierzchnię użytkową budynków.
- Istniejące media – uwzględniono uzbrojenie działki i budynku w media.
- Stan techniczny budynku i standard wykończenia – uwzględniono wiek budynku i stan techniczny – użytkowy budynek, sposób i stan wykończenia oraz prawidłowość prowadzonych prac konserwatorskich.
- Powierzchnia działki - uwzględniono powierzchnię działki, im pow. większa tym lepsza cecha; (w grupie nieruchomości przyjętych jako [porównawcze

Trend czasowy

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

4.3. Analiza transakcji porównawczych

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych w powiecie opatowskim. Ze zbioru wybrano 6 transakcji nieruchomości porównywalnych.

Lp	Położenie	Akt not.	data	Pow. dz.	Pow. u.	Cena	Cena 1m2 zabudowy
1	Wólka Chrapanowska	5688/2019	25.10.2019	2000	95	187 900	1 445
2	Piotrowice	342/2020	20.01.2020	1500	115	218 770	1 540
3	Bidziny	159/2018	12.01.2018	900	143,10	228 730	1 560
4	Jasice	129/2018	20.01.2018	2100	97,33	233 200	2 140
5	Stodoły Kolonie	1449/2019	20.03.2019	1200	115	238 900	1 520
6	Wlonice	342/2018	20.01.2018	2610	84	142 630	1 698

Na podstawie próbki reprezentatywnej określono:

- Cena minimalna $C_{min} = 1\,340,00 \text{ zł} / \text{m}^2$
- Cena maksymalna $C_{max} = 2\,140,00 \text{ zł} / \text{m}^2$

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 2\,140,00 - 1\,340,00 \text{ zł} = 800,00 \text{ zł} / \text{m}^2$$

4.4. Nieruchomości gruntowe wybrane na rynku lokalnym

Ze zbioru 6 cen transakcyjnych wykorzystano jako obiekty porównawcze 3 transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Lp	Położenie	Akt not.	data	Pow. dz.	Pow. u.	Cena	Cena 1m2 zabudowy
1	Wólka Chrapanowska	5688/2019	25.10.2019	2000	95	137275	1445
Działka gruntowa o pow. 2000 m ² zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym parterowym. Budynek mieszkalny z lat 50-tych, niepodpiwniczony, o pow.u. 95m ² , na działce znajduje się budynek gospodarczy o pow. 50m ² . Budynek ponad 50-cio letni standard wykończenia słaby, działka w niewielkiej części utwardzona ogród przeciętny, Nieruchomość położona w miejscowości Wólka Chrapanowska, dojazd droga częściowo gruntowa częściowo asfaltową, dostępność określono jako dobrą. Lokalizację w terenie określono jako dobrą w sąsiedztwie budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Teren wokół działki jest ogrodzony. Zagospodarowanie terenu wokół budynku przeciętne. Przeznaczenie pzp zabudowa jednorodzinna. Media: energia elektryczna, woda, kanalizacja.							
2	Piotrowice	342/2020	20.01.2020	1500	115	218 770	1540
Działka gruntowa o pow. 1500 m ² zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym parterowym. Budynek mieszkalny, niepodpiwniczony, o pow. użytk 115m ² na działce znajduje się budynek gospodarczy o pow. 82m ² . Budynek ponad 50-cio letni standard wykończenia słaby, działka w niewielkiej części utwardzona ogród przeciętny, Nieruchomość położona w miejscowości Piotrowice, dojazd droga częściowo gruntowa częściowo asfaltową, dostępność określono jako dobrą. Lokalizację w terenie określono jako dobrą w sąsiedztwie budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Teren wokół działki jest ogrodzony. Zagospodarowanie terenu wokół budynku przeciętne. Media: energia elektryczna, woda, kanalizacja. Przeznaczenie pzp zabudowa jednorodzinna							
5	Stodoły Kolonie	1449/2019	20.03.2019	1200	115	174800	1520
Działka gruntowa o pow. 1200 m ² zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym parterowym. Budynek mieszkalny, niepodpiwniczony, o pow. użyt. 115m ² , na działce znajduje się budynek gospodarczy o pow. 47m ² . Budynek poniżej 50 lat. Standard wykończenia słaby, działka utwardzona ogród zadbane, działka ogrodzona. Nieruchomość położona w miejscowości Stodoły Kolonie, dojazd drogą asfaltową, dostępność określono jako b. dobrą. Lokalizację w terenie określono jako b. dobrą w sąsiedztwie budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Teren wokół działki jest ogrodzony. Zagospodarowanie terenu wokół budynku korzystne. Media: energia elektryczna, woda, kanalizacja, gaz.							

