

AG s.c.
38-400 Krosno, ul. Stefana Batorego 27/21
tel. kom. 501622492

Sygn. akt V GUp 12/19

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową udziału ½ cz. w prawie własności do nieruchomości gruntowej
stanowiącej działkę ewid. nr 3713/1
objętą Księgą Wieczystą nr KS1K/00107292/6

oraz wartość rynkową nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewid. nr 853

i wartość rynkową udziału 4/16 cz. w prawie własności do nieruchomości gruntowych
stanowiących działki ewid. nr 876/2, 887/2, 2201, 2217

położone w miejscowości Krościenko Wyżne, gm. Krościenko Wyżne, powiat krośnieński



Wartość rynkowa:

- udziału ½ cz. w nieruchomości gruntowej obejmującej działkę ewid. nr 3713/1,
- działki ewid. nr 853
- udziału 4/16 cz. w nieruchomościach gruntowych obejmujących działki ewid. nr 876/2, 887/2, 2201, 2217:

$W_U = 105\,081\text{ zł}$

(słownie: sto pięć tysięcy osiemdziesiąt jeden złotych)

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży:

- udziału ½ cz. w nieruchomości gruntowej obejmującej działkę ewid. nr 3713/1,
- działki ewid. nr 853
- udziału 4/16 cz. w nieruchomościach gruntowych obejmujących działki ewid. nr 876/2, 887/2, 2201, 2217:

$W_{WU} = 78\,811\text{ zł}$ (słownie: siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset jedenaście złotych)

Autor operatu:

Alicja Rajchel

Krosno, 07 maja 2019 r.

Spis treści operatu szacunkowego

1. Przedmiot i zakres wyceny	3
1.1. Przedmiot wyceny.....	3
1.2. Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	4
3.1. Podstawy formalne.....	4
3.2. Podstawy materialno – prawne	5
3.3. Podstawy metodologiczne.....	5
4. Źródła danych o nieruchomości	5
5. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego.....	5
6. Opis stanu nieruchomości.....	5
6.1. Stan zagospodarowania i otoczenia.....	5
6.2. Stan techniczno – użytkowy budynków	6
6.3. Stan prawny nieruchomości	7
7. Przeznaczenie nieruchomości	8
8. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości	8
8.1. Aspekt ekonomiczny i społeczny	8
8.2. Obszar rynku	12
8.3. Okres badania rynku	12
9. Sposób wyceny.....	12
9.1. Rodzaj określanej wartości.....	12
9.2. Podejście, metoda i technika wyceny	12
10. Wartość rynkowa nieruchomości	13
11. Wynik końcowy, wnioski i uzasadnienie	27
12. Klauzule, zastrzeżenia i ustalenia dodatkowe.....	27
13. Załączniki do operatu szacunkowego.....	28

1. Przedmiot i zakres wyceny**1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe obejmujące niezabudowane działki ewid. nr **853, 876/2, 887/2 2201**, działkę ewid. nr **2217** zabudowaną drewnianym budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą i zabudową pomocniczą oraz działkę ewid. nr **3713/1** zabudowaną murowanym budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą, położone w miejscowości Krościenko Wyżne, gm. Krościenko Wyżne, powiat krośnieński.

Tabela nr 1

Dane z ewidencji gruntów							
Nr działki	Jednostka ewid.	Obręb ewid.	Właściciel	Użytki		Pow. [ha]	Nr KW
				Rodzaj	Pow. [ha]		
853	Krościenko Wyżne	Krościenko Wyżne	Fejkiel Elżbieta (c. Władysława i Janiny), zam. ul. Północna 409, 38-422 Krościenko Wyżne, udział 1/1	ŁIII	0,3130	0,3130	AWZ12657/716
876/2			Delimata Małgorzata (c. Antoniego i Elżbiety), zam. ul. Północna 411, 38-422 Krościenko Wyżne, udział 3/16 cz.;	RIVa ŁIII	0,1662 0,2119	0,3781	AWZ12395/454
887/2				RIIIa RIIIb	0,1507 0,2578	0,4085	
2201			Fejkiel Elżbieta (c. Władysława i Janiny), zam. ul. Północna 409, 38-422 Krościenko Wyżne, udział 4/16;	PsIII	0,0138	0,0138	
2217			Fejkiel Grzegorz (s. Antoniego i Elżbiety), zam. ul. Północna 409, 38-422 Krościenko Wyżne, udział 3/16 cz.;	RIIIa PsIII PsIV Br-PsIV	0,0413 0,0604 0,0911 0,0438	0,2366	
			Fejkiel Jan (s. Antoniego i Elżbiety), zam. ul. Północna 409, 38-422 Krościenko Wyżne, udział 3/16 cz.;				
	Fejkiel Sylwester (s. Antoniego i Elżbiety), zam. ul. Południowa 100, 38-422 Krościenko Wyżne, udział 3/16 cz.						
3713/1			Fejkiel Elżbieta (c. Władysława i Janiny), zam. ul. Północna 409, 38-422 Krościenko Wyżne, udział 1/2 cz.; Zajdel Maria (c. Władysława i Janiny), zam. ul. Południowa 149, 38-422 Krościenko Wyżne, udział 1/2 cz.	PsIV B	0,0097 0,0582	0,0679	KS1K/00107292/6
Razem						1,4179	

Dane z kartoteki budynków: (działka ewid. nr 2217)

- nr ewid. budynku: 776,
- adres: Północna 409,
- funkcja budynku: budynki mieszkalne,
- ilość kondygnacji: 1/0,
- pow. zabudowy: 115 m²,
- nr ewid. budynku: 777,
- funkcja budynku: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa,
- ilość kondygnacji: 1/0,
- pow. zabudowy: 20 m²
- nr ewid. budynku: 778,
- funkcja budynku: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa,
- ilość kondygnacji: 1/0,
- pow. zabudowy: 21 m²,
- nr ewid. budynku: 779,
- funkcja budynku: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa,
- ilość kondygnacji: 1/0,
- pow. zabudowy: 18 m²

Dane z kartoteki budynków: (działka ewid. nr 3713/1)

- nr ewid. budynku: 1964,
- adres: Południowa 147,
- funkcja budynku: budynki mieszkalne,
- ilość kondygnacji: 1/0,
- pow. zabudowy: 88 m²,
- nr ewid. budynku: 1965,
- funkcja budynku: budynki mieszkalne,
- ilość kondygnacji: 1/0,
- pow. zabudowy: 20 m²,
- nr ewid. budynku: 1966,
- funkcja budynku: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa,
- ilość kondygnacji: 1/0,
- pow. zabudowy: 72 m²

1.2. Zakres wyceny

Oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej obejmującej niezabudowaną działkę ewid. nr 853, wartość rynkowa udziału 4/16 cz. w prawie własności do nieruchomości gruntowych obejmujących niezabudowane działki ewid. nr 876/2, 887/2, 2201 i zabudowaną budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą i zabudową pomocniczą działkę ewid. nr 2217 oraz wartość rynkowa udziału 1/2 cz. w prawie własności działki ewid. nr 3713/1 zabudowanej budynkiem mieszkalnym murowanym z częścią gospodarczą, zlokalizowanych w miejscowości Krościenko Wyżne, gm. Krościenko Wyżne, powiat krośnieński. Zakres wyceny obejmuje dodatkowo określenie wartości rynkowej prawa własności do w/w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowych obejmujących działkę ewid. nr 853, udział 4/16 cz. w działkach ewid. nr 876/2, 887/2, 2201, 2217 oraz udział 1/2 cz. w działce ewid. nr 3713/1 dla potrzeb sprzedaży w/w nieruchomości w postępowaniu upadłościowym sygn. akt V GUp 12/19 Sądu Rejonowego w Rzeszowie.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu stanowi umowa zawarta w dniu 25.04.2019 r. w Krośnie, pomiędzy P. Krzysztofem Czekańskim działającym na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Rzeszowie jako syndyk masy upadłości Elżbiety Fejkiel, Sygn. akt V GUp 12/19, a Alicją Rajchel – współnikiem spółki cywilnej AG s.c. z/s w Krośnie, przy ul. Stefana Batorego 27/21.

3.2. Podstawy materialno – prawne

- 1) ustawa z dnia 21.VIII.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zmianami),
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.IX.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207 z dnia 22.IX.2004 r., poz. 2109, z późn. zmianami),
- 3) ustawa z dnia 28.II.2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 2344, z późn. zmianami),
- 4) ustawa z dnia 23.IV.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 1025 z późn. zmianami)

3.3. Podstawy metodologiczne

- 1) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny,
- 2) Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe KSWP – Ogólne reguły postępowania, Wartość rynkowa,
- 3) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS – Wycena nieruchomości rolnych,
- 4) NI – Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,
- 5) Europejskie Standardy Wyceny 2000 (wydanie polskie), biblioteczka Rzeczoznawcy Majątkowego, TEGoVA, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Estates Gazette, 2001,
- 6) „Szacowanie nieruchomości” pod redakcją Jerzego Dydenko, Dom wydawniczy ABC, 2006,
- 7) Kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy”, „Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw”
- 8) „Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku”, zawarte w publikacji „Zużycie obiektów budowlanych oraz podstawowe nazewnictwo budowlane” (WACETOB, Warszawa 2000 r.)

4. Źródła danych o nieruchomości

- 1) ewidencja gruntów i kartoteka budynków,
- 2) mapa ewidencyjna i zasadnicza,
- 3) Księgi Wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy w Krośnie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- 4) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krościenko Wyżne,
- 5) informacje uzyskane podczas wizji lokalnej,
- 6) informacje z badania rynku nieruchomości, odnośnie transakcji kupna sprzedaży nieruchomości podobnych

5. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	07 maja 2019 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	29 kwietnia 2019 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	29 kwietnia 2019 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	29 kwietnia 2019 r.

6. Opis stanu nieruchomości

6.1. Stan zagospodarowania i otoczenia

Wyceniane nieruchomości obejmują niezabudowane działki ewid. nr 853, 876/2, 887/2, 2201, działkę ewid. nr 2217 zabudowaną drewnianym budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą i zabudową pomocniczą oraz działkę ewid. nr 3713/1 zabudowaną murowanym budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą, położone w miejscowości Krościenko Wyżne, gm. Krościenko Wyżne, powiat krośnieński.

Działka ewid. nr **853** o pow. 3130 m², niezabudowana, zlokalizowana w peryferyjnej części wsi Krościenko Wyżne, gm. Krościenko Wyżne, w średniej odległości od zabudowań. Teren działki jest płaski w całości pokryty trawą oraz samosiewami drzew i krzewów w części centralnej. Kształt działki regularny, wydłużony, czworokątny. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą gruntową, dojazdową do pól uprawnych. W południowej części działki usytuowany jest słup elektroenergetyczny z linią napowietrzną przecinającą działkę w kierunku z północnego wschodu na południowy zachód, a w części północnej teren działki przecina druga linia elektroenergetyczna w kierunku z północnego zachodu na południowy wschód. Dodatkowo północną część działki przecina sieć telekomunikacyjna. Bezpośrednie otoczenie działki stanowią nieruchomości rolne, rzeka Ślącza oraz droga gruntowa od południa. W otoczeniu dalszym zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nieruchomości gruntowe niezabudowane i rolne. Działka posiada częściowe uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej.

