

Jacek Winnicki
Wycena Nieruchomości
ul. Lwowska 60
22-600 Tomaszów Lubelski
tel. 792 600 701
email: jwinnicki@wycena-lubelskie.pl

OPERAT SZACUNKOWY

**DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ DWÓCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH
NIEZABUDOWANYCH DO CELÓW POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO
sygn. akt IX GUp 129/21 „of”**

Dane rejestrowe gruntu	<p><u>Nieruchomość nr 1</u> składająca się z trzech działek: - dz. nr 584 ark 1 o pow. 0,6648ha, obr. Gruszka Duża - dz. nr 594 ark 1 o pow. 0,9769ha, obr. Gruszka Duża - dz. nr 751 ark. 1 o pow. 0,4864ha, obr. Gruszka Duża <u>Nieruchomość nr 2</u> dz. nr 546/5 ark. 1 o pow. 0,9900ha obr. Gruszka Duża, (aktualnie dz. nr 559 ark. 1 o pow. 1,0468ha obr. Gruszka Duża)</p>	
Położenie	Gruszka Duża, gm. Nielisz, pow. zamojski, woj. lubelskie	
Własność	- Sławomir Mischczak – udział 1/1	
NR Księgi Wieczystej	- ZA1Z/00047733/4 – Nieruchomość nr 1 - ZA1Z/00050521/9 – Nieruchomość nr 2	
Podejście, metoda	Porównawcze, metoda porównywania parami	
Nieruchomość nr 1		
Oszacowana aktualna wartość działki nr 584 : 7 050zł (sł.: siedem tysięcy pięćdziesiąt zł)	Oszacowana aktualna wartość działki nr 594 : 26 280zł (sł.: dwadzieścia sześć tysięcy dwieście osiemdziesiąt zł)	Oszacowana aktualna wartość działki nr 751 : 5 300zł (sł.: pięć tysięcy trzysta zł)
Łączna wartość rynkowa nieruchomości nr 1	38 630zł (słownie: trzydzieści osiem tysięcy sześćset trzydzieści zł)	
Oszacowana aktualna wartość rynkowa działki nr 559 (nieruchomość nr 2)	28 790 zł (słownie: dwadzieścia osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt zł)	
Łączna wartość dwóch nieruchomości	67 420zł (sł.: sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta dwadzieścia zł)	



Autor operatu:

Jacek Winnicki
Rzeczoznawca majątkowy (nr upr. 6219)
Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Zamościu
ul. Kopernika 70/8, 22-600 Tomaszów Lubelski
tel. 699 607 546, email: jwinnicki@emun.pl

Tomaszów Lub., dnia 12 maja 2021r.

I. PRZEDMIOT, ZAKRES WYCENY

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są dwie niezabudowane nieruchomości gruntowe:

✓ **Nieruchomość nr 1** składająca się z trzech działek:

- dz. nr **584** ark 1 o pow. 0,6648ha, obr. Gruszka Duża
- dz. nr **594** ark 1 o pow. 0,9769ha, obr. Gruszka Duża
- dz. nr **751** ark. 1 o pow. 0,4864ha, obr. Gruszka Duża

✓ **Nieruchomość nr 2** - dz. nr **546/5** ark. 1 o pow. 0,9900ha obr. Gruszka Duża, (aktualnie dz. nr 559 ark. 1 o pow. 1,0468ha obr. Gruszka Duża) w dalszej części operatu wskazywany zostanie aktualny numer.

Nieruchomości położone są w miejscowości Gruszka Duża, gmina Nielisz, powiat zamojski, woj. lubelskie.

Dla powyższych nieruchomości Sąd Rejonowy w Zamościu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **ZA1Z/00047733/4** – dla nieruchomości nr 1, nr **ZA1Z/00050521/9** – dla nieruchomości nr 2.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości szczegółowo opisanych w p. I. 1.

II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla oszacowania wartości majątku w toku postępowania upadłościowego.

III. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPINII

1. Podstawy formalne

Podstawą sporządzenia operatu jest zlecenie wydane przez Marka Nowaka, Syndyka masy upadłości Sławomira Miszczaka, na rzecz biegłego Sądowego, rzeczoznawcy majątkowego Jacka Winnickiego, dotyczące sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości gruntowej opisanej w p. I. 1 (sygn. akt IX GUp 129/21 "of")

2. Podstawy prawne wyceny

- *Ustawa z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami – (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348 z późn. zm).*
- *Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe, zmieniona Ustawą 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (tj.: Dz. U. z 2015 r. poz. 223 z późn. zm).*
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2004r nr 207 poz. 2109 z późn. zm.).*
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2011 nr 165 poz. 985z późn. zm.).*
- *Ustawa z dn. 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm)*
- *Ustawa z dn. 6 lipca 1982r o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 r. poz.790 z p. zm.)*

3. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) i Noty Interpretacyjne (NI) uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
- „Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, Wolters Kluwer, Warszawa 2006
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod red. S. Żróbek, Olsztyn 2007
- „Nieruchomość a rynek” Ewa Kucharska-Stasiak, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa 2000
- „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości” A.Hopfer, R.Cymerman, Wydawnictwo PFSRM, Warszawa 2010
- Rzecznawca Majątkowy – kwartalnik PFSRM
- Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą nr XVI/76/2000 Rady Gminy Nielisz z dnia 29 stycznia 2000r. z późn. zm.

4. Źródła danych merytorycznych

- wizja lokalna w dniu 21.04.2021r.,
- Wypis z rejestru gruntów z dn. 15.04.2021r., 26.04.2021,
- Mapa ewidencyjna nieruchomości,
- Informacje uzyskane z Urzędu Gminy Nielisz,
- Wykaz zmian gruntowych dla KW nr ZA1Z/00050521/9
- przegląd transakcji rynku lokalnego na podstawie aktów notarialnych - Starostwo Powiatowe w Zamościu
- informacje dotyczące analizy lokalnego rynku nieruchomości, cech rynkowych oraz preferencji nabywców uzyskane w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami

IV. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu – 12.05.2021r.
- Data, na którą określono aktualną wartość – 21.04.2021r.
- Data stanu nieruchomości – 21.04.2021r.
- Data wizji lokalnej – 21.04.2021r.

V. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości nr 1 ustalony został na podstawie księgi wieczystej gruntu nr ZA1Z/00047733/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zamościu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, oraz wypisu z rejestru gruntów z dnia 15.04.2021 r.

a) Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości

- ✓ Numer działki: **584**
- Identyfikator działki: 062007_2.0002.AR_1.584
- Obręb ewidencyjny: 0002, Gruszka Duża
- Położenie: Gruszka Duża, gmina Nielisz, powiat zamojski, woj. lubelskie
- Sposób korzystania: PS – Pastwiska trwałe
- ✓ Numer działki: **594**
- Identyfikator działki: 062007_2.0002.AR_1.594
- Obręb ewidencyjny: 0002, Gruszka Duża

- Położenie: Gruszka Duża, gmina Nielisz, powiat zamojski, woj. lubelskie
- Sposób korzystania: R – Grunty orne
- ✓ Numer działki: **751**
- Identyfikator działki: 062007_2.0002.AR_1.751
- Obręb ewidencyjny: 0002, gruszka Duża
- Położenie: Gruszka Duża, gmina Nielisz, powiat zamojski, woj. lubelskie
- Sposób korzystania: Ł – Łąki trwałe
Obszar całej nieruchomości: 2,1281ha
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków: B, 2008-02-27 13:50:50, 1.3_SOM-EG
- b) Dział I-Sp – Spis spraw związanych z własnością:** wpisów brak
- b) Dział II – Własność**
- Sławomir Miszczak – udział 1/1
- d) Dział III – Dodatkowe prawa, roszczenia i ograniczenia:**
- Lp. 1.
- Numer wpisu: 3
- Rodzaj wpisu: Inny wpis
- Treść wpisu: OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZAMOŚCIU -ANDRZEJA SZCZĄCHORA POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 728/18
- Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna: PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW
- e) Dział IV – Hipoteka:**
- Lp. 1.
- Numer hipoteki: 1
- Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa
- Suma: 27611,30 (dwadzieścia siedem tysięcy sześćset jedenaście 30/100)Zł
- Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne
- Wierzyciel hipoteczny
- Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Biłgoraju WARSZAWA, 00001775600094
- Lp. 2.
- Numer hipoteki: 2
- Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa
- Suma: 5173,56 (pięć tysięcy sto siedemdziesiąt trzy 56/100)zł
- Wierzytelność i stosunek prawny: NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY.
- Wierzyciel hipoteczny
- Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BIŁGORAJU, WARSZAWA, 00001775600094
- Lp. 3.
- Numer hipoteki: 3
- Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa
- Suma: 46021,12 (czterdzieści sześć tysięcy dwadzieścia jeden 12/100)Zł

- Wierzytelność i stosunek prawny: NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY.
- Wierzyciel hipoteczny
- Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BIŁGORAJU, WARSZAWA, 00001775600094

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalono, iż nieruchomość nr 1 położona jest w obrębie 0002 Gruszka Duża, gm. Nielisz, powiat zamojski, woj. lubelskie.

Własność:

- Sławomir Miszczak – udział 1/1

Nr działki i ark.	Opis Użytku	Oznaczenie użytku	Pow. użytku w [ha]	Pow. działki w [ha]	Numer Księgi Wieczystej
584 ark. 1	Nieużytki Pastwiska trwałe	N PsIII	0,2197 0,4451	0,6648	ZA1Z/00047733/4
594 ark. 1	Grunty orne Grunty orne Grunty orne	RIIIb RIVa RIVb	0,7648 0,0945 0,1176	0,9769	
751 ark. 1	Łąki trwałe Łąki trwałe	ŁIV ŁV	0,0623 0,4241	0,4864	
Razem powierzchnia działek			2.1281ha		

Dane opisane w KW nieruchomości oraz w rejestrze gruntów są zgodne. Stan prawny nieruchomości opisany w KW dostępny jest do weryfikacji w elektronicznej przeglądarce ksiąg wieczystych pod adresem www.przegladarka-ekw.ms.gov.pl.

