

OPERAT SZACUNKOWY

Wycena prawa własności nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki gruntu nr 1311, 102/1, 102/2, 100/3, 213, 174/2 i 16 położone w miejscowości Ewopole, obręb nr 0004 Ewopole, gmina Trawniki, powiat świdnicki, województwo lubelskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest odpowiednio księga wieczysta nr LU1S/00026308/4, LU1S/00028335/6 i LU1I/00300746/2.



Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w związku z postępowaniem upadłościowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział V Gospodarczy - Sekcja ds. restrukturyzacyjnych i upadłościowych.

Oszacowana wartość nieruchomości łącznie:

69.918,00 PLN

Słownie złotych: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset osiemnaście

Wartość nieruchomości przypadająca Upadłemu: 61.641,00 PLN; słownie złotych: sześćdziesiąt jeden tysięcy sześćset czterdzieści jeden.

Sporządził:

Rzeszów, dnia 20.10.2021 r.

Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny.	3
2. Cel wyceny.	3
3. Podstawy formalne i materialne wyceny.	3
3.1. Podstawa formalna.	3
3.2. Podstawy prawne.	3
3.3. Podstawy metodologiczne.	3
4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).	4
5. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.	4
6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.	4
6.1. Stan prawny.	4
6.2. Stan otoczenia nieruchomości.	6
6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.	7
7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.	9
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.	10
9. Wskazanie rodzaju określanej wartości.	11
10. Wybór podejścia i metody wyceny.	11
11. Dane z rynku nieruchomości.	14
12. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.	15
13. Obliczenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej.	15
14. Obliczenie wartości gruntu o możliwym przeznaczeniu pod zabudowę.	20
15. Obliczenie wartości działki leśnej.	23
16. Wynik końcowy wyceny i wnioski.	26
17. Klauzule i zastrzeżenia.	26
Załączniki.	27

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo prawa własności nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki gruntu nr 1311, 102/1, 102/2, 100/3, 213, 174/2 i 16 położone w miejscowości Ewopole, obręb nr 0004 Ewopole, gmina Trawniki, powiat świdnicki, województwo lubelskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest odpowiednio księga wieczysta nr LU1S/00026308/4, LU1S/00028335/6 i LU1I/00300746/2.

Zakres wyceny dotyczy określenia wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości gruntowej w udziale przypadającym Upadłemu.

2. Cel wyceny.

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie Syndyka prowadzącego postępowanie upadłościowe w oparciu o postanowienie Sądu Rejonowego w Rzeszowie Wydział V Gospodarczy Sekcja ds. restrukturyzacyjnych i upadłościowych.

3. Podstawy formalne i materialne wyceny.

3.1. Podstawa formalna.

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie Syndyka prowadzącego postępowanie upadłościowe w oparciu o postanowienie Sądu Rejonowego w Rzeszowie Wydział V Gospodarczy Sekcja ds. restrukturyzacyjnych i upadłościowych.

3.2. Podstawy prawne.

Podstawę prawną stanowi:

1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. - tekst jednolity Dz.U.2020 r. z dnia 12 listopada 2020 poz. 1990.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. W sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Dz.U.2021 poz. 555 z dnia 26 marca 2021 r. - tekst jednolity.
3. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. 2016 z dnia 17.08.2016 r. poz. 1263).
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny - Dz.U.2019 z dnia 19.06.2019 r. poz 1145 - tekst jednolity.
5. Ustawa prawo upadłościowe z dnia 28.02.2003 r. - Dz.U.2019 poz. 498 z dnia 15.03.2019r. - tekst jednolity.

3.3. Podstawy metodologiczne.

1. Wycena nieruchomości, zasady i procedury – R. Cymerman, A. Hopfer – PFSRM, Warszawa 2006
2. Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości – pod redakcją S. Żróbek – Educatera, Olsztyn 2005,
3. Ile jest warta nieruchomość. - E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: Poltext, Warszawa 2004 r.

4. Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną - J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch - Wydawnictwo Replika 2015.
5. Literatura fachowa w zakresie metodologii wyceny.

4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).

1. Księga wieczysta nr LU1S/00026308/4, LU1S/00028335/6 i LU1I/00300746/2,
2. Informacja z rejestru gruntów.
3. Kopia mapy ewidencyjnej.
4. Informacje uzyskane z Urzędu Gminy Trawniki dotyczące zagospodarowania przestrzennego.
5. Wizja lokalna na nieruchomości dnia 08.07.2021, w trakcie których dokonano oględzin nieruchomości.
6. Informacje z właściwego terytorialnie starostwa powiatowego na temat cen transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie powiatu.
7. Dane własne dotyczące zrealizowanych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym i regionalnym dla wycenianej nieruchomości.

5. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data sporządzenia wyceny	20.10.2021
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	20.10.2021
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	08.07.2021
Data dokonania oględzin nieruchomości	08.07.2021

6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

6.1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowych nieruchomości ustalono na podstawie księgi wieczystej prowadzonej w Sądzie Rejonowym Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku - V Wydziale Ksiąg Wieczystych.

Księga wieczysta nr LU1S/00026308/4 – typ księgi: nieruchomość gruntowa.

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - LUBELSKIE, ŚWIDNICKI, TRAWNIKI, EWOPOLE.

nr działki 1311, obręb 0004 EWOPOLE,

sposób korzystania: LS - LASY, obszar: 0,1700 ha,

Obszar całej nieruchomości: 0,1700 ha.

Dział I-SP - spis praw związanych z własnością: brak wpisów.

Dział II - właściciel

Kazimierz Wojciech Smoliński w całości.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Inny wpis: WPIS O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI W TRYBIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE KM 79/13 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY

SĄDZIE REJONOWYM LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU BARTO-SZA MACEDOŃSKIEGO. Nieruchomość współobciążona LU1I/00153448/7.

Dział IV - hipoteki: brak wpisu.

Księga wieczysta nr LU1S/00028335/6 – typ księgi: nieruchomość gruntowa.

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - LUBELSKIE, ŚWIDNICKI, TRAWNIKI, EWOPOLE.

nr działki 102/1, obręb 0004 EWOPOLE,

sposób korzystania: LZ - GRUNTY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE, obszar: 0,2900 ha,

nr działki 102/2, obręb 0004 EWOPOLE,

sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE, obszar: 0,3000 ha,

nr działki 100/3, obręb 0004 EWOPOLE,

sposób korzystania: Ł - ŁĄKI TRWAŁE, obszar: 0,1600 ha,

Obszar całej nieruchomości: 0,7500 ha.

Dział I-SP - spis praw związanych z własnością: brak wpisów.

Dział II - właściciel

Andrzej Jan Bajor w całości.

Dział III - ciężary i ograniczenia: brak wpisów.

Dział IV - hipoteki: brak wpisów.

Księga wieczysta nr LU1I/00300746/2 – typ księgi: nieruchomość gruntowa.

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - LUBELSKIE, ŚWIDNICKI, TRAWNIKI, EWOPOLE.

nr działki 213, obręb 0004 EWOPOLE, obszar: 0,1600 ha,

nr działki 174/2, obręb 0004 EWOPOLE,

sposób korzystania: UŻYTKI ROLNE, obszar: 0,1000 ha,

nr działki 16, obręb 0004 EWOPOLE,

sposób korzystania: UŻYTKI ROLNE, obszar: 0,2100 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,4700 ha.

Dział I-SP - spis praw związanych z własnością: brak wpisów.

