Operat szacunkowy wartości rynkowej nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Wola Radzięcka gm. Frampol
działki nr ew. 1180, 1191/2

W zakres wyceny wchodzi określenie wartości rynkowej, czyli wartości:

- prawa własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu nr ew. 1180 o powierzchni 769 m^2, obręb 0016 – Wola Radzięcka
- prawa własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu nr ew. 1191/2 o powierzchni 2557 m^2, obręb 0016 – Wola Radzięcka

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KAROLINA ANNA TAŃSKA
22-400 ZAMOŚĆ
UL. LIPSKA 42A/34
TEL. 692-165-838
(5405)
UPRAWNIENIA NR 6097

Karolina Anna Tańska

Elektronicznie podpisany przez Karolina Anna Tańska
Data: 2022.10.04 15:21:30 +02'00'

Sporządziła:
Karolina Anna Tańska
Rzeczoznawca Majątkowy Nr upr. MIiR 6097
22-400 Zamość, ul. Lipska 42A/34

Zamość, dnia 3 października 2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis i określenie nieruchomości	*Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe niezabudowane według stanu na dzień wizji lokalnej zlokalizowane w msc. Wola Radzięcka, gmina Rudnik, powiat biłgorajski, województwo lubelskie. Nieruchomość gruntowa obejmująca działkę gruntu nr ew. 1180 o powierzchni 0.0769 ha stanowiącą grunty orne położona jest w obrębie ewidencyjnym Wola Radzięcka. Dla szacowanej nieruchomości Sąd Rejonowy w Biłgoraju V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem* ***KW ZA1B/00053257/7****.* *Kolejna nieruchomość gruntowa obejmująca działkę gruntu nr ew. 1191/2 o powierzchni 0.2557 ha stanowiącą grunty orne położona jest w obrębie ewidencyjnym Wola Radzięcka. Dla szacowanej nieruchomości Sąd Rejonowy w Biłgoraju V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem* ***KW ZA1B/00069652/1****.*			
Cel wyceny	*Celem wyceny jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, dla których Sąd Rejonowy w Biłgoraju V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste pod numerami KW ZA1B/00053257/5 oraz ZA1B/00069652/1 dla celów postępowania upadłościowego (własność stanowi skład masy upadłości Ewy Ferenc).*			
Oszacowana wartość	**Lp.**	**Numer ew. działki**	**Wartość rynkowa [zł]**	**Wartość wymuszona [zł]**
	1	**1180**	2 445	1 980
	2	**1191/2**	8 540	6 920
Data sporządzenia	*3 października 2022 r.*			
Opracowała	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY KAROLINA ANNA TAŃSKA 22-400 ZAMOŚĆ UL. LIPSKA 42A/34 TEL. 692-185-838 (5408) UPRAWNIENIA NR 6097			

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO str. 2
SPIS TREŚCI str. 3
1. Określenie przedmiotu i zakres wyceny str. 4
1.1. Przedmiot wyceny str. 4
1.2. Zakres wyceny str. 4
2. Określenie celu wyceny str. 4
2.1. Cel wyceny str. 4
3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego str. 4
3.1. Podstawa formalna str. 4
3.2. Podstawy prawne str. 4
3.3. Podstawy metodologiczne str. 5
3.4. Źródła danych merytorycznych str. 5
4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości str. 5
5. Określenie stanu nieruchomości str. 6
5.1. Stan otoczenia nieruchomości i opis nieruchomości str. 6
5.2. Ewidencja gruntów str. 7
5.3. Stan prawny nieruchomości str. 8
5.4. Opis działek str. 8
5.5. Przeznaczenie w planie miejscowym str. 9
6. Określenie sposobu wyceny str. 10
6.1. Rodzaj określanej wartości str. 10
6.1.1. Wartość rynkowa str. 10
6.2. Wybór podejście, metody i techniki str. 10
6.3. Charakterystyka metody korygowania ceny średniej str. 11
7. Analiza i charakterystyka rynku str. 13
7.1. Charakterystyka rynku str. 13
7.2. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych – grunty orne str. 16
7.3. Wybór cech rynkowych str. 17
8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowych str. 17
9. Wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży str. 19
10. Wyniki końcowe wyceny str. 20
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe str. 21

1. Określenie przedmiotu i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe niezabudowane według stanu na dzień wizji lokalnej zlokalizowane w msc. Wola Radzięcka, gmina Rudnik, powiat biłgorajski, województwo lubelskie. Nieruchomość gruntowa obejmująca działkę gruntu nr ew. 1180 o powierzchni 0.0769 ha stanowiącą grunty orne położona jest w obrębie ewidencyjnym Wola Radzięcka. Dla szacowanej nieruchomości Sąd Rejonowy w Biłgoraju V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem **KW ZA1B/00053257/7**.
Kolejna nieruchomość gruntowa obejmująca działkę gruntu nr ew. 1191/2 o powierzchni 0.2557 ha stanowiącą grunty orne położona jest w obrębie ewidencyjnym Wola Radzięcka. Dla szacowanej nieruchomości Sąd Rejonowy w Biłgoraju V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem **KW ZA1B/00069652/1**.

1.2. Zakres wyceny

W zakres wyceny wchodzi określenie wartości rynkowej, czyli wartości:

- prawa własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu nr ew. 1180 o powierzchni 769 m^2, obręb 0016 – Wola Radzięcka
- prawa własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu nr ew. 1191/2 o powierzchni 2557 m^2, obręb 0016 – Wola Radzięcka.

2. Określenie celu wyceny

2.1. Cel wyceny

Celem wyceny jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, dla których Sąd Rejonowy w Biłgoraju V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste pod numerami KW ZA1B/00053257/5 oraz ZA1B/00069652/1 dla celów postępowania upadłościowego (własność stanowi skład masy upadłości Ewy Ferenc).

3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie wyznaczonego przez sąd syndyka w osobie Kingi Grynda – Kijanka (numer licencji 1299) zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych sygn. akt LU1S/GU/423/2022 z dnia 7 września 2022 r.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 – tekst jednolity)
- Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz.U. z dnia 8 sierpnia 2017 r. poz. 1509)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 555 – tekst jednolity)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1740

- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 17 sierpnia 2016 r. poz. 1263)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1575)