Wypis z rejestru gruntów oraz mapy ewidencyjne zamieszczone są w załącznikach do operatu.

Stan prawny nieruchomości nr 2 ustalony został na podstawie księgi wieczystej gruntu nr ZA1Z/00050521/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zamościu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, oraz wypisu z rejestru gruntów z dnia 26.04.2021 r.

a) Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości

- działka nr 546
- położenie: 1, Gruszka Duża, gm Nielisz, Zamość
- Sposób korzystania: Nieruchomość rolna
- przyłączenie (nr KW, z której odłączono działkę, obszar):/00047914/
- obszar całej nieruchomości: 0,9900ha
- zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków: B, 2008-01-31 12:50:42, 1.3_SOM-EG

b) Dział I-Sp – Spis spraw związanych z własnością: wpisów brak

c) Dział II – Własność

- Sławomir Miszczak- udział: 1/1

d) Dział III – Dodatkowe prawa, roszczenia i ograniczenia

- Numer wpisu: 4
- Rodzaj wpisu: Inny wpis

- Treść wpisu: OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZAMOŚCIU ANDRZEJA SZCZĄCHORA POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 422/18

- Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW

e) Dział IV – Hipoteka:

Lp. 1.

- Numer hipoteki: 1
- Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa
- Suma: 14596,42 (czternaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt sześć 42/100)Zł
- Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne oraz Fundusz Pracy
- Wierzyciel hipoteczny
- Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Biłgoraju WARSZAWA, 00001775600094

Lp. 2.

- Numer hipoteki: 2
- Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa
- Suma: 9903,80 (dziewięć tysięcy dziewięćset trzy 80/100)zł
- Wierzytelność i stosunek prawny: NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY.
- Wierzyciel hipoteczny
- Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BIŁGORAJU, WARSZAWA, 00001775600094

Lp. 3.

- Numer hipoteki: 3
- Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa
- Suma: 17068,69 (siedemnaście tysięcy sześćdziesiąt osiem 69/100)Zł
- Wierzytelność i stosunek prawny: NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY.
- Wierzyciel hipoteczny
- Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600094

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalono, iż nieruchomość nr 2 położona jest w obrębie 0002 Gruszka Duża, gm. Nielisz, powiat zamojski, woj. lubelskie.

Własność:

- Sławomir Miszczak – udział 1/1

Nr działki i ark.	Opis Użytku	Oznaczenie użytku	Pow. użytku w [ha]	Pow. działki w [ha]	Numer Księgi Wieczystej
559 ark. 1	Grunty orne Grunty orne Grunty orne Grunty orne	RIIIa RIIIb RIVa RIVb	0,6001 0,1858 0,0267 0,2342	1,0468	ZA1Z/00050521/9
Razem powierzchnia działek				1,0468	

Dane opisane w KW nieruchomości oraz w rejestrze gruntów są rozbieżne pod względem oznaczenia numeru działki. Na podstawie wykazu zmian gruntowych dla KW nr ZA1Z/00050521/9 ustalono iż w 2011 roku w wyniku modernizacji operatu ewidencji gruntów w miejscowości Gruszka Duża nastąpiła zmiana oznaczenia numeru działki oraz jej powierzchni. W wyniku nowego pomiaru w miejsce działki o numerze 546/5 (wskazanej w KW) o pow. 0,99ha powstała działka o numerze 559 pow. 1,0468ha. W procesie wyceny przyjęto zaktualizowany numer oraz powierzchnię nieruchomości.

Stan prawny nieruchomości opisany w KW dostępny jest do weryfikacji w elektronicznej przeglądarce ksiąg wieczystych pod adresem www.przegladarka-ekw.ms.gov.pl. Wypis z rejestru gruntów oraz mapa ewidencyjna zamieszczone są w załącznikach do operatu.

2. Stan fizyczny nieruchomości

a) Lokalizacja

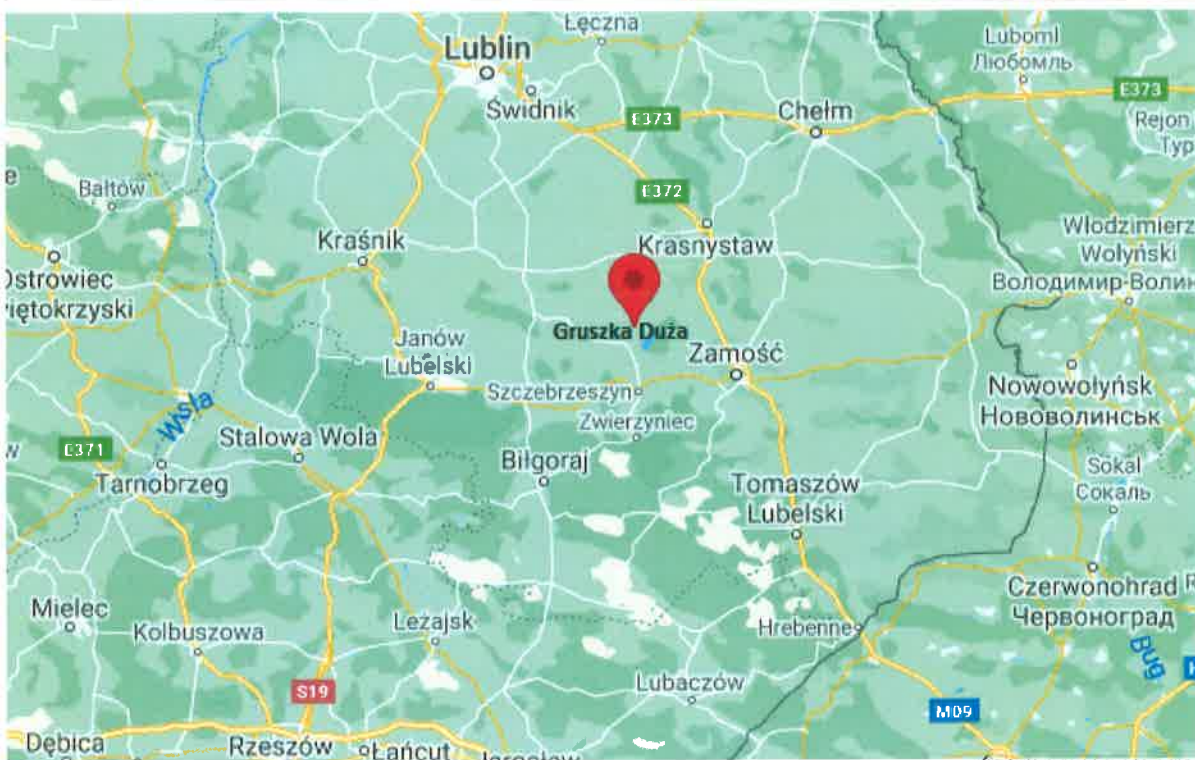
Wyceniane nieruchomości położone są na zachodnich krańcach gminy Nielisz, we wschodniej części miejscowości Gruszka Duża w powiecie zamojskim, woj. lubelskim.

Gmina Nielisz to malowniczy zakątek na Lubelszczyźnie, położony w północno-zachodniej części Kotliny Zamojskiej. Administracyjnie gmina Nielisz należy do województwa lubelskiego oraz powiatu zamojskiego. Nielisz położony jest w odległości: 20 km od miasta Zamościa, siedziby powiatu i 80 km od Lublina, siedziby województwa. Wśród gmin powiatu zamojskiego, gmina Nielisz jest dziewiątą pod względem powierzchni, która wynosi 113 km² (11 316 ha). Gminę Nielisz tworzy 22 miejscowości o łącznej liczbie 5769 mieszkańców. Największą miejscowością pod względem liczby ludności jest Nielisz, główny ośrodek gminy – siedziba władz gminnych. Choć gmina nie leży przy głównych kołowych szlakach komunikacyjnych, to od ruchliwej drogi Nr 17, łączącej Warszawę z Zamościem, dzieli ją zaledwie kilkanaście kilometrów. W miejscowości Ruskie Piaski znajduje się stacja kolejowa na linii relacji Rejowiec–Bełżec. Najbliższe porty lotnicze to: Port Lotniczy „Rzeszów – Jasionka” – 140 km oraz Port Lotniczy Lublin – 70 km. Przez gminę Nielisz biegnie Wschodni Szlak Rowerowy Green Velo drogi, która pozwala na rowerze przejechać przez pięć województw Polski Wschodniej. Na terenie gminy znajduje się zalew wybudowany na dwóch rzekach: Wieprz i Por. Zbiornik posiada powierzchnię około 950 ha, pojemność około 19 mln m³ oraz długość brzegową wynoszącą 30 km.

