

WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

34-222 Zawoja, Zawoja 1966

tel/fax (33) 877-52-31

(601) 87-09-08

wycena@data.pl

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

Określenie wartości rynkowej nieruchomości
położonej w Łączanach, gmina Brzeźnica
powiat wadowicki, województwo małopolskie

Adres: Łączany, ul. Nowowiejska 19

Działki nr ew. 717, 748, 852/4 Obręb 0007 Łączany



Autor operatu:

Sobczak – Mędrala Marta

Rzecznawca Majątkowy nr upr. 3308

Zawoja, 5 marzec 2020 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Zleceniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Obrębie 0007 Łączany, gmina Brzeźnica, powiat wadowicki, województwo małopolskie.

Przedmiotem wyceny są:

- Niezabudowana działka nr ew. 717 Obręb 0007 Łączany o powierzchni 0,0159 ha tj. 159 m²,
- Niezabudowana działka nr ew. 748 Obręb 0007 Łączany o powierzchni 0,2283 ha tj. 2283 m²,
- Działka nr ew. 852/4 Obręb 0007 Łączany o powierzchni 0,0340 ha tj. 340 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny; (**Adres: Łączany, ul.**

Nowowiejska 19)

KW KR1W/00068934/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Wadowicach .

Zakres wyceny: wartość rynkowa prawa własności nieruchomości według stanu na dzień wizji lokalnej.

Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.

Stan prawny.

KW KR1W/00068934/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Wadowicach

OSZACOWANE WARTOŚCI:

Niezabudowana działka nr ew. 717 Obręb 0007 Łączany o powierzchni 0,0159 ha tj. 159 m² (udział ½ należący do Moniki Kwit):

916,00 zł

Słownie: dziewięćset szesnaście złotych.

Niezabudowana działka nr ew. 748 Obręb 0007 Łączany o powierzchni 0,2283 ha tj. 2283 m² (udział ½ należący do Moniki Kwit):

46.128,00 zł

Słownie: czterdzieści sześć tysięcy sto dwadzieścia osiem złotych.

Działka nr ew. 852/4 Obręb 0007 Łączany o powierzchni 0,0340 ha tj. 340 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym; Adres: Łączany, ul. Nowowiejska 19 po uwzględnieniu służebności osobistej na rzecz Janiny Kwit (udział ½ należący do Moniki Kwit):

57.954,00 zł

w tym wartość gruntu działki nr ew. 852/4(udział 1/2): 7.546,00 zł

Słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery złote.

SPIS TREŚCI:

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
I. CZĘŚĆ OGÓLNA	5
1. Zleceniodawca	5
2. Przedmiot i zakres wyceny	5
3. Cel wyceny	5
4. Stan prawny	5
5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny	12
6. Źródła informacji	13
7. Metoda wyceny	13
8. Daty istotne dla wyceny	14
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	15
1. Dane ogólne	15
2. Opis działek	16
3. Opis budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr ew. 852/4.	19
III. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 852/4 WRAZ ZABUDOWĄ	20
1. Analiza rynku	20
2. Opis obiektów przyjętych do porównania	20
3. Określenie wartości cech różnicujących	21
4. Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego	22
5. Określenie wartości 1 m ² nieruchomości	22
6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	22
7. Analiza wyników i wnioski	23
IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 748, 852/4.	25
1. Analiza rynku nieruchomości	25
2. Zakres kwotowy cech różnicujących	26
3. Wycena działki nr ew. 852/4	27
4. Wycena działki nr ew. 748	30
5. Analiza wyników i wnioski	32
V. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 717.	33
1. Analiza rynku nieruchomości	33
2. Zakres kwotowy cech różnicujących	34
3. Wycena działki nr ew. 717	35
4. Analiza wyników i wnioski	37
VI. OKREŚLENIE WARTOŚCI UPRAWNIEN WYNIKAJĄCYCH Z PRAWA OSOBISTEGO - DOŻYWOTNIEJ, SŁUŻEBNOŚCI MIESZKANIA WPISANEJ W DZIALE III KSIĘGI WIECZYSTEJ.	38
VII. ZESTAWIENIE WARTOŚCI	40
VIII. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	40

I. CZĘŚĆ OGÓLNA .

1. Zleceniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Obrębie 0007 Łączany, gmina Brzeźnica, powiat wadowicki, województwo małopolskie.

Przedmiotem wyceny są:

- Niezabudowana działka nr ew. 717 Obręb 0007 Łączany o powierzchni 0,0159 ha tj. 159 m²,
- Niezabudowana działka nr ew. 748 Obręb 0007 Łączany o powierzchni 0,2283 ha tj. 2283 m²,
- Działka nr ew. 852/4 Obręb 0007 Łączany o powierzchni 0,0340 ha tj. 340 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym; (**Adres: Łączany, ul. Nowowiejska 19**)

KW KR1W/00068934/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Wadowicach .

Zakres wyceny: wartość rynkowa prawa własności nieruchomości według stanu na dzień wizji lokalnej.

3. Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wiarygodności kredytodawcy.

4. Stan prawny.

Właściciele nieruchomości:

- Monika Maria Kwit w udziale 2/4 części,
- Dawid Grzegorz Tomski w udziale 1/4 części,
- Kamil Janusz Tomski w udziale 1/4 części

KW KR1W/00068934/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Wadowicach.

Księgę wieczystą badano 05.03.2020

KR1W/00068934/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Wadowicach

Nieruchomość gruntowa

Dział I

województwo małopolskie

powiat wadowicki

gmina Brzeźnica

miejsowość Łączany

Działki nr ew. 717, 748, 852/4

Obszar: 0,2782 ha

Dział I Sp

Brak wpisu

Dział II

Monika Maria Kwit w udziale 2/4 części, Dawid Grzegorz Tomski w udziale 1/4 części, Kamil Janusz Tomski w udziale 1/4 części

Dział III

Ograniczone prawo rzeczowe

Dożywotnia, osobista służebność mieszkania w budynku mieszkalnym jednorodzinnym ozn. nr 165 na rzecz Janiny Kwit córki Franciszka i Józefy

Dział IV

Brak wpisu

Badanie ewidencji gruntów przeprowadzono dnia 05.03.2020 roku.

województwo małopolskie

powiat wadowicki

Jednostka ewidencyjna Brzeźnica

Obręb: 0007 Łączany

Działki nr ew. 717, 748, 852/4 Obręb 0007 Łączany zgodnie z ewidencją gruntów mają łączną powierzchnię 0,2782 ha tj. 2782 m².

KW KR1W/00068934/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Wadowicach.