Działka ewid. nr **876/2** o pow. 3781 m², niezabudowana, zlokalizowana w peryferyjnej części wsi Krościenko Wyżne, gm. Krościenko Wyżne, w średniej odległości od zabudowań. Teren działki jest płaski w całości uprawiany rolniczo. Kształt działki regularny, wydłużony, czworokątny. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą gruntową, dojazdową do pól uprawnych. Południową i centralną część działki przecinają linie elektroenergetyczne w kierunku z północnego zachodu na południowy wschód. Dodatkowo północną część działki przecina sieć telekomunikacyjna. Bezpośrednie otoczenie działki

stanowią nieruchomości rolne, rzeka Ślącza oraz droga gruntowa od południa. W otoczeniu dalszym zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nieruchomości gruntowe niezabudowane i rolne. Działka posiada częściowe uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej.

Działka ewid. nr **887/2** o pow. 4085 m², niezabudowana, zlokalizowana w peryferyjnej części wsi Krościenko Wyżne, gm. Krościenko Wyżne, w bliskiej odległości od zabudowań. Teren działki jest płaski w całości uprawiany rolniczo. Kształt działki regularny, wydłużony, czworokątny. Dojazd do nieruchomości odbywa się od północy drogą gruntową, dojazdową do pół uprawnych i od południa drogą asfaltową. Południowo-wschodnie naroże działki przecina linia telekomunikacyjna. Bezpośrednie otoczenie działki stanowią nieruchomości rolne oraz drogi dojazdowe. W bliskim sąsiedztwie działki znajduje się zabudowa mieszkaniowa, a w dalszym zlokalizowane są nieruchomości gruntowe niezabudowane i rolne oraz rzeka Ślącza. Działka posiada częściowe uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej.

Działka ewid. nr **2201** o pow. 138 m², niezabudowana, zlokalizowana w pośredniej części wsi Krościenko Wyżne, gm. Krościenko Wyżne, w bliskiej odległości od zabudowań. Teren działki jest płaski, w całości pokryty trawą oraz samosiewami drzew i krzewów w części południowej. Kształt działki regularny, trójkątny. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą gruntową. Bezpośrednie otoczenie działki stanowią nieruchomości gruntowe niezabudowane, rzeka Wisłok oraz droga gruntowa od północy. W otoczeniu dalszym zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane. Działka nie posiada uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Działka ewid. nr **2217** o pow. 2366 m², zabudowana budynkiem mieszkalnym drewniano-murowanym z częścią gospodarczą, o powierzchni użytkowej **73,90 m²**, zlokalizowanym w centralnej części działki oraz zabudową pomocniczą obejmującą drewnianą wiatę, stalową konstrukcję byłego garażu oraz szklarnię. Teren działki jest lekko pochyły w kierunku południowym, na obszarze dojścia do budynku częściowo utwardzony betonem, częściowo ogrodzony, w pozostałej części pokryty trawą oraz nasadzeniami drzew i krzewów, stanowiąc przydomowy ogród. Kształt działki regularny, wydłużony, wieloboczny. Dojazd do nieruchomości odbywa się bezpośrednim urządzonym zjazdem z drogi asfaltowej, stanowiącej ulicę Północną. W północnej części działki usytuowany jest słup elektroenergetyczny z liniami napowietrznymi oraz studnia. Uzbrojenie działki stanowi sieć elektroenergetyczna, wodociągowa ze studni własnej, kanalizacyjna i gazowa. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna od zachodu i wschodu, droga asfaltowa od północy oraz droga gruntowa od południa. W otoczeniu dalszym zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz rzeka Wisłok.

Działka ewid. nr **3713/1** o pow. 679 m², zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym z częścią gospodarczą, o powierzchni użytkowej **88,70 m²**, zlokalizowanym w centralnej części działki. Teren działki jest płaski, częściowo ogrodzony, na obszarze dojścia do budynku częściowo utwardzony betonem, a wzdłuż zachodniej granicy użytkowany jako droga dojazdowa do działki sąsiedniej, w pozostałej części pokryty trawą oraz nasadzeniami drzew i krzewów, stanowiąc przydomowy ogród. Kształt działki regularny, czworokątny. Działka nie posiada dostępu do drogi dojazdowej. Dojazd do działki odbywa się bez uregulowania prawnego poprzez działkę sąsiednią o nr ewid. 3719, przylegającą do drogi publicznej, stanowiącej ulicę Południową. Uzbrojenie działki stanowi sieć elektroenergetyczna, wodociągowa ze studni własnej, kanalizacyjna i gazowa. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna od południa oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane z pozostałych stron. W bliskim i dalszym otoczeniu zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nieruchomości gruntowe niezabudowane i rolne.

6.2. Stan techniczno – użytkowy budynków

a) Budynek mieszkalny drewniano-murowany usytuowany na działce ewid. nr 2217

Zabudowę działki ewid. nr 2217 stanowi wolnostojący budynek mieszkalny drewniano-murowany, jednorodzinny, parterowy z częścią gospodarczą i dobudowanym gankiem, częściowo podpiwniczony. Powierzchnia użytkowa części mieszkalnej budynku wynosi **73,90 m²** i obejmuje: ganek, korytarz, 3 pokoje, kuchnię, spiżarkę i łazienkę.

Budynek wykonany z bali drewnianych, posadowiony na otynkowanej tynkiem cementowo-wapiennym podmurówce z kamienia i cegły. Ściany zewnętrzne w części mieszkalnej w większości wykonane z bali, częściowo murowane z bloczków gazobetonowych na zaprawie cementowo-wapiennej, ściany ganku drewniane ocieplone styropianem i wełną mineralną, pokryte zaprawą klejową, ściany części gospodarczej częściowo murowane z pustaków betonowych i otynkowane, częściowo drewniane. Ściany szczytowe budynku i stropy drewniane. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty blachą trapezową. Stolarka okienna PCV i drewniana. Stolarka drzwiowa drewniana płytowa, drzwi wejściowe drewniane, wrota do części gospodarczej drewniane.

Wewnątrz budynku w części mieszkalnej ściany pokryte tynkiem cementowo-wapiennym i pomalowane farbą emulsyjną. W ganku ściany obłożone płytami G-K, pomalowane farbą, sufit pokryty płytami OSB, posadzka lastryko. W korytarzu ściany pokryte okładziną drewnopodobną, częściowo posadzka betonowa, częściowo podłoga drewniana. W kuchni i łazience ściany pomalowane farbą olejną i emulsyjną, w łazience posadzka betonowa pokryta linoleum, a w kuchni podłoga drewniana. W pokojach ściany otynkowane i pomalowane farbą emulsyjną, podłogi drewniane.

W części gospodarczej ściany częściowo murowane z pustaka betonowego i cegły, bez tynków wewnętrznych, częściowo drewniane, podłogę z glinobitki. Strop częściowo betonowy i drewniany tworzący powierzchnię strychu.

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wod.-kan., gazową oraz elektryczny podgrzewacz wody i piec na paliwo stałe w kuchni.

Zabudowę pomocniczą stanowi wiat na drewno dobudowana do części gospodarczej budynku, konstrukcja metalowa byłego garażu oraz szklarnia.

b) Budynek mieszkalny murowany usytuowany na działce ewid. nr 3713/1

Zabudowę działki ewid. nr 3713/1 stanowi wolnostojący budynek mieszkalny murowany, jednorodzinny, częściowo podpiwniczony, parterowy z częścią gospodarczą i dobudowanym gankiem oraz pomieszczeniem pomocniczym, łączącym część mieszkalną z częścią gospodarczą. Powierzchnia użytkowa części mieszkalnej budynku wynosi **88,70 m²** i obejmuje: ganek, korytarz, 3 pokoje, kuchnię, łazienkę i pomieszczenie pomocnicze.

Fundamenty budynku mieszkalnego wylewane żelbetowe, podmurówka z pustaków betonowych. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane częściowo z cegły, częściowo z pustaków żużlowych na zaprawie cementowo-wapiennej. Elewacja budynku bez izolacji, pokryta tynkiem cementowym. Stropy nad piwnicą i schody zewnętrzne wylewane żelbetowe. Strop nad parterem drewniany. Dach wielospadowy konstrukcji drewnianej, kryty dachówką. Rynny i rury spustowe metalowe. Stolarka okienna drewniana, drzwi wewnętrzne drewniane płytowe, drzwi wejściowe drewniane, wrota garażowe drewniane.

Wewnątrz budynku w pomieszczeniach mieszkalnych ściany pokryte tynkiem cementowo-wapiennym i pomalowane farbą emulsyjną, w 2 pokojach podłogi drewniane, w 1 parkiet. W ganku ściany obłożone boazerią, sufit obłożony kasetonami drewnianymi, posadzka betonowa pokryta linoleum. W korytarzu ściany pokryte okładziną drewnopodobną, podłoga drewniana na posadzce betonowej. W kuchni ściany otynkowane i pomalowane, podłoga drewniana na posadzce betonowej, pokryta linoleum. W łazience ściany obłożone płytkami ceramicznymi, posadzka lastriko. W pomieszczeniu pomocniczym ściany częściowo obłożone boazerią, posadzka betonowa pokryta wykładziną.

Część gospodarczą stanowi budynek gospodarczy z garażem, połączony pomieszczeniem pomocniczym z budynkiem mieszkalnym. Ściany pomieszczeń gospodarczych murowane z pustaka żużlowego, z zewnątrz i częściowo wewnątrz otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym. Posadzka częściowo betonowa, częściowo klepisko. Nad częścią pomieszczeń gospodarczych strop betonowy, tworzący powierzchnię strychu. Dach konstrukcji drewnianej, kryty dachówką, nad garażem kryty papą.

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wod.-kan., gazową oraz gazowy podgrzewacz wody, ogrzewanie z pieca na paliwo stałe, w łazience piecyk gazowy.

Stan techniczny obiektów oceniono na podstawie „Kryteriów ogólnych oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku”, zawartych w publikacji „Zużycie obiektów budowlanych oraz podstawowe nazewnictwo budowlane” (WACETOB, Warszawa 2000 r., s. 61).

Tabela nr 2

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1.	Bardzo dobry	0 – 10	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) – jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.
2.	Dobry	11 – 25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia, wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
3.	Średni	26 – 50	Element budynku utrzymany jest zadowalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji, itp.
4.	Zadowalający	51 – 60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5.	Zły	61 – 70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
6.	Awaryjny	Pow. 70	Budynek nadaje się do likwidacji

Stan techniczny budynków określono jako średni, co nie stanowi ekspertyzy technicznej.

6.3. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie informacji z Księgi Wieczystej nr **KS1K/00107292/6** wg stanu z dnia 29.04.2019 r.

Zapisy księgi wieczystej nr **KS1K/00107292/6**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Krośnie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, obejmują nieruchomość gruntową, stanowiącą działkę ewid. nr **3713/1**.

Tabela nr 3

Lp.	Dział KW	Treść wpisu
1	I-O	Województwo: podkarpackie Powiat: krośnieński Gmina: Krościenko Wyżne Miejscowość: Krościenko Wyżne Numer działki: 3713/1 Sposób korzystania: B -grunty rolne zabudowane Obszar: 0,0679 ha
2	I-Sp	Brak wpisów
3	II	Właściciel: Maria Zajdel (c. Władysława i Janiny), udział ½ cz.; Elżbieta Fejkiel (c. Władysława i Janiny), udział ½ cz.
4	III	Brak wpisów
5	IV	Brak wpisów

Ze względu na brak urządzonych ksiąg wieczystych dla działek ewid. nr 853, 876/2, 887/2, 2201 i 2217, stan prawny nieruchomości określono na podstawie zapisów w ewidencji gruntów wg stanu na dzień 29.04.2019 r.