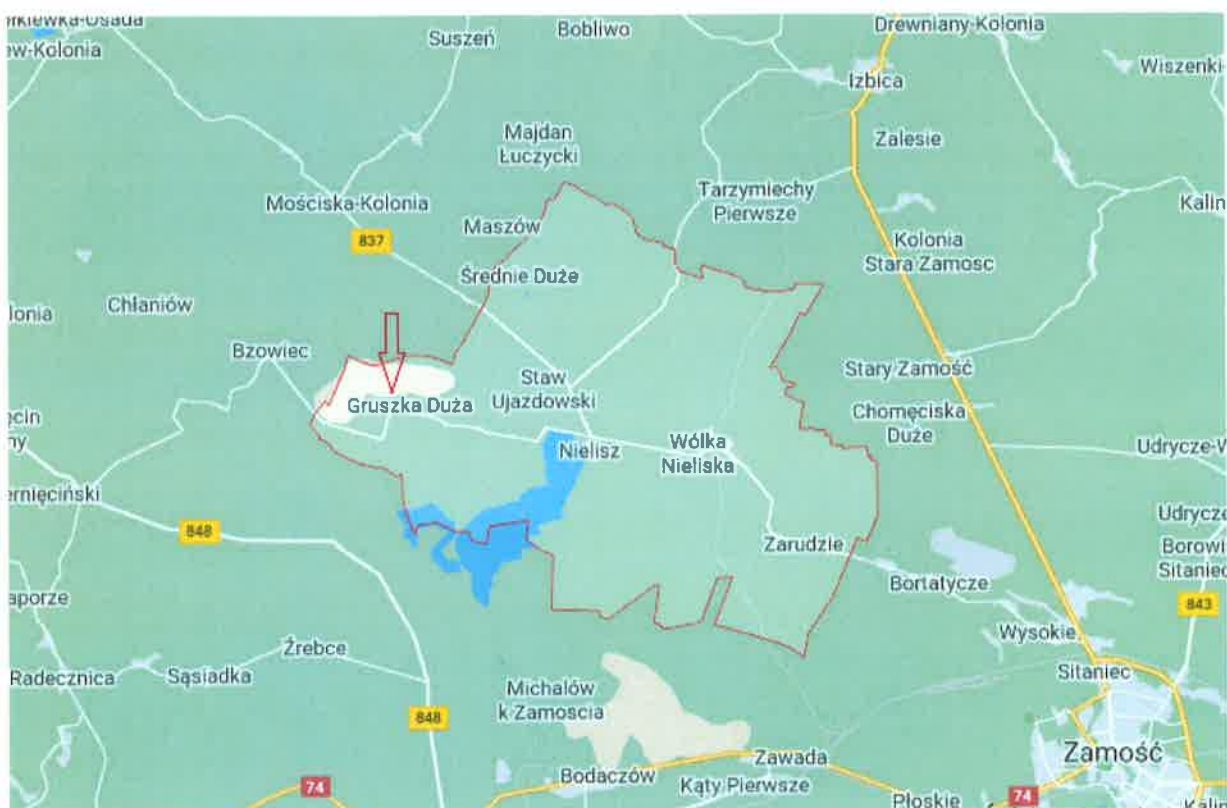
Gmina ma charakter rolniczo-leśny. Zdecydowanie dominują agrocenozy z dużym udziałem 11 użytków zielonych w dolinach rzek. Użytki rolne stanowią 72% powierzchni gminy (z tego 64,3 % grunty orne), a ekosystemy leśne zaledwie 14,9 %. Ekosystemy wodne stanowią 9,2 % powierzchni gminy, w tym wielko-przestrzenny ekosystem wodny zbiornika Nielisz zajmuje 8,3 % pow. gminy.

Na terenie gminy działają małe zakłady produkcyjne i usługowe zatrudniające miejscową ludność. Do najbardziej znanych należą: gorzelnia w Ruskich Piaskach, kopalnia piasku w Ruskich Piaskach. Do głównych form działalności gospodarki gminnej należą: produkcja rolna, handel i usługi, oświata, służba zdrowia, obsługa komunikacji drogowej, obsługa ruchu turystycznego.

Według spisu powszechnego GUS stan w dniu 31.03.2011r miejscowość Gruszka Duża zamieszkuje 102 mieszkańców.



Źródło: Google Maps



Źródło: Google Maps

b) bezpośrednie otoczenie nieruchomości

Wyceniane nieruchomości położone są w zachodniej części gminy Nielisz w odległości ok 1,8km od granic administracyjnych z gminą Rudnik.

c) Opis nieruchomości

Nieruchomość nr 1 złożona z trzech niezabudowanych działek gruntu nr 584, 594, 751 o łącznej powierzchni 2,1281ha.

➤ **Działka nr 584 o pow. 0,6648ha** położona we wschodniej części miejscowości Gruszka Duża. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi rozproszona zabudowa zagrodowa, tereny rolne oraz łąki. W południowo-wschodniej części działki znajduje się zbiornik wodny, położony również częściowo na sąsiednich działkach. Działka częściowo użytkowana jako grunt orny, częściowo stanowiąca łąki/pastwiska lub nieużytki. Kształt nieregularny, wielokąt. Konfiguracja terenu lekko pochyła w kierunku południowym. Dojazd bezpośredni drogą publiczną utwardzoną prowizorycznie. Według wypisu z rejestru gruntów działkę stanowią nieużytki oraz pastwiska trwałe.



www.nielisz.e-mapa.net

➤ **Działka nr 594 o pow. 0,9769 ha** położona we wschodniej części miejscowości Gruszka Duża. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi rozproszona zabudowa zagrodowa, tereny rolne oraz łąki. Działka użytkowana rolniczo. Kształt nieregularny wielokąt, przypominający odwróconą literę L. Konfiguracja terenu lekko pagórkowata. Brak wydzielonej geodezyjnie publicznej drogi dojazdowej. Według rejestru gruntów działka w całości stanowi grunt orny klasy III i IV.



www.nielisz.e-mapa.net

➤ **Działka nr 751 o pow. 0,4864ha** położona we wschodniej części miejscowości Gruszka Duża. Zlokalizowana w odległości ok 3km na wschód od granic administracyjnych z gminą Rudnik. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi rozproszona zabudowa zagrodowa, tereny rolnicze oraz łąki. Kształt działki regularny prostokąt. Konfiguracja terenu płaska. Dojazd bezpośredni drogą publiczną, gruntową, utwardzoną prowizorycznie. Działka stanowi łąki i nieużytki. Według rejestru gruntów działka w całości stanowi łąki trwałe.

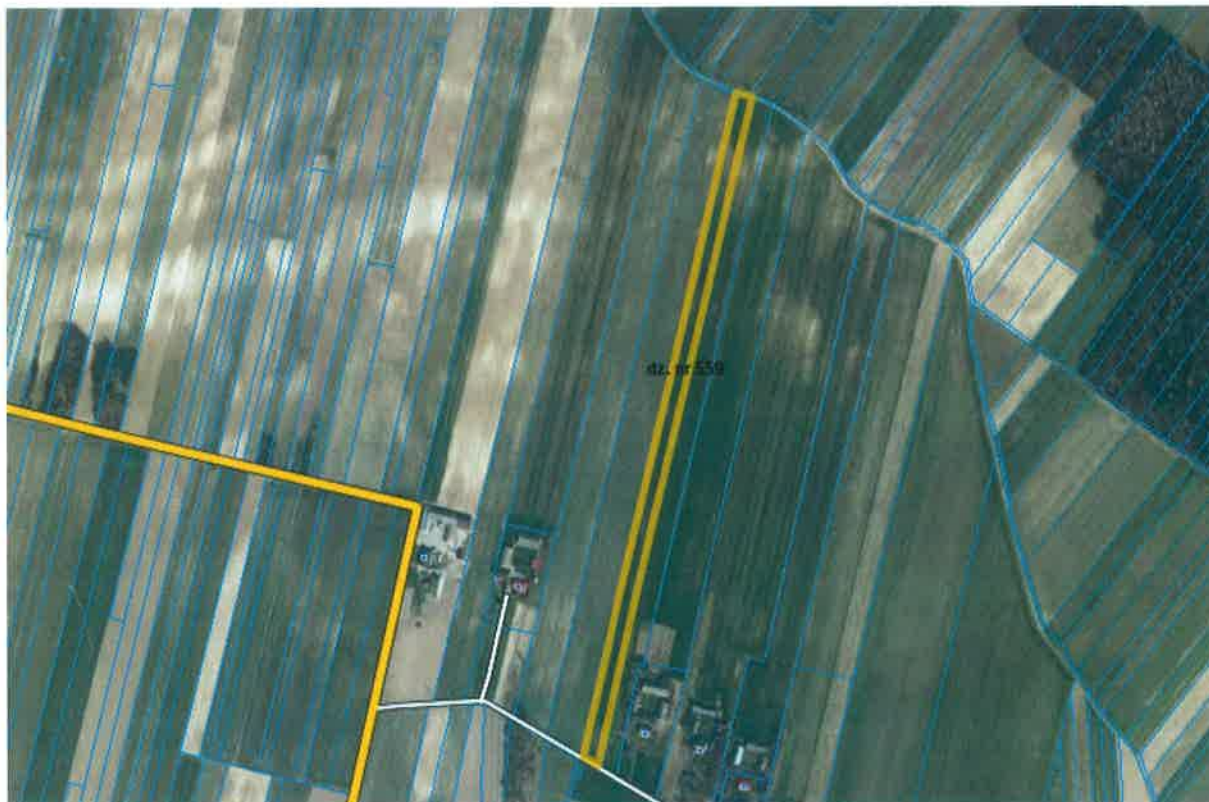
➤



www.nielisz.e-mapa.net

Nieruchomość nr 2 aktualnie niezabudowana dz. nr 559 o pow. 1,0468ha (przed zmianami 546/5 o pow. 0,9900ha)

➤ **Działka nr 559 o pow. 1,0468ha** położona jest we wschodniej części miejscowości Gruszka Duża. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi rozproszona zabudowa zagrodowa oraz tereny rolnicze. Użytkowana rolniczo. Kształt działki regularny, wydłużony prostokąt. Konfiguracja terenu pagórkowata. Dojazd od strony południowej drogą publiczną utwardzoną prowizorycznie. Działka użytkowana rolniczo. Według rejestru gruntów działka w całości stanowi grunt orny klasy III i IV.



www.nielisz.e-mapa.net

3. Przeznaczenie nieruchomości

Nieruchomości w całości położone są na terenie dla którego obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Nielisz nr XVI/76/2000 z dnia 29 stycznia 2000r roku z późniejszymi zmianami. Zgodnie z zapisami w w/w studium ustalono, iż przedmiotowe działki położone są **w strefie produkcji rolnej**:

- **Nieruchomość nr 1: dz. nr 584, 594 i 751** położone są na terenach oznaczonych symbolem **C- I -2** obszar rolno-osiedleńczy z zabudową wiejską o charakterze kolonijnym, elementarne usługi publiczne i komercyjne; gospodarstwa specjalistyczne produkcja rolna surowcowa lub przetworzona w gospodarstwach rodzinnych lub małych zakładach typu rzemieślniczego,
- **Nieruchomość nr 2: dz. nr 559** położona jest na terenie oznaczonych symbolem **C – I - 3** –obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej - zakaz wprowadzania nowej zabudowy niezwiązanej z bezpośrednią produkcją rolną. Możliwość wykorzystania udokumentowanych złóż surowców mineralnych dla potrzeb lokalnych pod warunkiem prawidłowej rekultywacji terenu.