3.3. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKWZ), w szczególności (zgodnie z dawną numeracją) KSWP 0, KSWP 1, KSWP 3 – zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 5/03/2012 z marca 2012 r. PKZW opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych są zalecane do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobku środowiska; w dniu 14 grudnia 2021 r. Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych podjęła uchwałę zgodnie z którą zbiór standardów zawodowych opracowanych przez PFSRM otrzymał nazwę **„Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”**, zastępując tym samym dotychczasową nazwę tj. „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”
- Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” (NI 1);
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” R. Cymerman, A. Hopfer – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Wydanie III, Warszawa 2006 r.;
- „Wartość rynkowa nieruchomości” E. Kucharska-Stasiak – Wydawnictwo TWIGGER, Warszawa 2000 r.;
- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” M. Prystupa – Wydawnictwo REPLIKA i Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Wydanie I, Zakrzewo 2014 r.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Odstąpiono od tradycyjnych oględzin (na gruncie) z uwagi na niekorzystne warunki atmosferyczne
- Badanie treści ksiąg wieczystych KW ZA1B/00053257/5 oraz ZA1B/00069652/1 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Biłgoraju V Wydział Ksiąg Wieczystych – poprzez system teleinformatyczny Elektroniczne Księgi Wieczyste (badanie ksiąg wieczystych w dniu 3 października 2022 r.)
- Informacja Katastralna Powiatu Biłgorajskiego w przedmiocie danych ewidencyjnych działek
- System Informacji Przestrzennej Gminy Frampol
- Dane z serwisu internetowego www.geoportal.gov.pl w zakresie danych przestrzennych wchodzących w skład państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
- Informacje o aktualnych cenach rynkowych sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzyskane z rejestru aktów notarialnych prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Biłgoraju
- Informacje o lokalnych rynkach nieruchomości uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terenie powiatu biłgorajskiego
- Informacje uzyskane z literatury fachowej – w szczególności opracowań PFSRM

4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- Data sporządzenia wyceny:

  3 października 2022 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:

  3 października 2022 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:

  3 października 2022 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości:

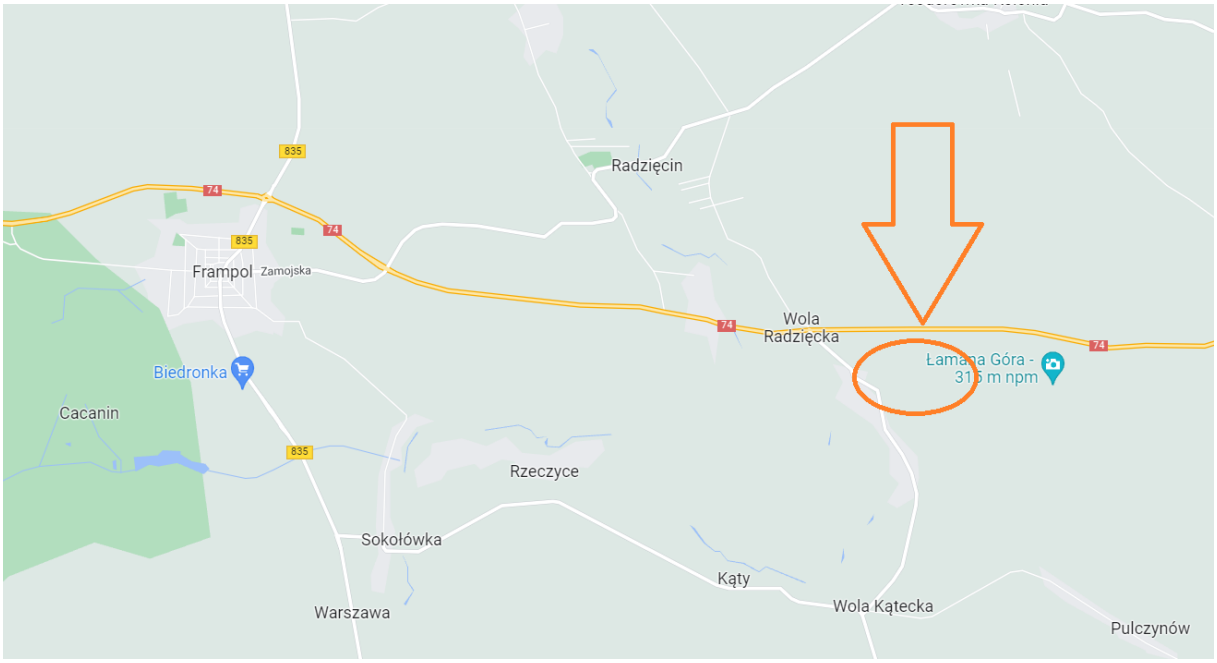
  3 października 2022 r.

5. Określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan otoczenia i opis nieruchomości

Szacowane nieruchomości zlokalizowane są w miejscowości Wola Radzięcka, gmina Frampol, powiat biłgorajski, województwo lubelskie. Frampol to gmina miejsko – wiejska; gmina o obszarze 107.61 km^2, w tym: użytki rolne stanowią 63%, zaś użytki leśne – 32%; gmina stanowi 6.41% powierzchni powiatu. Gminę tworzy 16 sołectwa; gminy sąsiednie: Biłgoraj, Dzwola (powiat janowski), Goraj i Radecznica (powiat zamojski). Miasto Frampol stanowi siedzibę gminy miejsko-wiejskiej Frampol. Frampol położony jest na pograniczu Roztocza Zachodniego i Równiny Biłgorajskiej. Północno-wschodnia i wschodnia część obszarów gminy stanowi fragment Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego, a południowa strefę ochronną Lasów Janowskich. Urozmaiconą rzeźbę terenu wieńczy dolina rzeki Białej Łady. We Frampolu przecinają się dwie znaczące drogi województwa lubelskiego: droga krajowa nr 74 na odcinku Janów Lubelski – Zamość oraz droga wojewódzka nr 835 Lublin – Biłgoraj. Odległości od ważniejszych okolicznych ośrodków miejskich: Lublin – 68 km, Biłgoraj – 16 km, Zamość – 47 km, Kraśnik – 49 km. We Frampolu został wprowadzony w życie, opracowany przez nieznanego z imienia twórcę, teoretyczny projekt idealnego planu zabudowy miasta. Wokół kwadratowego rynku, zorientowanego według stron świata, zaprojektowano coraz to większe kwadraty ulic połączone ze sobą ośmioma ulicami wychodzącymi promieniście ze środka rynku. Kwadrat był obwiedziony czterema ulicami stodolnymi stanowiącymi jednocześnie dojazd do pól. Pierwotna długość jednego boku rynku (225 m) przewyższała największy rynek w Polsce i Europie – krakowski (200 m x 200 m). Układ przestrzenny Frampola jest ewenementem w skali kraju. Frampol odzyskał prawa miejskie w roku 1993. Obecnie jest jednym z najmniejszych miast w Polsce, pełni funkcję lokalnego ośrodka usługowo-handlowego.
Szacowane nieruchomości położone są w peryferyjnej części wsi; poza częścią zabudowaną skupioną wzdłuż dróg gminnych i powiatowych. Lokalizacja w większym kompleksie gruntów o podobnym przeznaczeniu i charakterze.