Nr ew.	Pow. w ha	Użytki
717	0,0159	R III a
748	0,2283	R III a
852/4	0,0340	B

Numer działki:	717
Identyfikator:	121802_2.0007.717
Obręb ewidencyjny:	Łączany
Arkusz:	172.221.123
Jednostka rejestrowa:	G499
Numer KW:	- brak uprawnień -
Powierzchnia ewid. [ha]:	0.0159
Klasoużytki:	RIIIa
Adres:	
Atrybuty dodatkowe:	

Numer działki:	748
Identyfikator:	121802_2.0007.748
Obręb ewidencyjny:	Łączany
Arkusz:	172.221.123; .171
Jednostka rejestrowa:	G499
Numer KW:	- brak uprawnień -
Powierzchnia ewid. [ha]:	0.2283
Klasoużytki:	RIIIa
Adres:	
Atrybuty dodatkowe:	

Numer działki:	852/4
Identyfikator:	121802_2.0007.852/4
Obręb ewidencyjny:	Łączany
Arkusze:	172-221-171
Jednostka rejestrowa:	G499
Numer KW:	- brak uprawnień -
Powierzchnia ewid. [ha]:	0.0340
Klasoużytki:	B
Adres:	
Atrybuty dodatkowe:	

Uwaga.

Nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy zapisami ewidencji gruntów a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej.

Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzono dnia 05.03.2020 roku.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźnica (Uchwała nr XXVI/220/2009 z dnia 30 czerwca 2009 r. Rady Gminy Brzeźnica w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego gminę Brzeźnica) przeznaczenie działek kształtuje się następująco:

Nr ew.	Przeznaczenie terenu
717	2.5R – tereny rolnicze
748	2.6MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
852/4	4.2MN2 - – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług





„§ 8.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MNI.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa; w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację dodatkowych funkcji związanych z różnymi - 38. formami działalności gospodarczej, rzemiosła i usług nieuciążliwych w ramach budynku mieszkalnego oraz wolnostojące obiekty usługowe zlokalizowane w ramach działki budowlanej planu, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające wg § 38.;
 - 3) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się możliwość realizacji:
 - a) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne,
 - b) miejsca postojowe, do dwóch garaży w ramach jednej działki,
 - c) sady, ogrody, zieleń, place zabaw.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
 - a) realizacja zabudowy w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych lub zespolonych z budynkami gospodarczymi,

- b) *powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki budowlanej planu; w przypadku przekroczenia tej wielkości w zabudowie istniejącej, wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów kubaturowych,*
- c) *powierzchnia terenów biologicznie czynnych w ramach terenu inwestycyjnego – min.45 %*
- d) *dachy dwu – lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci z dopuszczeniem okien dachowych, lukarn itp.;*
- e) *kąt nachylenia połaci dachowych 30°-45°, dopuszcza się odstępstwo dla budynków gospodarczych, w tym garaży;*
- f) *ilość kondygnacji nadziemnych : wg § 38.,*
- g) *wysokość obiektów – wg § 38.,*
- h) *wysokość obiektów gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej nie powinna przekraczać 7m wysokości, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,*
- i) *nakaz stosowania w zewnętrznych elementach budynku materiałów tradycyjnych, takich jak drewno, tynk, cegła klinkierowa, dachówka ceramiczna, szkło itp.; zakaz stosowania w zewnętrznych elementach budynku materiałów takich jak: siding z dopuszczeniem stosowania stolarki okiennej i drzwiowej z PCV oraz pokrycia dachów z blachy i blacho dachówki,*
- j) *możliwość adaptacji istniejącej zabudowy,*
- k) *ustala się, dla nowej zabudowy, minimalną ilość miejsc postojowych : 1 miejsce postojowe na każde dwa mieszkania w zabudowie jednorodzinnej; dopuszcza się urządzenie miejsca postojowego w postaci terenu nieutwardzonego spełniającego warunki powierzchni biologicznie czynnej,*
- l) *nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej przy drogach klasy KDG;*
- m) *dopuszcza się lokalizowanie garaży przy granicy działki, poza granicą przylegającą do drogi publicznej.*
- n) *dla obiektów kubaturowych lokalizowanych w granicach jednostki przestrzennej Łc2, o symbolach identyfikacyjnych: 2.4MN1, 2.6MN1, 4.2MN1, 4.6MN1 nakazuje*

się stosowanie rozwiązań technicznych uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych spowodowany piętrzeniem rzeki przez stopień wodny.

4. Obowiązują ustalenia strefowe.

§ 9.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług oznaczone na rysunku planu symbolem MN2.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji usług i zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające wg § 38.;
 - 3) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się możliwość realizacji:
 - a) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne,
 - b) miejsca postojowe, do dwóch garaży w ramach jednej działki,
 - c) obiekty rzemiosła i produkcji nieuciążliwej,
 - d) sady, uprawy ogrodowe.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
 - a) realizacja zabudowy w formie budynków wolnostojących lub zespolonych z budynkami gospodarczymi,
 - b) funkcje usługowe zaleca się lokalizować bezpośrednio od strony drogi,
 - c) powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki budowlanej planu; w przypadku przekroczenia tej wielkości w zabudowie istniejącej, wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów kubaturowych,
 - d) powierzchnia terenów biologicznie czynnych w ramach terenu inwestycyjnego – min. 40 %
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej nowego obiektu 16 metrów,
 - f) dachy dwu – lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci, z dopuszczeniem okien dachowych, lukarn itp.;
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} - 45^{\circ}$, dopuszcza się odstępstwo dla budynków gospodarczych, przy pochyleniu minimum 5%,
 - h) ilość kondygnacji nadziemnych : wg § 38.,
 - i) wysokość obiektów – wg § 38.,
 - j) wysokość obiektów gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej nie powinna przekraczać 7m wysokości, licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu,
 - k) nakaz stosowania w zewnętrznych elementach budynku materiałów tradycyjnych, takich jak drewno, tynk, cegła klinkierowa, dachówka ceramiczna, szkło itp.; zakaz stosowania w zewnętrznych elementach budynku materiałów takich jak: siding z dopuszczeniem stosowania stolarki okiennej i drzwiowej z PCV oraz pokrycia dachów z blachy i blachodachówki,
 - l) możliwość adaptacji istniejącej zabudowy,
 - m) ustala się dla nowej zabudowy minimalna ilość miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na każde dwa mieszkania w zabudowie jednorodzinnej, 4 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej; dopuszcza się urządzenie miejsca postojowego w postaci terenu nieutwardzonego spełniającego warunki powierzchni biologicznie czynnej,
 - n) nakaz wprowadzenia zieleni izolującej tereny dróg od pozostałych terenów.
4. Obowiązują ustalenia strefowe. „ ...

„§ 21.

1. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem R.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające wg § 38.;
 - 3) w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się możliwość realizacji:
 - a) dolesienia, zalesienia
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) zabudowa zagrodowa, siedliska, agroturystyka,
 - d) obiekty związane z hodowlą,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
 - a) nakazuje się chronić oczka wodne i wyspy leśne,
 - b) możliwość adaptacji istniejącej zabudowy,
 - c) ustala się zakaz dolesień, zalesień w obszarach otwartych w przypadkach, gdy może to prowadzić do fragmentacji terenu czy przemieszania funkcji, ustala się dopuścić dolesienia i zalesienia w przypadkach spełnienia jednego z warunków:
 - c1) terenów nieprzydatnych rolniczo tj. gruntów klasy V i VI oraz obszarów objętych strefą „STS” i „STW”,
 - c2) miejsc sąsiadujących z istniejącym lasem o powierzchni min. 2 ha,
 - c3) zalesienia i dolesienia zwartej obszaru nie mniejszego niż 2 ha,
 - c4) jako uzupełnienia istniejących zadrzewień,
 - c5) jako stworzenie korytarza między dwoma obszarami leśnymi,
 - c6) jako barierę biogeochemiczną pomiędzy ciekami wodnymi a polami, przy konieczności wykonania wcześniejszej analizy wskazującej typ siedliskowy i potencjalne zbiorowisko leśne - i dolesienia zgodnie z wynikiem analizy; w przypadku wykazania w wyniku analizy cennego przyrodniczo siedliska nieleśnego – zakaz dolesienia,
 - d) dopuszcza się lokalizację zbiorników małej retencji w obszarach występowania cieków wodnych;
4. Obowiązują ustalenia strefowe.”

5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495);
- Ustawa z dnia 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1460, 1469, 1495, 1649, 1655, 1798, 1802, 1818, 2070, 2089, 2128, 2217);
- Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109);

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 r. Nr 165 poz. 985).
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny;
- Noty interpretacyjne Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

6. Źródła informacji .

- Wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona 22.01.2020 r.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- Badanie księgi wieczystej przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 05.03.2020 r.
- Badanie ewidencji gruntów przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 05.03.2020 r.
- Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 05.03.2020 r.

7. Metoda wyceny .

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy przyjęciu sposobu użytkowania zgodnego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004 r. z późniejszymi zmianami/ przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości oszacowano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o

znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy.

Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Jedną z preferowanych (wg. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny) metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomości wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Metoda porównywania parami - procedura:

- 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 na rynku nieruchomości.
- 5) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 6) Wybór do porównania z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z uch 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.
- 11) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

8. Daty istotne dla wyceny.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	5 marzec 2020 r.
Wizję lokalną sporządzono dnia:	22 styczeń 2020 r.
Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień:	22 styczeń 2020 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:	5 marzec 2020 r.

II . OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Dane ogólne

Lokalizacja ogólna.

Łączany jest to wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie wadowickim, w gminie Brzeźnica.

Wieś położona jest nad Wisłą, na prawym jej brzegu, 220 m n.p.m., na pn.-zach. od Brzeźnicy. Pod względem geograficznym jest to Rów Skawiński będący częścią Bramy Krakowskiej.

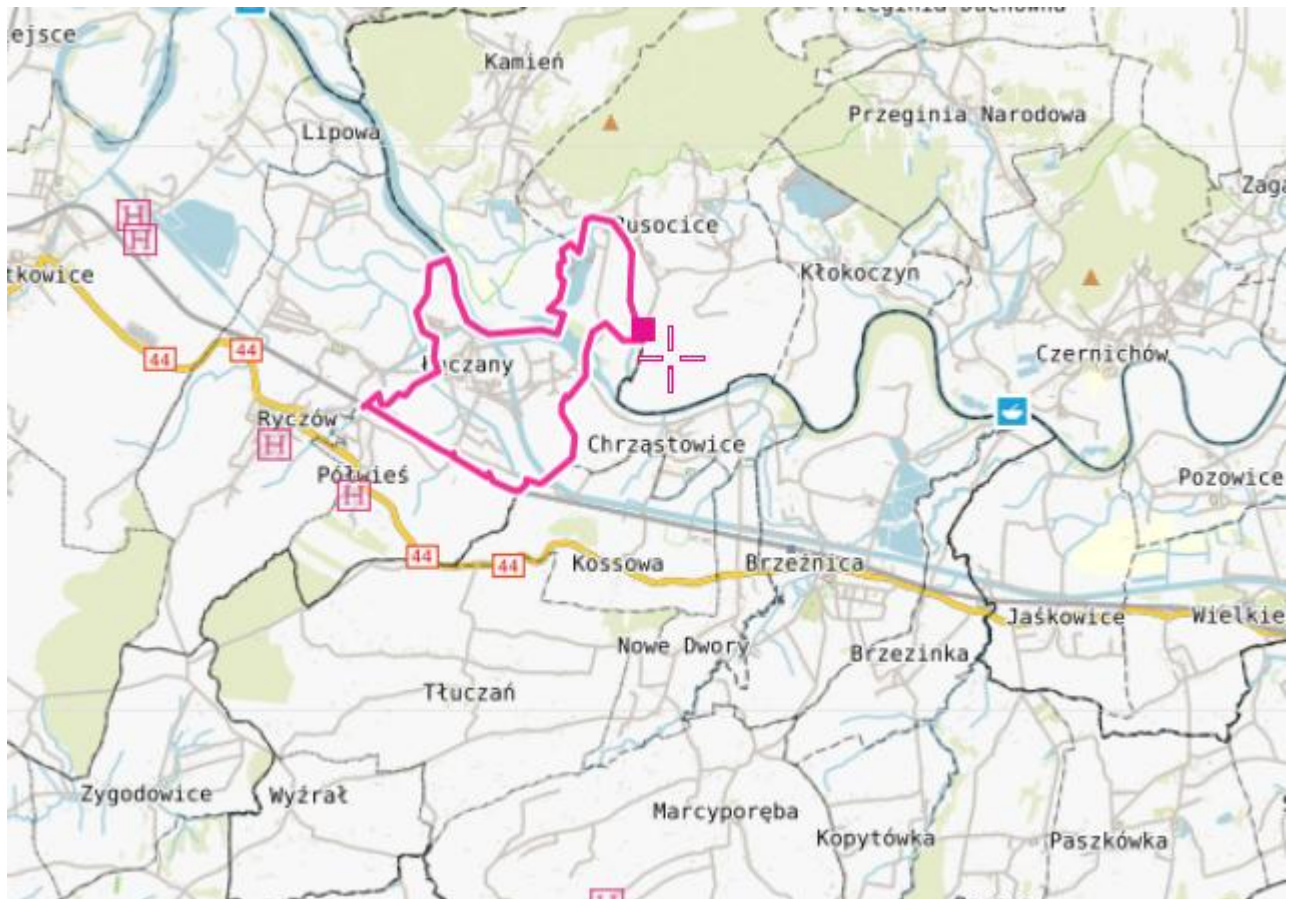
W Łączanach znajduje się stopień wodny wchodzący w skład Drogi Wodnej Górnej Wisły, Kanał Łaczański prowadzący do elektrowni w Skawinie oraz mała elektrownia wodna wybudowana przez firmę Skanska, należąca do Zespołu Elektrowni Wodnych Niedzica.