Wg zapisów w ewidencji gruntów właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 853 jest Fejkiel Elżbieta (c. Władysława i Janiny), zam. ul. Północna 409, 38-422 Krościenko Wyżne, **udział 1/1**.

Wg zapisów w ewidencji gruntów właścicielem nieruchomości stanowiących działki ewid. nr 876/2, 887/2, 2201, 2217 są:
Delimata Małgorzata (c. Antoniego i Elżbiety), zam. ul. Północna 411, 38-422 Krościenko Wyżne, udział 3/16 cz.;
Fejkiel Elżbieta (c. Władysława i Janiny), zam. ul. Północna 409, 38-422 Krościenko Wyżne, **udział 4/16**;
Fejkiel Grzegorz (s. Antoniego i Elżbiety), zam. ul. Północna 409, 38-422 Krościenko Wyżne, udział 3/16 cz.;
Fejkiel Jan (s. Antoniego i Elżbiety), zam. ul. Północna 409, 38-422 Krościenko Wyżne, udział 3/16 cz.;
Fejkiel Sylwester (s. Antoniego i Elżbiety), zam. ul. Południowa 100, 38-422 Krościenko Wyżne, udział 3/16 cz.

7. Przeznaczenie nieruchomości

Działki o nr ewid. 853, 876/2, 887/2, 2201, 2217 i 3713/1 zlokalizowane w miejscowości Krościenko Wyżne, gm. Krościenko Wyżne znajdują się w obszarze, który jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krościenko Wyżne.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krościenko Wyżne uchwalonym Uchwałą Nr XIII/84/2004 Rady Gminy Krościenko Wyżne z dnia 31.03.2004 r., z późn. zm., przedmiotowe działki położone w miejscowości Krościenko Wyżne, gm. Krościenko Wyżne zlokalizowane są następująco:

- działki ewid. nr **853 i 876/2** położone są w większości terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej bez prawa zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RP**, częściowo w terenach przebiegu sieci elektroenergetycznej 110 kV i 15 kV,
- działka ewid. nr **887/2** położona jest w terenach rolnych z zabudową zagrodową, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**,
- działka ewid. nr **2201** położona jest w terenach trwałych użytków zielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **3ZN**,
- działka ewid. nr **2217** położona jest częściowo w terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **16MM** oraz częściowo w terenach trwałych użytków zielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **3ZN**,
- działka ewid. nr **3713/1** położona jest w terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **12MM**

Nieruchomości są wykorzystywane zgodnie ze swoim przeznaczeniem.

8. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

8.1. Aspekt ekonomiczny i społeczny

Gmina Krościenko Wyżne położona jest w Kotlinie Krośnieńskiej będącej środkową częścią regionu Doły Jasielsko - Sanockie, które z kolei stanowią część mezoregionu Pogórza. Sam Region Pogórza umiejscowiony jest w obrębie makroregionu Karpat Zachodnich. Pod względem administracyjnym gmina Krościenko Wyżne położona jest w powiecie krośnieńskim, w województwie podkarpackim. Gmina przylega do wschodnich granic miasta Krosna. Od północy i wschodu graniczy z gminą Korczyn, a od południa z gminą Miejsce Piastowe. W jej skład wchodzi dwa sołectwa: Krościenko Wyżne i Pustyny. Jako samodzielna jednostka została utworzona w 1995 roku. Zajmuje powierzchnię 16,33 km² i liczy 5360 mieszkańców. Około 95 % powierzchni gminy stanowią użytki rolne. Przez środek gminy przepływa rzeka Wisłok, przez wschodnie obrzeże gminy przebiega droga krajowa Nr 9 Rzeszów – Barwinek, a z zachodu na wschód prowadzą dwie drogi

powiatowe, łączące Krosno z powiatem brzozowskim. W południowej części Krościenka Wyżnego na krótkim odcinku przebiega linia kolejowa PKP. Gmina Krościenko Wyżne ma charakter wiejski, jednak dokonywana modernizacja i stale dążenie do rozwoju społeczno-gospodarczego zbliżają ją zarówno wyglądem, jak i funkcją, do gmin podmiejskich. Obszar gminy posiada bardzo dobrą infrastrukturę techniczną. Sieci: kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa i elektroenergetyczna zabezpieczają w całości zapotrzebowanie miejscowej ludności. Sieć drogowa utworzona przez drogę krajową nr 9 oraz drogi powiatowe i gminne, wyposażone w nowe bądź zmodernizowane jezdnie, chodniki, mosty i przepusty oraz oświetlenie, sprzyjają dogodnym połączeniom wewnątrz gminy oraz z jej sąsiadami. Edukacja realizowana jest przez dwie szkoły: podstawową i gimnazjum, do których uczęszcza ponad 600 uczniów. Biblioteki oraz działające na terenie gminy stowarzyszenia wiele wnoszą do ożywienia i rozwoju kultury. Corocznie powiększane księgozbiory biblioteczne zachęcają do czytelnictwa, szczególnie młodzież szkolną, dla której organizowane są różne imprezy i konkursy. Na terenie gminy działają organizacje pozarządowe: Stowarzyszenie Kulturalne "Dębina", Koła Gospodyń Wiejskich i Ochotnicze Straże Pożarne, a ich działalność cieszy się uznaniem lokalnego społeczeństwa.

Biorąc pod uwagę cel wyceny i cechy szacowanej nieruchomości, analizie podlega rynek nieruchomości rolnych oraz pokrytych samosiewami drzew i krzewów, rynek nieruchomości rolnych zlokalizowanych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz rynek nieruchomości zabudowanych podobnymi budynkami mieszkalnymi.

Obrót nieruchomościami rolnymi na rynku lokalnym obejmującym gminę Krościenko Wyżne jest umiarkowany i obejmuje nieruchomości użytkowane rolniczo oraz pokryte samosiewami drzew i krzewów. Brak większego obrotu ziemią wyjaśnia jej cena oraz uwarunkowania prawne. Zmiany w przepisach prawnych, dotyczących obrotu nieruchomościami rolnymi spowodowały ograniczenie popytu na działki rolne, a tym samym ryzyko spadku ich cen w najbliższym czasie. Obecnie z jednej strony nieruchomości rolne są zbyt drogie, aby można było w nie inwestować (powiększenie drobnego gospodarstwa o jedną lub dwie działki nie zmieni jego sytuacji i dochodowości). Z drugiej strony ziemia jest zbyt tania, ażeby jej się pozbywać, gdyż uzyskana kwota ze sprzedaży nie wystarczy na rozwiązanie problemów rodziny, stworzenie miejsca pracy, czy odtworzenie siedliska. Powyższa sytuacja sprawia, że nieruchomości rolne w większości nabywane są w celu powiększania gospodarstw rolnych przez rolników posiadających znaczne powierzchnie nieruchomości wchodzących w skład tych gospodarstw, równocześnie korzystających z dopłat unijnych. Dlatego też dużym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości o dużych powierzchniach, z dogodnym dojazdem i ukształtowaniem terenu, pozwalającym na utrzymanie wysokiego poziomu kultury rolnej. Ceny transakcyjne nieruchomości rolnych w zależności od cech wpływających na ich cenę kształtują się w przedziale 14 200- 25 000 zł/ha powierzchni działki.

W wyniku analizy danych o dokonanych transakcjach prawem własności do nieruchomości rolnych, w badanym okresie nie stwierdzono znaczącej zmiany cen przedmiotów transakcji tego rodzaju na lokalnym rynku. Dlatego też nie dokonano korekty cen ze względu na upływ czasu.

Z uwagi na brak nieruchomości porównawczych różniących się tylko jedną cechą, rodzaj i wpływ poszczególnych cech nieruchomości rolnych na ich wartość określono na podstawie analizy własnej rynku oraz studiów ofert kupna i sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami.

Największy wpływ na wartość nieruchomości rolnych, zlokalizowanych na rynku lokalnym, przypisano następującym atrybutom: lokalizacja (35%), dojazd (30%), powierzchnia i ukształtowanie terenu (20%), poziom kultury rolnej (15%).

1. Lokalizacja:

- bardzo dobra - położenie w bliskiej odległości od zabudowań lub przy głównej drodze,
- dobra - położenie w średniej odległości od zabudowań,
- zła - położenie na obrzeżach wsi, w znacznym oddaleniu od zabudowań

2. Dojazd:

- bardzo dobry – dojazd bezpośredni z urzędzonej drogi dojazdowej do pól,
- dobry – dojazd z dróg gruntowych bocznych, przez działki sąsiednie lub brak dojazdu

3. Powierzchnia i ukształtowanie terenu:

- bardzo dobre – powierzchnia powyżej 1,00 ha, teren działki płaski lub lekko pochyły,
- zły – powierzchnia poniżej 1,00 ha, teren działki mocno pochyły,

4. Poziom kultury rolnej:

- wysoki – działka uprawiana, brak chwastów, szkodników,
- średni – działka uprawiana, średnio zachwaszczona,
- niski – działka nie uprawiana, zachwaszczona

Na terenie gminy Krościenko Wyżne ceny transakcyjne nieruchomości rolnych położonych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, co przy braku MPZP umożliwia uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, po spełnieniu warunków opisanych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem przepisów dodatkowych oraz objętych MPZP, co umożliwia uzyskanie pozwolenia na budowę - w zależności od cech wpływających na ich wartość kształtują się w przedziale 2,50 – 9,80 zł/m² powierzchni działki.

Nie zauważono znaczącego wpływu powierzchni działki na jej cenę, dlatego nie uwzględniono tego atrybutu jako cechy różnicującej cenę. W badanym okresie nie stwierdzono również zmiany cen przedmiotów transakcji tego rodzaju na lokalnym rynku, dlatego też nie dokonano korekty cen ze względu na upływ czasu.

Z uwagi na brak nieruchomości porównawczych różniących się tylko jedną cechą, rodzaj i wpływ poszczególnych cech nieruchomości na ich wartość określono na podstawie analizy własnej rynku oraz studiów ofert kupna i sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami.

Na podstawie analizy własnej rynku, studiów ofert kupna i sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami, największy wpływ na wartość w/w nieruchomości rolnych pod zabudowę, zlokalizowanych na rynku lokalnym, przypisano następującym atrybutom: lokalizacja (35%), dojazd (25%), uzbrojenie działki (15%), otoczenie nieruchomości (15%), możliwość zabudowy (10 %).

1. Lokalizacja:
 - bardzo dobra - położenie w centrum wsi lub w jego pobliżu,
 - dobra – położenie w pośredniej części wsi lub na peryferiach wsi,
2. Dojazd:
 - bardzo dobry – dojazd z drogi głównej utwardzonej,
 - dobry – dojazd z dróg bocznych,
 - zły – dojazd z dróg gruntowych, przez działki sąsiednie lub brak dojazdu
3. Uzbrojenie działki:
 - pełne lub częściowe,
 - brak - z łatwym dostępem do urządzeń infrastruktury technicznej,
4. Otoczenie nieruchomości:
 - korzystne – brak uciążliwości otoczenia, bardzo dobre warunki inwestycyjne, korzystne sąsiedztwo,
 - dobre – brak uciążliwości otoczenia, dobre warunki inwestycyjne,
 - średnie – uciążliwość otoczenia, niekorzystne warunki inwestycyjne,
5. Możliwość zabudowy:
 - bardzo dobra - zabudowa działki nie utrudniona,
 - średnia - istnienie cech utrudniających zabudowę działki

Na rynku lokalnym obejmującym gminę Krościenko Wyżne, obrót drewnianymi budynkami mieszkalnymi jest znikomy, dlatego analizę rozszerzono na rynek powiatu krośnieńskiego w zakresie podobnych miejscowości. Ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych, kształtują się w zależności od lokalizacji i rodzaju zabudowy, w granicach 860-2100 zł/m² powierzchni użytkowej budynku.