4.5. Analiza transakcji

Przeanalizowano 6 umów kupna – sprzedaży, wybrano do porównań trzy nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej. Z uwagi na obserwowane na rynku zahamowanie cen transakcyjnych nie uwzględniono poprawek ze względu na wpływ czasu.

Nazwa cechy	Nier. wyceni	Nier. A	Nier. B	Nier. C
Data transakcji	07.2020	10.2019	01.2020	03.2019
Położenie	Jakubowice	Wólka Chrapanowska	Piotrowice	Stodoły Kolonie
Cena 1 m ² pow. zabudowy	-	1445	1540	1520
Pow. działki (m ²)	1100	2000	1550	1200
Pow. budynku	93,6	95	115	115

4.6. Zakres kwotowy poszczególnych cech

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

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

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

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

Nr	Nazwa cechy	Udział w całości (waga) (%)	Zakres kwotowy zł
1	Powierzchnia budynku	10	160,00 zł
2	Pow. działki	15	120,00 zł
3	Istniejące media	10	80,00 zł
4	Stan techniczny i stand. wykończ.	10	80,00 zł
5	Przeznaczenie działki w pzp	15	120,00 zł
6	Dostępność komun	10	50,00 zł
7	Lokalizacja w terenie	20	160,00 zł
SUMA		100	800,00 zł

4.7. Charakterystyka rynku i szacowanej nier. w aspekcie cech rynkowych

Rynek został podzielony w zależności od:

- powierzchnia budynku: im mniejsza powierzchnia tym wyższa cena b. dobra(poniżej 110m²), **dobra** (powyżej 111m² – 140m²), **średnio dobra** (powyżej 140m²)
- pow. działki: **b. dobra** (>1700m²), **dobra** 1000-1700m²) **mała** poniżej 1000m²
- Istniejące media: **pełne** (EWKG), **częściowe** (brakuje jednego z mediów np. EWK),
- stan techniczny i standard wykończenia **b. dobry** – budynek do 40lat budynek mieszkalny w pełni wykończony, regularnie remontowany wymaga niewielkich napraw , **dobry** - budynki starsze niż 40 lat wymagające remontu . **słaby** – budynek ponad 40 lat do generalnego remontu

5. Przeznaczenie w pzp - **cecha bardzo dobra** teren przeznaczony pod usługi, **cecha średnia** – teren zabudowy mieszkaniowej, **cecha słabsza** teren zabudowy rolnej z możliwością ewentualnej zabudowy

8. Dostępność komunikacyjna: **b. dobra** (drogą utwardzoną, bez utrudnień, dogodny wjazd do nieruchomości, utwardzony wjazd na posesję, możliwe miejsce parkingowe), **dobra** (częściowo drogą asfaltową a częściowo utwardzoną lub drogą utwardzoną, lub drogą asfaltową, utrudniony wjazd do nieruchomości, miejsca parkingowe oddalone lub ich brak), **słaba** (droga utwardzona, gruntowa)

7. Lokalizacja w terenie: **bardzo dobra** - strefa centralna (bliskie sąsiedztwo punktów o funkcji handlowej i usługowej położenie miejscowość gminna, centrum osiedlowe, tereny atrakcyjne krajobrazowo, ewentualnie odległość od Janowa do 8km), **dobra** - pośrednia (mała ilość punktów o funkcji handlowej i usługowej, miejscowości nie będące gminami), **średnia** - strefa peryferyjna (w pobliżu brak punktów o funkcji usługowej, handlowej miejscowości nie będące gminami)

4.8. Zestawienie nieruchomości, których cechy i ceny transakcyjne zostały ustalone

Nr	Nazwa cechy	Bud. wycen	Budynek A	Budynek B	Budynek C
1	Powierzchnia budynku	dobra	b. dobra	dobra	dobra
2	Pow. działki	dobra	b. dobra	dobra	dobra
3	Istniejące media	częściowe	częściowe	częściowe	pełne
4	Stan techniczny i stand. wykończ.	słaby	dobry	b. dobry	b. dobry
5	Przeznaczenie działki w pzp	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Dostępność komun	b. dobra	dobra	dobra	b. dobra
7	Lokalizacja w terenie	dobra	dobra	dobra	dobra

