WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Określenie nieruchomości	*Prawo własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej w miejscowości Ostrzyca gm. Izbica, woj. lubelskie, stanowiącej dz. ew. nr 2188, 2259, 2369 obręb 0013 Ostrzyca.* *Dla wycenianej części nieruchomości nie została założona księga wieczysta.*
Rodzaj i opis nieruchomości	*Część nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 2188, 2259, 2369 w obrębie 0013 o pow. 6800 m kw.*
Cel wyceny	*Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w celu dokonania spisu inwentarza w trybie art. 306 Ustawy Prawo Upadłościowe .*
Właściciel	*W udziałach: 2/28 części Michał Jóźwiak, 2/28 części Sławomir Jóźwiak, 2/14 części Stanisław Jóźwiak, 2/7 części Stanisław Typiak, 3/7 części małżeństwo Stanisław Jóźwiak i Teresa Jóźwiak*
Metoda wyceny	*Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.*
Data, na którą określono wartość rynkową	*19 listopada 2024 r.*
Aktualna wartość rynkowa prawa własności przedmiotu oszacowania	**31 740 zł** słownie: trzydzieści jeden tysięcy siedemset czterdzieści złotych.
Aktualna wartość rynkowa udziału 2/7 prawa własności przedmiotu oszacowania	**9 069 zł** słownie: dziewięć tysięcy sześćdziesiąt dziewięć złotych.
Data sporządzenia operatu	*25 listopada 2024 r.*
Opracował:	***Rzeczoznawca Majątkowy – Marcin Broniszewski,*** ***uprawnienia zawodowe nr 6470***

1. Spis treści

1. Spis treści ... 2
2. Część ogólna ... 3
2.1. Określenie przedmiotu wyceny ... 3
2.2. Określenie zakresu wyceny ... 3
2.3. Określenie celu wyceny ... 3
3. Podstawy sporządzenia wyceny ... 4
3.1. Podstawa formalna ... 4
3.2. Podstawy prawne ... 4
3.3. Podstawy metodologiczne ... 4
3.4. Źródła danych merytorycznych ... 5
3.5. Określenie dat istotnych dla wyceny ... 5
4. Opis nieruchomości i otoczenia ... 6
4.1. Stan prawny ... 6
4.2. Opis lokalizacji, otoczenia ... 6
4.3. Opis działki ... 7
4.4. Przeznaczenie w planie miejscowym ... 7
5. Analiza, charakterystyka rynku lokalnego ... 9
5.1. Gmina Izbica ... 9
5.2. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości ... 9
6. Założenia metodologiczne ... 11
6.1. Przesłanki wyboru metod i technik ... 11
6.2. Rodzaj określonej wartości nieruchomości ... 11
6.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny ... 11
7. Określenie wartości prawa ... 13
7.1. Wprowadzenie ... 13
7.2. Zbiór danych porównawczych ... 13
7.3. Obliczenie zakresu cen i współczynników ... 14
7.4. Ustalenie cech rynkowych i ich wag ... 15
7.5. Określenie aktualnej wartości rynkowej części nieruchomości ... 15
8. Uwagi i zastrzeżenia ... 18
9. Załączniki ... 20

2. Część ogólna

2.1. Określenie przedmiotu wyceny

Miejscowość, gmina i województwo	Ostrzyca, Izbica, lubelskie
Powierzchnia łączna nieruchomości	6800 m kw.
Nr księgi wieczystej	Brak KW dla nieruchomości

2.2. Określenie zakresu wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności wyżej opisanej nieruchomości według stanu na dzień oględzin i cen aktualnych.

2.3. Określenie celu wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celów dokonania spisu inwentarza w trybie art. 306 Ustawy Prawo Upadłościowe.

3. Podstawy sporządzenia wyceny

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną sporządzenia niniejszej wyceny stanowi Zlecenie Syndyka Masy Upadłościowej Pauliny Pchły w upadłości.