Dział II - właściciel

Jolanta Smolińska i Kazimierz Wojciech Smoliński w całości jako WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Inny wpis: PRAWO ODKUPU DZIAŁEK NR 174/2 ,16 I 213 POŁOŻONYCH WE WSIEWOPOLE PRZYSŁUGUJĄCE AGENCJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA W OKRESIE PIĘCIU LAT LICZĄC OD DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 R.

Dział IV - hipoteki: brak wpisów.

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów:

Jednostka ewidencyjna: Trawniki, obręb 0004 Ewopole,

działka nr 1311 – powierzchnia 0,1700 ha: LsIV lasy,

działka nr 102/1 – powierzchnia 0,2900 ha: ŁV łąki trwałe 0,0800 ha, PsV pastwiska trwałe 0,0400 ha, LzIV grunty zakrzewione i zadrzewione 0,1200 ha, LzV grunty zakrzewione i zadrzewione 0,0500 ha,

działka nr 102/2 – powierzchnia 0,3000 ha: RV grunty orne 0,2500 ha, ŁV łąki trwałe 0,0500 ha,

działka nr 100/3 – powierzchnia 0,1600 ha: ŁV łąki trwałe 0,0900 ha, PsV pastwiska trwałe 0,0500 ha, LzIV grunty zakrzewione i zadrzewione 0,0200 ha,

działka nr 213 – powierzchnia 0,1600 ha: RV grunty orne 0,1400 ha, ŁIV łąki trwałe 0,0100 ha, LzV grunty zakrzewione i zadrzewione 0,0100 ha,

działka nr 174/2 – powierzchnia 0,1000 ha: RV grunty orne,

działka nr 16 – powierzchnia 0,2100 ha: PsIV pastwiska trwałe 0,0800 ha, PsV pastwiska trwałe 0,1300 ha.

Razem powierzchnia działek: 1,3900 ha

6.2. Stan otoczenia nieruchomości.

Przedmiotowe działki gruntu położone są na terenie miejscowości Ewopole w ramach Gminy Trawniki.

Gmina Trawniki leży w województwie lubelskim, w powiecie świdnickim, zajmując obszar 84,16 km², co stanowi 17,95% powierzchni powiatu. Północno-wschodnia część gminy położona jest w obszarze Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, północna część leży w jego otulinie natomiast od południowego-zachodu gmina graniczy z Pawłowskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Podstawowym ośrodkiem obsługi mieszkańców gminy są Trawniki. Tutaj znajdują się podstawowe obiekty usługowe z zakresu administracji, kultury i szkolnictwa, a także największe przedsiębiorstwa. Teren Gminy Trawniki graniczy od zachodu z gminą Piaszki, od północy z gminą Milejów, od południa z gminami Fajslawice oraz Łopiennik Górny, a od wschodu z gminami Rejowiec Fabryczny i Siedliszcze. Trawniki są położone w odległości 35 km od Lublina. Na dzień 31 grudnia 2019 roku liczba ludności, na terenie Gminy wyniosła 8842 osoby, w tym w sołectwie Ewopole zamieszkiwało 108 osób. Sołectwo Ewopole jest najmniejszym i najbardziej malowniczym sołectwem. Leży na uboczu, na północno-wschodnim krańcu gminy. Od zachodu i północy wieś otoczona jest kanałem Wieprz- Krzna. Początkowo ta mała wieś należała do powiatu chełmskiego, później do lubelskiego.

Obszar, na którym znajdują się nieruchomości jest terenem wsi Ewopole - część działek znajduje się w zachodniej części miejscowości (działki nr 100/3, 102/1 i 102/2) pozostałe położone są we wschodniej peryferyjnej części miejscowości. Otoczenie stanowią w przeważającej części nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu rolniczym części odłogowane i niezagospodarowane oraz tereny zadrzewione i zakrzewione. W sąsiedztwie działek nr 100/3, 102/1 i 102/2 w ich południowym sąsiedztwie znajduje się kilka luźno zabudowanych nieruchomości gruntowych z luźną zabudową mieszkaniową i zagrodową, w sąsiedztwie działki nr 1311 znajdują się obszary leśne. Dojazd do miejsca położenia nieruchomości drogami gminnymi utwardzonymi oraz drogami polnymi. Droga wojewódzka nr 838 przebiega ok 1 km na zachód od miejsca położenia nieruchomości, natomiast droga krajowa nr 12, oddalona jest o ok 2,0 km w kierunku północnym.

6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.

Działka gruntowa leśna opisana jako działka gruntu nr 1311 nie jest zabudowana. Powierzchnia działki wynosi 1.700,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0004 Ewopole). Kształt regularny zwarty, zbliżony w swoim obrysie do wąskiego bardzo wydłużonego prostokąta. Działka usytuowana w płaskim terenie. Działka porośnięta drzewostanem mieszanym z przewagą sosny. Działka nieoczyszczona i zaniedbana. Północną granicą działki przylega do drogi publicznej.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak.
- dojazd do działki: dojazd drogami częściowo utwardzonymi - publicznymi,
- warunki terenowe bardzo dobre, teren płaski,
- warunki lokalizacyjne peryferyjne,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - peryferyjne.

Działka gruntu nr 102/1 o przeznaczeniu rolniczym nie jest zabudowana, odłogowana i nieużytkowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 2.900,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0004 Ewopole). Kształt regularny zwarty, w kształcie zbliżonym w swoim obrysie do trapezu prostokątnego. Działka o stosunkowo równej powierzchni, porośnięta w północnej części drzewami i krzewami oraz niekoszoną trawą. Na powierzchni działki znajduje się zwalisko piasku. Północną granicą działki przylega do cieku wodnego.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak,
- dojazd do działki brak,
- warunki terenowe dobre, teren częściowo nierówny w związku ze zwaliskiem piasku,
- warunki lokalizacyjne dobre,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - dobre.

Działka gruntu nr 102/2 o przeznaczeniu mieszanym rolniczym w północnej części oraz z przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-zagrodową w południowej części. Działka nie jest zabudowana, odłogowana i nieużytkowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 3.000,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0004 Ewopole). Kształt regularny zwarty, w kształcie zbliżonym w swoim obrysie do trapezu prostokątnego. Działka o płaskiej powierzchni, porośnięta w północnej części pojedynczymi drzewami i krzewami oraz w przeważającej niekoszoną trawą. Północną granicą działki przylega do działki nr 102/1.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak, przez działkę przebiega napowietrzna linia telekomunikacyjna,
- dojazd do działki brak,
- warunki terenowe bardzo dobre, teren płaski,
- warunki lokalizacyjne dobre,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - dobre.

Działki 102/1 i 102/2 powstały z podziału działki nr 102 podobnie jak działka nr 102/3.

Działka gruntu nr 100/3 o przeznaczeniu rolniczym. Działka nie jest zabudowana, odłogowana i nieużytkowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 1.600,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0004 Ewopole). Kształt regularny, zwarty czworoboczny, wydłużony. Działka o płaskiej powierzchni, porośnięta pojedynczymi drzewami i krzewami oraz niekoszoną trawą. Północną granicą działka przylega do cieku wodnego.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak, przez działkę przebiega napowietrzna linia telekomunikacyjna,
- dojazd do działki brak,
- warunki terenowe bardzo dobre, teren płaski,
- warunki lokalizacyjne dobre,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - dobre.

Działka gruntu nr 16 o przeznaczeniu rolniczym nie jest zabudowana, odłogowana i nieużytkowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 2.100,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0004 Ewopole). Kształt regularny zwarty, w kształcie zbliżonym w swoim obrysie do trapezu prostokątnego. Działka o równej powierzchni, porośnięta niekoszoną trawą. Północną granicą działka przylega do cieku wodnego.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak,
- dojazd do działki dobry,
- warunki terenowe bardzo dobre, teren płaski,
- warunki lokalizacyjne peryferyjne,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - peryferyjne.