Lokalizacja ogólna nieruchomości



5.2. Ewidencja gruntów

Według ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Biłgoraju działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi 1180, 1191/2 położone są w Obrębie 0016 Wola Radzięcka, jednostka ewidencyjna 060205_5 Frampol, w powiecie biłgorajskim, województwie lubelskim. Dane ewidencyjne działek prezentują się następująco:

Województwo : Lubelskie
Powiat : Biłgorajski
Jednostka ewidencyjna : FRAMPOL
Nazwa obrębu : WOLA RADZIĘCKA
Numer obrębu : 16

INFORMACJA O DZIAŁCE

Jednostka rejestrowa : G.105

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
1180 Id działki : 060205_5.0016.1180		Klasoużytek	Pow.	0,0769
		RV	0,0769	

Województwo : Lubelskie
Powiat : Biłgorajski
Jednostka ewidencyjna : FRAMPOL
Nazwa obrębu : WOLA RADZIĘCKA
Numer obrębu : 16

INFORMACJA O DZIAŁCE

Jednostka rejestrowa : G.105

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
1191/2 Id działki : 060205_5.0016.1191/2		Klasoużytek	Pow.	0,2557
		RIVa	0,1779	
		RIVb	0,0565	
		RV	0,0213	

5.3. Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny obejmującej działkę gruntu nr ew. **1180** prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Biłgoraju V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze KW **ZA1B/00053257/7**:

Tabela 1. Podstawowe dane zawarte w księdze wieczystej KW ZA1B/00053257/7

Nr księgi wieczystej	**ZA1B/00053257/7**
Położenie/działka	*województwo: lubelskie* *powiat: biłgorajski* *gmina: Frampol* *miejscowość: Wola Radzięcka* *numer działki: **1180*** *obszar całej nieruchomości: 0.0700 ha* *w komentarzu do migracji: sposób korzystania – grunt orny, łąka, pastwisko*
Spis praw	*Brak wpisów*
Właściciel/e	*osoba fizyczna: Ewa Ferenc c. Ryszarda i Wiesławy PESEL 74091707784* *Podstawa wpisu: umowa darowizny Rep. A 867/2004 z dnia 9 lutego 2004 r.*
Obciążenia	*Dział III – wolny od wpisów* *Dział IV – wolny od wpisów*
Wzmianka w dziale III	***DZ. KW. / ZA1B / 6916 / 22 / 1 - 2022-09-30, 11:09:19 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI***

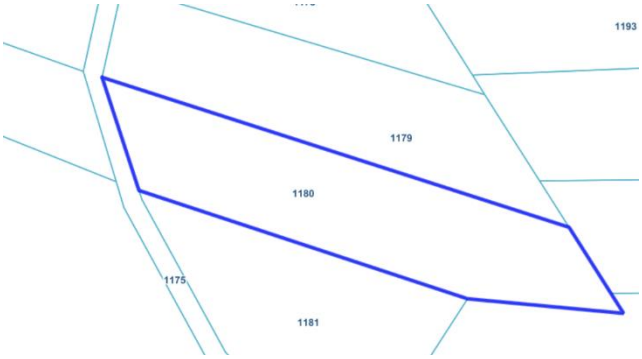
Dla nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny obejmującej działkę gruntu nr ew. **1191/2** prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Biłgoraju V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze KW **ZA1B/00069652/1**:

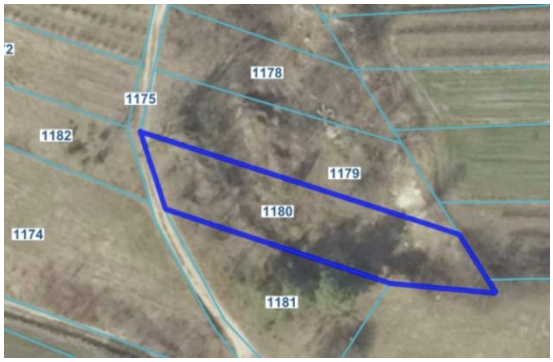
Tabela 2. Podstawowe dane zawarte w księdze wieczystej KW ZA1B/00069652/1

Nr księgi wieczystej	**ZA1B/00069652/1**
Położenie/działka	*województwo: lubelskie* *powiat: biłgorajski* *gmina: Frampol* *miejscowość: Wola Radzięcka* *numer działki: **1191/2*** *sposób korzystania: R – grunty orne* *obszar całej nieruchomości: 0.2700 ha*
Spis praw	*Brak wpisów*
Właściciel/e	*osoba fizyczna: Ewa Ferenc c. Ryszarda i Wiesławy PESEL 74091707784* *Podstawa wpisu: umowa darowizny Rep. A 1080/2004 z dnia 19 marca 2004 r.*
Obciążenia	*Dział III – wolny od wpisów* *Dział IV – wolny od wpisów*
Wzmianka w dziale III	***DZ. KW. / ZA1B / 6915 / 22 / 1 - 2022-09-30, 11:03:05 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI***

5.4. Opis działek

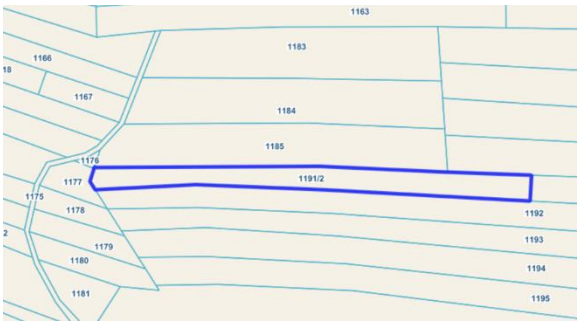
Przedmiotowa działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym **1180** o powierzchni wynoszącej 769 m^2 stanowiąca grunty orne w klasie bonitacyjnej V, posiada kształt wieloboku o regularnych granicach, którego dłuższe boki przebiegają z północnego zachodu na południowy wschód. Krótszym zachodnim bokiem działka przylega bezpośrednio do ogólnodostępnej drogi gruntowej – działka drogowa nr ew. 1175. Z pozostałych stron działka przylega do gruntów o podobnym przeznaczeniu i charakterze. Działka w znacznej części zadrzewiona (samosiejki).
Przydatność glebowo – rolnicza słaba ; kształt działki – korzystny; jakość dojazdu i dostępu – dobra; oddziaływanie użytków przyległych – korzystne; kultura rolna – niska.





Działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym **1191/2** o powierzchni 2557 m^2 posiada kształt wydłużonego czworokąta o regularnych granicach, którego dłuższe boki przebiegają z zachodu na wschód. Działka stanowi grunty orne – pola uprawne w przeważającej IVa klasie bonitacyjnej. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej; dojazd przez inne działki. Działka sąsiaduje z gruntami o podobnym przeznaczeniu i charakterze (pola uprawne); od północy – grunty rolne w znacznej części zadrzewione.