3.2. Podstawy prawne

Podstawami prawnymi sporządzenia wyceny są **przepisy prawa** właściwe ze względu na cel wyceny:

- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2024r., poz. 1145, 1222);*
- *Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postepowania cywilnego (Dz. U. z 2024, poz. 858, 859, 863, 1222, 1237 późn. zm.);*
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. Nr 2023, poz. 1832);*

3.3. Podstawy metodologiczne

Przy sporządzaniu operatu szacunkowego wykorzystano metodologię przedstawioną w literaturze fachowej m.in.:

- *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych* wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- *„Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur", S. Źróbek, R. Źróbek, J. Kuryj, Wydanie I, rok 2006r.;*
- M. Prystupa, „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego". wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2003r.
- *„Wycena nieruchomości zasady i procedury", R. Cymerman, A. Hopfer, rok wydania 2008r.;*
- *„Wycena mienia" M. Prystupa; Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000r.;*
- *„Podstawy wyceny nieruchomości" A. Hopfer, H. Jędrzejewski, R. Źróbek, S. Źróbek; TWIGGER, Warszawa 2001r.;*
- *Biuletyny „Wycena nieruchomości" wydawane przez Centrum Postępu Techniczno – Organizacyjnego Budownictwa „WACETOB" w Warszawie;*
- *Biuletyny „Wycena" wydawane przez Wydawnictwo Educaterra Sp. z o.o. w Olsztynie;*
- *Biuletyny „Rzeczoznawca Majątkowy" wydawane przez Polska Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;*
- Praca zbiorowa pod red. Jerzego Dydenki, „Szacowanie Nieruchomości". Warszawa 2006.
- *Międzynarodowe Standardy Wyceny", International Valuation Standard Committee (7 wydanie); PFSRM, Warszawa 2005r.*

3.4. Źródła danych merytorycznych

Źródła danych merytorycznych dla celów niniejszej wyceny stanowiły:

- Informacje o **aktualnych cenach** nieruchomości gruntowych niezabudowanych o atrybutach porównywalnych do atrybutów przedmiotu wyceny, na podstawie umów sprzedaży objętych aktami notarialnymi.
- Dokonane przez rzeczoznawcę i jego zespół **oględziny** i ustalenia szczegółowe w miejscu lokalizacji nieruchomości.

3.5. Określenie dat istotnych dla wyceny

- Data sporządzenia operatu – 21.11.2024r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 19.11.2024 r.
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 19.11.2024 r.
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 19.11.2024 r.

4. Opis nieruchomości i otoczenia

4.1. Stan prawny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość niezabudowana w miejscowości Ostrzyca, gmina Izbica, stanowiąca dz. ewid. nr 2188, 2259, 2369 w obrębie 0033 Ostrzyca.

Dla w/w nieruchomości księga wieczysta nie została założona.

Rzeczoznawcy nie przedłożono aktu nabycia powyższej nieruchomości przez obecnych właścicieli. Wycenę wykonano przy założeniu braku zapisów nie objętych rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Rzeczoznawcy przedłożono uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 28.10.2024 r. Na podstawie badania wypisu potwierdzono, powierzchnie działek, numeracje działek powierzchnię nieruchomości oraz współwłaścicieli nieruchomości, którymi są w udziałach: 2/28 części Michał Jóźwiak, 2/28 części Sławomir Jóźwiak, 2/14 części Stanisław Jóźwiak, 2/7 części Stanisław Typiak, 3/7 części małżeństwo Stanisław Jóźwiak i Teresa Jóźwiak.

Na podstawie badania ewidencji gruntów oraz oględzin nieruchomości stwierdzono, że działki ewidencyjne nr 2188 oraz 2259 mają dostęp do drogi publicznej – dz. ew. nr 2219 – gruntowej, nieutwardzonej o charakterze drogi gminnej. Działka ew. nr 2369 ma bezpośredni dostęp do dz. ew. nr 2158 będącej we władaniu państwa.

Wyceny i opisu prawnego nieruchomości dokonano na podstawie powyższych informacji przedłożonych bądź okazanych rzeczoznawcy majątkowemu.

4.2. Opis lokalizacji, otoczenia

Położenie nieruchomości:	Dz. ew. nr 2188, 2259, 2369 obręb 0033 Ostrzyca, gmina Izbica

Najbliższe otoczenie:	Tereny niezagospodarowane, rolnicze.
Dalsze otoczenie:	Tereny niezagospodarowane, rolnicze, tereny mieszkaniowe, rzeka Wieprz.
Dojazd do nieruchomości:	Drogą gminną nieutwardzoną.
Komunikacja:	Transport własny.
Potencjalne zagrożenia w rejonie lokalizacji:	Brak.