Łączany posiadają Zespół Szkół im. Janusza Korczaka, w skład którego wchodzi przedszkole oraz szkoła podstawowa.

Na terenie wsi znajduje się parafia Matki Bożej Anielskiej.

Części wsi: Kamera, Kępa, Nowa Wieś, Zagroda, Zarzecze.

W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa bielskiego.



Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Obrębie 0007 Łączany, gmina Brzeźnica, powiat wadowicki, województwo małopolskie.

Przedmiotem wyceny są:

- Niezabudowana działka nr ew. 717 Obręb 0007 Łączany o powierzchni 0,0159 ha tj. 159 m²,
- Niezabudowana działka nr ew. 748 Obręb 0007 Łączany o powierzchni 0,2283 ha tj. 2283 m²,
- Działka nr ew. 852/4 Obręb 0007 Łączany o powierzchni 0,0340 ha tj. 340 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny; (**Adres: Łączany, ul. Nowowiejska 19**)

2. Opis działek.

Nr ew.	Pow. w ha	Użytki	Przeznaczenie terenu	Kształt	Dojazd	Sąsiedztwo	Uwagi
717	0,0159	R III a	2.5R – tereny rolnicze	Regularny zbliżony do trójkąta	Droga gruntowa	Działki niezabudowane, nieco dalej zabudowa mieszkaniowa, w odległości 80 m rzeka Wisła.	Działka niezabudowana.
748	0,2283	R III a	2.6MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Regularny zbliżony do trapezu	Droga asfaltowa i droga gruntowa	Zabudowa mieszkaniowa, działki niezabudowane	Działka niezabudowana.



852/4	0,0340	B	4.2MN2 -- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług	Regularny zbliżony do trapezu	Droga asfaltowa	Zabudowa mieszkaniowa i usługowa	Teren działki równy, suchy. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Teren ogrodzony, zagospodarowany. Uzbrojenie terenu: E, , G, W, K (zbiornik bezodpływowy).
-------	--------	---	--	-------------------------------	-----------------	----------------------------------	---



3. Opis budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr ew. 852/4.

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY wolnostojący parterowy, niepodpiwniczony, bez poddasza.

Powierzchnia użytkowa : 68,20 m² (pomiar z natury)

Pomiary z natury:

Kotłownia	12,00	m ²
Pokój	15,40	m ²
Pokój	10,10	m ²
Przedpokój	5,78	m ²
Kuchnia	6,64	m ²
Łazienka	2,55	m ²
Pokój	15,73	m ²

Technologia wykonania	Murowana
Fundamenty	Betonowe
Ściany	Ściany nadziemne murowane z materiałów ceramicznych. Ścianki działowe murowane.
Konstrukcja dachu; pokrycie	Drewniana; dach kryty dachówką
Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe	PCV
Elewacja	Tynki tradycyjne
Kominy	Murowane z cegły na zaprawie cementowo – wapiennej
Tynki wewnętrzne	Tradycyjne
Stan techniczny	Zadawalający

Standard wykończenia i funkcjonalność.

Standard wykończenia	Średni
Okna	PCV
Drzwi wewnętrzne	Drewniane
Ściany	Malowanie, glazura
Posadzki	Terakota, panele

Wyposażenie w instalacje.

Instalacja elektryczna	jest
Instalacja wodna	jest
Instalacja gazowa	Jest
Instalacja kanalizacyjna	Zbiornik bezodpływowy
Ogrzewanie	Piec opałowy
Ciepła woda	Piec gazowy

III. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 852/4 WRAZ ZABUDOWĄ.

1. Analiza rynku.

Rynek lokalny analizowano, co do:

- rodzaj wycenianego prawa: własność
- okres czasu: 03.2018- 03.2020 rok
- powiat wadowicki; gmina Brzeźnica

W wyniku analizy stwierdzono, że w okresie ostatnich 12 miesięcy zawarto małą ilość wiarygodnych transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o podobnej atrakcyjności co nieruchomość będąca przedmiotem wyceny na terenie gminy Brzeźnica.

W aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości zabudowanych na analizowanym rynku często nie były podawane kompletne informacje, a przede wszystkim dane powierzchniowe sprzedawanych nieruchomości, duża ilość aktów notarialnych dotyczyła transakcji pozarynkowych (darowizny) lub też następowała pomiędzy osobami spokrewnionymi.

Z uwagi na to okres analizy rozszerzono na lata 03.2018 – 03.2020

Obszar analizy - tereny gminy Brzeźnica.

Jednostką porównawczą jest 1 m² p.u. budynku mieszkalnego.

Jak wynika z analizy ceny na rynku nieruchomości w ostatnim okresie tj. od 2018 roku ustabilizowały się.

Zrezygnowano więc z poprawki czasowej.

2. Opis obiektów przyjętych do porównania.

Data transakcji	Obręb	Cena	p.u.	Cena w przeliczeniu na 1 m ² p.u.	Powierzchnia działki (ek)
03-10-2019	Brzeźnica	185000	112,50	1 644,44 zł	1133
03-08-2018	Marcyporęba	117000	70,00	1 671,43 zł	2095
09-10-2018	Kopytówka	225000	120,00	1 875,00 zł	1976
29-03-2018	Brzeźnica	323961	167,22	1 937,34 zł	955
03-06-2019	Marcyporęba	100000	50,00	2 000,00 zł	662
28-08-2018	Marcyporęba	150000	65,00	2 307,69 zł	8676
05-09-2018	Bęczyn	165000	69,70	2 367,29 zł	1498
06-06-2019	Paszkówka	450000	129,96	3 462,60 zł	1214
03-07-2018	Brzeźnica	385000	101,50	3 793,10 zł	837

Na podstawie analizy preferencji nabywców nieruchomości stwierdzono, iż wpływ na cenę mają:

- Powierzchnia użytkowa budynków
- Powierzchnia gruntu
- Lokalizacja ogólna
- Stan techniczny budynków
- Standard nieruchomości

Dla cech różnicujących przyjęto następujący układ wagowy:

- Powierzchnia użytkowa budynków – 20 %
- Powierzchnia gruntu – 25 %
- Lokalizacja ogólna – 15 %
- Stan techniczny budynków – 20 %
- Standard nieruchomości – 20 %

Z analizy rynku wynika, iż ceny nieruchomości kształtują się w granicach 1644,44 zł/m² do 3793,10 zł/m²

Zakres cenowy wynosi:

$$C \text{ max} - C \text{ min} = 2148,66 \text{ zł}$$

3. Określenie wartości cech różnicujących.

Tabela 2.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cechy
1.	Powierzchnia użytkowa budynków	20 %	Mała (do 100 m ²) Średnia (100-150 m ²) Duża (powyżej 150 m ²)	2148,66	429,73
2.	Powierzchnia gruntu	25 %	Duża (powyżej 2000 m ²) Średnia (1000-2000 m ²) Mała (do 1000 m ²)	2148,66	537,17
3.	Lokalizacja ogólna	15 %	Korzystna (nieuciążliwe sąsiedztwo) Średnio korzystna (uciążliwe lub zaniedbane sąsiedztwo)	2148,66	322,30
4.	Stan techniczny budynków	20 %	Dobry (stopień zużycia technicznego do 15 %) Zadawalający (stopień zużycia technicznego 15-30 %) Średni (stopień zużycia technicznego powyżej 30 %)	2148,66	429,73

5.	Standard nieruchomości	20 %	Podwyższony (podwyższony standard wykończenia)	2148,66	
			Średni (średni standard wykończenia)		
			Niski (obiekt do wykończenia lub remontu)		429,73
					2148,66

4. Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego.