VI. SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI

1. Określenie rodzaju szacowanej wartości

Ze względu na cel wyceny, jakim jest oszacowanie wartości nieruchomości w toku postępowania upadłościowego, wymagane jest określenie **wartości rynkowej nieruchomości**.

Zgodnie z *Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami art. 151p.1 wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży:*

- zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

2. Wybór podejścia i metody wyceny

Uwzględniając przesłanki określone w Ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu, w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie wycenianej nieruchomości, jej przeznaczenie, sposób użytkowania, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

Podejście porównawcze stosowane jest w wycenie wartości rynkowej. Polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano na podobne nieruchomości, będące przedmiotem obrotu rynkowego. Tak uzyskaną wartość koryguje się, uwzględniając cechy różniące te nieruchomości oraz zmiany poziomu cen wynikające z upływu czasu i okresu dzielącego wyceny. Podejście to stosuje się, jeśli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki zawarcia transakcji a także cechy tych nieruchomości.

3. Procedura szacowania

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości poprzez porównanie nieruchomości wycenianej o znanych cechach i nieznaney wartości z kolejnymi nieruchomościami o znanych cechach i cenach transakcyjnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

W celu określenia wartości nieruchomości zastosowano następującą procedurę:

- określono rynek lokalny poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- utworzono zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny
- obliczono trend czasowy – odstąpiono od aktualizacji jednostkowych cen transakcyjnych trendem czasowym
- przyjęto cechy rynkowe charakterystyczne dla nieruchomości i określono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych
- oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych
- opisano nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, z wyeksponowaniem jej cech rynkowych

- wybrano do porównań trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których cechy są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki
- porównano nieruchomość wycenianą kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określono wielkość poprawek wynikających z różnicy cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań
- określono wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek
- określono wartość jednostkową nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach
- określono wartość nieruchomości wycenianej jako iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (wielkości powierzchni nieruchomości) wg formuły:

$$WRN = W_{1m2} * P$$

gdzie:

WRN – wartość rynkowa wycenianej nieruchomości

W_{1m2} – wartość 1m² powierzchni wycenianej nieruchomości

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

Z uwagi na dwa przeznaczenia działek dokonano odrębnej wyceny dla każdej z grup działek wchodzących w skład nieruchomości.

VII. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA – dz. nr 594 o pow. 0,9769ha i dz. nr 559 o pow. 1,0468ha jako grunt orny

1. Analiza rynku

Lokalny rynek nieruchomości rolnych obejmuje obrót gruntami rolnymi o średnich klasach bonitacyjnych (III i IV) oraz łąkami. Na terenie gminy Nielisz obrót gruntami rolnymi odbywa się regularnie. Najczęściej przedmiotem obrotu są działki lub zespoły działek o powierzchniach przekraczających 1ha. Ceny rynkowe nieruchomości rolnych w przeliczeniu na 1ha kształtują się na podobnym poziomie, rzadko przekraczając kwotę 30 000zł/ha. Większy popyt rynkowy uzyskują nieruchomości o lepszych klasach bonitacyjnych, z korzystniejszym dostępem do drogi dojazdowej i korzystniejszą konfiguracją terenu.

Obszary łąk i nieużytków, szczególnie położonych na terenach zalewowych, w sąsiedztwie rzeki Wieprz i zbiorników wodnych, są rzadko przedmiotem obrotu. Ich wartości oscylują w granicach 10 000zł/ha.

Do określenia wartości rynkowej wycenianych działek dokonano analizy transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej, o następujących cechach:

- nieruchomości położone na terenie gminy Nielisz oraz gmin sąsiednich Sułów oraz Stary Zamość,
- działki gruntowe niezabudowane o pow. do 5 423m² do 14 000m²,
- będące przedmiotem prawa własności,
- o przeznaczeniu pod tereny rolne,
- będące przedmiotem obrotu wolnorynkowego w okresie od października 2019r. do kwietnia 2021r.

Podczas szczegółowej analizy zidentyfikowano kilkadziesiąt transakcji gruntami rolnymi na analizowanym terenie, rynek obrotu jest więc dynamiczny. Do analizy szczegółowej wyselekcjonowano jedynie te transakcje gruntami o klasie bonitacyjnej i powierzchni gruntu zbliżonej do działek wycenianych. Ceny transakcyjne są rozbieżne i kształtują się od 1,60 do 5,00zł/m² pow. gruntu, przy cenie średniej 2,51zł/m². Łącznie do analizy szczegółowej przyjęto 15 transakcji porównawczych nieruchomościami najbardziej podobnymi do działki wycenianej.

Poniżej zamieszczono tabelę transakcji przyjętych do analizy:

Lp.	Data dokumentu	Jednostka ewid.	Obręb	Cena w zł	Suma pow. działek	cena jedn. Zł/m ²	klasa
1	2021-04-22	SUŁÓW	Michalów	22 500	12 300	1,83	RIII
2	2021-02-02	SUŁÓW	Kolonia Kawęczyn	20 000	8 000	2,50	RIII
3	2020-11-13	NIELISZ	Nielisz	28 000	13 500	2,07	RIII, RIV
4	2020-10-09	NIELISZ	Złojec	17 760	11 100	1,60	RIII
5	2020-10-06	NIELISZ	Staw Noakowski	27 000	12 000	2,25	RIII
6	2020-09-11	NIELISZ	Gruszka Duża	15 000	5 710	2,63	RIII, RIV
7	2020-08-19	NIELISZ	Kol. Staw Ujazdowski	42 000	14 000	3,00	RIII
8	2020-08-11	NIELISZ	Złojec	20 000	10 000	2,00	RIII
10	2020-07-06	NIELISZ	Ruskie Piaski	30 000	12 300	2,44	RIII, RIV, RV
11	2020-06-01	SUŁÓW	Deszkowice	35 000	7 000	5,00	RIII
12	2020-05-21	NIELISZ	Złojec	20 000	5 800	3,45	RIII, RIV
13	2020-01-28	NIELISZ	Złojec	20 000	10 000	2,00	RIII, RIV
14	2020-01-09	NIELISZ	Gruszka Duża	13 000	5 423	2,40	RIII, RIV
15	2019-10-01	Stary Zamość	Udrylicze Wola	24 000	12 144	1,98	RIII, RIV, RV

Średnia cena jednostkowa: 2,51zł/m²

2. Analiza trendu czasowego

Po analizie wybranych transakcji oraz po konsultacji z ekspertami lokalnego rynku nieruchomości ustalono, iż w analizowanym okresie nie stwierdzono wyraźnego trendu wzrostu lub spadku cen rynkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod tereny rolne. W związku z powyższym odstąpiono od aktualizacji cen transakcyjnych trendem czasowym.

3. Określenie wartości dla działki nr 594 o pow. 0,9769ha o przeznaczeniu pod tereny rolne

a) Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Na podstawie analizy zawartych transakcji oraz informacji uzyskanych podczas wizji w terenie oraz podczas wywiadów przeprowadzonych w lokalnych biurach obrotu nieruchomości ustalono cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości gruntowych na lokalnym rynku. Pominięto cechy bardzo zbliżone lub tożsame dla wszystkich nieruchomości przyjętych do porównań, m.in. konfiguracja terenu z uwagi na fakt iż zarówno nieruchomość wyceniana jak i nieruchomości porównawcze posiadają konfigurację lekko pagórkowatą, wszystkie nieruchomości położone są na terenach wiejskich poza siedzibą gminy.

Określone w wyniku analizy cechy rynkowe przedstawione zostały w poniższej tabeli:

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena cechy	Skala cechy
1	Odległość od zabudowań	Korzystne	Położenie w bliskim sąsiedztwie zabudowy zagrodowej, do 100m
		Mniej korzystne	Położenie w odległości powyżej 100m od zabudowy zagrodowej,
2	Droga dojazdowa	Korzystna	Bezpośredni dojazd drogą publiczną asfaltową
		Średnio korzystna	Bezpośredni dojazd drogą gruntową lub utwardzoną prowizorycznie
		Mniej korzystna	Brak bezpośredniego dojazdu drogą publiczną
3	Klasa Bonitacyjna	Korzystna	RIII
		Mniej korzystny	RIII, RIV
4	Wielkość powierzchni	Korzystna	Powierzchnia powyżej 13 000m ²
		Średnio korzystna	Powierzchnia pomiędzy 6 000m ² a 13 000m ²
		Mniej korzystna	Powierzchnia poniżej 6 000m ²

b) Określenie wag cech rynkowych

Do porównań przyjęto 3 nieruchomości podobne do gruntu wycenianego

Lp.	Data dokumentu	Jednostka ewid.	Obręb	Cena w zł	Suma pow. działek	cena jedn. zł/m ²	klasa
6	2020-09-11	NIELISZ	Gruszka Duża	15 000	5 710	2,63	RIII, RIV
7	2020-08-19	NIELISZ	Kol. Staw Ujazdowski	42 000	14 000	3,00	RIII
14	2020-01-09	NIELISZ	Gruszka Duża	13 000	5 423	2,40	RIII, RIV

Dla analizowanego zbioru określono następujący zakres cenowy

$$C_{\min} - 2,40 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} - 3,00 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3,00 - 2,40 = 0,60 \text{ zł}$$

Na podstawie analizy danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego, obserwacji preferencji nabywców nieruchomości oraz na podstawie analogii do rynków rodzajowo podobnych określono wagi cech rynkowych.