Działka gruntu nr 174/2 o przeznaczeniu mieszanym rolniczym w północnej części oraz z przeznaczeniu pod zabudowę letniskową w południowej części. Działka nie jest zabudowana, odłogowana i nieużytkowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 1.000,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0004 Ewopole). Kształt regularny zwarty, w kształcie zbliżonym w swoim obrysie do wąskiego, wydłużonego prostokątnego. Działka o płaskiej powierzchni, porośnięta w przeważającej niekoszoną trawą. W północnej częściowo stanowiąca obszar zaniedbany (skład materiałów różnych) jako teren przylegający do działki sąsiedniej zabudowanej niewielkim budynkiem. Południową i północną granicą działka przylega do dróg lokalnych.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak,
- dojazd do działki dobry - droga publiczna utwardzona kruszywem,
- warunki terenowe bardzo dobre, teren płaski,
- warunki lokalizacyjne dobre,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - dobre.

Działka gruntu nr 213 o przeznaczeniu rolniczym nie jest zabudowana, odłogowana i nieużytkowana. Powierzchnia ww. działki wynosi 1.600,00 m² (obręb ewidencyjny nr 0004 Ewopole). Kształt regularny zwarty, w kształcie zbliżonym w swoim obrysie do bardzo wydłużonego trapezu prostokątnego. Działka o równej powierzchni, porośnięta niekoszoną trawą oraz pojedynczymi niewielkimi drzewkami (brzoza i sosna). Południową i północną granicą działka przylega do dróg lokalnych.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie sieciowe działki: brak,
- dojazd do działki dobry,
- warunki terenowe bardzo dobre, teren płaski,
- warunki lokalizacyjne peryferyjne,
- usytuowanie nieruchomości w stosunku do centrum miejscowości - peryferyjne.

7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień dzisiejszy obszar, na którym znajdują się nieruchomości gruntowe jest objęty ustaleniami Uchwały nr XVII/97/99 Rady Gminy Trawniki z dnia 15 grudnia 1999 r. zmienionego UCHWAŁĄ NR XVI/125/2020 RADY GMINY TRAWNiki z dnia 25 września 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Trawniki.

Zgodnie z ustaleniami ww. aktu prawa lokalnego:

działka nr 16 położona jest w strefie oznaczonej symbolem RZ - łąk i pastwisk,

działka nr 100/3 położona jest w strefie oznaczonej symbolem RZ - łąk i pastwisk, oraz dodatkowo w przeważającej części objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

działka nr 102/1 położona jest w strefie oznaczonej symbolem RZ - łąk i pastwisk,

działka nr 102/2 położona jest w strefie oznaczonej symbolem RZ - łąk i pastwisk w części północnej działki, w części południowej działka znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem MR - zabudowa zagrodowa oraz dodatkowo w przeważającej części zachodniej objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

działka nr 174/2 położona jest w strefie oznaczonej symbolem 4.1 ML - teren zabudowy letniskowej w przeważającej części oraz w północnej części w strefie oznaczonej symbolem RP - tereny upraw polowych,

działka nr 213 położona jest w strefie oznaczonej symbolem RZ - tereny upraw polowych w części południowej i centralnej, w części północnej położona jest w strefie oznaczonej symbolem RZ - łąk i pastwisk,

działka nr 1311 położona jest w strefie oznaczonej symbolem ZL - zieleń leśna.

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Na potrzeby niniejszej wyceny dokonano badania poziomu cen rynkowych uzyskiwanych na lokalnym rynku w transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rolniczym, leśnym oraz z możliwym przeznaczeniem pod zabudowę.

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu rolniczym, leśnym oraz z możliwym przeznaczeniem pod zabudowę,

Obszar rynku: powiat świdnicki, w tym głównie gmina Trawniki,

Okres badań cen: analizą objęto w ceny występujące w okresie od października 2019 do dnia wyceny.

Pod uwagę wzięto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych powierzchniach, walo-rach lokalizacyjnych i przeznaczeniu. Badanie rynku nieruchomości dokonano na podstawie aktów notarialnych oraz w oparciu o informacje uzyskane od pośredników w obrocie nieru-chomościami. Na rynku lokalnym gminy Trawniki stwierdziłem wystarczającą liczbę transakcji nieruchomościami spełniającymi kryterium podobieństwa dla działek o przeznaczeniu rolni-czym i z możliwym przeznaczeniem pod zabudowę. .

Przyjąłem do analizy rynek nieruchomości w ramach nieruchomości o podobnych cechach z obszaru porównywalnego pod względem ukształtowania terenu, oddalenia od głównych miast lubelszczyzny (głównie Świdnika). W lokalizacjach porównywalnych dla nieruchomości wycenianej znajdują się domy zarówno starsze o podobnych cechach do nieruchomości wy-cenianej, przekłada się to na wystarczającą ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych tego typu, pozwalającą na obiektywne oszacowanie wartości.

Dla określenia wartości gruntu o możliwym przeznaczeniu pod zabudowę - przyjęto do po-równań działki niezabudowane usytuowane w terenach o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe oraz rekreacyjne. Z uwagi na fakt, iż na tych tere-nach istnieje wysokie bezrobocie, brak jest rynku pracy, następuje nagminna emigracja lud-ności w strefy o większej podaży pracy oraz brak jest zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców podobnymi nieruchomościami, co wyceniana. Potencjalni nabywcy poszukując nieruchomości gruntowych pod zabudowę jednorodziną skłaniając się do obszarów poza centrami miejscowości. Biorą jednak przede wszystkim pod uwagę dostęp do komunikacji i dróg, punktów handlowo-usługowych. Inwestorzy zwracają uwagę również aby cechy fizycz-ne takich działek jak i dostęp do mediów sieciowych aby pozwalały na zabudowę.

W przypadku nieruchomości rolnych stwierdza się malejącą ilość transakcji nieruchomościami gruntowymi typowo rolniczymi. Rolnicy nie są zbyt zainteresowani powiększaniem swoich gospodarstw. Bardziej rentowne są gospodarstwa rolne o znacznych powierzchniach, gdyż czas tzw. drobnych rzemieślników w tej dziedzinie odchodzi już do historii. Ekonomia skali oraz inne uwarunkowania sprawiają, iż tylko większe gospodarstwa mogą być rentowne, a co za tym i idzie dochodowe, ale nawet taki stan rzeczy to sprawa głównie dopłat unijnych, które poprawiają sytuację naszych gospodarstw rolnych.

Dodatkowo, dotychczas przez ostatnie lata ze względu na uwarunkowania prawne, obrót ziemią rolną i leśną w Polsce był znacznie utrudniony co w chwili obecnej ma przełożenie na niewielką ilość transakcji. Dlatego też zdecydowano o wydłużeniu okresu analizy do trzech lat właśnie ze względu na niewielką ilość transakcji nieruchomościami o przeznaczeniu rolnym

czy leśnym. Dochodziło do dużego zróżnicowania cen dla nieruchomości do 0,3 ha i powyżej tej wartości. Zmiany w przepisach prawnych zmieniły częściowo te ograniczenia stąd należy się spodziewać, że ilość zawieranych transakcji wzrośnie.

Dodatkowym negatywnym aspektem dla nieruchomości leśnych na terenie analizowanych obszarów jest ich często podmokły charakter. Tereny leśne są z często trudno dostępne i jednocześnie nieoczyszczone.

