

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

Sygn. akt V GU 109/18

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową udziału 1/3 cz. w prawie własności do nieruchomości gruntowej

stanowiącej działki ewidencyjne nr 489, 682, 701, 704, 705

objęte Księgą Wieczystą nr KS1B/00029260/3

położone w miejscowości Orzechówka, gm. Jasienica Rosielna, powiat brzozowski



Wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w nieruchomości gruntowej obejmującej działki ewid. nr 489, 682, 701, 704, 705:

$W_U = 35\,328\text{ zł}$

(słownie: trzydzieści pięć tysięcy trzysta dwadzieścia osiem złote)

Wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w nieruchomości gruntowej obejmującej działki ewid. nr 489, 682, 701, 704, 705 dla wymuszonej sprzedaży:

$W_{WU} = 26\,496\text{ zł}$ *(słownie: dwadzieścia sześć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt sześć złotych)*

Autor operatu:

Alicja Rajchel

Krosno, 19 października 2018 r.

Spis treści operatu szacunkowego

1. Przedmiot i zakres wyceny	3
1.1. Przedmiot wyceny.....	3
1.2. Zakres wyceny	3
2. Cel wyceny	3
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	4
3.1. Podstawy formalne.....	4
3.2. Podstawy materialno – prawne	4
3.3. Podstawy metodologiczne.....	4
4. Źródła danych o nieruchomości	4
5. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego	4
6. Opis stanu nieruchomości.....	4
6.1. Stan zagospodarowania i otoczenia.....	4
6.2. Stan techniczno – użytkowy budynku.....	5
6.3. Stan prawny nieruchomości	6
7. Przeznaczenie nieruchomości	7
8. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości	7
8.1. Aspekt ekonomiczny i społeczny.....	7
8.2. Obszar rynku	9
8.3. Okres badania rynku	9
9. Sposób wyceny.....	9
9.1. Rodzaj określanej wartości.....	9
9.2. Podejście, metoda i technika wyceny	10
10. Wartość rynkowa nieruchomości	11
11. Wynik końcowy, wnioski i uzasadnienie	20
12. Klauzule, zastrzeżenia i ustalenia dodatkowe.....	20
13. Załączniki do operatu szacunkowego.....	21

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

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa obejmująca niezabudowane działki ewid. nr **489, 682, 705** oraz działki ewid. nr **701 i 704** zabudowane budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą, położone w miejscowości Orzechówka, gm. Jasienica Rosielna, powiat brzozowski.

Tabela nr 1

Dane z ewidencji gruntów							
Nr działki	Jednostka ewidencyjna	Obręb ewidencyjny	Właściciel	Użytki		Pow. [ha]	Nr KW
				Rodzaj	Pow. [ha]		
489	Jasienica Rosielna	Orzechówka	Kostur Genowefa Teresa (c. Antoniego i Bronisławy), zam. ul. Piastowa 26/31, 36-200 Brzozów, udział 1/3 cz.	PsV PsVI Lzr-PsV	0,1200 0,1800 0,1000	0,4000	KSIB/00029260/3
			Wieszczek Krystyna (c. Antoniego i Krystyny), zam. ul. Grodzka 67/20, 38-400 Krosno, udział 1/3 cz.				
			Wołosz Janina (c. Antoniego i Bronisławy), zam. Cergowa 247A, 38-450 Cergowa, udział 1/3 cz.				
			Dzierżawca: Płonka Stanisław (s. Bolesława i Jadwigi), zam. 36-220 Orzechówka 275, udział 1/1				
682			Kostur Genowefa Teresa (c. Antoniego i Bronisławy), zam. ul. Piastowa 26/31, 36-200 Brzozów, udział 1/3 cz.				
701		PsIV Br-PsIV	0,1900 0,0900	0,2800			
704		Wieszczek Krystyna (c. Antoniego i Krystyny), zam. ul. Grodzka 67/20, 38-400 Krosno, udział 1/3 cz.	RIVa PsIV	0,0700 0,0600	0,1300		
705		Wołosz Janina (c. Antoniego i Bronisławy), zam. Cergowa 247A, 38-450 Cergowa, udział 1/3 cz.	RIVb	0,1100	0,1100		
Razem						1,0600	

1.2. Zakres wyceny

Oszacowaniu podlega wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w prawie własności do nieruchomości gruntowej, obejmującej niezabudowane działki ewid. nr 489, 682, 705 oraz działki ewid. nr 701 i 704 zabudowane budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą, zlokalizowane w miejscowości Orzechówka, gm. Jasienica Rosielna, powiat brzozowski. Zakres wyceny obejmuje dodatkowo określenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/3 cz. w prawie własności do nieruchomości gruntowej obejmującej działki ewid. nr 489, 682, 701, 704 i 705, dla potrzeb sprzedaży w/w udziału w postępowaniu upadłościowym sygn. akt V GU 109/18 Sądu Rejonowego w Rzeszowie.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu stanowi umowa zawarta w dniu 13.08.2018 r. w Krośnie, pomiędzy P. Krzysztofem Czekańskim działającym na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Rzeszowie z dnia 09.04.2018 r. ws. o sygn. akt V GU 109/18 jako syndyk masy upadłości Genowefy Kostur, 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. 121 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 KSWP – 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,
- 2) mapa ewidencyjna i zasadnicza,
- 3) Księgi Wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy w Brzozowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- 4) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jasienica Rosielna,
- 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:	19 października 2018 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	27 września 2018 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	27 września 2018 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	27 września 2018 r.

6. Opis stanu nieruchomości

6.1. Stan zagospodarowania i otoczenia

Wyceniana nieruchomość obejmuje niezabudowane działki ewid. nr 489, 682, 705 oraz działki ewid. nr 701 i 704 zabudowane budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą, położone w miejscowości Orzechówka, gm. Jasienica Rosielna, objęte Księgą Wieczystą nr KS1B/00029260/3.

Działka ewid. nr **489** o pow. 4000 m², niezabudowana, zlokalizowana w peryferyjnej części wsi Orzechówka, gm. Jasienica Rosielna. Teren działki jest zróżnicowany, mocno pochyły ze skarpami we wschodniej i zachodniej części działki, stanowiąc część wąwozu pokrytego trawą oraz samosiewami drzew i krzewów o niskiej wartości użytkowej. Kształt działki nieregularny, wieloboczny. Działka nie posiada dostępu do dróg. Dojazd do nieruchomości odbywa się poprzez działki sąsiednie. Bezpośrednie i dalsze otoczenie działki stanowią nieruchomości rolne oraz pokryte samosiewami drzew. Działka nie posiada uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej. Współczynnik bonitacji gleby wynosi 0,13 – bardzo słaba jakość bonitacyjna gleby.