Przyjęto następujące wagi cech:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy W %	Zakres kwotowy [w zł/m ²]	Zakres ocen
1.	Odległość od zabudowań	30	0,18	<ul style="list-style-type: none"> • Korzystna • Mniej korzystna
2.	Droga dojazdowa	20	0,12	<ul style="list-style-type: none"> • Korzystna • Średnio korzystna • Mniej korzystna
3.	Klasa bonitacyjna	25	0,15	<ul style="list-style-type: none"> • Korzystna • Mniej korzystna
4.	Wielkość powierzchni	25	0,15	<ul style="list-style-type: none"> • Korzystna • Średnio korzystna • Mniej korzystna
	Razem	100%	0,60	

c) Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych –dz. nr 594 obr. Gruszka Duża o pow. 0,9769ha przeznaczona pod tereny rolne

Szczegółowej analizie pod względem cech rynkowych, mających wpływ na wartość nieruchomości, poddano nieruchomości wyceniane oraz wybrane trzy nieruchomości porównawcze, o cechach podobnych do nieruchomości wycenianych. Ocenę wartości poszczególnych cech każdej z analizowanych nieruchomości podano w tabeli poniżej:

L.p.	Cechy rynkowe	Działka wyceniana dz. nr 594 obr. Gruszka Duża grunt orny o pow. 0,9769ha	Nieruchomość Nr 6 Gruszka Duża Gm. Nielisz	Nieruchomość Nr 7 Kol. Staw Ujazdowski Gm. Nielisz	Nieruchomość Nr 14 Gruszka Duża Gm. Nielisz
1.	Odległość od zabudowań	Korzystna	Mniej korzystna	Korzystna	Mniej korzystna
2.	Droga dojazdowa	Mniej korzystna	Średnio korzystna	Korzystna	Średnio korzystna
3.	Klasa bonitacyjna	Mniej korzystna	Mniej korzystna	Korzystna	Mniej korzystna
4.	Wielkość powierzchni	Średnio korzystna	Mniej korzystna	Korzystna	Mniej korzystna

d) Obliczenie wartości wycenianego gruntu

Zestawiono cechy rynkowe przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych oraz skorygowano ceny nieruchomości porównawczych według wag ich cech w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. Proces kalkulacji opisany został w tabeli przedstawionej poniżej:

L.p.	Cechy rynkowe	Udział w %	Zakres kwotowy w zł/m ²	Wartość poprawki w zł/m ²		
				Nieruch. Nr 6	Nieruch. Nr 7	Nieruch. Nr 14
1.	Odległość od zabudowań	30	0,18	+ 0,18	0	+ 0,18
2.	Droga dojazdowa	20	0,12	- 0,06	- 0,12	- 0,06
3.	Klasa bonitacyjna	25	0,15	0	- 0,15	0
4.	Wielkość powierzchni	25	0,15	+ 0,075	- 0,075	+ 0,075
	Razem	100%	0,60	+ 0,195	- 0,345	+ 0,195
Cena 1m ² nieruch. Porównawczych w zł		x	x	2,63	3,00	2,40
Cena 1m ² nieruch. porówn. powzgl. poprawek w zł		x	x	2,825	2,655	2,595

Wartość 1 m² powierzchni obliczono jako średnią arytmetyczną z cen skorygowanych:

$$W_{1m^2} = (2,825 + 2,655 + 2,595)/3 = 2,69zł/m^2$$

Oszacowana wartość rynkowa działki nr 594 ark. 1, obr. Gruszka Duża o pow. 9 769m², przeznaczonej pod tereny rolne, wynosi:

$$WRN = W_{1m^2} * P$$

$$WRN = 2,69zł/m^2 * 9 769m^2 = 26 278,61 zł$$

Przyjęto

$$WRN_{dz. nr 594} = 26 280 zł$$

(słownie: dwadzieścia sześć tysięcy dwieście osiemdziesiąt zł)

e) Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych – dz. nr 559 obr. Gruszka Duża o pow. 1,0468ha przeznaczona pod uprawy polowe

Szczegółowej analizie pod względem cech rynkowych, mających wpływ na wartość nieruchomości, poddano nieruchomości wyceniane oraz wybrane trzy nieruchomości porównawcze, o cechach podobnych do nieruchomości wycenianych. Ocenę wartości poszczególnych cech każdej z analizowanych nieruchomości podano w tabeli poniżej:

L.p.	Cechy rynkowe	Działka wyceniana dz. nr 559 obr. Gruszka Duża grunt orny o pow. 1,0468ha	Nieruchomość Nr 6 Gruszka Duża Gm. Nielisz	Nieruchomość Nr 7 Kol. Staw Ujazdowski Gm. Nielisz	Nieruchomość Nr 14 Gruszka Duża Gm. Nielisz
1.	Odległość od zabudowań	Korzystna	Mniej korzystna	Korzystna	Mniej korzystna
2.	Droga dojazdowa	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Korzystna	Średnio korzystna
3.	Klasa bonitacyjna	Mniej korzystna	Mniej korzystna	Korzystna	Mniej korzystna
4.	Wielkość powierzchni	Średnio korzystna	Mniej korzystna	Korzystna	Mniej korzystna

f) Obliczenie wartości wycenianego gruntu

Zestawiono cechy rynkowe przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych oraz skorygowano ceny nieruchomości porównawczych według wag ich cech w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. Proces kalkulacji opisany został w tabeli przedstawionej poniżej:

L.p.	Cechy rynkowe	Udział w %	Zakres kwotowy w zł/m ²	Wartość poprawki w zł/m ²		
				Nieruch. Nr 6	Nieruch. Nr 7	Nieruch. Nr 14
1.	Odległość od zabudowań	30	0,18	+ 0,18	0	+ 0,18
2.	Droga dojazdowa	20	0,12	0	- 0,06	0
3.	Klasa bonitacyjna	25	0,15	0	- 0,15	0
4.	Wielkość powierzchni	25	0,15	+ 0,075	- 0,075	+ 0,075
	Razem	100%	0,60	+ 0,255	- 0,285	+ 0,255
Cena 1m ² nieruch. Porównawczych w zł		x	x	2,63	3,00	2,40
Cena 1m ² nieruch.porówn. powzgl. poprawek w zł		x	x	2,885	2,715	2,655

Wartość 1 m² powierzchni obliczono jako średnią arytmetyczną z cen skorygowanych:

$$W_{1m^2} = (2,885 + 2,715 + 2,655)/3 = 2,75\text{zł/m}^2$$

Oszacowana wartość rynkowa działki nr 559 ark. 1, obr. Gruszka Duża o pow. 10 468m², przeznaczonej pod tereny rolne, wynosi:

$$WRN = W_{1m^2} * P$$

$$WRN = 2,75\text{zł/m}^2 * 10\,468\text{m}^2 = 28\,787\text{ zł}$$

Przyjęto

$$WRN_{dz. nr 559} = 28\,790\text{ zł}$$

(słownie: dwadzieścia osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt zł)

VIII. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA – dz. nr 584 o pow. 0,6648ha i dz. nr 751 o pow. 0,4864ha jako łąki

1. Analiza rynku

Do określenia wartości rynkowej wycenianych działek dokonano analizy transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej, o następujących cechach:

- nieruchomości położone na terenie gminy Nielisz oraz gmin sąsiednich Zamość, Szczepleszów oraz Łabunie,
- działki gruntowe niezabudowane o pow. do 2 800m² do 13 900m²,
- będące przedmiotem prawa własności,
- o przeznaczeniu pod łąki,
- będące przedmiotem obrotu wolnorynkowego w okresie od lutego 2020r. do września 2020r.

Podczas szczegółowej analizy zidentyfikowano ok. kilkanaście transakcji gruntami rolnymi na analizowanym terenie, rynek obrotu jest więc bardzo ograniczony i ubogi w transakcje. Na terenie gminy Nielisz odnotowano tylko jedną transakcję gruntami przeznaczonymi pod łąki. Ceny transakcyjne są rozbieżne i kształtują się od 0,36 do 1,80zł/m² pow. gruntu, przy cenie średniej 1,03zł/m². Łącznie do analizy szczegółowej przyjęto 9 transakcji porównawczych nieruchomościami najbardziej podobnymi do działki wycenianej.

Poniżej zamieszczono tabelę transakcji 2 przyjętych do analizy:

Lp.	Data dokumentu	Gmina	Obręb	Cena	Suma pow. działek w m ²	cena jedn. Zł/m ²
1	2020-09-02	Zamość	Płoskie	25 000	13 900	1,80
2	2020-08-06	Zamość	Płoskie	5 500	5 800	0,95
3	2020-08-03	Nielisz	Kolonia Zamszany	1 000	2 800	0,36
4	2020-07-23	Łabunie	Łabuńki	4 000	5 000	0,80
5	2020-07-11	Zamość	Pinówek	4 000	3 600	1,11
6	2020-06-16	Zamość	Zawada	4 000	2 900	1,38
7	2020-05-29	Łabunie	Wierzbie	9 000	9 400	0,96
8	2020-05-13	Szczebrzeszyn	Wielącza	4 000	4 200	0,95
9	2020-02-19	Zamość	Mokre	5 000	5 400	0,93

Średnia cena jednostkowa: 1,03zł/m²

2. Analiza trendu czasowego

Po analizie wybranych transakcji oraz po konsultacji z ekspertami lokalnego rynku nieruchomości ustalono, iż w analizowanym okresie nie stwierdzono wyraźnego trendu wzrostu lub spadku cen rynkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod łąki. W związku z powyższym odstąpiono od aktualizacji cen transakcyjnych trendem czasowym.