ANALIZA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI W KONTEKŚCIE CECH RÓŻNICUJĄCYCH	
Cechy różnicujące	Ocena
Powierzchnia użytkowa budynków	Mała
Powierzchnia gruntu	Mała
Lokalizacja ogólna	Korzystna
Stan techniczny budynków	Zadawalający
Standard nieruchomości	Średni

Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego zawarta jest w tabeli 3.

Do porównania przyjęto następujące obiekty sprzedaży nieruchomości zabudowanych:

Data transakcji	Obręb	Cena	p.u.	Cena w przeliczeniu na 1 m ² p.u.	Powierzchnia działki (ek)
03-06-2019	Marcyporęba	100000	50,00	2 000,00 zł	662
28-08-2018	Marcyporęba	150000	65,00	2 307,69 zł	8676
05-09-2018	Bęczyn	165000	69,70	2 367,29 zł	1498
03-07-2018	Brzeźnica	385000	101,50	3 793,10 zł	837

5. Określenie wartości 1 m² nieruchomości.

Określenie wartości rynkowej 1 m² nieruchomości zawarte jest w tabeli 4.

6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Wartość rynkową 1 m² nieruchomości oszacowano na kwotę 2 576,73 zł/m² p.u. Zatem wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$$68,20 \text{ m}^2 * 2 576,73 \text{ zł/m}^2 = 175.732,99$$

Przyjęto: **175.733,00 zł**

słownie: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset trzydzieści trzy złote.

7. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	p.u.	Cena w przeliczeniu na 1 m² p.u.	Powierzchnia działki (ek)
03-10-2019	Brzeźnica	112,50	1 644,44 zł	1133
03-08-2018	Marcyporęba	70,00	1 671,43 zł	2095
09-10-2018	Kopytówka	120,00	1 875,00 zł	1976
29-03-2018	Brzeźnica	167,22	1 937,34 zł	955
03-06-2019	Marcyporęba	50,00	2 000,00 zł	662
28-08-2018	Marcyporęba	65,00	2 307,69 zł	8676
05-09-2018	Bęczyn	69,70	2 367,29 zł	1498
06-06-2019	Paszkówka	129,96	3 462,60 zł	1214
03-07-2018	Brzeźnica	101,50	3 793,10 zł	837
05-03-2020	Łączany	68,20	2 576,73 zł	340

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

Tabela 3.

	Cena 1 m ²	Powierz. użytkowa budynków	Powierz. gruntu	Lokalizacja ogólna	Stan techniczny budynków	Standard nieruchomości
1	2000,00 zł	Mała	Mała	Korzystna	średni	niski
2	2307,69 zł	Mała	Duża	Korzystna	średni	Średni
3	2367,29 zł	mała	średnia	Korzystna	dobry	niski
4	3793,10 zł	Średnia	Mała	Korzystna	dobry	średni
X	X	Mała	Mała	Korzystna	zadowolający	Średni

Tabela 4.

	Cena	Powierz. użytkowa budynków	Powierz. gruntu	Lokalizacja ogólna	Stan techniczny budynków	Standard nieruchomości	Cena poprawiona
1	2000,00	0	0	0	214,86	214,86	2 429,72 zł
2	2307,69	0	- 537,17	0	214,86	0	1 985,38 zł
3	2367,29	0	- 268,58	0	- 214,86	214,86	2 098,71 zł
4	3793,10	214,86	0	0	- 214,86	0	3 793,10 zł
X	X	Mała	Mała	Korzystna	zadowolający	Średni	2 576,73 zł

IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 748, 852/4.

1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizując rynek gminy Brzeźnica można stwierdzić, że w ostatnich latach zawarto średnią liczbę transakcji sprzedaży gruntów o podobnej atrakcyjności i przeznaczeniu jak działki będące przedmiotem oszacowania.

Jednostką porównawczą jest 1 m².

W okresie 2018-2020 r. sytuacja, w zakresie cen podobnych nieruchomości, ustabilizowała się. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących. Podaż jak i popyt na nieruchomości są zrównoważone, na średnim poziomie. Ilość zawieranych transakcji jest średnia. Stabilizacja cen na rynku nieruchomości spowodowana jest przede wszystkim słabym dopływem długoterminowego kapitału obcego do rynku nieruchomości. Instytucje finansujące rynek nieruchomości, w szczególności banki są mało zainteresowane udzielaniem kredytów na zakup działek niezabudowanych. Stąd potencjalni nabywcy muszą je często finansować jedynie z ograniczonych kapitałów własnych. Rynek działek niezabudowanych można więc określić jako średni, stabilny. Średni poziom cen, wielkość popytu, podaży, ilość zawieranych transakcji była stabilna w ostatnich dwu latach.

Po szczegółowej analizie trendów na rynku nieruchomości, poziomu inflacji, kursów walut, koniunktury gospodarczej, uwarunkowań lokalnych, relacji i zmian popytu i podaży zrezygnowano z poprawki czasowej.

Tabela 1.

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. w m²	Cena za 1 m²
20-04-2018	Łączany	64000	2 601	24,61 zł
12-04-2018	Paszkówka	36057	1 312	27,48 zł
25-04-2018	Brzeźnica	40000	1 402	28,53 zł
03-07-2018	Kossowa	3000	105	28,57 zł
29-05-2018	Marcyporeba	45000	1 550	29,03 zł
14-09-2018	Paszkówka	37943	1 287	29,48 zł
11-05-2018	Brzeźnica	60000	1 888	31,78 zł
31-05-2019	Kossowa	55000	1 629	33,76 zł
16-10-2018	Paszkówka	76000	2 174	34,96 zł
30-05-2019	Brzezinka	63770	1 822	35,00 zł
18-04-2019	Sosnowice	20000	571	35,03 zł
11-09-2018	Brzeźnica	77000	2 082	36,98 zł
03-04-2019	Brzeźnica	80000	2 150	37,21 zł
14-08-2018	Bęczyn	75000	1 926	38,94 zł
17-07-2018	Thuczań	44000	1 123	39,18 zł
28-09-2018	Brzeźnica	60000	1 478	40,60 zł
11-10-2018	Paszkówka	75000	1 770	42,37 zł
01-10-2019	Brzeźnica	40000	934	42,83 zł
26-06-2018	Brzeźnica	50000	1 165	42,92 zł
31-07-2018	Brzeźnica	50000	1 164	42,96 zł
22-06-2018	Kossowa	90000	2 076	43,35 zł
21-08-2018	Brzeźnica	60000	1 272	47,17 zł
27-06-2018	Sosnowice	35000	700	50,00 zł
17-07-2018	Sosnowice	90000	1 705	52,79 zł