W ostatnim czasie zauważa się duży popyt na działki zabudowane drewnianymi domami jednorodzinnymi z lokalizacją na peryferiach miasta lub w sąsiednich wsiach, przy granicy z miastem, skąd dojazd do centrum miasta nie stanowi problemu. Dużym zainteresowaniem cieszą się również nieruchomości zlokalizowane w sąsiedztwie terenów leśnych, ale z dobrym dojazdem i dostępem do mediów.

Na rynku lokalnym w badanym okresie nie stwierdzono zmiany cen nieruchomości zabudowanych. Poziom cen jest stabilny, dlatego nie dokonano korekty cen ze względu na upływ czasu.

Z uwagi na brak nieruchomości porównawczych różniących się tylko jedną cechą, rodzaj i wpływ poszczególnych cech nieruchomości na ich wartość określono na podstawie analizy własnej rynku oraz studiów ofert kupna i sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami.

Na podstawie analizy rynku, studiów ofert kupna i sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami, największy wpływ na wartość podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych drewnianymi budynkami mieszkalnymi na rynku lokalnym mają następujące atrybuty: lokalizacja (30%), stan techniczny budynku (25%), zagospodarowanie i powierzchnia działki (20%), standard wykończenia obiektu (15%), powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego (10%).

1. Lokalizacja:
 - bardzo dobra – położenie w pobliżu centrum, w pośredniej części wsi lub w bliskim sąsiedztwie miasta,
 - dobra - położenie na peryferiach wsi
2. Stan techniczny budynku:
 - dobry - budynek utrzymany zadowalająco, celowy remont bieżący,
 - średni - w elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu; wymagany remont bieżący lub wykończenie,
 - zadowalający - w elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu, celowy jest remont kapitalny
3. Zagospodarowanie i powierzchnia działki:
 - bardzo dobre – działka zabudowana dodatkowymi obiektami uzupełniającymi zabudowę (garaż, budynki gospodarcze), ogrodzenie, drzewa i krzewy ozdobne, kostka brukowa, walory przyrodnicze, dojazd z drogi głównej,
 - dobre – możliwość dodatkowej zabudowy działki, zabudowa pomocnicza, ogrodzenie, krzewy ozdobne, kostka brukowa,
 - średnie - dodatkowa zabudowa działki utrudniona

4. Standard wykończenia obiektu:
 - średni – tradycyjne rozwiązania, średnia jakość materiałów wykończeniowych,
 - niski – tradycyjne rozwiązania, niska jakość materiałów wykończeniowych
5. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego:
 - korzystna – powyżej 80 m²,
 - mało korzystna - 80 m² i poniżej

Ze względu na umiarkowaną ilość transakcji podobnymi budynkami mieszkalnymi murowanymi w gminie Krościenko Wyżne, analizę rozszerzono na rynek powiatu krośnieńskiego w odniesieniu do podobnych miejscowości, z uwzględnieniem różnic w cechach wpływających na poziom cen.

W ostatnim czasie zauważa się duży popyt na działki zabudowane budynkami mieszkalnymi z lokalizacją na peryferiach wsi sąsiadujących z miastem lub w sąsiedztwie terenów leśnych, aczkolwiek z dogodnym dojazdem i dostępem do urządzeń infrastruktury technicznej. W takiej lokalizacji zauważa się rosnące zainteresowanie budynkami drewnianymi, przeznaczonymi do remontu, stanowiącymi zabudowę działek o dużej powierzchni, aczkolwiek mniejszej od 0,50 ha, ze względu na ograniczenia prawne przy ich zakupie lub sprzedaży.

Największym popytem cieszą się budynki o powierzchni użytkowej około 100 m², zlokalizowane na działkach o powierzchni do 0,20 ha, przy czym znaczna część transakcji dotyczy obiektów do remontu i z dodatkową zabudową gospodarczą. Biorąc pod uwagę uwarunkowania prawne, od 2016 r. znacznie obniżyła się ilość transakcji nieruchomościami zabudowanymi o powierzchni działki powyżej 0,50 ha, a tym samym wzrósł popyt na działki mniejsze, co w perspektywie czasu powinno spowodować skrócenie czasu ekspozycji takich nieruchomości na rynku. Mniejszym popytem cieszą się budynki mieszkalne o dużej powierzchni i dużym zużyciu funkcjonalnym, z koniecznością przeprowadzenia remontu i niejednokrotnie częściowej przebudowy budynku. Na rynku lokalnym w badanym okresie nie stwierdzono zmiany cen nieruchomości zabudowanych. Poziom cen jest stabilny, dlatego nie dokonano korekty cen ze względu na upływ czasu.

Na przyjętym do analizy rynku lokalnym, przedmiotem transakcji są nieruchomości zabudowane murowanymi budynkami mieszkalnymi kilku, bądź kilkunastoletnimi, aczkolwiek w dobrym stanie technicznym, po przeprowadzonych remontach lub modernizacji, co pozwala na porównanie ich z nieruchomością wycenianą, po uwzględnieniu różnic w cechach wpływających na ich cenę.

Ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi kształtują się w zależności od lokalizacji i rodzaju zabudowy w granicach 1500 - 2600 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Największy wpływ na ceny przedmiotowych nieruchomości wywiera lokalizacja oraz stan techniczny budynków.

Rodzaj i wpływ poszczególnych cech nieruchomości na ich wartość określono na podstawie analizy własnej rynku oraz studiów ofert kupna i sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami.

Na podstawie analizy rynku, studiów ofert kupna i sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami, największy wpływ na wartość podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi na rynku lokalnym mają następujące atrybuty: lokalizacja (30%), stan techniczny budynku (25%), zagospodarowanie działki (20%), standard wykończenia obiektu (15%), powierzchnia użytkowa i funkcjonalność budynku mieszkalnego (10%).

1. Lokalizacja:
 - bardzo dobra – położenie w części wsi sąsiadującej z gminą miejską lub w małym mieście,
 - dobra – położenie w pozostałych miejscowościach lub ich częściach, w oddaleniu od miasta
2. Stan techniczny budynku:
 - bardzo dobry - budynek wzniesiony w nowoczesnych technologiach lub dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje uszkodzeń,
 - dobry - budynek utrzymany zadowalająco, celowy remont bieżący lub wykończenie,
 - średni - w elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu; wymagany remont bieżący lub wykończenie
3. Zagospodarowanie działki:
 - bardzo dobre – działka zabudowana dodatkowymi obiektami uzupełniającymi zabudowę (garaż, budynki gospodarcze), ogrodzenie, drzewa i krzewy ozdobne, kostka brukowa, walory przyrodnicze, dojazd z drogi utwardzonej,
 - dobre – możliwość dodatkowej zabudowy działki, ogrodzenie, krzewy ozdobne, kostka brukowa,
 - średnie - dodatkowa zabudowa działki utrudniona lub powierzchnia działki powyżej 0,50 ha
4. Standard wykończenia obiektu:
 - wysoki – nowoczesne technologie wykończenia wnętrza, wysoka jakość materiałów wykończeniowych,
 - średni – tradycyjne rozwiązania, średnia jakość materiałów wykończeniowych
5. Powierzchnia użytkowa i funkcjonalność budynku mieszkalnego:
 - bardzo korzystna – 75-140 m², zabudowa jednorodzinna
 - korzystna – poniżej 75 m² lub powyżej 140 m² lub zabudowa bliźniacza i szeregowa

8.2. Obszar rynku

Dla nieruchomości rolnych z możliwością zabudowy i bez prawa do zabudowy analizą objęto rynek Gminy Krościenko Wyżne, natomiast dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi - rynek powiatu krośnieńskiego.

8.3. Okres badania rynku

Analizą objęto okres od I.2017 r. do dnia wyceny.

9. Sposób wyceny

9.1. Rodzaj określonej wartości

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz uwarunkowań prawnych, należy określić wartość rynkową nieruchomości.

Zgodnie z 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 pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

9.2. Podejście, metoda i technika wyceny

Ze względu na występujące na analizowanym rynku transakcje kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości oraz znajomość ich cech i warunków zawarcia transakcji, dla określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze metodą porównywania parami.

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

- 1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- 2) Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 3) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 4) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- 5) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 6) Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- 7) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 8) Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- 9) Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 10) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 11) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

Wyżej wymienione etapy zostały zrealizowane w późniejszych obliczeniach.

10. Wartość rynkowa nieruchomości

10.1. Określenie wartości rynkowej działki ewid. nr 853

Podczas badania rynku zebrano informacje o następujących transakcjach nieruchomościami, przedstawionych w tabeli nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Miejscowość	Pow. działki (ha)	Cena za 1 ha	Wartość transakcji (zł)	Data transakcji
1	Krościenko Wyżne	0,2480	14 919,40	3 700,00	01.2017
2	Krościenko Wyżne	0,1605	24 922,10	4 000,00	02.2017
3	Krościenko Wyżne	0,2809	16 019,90	4 500,00	06.2017
4	Krościenko Wyżne	0,1855	21 563,30	4 000,00	01.2018
5	Krościenko Wyżne	0,1939	25 012,90	4 850,00	02.2018
6	Krościenko Wyżne	0,0915	21 857,90	2 000,00	05.2018
7	Krościenko Wyżne	0,1321	19 682,10	2 600,00	05.2018
8	Krościenko Wyżne	0,3868	14 219,20	5 500,00	05.2018
9	Krościenko Wyżne	0,1468	20 436,00	3 000,00	07.2018
10	Krościenko Wyżne	0,5763	17 352,10	10 000,00	10.2018

W wyniku analizy danych o dokonanych transakcjach prawem własności do nieruchomości rolnych w badanym okresie nie stwierdzono zmiany cen przedmiotów transakcji tego rodzaju na lokalnym rynku. Dlatego też nie dokonano korekty cen ze względu na upływ czasu.

Najbardziej podobne do nieruchomości wycenianych okazały się nieruchomości 1, 3, 8 z tabeli nr 4, które oznaczono w następujący sposób:

A – nieruchomość zabudowana położona w miejscowości Krościenko Wyżne; cena 14 919,40 zł/ha (Rep. A nr 109/2017)

B – nieruchomość zabudowana położona w miejscowości Krościenko Wyżne; cena 16 019,90 zł/ha (Rep. A nr 2782/2017)

C – nieruchomość zabudowana położona w miejscowości Krościenko Wyżne; cena 14 219,20 zł/ha (Rep. A nr 2966/2018)

A – nieruchomość położona w miejscowości Krościenko Wyżne, obejmująca działkę ewid. o pow. 0,2480 ha, zlokalizowaną w kompleksie nieruchomości rolnych, w pośredniej części wsi, w bliskiej odległości od zabudowań. Dojazd do nieruchomości odbywa się urządzoną drogą dojazdową, łączącą się bezpośrednio z drogą o utwardzonej nawierzchni. Teren działki jest pochyły w kierunku zachodnim. Kształt działki regularny, czworokątny. Południową i centralną część działki przecina napowietrzna linia elektroenergetyczna oraz sieć gazowa. Działka w części północnej pokryta jest drzewostanem, a na pozostałym obszarze trawą.