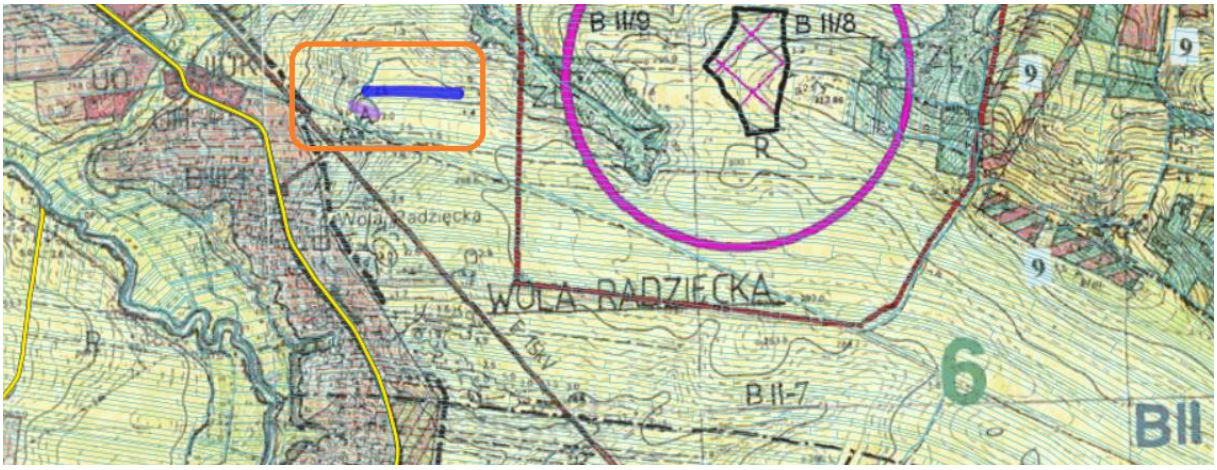
Kształt działki – korzystny; jakość dojazdu – słaba; przeciętna przydatność glebowo – rolnicza; oddziaływanie użytków przyległych – dość korzystne; kultura rolna – wysoka (działka użytkowana zgodnie z przeznaczeniem).



5.5. Przeznaczenie w planie miejscowym

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

Dla lokalizacji szacowanej nieruchomości brak obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Frampol przyjętym uchwałą Rady Miasta i Gminy Frampol Nr VIII/22/99 z dnia 27 kwietnia 1999 r. (z późniejszymi zmianami) szacowane działki gruntu położone są w terenach ozn. symbolem R – tereny rolne w obszarze B – II/7: teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej pól i lasów.



6. Określenie sposobu wyceny

6.1. Rodzaj określanej wartości

6.1.1. Wartość rynkowa

Zgodnie z art. 150, ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami „wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu".
Wartość rynkową nieruchomości – zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami – *„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"*.
„Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami" – zgodnie z art. 134, ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
W niniejszym operacie, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, Krajowym Standardem Wyceny Podstawowy nr 1, oszacowano aktualna wartość rynkową nieruchomości wg ich stanu na dzień oględzin tj. 28 września 2022 r.

6.2. Wybór podejście, metody i techniki

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając następujące czynniki: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania, dostępność informacji o cenach transakcyjnych, informacje uzyskane od zleceniodawcy i dane z wizji lokalnej – zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
Oszacowania aktualnej wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny dokonano przy wykorzystaniu podejścia porównawczego – metody korygowania ceny średniej mając na względzie cel wyceny oraz uwarunkowania prawne i metodologiczne przy uwzględnieniu ustaleń wynikających ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Frampol.
Wybór metody wyceny uzależniony jest od rodzaju wycenianej nieruchomości oraz liczby dostępnych transakcji porównawczych dla tej nieruchomości. Dla nieruchomości wycenianych do dalszych analiz przyjęto wiarygodne transakcje, jakie miały miejsce w gminie Rudnik i ewentualnie okolicznych gminach powiatu biłgorajskiego i zamojskiego, a dotyczyły nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianych, w szczególności o podobnym charakterze (niezabudowane grunty rolne – grunty orne) i lokalizacji najbardziej zbliżonych do nieruchomości wycenianej.

Jednostką porównawczą dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej jest 1 m² powierzchni gruntu jako najbardziej cenotwórczy parametr. Wybierając podejście i metodę kierowano się wytycznymi określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, „uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych".
Zgodnie z art. 152, ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego. Art. 153, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że „podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej".
W procesie oszacowania wartości rynkowych przedmiotowych nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej ze względu na wystarczającą liczbę transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianych na rynkach lokalnych przyjętych do analizy oraz w oparciu o obowiązujące przepisy prawne i standardy zawodowe jako zasady dobrej praktyki zawodowej.

6.3. Charakterystyka metody korygowania ceny średniej

Zgodnie z dyspozycjami zawartymi w art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.
Zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego do określenia wartości rynkowej nieruchomości określa Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości". Zgodnie z punktem 3.1. w/w Noty Interpretacyjnej – „Podejście porównawcze stosuje się przy założenie, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie". Natomiast z treści punktu 3.2. wynika, że „przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość". Rzeczoznawca majątkowy wykorzystuje do porównań nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu na rynku w okresie nie dłuższym niż ostatnie dwa lata przed datą, na którą określa się wartość nieruchomości szacowanej (pkt. 3.3. NI 1), zaś informacje o cenach transakcyjnych pochodzą z umów zawartych w formie aktu notarialnego (pkt. 3.7. NI 1).
W odniesieniu zaś do metody korygowania ceny średniej Nota Interpretacyjna NI 1 – „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości" stanowi, że metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.
Przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

gdzie:

$C_{śr}$ – średnia cena
u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

Metoda korygowania ceny średniej wymaga zastosowania następującej procedury (NI 1, pkt. 5):

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach stanowiących podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax), w wyeksponowaniu ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy (Cmin/Cśr) i górnej granicy (Cmax/Cśr) sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin, Cmax].
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

  $$Wr = Cśr \times \Sigma Ui$$

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przy zastosowaniu wyżej opisanej metody przyjęto następujące założenia:

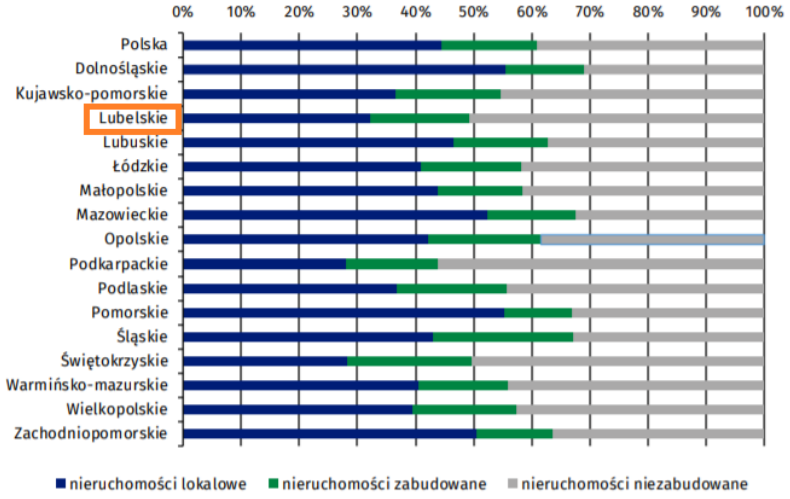
- ✓ wartość szacowanej nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości jako całości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną, jakie odnotowano na analizowanych rynkach w okresie ostatnich 24 miesięcy; założenie to pozwala zakreślić granice poprawek w trakcie analizy porównawczej;
- ✓ przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania wartości nieruchomości ogólną zasadę interpolacji, zaś w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji;
- ✓ cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny; wagi ich określa się dla przyjętego rynku lokalnego np. miasta, gminy, dzielnicy itp.; odnoszą się też do konkretnego rodzaju nieruchomości.