4.9. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

1. Nieruchomość zabudowana wyceniana i nieruchomość A –

Lp	Nazwa cechy	Udział w całości waga%	Zakres kwotowy zł	Poprawki zł
1	Powierzchnia budynku	10	80	-0
2	Pow. działki	15	120	0
3	Istniejące media	10	80	-40
4	Stan techniczny i stand. wykończ.	30	240	-120
5	Przeznaczenie działki w pzp	5	40	0
6	Dostępność komun	10	80	40
7	Lokalizacja w terenie	20	160	0
		100	800	-120

Cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej zabudowanej **A** 1 445,00 zł

Obliczona wartość 1 m² pow. u. X1 wynosi 1 445,00 zł - 120,00 zł = **1 325,00 zł/m²**

2. Nieruchomość zabudowana wyceniana i nieruchomość B –

Lp	Nazwa cechy	Udział w całości waga%	Zakres kwotowy zł	Poprawki zł
1	Powierzchnia budynku	10	80	0
2	Pow. działki	15	120	0
3	Istniejące media	10	80	40
4	Stan techniczny i stand. wykończ.	30	240	-240
5	Przeznaczenie działki w pzp	5	40	0
6	Dostępność komun	10	80	40
7	Lokalizacja w terenie	20	160	0
		100	800	-160

Cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej zabudowanej **B** - 1 540,00 zł

Obliczona wartość 1 m² pow. u. X2 wynosi 1 540,00 zł - 160,00 zł = **1 380,00 zł/m²**

3. Nieruchomość zabudowana wyceniana i nieruchomość C

Lp	Nazwa cechy	Udział w całości waga%	Zakres kwotowy zł	Poprawki zł
1	Powierzchnia budynku	10	80	0
2	Pow. działki	15	120	0
3	Istniejące media	10	80	-80
4	Stan techniczny i stand. wykończ.	30	240	-240
5	Przeznaczenie działki w pzp	5	40	0
6	Dostępność komun	10	80	0
7	Lokalizacja w terenie	20	160	0
		100	800	-320

Cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej zabudowanej C - 1 520,00 zł

Obliczona wartość 1 m² pow. u. X2 wynosi 1 520,00 zł - 320,00 zł = **1 200,00 zł/m²**

4.10. Obliczanie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej

Ostateczną wartość rynkową 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym obliczoną wraz z wartością rynkową prawa własności działki na 193 o pow. 0,11ha, wraz z elementami zagospodarowania uzbrojenia i infrastrukturą techniczną obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w 3 parach porównawczych.

$$W = (1\ 325,00 + 1\ 380,00 + 1\ 200,00) / 3 = 1\ 302,00 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wynosi

$$W_L = 93,60\text{m}^2 \text{ pow. zabudowy} \cdot x\ 1\ 302,00 \text{ zł/m}^2 = 121\ 836,00 \text{ zł}$$

Przyjmuję 121 840,00 zł

Udział w 1/2 części nieruchomości

$$W = 121\ 840,00 \text{ zł} \cdot x\ 1/2 = 60\ 920,00 \text{ zł}$$

Przyjmuję 60 920,00 zł

5. ZESTAWIENIE WYNIKÓW

- ❖ Oszacowana wartość rynkowa udziału w 1/2 majątku upadłej dłużniczki Barbary Marii Pietrusińskiej PESEL 47081804729 tj nieruchomości gruntowej zabudowana budynkami; mieszkalnym oraz gospodarczym (obiekty z lat 1965) wraz z wartością rynkową udziału 1/2 w prawie własności działki 193 o pow. 0,11ha, położonej w m-ci Jakubowice 19, obręb 0006, gm. Ożarów, powiat Opatów, woj. świętokrzyskie, określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi;

60 920,00 zł

Słownie: sześćdziesiąt tysięcy dziewięćset dwadzieścia złotych

KOMENTARZ**Uwaga**

Określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie nieruchomości możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Siedziowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Skońskiego 3
tel. 015 10 70 00

6. ZASTRZEŻENIA I UWAGI

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz obowiązującymi Powszechnymi Krajowymi Standardami Wyceny - opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
- Określona w operacie wartość jest aktualna na dzień wyceny.
- Rzecznik przyjął w dobrej wierze informacje dotyczące stanu prawnego oraz inne dane przekazane przez Zleceniodawcę, a niezbędne do wykonania niniejszego operatu.
- Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jej sporządzenia, chyba, że wystąpiłyby okoliczności, o których mowa w art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
- Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
- Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych które nie są autorowi znane.