13-05-2019	Marcyporęba	166620	2 777	60,00 zł
------------	-------------	--------	-------	----------

Analizując transakcje zawarte w tabeli powyżej stwierdza się, iż ceny gruntów wahają się w przedziale 24,61 zł/m² do 60,00 zł/m².

$$C \max - C \min = 35,39 \text{ zł/m}^2$$

Analiza rynku nieruchomości wykazuje, iż na wartość działek wpływają następujące cechy:

- lokalizacja
- wielkość
- dojazd
- uzbrojenie terenu
- kształt
- utrudnienia w zagospodarowaniu

Przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- lokalizacja – 20 %
- wielkość – 20 %
- dojazd – 15 %
- uzbrojenie terenu – 15 %
- kształt – 15 %
- utrudnienia w zagospodarowaniu – 15 %

2. Zakres kwotowy cech różnicujących.

Tabela 2.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cechy
1.	lokalizacja	20 %	Dobra (w sąsiedztwie istniejącej zabudowy) Średnia (nieco dalej od istniejącej zabudowy)	35,39	7,08
2.	wielkość	20 %	Mała (do 1000 m ²) Średnia (1000-2000 m ²) Duża (powyżej 2000 m ²)	35,39	7,07

3.	dojazd	15 %	Dobry (droga asfaltowa) Średni (droga gruntowa) Zły (przez działki sąsiednie)	35,39	5,31
4.	uzbrojenie terenu	15 %	Pełne Niepełne E lub W lub K Brak	35,39	5,31
5.	kształt	15 %	Regularny (kształty regularne zbliżone do prostokąta, kwadratu, trapezu) Nieregularny lub wydłużony (kształty nieregularne lub wydłużone)	35,39	5,31
6.	utrudnienia w zagospodarowaniu	15 %	Brak (teren równy, suchy) Średnie (występowanie utrudnień w zabudowie takich jak: teren pagórkowaty, ciek wodny, zagruzowanie terenu, inne)	35,39	5,31
					35,39

3. Wycena działki nr ew. 852/4.

Do porównania przyjęto następujące transakcje zawarte w tabeli 3.

Tabela 3.

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. w m ²	Cena za 1 m ²
18-04-2019	Sosnowice	20000	571	35,03 zł
01-10-2019	Brzeźnica	40000	934	42,83 zł
27-06-2018	Sosnowice	35000	700	50,00 zł

Porównanie cech obiektu wycenianego oraz obiektów wybranych do porównań z uwzględnieniem ich stopniowego układu zostało przedstawione w tabeli 4.

Procedura obliczeniowa wartości 1 m² gruntu znajduje się w tabeli 5.

Na podstawie załączonej tabeli wartość 1 m² oszacowano na kwotę: **44,39 zł/m²**

Wartość rynkowa działki nr ew. 852/4 wynosi:

$$340 \text{ m}^2 * 44,39 \text{ zł/m}^2 = 15.092,60$$

Przyjęto: **15.093,00 zł**

Słownie: piętnaście tysięcy dziewięćdziesiąt trzy złote.

Tabela 4.

Obręb	Cena 1 m ²	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	Uzbrojenie terenu	kształt	Utrudnienia w zagospodarowaniu
Sosnowice	35,03	Dobra	Mała	Dobry	Brak	Regularny	Brak
Brzeźnica	42,83	Dobra	Mała	Dobry	Pełne	Regularny	Brak
Sosnowice	50,00	Dobra	Mała	Dobry	Pełne	Regularny	Brak
X	?	Dobra	Mała	Dobry	Pełne	Regularny	Brak

Tabela 5.

Obiekt	Cena 1 m ²	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	Uzbrojenie terenu	kształt	Utrudnienia w zagospodarowaniu	Wartość popraw.
1	35,03	0	0	0	5,31	0	0	40,34
2	42,83	0	0	0	0	0	0	42,83
3	50,00	0	0	0	0	0	0	50,00
X	?	Dobra	Mała	Dobry	Pełne	Regularny	Brak	
Średnia wartość rynkowa 1 m ²		44,39 zł/m ²						

4. Wycena działki nr ew. 748.

Do porównania przyjęto następujące transakcje zawarte w tabeli 6.

Tabela 6.

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. w m²	Cena za 1 m²
20-04-2018	Łączany	64000	2 601	24,61 zł
16-10-2018	Paszkówka	76000	2 174	34,96 zł
11-09-2018	Brzeźnica	77000	2 082	36,98 zł
03-04-2019	Brzeźnica	80000	2 150	37,21 zł
22-06-2018	Kossowa	90000	2 076	43,35 zł
13-05-2019	Marcyporeba	166620	2 777	60,00 zł

Porównanie cech obiektu wycenianego oraz obiektów wybranych do porównań z uwzględnieniem ich stopniowego układu zostało przedstawione w tabeli 7.

Procedura obliczeniowa wartości 1 m² gruntu znajduje się w tabeli 8.

Na podstawie załączonej tabeli wartość 1 m² oszacowano na kwotę: **40,41 zł/m²**

Wartość rynkowa działki nr ew. 748 wynosi:

$$2283 \text{ m}^2 * 40,41 \text{ zł/m}^2 = 92.256,03 \text{ zł}$$

Przyjęto: **92.256,00 zł**

Słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt sześć złotych.

Tabela 7.

Obręb	Cena 1 m ²	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	Uzbrojenie terenu	kształt	Utrudnienia w zagospodarowaniu
Łączany	24,61	Dobra	Duża	Dobry	Brak	Regularny	Brak
Paszkówka	34,96	Dobra	Duża	Dobry	Brak	Regularny	Brak
Brzeźnica	36,98	Dobra	Duża	Średni	Brak	Regularny	Brak
Brzeźnica	37,21	Dobra	Duża	Dobry	Brak	Regularny	Brak
Kossowa	43,35	Dobra	Duża	Średni	Brak	Regularny	Brak
Marcyporeba	60,00	Dobra	Duża	Dobry	Brak	Regularny	Brak
X	?	Dobra	Duża	Dobry	Brak	Regularny	Brak

Tabela 8.