Data transakcji: 09.01.2017 r.; Cena: 3 700,00 zł; Rep. A nr 109/2017.

B – nieruchomość położona w miejscowości Krościenko Wyżne, obejmująca działkę ewid. o pow. 0,2809 ha, zlokalizowaną w kompleksie nieruchomości rolnych, w pośredniej części wsi, w bliskiej odległości od zabudowań, w sąsiedztwie rzeki Wisłok. Dojazd do nieruchomości odbywa się urządzoną drogą gruntową, łączącą się pośrednio z drogą o utwardzonej nawierzchni. Teren działki jest płaski, z niewielką skarpą w części południowej, w całości pokryty trawą. Kształt działki regularny, wieloboczny. Działka nie posiada uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Data transakcji: 02.06.2017 r.; Cena: 4 500,00 zł; Rep. A nr 2782/2017.

C – nieruchomość położona w miejscowości Krościenko Wyżne, obejmująca działkę ewid. o pow. 0,3868 ha, zlokalizowaną w kompleksie nieruchomości rolnych, w peryferyjnej części wsi, w znacznej odległości od zabudowań. Działka nie posiada dostępu do dróg. Dojazd do nieruchomości odbywa się poprzez działki sąsiednie. Teren działki jest lekko pochyły, w całości pokryty trawą oraz pojedynczymi samosiewami drzew w części północnej. Kształt działki regularny, prostokątny. Południową część działki przecinają linie elektroenergetyczne.

Data transakcji: 25.05.2018 r.; Cena: 5 500,00 zł; Rep. A nr 2966/2018

Na podstawie zebranych informacji wynika, że w okresie od 1.2017 r – do dnia wyceny

- najwyższą cenę 25 012,90 zł / ha zanotowano w Krościenku Wyżnym,
- najniższą cenę 14 219,20 zł / ha zanotowano we Krościenku Wyżnym

zatem

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 25\,012,90 - 14\,219,20 = 10\,793,70 \text{ zł}$$

$$\Delta C = 10\,793,70 \text{ zł}$$

W celu ustalenia wartości nieruchomości niezbędne jest określenie wag cech rynkowych, mających wpływ na tę wartość. Wagi cech przyjęto na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości i badania rynku, na którym te nieruchomości się znajdują.

Suma przyjętych wag wynosi 100 % i odnosi się do różnicy $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$, tj. 10 793,70 zł.

Każdej z wag można przypisać zakres kwotowy, co wykazano w tabeli 5.

Tabela nr 5

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)
1	Lokalizacja	35	3 777,80
2	Dojazd	30	3 238,11
3	Powierzchnia i ukształtowanie terenu	20	2 158,74
4	Poziom kultury rolnej	15	1 619,05
	Suma	100	10 793,70

Porównanie cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównania przedstawiono w tabeli nr 6.

Tabela nr 6

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	A	B	C
1.	Lokalizacja	Dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Zła
2.	Dojazd	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Dobry
3.	Powierzchnia i ukształtowanie terenu	Złe	Złe	Złe	Złe
4.	Poziom kultury rolnej	Niski	Niski	Niski	Niski

1. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości A.

Tabela nr 7

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	35	3 777,80	- 1 888,90
2.	Dojazd	30	3 238,11	-
3.	Powierzchnia i ukształtowanie terenu	20	2 158,74	-
4.	Poziom kultury rolnej	15	1 619,05	-
	Suma	100	10 793,70	- 1 888,90

$$W = 14\,919,40 \text{ zł/ha} - 1\,888,90 = 13\,030,50 \text{ zł/ha gruntu}$$

2. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości B.

Tabela nr 8

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	35	3 777,80	- 1 888,90
2.	Dojazd	30	3 238,11	-
3.	Powierzchnia i ukształtowanie terenu	20	2 158,74	-
4.	Poziom kultury rolnej	15	1 619,05	-
	Suma	100	10 793,70	- 1 888,90

$$W = 16\,019,90 \text{ zł/ha} - 1\,888,90 = 14\,131,00 \text{ zł/ha gruntu}$$

3. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości C.

Tabela nr 9

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	35	3 777,80	+ 1 888,90
2.	Dojazd	30	3 238,11	+ 3 238,11
3.	Powierzchnia i ukształtowanie terenu	20	2 158,74	-
4.	Poziom kultury rolnej	15	1 619,05	-
	Suma	100	10 793,70	+ 5 127,01

$$W = 14\,219,20 \text{ zł/ha} + 5\,127,01 = 19\,346,21 \text{ zł/ha gruntu}$$

Określenie wartości rynkowej 1 ha pow. działki: (średnia arytmetyczna skorygowanych cen nieruchomości porównawczych)

$$W = (13\,030,50 + 14\,131,00 + 19\,346,21) / 3$$

$$W = 15\,502,60 \text{ zł/ha}$$

Powierzchnia przedmiotowej działki ewid. nr 853 wynosi 0,3130 ha. Zatem wartość rynkowa działki ewid. nr 853, położonej w miejscowości Krościenko Wyżne, gm. Krościenko Wyżne, wynosi:

$$W_{N(853)} = 0,3130 \text{ ha} * 15\,502,60 \text{ zł/ha} = 4\,852,31 \text{ zł}$$

$$W_{N(853)} = 4\,852 \text{ zł} \quad (\text{słownie: cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt dwa złote})$$

10.2. Określenie wartości rynkowej udziału 4/16 cz. w działce ewid. nr 876/2

- wartość rynkowa działki ewid. nr 876/2

Dla oszacowania wartości rynkowej działki ewid. nr 876/2 przyjęto transakcje nieruchomościami opisanymi w tabeli nr 4 oraz cechy i wagi cech wpływające na poziom cen, opisane w pkt 10.1)

Na podstawie zebranych danych dokonano zestawienia cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej wycenianej oraz dla nieruchomości o najwyższej i najniższej cenie transakcyjnej, charakterystycznych dla opisywanego rynku i mających wpływ na kształtowanie się cen nieruchomości gruntowych.

Tabela nr 10

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	A	B	C
1.	Lokalizacja	Dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Zła
2.	Dojazd	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Dobry
3.	Powierzchnia i ukształtowanie terenu	Złe	Złe	Złe	Złe
4.	Poziom kultury rolnej	Średni	Niski	Niski	Niski

1. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości A.

Tabela nr 11

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	35	3 777,80	- 1 888,90
2.	Dojazd	30	3 238,11	-
3.	Powierzchnia i ukształtowanie terenu	20	2 158,74	-
4.	Poziom kultury rolnej	15	1 619,05	+ 809,53
	Suma	100	10 793,70	- 1 079,37

$$W = 14\,919,40 \text{ zł/ha} - 1\,079,37 = 13\,840,03 \text{ zł/ha gruntu}$$

2. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości B.

Tabela nr 12

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	35	3 777,80	- 1 888,90
2.	Dojazd	30	3 238,11	-
3.	Powierzchnia i ukształtowanie terenu	20	2 158,74	-
4.	Poziom kultury rolnej	15	1 619,05	+ 809,53
	Suma	100	10 793,70	- 1 079,37

$W = 16\,019,90 \text{ zł/ha} - 1\,079,37 = 14\,940,53 \text{ zł/ha gruntu}$

3. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości C.

Tabela nr 13

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	35	3 777,80	+ 1 888,90
2.	Dojazd	30	3 238,11	+ 3 238,11
3.	Powierzchnia i ukształtowanie terenu	20	2 158,74	-
4.	Poziom kultury rolnej	15	1 619,05	+ 809,53
	Suma	100	10 793,70	+ 5 936,54

$W = 14\,219,20 \text{ zł/ha} + 5\,936,54 = 20\,155,74 \text{ zł/ha gruntu}$

Określenie wartości rynkowej 1 ha pow. działki: (średnia arytmetyczna skorygowanych cen nieruchomości porównawczych)

$$W = (13\,840,03 + 14\,940,53 + 20\,155,74) / 3$$

$$W = 16\,312,10 \text{ zł/ha}$$

Powierzchnia przedmiotowej działki ewid. nr 876/2 wynosi 0,3781 ha. Zatem wartość rynkowa działki ewid. nr 876/2, położonej w miejscowości Krościenko Wyżne, gm. Krościenko Wyżne, wynosi:

$$W_{N(876/2)} = 0,3781 \text{ ha} * 16\,312,10 \text{ zł/ha} = 6\,167,61 \text{ zł}$$

$$\underline{W_{N(876/2)} = 6\,168 \text{ zł}} \quad (\text{słownie: sześć tysięcy sto sześćdziesiąt osiem złotych})$$

- wartość rynkowa udziału 4/16 cz. w działce ewid. nr 876/2

Wartość rynkową udziału 4/16 cz. w działce ewid. nr 876/2 stanowi iloczyn wartości rynkowej działki ewid. nr 876/2 i udziału 4/16 cz. Zatem wartość rynkowa udziału 4/16 cz. w prawie własności do działki ewid. nr 876/2 wynosi:

$$W_U = W_{N(876/2)} \times 4/16$$

$$W_U = 6\,168 \text{ zł} \times 4/16$$

$$W_U = 1\,542,00 \text{ zł}$$

$$\underline{W_{U(876/2)} = 1\,542 \text{ zł}} \quad (\text{słownie: jeden tysięcy pięćset czterdzieści dwa złote})$$

10.3. Określenie wartości rynkowej udziału 4/16 cz. w działce ewid. nr 887/2

- wartość rynkowa działki ewid. nr 887/2

Podczas badania rynku zebrano informacje o następujących transakcjach nieruchomościami, przedstawionych w tabeli nr 14.

Tabela nr 14

Lp.	Miejscowość/Obręb	Pow. działki (m ²)	Wartość (zł)	Cena za 1 m ²	Data transakcji
1	Iskrzynia	5313	52 000,00	9,80	06.2017
2	Iskrzynia	8717	44 000,00	5,00	07.2017
3	Korczyna	5900	15 000,00	2,50	08.2017
4	Kombornia	7100	60 000,00	8,50	09.2017
5	Korczyna	6800	58 000,00	8,50	03.2018
6	Węglówka	5400	30 000,00	5,60	04.2018
7	Krościenko Wyżne	2788	8 384,00	3,00	06.2018
8	Iskrzynia	4500	12 000,00	2,70	06.2018
9	Krościenko Wyżne	1150	4 600,00	4,00	12.2018

W wyniku analizy danych o dokonanych transakcjach prawem własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych, w badanym okresie nie stwierdzono zmiany cen przedmiotów transakcji tego rodzaju na lokalnym rynku. Dlatego też nie dokonano korekty cen ze względu na upływ czasu.

Najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej okazały się nieruchomości 2, 7, 8 z tabeli nr 14, które oznaczono w następujący sposób:

A – nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Iskrzynia; cena 5,00 zł/m² (Rep. A nr 3757/2017)

B – nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Krościenko Wyżne; cena 3,00 zł/m² (Rep. A nr 2762/2018)

C – nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Iskrzynia; cena 2,70 zł/m² (Rep. A nr 2841/2018)

A – nieruchomość położona w miejscowości Iskrzynia, obejmująca działkę o pow. 8717 m², zlokalizowaną w peryferyjnej części wsi, w terenach urządzonych. Teren działki jest płaski, pokryty trawą oraz samosiewami drzew i krzewów. Kształt działki regularny, wydłużony, zbliżony do czworokąta. Dojazd do działki odbywa się drogą gminną o nawierzchni utwardzonej. Teren działki przecina napowietrzna linia elektroenergetyczna. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz droga dojazdowa. W bliskim sąsiedztwie działki zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, obiekt handlowo-usługowy oraz rzeka Morwawa. Nieruchomość nie posiada uzbrojenia i zlokalizowana jest w terenach z pełnym uzbrojeniem w urządzenia infrastruktury technicznej.