Działka ewid. nr **682** o pow. 1400 m², niezabudowana, zlokalizowana w peryferyjnej części wsi Orzechówka, gm. Jasienica Rosielna. Teren działki jest lekko pochyły w kierunku wschodnim, w większości pokryty trawą oraz samosiewami drzew i krzewów wzdłuż północno-wschodniej granicy. Kształt działki nieregularny, wieloboczny. Działka posiada dostęp do drogi gruntowej, łączącej się z drogą gminną częściowo utwardzoną. Bezpośrednie otoczenie działki stanowią nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz ciek wodny. W bliskim i dalszym sąsiedztwie działki zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz nieruchomości rolne. Działka nie posiada uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej. Współczynnik bonitacji gleby wynosi 0,59 – słaba jakość bonitacyjna gleby.

Działka ewid. nr **705** o pow. 1100 m², niezabudowana, zlokalizowana w peryferyjnej części wsi Orzechówka, gm. Jasienica Rosielna. Teren działki jest lekko pochyły w kierunku południowo-wschodnim, w całości pokryty trawą. Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta. Działka posiada dostęp do drogi gruntowej, łączącej się z drogą gminną częściowo utwardzoną. Południowo-zachodnie naroże działki przecina napowietrzna linia elektroenergetyczna. Bezpośrednie otoczenie działki stanowią nieruchomości rolne oraz droga gruntowa. W bliskim i dalszym sąsiedztwie działki zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz nieruchomości rolne. Działka posiada częściowe uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Współczynnik bonitacji gleby wynosi 0,65 – słaba jakość bonitacyjna gleby.

Działki ewid. nr **701 i 704** o łącznej pow. 4100 m², tworzące kompleks funkcjonalno-użytkowy, zabudowane są zlokalizowanym w południowej części działek budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej **77,60 m²**, wraz z częścią gospodarczą o pow. użytkowej 123,80 m². Teren kompleksu jest lekko pochyły w kierunku południowo-wschodnim, na obszarze dojścia do budynku częściowo utwardzony kostką brukową, w pozostałej części pokryty trawą oraz nasadzeniami drzew w części północnej. Kształt kompleksu nieregularny, wydłużony, wieloboczny. Dojazd do nieruchomości odbywa się bezpośrednim urządzonym zjazdem z drogi gminnej o nawierzchni utwardzonej. W południowej części działki ewid. nr 701 usytuowana jest piwnica ziemna. Uzbrojenie działek stanowi sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna i gazowa. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna od zachodu i wschodu, droga utwardzona od południa oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane z pozostałych stron. W bliskim sąsiedztwie działek zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nieruchomości gruntowe niezabudowane, rolne i leśne.

6.2. Stan techniczno – użytkowy budynku

Zabudowę działek ewid. nr 701 i 704 stanowi wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny z częścią gospodarczą, częściowo podpiwniczony, wybudowany w latach 90-tych XX wieku. Powierzchnia użytkowa części mieszkalnej budynku wynosi **77,60 m²** i obejmuje pokój, kuchnię, 2 korytarze, łazienkę i kotłownię. Powierzchnia użytkowa części gospodarczej wynosi 123,80 m².

Fundamenty budynku wylewane żelbetowe. Ściany zewnętrzne murowane z pustaków żuźlowych i betonowych oraz częściowo pianowych na zaprawie cementowo-wapiennej, na części mieszkalnej ocieplone i pokryte tynkiem cienkowarstwowym. Stropy budynku wylewane żelbetowe. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty blachą trapezową i gładką. Stolarka okienna PCV i drewniana. Stolarka drzwiowa drewniana płytowa, drzwi wejściowe metalowe, brama garażowa segmentowa z napędem, wrota do części gospodarczej drewniane.

Wewnątrz budynku w części mieszkalnej ściany pokryte tynkiem cementowo-wapiennym, pomalowane farbą emulsyjną. W kuchni ściany częściowo obłożone płytkami ceramicznymi, częściowo pomalowane farbą emulsyjną, posadzka terakotowa. W pokoju i w korytarzu prowadzącym do kotłowni ściany otynkowane i pomalowane farbą emulsyjną, posadzka betonowa. W łazience ściany obłożone płytkami ceramicznymi, posadzka terakotowa, sufit podwieszany. W korytarzu przy części mieszkalnej i w kotłowni ściany otynkowane i pomalowane, posadzka pokryta terakotą.

W części gospodarczej ściany murowane z pustaka żuźlowego, bez tynków zewnętrznych i wewnętrznych, częściowo posadzka betonowa, częściowo klepisko. Nad częścią pomieszczeń gospodarczych i całą mieszkalną strop betonowy tworzący powierzchnię strychu.

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, kanalizacyjną, wodną (studnia własna), CO gazowe oraz kuchnia kaflowa i kuchenka na gaz propan-butan.

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 budynku określono jako dobry, co nie stanowi ekspertyzy technicznej.

6.3. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie informacji z Księgi Wieczystej nr **KS1B/00029260/3** wg stanu z dnia 27.09.2018 r.

Zapisy księgi wieczystej nr **KS1B/00029260/3**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzozowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, obejmują nieruchomość gruntową, stanowiącą działki ewid. nr **489, 682, 701, 704, 705**.

Tabela nr 3

Lp.	Dział KW	Treść wpisu
1	I-O	Województwo: podkarpackie Powiat: brzozowski Gmina: Jasienica Rosielna Miejscowość: Orzechówka Numer działki: 704 Sposób korzystania: Rola Obszar: 0,1300 ha Numer działki: 682 Sposób korzystania: Rola Obszar: 0,1400 ha Numer działki: 489 Sposób korzystania: Ps – pastwiska trwałe Obszar: 0,4000 ha Numer działki: 701 Sposób korzystania: R – grunty orne Obszar: 0,2800 ha Numer działki: 705 Sposób korzystania: R – grunty orne Obszar: 0,1100 ha
2	I-Sp	Brak wpisów
3	II	Właściciel: Stanisław Kwolek (s. Antoniego i Bronisławy), udział 1/1
4	III	Brak wpisów
5	IV	Brak wpisów

Uwaga! W dziale II w/w księgi wieczystej występuje niezgodność wpisu z rzeczywistym stanem prawnym w odniesieniu do właściciela.