Obiekt	Cena 1 m ²	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	Uzbrojenie terenu	kształt	Utrudnienia w zagospodarowaniu	Wartość popraw.
1	24,61	0	0	0	0	0	0	24,61
2	34,96	0	0	0	0	0	0	34,96
3	36,98	0	0	2,66	0	0	0	39,64
4	37,21	0	0	0	0	0	0	37,21
5	43,35	0	0	2,66	0	0	0	46,01
6	60,00	0	0	0	0	0	0	60,00
X	?	Dobra	Duża	Dobry	Brak	Regularny	Brak	
Średnia wartość rynkowa 1 m ²		40,41 zł/m ²						

5. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Pow. w m²	Cena za 1 m²
20-04-2018	Łączany	2 601	24,61 zł
12-04-2018	Paszkówka	1 312	27,48 zł
25-04-2018	Brzeźnica	1 402	28,53 zł
03-07-2018	Kossowa	105	28,57 zł
29-05-2018	Marcyporęba	1 550	29,03 zł
14-09-2018	Paszkówka	1 287	29,48 zł
11-05-2018	Brzeźnica	1 888	31,78 zł
31-05-2019	Kossowa	1 629	33,76 zł
16-10-2018	Paszkówka	2 174	34,96 zł
30-05-2019	Brzezinka	1 822	35,00 zł
18-04-2019	Sosnowice	571	35,03 zł
11-09-2018	Brzeźnica	2 082	36,98 zł
03-04-2019	Brzeźnica	2 150	37,21 zł
14-08-2018	Bęczyn	1 926	38,94 zł
17-07-2018	Thuczań	1 123	39,18 zł
28-09-2018	Brzeźnica	1 478	40,60 zł
11-10-2018	Paszkówka	1 770	42,37 zł
01-10-2019	Brzeźnica	934	42,83 zł
26-06-2018	Brzeźnica	1 165	42,92 zł
31-07-2018	Brzeźnica	1 164	42,96 zł
22-06-2018	Kossowa	2 076	43,35 zł
21-08-2018	Brzeźnica	1 272	47,17 zł
27-06-2018	Sosnowice	700	50,00 zł
17-07-2018	Sosnowice	1 705	52,79 zł
13-05-2019	Marcyporęba	2 777	60,00 zł
05-03-2020	Łączany	340	44,39 zł
05-03-2020	Łączany	2283	40,41 zł

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

V. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 717.

1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizując rynek gminy Brzeźnica można stwierdzić, że w ostatnich latach zawarto średnią liczbę transakcji sprzedaży gruntów o podobnej atrakcyjności i przeznaczeniu (cele rolne) jak działka będąca przedmiotem oszacowania.

Jednostką porównawczą jest 1 m².

W okresie 2018-2020 r. sytuacja, w zakresie cen podobnych nieruchomości, ustabilizowała się. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących. Podaż jak i popyt na nieruchomości są zrównoważone, na średnim poziomie. Ilość zawieranych transakcji jest średnia. Stabilizacja cen na rynku nieruchomości spowodowana jest przede wszystkim słabym dopływem długoterminowego kapitału obcego do rynku nieruchomości. Instytucje finansujące rynek nieruchomości, w szczególności banki są mało zainteresowane udzielaniem kredytów na zakup działek niezabudowanych. Stąd potencjalni nabywcy muszą je często finansować jedynie z ograniczonych kapitałów własnych. Rynek działek niezabudowanych można więc określić jako średni, stabilny. Średni poziom cen, wielkość popytu, podaży, ilość zawieranych transakcji była stabilna w ostatnich dwu latach.

Po szczegółowej analizie trendów na rynku nieruchomości, poziomu inflacji, kursów walut, koniunktury gospodarczej, uwarunkowań lokalnych, relacji i zmian popytu i podaży zrezygnowano z poprawki czasowej.

Tabela 1.

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. w m²	Cena za 1 m²
14-03-2018	Sosnowice	3500	700	5,00 zł
28-08-2018	Sosnowice	15940	3188	5,00 zł
18-05-2018	Marcyporęba	33100	6352	5,21 zł
27-07-2018	Nowe Dwory	30000	5543	5,41 zł
06-04-2018	Paszkówka	30000	5104	5,88 zł
07-10-2019	Sosnowice	40000	4386	9,12 zł
05-03-2018	Marcyporęba	10000	914	10,94 zł
08-10-2019	Marcyporęba	75000	6576	11,41 zł
12-11-2019	Marcyporęba	17887	1322	13,53 zł
18-05-2019	Paszkówka	75000	5163	14,53 zł
12-12-2019	Marcyporęba	70000	4514	15,51 zł
21-11-2019	Marcyporęba	95000	4560	20,83 zł
07-09-2018	Marcyporęba	100000	4540	22,03 zł
23-08-2018	Bęczyn	50000	2114	23,65 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli powyżej stwierdza się, iż ceny gruntów wahają się w przedziale 5,00 zł/m² do 23,65 zł/m².

$$C \max - C \min = 18,65 \text{ zł/m}^2$$

Analiza rynku nieruchomości wykazuje, iż na wartość działek niezurbanizowanych wpływają następujące cechy:

- lokalizacja
- wielkość
- dojazd

- kształt
- utrudnienia w zagospodarowaniu

Przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- lokalizacja – 30 %
- wielkość – 25 %
- dojazd – 15 %
- kształt – 15 %
- utrudnienia w zagospodarowaniu – 15 %

2. Zakres kwotowy cech różnicujących.

Tabela 2.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cechy
1.	lokalizacja	30 %	Dobra (w sąsiedztwie istniejącej zabudowy) Średnia (nieco dalej od istniejącej zabudowy)	18,65	5,60
2.	wielkość	25 %	Mała (do 1000 m ²) Średnia (1000-2000 m ²) Duża (powyżej 2000 m ²)	18,65	4,66
3.	dojazd	15 %	Dobry (droga asfaltowa) Średni (droga gruntowa) Zły (przez działki sąsiednie)	18,65	2,80
4.	kształt	15 %	Regularny (kształty regularne zbliżone do prostokąta, kwadratu, trapezu) Nieregularny lub wydłużony (kształty nieregularne lub wydłużone)	18,65	2,80

5.	utrudnienia w zagospodarowaniu	15 %	Brak (teren równy, suchy) Średnie (występowanie utrudnień w zabudowie takich jak: teren pagórkowaty, cieki wodne, zagruzowanie terenu, inne)	18,65	
					2,79
					18,65

3. Wycena działki nr ew. 717.

Do porównania przyjęto następujące transakcje zawarte w tabeli 3.

Tabela 3.

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. w m ²	Cena za 1 m ²
14-03-2018	Sosnowice	3500	700	5,00 zł
05-03-2018	Marcyporęba	10000	914	10,94 zł
12-11-2019	Marcyporęba	17887	1322	13,53 zł

Porównanie cech obiektu wycenianego oraz obiektów wybranych do porównań z uwzględnieniem ich stopniowego układu zostało przedstawione w tabeli 4.

Procedura obliczeniowa wartości 1 m² gruntu znajduje się w tabeli 5.

Na podstawie załączonej tabeli wartość 1 m² oszacowano na kwotę: **11,53 zł/m²**

Wartość rynkowa działki nr ew. 717 wynosi:

$$159 \text{ m}^2 * 11,53 \text{ zł/m}^2 = 1.833,27 \text{ zł}$$

Przyjęto: **1.833,00 zł**

Słownie: jeden tysiąc osiemset trzydzieści trzy złote.