W efekcie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego wybrano nieruchomości spełniające kryterium podobieństwa do wycenianej, będące przedmiotem sprzedaży. Dane o tych nieruchomościach (zawarte w tabeli 1) posłużyły do oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

9. Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Mając na uwadze cel wyceny określę wartość rynkową nieruchomości.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Wartość rynkowa – definicję wartości rynkowej przyjęto zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami art. 151 pkt.1.

„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 rozważaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

10. Wybór podejścia i metody wyceny.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, stanu prawnego nieruchomości oraz zbioru dostępnych informacji rynkowych o cenach transakcyjnych dla podobnych nieruchomości gruntowych, właściwym będzie zastosowanie *podejścia porównawczego, metoda korygowania ceny średniej dla działek rolnych i o możliwym przeznaczeniu pod zabudowę* natomiast dla działki o przeznaczeniu leśnym zastosowano *podejście porównawcze, metodę porównywania parami*.

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość jej jest porównywalna z cenami, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanymi ze względu na cechy je różniące i ustalonymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu. Zgodnie z § 4 ust.1 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, „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.” Jednocześnie zgodnie z ust.2 ww. Rozporządzenia oraz mając na uwadze specyfikę wycenianej nieruchomości do jej wyceny zastosowano metodę korygowania ceny średniej.

Natomiast zgodnie z § 4 ust.4 Rozporządzenia: „Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nierucho-

mości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.”

Zgodnie z § 4 ust.3 Rozporządzenia: „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą 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 oraz cechy tych nieruchomości.”

Określenie wartości dokonano w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności:

Art. 150.2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 152.1 Sposób określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wycen, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 154.1 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Art. 156. 1. Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.

Opis procedury szacowania.

Zastosowanie metody korygowania ceny średniej wymaga zastosowania następującej procedury szacowania nieruchomości:

- 1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- 2) Aktualizacja cen 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) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- 7) Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}),
- 8) Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- 9) Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- 10) Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}].
- 11) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wielkość i – tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących,

- 12) określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (w niniejszym operacie m² powierzchni wycenianego gruntu).

Opis procedury szacowania dla metody porównywania parami.

W przypadku stosowania 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 jest następująca:

- 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).

11. Dane z rynku nieruchomości.

Tabela 1 – nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne.

Lp	Obręb	Rep. A.	Data transakcji	Powierzchność	Cena transakcyjna	Cena 1 m ²
1	3 (DOROHUCZA)	523/2021	2021-03-24	9 500	14 100,00	1,48
2	5 (OLEŚNIKI)	1617/2020	2020-10-13	8 300	16 000,00	1,92
3	10 (TRAWNIKI)	2759/2021	2021-07-02	10 900	21 800,00	2,00
4	2 (BISKUPICE)	5354/2020	2020-12-16	1 600	3 201,00	2,00
5	1 (BONÓW KOLONIA)	4676/2020	2020-10-29	9 700	20 000,00	2,06
6	10 (TRAWNIKI)	2948/2021	2021-06-15	1 912	4 000,00	2,09
7	6 (PEŁCZYN)	787/2021	2021-05-26	80 299	200 000,00	2,49
8	2 (BISKUPICE)	1306/2021	2021-08-24	1 500	4 500,00	3,00
9	3 (DOROHUCZA)	2079/2020	2020-12-17	5 200	16 500,00	3,17
10	8 (STRUŻA KOLONIA)	2279/2021	2021-05-12	3 600	14 000,00	3,88
11	5 (OLEŚNIKI)	4623/2020	2020-10-27	15 000	60 000,00	4,00
					Cena śr.	2,55

Tabela 2 – nieruchomości gruntowe niezabudowane o możliwym przeznaczeniu pod zabudowę.

Lp	Obręb	Rep. A.	Data transakcji	Powierzchność	Cena transakcyjna	Cena 1 m ²
1	9 (SIOSTRZYTÓW)	4524/2020	2020-10-15	5 200	25 000,00	4,80
2	9 (SIOSTRZYTÓW)	1906/2020	2020-11-23	3 500	17 600,00	5,02
3	9 (SIOSTRZYTÓW)	735/2021	2021-05-06	1 700	10 000,00	5,88
4	9 (SIOSTRZYTÓW)	4390/2020	2020-10-08	222	1 500,00	6,75
5	2 (BISKUPICE)	4804/2020	2020-12-06	400	4 000,00	10,00
6	8 (STRUŻA KOLONIA)	3035/2021	2021-07-21	2 016	30 000,00	14,88
7	6 (PEŁCZYN)	346/2021	2021-02-08	2 016	35 000,00	17,36
8	7 (STRUŻA)	4255/2021	2021-08-11	2 700	50 000,00	18,51

9	9 (SIOSTRZYTÓW)	4423/2021	2021-08-17	1 200	25 000,00	20,83
10	10 (TRAWNIKI)	6875/2020	2020-12-22	1 100	30 000,00	27,27
11	9 (SIOSTRZYTÓW)	1199/2021	2021-03-31	1 700	50 000,00	29,41
					Cena śr.	14,61

Tabela 3 – nieruchomości gruntowe niezabudowane leśne.

L.p.	Obręb	Rep.A	data transakcji	powierzchnia działki	wartość transakcji	Cena za 1 m ² nier.gruntowej
1	12 (WYGNANOWICE)	81/2021	2021-01-08	23 200	75 000,00	3,23
2	8 (STRYJNO I)	6112/2019	2019-12-27	4 300	3 000,00	0,69
3	36 (WOLA GARDZIENICKA)	5065/2019	2019-11-22	1 900	5 500,00	2,89
					Cena średnia	2,27

12. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.

W przyjętym do analizy okresie czasu nie stwierdzono wpływu czasu na zmianę cen. Głównymi czynnikami decydującymi o cenie były lokalizacja, dostępność komunikacyjna, możliwości inwestycyjne. Analizując ceny w badanym okresie można przyjąć, że średnie ceny transakcyjne były stabilne. Aby można było dokonać określenia czy mamy do czynienia z trendem czasowym potrzebne są co najmniej trzy pary transakcji nieruchomościami podobnymi o jednokowych cechach różniących się jedynie ceną i datą transakcji. W wyniku przeprowadzonej analizy nie udało się znaleźć wystarczającej ilości par takich transakcji. Ponadto w metodyce wyceny jest mowa, że jeżeli w analizowanym okresie mamy wyniki różne co do znaków, należy uznać, że upływ czasu nie wpływa na cenę transakcyjną. W związku z powyższym nie można było jednoznacznie określić trendu czasowego w oparciu o dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości i do obliczeń przyjęto ceny transakcyjne zawarte w aktach notarialnych.

13. Obliczenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej.

Zasady branżowe rzeczoznawców majątkowych dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku. Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, pozostałe cechy równe zasada ceteris paribus, co pozwoli na wyliczenie jej wpływu na wartość. Jednakże badany rynek nieruchomości jest rynkiem zróżnicowanym i założenie, że do obliczeń przyjęto nieruchomości różniące się tylko jedną cechą, bywa błędne.

Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców, obserwacji zachowań rynku, wywiadów z deweloperami i analizie statystyk sprzedaży nieruchomości pochodzących z lokalnych biur pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Informacje te oraz analiza preferencji nabywców nieruchomości gruntowych pozwoliła wyłonić następujące cechy cenotwórcze:

- położenie-lokalizacja,
- dostęp do drogi,
- prowadzenie gospodarki rolnej,
- bonitacja gleby.