7. Przeznaczenie nieruchomości

Działki o nr ewid. 489, 682, 701, 704, 705 zlokalizowane w miejscowości Orzechówka, gm. Jasienica Rosielna znajdują się w obszarze, który nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jasienica Rosielna uchwalonym Uchwałą Nr XXIX/217/2002 Rady Gminy w Jasienicy Rosielnej z dnia 30.04.2002 r., z późn. zm., przedmiotowe działki położone w Orzechówce, gm. Jasienica Rosielna zlokalizowane są następująco:

- działki ewid. nr **682 i 705** położone są w terenach rolnych,
- działki ewid. nr **701 i 704** położone są w 25 % w terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w 25 % w terenach potencjalnego rozwoju mieszkalnictwa, a w 50 % w terenach rolnych,
- działka ewid. nr **489** położona jest w terenach rolnych przeznaczonych do zalesienia oraz dodatkowo w obszarze predysponowanym do lokalizacji elektrowni wiatrowej

Nieruchomości są wykorzystywane zgodnie ze swoim przeznaczeniem.

8. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

8.1. Aspekt ekonomiczny i społeczny

Gmina Jasienica Rosielna jest położona w południowej części województwa podkarpackiego. Od północy graniczy z gminą Domaradz, od wschodu z gminą Brzozów, od południa z gminą Haczów, a od zachodu z gminą Korczyn. Powierzchnia gminy ogółem wynosi 5755 ha, z czego około 63% stanowią użytki rolne, a około 27% lasy. Gmina położona jest w regionie Pogórza Środkowo-Beskidzkiego w subregionie zwanym Pogórze Dynowskie. Około 65% powierzchni gminy, a w szczególności miejscowości Orzechówka i Wola Jasienicka oraz część Jasienicy Rosielnej, opasane jest od zachodu i południa wałem wzgórz wchodzących w skład pasma Suchej Góry o wys. 591m. Od wschodu obszar ten ogrodzony jest pasmem wzniesień wzdłuż doliny Stobnicy, ciągnącym się od Domaradza w kierunku południowo wschodnim w stronę doliny Sanu z kulminacją na górze Św. Michała w centrum Bliznego.

Przez teren gminy przebiegają ważne drogi przelotowe: do przejścia granicznego ze Słowacją w Barwinku oraz w Bieszczady. Dobrze rozwiniętej komunikacji i infrastrukturze komunalnej towarzyszy czyste środowisko, urozmaicony krajobraz i wspaniałe zabytki. Nie ma tu większych zakładów przemysłowych, dominującą rolę odgrywa rolnictwo (użytki rolne 62% powierzchni gminy), związane z nim drobne przedsiębiorstwa produkcyjno-handlowo-usługowe oraz przetwórstwo drzewne. Na terenie gminy występują trzy rodzaje rzeźby terenu. Pas ciągnący się wzdłuż doliny rzeki Stobnicy, środkiem gminy, posiada rzeźbę płasko równinną. Od zachodu krajobraz staje się pofałdowany o wysokościach względnych 20- 50 m. Natomiast krańce wschodnie (Blizne) i zachodnie (Wola Jasienicka) to obszar pokryty wysokimi wzgórzami (Michalek, Polom). Cennym bogactwem naturalnym są lasy (ok. 27% powierzchni gminy).

Orzechówka – wieś w Polsce położona w województwie podkarpackim, w powiecie brzozowskim, w gminie Jasienica Rosielna.

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.

Ze względu na ograniczoną ilość transakcji podobnymi nieruchomościami na rynku gminy Jasienica Rosielna, analizę rozszerzono na rynek gminy Domaradz, Dydnia i Nozdrzec.

Obrót nieruchomościami rolnymi na rynku lokalnym 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, jak stworzenie miejsca pracy, czy odtworzenie siedliska. Powyższa sytuacja sprawia, że nieruchomości rolne w większości nabywane są w celu powiększenia 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 7 500 – 18 125 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.

Największy wpływ na wartość nieruchomości rolnych, zlokalizowanych na rynku lokalnym, przypisano następującym atrybutom: lokalizacja (30%), dojazd (25%), jakość bonitacyjna (10%), poziom kultury rolnej (15%), ukształtowanie i wielkość działki (20%).

1. Lokalizacja:
 - bardzo dobra – położenie w bliskiej odległości od zabudowań,
 - dobra – położenie w średniej odległości od zabudowań,
 - zła – położenie na obrzeżach wsi, w znacznym oddaleniu od zabudowań
2. Dojazd:
 - bardzo dobry – dojazd bezpośrednio z urzędzonej drogi dojazdowej do pól lub dojazd z dróg gruntowych bocznych,
 - dobry – przez działki sąsiednie lub brak dojazdu
3. Jakość bonitacyjna:
 - bardzo dobra – $W_B > 1,3$; - wysoka,
 - dobra – $W_B = 1,1 - 1,3$; - wysoka,
 - przeciętna - $W_B = 0,8 - 1,1$; średnia,
 - słaba – $W_B = 0,4 - 0,8$; - średnia,
 - bardzo słaba – $W_B < 0,4$; niska
4. Poziom kultury rolnej:
 - wysoki – działka uprawiana, brak chwastów, szkodników,
 - średni – działka uprawiana, średnio zachwaszczona,
 - niski – działka nie uprawiana, zachwaszczona
5. Ukształtowanie i wielkość działki:
 - bardzo dobre - kształt regularny, teren płaski lub lekko pochyły, powierzchnia powyżej 0,50 ha,
 - średnie - kształt nieregularny, teren zróżnicowany, powierzchnia równa lub poniżej 0,50 ha

W odniesieniu do nieruchomości rolnych zlokalizowanych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, ze względu na umiarkowaną ilość transakcji nieruchomościami podobnymi w gminie Jasienica Rosielna, analizę rozszerzono na rynek sąsiednich gmin w powiecie brzozowskim.

Na analizowanym rynku 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, w zależności od cech wpływających na ich wartość kształtują się w przedziale 1,90 – 5,00 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 gruntowych 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 lub w pośredniej części wsi,
 - zła – położenie w peryferyjnej części wsi
2. Dojazd:
 - bardzo dobry – dojazd z drogi głównej lub dojazd z drogi bocznej utwardzonej, z dogodnym dostępem do drogi głównej,
 - dobry – dojazd z dróg bocznych utwardzonych,
 - zły – dojazd z dróg gruntowych lub przez działki sąsiednie
3. Uzbrojenie działki:
 - pełne lub częściowe,
 - brak – z możliwością uzbrojenia,
4. Otoczenie nieruchomości:
 - korzystne – brak uciążliwości otoczenia, bardzo dobre warunki inwestycyjne, korzystne sąsiedztwo,
 - średnie - brak uciążliwości otoczenia, dobre warunki inwestycyjne
5. Możliwość zabudowy:
 - bardzo dobra - zabudowa działki nie utrudniona,
 - średnia - istnienie cech utrudniających zabudowę działki (ze względu na ukształtowanie terenu, powierzchnię, kształt działki, itp.)