Zgodnie z zasadami wyceny przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować współczynnik korekcyjny „K" z przedziału [0.9;1.1]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych i uzasadnionych przypadkach np. gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem a podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K powinno być uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

7. Analiza i charakterystyka rynku

7.1. Charakterystyka rynku

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego §3 pkt.2 „określenie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji".
W 2020 r. podpisano 564.3 tys. aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości, o 0.4% więcej niż rok wcześniej. W porównaniu z 2019 r. największy wzrost liczby aktów notarialnych wystąpił w przypadku sprzedaży działek niezabudowanych (o 17.1%). Największy spadek odnotowano natomiast w przypadku aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (o 22.9%) i sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (o 15.0%). Według danych pozyskanych z Rejestru Cen Nieruchomości (RCN) w 2020 r. zawarto 510.3 tys. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości na łączną wartość ponad 145 mld zł. Największy udział w ogólnej liczbie transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości stanowiły lokale (w województwach: dolnośląskim, pomorskim, mazowieckim i zachodniopomorskim) oraz nieruchomości niezabudowane (w województwach: podkarpackim, lubelskim i świętokrzyskim) – za Głównym Urzędem Statystycznym:



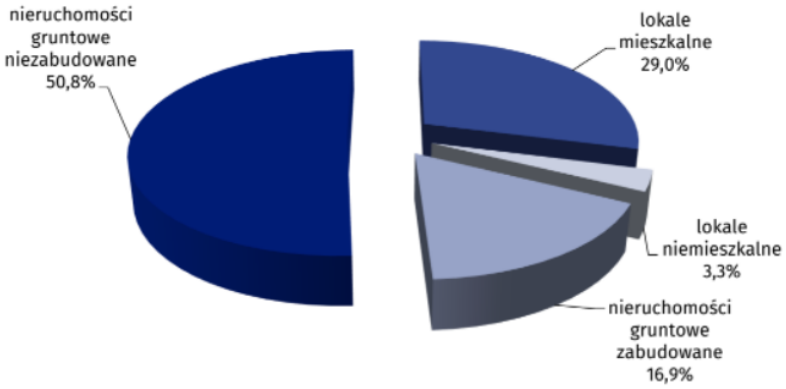
źródło: https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2020-roku,8,4.html

W 2020 r. w województwie lubelskim zawarto 26745 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Stanowiły one 5.3% wszystkich transakcji w kraju. W porównaniu do roku 2019 liczba transakcji wzrosła o 12.2%, a województwo lubelskie w rankingu województw pod względem liczby zawartych transakcji zajęło 8 miejsce.
W 2020 r. w województwie lubelskim ponad połowa transakcji nieruchomościami dotyczyła wsi, a tylko 43.6% miasta. Struktura transakcji według lokalizacji dla Polski była odwrotna, przeważały transakcje nieruchomościami położonymi w mieście (55.0%).

Województwo lubelskie, pod tym względem, znalazło się na przedostatnim 15 miejscu, przed województwem wielkopolskim. Niewiele większy udział transakcji nieruchomościami położonymi na terenach miejskich miało województwo świętokrzyskie (44.4%). Niski wskaźnik transakcji nieruchomościami z terenów miejskich w przypadku tych województw wynika z niskiej urbanizacji. Do województw z największym wskaźnikiem transakcji nieruchomościami położonymi w mieście zaliczały się województwa: śląskie 75.2% oraz lubuskie 61.3%

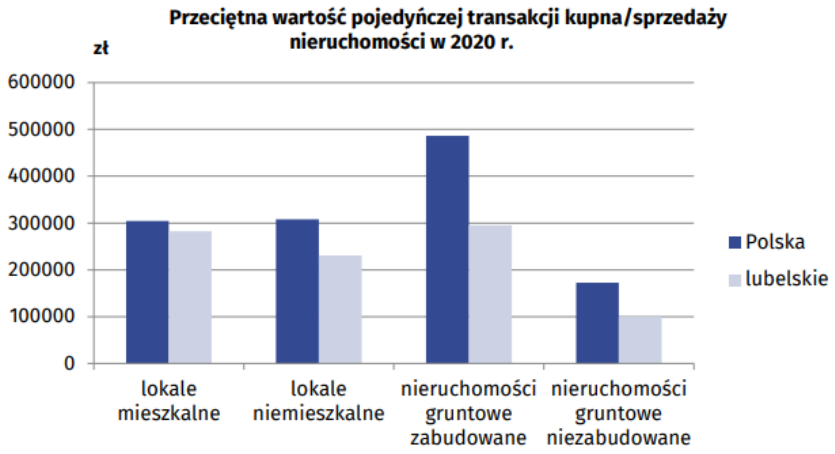
Lokalny rynek nieruchomości charakteryzuje się – podobnie jak w całym województwie lubelskim – najwyższym udziałem transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. Z ostatniego dostępnego opracowania Urzędu Statystycznego w Lublinie (sierpień 2021 r.) wynika, że transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w roku 2020 stanowiły nieco ponad 50% wszystkich transakcji. Udział poszczególnych rodzajów nieruchomości w transakcjach na rynku nieruchomości województwa lubelskiego prezentuje poniższy wykres (za opracowaniem Urzędu Statystycznego w Lublinie):

Wykres 3. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży wg rodzaju nieruchomości w woj. lubelskim w 2020 r.