Data transakcji: 07.07.2017 r.; Cena: 44 000,00 zł; Rep. A nr 3757/2017

B – nieruchomość położona w miejscowości Krościenko Wyżne, obejmująca działkę o pow. 2788 m², zlokalizowaną w peryferyjnej części wsi. Teren działki jest lekko pochyły, w całości pokryty trawą. Kształt działki nieregularny, wieloboczny. Dojazd do działki odbywa się poprzez działki sąsiednie. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nieruchomości gruntowe niezabudowane i rolne. W bliskim sąsiedztwie działki zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa, nieruchomości rolne oraz rzeka Ślącza. Nieruchomość posiada częściowe uzbrojenie i zlokalizowana jest w terenach z pełnym uzbrojeniem w urządzenia infrastruktury technicznej.

Data transakcji: 15.06.2018 r.; Cena: 8 384,00 zł; Rep. A nr 2762/2018

C – nieruchomość położona w miejscowości Iskrzynia, obejmująca działkę o pow. 4500 m², zlokalizowaną w peryferyjnej części wsi. Teren działki jest płaski, w całości pokryty trawą. Kształt działki regularny, prostokątny. Dojazd do działki odbywa się drogą gminną o częściowo utwardzonej nawierzchni. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią nieruchomości gruntowe niezabudowane i droga dojazdowa. W bliskim sąsiedztwie działki zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty handlowo-usługowe oraz stadion. Nieruchomość nie posiada uzbrojenia i zlokalizowana jest w terenach z pełnym uzbrojeniem w urządzenia infrastruktury technicznej.

Data transakcji: 22.06.2018 r.; Cena: 12 000,00 zł; Rep. A nr 2841/2018

Na podstawie zebranych informacji wynika, że w okresie od I.2017 do dnia wyceny

- najwyższą cenę 9,80 zł / m² zanotowano w miejscowości Iskrzynia,
- najniższą cenę 2,50 zł / m² zanotowano w miejscowości Korczyna,

zatem

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 9,80 - 2,50 = 7,30 \text{ zł}$$

$$\Delta C = 7,30 \text{ zł}$$

W celu ustalenia wartości nieruchomości niezbędne jest określenie wag cech rynkowych, mających wpływ na tę wartość. Wagi cech przyjęto na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości i badania rynku, na którym te nieruchomości się znajdują.

Suma przyjętych wag wynosi 100 % i odnosi się do różnicy $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$, tj. 7,30 zł.

Każdej z wag można przypisać zakres kwotowy, co wykazano w tabeli 15.

Tabela nr 15

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)
1	Lokalizacja	35	2,56
2	Dojazd	25	1,83
3	Uzbrojenie działki	15	1,09
4	Otoczenie nieruchomości	15	1,09
5	Możliwość zabudowy	10	0,73
	Suma	100	7,30

Porównanie cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównania przedstawiono w tabeli nr 16.

Tabela nr 16

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	A	B	C
1.	Lokalizacja	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
2.	Dojazd	Dobry	Dobry	Zły	Dobry
3.	Uzbrojenie działki	Częściowe	Brak	Częściowe	Brak
4.	Otoczenie nieruchomości	Dobre	Dobre	Dobre	Dobre
5.	Możliwość zabudowy	Średnia	Średnia	Bardzo dobra	Średnia

1. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości A.

Tabela nr 17

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	35	2,56	-
2.	Dojazd	25	1,83	-
3.	Uzbrojenie działki	15	1,09	+ 1,09
4.	Otoczenie nieruchomości	15	1,09	-
5.	Możliwość zabudowy	10	0,73	-
	Suma	100	7,30	+ 1,09

$$W = 5,00 \text{ zł/m}^2 + 1,09 = 6,09 \text{ zł/m}^2 \text{ gruntu}$$

2. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości B.

Tabela nr 18

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	35	2,56	-
2.	Dojazd	25	1,83	+ 0,92
3.	Uzbrojenie działki	15	1,09	-
4.	Otoczenie nieruchomości	15	1,09	-
5.	Możliwość zabudowy	10	0,73	- 0,73
	Suma	100	7,30	+ 0,19

$$W = 3,00 \text{ zł/m}^2 + 0,19 = 3,19 \text{ zł/m}^2 \text{ gruntu}$$

3. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości C.

Tabela nr 19

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	35	2,56	-
2.	Dojazd	25	1,83	-
3.	Uzbrojenie działki	15	1,09	+ 1,09
4.	Otoczenie nieruchomości	15	1,09	-
5.	Możliwość zabudowy	10	0,73	-
	Suma	100	7,30	+ 1,09

$$W = 2,70 \text{ zł/m}^2 + 1,09 = 3,79 \text{ zł/m}^2 \text{ gruntu}$$

Określenie wartości rynkowej 1 m² pow. działki: (średnia arytmetyczna skorygowanych cen nieruchomości porównawczych)

$$W = (6,09 + 3,19 + 3,79) / 3$$

$$W = 4,40 \text{ zł/m}^2$$

Powierzchnia przedmiotowej działki ewid. nr 887/2 wynosi 0,4085 ha. Zatem wartość rynkowa działki ewid. nr 887/2, położonej w miejscowości Krościenko Wyżne, gm. Krościenko Wyżne, wynosi:

$$W_{N(887/2)} = 4085 \text{ m}^2 * 4,40 \text{ zł/m}^2 = 17\,974,00 \text{ zł}$$

$W_{N(887/2)} = 17\,974 \text{ zł}$ (słownie: siedemnaście tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt cztery złote)

- wartość rynkowa udziału 4/16 cz. w działce ewid. nr 876/2

Wartość rynkową udziału 4/16 cz. w działce ewid. nr 876/2 stanowi iloczyn wartości rynkowej działki ewid. nr 876/2 i udziału 4/16 cz. Zatem wartość rynkowa udziału 4/16 cz. w prawie własności do działki ewid. nr 876/2 wynosi:

$$W_U = W_{N(876/2)} * 4/16$$

$$W_U = 17\,974 \text{ zł} * 4/16$$

$$W_U = 4\,493,50 \text{ zł}$$

$W_{U(876/2)} = 4\,494 \text{ zł}$ (słownie: cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt cztery złote)

10.4. Określenie wartości rynkowej udziału 4/16 cz. w działce ewid. nr 2201

- wartość rynkowa działki ewid. nr 2201

Dla oszacowania wartości rynkowej działki ewid. nr 2201 przyjęto transakcje nieruchomościami opisanymi w tabeli nr 14 oraz cechy i wagi cech wpływające na poziom cen, opisane w pkt 10.3)

Na podstawie zebranych danych dokonano zestawienia cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej wycenianej oraz dla nieruchomości o najwyższej i najniższej cenie transakcyjnej, charakterystycznych dla opisywanego rynku i mających wpływ na kształtowanie się cen nieruchomości gruntowych.

Tabela nr 20

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	A	B	C
1.	Lokalizacja	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
2.	Dojazd	Zły	Dobry	Zły	Dobry
3.	Uzbrojenie działki	Brak	Brak	Częściowe	Brak
4.	Otoczenie nieruchomości	Dobre	Dobre	Dobre	Dobre
5.	Możliwość zabudowy	Średnia	Średnia	Bardzo dobra	Średnia

1. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości A.

Tabela nr 21

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	35	2,56	-
2.	Dojazd	25	1,83	- 0,92
3.	Uzbrojenie działki	15	1,09	-
4.	Otoczenie nieruchomości	15	1,09	-
5.	Możliwość zabudowy	10	0,73	-
	Suma	100	7,30	- 0,92

$$W = 5,00 \text{ zł/m}^2 - 0,92 = 4,08 \text{ zł/m}^2 \text{ gruntu}$$

2. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości B.

Tabela nr 22

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	35	2,56	-
2.	Dojazd	25	1,83	-
3.	Uzbrojenie działki	15	1,09	- 1,09
4.	Otoczenie nieruchomości	15	1,09	-
5.	Możliwość zabudowy	10	0,73	- 0,73
	Suma	100	7,30	- 1,82

$$W = 3,00 \text{ zł/m}^2 - 1,82 = 1,18 \text{ zł/m}^2 \text{ gruntu}$$

3. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości C.

Tabela nr 23

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	35	2,56	-
2.	Dojazd	25	1,83	- 0,92
3.	Uzbrojenie działki	15	1,09	-
4.	Otoczenie nieruchomości	15	1,09	-
5.	Możliwość zabudowy	10	0,73	-
	Suma	100	7,30	- 0,92

$$W = 2,70 \text{ zł/m}^2 - 0,92 = 1,78 \text{ zł/m}^2 \text{ gruntu}$$

Określenie wartości rynkowej 1 m² pow. działki: (średnia arytmetyczna skorygowanych cen nieruchomości porównawczych)

$$W = (4,08 + 1,18 + 1,78) / 3$$

$$W = 2,30 \text{ zł/m}^2$$

Powierzchnia przedmiotowej działki ewid. nr 2201 wynosi 0,0138 ha. Zatem wartość rynkowa działki ewid. nr 2201, położonej w miejscowości Krościenko Wyżne, gm. Krościenko Wyżne, wynosi:

$$W_{N(2201)} = 138 \text{ m}^2 * 2,30 \text{ zł/m}^2 = 317,40 \text{ zł}$$

$$\underline{W_{N(2201)} = 317 \text{ zł}} \quad (\text{słownie: trzysta siedemnaście złotych})$$

- wartość rynkowa udziału 4/16 cz. w działce ewid. nr 2201

Wartość rynkową udziału 4/16 cz. w działce ewid. nr 2201 stanowi iloczyn wartości rynkowej działki ewid. nr 2201 i udziału 4/16 cz. Zatem wartość rynkowa udziału 4/16 cz. w prawie własności do działki ewid. nr 2201 wynosi:

$$W_U = W_{N(2201)} \times 4/16$$

$$W_U = 317 \text{ zł} \times 4/16$$

$$W_U = 79,25 \text{ zł}$$

$$W_{U(2201)} = 79 \text{ zł} \text{ (słownie: siedemdziesiąt dziewięć złotych)}$$

10.5. Określenie wartości rynkowej udziału 4/16 cz. w działce ewid. nr 2217 zabudowanej drewnianym budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą oraz z zabudową pomocniczą

- wartość rynkowa działki ewid. nr 2217

Podczas badania rynku zebrano informacje o następujących nieruchomościach, przedstawionych w tabeli 24.

Tabela nr 24

Lp.	Miejscowość	Pow. działki (m ²)	Pow. uż. budynku	Cena za 1 m ² p.u.	Wartość transakcji	Data transakcji
1	Jaszczew	3467	70,00	2142,90	150 000,00	08.2017
2	Jedlicze	958	90,00	2000,00	180 000,00	09.2017
3	Lężany	2900	80,00	875,00	70 000,00	10.2017
4	Iskrzynia	2300	110,00	863,60	95 000,00	12.2017
5	Targowiska	2200	86,50	1398,80	121 000,00	02.2018
6	Niżna Łąka	600	60,00	1416,70	85 000,00	09.2018
7	Iskrzynia	1043	90,00	1888,90	170 000,00	09.2018
8	Krościenko Wyżne	1271	65,00	1076,90	70 000,00	12.2018

W wyniku analizy danych o dokonanych transakcjach prawem własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w badanym okresie nie stwierdzono zmiany cen przedmiotów transakcji tego rodzaju na lokalnym rynku. Dlatego też nie dokonano korekty cen ze względu na upływ czasu.