L.p.	Cechy do porównania		Opis
	Wyszczególnienie	Ocena	
1	2	3	5
1	Położenie - lokalizacja	bardzo korzystne	centralne w układzie przestrzennym miejscowości o wysokiej urbanizacji, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, terenów rekreacji i wypoczynku, infrastruktura sprzyjająca zarówno mieszkańcom jak i prowadzeniu działalności rolniczej
		korzystne	oddalone od centrum miejscowości w terenie o większej odległości od komunikacji, sąsiedztwo zabudowy mieszanej, utrudnienia w prowadzeniu działalności rolniczej
		niekorzystne	położenie na obrzeżach miejscowości oraz dużej odległości od komunikacji, znaczne utrudnienia w prowadzeniu działalności rolniczej (np. sąsiedztwo lasów, terenów zalewowych itp.)
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dostęp o nawierzchni utwardzonej warstwą bitumiczną
		dobry	dostęp do publicznej drogi utwardzonej
		słaby	dostęp do drogi polnej
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	tak	działka uprawiana rolniczo
		ograniczone	utrudniony teren (np zbocze górskie, tereny podmokłe) dla prowadzenia gospodarki rolnej, działka stanowiąca łąkę lub
		brak	brak prowadzenia gospodarki rolnej - działka odłogowana, zaniedbana
4	Bonitacja gleby	bardzo dobra	klasa RI i RII
		dobra	klasa RIIIa RIIIb RIVa RIVb
		słaba	klasy pozostałe w tym łąki i pastwiska oraz grunty zadrzewione i zakrzewione niezależnie od klasy

Ustalenie zakresu zmienności cen.

cena minimalna – $C_{\min} = 1,48 \text{ PLN/m}^2$

cena maksymalna – $C_{\max} = 4,00 \text{ PLN/m}^2$

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Położenie - lokalizacja	W1	30,00%
2	Dostęp do drogi	W2	30,00%
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	W3	20,00%
4	Bonitacja gleby	W4	20,00%
			100,00%

Określenie ceny średniej:

$$C_{\text{śr}} = (1,48 + \dots + 4,00) / 11 = 2,55 \text{ PLN/m}^2$$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\text{Granica dolna } G_d = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 1,48 / 2,55 = 0,580$$

$$\text{Granica górna } G_g = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 4,00 / 2,55 = 1,569$$

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla nieruchomości gruntowych.

Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej dla nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolniczym działki nr 102/1 i 100/3 obr. 0004 Ewopole:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości		Nieruchomość wyceniana
		C min	C max	
1	Powierzchnia działki	9 500	15 000	2900 i 1600
2	Ukształtowanie terenu	teren płaski	teren płaski	teren płaski
3	Otoczenie	tereny rolnicze	tereny mieszane zabudowane i rolnicze	tereny mieszane zabudowane i rolnicze
4	Odległość do infrastruktury i terenów mieszkaniowo-zagrodowych	peryferyjna	dobra	dobra
5	Dojazd do otoczenia działki	zadowalający	dobry	dobry
6	Lokalizacja szczegółowa	3 (DOROHUCZA)	5 (OLEŚNIKI)	EWOPOLE
7	Sąsiedztwo	niekorzystne	bardzo korzystne	bardzo korzystne
8	Uzyska cena w PLN za 1 m ²	1,48	4,00	X
9	Data transakcji	2021-03-24	2020-10-27	X

Cechy rynkowe nieruchomości przyjętych do porównań.

Wyceniana nieruchomość w ocenie przyjętych do porównania cech nieruchomości dla działek nr 102/1 i 100/3 obr. 0004 Ewopole przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnione cechy do porównań	Charakterystyka porównywalnych nieruchomości		
		C min	C max	nieruchomość wyceniana
1	Położenie - lokalizacja	niekorzystne	bardzo korzystne	bardzo korzystne
2	Dostęp do drogi	słaby	bardzo dobry	słaby
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	brak	tak	brak
4	Bonitacja gleby	słaba	bardzo dobra	słaba

Tabela określająca sumę współczynników korygujących.

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w %	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników ui
1	2	3	4		5
1	Położenie - lokalizacja	30,00%	0,174	0,471	0,471
2	Dostęp do drogi	30,00%	0,174	0,471	0,174
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	20,00%	0,116	0,314	0,116
4	Bonitacja gleby	20,00%	0,116	0,314	0,116
	Suma	100,00%	0,580	1,569	0,877

Obliczenia wartości 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej dokonano wg poniższego wzoru:

$$W_{1m^2} = C_{sr} \times \sum_{i=5}^n u_i$$

$$C_{sr} = 2,55 \text{ PLN/m}^2$$

$$W_{1m^2} = 2,55 \text{ PLN/m}^2 \times 0,877 = 2,23 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa działki rolnej niezabudowanej - działki gruntu nr 102/1 obręb 0004 Ewopole:

$$W_{N \text{ dz. } 102/1} = 2,23 \text{ PLN/m}^2 \times 2.900,00 \text{ m}^2 = 6.467,00 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{N \text{ dz. } 102/1} = 6.467,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: sześć tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem

Wartość rynkowa działki rolnej niezabudowanej - działki gruntu nr 100/3 obręb 0004 Ewopole:

$$W_{N \text{ dz. } 100/3} = 2,23 \text{ PLN/m}^2 \times 1.600,00 \text{ m}^2 = 3.568,00 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{N \text{ dz. } 100/3} = 3.568,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt osiem

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla nieruchomości gruntowych.

Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej dla nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolniczym działki nr 102/1 i 100/3 obr. 0004 Ewopole:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości		Nieruchomość wyceniana
		C min	C max	
1	Powierzchnia działki	9 500	15 000	2100 i 1600
2	Ukształtowanie terenu	teren płaski	teren płaski	teren płaski
3	Otoczenie	tereny rolnicze	tereny mieszane zabudowane i rolnicze	tereny rolnicze
4	Odległość do infrastruktury i terenów mieszkaniowo-zagrodowych	peryferyjna	dobra	peryferyjna
5	Dojazd do otoczenia działki	zadowalający	dobry	dobry
6	Lokalizacja szczegółowa	3 (DOROHUCZA)	5 (OLEŚNIKI)	EWOPOLE
7	Sąsiedztwo	niekorzystne	bardzo korzystne	niekorzystne
8	Uzyska cena w PLN za 1 m ²	1,48	4,00	X
9	Data transakcji	2021-03-24	2020-10-27	X

Cechy rynkowe nieruchomości przyjętych do porównań.

Wyceniana nieruchomość w ocenie przyjętych do porównania cech nieruchomości dla działek nr 16 i 213 obr. 0004 Ewopole przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnione cechy do porównań	Charakterystyka porównywalnych nieruchomości		
		C min	C max	nieruchomość wyceniana
1	Położenie - lokalizacja	niekorzystne	bardzo korzystne	niekorzystne
2	Dostęp do drogi	słaby	bardzo dobry	dobry
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	ograniczone	tak	ograniczone
4	Bonitacja gleby	słaba	bardzo dobra	słaba

Tabela określająca sumę współczynników korygujących.