Na rynku lokalnym, tj. w gminie Jasienica Rosielna, obrót podobnymi budynkami mieszkalnymi jest umiarkowany, dlatego analizą objęto rynek powiatu brzozowskiego. W większości przedmiotem transakcji na lokalnym rynku są nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi kilkunastoletnimi, o podobnym stopniu zużycia jak przedmiotowa nieruchomość, co pozwala na porównanie ich z nieruchomością wycenianą, po uwzględnieniu różnic w cechach wpływających na ich cenę. W ostatnim czasie zauważa się coraz większy popyt na działki zabudowane 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. Mniejszym popytem cieszą się budynki mieszkalne o dużej powierzchni i dużym zużyciu funkcjonalnym, z koniecznością przeprowadzenia remontu i niejednokrotnie częściowej przebudowy budynku. Ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, kształtują się w zależności od lokalizacji i rodzaju zabudowy w granicach 640-1840 zł/m² powierzchni użytkowej budynku.

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 budynkami mieszkalnymi na rynku lokalnym mają następujące atrybuty: lokalizacja (30%), stan techniczny budynku (25%), zagospodarowanie działki (20%), standard wykończenia obiektu (15%), powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego (10%).

1. Lokalizacja:

- bardzo dobra - położenie w centrum wsi lub w jego pobliżu lub położenie na obrzeżach wsi w sąsiedztwie terenów leśnych, z dogodnym dostępem do drogi głównej,
- dobra – położenie w pośredniej części wsi,
- zła - 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 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,
- złe - 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:

- bardzo korzystna – 101 - 130 m²,
- korzystna - poniżej 101 m² lub powyżej 130 m²

8.2. Obszar rynku

Ze względu na ograniczony obrót podobnymi nieruchomościami analizą objęto rynek powiatu brzozowskiego.

8.3. Okres badania rynku

Analizą objęto okres od I.2015 r. do dnia wyceny.

9. Sposób wyceny

9.1. Rodzaj określanej 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, działając z rozeznaniami i postępując rozważnie oraz nie znajdując 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 działek niezabudowanych zastosowano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej, natomiast dla określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym zastosowano podejście porównawcze, metodę 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 korygowania ceny średniej** do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

- 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) 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 zakresów 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}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- 11) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n u_i \quad \text{gdzie:}$$

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,
 n - liczba współczynników korygujących.

- 12) 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** 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 udziału 1/3 cz. w działce ewid. nr 489**

- Wartość rynkowa działki ewid. nr 489

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 [zł]	Wartość transakcji [zł]	Data transakcji
1	Krzemienna	0,1800	11 111,10	2 000,00	06.2016
2	Temeszów	1,7900	13 966,50	25 000,00	06.2016
3	Wyderna	0,0900	11 111,10	1 000,00	08.2016
4	Golcowa	0,2800	7 500,00	2 100,00	10.2016
5	Izdebki	0,3700	12 189,20	4 510,00	11.2016
6	Golcowa	0,4200	10 952,40	4 600,00	11.2016
7	Golcowa	0,4000	13 150,00	5 260,00	11.2016
8	Golcowa	0,1200	13 166,70	1 580,00	11.2016
9	Wyderna	0,2340	17 094,00	4 000,00	12.2016
10	Hłudno	0,2783	10 779,70	3 000,00	03.2017
11	Nozdrzec	0,2003	9 985,00	2 000,00	03.2017
12	Hłudno	0,2079	10 726,30	2 230,00	06.2017
13	Krzemienna	0,8000	18 125,00	14 500,00	08.2017
14	Wyderna	0,2700	9 259,30	2 500,00	08.2017
15	Wyderna	0,2500	10 000,00	2 500,00	08.2017
16	Wesoła	0,2500	8 400,00	2 100,00	09.2017
17	Nozdrzec	0,2027	14 800,20	3 000,00	11.2017
18	Wesoła	0,1600	17 500,00	2 800,00	01.2018
19	Izdebki	0,1545	12 945,00	2 000,00	01.2018
20	Krzemienna	0,3086	9 721,30	3 000,00	02.2018
21	Hłudno	0,2768	11 380,10	3 150,00	03.2018
22	Wesoła	0,5700	10 000,00	5 700,00	03.2018
23	Izdebki	0,6100	16 393,40	10 000,00	03.2018
24	Huta Poręby	0,7343	12 256,60	9 000,00	04.2018
25	Dydnia	0,3200	15 750,00	5 040,00	04.2018
26	Izdebki	0,6100	16 393,40	10 000,00	04.2018
27	Wesoła	0,5200	9 615,40	5 000,00	07.2018

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.

1) Ustalenie ceny minimalnej, maksymalnej i średniej

Spośród 27 analizowanych nieruchomości rolnych przedstawionych w tabeli nr 4, dla potrzeb wyceny wyodrębniono nieruchomości o najniższej i najwyższej cenie transakcyjnej za 1 ha.

Nieruchomości te oznaczono w następujący sposób:

A - nieruchomość położona w miejscowości Krzemienna; $C_{\max} = 18\ 125,00\ \text{zł / ha}$ (Rep. A nr 2562/2017),

B - nieruchomość położona w miejscowości Golcowa ; $C_{\min} = 7\ 500,00\ \text{zł / ha}$ (Rep. A nr 4759/2016)

- cena średnia wyniosła $C_{\text{sr}} = 12\ 380,40\ \text{zł/ha}$

A – nieruchomość położona w miejscowości Krzemienna, obejmująca działkę ewid. o pow. 0,8000 ha, zlokalizowaną w pośredniej części wsi, w bliskiej odległości od zabudowań. Teren działki jest lekko pochyły, użytkowany rolniczo. Kształt działki nieregularny, wieloboczny. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą boczną gruntową. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią nieruchomości gruntowe niezabudowane, użytkowane rolniczo oraz nieruchomości leśne. W bliskim sąsiedztwie nieruchomości zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nieruchomość zlokalizowana jest w czwartym okręgu podatkowym, współczynnik bonitacji gleby wynosi 0,8 – przeciętna jakość bonitacyjna gleby.
Data transakcji: 08.08.2017 r.; Cena: 14 500,00 zł (18 125,00 zł/ha); Rep. A nr 2562/2017.

B – nieruchomość położona w miejscowości Golcowa, obejmująca działkę ewid. o pow. 0,2800 ha, zlokalizowaną w peryferyjnej części wsi, w znacznym oddaleniu od zabudowań. Teren działki jest znacznie pochyły, częściowo zakrzaczony. Kształt działki nieregularny, wieloboczny. Działka nie posiada urządzonego dojazdu. Dojazd do działki odbywa się przez działki sąsiednie. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią nieruchomości gruntowe niezabudowane, rolne i leśne. Nieruchomość zlokalizowana jest w trzecim okręgu podatkowym, współczynnik bonitacji gleby wynosi 0,5 – słaba jakość bonitacyjna gleby.
Data transakcji: 25.10.2016 r.; Cena: 2 100,00 zł (7 500,00 zł/ha); Rep. A nr 4759/2016.