3. Określenie wartości dla działki nr 584o pow. 0,6648ha o przeznaczeniu pod łąki

a) Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Na podstawie analizy zawartych transakcji oraz informacji uzyskanych podczas wizji w terenie oraz podczas wywiadów przeprowadzonych w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami ustalono cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości gruntowych na lokalnym rynku. Pominięto cechy bardzo zbliżone lub tożsame dla wszystkich nieruchomości przyjętych do porównań, m.in. lokalizacja z uwagi iż wszystkie nieruchomości położone są na terenach wiejskich poza siedzibą gminy. Określone w wyniku analizy cechy rynkowe przedstawione zostały w poniższej tabeli:

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena cechy	Skala cechy
1	Odległość od zabudowań	Korzystne	Położenie w bliskim sąsiedztwie zabudowy zagrodowej, do 100m
		Mniej korzystne	Położenie w odległości powyżej 100m od zabudowy zagrodowej,
2	Droga dojazdowa	Korzystna	Bezpośredni dojazd drogą utwardzoną prowizorycznie lub gruntową
		Mniej korzystna	Brak bezpośredniego dojazdu drogą publiczną
3	Wielkość powierzchni	Korzystna	Powierzchnia poniżej 5 000m ²
		Średnio korzystna	Powierzchnia pomiędzy 5 000m ² a 8 000m ²
		Mniej korzystna	Powierzchnia powyżej 8 000m ²

b) Określenie wag cech rynkowych

Do porównań przyjęto 3 nieruchomości podobne do gruntu wycenianego

Lp.	Data dokumentu	Gmina	Obręb	Cena	Suma pow. działek w m2	cena jedn. zł/m2
2	2020-08-06	Zamość	Płoskie	5 500	5 800	0,95
5	2020-07-11	Zamość	Pinówek	4 000	3 600	1,11
7	2020-05-29	Łabunie	Wierzbie	9 000	9 400	0,96

Dla analizowanego zbioru określono następujący zakres cenowy

$$C_{\min} = 0,95 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 1,11 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1,11 - 0,95 = 0,16 \text{ zł}$$

Na podstawie analizy danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego, obserwacji preferencji nabywców nieruchomości oraz na podstawie analogii do rynków rodzajowo podobnych określono wagi cech rynkowych.

Przyjęto następujące wagi cech:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy W %	Zakres kwotowy [w zł/m ²]	Zakres ocen
1.	Odległość od zabudowań	40	0,064	<ul style="list-style-type: none"> • Korzystna • Mniej korzystna
2.	Droga dojazdowa	25	0,04	<ul style="list-style-type: none"> • Korzystna • Średnio korzystna • Mniej korzystna
3.	Wielkość powierzchni	35	0,056	<ul style="list-style-type: none"> • Korzystna • Średnio korzystna • Mniej korzystna
	Razem	100%	0,16	

c) Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych –dz. nr 584 obr. Gruszka Duża o pow. 0,6648ha przeznaczona pod łąki

Szczegółowej analizie pod względem cech rynkowych, mających wpływ na wartość nieruchomości, poddano nieruchomości wyceniane oraz wybrane trzy nieruchomości porównawcze, o cechach podobnych do nieruchomości wycenianych. Ocenę wartości poszczególnych cech każdej z analizowanych nieruchomości podano w tabeli poniżej:

L.p.	Cechy rynkowe	Działka wyceniana dz. nr 584 obr. Gruszka Duża grunt orny o pow. 0,6648ha	Nieruchomość Nr 2 Płockie Gm. Zamość	Nieruchomość Nr 5 Pniówek Gm. Zamość	Nieruchomość Nr 7 Wierzbie Gm. Łabunie
1.	Odległość od zabudowań	Korzystna	Mniej korzystna	Korzystna	Mniej korzystna
2.	Droga dojazdowa	Korzystna	Korzystna	Mniej korzystna	Korzystna
3.	Wielkość powierzchni	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Korzystna	Mniej korzystna

d) Obliczenie wartości wycenianego gruntu

Zestawiono cechy rynkowe przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych oraz skorygowano ceny nieruchomości porównawczych według wag ich cech w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. Proces kalkulacji opisany został w tabeli przedstawionej poniżej:

L.p.	Cechy rynkowe	Udział w %	Zakres kwotowy w zł/m ²	Wartość poprawki w zł/m ²		
				Nieruch. Nr 2	Nieruch. Nr 5	Nieruch. Nr 7
1.	Odległość od zabudowań	40	0,064	+ 0,064	0	+ 0,064
2.	Droga dojazdowa	25	0,04	0	+ 0,04	0
3.	Wielkość powierzchni	35	0,056	0	- 0,028	+ 0,028
	Razem	100%	0,16	+ 0,064	+ 0,012	+ 0,092
	Cena 1m ² nieruch. Porównawczych w zł	x	x	0,95	1,11	0,96
	Cena 1m ² nieruch.porówn. pouwzgl. poprawek w zł	x	x	1,014	1,122	1,052

Wartość 1 m² powierzchni obliczono jako średnią arytmetyczną z cen skorygowanych:

$$W_{1m^2} = (1,014 + 1,122 + 1,052) / 3 = 1,06zł/m^2$$

Oszacowana wartość rynkowa działki nr 584 ark. 1, obr. Gruszka Duża o pow. 6 648m², przeznaczonej pod łąki, wynosi:

$$WRN = W_{1m^2} * P$$

$$WRN = 1,06zł/m^2 * 6\,648m^2 = 7\,046,88\,zł$$

Przyjęto

$$WRN_{dz. nr 584} = 7\,050\,zł$$

(słownie: siedem tysięcy pięćdziesiąt zł)

e) Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych –dz. nr 751 obr. Gruszka Duża o pow. 0,4864ha przeznaczona pod łąki

Szczegółowej analizie pod względem cech rynkowych, mających wpływ na wartość nieruchomości, poddano nieruchomości wyceniane oraz wybrane trzy nieruchomości porównawcze, o cechach podobnych do nieruchomości wycenianych. Ocenę wartości poszczególnych cech każdej z analizowanych nieruchomości podano w tabeli poniżej:

L.p.	Cechy rynkowe	Działka wyceniana dz. nr 751 obr. Gruszka Duża grunt orny o pow. 0,4864ha	Nieruchomość Nr 2 Płokie Gm. Zamość	Nieruchomość Nr 5 Pniówek Gm. Zamość	Nieruchomość Nr 7 Wierzbie Gm. Łabunie
1.	Odległość od zabudowań	Korzystna	Mniej korzystna	Korzystna	Mniej korzystna
2.	Droga dojazdowa	Korzystna	Korzystna	Mniej korzystna	Korzystna
3.	Wielkość powierzchni	Korzystna	Średnio korzystna	Korzystna	Mniej korzystna

f) Obliczenie wartości wycenianego gruntu

Zestawiono cechy rynkowe przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych oraz skorygowano ceny nieruchomości porównawczych według wag ich cech w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. Proces kalkulacji opisany został w tabeli przedstawionej poniżej:

L.p.	Cechy rynkowe	Udział w %	Zakres kwotowy w zł/m ²	Wartość poprawki w zł/m ²		
				Nieruch. Nr 2	Nieruch. Nr 5	Nieruch. Nr 7
1.	Odległość od zabudowań	40	0,064	+ 0,064	0	+ 0,064
2.	Droga dojazdowa	25	0,04	0	+ 0,04	0
3.	Wielkość powierzchni	35	0,056	+ 0,028	0	+ 0,056
	Razem	100%	0,16	+ 0,092	+ 0,04	+ 0,12
Cena 1m ² nieruch. Porównawczych w zł		x	x	0,95	1,11	0,96
Cena 1m ² nieruch.porówn. powzgl. poprawek w zł		x	x	1,042	1,15	1,08

Wartość 1 m² powierzchni obliczono jako średnią arytmetyczną z cen skorygowanych:

$$W_{1m^2} = (1,042 + 1,15 + 1,08) / 3 = 1,09 \text{ zł/m}^2$$

Oszacowana wartość rynkowa działki nr 751 ark. 1, obr. Gruszka Duża o pow. 4 864m², przeznaczonej pod łąki, wynosi:

$$WRN = W_{1m^2} * P$$

$$WRN = 1,09 \text{ zł/m}^2 * 4 864 \text{ m}^2 = 5 301,76 \text{ zł}$$

Przyjęto

$$WRN_{dz. nr 751} = 5 300 \text{ zł}$$

(słownie: pięć tysięcy trzysta zł)

IX. ZESTAWIENIE WARTOŚCI

Poniżej przedstawiono zestawienie wartości działek wchodzących w skład wyceny.

Nieruchomość nr 1			
Nr działki	Powierzchnia	Przeznaczenie	Wartość całkowita
584 ark. 1	6 648m ²	łąki	7 050zł
594 ark. 1	9 769m ²	Tereny rolne	26 280zł
751 ark. 1	4 864m ²	łąki	5 300zł
łączna wartość nieruchomości nr 1			38 630zł
Nieruchomość nr 2			
559 ark. 1	10 468m ²	Tereny rolne	28 790zł
łączna wartość wszystkich działek wchodzących w skład wyceny			67 420zł

łączna wartość dwóch nieruchomości składających się łącznie z 4 działek wynosi: **67 420zł (słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta dwadzieścia zł)**

X. ANALIZA WYNIKU

Oszacowana w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, łączna wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, składającej się łącznie z czterech działek, położonych w miejscowości Gruszka Duża, gm. Nielisz, pow. zamojski, woj. lubelskie oszacowana została na łączną kwotę **67 420zł** (sł.: sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta dwadzieścia zł)

Wartość rynkową szacowanej nieruchomości określono w oparciu o transakcje nieruchomościami podobnymi, położone na lokalnym rynku. Dla działek gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny rolne do porównań przyjęto nieruchomości podobne zlokalizowane na terenie gminy Nielisz, Sułów oraz Stary Zamość natomiast dla działek gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod łąki do porównań przyjęto nieruchomości podobne zlokalizowane na terenie gminy Nielisz, Zamość, Szczebrzeszyn oraz Łabunie.