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w %	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników ui
1	2	3	4		5
1	Położenie - lokalizacja	30,00%	0,174	0,471	0,174
2	Dostęp do drogi	30,00%	0,174	0,471	0,322
3	Prowadzenie gospodarki rolnej	20,00%	0,116	0,314	0,116
4	Bonitacja gleby	20,00%	0,116	0,314	0,116
	Suma	100,00%	0,580	1,569	0,728

Obliczenia wartości 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej dokonano wg poniższego wzoru:

$$W_{1m^2} = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

$$C_{sr} = 2,55 \text{ PLN/m}^2$$

$$W_{1m^2} = 2,55 \text{ PLN/m}^2 \times 0,877 = 2,23 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa działki rolnej niezabudowanej - działki gruntu nr 16 obręb 0004 Ewopole:

$$W_{N \text{ dz. } 16} = 2,23 \text{ PLN/m}^2 \times 2.100,00 \text{ m}^2 = 3.885,00 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{N \text{ dz. } 16} = 3.885,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: trzy tysiące osiemset osiemdziesiąt pięć

Wartość rynkowa działki rolnej niezabudowanej - działki gruntu nr 213 obręb 0004 Ewopole:

$$W_{N \text{ dz. } 213} = 2,23 \text{ PLN/m}^2 \times 1.600,00 \text{ m}^2 = 2.960,00 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{N \text{ dz. } 213} = 2.960,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt

14. Obliczenie wartości gruntu o możliwym przeznaczeniu pod zabudowę.

Zasady branżowe rzeczoznawców majątkowych dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku. Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, pozostałe cechy równe zasada ceteris paribus, co pozwoli na wyliczenie jej wpływu na wartość. Jednakże badany rynek nieruchomości jest rynkiem zróżnicowanym i założenie, że do obliczeń przyjęto nieruchomości różniące się tylko jedną cechą, bywa błędne.

Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców, obserwacji zachowań rynku, wywiadów z deweloperami i analizie statystyk sprzedaży nieruchomości pochodzących z lokalnych biur pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Informacje te oraz analiza preferencji nabywców nieruchomości gruntowych pozwoliła wyłonić następujące cechy cenotwórcze:

- położenie-lokalizacja,
- dostępność komunikacyjna,
- ograniczenia w zabudowie.

L.p.	Cechy do porównania		Opis
	Wyszczególnienie	Ocena	
1	2	3	5
1	Położenie - lokalizacja	bardzo dobre	centralne w układzie przestrzennym z bardzo dobrym dostępem do komunikacji, punktów handlowo usługowych, sąsiedztwem zabudowy wielofunkcyjnej, bez obiektów uciążliwych
		dobre	niewielka odległość od centrum miejscowości z dobrym dostępem do komunikacji, punktów handlowo usługowych, sąsiedztwem zabudowy wielofunkcyjnej, bez obiektów uciążliwych
		zadowalające	peryferyjne w układzie przestrzennym z utrudnionym dostępem do komunikacji, punktów handlowo usługowych z możliwymi obiektami uciążliwymi
2	Dostępność komunikacyjna	bardzo dobra	dojazd drogami głównymi asfaltowymi z dobrymi połączeniami komunikacyjnymi zarówno samochodowymi jak i komunikacji zbiorowej
		dobra	dojazd drogami drugorzędnymi w tym jednokierunkowymi i osiedlowymi, zadowalające połączenia komunikacyjne zarówno samochodowymi jak i komunikacji zbiorowej
		zadowalająca	dojazd drogami osiedlowymi i podrzędnymi, słabe połączenia komunikacyjne zarówno samochodowymi jak i komunikacji
3	Ograniczenia w zabudowie	brak	swoboda w możliwościach zabudowy zarówno pod inwestycje mieszkaniowe jak i inne komercyjne; możliwa zabudowa wysoka, bez ograniczeń środowiskowych,
		częściowe	częściowe ograniczenia w możliwościach zabudowy; możliwa zabudowa z ograniczeniami wynikającymi np. z ochrony środowiska, ochrony zabytków bądź cech fizycznych działki
		duże	znaczne ograniczenia w możliwościach zabudowy; możliwa zabudowa z ograniczeniami wynikającymi np. z ochrony środowiska, ochrony zabytków, zabudowa tylko niska bądź cech fi-

Ustalenie zakresu zmienności cen.

cena minimalna – $C_{\min} = 4,80 \text{ PLN/m}^2$

cena maksymalna – $C_{\max} = 29,41 \text{ PLN/m}^2$

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Położenie - lokalizacja	W1	40,00%
2	Dostępność komunikacyjna	W2	30,00%
3	Ograniczenia w zabudowie	W3	30,00%
			100,00%

Określenie ceny średniej:

$$C_{\text{sr}} = (4,80 + \dots + 29,41) / 11 = 14,61 \text{ PLN/m}^2$$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\text{Granica dolna } G_d = C_{\text{min}} / C_{\text{sr}} = 4,80 / 14,61 = 0,329$$

$$\text{Granica górna } G_g = C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} = 29,41 / 14,61 = 2,013$$

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla nieruchomości gruntowych.

Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej dla nieruchomości gruntowych o możliwym przeznaczeniu pod zabudowę działki nr 102/2 i 174/2 obr. 0004 Ewopole:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości		Nieruchomość wyceniana
		C min	C max	
1	Powierzchnia działki	5 200	1 700	3000 i 1000
2	Ukształt terenu	teren płaski	teren płaski	teren płaski
3	Otoczenie	tereny mieszane zabudowane i rolnicze	tereny mieszane zabudowane i rolnicze	tereny mieszane zabudowane i rolnicze
4	Odległość do infrastruktury i terenów mieszkaniowo-zagrodowych	peryferyjna	dobra	dobra
5	Dojazd do otoczenia działki	zadowalający	dobry	dobry
6	Lokalizacja szczegółowa	9 (SIOSTRZYTÓW)	9 (SIOSTRZYTÓW)	EWOPOLE
7	Sąsiedztwo	niekorzystne	bardzo korzystne	korzystne
8	Uzysk a cena w PLN za 1 m ²	4,80	29,41	X
9	Data transakcji	2020-10-15	2021-03-31	X

Cechy rynkowe nieruchomości przyjętych do porównań.

Wyceniana nieruchomość w ocenie przyjętych do porównania cech nieruchomości przedstawia się następująco dla działki nr 102/2 obr. 0004 Ewopole:

L.p.	Wyszczególnione cechy do porównań	Charakterystyka porównywalnych nieruchomości		
		C min	C max	nieruchomość wyceniana
1	Położenie - lokalizacja	zadowalające	bardzo dobre	dobre
2	Dostępność komunikacyjna	zadowalająca	bardzo dobra	dobra
3	Ograniczenia w zabudowie	duże	częściowe	duże

Tabela określająca sumę współczynników korygujących.

L.p.	Cechy rynkowe	Udział ce- chy w %	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczyn- ników ui
1	2	3	4		5
1	Położenie - lokalizacja	40,00%	0,131	0,805	0,468
2	Dostępność komunikacyjna	30,00%	0,099	0,604	0,351
3	Ograniczenia w zabudowie	30,00%	0,099	0,604	0,099
	Suma	100,00%	0,329	2,013	0,918

Obliczenia wartości 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej dokonano wg poniższego wzoru:

$$W_{1m^2} = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

$$C_{sr} = 14,61 \text{ PLN/m}^2$$

$$W_{1m^2} = 14,61 \text{ PLN/m}^2 \times 0,918 = 13,40 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa gruntu - działki nr 102/2 z obrębu 0004 Ewopole:

$$W_{N \text{ grunt } 102/2} = 13,40 \text{ PLN/m}^2 \times 3.000,00 \text{ m}^2 = 40.200,00 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{N \text{ grunt } 102/2} = 40.200,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: czterdzieści tysięcy dwieście

Cechy rynkowe nieruchomości przyjętych do porównań.

Wyceniana nieruchomość w ocenie przyjętych do porównania cech nieruchomości przedstawia się następująco dla działki nr 174/2 obr. 0004 Ewopole:

L.p.	Wyszczególnione cechy do po- równań	Charakterystyka porównywalnych nieruchomości		
		C min	C max	nieruchomość wyceniana
1	Położenie - lokalizacja	zadowalające	bardzo dobre	dobre
2	Dostępność komunikacyjna	zadowalająca	bardzo dobra	zadowalająca
3	Ograniczenia w zabudowie	duże	częściowe	duże

Tabela określająca sumę współczynników korygujących.