W celu ustalenia wartości nieruchomości niezbędne jest określenie wag cech rynkowych, mających wpływ na tę wartość. Ze względu na brak transakcji nieruchomościami różniącymi się tylko jedną cechą, wagi cech przyjęto na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości i analizy własnej rynku, na którym te nieruchomości się znajdują.

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

Tabela nr 5

Lp.	Rodzaj cechy	Charakterystyka cech nieruchomości gruntowych		
		Działka wyceniana	Działka C _{min}	Działka C _{max}
1.	Lokalizacja	Zła	Zła	Bardzo dobra
2.	Dojazd	Dobry	Dobry	Bardzo dobry
3.	Jakość bonitacyjna	Niska	Średnia (-)	Średnia (+)
4.	Poziom kultury rolnej	Niski	Niski	Wysoki
5.	Ukształtowanie i wielkość działki	Średnie	Średnie	Bardzo dobre

2) Ustalenie zakresu i wartości współczynników korygujących

Na podstawie analizy danych z tabeli nr 4 dotyczących transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych, ustalono cenę średnią 12 380,40 zł/ha. Zatem zakres współczynników korygujących wynosi:

$$W_d = C_{\min} / C_{\text{sr}} = 7\,500,00 / 12\,380,40 = \mathbf{0,606}$$

$$W_g = C_{\max} / C_{\text{sr}} = 18\,125,00 / 12\,380,40 = \mathbf{1,464}$$

Tabela nr 6

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika U _i
			Dolny W _d	Górny W _g	
1.	Lokalizacja	30%	0,182	0,439	0,182
2.	Dojazd	25%	0,151	0,366	0,151
3.	Jakość bonitacyjna	10%	0,061	0,146	0,061
4.	Poziom kultury rolnej	15%	0,091	0,220	0,091
5.	Ukształtowanie i wielkość działki	20%	0,121	0,293	0,121
	Suma	100%	0,606	1,464	0,606

Wartość rynkową w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej oblicza się wg wzoru:

$$W_R = C_{\text{sr}} \cdot \sum_{i=1}^n u_i \quad \text{gdzie:}$$

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

Zatem:

$$W = 12\,380,40 \text{ zł/ha} * 0,606 = 7\,502,52 \text{ zł/ha}$$

Biorąc pod uwagę cechy działki jednakowe z nieruchomością o cenie minimalnej oraz różnice w cenie wynikające z zaokrągleń, wartość rynkową 1 ha gruntu przyjęto w wysokości ceny minimalnej.

$$W = 7\,500,00 \text{ zł/ha}$$

Ze względu na pokrycie działki samosiewami drzew i krzewów, dla oszacowania wartości rynkowej działki zastosowano współczynnik korekcyjny K w wysokości 1,1.

Powierzchnia przedmiotowej działki ewid. nr 489 wynosi 0,4000 ha. Zatem wartość rynkowa działki ewid. nr 489, położonej w miejscowości Orzechówka, gm. Jasienica Rosielna, wynosi:

$$W_{N(489)} = 0,4000 \text{ ha} * 7\,500,00 \text{ zł/ha} * 1,1 = 3\,300,00 \text{ zł}$$

$$W_{N(489)} = 3\,300 \text{ zł} \text{ (słownie: trzy tysiące trzysta złotych)}$$

- wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w działce ewid. nr 489

Wartość rynkową udziału 1/3 cz. w działce ewid. nr 489 stanowi iloczyn wartości rynkowej działki ewid. nr 489 i udziału 1/3 cz. Zatem wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w prawie własności do działki ewid. nr 489 wynosi:

$$W_U = W_{N(489)} * 1/3$$

$$W_U = 3\,300 \text{ zł} * 1/3$$

$$W_U = 1\,100,00 \text{ zł}$$

$$W_{U(489)} = 1\,100 \text{ zł} \text{ (słownie: jeden tysiąc sto złotych)}$$

10.2. Określenie wartości rynkowej udziału 1/3 cz. w działce ewid. nr 682

- wartość rynkowa działki ewid. nr 682

Podczas badania rynku zebrano informacje o następujących nieruchomościach zlokalizowanych na obszarze powiatu brzozowskiego, przedstawionych w tabeli nr 7.

Tabela nr 7

Lp.	Miejscowość	Pow. działki (m ²)	Cena transakcji (zł)	Cena za 1 m ²	Data transakcji (zł)
1	Zmiennica	2000	5 000,00	2,50	01.2017
2	Golcowa	1506	7 500,00	5,00	03.2017
3	Przysietnica	1163	3 000,00	2,60	04.2017
4	Zmiennica	2700	5 000,00	1,90	05.2017
5	Stara Wieś	1900	6 000,00	3,20	06.2017
6	Domaradz	900	1 800,00	2,00	06.2017
7	Domaradz	1100	3 000,00	2,70	07.2017
8	Humniska	5497	13 200,00	2,40	07.2017
9	Domaradz	600	2 500,00	4,20	09.2017
10	Turze Pole	1900	5 000,00	2,60	11.2017
11	Domaradz	700	2 100,00	3,00	11.2017
12	Domaradz	1300	2 600,00	2,00	12.2017
13	Domaradz	1300	3 000,00	2,30	05.2018
14	Zmiennica	1000	3 000,00	3,00	06.2018

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.

2) Ustalenie ceny minimalnej, maksymalnej i średniej

Spśród 14 analizowanych nieruchomości rolnych przedstawionych w tabeli nr 7, dla potrzeb wyceny wyodrębniono nieruchomości o najniższej i najwyższej cenie transakcyjnej za 1 m².

Nieruchomości te oznaczono w następujący sposób:

A - nieruchomość położona w miejscowości Golcowa; $C_{\max} = 5,00 \text{ zł/m}^2$ (Rep. A nr 1015/2017),

B - nieruchomość położona w miejscowości Zmiennica; $C_{\min} = 1,90 \text{ zł/m}^2$ (Rep. A nr 1158/2107)

- cena średnia wyniosła $C_{\text{sr}} = 2,80 \text{ zł/m}^2$

A – nieruchomość położona w miejscowości Golcowa, gm. Domaradz, obejmująca działkę ewid. o pow. 1506 m², zlokalizowaną w pośrodku części wsi. Teren działki jest lekko pochyły w kierunku wschodnim, pokryty trawą oraz pojedynczymi samosiewami drzew. Kształt działki regularny, zbliżony do trapezu. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą boczną o nawierzchni utwardzonej, łączącą się z drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz droga dojazdowa. W otoczeniu dalszym zlokalizowane są obiekty handlowo-usługowe oraz nieruchomości rolne i leśne. Nieruchomość posiada częściowe uzbrojenie i zlokalizowana jest w terenach z dogodnym dostępem do urządzeń infrastruktury technicznej.