Analizowane ceny nieruchomości podobnych zostały, zgodnie procedurą szacowania wartości rynkowej nieruchomości, skorygowane z uwzględnieniem cech rynkowych nieruchomości wycenianych i porównawczych. Cena jednostkowa dla działek niezabudowanych przeznaczonych pod tereny rolne oszacowana została na kwotę 2,69zł/m² dla działki nr 594, oraz na kwotę 2,75zł/m² dla działki co stanowi wartości zbliżone do średniej ceny nieruchomości podobnych. Cena jednostkowa dla działek niezabudowanych przeznaczonych pod łąki oszacowana została na kwotę 1,06zł/m² dla działki nr 584 oraz na kwotę 1,09zł/m² dla działki nr 751, co stanowi wartość zbliżoną do średniej ceny nieruchomości podobnych.

Oszacowane wartości przedmiotowych nieruchomości mieszczą się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną spośród cen jednostkowych nieruchomości przyjętych do porównań. Oszacowane wartości nieruchomości stanowią najbardziej prawdopodobne ceny możliwe do uzyskania w przypadku sprzedaży.

XI. DANE KOŃCOWE

1. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) i Notami Interpretacyjnymi (NI) opracowanymi przez PFSRM
- Opracowania nie można wykorzystywać do innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mówi art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat może być wykorzystywany po upływie tego okresu pod warunkiem potwierdzenia jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji
- Wykorzystywanie wyceny dla innych celów, niż określone w opracowaniu lub przez osoby trzecie jest niedopuszczalne i nieprzewidziane przez autora i nie może stanowić podstawy odpowiedzialności autora
- Ocena stanu technicznego nieruchomości nie jest opracowaniem eksperckim i nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady fizyczne lub prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od zamawiającego lub w trakcie badania stanu fizycznego lub prawnego na podstawie wizji lokalnej lub dostępnych dokumentów
- Ustalone wartości nieruchomości nie uwzględniają hipotek, nie zawierają podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.

2. Wykaz załączników

1. Dokumentacja zdjęciowa
2. Mapa ewidencyjna gruntu
3. Wypis z rejestru gruntu
4. Kopia polisy ubezpieczenia OC przedsiębiorcy

Tomaszów Lubelski, dnia 12.05.2021r.

Podpis autora



Jacek Winnicki (nr opt. 4219)
Rzeczoznawca majątkowy (nr opt. 4219)
Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości
przy Sądzie Rejonowym w Lublinie w Zamościu
ul. Kopernika 70/0, 22-600 Tomaszów Lubelski
tel. 600 607 546, email: jwinnicki@emun.pl

Załącznik nr 1 - Dokumentacja zdjęciowa

Działka nr 584



Działka nr 594



Działka nr 751



Działka nr 559



STAROSTA ZAMOJSKI
UL. PRZEMYSŁOWA 4
22-400 ZAMOŚĆ

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : 5689/2021

Województwo : LUBELSKIE
Powiat : ZAMOJSKI
Jednostka ewidencyjna : 062007_2 NIELISZ
Obręb : 0002 GRUSZKA DUŻA

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2021-04-15

Jednostka rejestrowa : G.154

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SŁAWOMIR MISZCZAK Rodzice:HENRYK,KAZIMIERA UL. LWOWSKA 12/13B ; 22-400 ZAMOŚĆ;	Własność	1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
584	1		nieużytki pastwiska trwałe	N PsIII	0.2197 0.4451	0.6648	AKT NOT.310/97 ZA1Z/00047733/4
Id działki: 062007_2.0002.AR_1.584		Wartość gruntów:		Rejon statystyczny: 962810			
594	1		grunty orne grunty orne grunty orne	RIIIb RIVa RIVb	0.7648 0.0945 0.1176	0.9769	AKT NOT.310/97 ZA1Z/00047733/4
Id działki: 062007_2.0002.AR_1.594		Wartość gruntów:		Rejon statystyczny: 962810			
751	1		łąki trwałe łąki trwałe	ŁIV ŁV	0.0623 0.4241	0.4864	AKT NOT.310/97 ZA1Z/00047733/4
Id działki: 062007_2.0002.AR_1.751		Wartość gruntów:		Rejon statystyczny: 962810			

Razem powierzchnia działek :

2.1281 ha

Słownie : dwa ha. jeden tysiąc dwieście osiemdziesiąt jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2021-04-15

Sporządził : Magdalena Jaroni



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2021-04-15

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

SEKRETARZ POWIATU

STAROSTA ZAMOJSKI
UL. PRZEMYSŁOWA 4
22-400 ZAMOŚĆ

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny :

Województwo : LUBELSKIE
Powiat : ZAMOJSKI
Jednostka ewidencyjna : 062007_2 NIELISZ
Obręb : 0002 GRUSZKA DUŻA

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2021-04-26

Jednostka rejestrowa : G.154

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SŁAWOMIR MISZCZAK Rodzice:HENRYK,KAZIMIERA UL. LWOWSKA 12/13B ; 22-400 ZAMOŚĆ;	Własność	1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
559	1		grunty orne	RIIIa	0.6001	1.0468	AKT NOT.636/91
			grunty orne	RIIIb	0.1858		ZA1Z/00050521/9
			grunty orne	RIVa	0.0267		
			grunty orne	RIVb	0.2342		
Id działki: 062007_2.0002.AR_1.559			Wartość gruntów:		Rejon statystyczny: 962810		

Razem powierzchnia działek :

1.0468 ha

Słownie : jeden ha. czterysta sześćdziesiąt osiem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2021-04-26

Sporządził : Magdalena Jaroni

2 up. STANUSZTY
mgr inż. Stanisław Stanuszt
INSPEKTOR
2021-04-26
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Grunty wsi Kol. Staw Ujazdowski
gm. Nielisz
pow. zamojski

Kopia mapy
ewidencji gruntów

obręb: *Gruszecka Duda*

gmina: *NIELISZ*

Skala 1:5000

"Bagatela"

Posiada się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału
państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

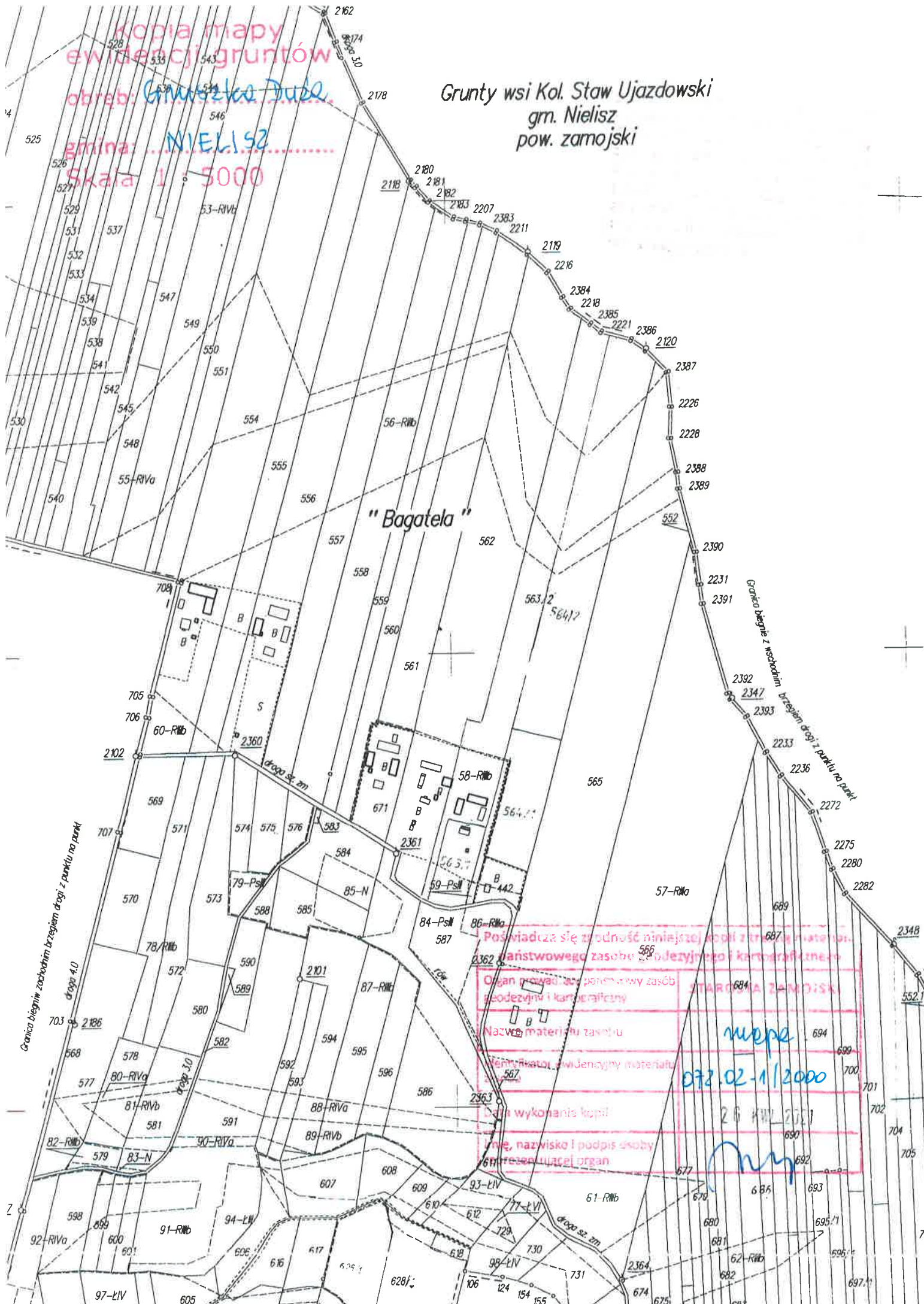
Nazwa materiału zasobu

Źródło danych ewidencyjnych materiału

Data wykonania kopii

Miejsce, nazwisko i podpis osoby
funkcyjnie reprezentującej organ

mapa
072.02-1/2000
26 KW 2001
[Signature]