1) Wybór nieruchomości porównywalnych

Najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej okazały się nieruchomości 3, 4, 8 z tabeli nr 24, które oznaczono w następujący sposób:

A – nieruchomość zabudowana położona w Lężanach; cena 875,00 zł/ m² p.u. (Rep. nr 5304/2017)

B – nieruchomość zabudowana położona w Iskrzyni; cena 863,60 zł/ m² p.u. (Rep. nr 1793/2017)

C – nieruchomość zabudowana położona w Krościenku Wyżnym; cena 1076,90 zł/ m² p.u. (Rep. nr 4843/2018)

A – nieruchomość położona w miejscowości Lężany, w centralnej części wsi, obejmująca działkę ewid. o pow. 2900 m², zabudowaną drewnianym budynkiem mieszkalnym, parterowym, z częścią gospodarczą, krytym blachą, wybudowanym w latach przedwojennych, o pow. użytkowej części mieszkalnej 80 m². Dodatkową zabudowę pomocniczą działki stanowi budynek gospodarczy. W południowej części działki znajduje się słup elektroenergetyczny z linią napowietrzną. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą boczną asfaltową. Teren działki jest lekko pochyły. Kształt działki regularny, wieloboczny. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane.

Data transakcji: 05.10.2017 r.; Cena: 70 000,00 zł (tj. 875,00 zł/m² p.u.), Rep. A nr 5304/2017.

B – nieruchomość położona w miejscowości Iskrzynia, w pośredniej części wsi, obejmująca kompleks działek ewid. o łącznej pow. 2300 m², zabudowany drewnianym budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą, krytym eternitem, o pow. użytkowej ok. 110 m², do generalnego remontu. Dodatkową zabudowę pomocniczą kompleksu stanowią budynki gospodarcze. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą boczną asfaltową. Teren kompleksu działek jest płaski. Kształt kompleksu nieregularny, wieloboczny, wydłużony. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane.

Data transakcji: 20.12.2017 r.; Cena: 95 000,00 zł (tj. 863,60 zł/m² p.u.), Rep. A nr 1793/2017.

C – nieruchomość położona w miejscowości Krościenko Wyżne, w pośredniej części wsi, obejmująca działkę ewid. o pow. 1271 m², zabudowaną drewnianym budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą, parterowym z poddaszem nieużytkowym, wybudowanym w latach 30-tych XX w., wymagającym remontu, o pow. użytkowej części mieszkalnej 65 m². Dojazd do nieruchomości odbywa się poprzez działki sąsiednie. Teren działki jest płaski. Kształt działki regularny, prostokątny. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane.

Data transakcji: 28.12.2018 r.; Cena: 70 000,00 zł (tj. 1076,90 zł/m² p.u.), Rep. A nr 4843/2018.

Na podstawie zebranych informacji wynika, że w okresie od VI.2017 r. – do dnia wyceny

- najwyższą cenę 2142,90 zł / m² p.u. zanotowano w Jaszczwie,
- najniższą cenę 863,60 zł / m² p.u. zanotowano w Iskrzyni

zatem

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 2142,90 - 863,60 = 1279,30 \text{ zł}$$

$$\Delta C = 1279,30 \text{ zł}$$

Suma przyjętych wag wynosi 100 % i odnosi się do różnicy $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$, tj. 1279,30 zł.

Każdej z wag można przypisać zakres kwotowy, co wykazano w tabeli 25.

Tabela nr 25

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)
1	Lokalizacja	30	383,79
2	Stan techniczny budynku	25	319,83
3	Zagospodarowanie działki	20	255,86
4	Standard wykończenia obiektu	15	191,89
5	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10	127,93
	Suma	100	1279,30

Porównanie cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównania przedstawiono w tabeli 26.

Tabela nr 26

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	A	B	C
1.	Lokalizacja	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra
2.	Stan techniczny budynku	Zadowalający	Zadowalający	Zadowalający	Średni
3.	Zagospodarowanie działki	Dobre	Dobre	Dobre	Średnie
4.	Standard wykończenia obiektu	Średni	Niski	Niski	Niski
5.	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	Mało korzystna	Mało korzystna	Korzystna	Mało korzystna

1. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości A.

Tabela nr 27

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1	Lokalizacja	30	383,79	-
2	Stan techniczny budynku	25	319,83	-
3	Zagospodarowanie działki	20	255,86	-
4	Standard wykończenia obiektu	15	191,89	+ 191,89
5	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10	127,93	-
	Suma	100	1279,30	+ 191,89

$$W = 875,00 \text{ zł/m}^2 + 191,89 = 1066,89 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u. budynku}$$

2. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości B.

Tabela nr 28

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1	Lokalizacja	30	383,79	-
2	Stan techniczny budynku	25	319,83	-
3	Zagospodarowanie działki	20	255,86	-
4	Standard wykończenia obiektu	15	191,89	+ 191,89
5	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10	127,93	- 127,93
	Suma	100	1279,30	+ 63,96

$$W = 863,60 \text{ zł/m}^2 + 63,96 = 927,56 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u. budynku}$$

3. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości C.

Tabela nr 29

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1	Lokalizacja	30	383,79	-
2	Stan techniczny budynku	25	319,83	- 159,92
3	Zagospodarowanie działki	20	255,86	+ 127,93
4	Standard wykończenia obiektu	15	191,89	+ 191,89
5	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10	127,93	-
	Suma	100	1279,30	+ 159,90

$W = 1076,90 \text{ zł/m}^2 + 159,90 = 1236,80 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u. budynku}$

Określenie wartości rynkowej 1 m² pow. użytkowej budynku mieszkalnego: (średnia arytmetyczna skorygowanych cen nieruchomości porównawczych)

$$W = (1066,89 + 927,56 + 1236,80) / 3$$

$$W = 1077,10 \text{ zł/m}^2$$

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi **73,90 m²**. Zatem wartość rynkowa działki ewid. nr 2217 o pow. 2366 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą wraz z zabudową dodatkową wg stanu na dzień wyceny wynosi:

$$W_{N(2217)} = 73,90 \text{ m}^2 * 1077,10 \text{ zł/m}^2 = 79\,597,69 \text{ zł}$$

$W_{N(2217)} = 79\,598 \text{ zł}$ (słownie: siedemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych)

- wartość rynkowa udziału 4/16 cz. w działce ewid. nr 2217

Wartość rynkową udziału 4/16 cz. w działce ewid. nr 2217 stanowi iloczyn wartości rynkowej działki ewid. nr 2217 i udziału 4/16 cz. Zatem wartość rynkowa udziału 4/16 cz. w prawie własności do działki ewid. nr 2217 zabudowanej drewnianym budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą i zabudową dodatkową wynosi:

$$W_U = W_{N(2217)} * 4/16$$

$$W_U = 79\,598 \text{ zł} * 4/16$$

$$W_U = 19\,899,50 \text{ zł}$$

$W_{U(2217)} = 19\,900 \text{ zł}$ (słownie: dziewiętnaście tysięcy dziewięćset złotych)

10.6. Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 cz. w działce ewid. nr 3713/1 zabudowanej murem budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą

- wartość rynkowa działki ewid. nr 3713/1

Podczas badania rynku zebrano informacje o następujących nieruchomościach zlokalizowanych na obszarze powiatu krośnieńskiego, przedstawionych w tabeli nr 30.

Tabela nr 30

Lp.	Miejscowość	Pow. działki (m ²)	Pow. uż. budynku	Cena za 1 m ² p.u. (zł)	Wartość transakcji	Data transakcji
1	Kombornia	2547	128,00	2617,20	335 000,00	01.2017
2	Odrzykoń	1082	122,00	2377,00	290 000,00	03.2017
3	Odrzykoń	1432	144,00	2569,40	370 000,00	04.2017
4	Krościenko Wyżne	3098	100,00	2100,00	210 000,00	06.2017
5	Leśniówka	1800	120,70	1549,30	187 000,00	07.2017
6	Wrocanka, gm. Miejsce Piastowe	2818	80,30	2552,90	205 000,00	09.2018
7	Korczyn, gm. Korczyn	1313	185,50	1708,90	317 000,00	07.2018

W wyniku analizy danych o dokonanych transakcjach prawem własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych murowanymi budynkami mieszkalnymi, w badanym okresie nie stwierdzono zmiany cen przedmiotów transakcji tego rodzaju na lokalnym rynku. Dlatego też nie dokonano korekty cen ze względu na upływ czasu.

Najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej okazały się nieruchomości 2, 3 i 4 z tabeli nr 30, które oznaczono w następujący sposób:

A – nieruchomość zabudowana położona w miejscowości Odrzykoń; cena 2377,00 zł/m² p.u. (Rep. A nr 1779/2017)

B – nieruchomość zabudowana położona w miejscowości Odrzykoń; cena 2569,40 zł/ m² p.u. (Rep. A nr 870/2017)

C – nieruchomość zabudowana położona w miejscowości Krościenko Wyż.; cena 2100,00 zł/ m² p.u. (Rep. A nr 2856/2017)

A – nieruchomość położona w miejscowości Odrzykoń, w peryferyjnej części wsi, obejmująca działkę ewid. o pow. 1082 m², zabudowaną murowanym budynkiem mieszkalnym, jednorodinnym, parterowym z poddaszem użytkowym o pow. użytkowej 122,00 m². Teren działki jest płaski. Kształt działki regularny, prostokątny. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą boczną o nawierzchni asfaltowej. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz drogi dojazdowe. W bliskim sąsiedztwie działki zlokalizowane są obiekty handlowo-usługowe oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane. W otoczeniu dalszym zlokalizowane są obiekty produkcyjne, stadion oraz rzeka Wisłok.

Data transakcji: 31.03.2017 r.; Cena: 290 000,00 zł (tj. 2377,00 zł/m²); Rep. A nr 1779/2017

B – nieruchomość położona w miejscowości Odrzykoń, w peryferyjnej części wsi, obejmująca działkę ewid. o pow. 1432 m², zabudowaną murowanym budynkiem mieszkalnym, jednorodinnym, parterowym z poddaszem użytkowym o pow. użytkowej 144,00 m². Teren działki jest płaski. Kształt działki regularny, zbliżony do trapezu. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą boczną o nawierzchni asfaltowej. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz drogi dojazdowe. W bliskim sąsiedztwie działki zlokalizowane są obiekty handlowo-usługowe oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane. W otoczeniu dalszym zlokalizowane są obiekty produkcyjne, stadion oraz rzeka Wisłok.

Data transakcji: 06.04.2017 r.; Cena: 370 000,00 zł (tj. 2569,40 zł/m²), Rep. A nr 870/2017

C – nieruchomość położona w miejscowości Krościenko Wyżne, w pobliżu centrum wsi, obejmująca działki ewid. o łącznej pow. 3098 m², zabudowane murowanym budynkiem mieszkalnym, parterowym, podpiwniczonym, krytym blachą, o pow. użytkowej 100 m² oraz budynkiem gospodarczym. Teren działek jest płaski. Kształt działek nieregularny, wieloboczny. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz droga publiczna. W bliskim sąsiedztwie kompleksu zlokalizowana jest rzeka Wisłok, obiekty handlowo-usługowe oraz obiekty użyteczności publicznej. W otoczeniu dalszym zlokalizowane są nieruchomości gruntowe niezabudowane.