Data transakcji: 24.03.2017 r.; Cena: 7 500,00 zł; Rep. A nr 1015/2017.

B – nieruchomość położona w miejscowości Zmiennica, gm. Brzozów, obejmująca działkę ewid. o pow. 2700 m², zlokalizowaną w peryferyjnej części wsi. Teren działki jest pochyły, pokryty trawą oraz samosiewami drzew i krzewów. Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta. Działka nie posiada dostępu do dróg. Dojazd do nieruchomości odbywa się przez działki sąsiednie. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią działki rolne i leśne. W otoczeniu dalszym zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane. Nieruchomość nie posiada uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Data transakcji: 31.05.2017 r.; Cena: 5 000,00 zł; Rep. A nr 1158/2017.

W celu ustalenia wartości nieruchomości niezbędne jest określenie wag cech rynkowych, mających wpływ na tę wartość. Ze względu na brak transakcji nieruchomościami różniącymi się tylko jedną cechą, wagi cech przyjęto na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości i analizy własnej rynku, na którym te nieruchomości się znajdują.

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

Tabela nr 8

Lp.	Rodzaj cechy	Charakterystyka cech nieruchomości gruntowych		
		Działka wyceniana	Działka C_{\min}	Działka C_{\max}
1.	Lokalizacja	Zła	Zła	Bardzo dobra
2.	Dojazd	Zły	Zły	Bardzo dobry
3.	Uzbrojenie działki	Brak	Brak	Częściowe
4.	Otoczenie nieruchomości	Średnie	Średnie	Korzystne
5.	Możliwość zabudowy	Bardzo dobra	Średnia	Bardzo dobra

2) Ustalenie zakresu i wartości współczynników korygujących

Na podstawie analizy danych z tabeli nr 7 dotyczących transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych, ustalono cenę średnią 2,80 zł/m². Zatem zakres współczynników korygujących wynosi:

$$W_d = C_{\min} / C_{\text{sr}} = 1,90 / 2,80 = 0,679$$

$$W_g = C_{\max} / C_{\text{sr}} = 5,00 / 2,80 = 1,786$$

Tabela nr 9

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy %	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika U_i
			Dolny W_d	Górny W_g	
1.	Lokalizacja	35	0,237	0,625	0,237
2.	Dojazd	25	0,170	0,446	0,170
3.	Uzbrojenie działki	15	0,102	0,268	0,102
4.	Otoczenie nieruchomości	15	0,102	0,268	0,102
5.	Możliwość zabudowy	10	0,068	0,179	0,179
	Suma	100	0,679	1,786	0,790

Wartość rynkową w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej oblicza się wg wzoru:

$$W_R = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n u_i \quad \text{gdzie:}$$

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,
 n – liczba współczynników korygujących.

Zatem:

$$W = 2,80 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,790 = 2,21 \text{ zł/m}^2$$

$$\mathbf{W = 2,20 \text{ zł/m}^2}$$

Powierzchnia przedmiotowej działki ewid. nr 682 wynosi 0,1400 ha. Zatem wartość rynkowa działki ewid. nr 682, położonej w miejscowości Orzechówka, gm. Jasienica Rosielna, wynosi:

$$W_{N(682)} = 1400 \text{ m}^2 \cdot 2,20 \text{ zł/m}^2 = 3\ 080,00 \text{ zł}$$

$$W_{N(682)} = 3\ 080 \text{ zł} \quad (\text{słownie: trzy tysiące osiemdziesiąt złotych})$$

- wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w działce ewid. nr 682

Wartość rynkową udziału 1/3 cz. w działce ewid. nr 682 stanowi iloczyn wartości rynkowej działki ewid. nr 682 i udziału 1/3 cz. Zatem wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w prawie własności do działki ewid. nr 682 wynosi:

$$W_U = W_{N(682)} \cdot 1/3$$

$$W_U = 3\ 080 \text{ zł} \cdot 1/3$$

$$W_U = 1\ 026,67 \text{ zł}$$

$$\mathbf{W_{U(682)} = 1\ 027 \text{ zł}} \quad (\text{słownie: jeden tysiąc dwadzieścia siedem złotych})$$

10.3. Określenie wartości rynkowej udziału 1/3 cz. w działce ewid. nr 705

- wartość rynkowa działki ewid. nr 705

Dla oszacowania wartości rynkowej działki ewid. nr 705 przyjęto transakcje nieruchomościami opisanymi w tabeli nr 7 oraz takie same cechy i wagi cech wpływające na poziom cen.

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

Tabela nr 10

Lp.	Rodzaj cechy	Charakterystyka cech nieruchomości gruntowych		
		Działka wyceniana	Działka C_{min}	Działka C_{max}
1.	Lokalizacja	Zła	Zła	Bardzo dobra
2.	Dojazd	Zły	Zły	Bardzo dobry
3.	Uzbrojenie działki	Częściowe	Brak	Częściowe
4.	Otoczenie nieruchomości	Korzystne	Średnie	Korzystne
5.	Możliwość zabudowy	Bardzo dobra	Średnia	Bardzo dobra

2) Ustalenie zakresu i wartości współczynników korygujących

Na podstawie analizy danych z tabeli nr 7 dotyczących transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych, ustalono cenę średnią 2,80 zł/m². Zatem zakres współczynników korygujących wynosi:

$$W_d = C_{min} / C_{sr} = 1,90 / 2,80 = \mathbf{0,679}$$

$$W_g = C_{max} / C_{sr} = 5,00 / 2,80 = \mathbf{1,786}$$

Tabela nr 11

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy %	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika U_i
			Dolny W_d	Górny W_g	
1.	Lokalizacja	35	0,237	0,625	0,237
2.	Dojazd	25	0,170	0,446	0,170
3.	Uzbrojenie działki	15	0,102	0,268	0,268
4.	Otoczenie nieruchomości	15	0,102	0,268	0,268
5.	Możliwość zabudowy	10	0,068	0,179	0,179
	Suma	100	0,679	1,786	1,122

Wartość rynkową w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej oblicza się wg wzoru:

$$W_R = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n u_i \quad \text{gdzie:}$$

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,
 n – liczba współczynników korygujących.