Kopia mapy ewidencji gruntów

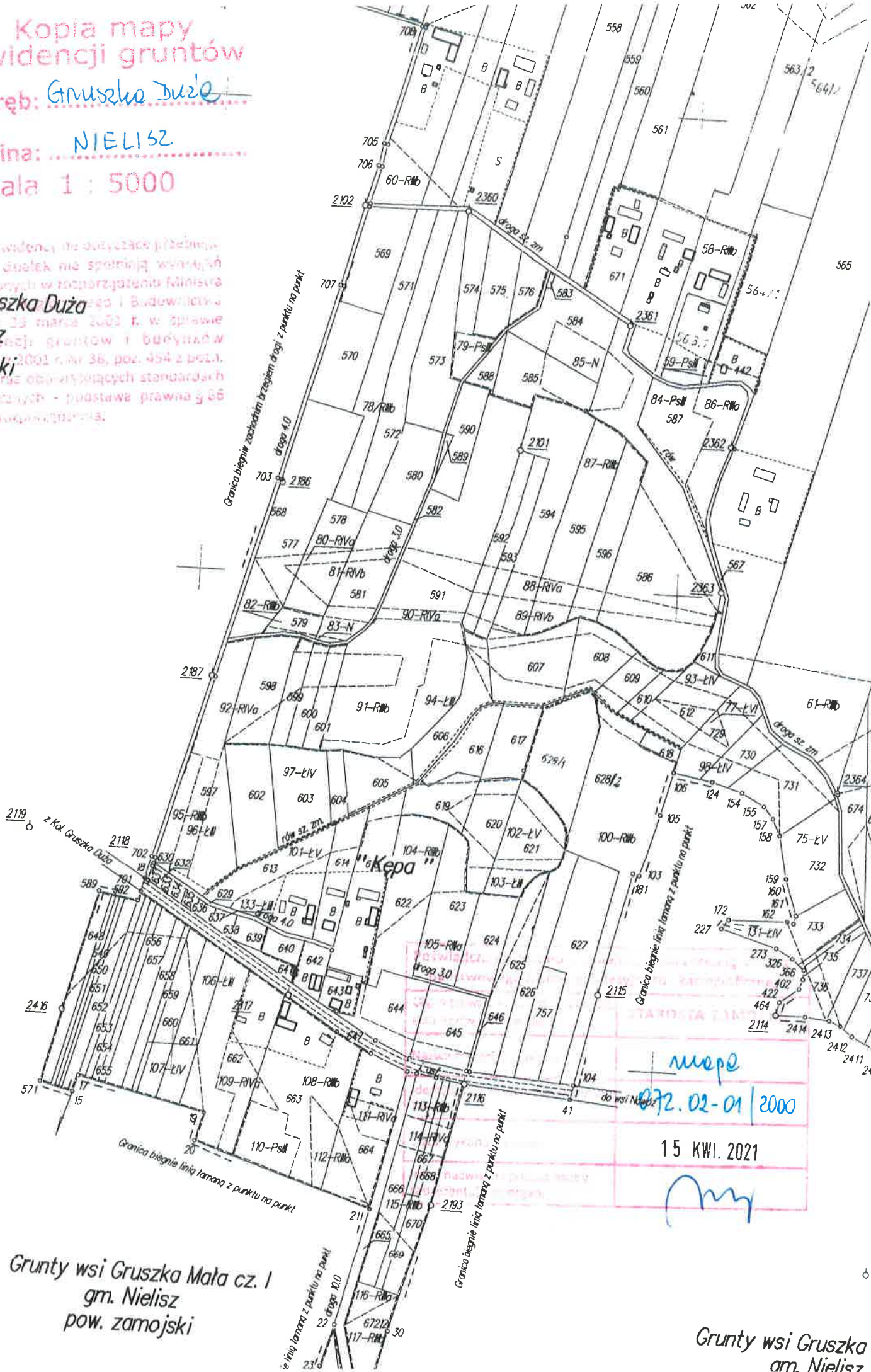
obręb: Gruszka Duża

gmina: NIELISZ

Skala 1 : 5000

Dane ewidencji nie dotyczących przedmiotowych granic działek nie spełniają wymagań określonych w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej i Budownictwa z dnia 29 marca 2003 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. Urz. nr 2003 r. Nr 38, poz. 454 z późn. zmianami) oraz obowiązujących standardów technicznych - podstawa prawna § 66 ust. 1 pkt 2) Rozporządzenia

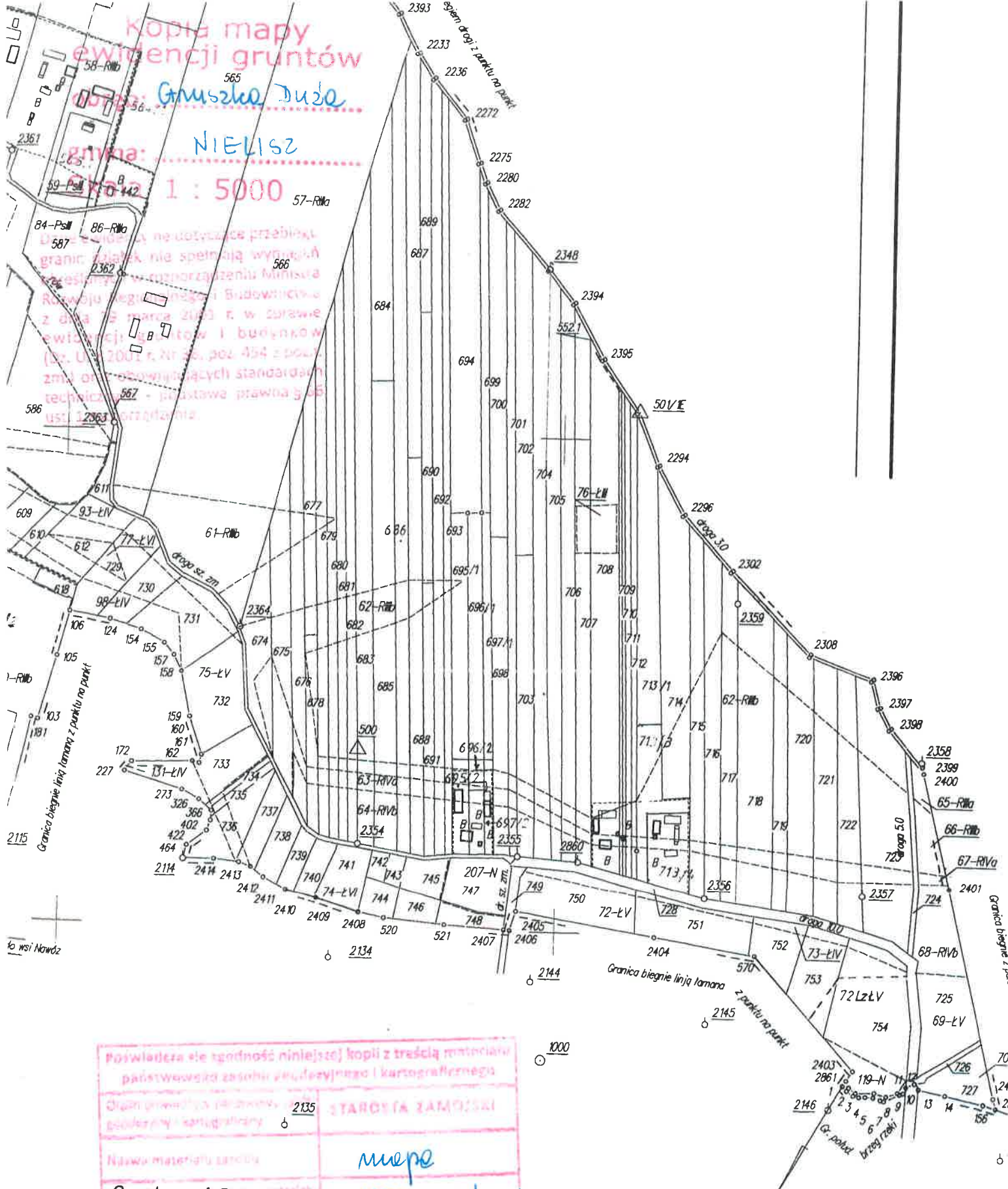
Wsi Kol. Gruszka Duża
gm. Nielisz
pow. zamojski



Grunty wsi Gruszka Mała cz. I
gm. Nielisz
pow. zamojski

Grunty wsi Gruszka
am. Nielisz

Kopia mapy
ewidencji gruntów
wsi: **Gruszka Duża**
gmina: **NIELISZ**
skala: **1 : 5000**



Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiałów państwowych zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący geodezyjny i kartograficzny	2135 STACJONARIA ZAMOJSKI
Nazwa materiału zasobu	mapa
Grunty wsi Gruszka Mała cz. 072.02-01/2000 gm. Nielisz pow. zamojski	15 KWI. 2021
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

Grunty wsi Nawóz
gm. Nielisz
pow. zamojski

Województwo lubelskie
Jednostka ewidencyjna NIELISZ
(miasto, dzielnica, gmina)
Obręb Gminka Duża
(nr lub nazwa)

STAROSTWO POWIATOWE
w ZAMOŚCI
ul. Przemysłowa 1, 20-400 Zamość
(m.p.)

Rok rachunkowy 192011 r.

Wykaz zmian gruntowych

Dla KW 2A12/00050521/9



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Emun Nieruchomości Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością

22-600 Tomaszów Lubelski, Lwowska 60

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0009952

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 03/01/2021 - 02/01/2022

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

stawnie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 836.00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