Data transakcji: 07.06.2017 r.; Cena: 210 000,00 zł (tj. 2100,00 zł/m²), Rep. A nr 2856/2017

Na podstawie zebranych informacji wynika, że w okresie od I.2017 r – do dnia wyceny

- najwyższą cenę 2617,20 zł / m² p.u. zanotowano w miejscowości Kombornia, gm. Korczyn

- najniższą cenę 1549,30 zł / m² p.u. zanotowano w miejscowości Leśniówka, gm. Chorkówka

zatem

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 2617,20 - 1549,30 = 1067,90 \text{ zł}$$

$$\Delta C = 1067,90 \text{ zł}$$

W celu ustalenia wartości nieruchomości niezbędne jest określenie wag cech rynkowych, mających wpływ na tę wartość. Wagi cech przyjęto na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości i badania rynku, na którym te nieruchomości się znajdują.

Suma przyjętych wag wynosi 100 % i odnosi się do różnicy $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$, tj. 1067,90 zł.

Każdej z wag można przypisać zakres kwotowy, co wykazano w tabeli 31.

Tabela nr 31

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)
1	Lokalizacja	30	320,37
2	Stan techniczny budynku	25	266,98
3	Zagospodarowanie działki	20	213,58
4	Standard wykończenia obiektu	15	160,18
5	Powierzchnia użytkowa i funkcjonalność budynku mieszkalnego	10	106,79
	Suma	100	1067,90

Porównanie cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównania przedstawiono w tabeli nr 32.

Tabela nr 32

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	A	B	C
1.	Lokalizacja	Dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Dobra
2.	Stan techniczny budynku	Średni	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Dobry
3.	Zagospodarowanie działki	Dobre	Dobre	Dobre	Bardzo dobre
4.	Standard wykończenia obiektu	Średni	Średni	Wysoki	Średni
5.	Powierzchnia użytkowa i funkcjonalność budynku mieszkalnego	Bardzo korzystna	Bardzo korzystna	Korzystna	Bardzo korzystna

1. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości A.

Tabela nr 33

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	30	320,37	- 320,37
2.	Stan techniczny budynku	25	266,98	- 266,98
3.	Zagospodarowanie działki	20	213,58	-
4.	Standard wykończenia obiektu	15	160,18	-
5.	Powierzchnia użytkowa i funkcjonalność budynku mieszkalnego	10	106,79	-
	Suma	100	1067,90	- 587,35

$$W = 2377,00 \text{ zł/m}^2 - 587,35 = 1789,65 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u. budynku}$$

2. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości B.

Tabela nr 34

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	30	320,37	- 320,37
2.	Stan techniczny budynku	25	266,98	- 266,98
3.	Zagospodarowanie działki	20	213,58	-
4.	Standard wykończenia obiektu	15	160,18	- 160,18
5.	Powierzchnia użytkowa i funkcjonalność budynku mieszkalnego	10	106,79	+ 106,79
	Suma	100	1067,90	- 640,74

$$W = 2569,40 \text{ zł/m}^2 - 640,74 = 1928,66 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u. budynku}$$

3. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości C.

Tabela nr 35

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	30	320,37	-
2.	Stan techniczny budynku	25	266,98	- 133,49
3.	Zagospodarowanie działki	20	213,58	- 106,79
4.	Standard wykończenia obiektu	15	160,18	-
5.	Powierzchnia użytkowa i funkcjonalność budynku mieszkalnego	10	106,79	-
	Suma	100	1067,90	- 240,28

$$W = 2100,00 \text{ zł/m}^2 - 240,28 = 1859,72 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u. budynku}$$

Określenie wartości rynkowej 1 m² pow. użytkowej budynku mieszkalnego: (średnia arytmetyczna skorygowanych cen nieruchomości porównawczych)

$$W = (1789,65 + 1928,66 + 1859,72) / 3$$
$$W = 1859,30 \text{ zł/m}^2$$

Ze względu na brak uregulowania prawnego w zakresie dojazdu do nieruchomości, dla oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano współczynnik korekcyjny K w wysokości 0,9.

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi **88,70 m²**. Zatem wartość rynkowa działki ewid. nr 3713/1 o pow. 679 m², zabudowanej murowanym budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą wg stanu na dzień wyceny wynosi:

$$W_{N(3713/1)} = 88,70 \text{ m}^2 * 1859,30 \text{ zł/m}^2 * 0,9 = 148 427,92 \text{ zł}$$

$$W_{N(3713/1)} = \underline{148 428 \text{ zł}}$$
 (słownie: sto czterdzieści osiem tysięcy czterysta dwadzieścia osiem złotych)

- wartość rynkowa udziału 1/2 cz. w działce ewid. nr 3713/1

Wartość rynkową udziału 1/2 cz. w działce ewid. nr 3713/1 stanowi iloczyn wartości rynkowej działki ewid. nr 3713/1 i udziału 1/2 cz. Zatem wartość rynkowa udziału 1/2 cz. w prawie własności do działki ewid. nr 3713/1 zabudowanej budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą wynosi:

$$W_U = W_{N(3713/1)} * 1/2$$

$$W_U = 148 428 \text{ zł} * 1/2$$

$$W_U = 74 214,00 \text{ zł}$$

$$W_{U(3713/1)} = \underline{74 214 \text{ zł}}$$
 (słownie: siedemdziesiąt cztery tysiące dwieście czternaście złotych)

10.7. Określenie wartości rynkowych nieruchomości gruntowej i udziałów w nieruchomościach dla wymuszonej sprzedaży

Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Przy określaniu powyższej wartości, uwzględniono licytacyjną sprzedaż nieruchomości, wraz z ceną wywołania w wysokości trzy czwarte części sumy oszacowania.

1. Wartość rynkowa działki ewid. nr **853** dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{W(853)} = 4 852 * 0,75 = 3 639,00 \text{ zł}$$

$$W_{W(853)} = \underline{3 639 \text{ zł}}$$
 (słownie: trzy tysiące sześćset trzydzieści dziewięć złotych)

2. Wartość rynkowa udziału 4/16 cz. w działce ewid. nr **876/2** dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{W(876/2)} = 1 542 * 0,75 = 1 156,50 \text{ zł}$$

$$W_{W(876/2)} = \underline{1 156 \text{ zł}}$$
 (słownie: jeden tysiąc sto pięćdziesiąt sześć złotych)

3. Wartość rynkowa udziału 4/16 cz. w działce ewid. nr **887/2** dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{W(887/2)} = 4 494 * 0,75 = 3 370,50 \text{ zł}$$

$$W_{W(887/2)} = \underline{3 371 \text{ zł}}$$
 (słownie: trzy tysiące trzysta siedemdziesiąt jeden złotych)

4. Wartość rynkowa udziału 4/16 cz. w działce ewid. nr **2201** dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{W(2201)} = 79 * 0,75 = 59,25 \text{ zł}$$

$$W_{W(2201)} = \underline{59 \text{ zł}}$$
 (słownie: pięćdziesiąt dziewięć złotych)

5. Wartość rynkowa udziału 4/16 cz. w działce ewid. nr **2217** dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{W(2217)} = 19\,900 \times 0,75 = 14\,925,00 \text{ zł}$$

$$W_{W(2217)} = \mathbf{14\,925 \text{ zł}}$$
 (słownie: czternaście tysięcy dziewięćset dwadzieścia pięć złotych)

6. Wartość rynkowa udziału 1/2 cz. w działce ewid. nr **3713/1** dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{W(3713/1)} = 74\,214 \times 0,75 = 55\,660,50 \text{ zł}$$

$$W_{W(3713/1)} = \mathbf{55\,661 \text{ zł}}$$
 (słownie: pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt jeden złotych)

11. Wynik końcowy, wnioski i uzasadnienie

Jak wynika z powyższych obliczeń, oszacowana na dzień 29.04.2019 r. wartość rynkowa nieruchomości gruntowej obejmującej działkę ewid. nr 853, wartość rynkowa udziału 4/16 cz. w prawie własności do nieruchomości gruntowych obejmujących działki ewid. nr 876/2, 887/2, 2201 i 2217 zabudowaną drewnianym budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą i zabudową dodatkową oraz wartość rynkowa udziału 1/2 cz. w prawie własności do nieruchomości gruntowej obejmującej działkę ewid. nr 3713/1 zabudowaną murowanym budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą, położone w miejscowości Krościenko Wyżne, gm. Krościenko Wyżne, powiat krośnieński, kształtuje się wg poniższego zestawienia.

Tabela nr 36

Lp.	Wyszczególnienie	Udział w nieruchomości	Wartość rynkowa nieruchomości lub udziału w nieruchomości [zł]	Wartość rynkowa udziału w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży [zł]
1.	Działka nr 853	1/1	4 852	3 639
2.	Działka nr 876/2	4/16	1 542	1 156
3.	Działka nr 887/2	4/16	4 494	3 371
4.	Działki nr 2201	4/16	79	59
5.	Działka nr 2217	4/16	19 900	14 925
6.	Działki nr 3713/1	1/2	74 214	55 661
	Razem:		105 081	78 811

Biorąc pod uwagę, że oszacowane na dzień wyceny wartości rynkowe 1 m² powierzchni użytkowej budynków oraz 1 m² i 1 ha gruntu mieszczą się we właściwych dla nich przedziałach ceny minimalnej i maksymalnej nieruchomości podobnych, szacuje się, że jest to cena możliwa do uzyskania na rynku za tego typu nieruchomość.

12. Klauzule, zastrzeżenia i ustalenia dodatkowe

- 12.1. Wycena nieruchomości uwzględnia widoczny na dzień wizji lokalnej stan nieruchomości. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę wartości nieruchomości na skutek zmian dokonanych na nieruchomościach po dniu wizji lokalnej.
- 12.2. Informacje dotyczące powierzchni użytkowej budynków przyjęto na podstawie obmiaru dokonanego w dniu wizji lokalnej.
- 12.3. Informacje dotyczące stanu technicznego budynków nie stanowią ekspertyzy technicznej i zostały ustalone tylko dla potrzeb niniejszej wyceny, w odniesieniu do nieruchomości przyjętych do porównania.
- 12.4. Wartość rynkowa nieruchomości określona została bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- 12.5. Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy wykorzystaniu standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.
- 12.6. Ceny zawarte w niniejszym operacie nie zawierają podatku VAT. Przyjmuje się informacje zawarte w aktach notarialnych za prawdziwe i zgodne ze stanem faktycznym.
- 12.7. Nie uwzględnia się innych aspektów ekonomicznych, technicznych i prawnych, nie opisanych w niniejszym operacie szacunkowym.
- 12.8. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmiany koniunktury gospodarczej w okresie ważności niniejszej wyceny.

- 12.9. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej lub ze względu na jej brak do wglądu.
- 12.10. Opracowanie może być wykorzystywane wyłącznie dla celu, w jakim zostało sporządzone.
- 12.11. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu 12 miesięcy, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził.
- 12.12. Operat w całości lub części nie może być opublikowany w jakiegokolwiek formie bez zgody autora.

Krosno, dnia 07 maja 2019 r.

Autor opracowania:

Alicja Rajchel

13. Załączniki do operatu szacunkowego

- 1) Wypis z informacji z rejestru gruntów i kartoteki budynków,
- 2) Kopia mapy ewidencyjnej,
- 3) Wypis z informacji z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- 4) Dokumentacja fotograficzna