L.p.	Cechy rynkowe	Udział ce- chy w %	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczyn- ników ui
1	2	3	4		5
1	Położenie - lokalizacja	40,00%	0,131	0,805	0,468
2	Dostępność komunikacyjna	30,00%	0,099	0,604	0,099

3	Ograniczenia w zabudowie	30,00%	0,099	0,604	0,099
	Suma	100,00%	0,329	2,013	0,665

Obliczenia wartości 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej dokonano wg poniższego wzoru:

$$W_{1m^2} = C_{sr} \times \sum_{i=5}^n u_i$$

$$C_{sr} = 14,61 \text{ PLN/m}^2$$

$$W_{1m^2} = 14,61 \text{ PLN/m}^2 \times 0,665 = 9,71 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa gruntu - działki nr 174/2 z obrębu 0004 Ewopole:

$$W_{N \text{ grunt } 174/2} = 9,71 \text{ PLN/m}^2 \times 1.000,00 \text{ m}^2 = 9.710,00 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{N \text{ grunt } 174/2} = 9.710,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dziewięć tysięcy siedemset dziesięć

15. Obliczenie wartości działki leśnej

Zasady branżowe rzeczoznawców majątkowych dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku. Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, pozostałe cechy równe zasada ceteris paribus, co pozwoli na wyliczenie jej wpływu na wartość. Jednakże badany rynek nieruchomości jest rynkiem zróżnicowanym i założenie, że do obliczeń przyjęto nieruchomości różniące się tylko jedną cechą, bywa błędne.

Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców, obserwacji zachowań rynku, wywiadów z deweloperami i analizie statystyk sprzedaży nieruchomości pochodzących z lokalnych biur pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Informacje te oraz analiza preferencji nabywców nieruchomości gruntowych pozwoliła wyłonić następujące cechy cenotwórcze:

- położenie-lokalizacja,
- dostęp do drogi,
- prowadzenie gospodarki leśnej,
- bonitacja lasu.

L.p.	Cechy do porównania		Opis
	Wyszczególnienie	Ocena	
1	2	3	5
1	Położenie - lokalizacja	bardzo dobra	centralne w układzie przestrzennym miejscowości o wysokiej urbanizacji, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, terenów rekreacji i wypoczynku, infrastruktura sprzyjająca zarówno mieszkańcom jak i prowadzeniu działalności np. turystycznej
		dobra	oddalone od centrum miejscowości w terenie o większej odległości od komunikacji, sąsiedztwo zabudowy mieszanej, utrudnienia w prowadzeniu działalności np. turystycznej

		peryferyjna	położenie na obrzeżach miejscowości oraz dużej odległości od komunikacji, znaczne utrudnienia w prowadzeniu działalności związanej z gospodarką leśną
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dostęp do drogi gminnej lub innej o nawierzchni utwardzonej warstwą bitumiczną
		dobry	dostęp do drogi utwardzonej, polnej, leśnej
		brak	brak dostępu do drogi lub brak uregulowanego dostępu do drogi
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	tak	działka oczyszczana i porządkowana
		ograniczone	sporadyczne prace porządkowo-oczyszczające
		brak	brak prowadzenia gospodarki leśnej - działka odłogowana, zaniedbana, zdewastowana
4	Bonitacja lasu	bardzo dobra	klasa I i II
		dobra	klasa III i IV
		słaba	klasy pozostałe, tereny podmokłe

Ustalenie zakresu zmienności cen.

cena minimalna – $C_{\min} = 0,69 \text{ PLN/m}^2$

cena maksymalna – $C_{\max} = 3,23 \text{ PLN/m}^2$

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3,23 \text{ PLN/m}^2 - 0,69 \text{ PLN/m}^2 = 2,54 \text{ PLN/m}^2$

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Położenie - lokalizacja	30,00%	0,76
2	Dostęp do drogi	30,00%	0,76
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	20,00%	0,51
4	Bonitacja lasu	20,00%	0,51
	Razem	100,00%	2,54

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla działek gruntu.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania			Nieruchomość wyceniana
		1	2	3	
1	Położenie - lokalizacja	bardzo dobra	dobra	peryferyjna	peryferyjna
2	Dostęp do drogi	dobry	brak	dobry	dobry
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	ograniczona	brak	ograniczona	brak
4	Bonitacja lasu	słaba	słaba	słaba	słaba
5	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	3,23	0,69	2,89	X
6	Data transakcji	2021-01-08	2019-12-27	2019-11-22	X

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.

Wyceniana nieruchomość w ocenie przyjętych do porównania cech nieruchomości gruntowych zabudowanych przedstawia się następująco:

a) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 1:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 1	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	bardzo dobra	30,00%	0,76	-0,76

2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	30,00%	0,76	0
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	brak	ograniczona	20,00%	0,51	-0,25
4	Bonitacja lasu	słaba	słaba	20,00%	0,51	0
						-1,01

cena nieruchomości nr 1 – 3,23 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 3,23 - 1,01 = 2,22 PLN/m²

b) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 2:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 2	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	dobra	30,00%	0,76	-0,38
2	Dostęp do drogi	dobry	brak	30,00%	0,76	0,38
3	Prowadzenie gospodarki le-	brak	brak	20,00%	0,51	0
4	Bonitacja lasu	słaba	słaba	20,00%	0,51	0
						0

cena nieruchomości nr 2 – 0,69 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 0,69 + 0,00 = 0,69 PLN/m²

c) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 7:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 3	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	peryferyjna	30,00%	0,76	0
2	Dostęp do drogi	dobry	dobry	30,00%	0,76	0
3	Prowadzenie gospodarki leśnej	brak	ograniczona	20,00%	0,51	-0,27
4	Bonitacja lasu	słaba	słaba	20,00%	0,51	0
						-0,27

cena nieruchomości nr 7 – 2,89 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 2,89 - 0,27 = 2,62 PLN/m²

Obliczenia wartości 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej dokonano wg poniższego wzoru:

$$Wm^2 = (2,22 + 0,69 + 2,62) / 3 = 1,84 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa działki leśnej nr 1311 objętej księgą wieczystą nr LU1S/00026308/4:

$$W_{N \text{ dz nr } 1311} = 1,84 \text{ PLN/m}^2 \times 1.700,00 \text{ m}^2 = 3.128,00 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{N \text{ dz nr } 1311} = 3.128,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: trzy tysiące sto dwadzieścia osiem

Wartość rynkowa nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr LU1S/00028335/6

$$W_N = 6.467,00 + 3.568,00 + 40.200,00 = 50.235,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: pięćdziesiąt tysięcy dwieście trzydzieści pięć

Wartość rynkowa nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr LU1I/00300746/2

$$W_N = 3.885,00 + 2.960,00 + 9.710,00 = 16.555,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: pięćdziesiąt tysięcy dwieście trzydzieści pięć

Wartość rynkowa nieruchomości w udziale przypadającym Upadłemu w nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr LU11/00300746/2 łącznie:

$$W_N = 16.555,00 : 2 = 8.278,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: osiem tysięcy dwieście siedemdziesiąt osiem

Wartość rynkowa nieruchomości łącznie:

$$W_N = 3.128,00 + 50.235,00 + 16.555,00 = 69.918,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset osiemnaście

Wartość rynkowa nieruchomości w udziale przypadającym Upadłemu łącznie:

$$W_N = 3.128,00 + 50.235,00 + 8.278,00 = 61.641,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: sześćdziesiąt jeden tysięcy sześćset czterdzieści jeden

16. Wynik końcowy wyceny i wnioski.

Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki gruntu nr 1311, 102/1, 102/2, 100/3, 213, 174/2 i 16 położone w miejscowości Ewopole, obręb nr 0004 Ewopole, gmina Trawniki, powiat świdnicki, województwo lubelskie, dla których prowadzona jest odpowiednio księga wieczysta nr LU1S/00026308/4, LU1S/00028335/6 i LU11/00300746/2; określona na dzień 04.10.2021 r. wynosi łącznie: **69.918,00 PLN; słownie złotych: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset osiemnaście.**

Wartość nieruchomości przypadająca Upadłemu: 61.641,00 PLN; słownie złotych: sześćdziesiąt jeden tysięcy sześćset czterdzieści jeden.