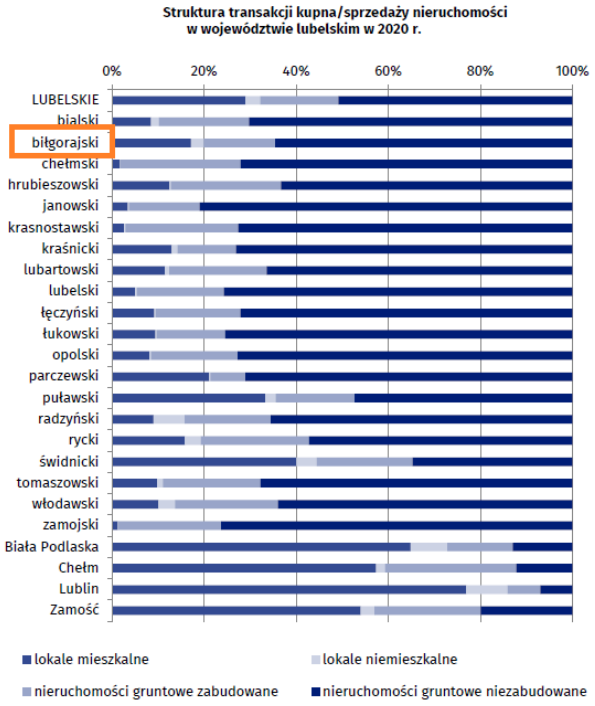
Struktura transakcji w województwie lubelskim różniła się od struktury w kraju. W województwie udział transakcji lokalami mieszkalnymi był niższy od średniej dla Polski (o 11.2 p. proc.), podczas gdy udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyraźnie (o 10.9 p. proc.) przekraczał średnią krajową. Tak duży udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwie lubelskim wynikał z wysokiego obrotu użytkami rolnymi, które stanowiły prawie ponad dwie trzecie (67.0%) tego typu transakcji. Dominacja użytków rolnych w transakcjach wiązała się z rolniczym charakterem województwa lubelskiego, które pod względem powierzchni użytków rolnych zajmuje trzecie miejsce w kraju po woj. mazowieckim i wielkopolskim. Inną prawdopodobną przyczyną było znaczne rozdrobnienie gospodarstw rolnych. Gospodarstwa o powierzchni do 5 ha stanowiły w województwie lubelskim ponad połowę (52.2%) ogółu gospodarstw rolnych, a do 10 ha – ponad trzy czwarte (78.3%), przy czym przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosiła 8.5 ha. Średnia dla Polski sięgała 11.1 ha, a dla woj. zachodniopomorskiego aż 30.9 ha, natomiast dla woj. małopolskiego – tylko 4.3 ha.

W 2020 r. wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w województwie lubelskim wyniosła 5.09 mld zł, co stanowiło 3.6% wartości transakcji zawartych w kraju. Największy udział w wartości transakcji miały nieruchomości lokalowe, a najmniejszy - nieruchomości gruntowe zabudowane. Różnica pomiędzy nimi w strukturze wartości transakcji wynikała z różnic w liczbie i cenie kupna/sprzedaży poszczególnych rodzajów nieruchomości. Poniższy wykres prezentuje, jak przeciętne ceny transakcyjne na rynku nieruchomości województwa lubelskiego kształtują się na tle kraju:



źródło: http://lublin.stat.gov.pl/opracowania-biezace/opracowania-sygnalne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/obrot-nieruchomosciami-w-wojewodztwie-lubelskim-w-2020-roku,2,8.html

W transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości w poszczególnych powiatach i miastach na prawach powiatów można było zauważyć prawidłowość dotyczącą udziałów poszczególnych rodzajów nieruchomości. W czterech miastach na prawach powiatu przeważały transakcje lokalami mieszkalnymi, w Lublinie z udziałem 78.7%, w Chełmie 57.6%, w Białej Podlaskiej 54.2% i w Zamościu 53.5%. W pozostałych powiatach województwa lubelskiego przeważały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (stanowiły ponad 50% wszystkich transakcji), których udział w powiecie parczewskim wyniósł 82.0%, w zamojskim 78.7% oraz w janowskim 75.3%. Wyjątkiem był powiat świdnicki i puławski, gdzie udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyniósł odpowiednio 42.4% i 46.8%. Natomiast dla powiatu krasnostawskiego charakterystyczne jest zawieranie największej liczby transakcji nieruchomościami niezabudowanymi (z uwagi na rolniczy charakter regionu); najmniej transakcji dotyczyło nieruchomości lokalowych. Strukturę transakcji w powiecie biłgorajskim na tle województwa lubelskiego prezentuje wykres obok:



Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości" – NI 1 rzeczoznawca majątkowy ustala dla potrzeb wyceny wiarygodny właściwy rynek nieruchomości podobnych biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych. Analizowany przez rzeczoznawcę rynek powinien być w miarę możliwości podobny pod względem cech fizycznych nieruchomości, stanu prawnego nieruchomości i ich przeznaczenia w planie miejscowym, cech użytkowych i ekonomicznych oraz cech rynku.

Wobec powyższego dla potrzeb niniejszej wyceny określono:

1. **Rodzaj rynku: rynek wtórny nieruchomości niezabudowanych stanowiących grunty orne**
2. **Obszar rynku: gmina Frampol/ew. sąsiednie gminy powiatu biłgorajskiego/zamojskiego**
3. **Okres badania cen: 24 miesiące przed datą wyceny z naciskiem na ostatnie 12 miesięcy**

7.2. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych – grunty orne

W celu określenia wartości nieruchomości stanowiących **grunty orne** zbadano akty notarialne wg wyżej określonego rodzaju i obszaru rynku oraz dla określonego okresu badania cen. Głównym kryterium wyboru był typ nieruchomości, lokalizacja, forma władania nieruchomością oraz przeznaczenie pod uprawy rolne. Z uwagi na rolniczy charakter lokalnego rynku transakcje gruntami ornymi są dość częste; rynek rozwinięty w stopniu umiarkowanym; transakcje nie są jednorodne; często przedmiotem transakcji są grunty wieloużytkowe lub kompleksy działek różnych użytków w zróżnicowanych klasach bonitacyjnych. Z dalszej analizy zostały wyłączone transakcje o charakterze aktów darowizny, które uznano za niewiarygodne. Odrzucono także kilka transakcji skrajnych cenowo i budzących wątpliwości pod względem atrybutów. Ostatecznie wyselekcjonowano 15 transakcji, które zaprezentowano w Tabeli nr 3. W przypadku nieruchomości rolnych potencjalnymi nabywcami są najczęściej osoby mieszkające lub posiadające już nieruchomości na danym terenie, dlatego najwyższe ceny osiągają działki zlokalizowane w pobliżu zwartej zabudowy wsi położonych w pobliżu miejscowości gminnej z dobrym dojazdem. Istotne jest występowanie dodatkowych utrudnień na terenie działki, do których należy zaliczyć zadrzewienia, rowy, słupy przesyłowe, deniwelacje terenu czy występowanie okresowych podtopień. Z analizy zgromadzonych danych wynika, iż ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele rolne zależą również od jakości gleb, którą określa ich przydatność rolnicza. Grunty dobre jakościowo, gdzie przeważają użytki rolne stanowiące grunty orne lub łąki wyższych klas (IIIa i IIIb) bez występowania użytków zadrzewionych i leśnych czy też nieużytków osiągają znacznie wyższe ceny, gdyż od tego czynnika zależy ich zdolność produkcyjna. Ponadto na cenę wpływa, kształt działki. Nieregularny, trójkątny lub bardzo wąski i znacznie wydłużony, utrudnia użytkowanie rolnicze działek.
W procesie wyceny nie uwzględniono cechy wielkość działki – chociaż ograniczono do 1 ha – gdyż na podstawie analizy cen transakcyjnych, zarówno na rynku lokalnym, jak i na rynkach równoległych nie zaobserwowano właściwej zależności. Dane statystyczne dotyczące sprzedaży nieruchomości rolnych również nie potwierdzają zależności pomiędzy ceną jednostkową a wielkością gruntu, co powoduje, że nie istnieje typowa zależność: im mniejsza powierzchnia gruntu tym wyższa cena. Wyniki analizy potwierdza również m.in. publikacja „Rynek ziemi rolnej - stan i perspektywy nr 15" opracowana przez Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej - Państwowy Instytut Badawczy we współpracy z Agencją Nieruchomości Rolnych oraz Ministerstwem Rolnictwa i Rozwoju Wsi - grudzień 2012.