Stan techniczny i użytkowy nieruchomości na dzień 10.07.2020.

Operat wykonano na dzień 10.07.2020 r.

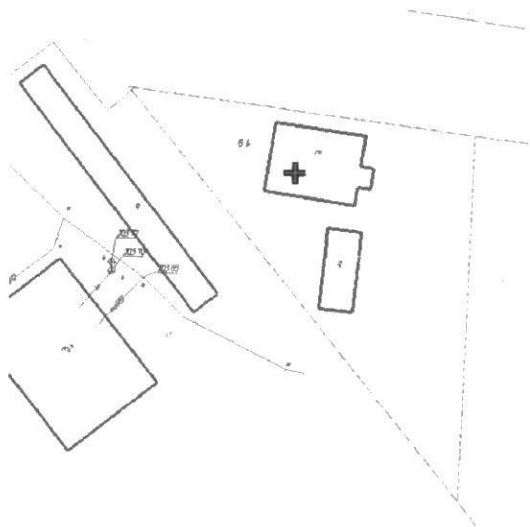
Poziom cen III kwartał 2020 r.

Opracował:

7. ZAŁĄCZNIKI

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCN MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Szeszowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 015 70721 017

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MIAŁKOWYCH
inż. Marek Staszowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 015/8704 037



BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Staszowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 015 79731 027

**Starostwo Powiatowe
w Opatowie**

27-600 Opatów, ul. Henryka Sienkiewicza 17
NIP 805-145-66-93, Regon 830413920
21

Województwo : **świętokrzyskie**

Powiat : **Opatów**

Jednostka ewidencyjna : **260605_5 Ożarów - obszar wiejski**

Obręb : **0006 JAKUBOWICE**

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : G-I.6621.1940.2020

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-07-10

Jednostka rejestrowa : **G.70**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	BARBARA MARIA PIETRUSIŃSKA Rodzice:LUCJAN,MARIA MOKOSZYŃSKA 18/7; 27-600 SANDOMIERZ;	własność	1/2
2	EWA PŁODOWSKA-OLSZÓWKA Rodzice:LUCJAN,MARIA JAKUBOWICE 19; 27-530 OŻARÓW;	własność	1/2

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
193	1		grunty rolne zabudowane	Br-R1lla	0.11	0.11	INS 617/02 PBG-ON- 4511/2440/73

Id działki: 260605_5.0006.193 Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

0.11 ha

Słownie : jedenaście ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-07-10

Sporządził : Iwona Charymska

Za zgodność z dokumentami
ewidencji gruntów i budynków

Opatów, dn. 10 lip. 2020...

Z up. starosty

Elżbieta Paszczen

2020-07-10.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2020-07-10

Pozycja kartoteki budynków: KB.70

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
193;1	193	JAKUBOWICE; 19	1. Budynki mieszkalne 2. 3.	1/0	1. 1965 2.	INS 617/02

Id budynku: 260605_5.0006.193.1_BUD

Nr jednostek rejestru gruntów: G.70

Wartość: ()

Nr jednostki rejestru budynków:

Materiał : MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.:

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku:

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 117.00

Data rozbiórki:

Pow.użytk. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
193;2	193	JAKUBOWICE; 19	1. Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa 2. 3.	1/0	1. 1965 2.	INS 617/02

Id budynku: 260605_5.0006.193.2_BUD

Nr jednostek rejestru gruntów: G.70

Wartość: ()

Nr jednostki rejestru budynków:

Materiał: MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.:

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku:

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 47.00

Data rozbiórki:

Pow.użytk. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-07-10

Sporządził: Iwona Charymska



Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z M. Starosty

Elżbieta Karacien

2020-07-10.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Starostwo Powiatowe
w Opatowie

ul. 70^{ta} Opatów, tel. 14 65 19 10, fax 14 65 19 11
NIP 609 145 05 19, REGON 140214017
- 31 -

Za zgodności z formularzem
evidencji gminowej budynków

10 1P 2020

Opatów, dnia

2 up. Starosty

Uzaman Saracem

Kopia mapy ewidencyjnej

Obręb: Jakubowice

Gmina: Ożarów

Powiat: opatowski

Województwo.: świętokrzyskie

Skala 1:5000