Niniejsza wartość odpowiada przeciętnym cenom transakcyjnym podobnych nieruchomości uzyskiwanych na rynku lokalnym i jest najbardziej prawdopodobna do uzyskania w sprzedaży wolnorynkowej. Wartość ta mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych ustalonym w trakcie analizy rynku. Nieruchomości niezabudowane o różnym przeznaczeniu położone częściowo w peryferyjnej lokalizacji miejscowości, część działek w sąsiedztwie zabudowy wsi Ewopole. Obszar działek płaski, odłogowany, w części zadrzewiony. Dojazd do miejsca położenia działek za pośrednictwem dróg utwardzonych.

17. Klauzule i zastrzeżenia.

1. Operat wykonano zgodnie z przepisami prawa przy wykorzystaniu metodyki określonej przez Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).
2. Operat może być wykorzystany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.
3. Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.

4. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.
5. Szczegółowe dane na temat nieruchomości przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu Rzeczoznawcy Majątkowego i są do wglądu.
6. Zgodnie z art 155 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. - tekst jednolity Dz.U.2020 r. z dnia 12 listopada 2020 poz. 1990: „Wykorzystane w operacie szacunkowym dane poświadczone przez rzeczoznawcę majątkowego mogą mieć formę wypisów i wyrysów z dokumentów lub rejestrów, o których mowa w ust. 1.”
7. Obliczeń dokonano przy wykorzystaniu arkusza kalkulacyjnego NUMBERS 11.2.
8. Oszacowana wartość jest wartością netto, bez podatku VAT.

Sporządził:

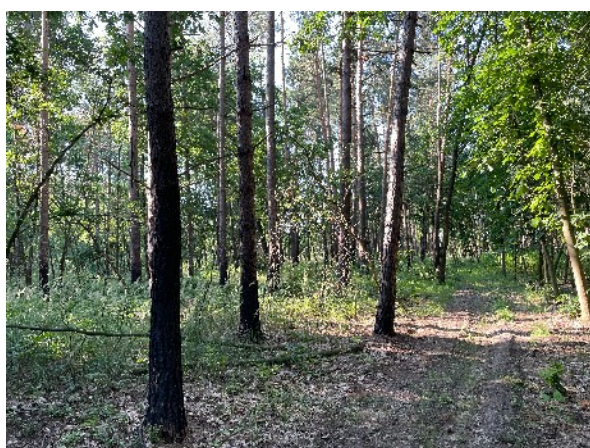
.....

Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Usytuowanie nieruchomości na mapie.
3. Odpis z księgi wieczystej nr LU1S/00026308/4, LU1S/00028335/6 i LU1I/00300746/2,
4. Informacja z rejestru gruntów.
5. Kopia mapy zasadniczej.

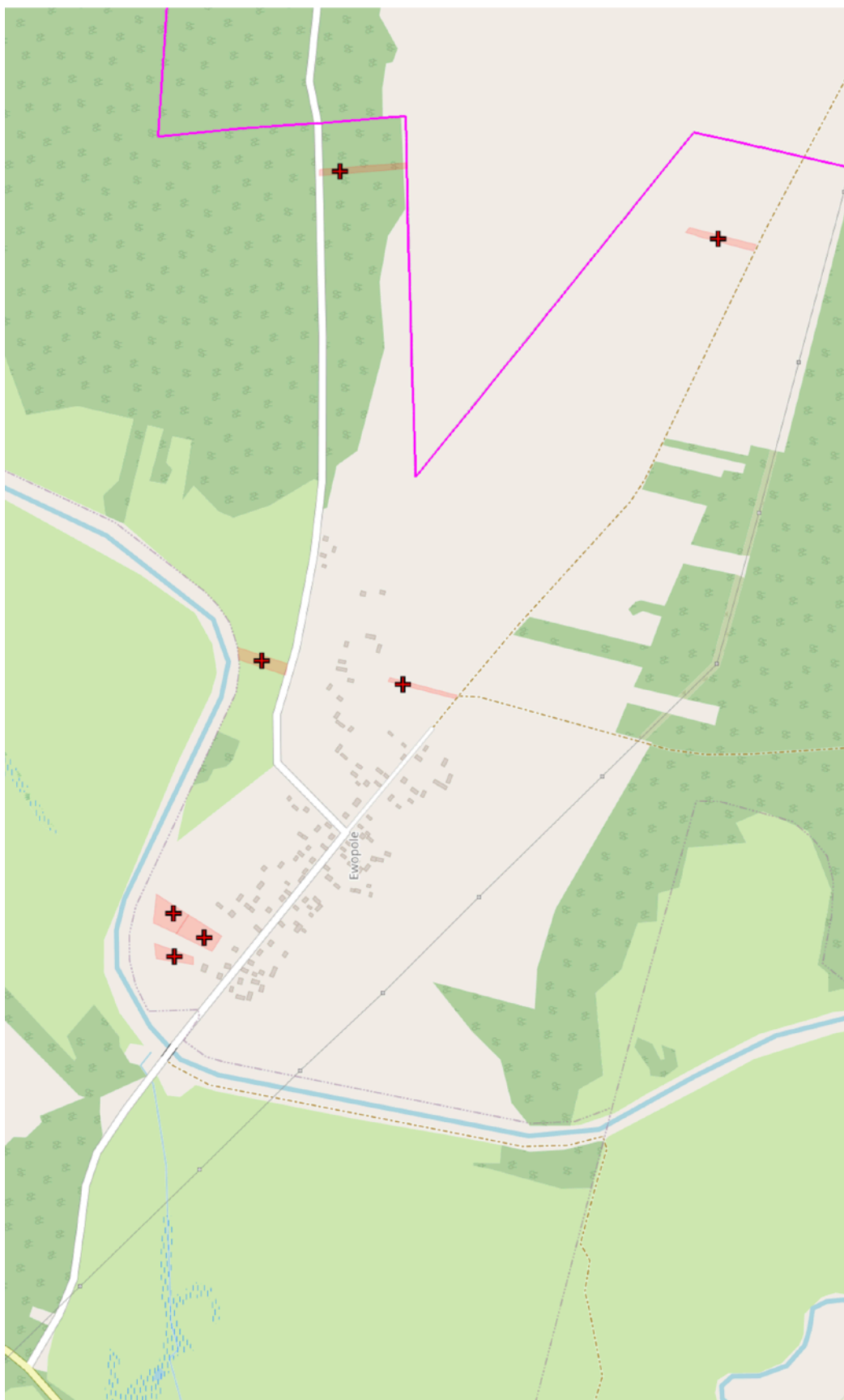
Załącznik nr 1

Dokumentacja fotograficzna.



Załącznik nr 2

Usytuowanie nieruchomości na mapie.



Znakiem „+” oznaczono działki wchodzące w skład nieruchomości gruntowych.