Tabela 3. Charakterystyka transakcji kupna-sprzedaży gruntami ornymi na badanym rynku

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia działki [ha]	Cena jednostkowa [zł/m²]
1	Zastawie gm. Goraj	30.05.2022	0.2300	2.75
2	Zastawie gm. Goraj	30.05.2022	0.0900	2.75
3	Albinów gm. Goraj	02.06.2022	0.2400	2.70
4	Karolówka gm. Frampol	28.04.2022	0.5524	2.72
5	Sokołówka gm. Frampol	22.04.2022	0.1396	3.58
6	Smoryń gm. Frampol	25.03.2022	0.1574	3.05
7	Kol. Teodorówka gm. Frampol	23.03.2022	0.7212	2.77
8	Kol. Teodorówka gm. Frampol	23.03.2022	0.3424	2.92
9	Karolówka gm. Frampol	14.03.2022	0.5772	3.12
10	Chłopków gm. Frampol	24.03.2022	0.3223	2.79
11	Wólka Abramowska gm. Goraj	26.04.2022	0.8000	3.26
12	Hosznia Abramowska gm. Goraj	19.04.2022	0.2400	2.71
13	Zaporze gm. Radecznica	14.03.2022	0.4334	3.46
14	Gorajec Zagroble gm. Radecznica	17.02.2022	0.4424	3.02
15	Radecznica gm. Radecznica	24.02.2022	0.1993	3.01

W zbiorze tym określono:

- cena minimalna C_{min} – 2.70 zł/m^2
- cena maksymalna C_{max} – 3.58 zł/m^2
- cena średnia $C_{śr}$ – 2.97 zł/m^2
- wartości brzegowe
  - $C_{min}/C_{śr}$ – 0.9091
  - $C_{max}/C_{śr}$ – 1.2054

7.3. Wybór cech rynkowych

Obliczona wartość Δ(delta) C jest to kwota, która może być zużyta na poprawki zgodnie z ustalonym wpływem poszczególnych cech na ceny nieruchomości podobnych. Wagi cech rynkowych wpływających na ceny zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości" (NI 1) określono na podstawie badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Posłużono się informacjami uzyskanymi w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, uwzględniając złożoność i wszelkie aspekty cenotwórcze. Dostateczna liczba transakcji i wiarygodne informacje uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozwoliły uchwycić relacje zachodzące na rynku lokalnym, czyli określić cechy rynkowe nieruchomości oraz wagi cech.
Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.
Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

►**Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących grunty orne** określono następujące cechy rynkowe i wagi:

- przydatność glebowo – rolnicza – 35%
- kształt działki – 25%
- oddziaływanie użytków przyległych – 20%
- jakość dostępu i dojazdu – 10%
- trudności w uprawie – 10%

8. Określenie wartości nieruchomości gruntowych

- na podstawie wartości brzegowych oraz wag cech rynkowych, ustalono dla każdej z przyjętych cech zakres współczynników korygujących
- dla poszczególnych wartości cech gruntu określono wartości współczynników korygujących
- iloczyn sumy wartości współczynników korygujących oraz ceny średniej stanowi wartość rynkową 1 m^2 powierzchni gruntu
- przyjęto następującą charakterystykę i gradację cech rynkowych:

  - **Dla cechy przydatność glebowo-rolnicza** przyjęto skalę ocen:
  - **Korzystna:** grunty jednoużytkowe – przeważa klasa III
  - **Przeciętna:** grunty jednoużytkowe – przeważa klasa IV
  - **Słabsza:** grunty jednoużytkowe/wieloużytkowe – przeważa klasa V

- **Dla cechy kształt działki** przyjęto skalę ocen:
- **Korzystny:** regularny w kształcie prostokąta /łatwiejsza agrotechnika, mniej nawrotów, mniejsze koszty/
- **Przeciętny:** regularny w kształcie kwadratu lub podobny
- **Niekorzystny:** długa i wąska, mała bądź nieregularna, granice działki łamane/trudna uprawa, większe koszty/

- **Dla cechy oddziaływanie użytków przyległych/ukształtowanie terenu** przyjęto skalę ocen:
- **Korzystne:** sąsiednie uprawy rodzajowo podobne, brak czynników zewnętrznych /w otoczeniu nieruchomości/ negatywnie wpływających na uprawę/ukształtowanie terenu optymalne
- **Przeciętne:** występujące czynniki zewnętrzne w znikomym stopniu ograniczają możliwości produkcyjne gruntu /sąsiedztwo lasu, rzeki, podmokłe tereny/ teren wyżynny/nizinny

- **Dla cechy jakość dojazdu i dostępu** przyjęto skalę ocen:
- **Przeciętna:** dojazd ogólnodostępnymi drogami gruntowymi
- **Słabsza:** dojazd przez inne działki

- **Dla cechy trudności w uprawie** przyjęto skalę ocen:
- **Brak:** trudności w uprawie nie występują
- **Występują:** występują trudności w uprawie – zadrzewienia/zakrzewienia/zbiorniki wodne/rowy przecinające działki

- tabelę wyliczeniową oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej:

Tabela 4. Tabela wyliczeniowa wartości współczynników korygujących – działka nr ew. 1180

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy	Wartość współczynników
Przydatność glebowo-rolnicza	35%	0.3182	0.4219	słabsza	0.3182
Kształt do działki	25%	0.2273	0.3014	korzystny	0.3014
Oddziaływanie użytków przyl.	20%	0.1818	0.2411	korzystne	0.2411
Jakość dojazdu i dostępu	10%	0.0909	0.1205	przeciętna	0.1205
Trudności w uprawie	10%	0.0909	0.1205	występują	0.0909
Razem	**100%**	**0.9091**	**1.2054**		**1.0721**

Wartość rynkowa 1 m² gruntu wynosi:

$$2.97\ zł/m^2 \times 1.0721 = 3.18\ zł/m^2$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej grunt orny tj. <u>działki nr ew. 1180 wyniesie:</u>

$$W_{N1180} = 3.18\ zł/m^2 \times 769\ m^2 = 2\ 445.42\ zł \approx 2\ 445\ zł$$

2 445 zł

słownie: dwa tysiące czterysta czterdzieści pięć złotych

Tabela 5. Tabela wyliczeniowa wartości współczynników korygujących – działka nr ew. 1191/2

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy	Wartość współczynników
Przydatność glebowo-rolnicza	35%	0.3182	0.4219	przeciętna	0.3700
Kształt do działki	25%	0.2273	0.3014	korzystny	0.3014
Oddziaływanie użytków przyl.	20%	0.1818	0.2411	korzystne	0.2411
Jakość dojazdu i dostępu	10%	0.0909	0.1205	słabsza	0.0909
Trudności w uprawie	10%	0.0909	0.1205	brak	0.1205
Razem	**100%**	**0.9091**	**1.2054**		**1.1239**