Zatem:

$$W = 2,80 \text{ zł/m}^2 \cdot 1,122 = 3,14 \text{ zł/m}^2$$

$$\mathbf{W = 3,10 \text{ zł/m}^2}$$

Powierzchnia przedmiotowej działki ewid. nr 705 wynosi 0,1100 ha. Zatem wartość rynkowa działki ewid. nr 705, położonej w miejscowości Orzechówka, gm. Jasienica Rosielna, wynosi:

$$W_{N(705)} = 1100 \text{ m}^2 \cdot 3,10 \text{ zł/m}^2 = 3\,410,00 \text{ zł}$$

$$W_{N(705)} = 3\,410 \text{ zł} \quad (\text{słownie: trzy tysiące czterysta dziesięć złotych})$$

- wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w działce ewid. nr 705

Wartość rynkową udziału 1/3 cz. w działce ewid. nr 705 stanowi iloczyn wartości rynkowej działki ewid. nr 705 i udziału 1/3 cz. Zatem wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w prawie własności do działki ewid. nr 705 wynosi:

$$W_U = W_{N(705)} \times 1/3$$

$$W_U = 3\,410 \text{ zł} \times 1/3$$

$$W_U = 1\,136,67 \text{ zł}$$

$$\mathbf{W_{U(705)} = 1\,137 \text{ zł}} \quad (\text{słownie: jeden tysiąc sto trzydzieści siedem złotych})$$

10.4. Określenie wartości rynkowej udziału 1/3 cz. w działkach ewid. nr 701 i 704 zabudowanych budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą

- wartość rynkowa działek ewid. nr 701 i 704

Podczas badania rynku zebrano informacje o następujących nieruchomościach, przedstawionych w tabeli 12.

Tabela nr 12

Lp.	Miejscowość	Pow. działki (m ²)	Pow. uż. budynku	Cena za 1 m ²	Wartość transakcji	Data transakcji
1	Jasienica Rosielna	3416	125,00	1840,00	230 000,00	04.2015
2	Krzywe	10600	110,00	1090,90	120 000,00	07.2015
3	Domaradz	1423	150,00	980,00	147 000,00	08.2015
4	Przysietnica	3640	80,00	1262,50	101 000,00	05.2016
5	Domaradz	3200	100,00	840,00	84 000,00	07.2016
6	Siedliska	512	70,00	642,90	45 000,00	11.2016
7	Haczów	6100	140,00	821,40	115 000,00	01.2017
8	Niebocko	2836	83,00	698,80	58 000,00	01.2017
9	Przysietnica	3640	93,00	849,50	79 000,00	08.2017
10	Zmiennica	1300	132,00	1742,40	230 000,00	02.2018

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, 5, 7 z tabeli nr 12, które oznaczono w następujący sposób:

A – nieruchomość zabudowana położona w Domaradzu; cena 980,00 zł/ m² p.u. (Rep. nr 1432/2015)

B – nieruchomość zabudowana położona w Domaradzu; cena 840,00 zł/ m² p.u. (Rep. nr 1191/2016)

C – nieruchomość zabudowana położona w Haczowie; cena 821,40 zł/ m² p.u. (Rep. nr 178/2017)

A – nieruchomość położona w miejscowości Domaradz, w centralnej części wsi, obejmująca działkę ewid. o pow. 1423 m², zabudowaną murowanym budynkiem mieszkalnym, parterowym, z poddaszem użytkowym, krytym blachą, wyposażonym we wszystkie media (woda, prąd, gaz), o pow. użytkowej ok. 150 m². Dodatkową zabudowę pomocniczą działki stanowi budynek gospodarczy, murowany, kryty blachą, o pow. użytkowej ok. 100 m². Ponadto, na działce znajduje się studnia. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą gruntową. Teren działki jest płaski. Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane.

Data transakcji: 07.08.2015 r.; Cena: 147 000,00 zł (tj. 980,00 zł/m² p.u.), Rep. A nr 1432/2015.

B – nieruchomość położona w miejscowości Domaradz, w peryferyjnej części wsi, obejmująca działkę ewid. o pow. 3200 m², zabudowaną murowanym budynkiem mieszkalnym, częściowo podpiwniczonym, krytym eternitem, o pow. użytkowej ok. 100 m², wybudowanym w 1966 r. Dodatkową zabudowę pomocniczą działki stanowi drewniany budynek gospodarczy, kryty eternitem o pow. użytkowej 100 m², wybudowany w 1969 r. oraz drewniany garaż o pow. użytkowej 15,00 m², wybudowany w 1985 r. Zabudowa pomocnicza przeznaczona do remontu. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą boczną utwardzoną. Teren działki jest pochyły. Kształt działki nieregularny, wieloboczny. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane.

Data transakcji: 12.07.2016 r.; Cena: 84 000,00 zł (tj. 840,00 zł/m² p.u.), Rep. A nr 1191/2016.

C – nieruchomość położona w miejscowości Haczów, w peryferyjnej części wsi, obejmująca działki ewid. tworzące funkcjonalną całość o łącznej pow. 6100 m², zabudowane murowanym budynkiem mieszkalnym, wybudowanym w latach 80-tych XX w. o pow. użytkowej ok. 140 m². Dodatkową zabudowę pomocniczą działki stanowi budynek gospodarczy. Budynki przeznaczone do remontu (m.in. wymiana dachu, stolarki okiennej, remont łązienek). Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą boczną o nawierzchni utwardzonej. Teren kompleksu jest zróżnicowany. Kształt kompleksu nieregularny, wieloboczny. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane.

Data transakcji: 18.01.2017 r.; Cena: 115 000,00 zł (tj. 821,40 zł/m² p.u.), Rep. A nr 178/2017.

Na podstawie zebranych informacji wynika, że w okresie od IV.2015 r. – do dnia wyceny

- najwyższą cenę 1840,00 zł / m² p.u. zanotowano w Jasienicy Rosielnej,
- najniższą cenę 642,90 zł / m² p.u. zanotowano w Siedliskach

zatem

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

$$\Delta C = 1840,00 - 642,90 = 1197,10 \text{ zł}$$

$$\Delta C = 1197,10 \text{ zł}$$

Suma przyjętych wag wynosi 100 % i odnosi się do różnicy $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$, tj. 1197,10 zł.

Każdej z wag można przypisać zakres kwotowy, co wykazano w tabeli 13.

Tabela nr 13

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)
1	Lokalizacja	30	359,13
2	Stan techniczny budynku	25	299,28
3	Zagospodarowanie działki	20	239,42
4	Standard wykończenia obiektu	15	179,56
5	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10	119,71
	Suma	100	1197,10

Porównanie cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównania przedstawiono w tabeli 14.

Tabela nr 14

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	A	B	C
1.	Lokalizacja	Zła	Bardzo dobra	Zła	Zła
2.	Stan techniczny budynku	Dobry	Zadawalający	Zadawalający	Zadawalający
3.	Zagospodarowanie działki	Bardzo dobre	Bardzo dobre	Bardzo dobre	Bardzo dobre
4.	Standard wykończenia obiektu	Średni	Niski	Niski	Niski
5.	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna

1. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości A.