Tabela 4.

Obręb	Cena 1 m ²	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	kształt	Utrudnienia w zagospodarowaniu
Sosnowice	5,00	Dobra	Mała	Średni	nieregularny	Brak
Marcyporęba	10,94	Dobra	Mała	Średni	Regularny	Brak
Marcyporęba	13,53	Dobra	Średnia	Średni	Regularny	Brak
X	?	Dobra	Mała	Średni	Regularny	Brak

Tabela 5.

Obiekt	Cena 1 m ²	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	kształt	Utrudnienia w zagospodarowaniu	Wartość popraw.
1	5,00	0	0	0	2,80	0	7,80
2	10,94	0	0	0	0	0	10,94
3	13,53	0	2,33	0	0	0	15,86
X	?	Dobra	Mała	Średni	Regularny	Brak	
Średnia wartość rynkowa 1 m ²		11,53 zł/m²					

4. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Pow. w m ²	Cena za 1 m ²
14-03-2018	Sosnowice	700	5,00 zł
28-08-2018	Sosnowice	3188	5,00 zł
18-05-2018	Marcyporęba	6352	5,21 zł
27-07-2018	Nowe Dwory	5543	5,41 zł
06-04-2018	Paszkówka	5104	5,88 zł
07-10-2019	Sosnowice	4386	9,12 zł
05-03-2018	Marcyporęba	914	10,94 zł
08-10-2019	Marcyporęba	6576	11,41 zł
12-11-2019	Marcyporęba	1322	13,53 zł
18-05-2019	Paszkówka	5163	14,53 zł
12-12-2019	Marcyporęba	4514	15,51 zł
21-11-2019	Marcyporęba	4560	20,83 zł
07-09-2018	Marcyporęba	4540	22,03 zł
23-08-2018	Bęczyn	2114	23,65 zł
05-03-2020	Łączany	159	11,53 zł

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

VI. OKREŚLENIE WARTOŚCI UPRAWNIEN WYNIKAJĄCYCH Z PRAWA OSOBISTEGO - DOŻYWOTNIEJ, SŁUŻEBNOŚCI MIESZKANIA WPISANEJ W DZIALE III KSIĘGI WIECZYTEJ.

Do wyceny wartości służebności osobistej zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną – wg formuły.

$$S = Wś \times Wk$$

gdzie:

S - wartość służebności

Wś - roczna wartość świadczeń (koszty mieszkania)

Wk - (współczynnik kapitalizacji czasowej) = $[1 - (1+r)^{-n}] : r$

gdzie n - liczna lat, r - stopa kapitalizacji

Wś.

Wartość Wś przyjęto na podstawie danych rynkowych o wysokości czynszów za powierzchnie mieszkalne 2018-2020 r. .

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, iż średnie ceny wynajmu lokali/budynków mieszkalnych na terenach wiejskich południa województwa małopolskiego wynoszą 10 – 29 zł/m²,

Biorąc pod uwagę:

- średnią lokalizację budynku mieszkalnego,
- małą powierzchnię,
- zadowalający stan techniczny,
- średni standard wykończenia,
- możliwość współ korzystania przez właścicieli z budynku mieszkalnego przyjęto średnią cenę najmu w wysokości 10 zł/m²

Obliczenie Wk.

obliczenie "n"

Wiek p. Janiny Kwit, na rzecz której ustanowione jest prawo dożywocia: 75 lat
Zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 25.03.2019 r. w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn:

n = 12,01

obliczenie "r"

W niniejszym operacie zastosowano obliczenie stopy kapitalizacji na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym.

W analizie posłużono się wartością realną a nie nominalną czyli skorygowaną o poziom inflacji.

Aktualne oprocentowanie obligacji długoterminowych dwunastoletnich Skarbu Państwa wynosi 3,2 %, po uwzględnieniu podatku dochodowego 2,59 %.

tj. stopa nominalna - $r_n = 2,59 \%$.

Obligacje indeksowane inflacją, zatem:

$$r_r = 2,59 \%$$

- dodatek ryzyka inwestowania - średnie ryzyko - 3 %
- dodatek ryzyka indywidualnego - średnie ryzyko - 3 %

Stopa kapitalizacji wynosi zatem:

$$2,59 \% + 3 \% + 3 \% = 8,59 \%$$

$$Wk = [1 - (1+r)^{-n}] : r = [1 - (1+0,0859)^{-12,01}] : 0,0859 = 7,31$$

Zatem wartość prawa służebności osobistej wynosi:

$$S = Wś \times Wk = 68,20 \text{ m}^2 * 10 \text{ zł/m}^2 \times 12 \times 7,31 = 59.825,04 \text{ zł}$$

Przyjęto: 59.825,00 zł

słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset dwadzieścia pięć złotych.

VII. ZESTAWIENIE WARTOŚCI.

Niezabudowana działka nr ew. 717 Obręb 0007 Łączany o powierzchni 0,0159 ha tj. 159 m² (udział ½ należący do Moniki Kwit):

$$\frac{1}{2} * 1.833,00 \text{ zł} = 916,50 \text{ zł}$$

Przyjęto: **916,00 zł**

Słownie: dziewięćset szesnaście złotych.

Niezabudowana działka nr ew. 748 Obręb 0007 Łączany o powierzchni 0,2283 ha tj. 2283 m² (udział ½ należący do Moniki Kwit):

$$\frac{1}{2} * 92.256,00 \text{ zł} = 46.128,00 \text{ zł}$$

Przyjęto: **46.128,00 zł**

Słownie: czterdzieści sześć tysięcy sto dwadzieścia osiem złotych.

Działka nr ew. 852/4 Obręb 0007 Łączany o powierzchni 0,0340 ha tj. 340 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym; Adres: Łączany, ul. Nowowiejska 19 (udział ½ należący do Moniki Kwit):

wartość działki nr ew. 852/4 wraz zabudową: 175.733,00 zł

- wartość służebności osobistej na rzecz Janiny Kwit: - 59.825,00 zł

wartość działki nr ew. 852/4 wraz zabudową

po uwzględnieniu służebności: 115.908,00 zł

w tym wartość gruntu: 15.093,00 zł

Zatem wartość udziału ½ wynosi:

$$115.908,00 \text{ zł} * \frac{1}{2} = \mathbf{57.954,00 \text{ zł}}$$

w tym wartość gruntu działki nr ew. 852/4(udział 1/2): 7.546,00 zł

Słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery złote.

VIII. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Opracowanie niniejsze służyć może wyłącznie celowi dla którego został sporządzony – uprawnionym do posługiwania się operatem jest wyłącznie Zleceniodawca.
3. Szczegółowe informacje o obiektach przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu autora operatu.
4. Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat a w szczególności wartość nie została powiększona o podatek VAT.
5. Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r.poz. 498, 912,1495, 1655, 1802, 2089) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.