Wartość rynkowa 1 m² gruntu wynosi:

$$2.97\ zł/m^2 \times 1.1239 = 3.34\ zł/m^2$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej grunt orny tj. <u>działki nr ew. 1191/2 wyniesie:</u>

$$W_{N1191/2} = 3.34\ zł/m^2 \times 2557\ m^2 = 8\ 540.38\ zł \approx 8\ 540\ zł$$

8 540 zł

słownie: osiem tysięcy pięćset czterdzieści złotych

9. Wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$W_{RW} = W_{RN} \times W_a \times W_c$$

gdzie:
W_{RN} - wartość rynkowa,
W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,
W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.
Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik atrakcyjności określono na poziomie 10%.
Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 10%.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż 20% bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie kilku – kilkunastu miesięcy.
Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:
W_a = 0.90 (10% obniżenia wartości),
W_c = 0.90 (10% obniżenia wartości).

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę nr ew. **1180** w warunkach wymuszonej sprzedaży wyniesie zatem:

$$W_{RW1180} = 2\,445 \text{ zł} \times 0.90 \times 0.90 = 1\,980.45 \text{ zł} \approx 1\,980 \text{ zł}$$

1 980 zł

słownie: jeden tysiąc dziewięćset osiemdziesiąt złotych

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę nr ew. **1191/2** w warunkach wymuszonej sprzedaży wyniesie zatem:

$$W_{RW1191/2} = 8\,540 \text{ zł} \times 0.90 \times 0.90 = 6\,917.40 \text{ zł} \approx 6\,920 \text{ zł}$$

6 920 zł

słownie: sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia złotych

10. Wyniki końcowe wyceny

Oszacowana wartość prawa własności nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny wynosi zatem:

Tabela 6. Zestawienie wyników wyceny

Lp.	Numer ew. działki	Wartość rynkowa [zł]	Wartość wymuszona [zł]
1	**1180**	2 445	1 980
2	**1191/2**	8 540	6 920

Uzasadnienie wyników wyceny:

Określone w pkt. 8 i 9 niniejszego opracowania wartości prawa własności nieruchomości określono zgodnie ze zleceniem. Wartość rynkową prawa własności nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w oparciu o dane transakcyjnego z analizowanego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących grunty orne.

UWAGA: Biorąc pod uwagę ogólną sytuację wywołaną pandemią koronawirusa (COVID-19) i konfliktem zbrojnym w Ukrainie oraz wiążące się z nimi konsekwencje można przypuszczać, iż rynek nieruchomości utraci swoją stabilność wobec niepewności rynkowej związanej z ogólnoświatowym spowolnieniem gospodarczym spowodowanym pandemią koronawirusa i środkami podejmowanymi przez rządy w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się wirusa. Tempo wzrostu PKB i sytuacja gospodarcza w kraju będzie gorsza niż zakładano przed wybuchem pandemii/wojny. Prawdopodobne jest, że spowolnienie gospodarcze w 2021/22 roku oraz rosnąca inflacja będą w pewnym stopniu korygować w dół rosnące dotychczas ceny nieruchomości. Należy przyjąć również, że wydłuży się okres ekspozycji na rynku – ponad 6 miesięcy (9-12 miesięcy).

11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

PARAMETRY KALKULACJI

- Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom.
- Nie ponosi się odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
- Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały przez nas odnotowane i uwzględnione. Nie odpowiadamy jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.
- Określona wartość nie uwzględnia obciążeń hipotecznych nieruchomości.
- Autor opracowania nie był w posiadaniu dokumentacji, która świadczyłaby o roszczeniach reprywatyzacyjnych w stosunku do nieruchomości. Wycena została sporządzona przy założeniu braku takich roszczeń.

OKRES WAŻNOŚCI OPERATU

- Opracowanie może być wykorzystane do celu, dla którego zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania.

PRAWA AUTORSKIE

- Opracowanie, ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiejkolwiek formie (w tym odwołania) i w jakikolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w Internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym z nim opracowaniem. Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku gdy treść umowy stanowi inaczej.

OŚWIADCZENIE AUTORSKIE

- Oświadczam, iż nie pozostaje w faktycznym ani przyszłym konflikcie interesów, tj. w szczególności nie mam udziału w Nieruchomości, stanowiącej przedmiot Wyceny/Opinii, nie mam powiązań z obecnym ani przyszłym właścicielem Nieruchomości, ani z żadną ze stron uczestniczącą w transakcji sprzedaży Nieruchomości, jestem osobą niezależną od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu.
- niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym

Załączniki:

- Informacja o działkach – poprzez System Informacji Przestrzennej
- Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KAROLINA ANNA TAŃSKA
22-400 ZAMOŚĆ
UL. LIPSKA 42A/34
TEL. 692-165-838
(5400)
UPRAWNIENIA NR 8097

Województwo : Lubelskie
Powiat : Biłgorajski
Jednostka ewidencyjna : FRAMPOL
Nazwa obrębu : WOLA RADZIĘCKA
Numer obrębu : 16

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 03-10-2022

Jednostka rejestrowa : G.105

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
		Klasoużytek	Pow.	
1180 Id działki : 060205_5.0016.1180		RV	0,0769	0,0769

Kontur

Identyfikator konturu: 060205_5.0016.KL.137
Oznaczenie konturu: RV
Numer konturu: 137
Numer obrębu: 16
Nazwa obrębu: WOLA RADZIĘCKA
Gmina: FRAMPOL

Użytek

Identyfikator użytku: 060205_5.0016.UG.152
Oznaczenie użytku: R
Numer użytku: 152
Numer obrębu: 16
Nazwa obrębu: WOLA RADZIĘCKA
Gmina: FRAMPOL

Województwo : Lubelskie
Powiat : Biłgorajski
Jednostka ewidencyjna : FRAMPOL
Nazwa obrębu : WOLA RADZIĘCKA
Numer obrębu : 16

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 03-10-2022

Jednostka rejestrowa : G.105

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
1191/2 Id działki : 060205_5.0016.1191/2		Klasoużytek	Pow.	0,2557
		RIVa	0,1779	
		RIVb	0,0565	
		RV	0,0213	

Kontur

Identyfikator konturu: 060205_5.0016.KL.157
Oznaczenie konturu: RIVa
Numer konturu: 157
Numer obrębu: 16
Nazwa obrębu: WOLA RADZIĘCKA
Gmina: FRAMPOL

Użytek

Identyfikator użytku: 060205_5.0016.UG.152
Oznaczenie użytku: R
Numer użytku: 152
Numer obrębu: 16
Nazwa obrębu: WOLA RADZIĘCKA
Gmina: FRAMPOL

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Karolina Tańska Wycena Nieruchomości

22-400 Zamość, Lipska 42a / 34

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012383

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: 01/03/2022 - 28/02/2023
na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR
słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 714.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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