Tabela nr 15

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1	Lokalizacja	30	359,13	- 359,13
2	Stan techniczny budynku	25	299,28	+ 299,28
3	Zagospodarowanie działki	20	239,42	-
4	Standard wykończenia obiektu	15	179,56	+ 179,56
5	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10	119,71	-
	Suma	100	1197,10	+ 119,71

$W = 980,00 \text{ zł/m}^2 + 119,71 = 1099,71 \text{ zł/m}^2$ p.u. budynku

2. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości B.

Tabela nr 16

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1	Lokalizacja	30	359,13	-
2	Stan techniczny budynku	25	299,28	+ 299,28
3	Zagospodarowanie działki	20	239,42	-
4	Standard wykończenia obiektu	15	179,56	+ 179,56
5	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10	119,71	-
	Suma	100	1197,10	+ 478,84

$W = 840,00 \text{ zł/m}^2 + 478,84 = 1318,84 \text{ zł/m}^2$ p.u. budynku

3. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości C.

Tabela nr 17

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1	Lokalizacja	30	359,13	-
2	Stan techniczny budynku	25	299,28	+ 299,28
3	Zagospodarowanie działki	20	239,42	-
4	Standard wykończenia obiektu	15	179,56	+ 179,56
5	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10	119,71	-
	Suma	100	1197,10	+ 478,84

$$W = 821,40 \text{ zł/m}^2 + 478,84 = 1300,24 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u. budynku}$$

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

$$W = (1099,71 + 1318,84 + 1300,24) / 3$$

$$W = 1239,60 \text{ zł/m}^2$$

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi **77,60 m²**. Zatem wartość rynkowa kompleksu działek ewid. nr 701 i 704 o łącznej pow. 4100 m², zabudowanych budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą wg stanu na dzień wyceny wynosi:

$$W_{N(701 \text{ i } 704)} = 77,60 \text{ m}^2 * 1239,60 \text{ zł/m}^2 = 96 \text{ 192,96 zł}$$

$$W_{N(701 \text{ i } 704)} = 96 \text{ 193 zł (słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sto dziewięćdziesiąt trzy złote)}$$

- wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w działkach ewid. nr 701 i 704

Wartość rynkową udziału 1/3 cz. w działkach ewid. nr 701 i 704 stanowi iloczyn wartości rynkowej działek ewid. nr 701 i 704 i udziału 1/3 cz. Zatem wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w prawie własności do działek ewid. nr 701 i 704 zabudowanych budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą wynosi:

$$W_U = W_{N(701 \text{ i } 704)} \times 1/3$$

$$W_U = 96 \text{ 193 zł} \times 1/3$$

$$W_U = 32 \text{ 064,33 zł}$$

$$W_{U(701, 704)} = 32 \text{ 064 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące sześćdziesiąt cztery złote)}$$

10.5. Wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w nieruchomości obejmującej działki ewid. nr 489, 682, 705 oraz 701 i 704

Wartość rynkową udziału 1/3 cz. w nieruchomości stanowi suma wartości rynkowych udziałów w poszczególnych działkach.

Zestawienie wartości rynkowych udziałów 1/3 cz. w poszczególnych działkach

Tabela nr 18

Lp.	Nr działki	Powierzchnia [ha]	Wartość rynkowa [zł]	Wartość rynkowa udziału 1/3 cz. [zł]
1.	489	0,40	3 300,00	1 100 zł (słownie: jeden tysiąc sto złotych)
2.	682	0,14	3 080,00	1 027 zł (słownie: jeden tysiąc dwadzieścia siedem złotych)
3.	705	0,11	3 410,00	1 137 zł (słownie: jeden tysiąc sto trzydzieści siedem złotych)
4.	701 i 704	0,41	96 193,00	32 064 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące sześćdziesiąt cztery złote)
	Razem:		105 983	35 328 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy trzysta dwadzieścia osiem złotych)

10.6. Określenie wartości rynkowej udziału 1/3 cz. w nieruchomości 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 (art. 965 kpc).

1. Wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w działce ewid. nr **489** dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{W(489)} = 1\ 100 \times 0,75 = 825,00 \text{ zł}$$

$$\mathbf{W_{W(489)} = 825 \text{ zł}}$$
 (słownie: osiemset dwadzieścia pięć złotych)

2. Wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w działce ewid. nr **682** dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{W(682)} = 1\ 027 \times 0,75 = 770,25 \text{ zł}$$

$$\mathbf{W_{W(682)} = 770 \text{ zł}}$$
 (słownie: siedemset siedemdziesiąt złotych)

3. Wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w działce ewid. nr **705** dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{W(705)} = 1\ 137 \times 0,75 = 852,75 \text{ zł}$$

$$\mathbf{W_{W(705)} = 853 \text{ zł}}$$
 (słownie: osiemset pięćdziesiąt trzy złote)

4. Wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w działkach ewid. nr **701 i 704** dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{W(701 \text{ i } 704)} = 32\ 064 \times 0,75 = 24\ 048,00 \text{ zł}$$

$$\mathbf{W_{W(701 \text{ i } 704)} = 24\ 048 \text{ zł}}$$
 (słownie: dwadzieścia cztery tysiące czterdzieści osiem złotych)

11. Wynik końcowy, wnioski i uzasadnienie

Jak wynika z powyższych obliczeń, oszacowana na dzień 27.09.2018 r. wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w prawie własności do nieruchomości gruntowej, obejmującej niezabudowane działki ewid. nr 489, 682, 705 oraz działki ewid. nr 701 i 704 zabudowane budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą, położone w miejscowości Orzechówka, gm. Jasienica Rosielna, powiat brzozowski, kształtuje się wg poniższego zestawienia.

Tabela nr 19

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w nieruchomości [zł]	Wartość rynkowa udziału 1/3 cz. w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży [zł]
1.	Działka nr 489	1 100	825
2.	Działka nr 682	1 027	770
3.	Działka nr 705	1 137	853
4.	Działki nr 701 i 704	32 064	24 048
	Razem:	35 328	26 496

Biorąc pod uwagę, że oszacowane na dzień wyceny wartości rynkowe 1 m² powierzchni użytkowej budynku 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 nieruchomości po dniu wizji lokalnej.

- 12.2. Informacje dotyczące powierzchni użytkowej budynku przyjęto na podstawie obmiaru dokonanego w dniu wizji lokalnej.
- 12.3. Informacje dotyczące stanu technicznego budynku 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 i w dokumentacji przedłożonej przez Zamawiającego 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 19 października 2018 r.

Autor opracowania:

Alicja Rajchel

13. Załączniki do operatu szacunkowego

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