4.3. Opis działki

Działka nr ew. **2188 z** obrębu 0013 Ostrzyca**,** gmina Izbica, powiat krasnostawski, woj. lubelskie to grunt niezabudowany o powierzchni 600 m kw. oznaczony w ewidencji jako użytek ŁIII. Sąsiedztwo stanowią podobne grunty rolne, w dalszym sąsiedztwie zabudowa zagrodowa. Nieruchomość użytkowana jako łąka, zarośnięta roślinnością trawiastą i śródpolną. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do trapezu. Grunt płaski, nieogrodzony. Dostęp do nieruchomości drogą gminną, gruntową, polną, nieutwardzoną stanowiąca dz. ew. nr 2219. Położona według studium w Strefie I „ochrony ekologicznej".

Działka nr ew. **2259 z** obrębu 0013 Ostrzyca**,** gmina Izbica, powiat krasnostawski, woj. lubelskie to grunt niezabudowany o powierzchni 2900 m kw. oznaczony w ewidencji jako użytek ŁIII. Sąsiedztwo stanowią podobne grunty rolne, w dalszym sąsiedztwie zabudowa zagrodowa. Nieruchomość użytkowana jako łąka, zarośnięta roślinnością trawiastą i śródpolną. Działka o regularnym, podłużnym kształcie zbliżonym do trapezu. Grunt płaski, nieogrodzony. Dostęp do nieruchomości drogą gminną, gruntową, polną, nieutwardzoną stanowiąca dz. ew. nr 2219. Położona według studium w Strefie I „ochrony ekologicznej".

Działka nr ew. **2369 z** obrębu 0013 Ostrzyca**,** gmina Izbica, powiat krasnostawski, woj. lubelskie to grunt niezabudowany o powierzchni 3300 m kw. oznaczony w ewidencji jako użytek ŁIII. Sąsiedztwo stanowią podobne grunty rolne, w dalszym sąsiedztwie zabudowa zagrodowa. Nieruchomość użytkowana jako łąka, zarośnięta roślinnością trawiastą i śródpolną. Działka o regularnym, podłużnym kształcie zbliżonym do trapezu. Grunt płaski, nieogrodzony. Dostęp do nieruchomości drogą gruntową, polną, nieutwardzoną stanowiąca dz. ew. nr 2219, będącą we władania państwa. Położona według studium w Strefie I „ochrony ekologicznej".

4.4. Przeznaczenie w planie miejscowym

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie na którym nie ma aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Izbica, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy nr XXX/21/2002 z dn. 30 grudnia 2002r. przedmiotowy teren znajduje się w strefie I oznaczonej jako „ochrony ekologicznej".

Poniżej przedstawiono ustalenia studium dla Strefy I:

- utrzymanie i wprowadzenie roślinności stanowiącej obudowę biologiczną cieków wodnych.

zachowania i poprawy stanu równowagi biologicznej:

- zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją ochronną,
- zakaz składowania jakichkolwiek odpadów,
- zakaz stosowania rębni całkowitej w terenach leśnych,
- obowiązek utrzymania koryt rzecznych w stanie naturalnym, ograniczając regulację do niezbędnej konieczności.

Preferuje się:

- tworzenie nowych zalesień w ramach kształtowania granicy rolno–leśnej,

- utrzymanie i wprowadzenie roślinności stanowiącej obudowę biologiczną cieków wodnych.

Podsumowanie:

Aktualny plan miejscowy	SUiKZP gminy Izbica uchwała Nr XXX/21/2002
Główne przeznaczenie	Strefa I „ochrony ekologicznej”

5. Analiza, charakterystyka rynku lokalnego

5.1. Gmina Izbica

Izbica – gmina miejsko – wiejska w województwie lubelskim, w powiecie krasnostawskim, położona na obszarze Działów Grabowieckich, na prawym brzegu rzeki Wieprz. Siedzibą gminy jest Izbica. Według danych z czerwca 2016 r. gminę zamieszkiwało 8531 osób. Gmina ma obszar 138,66 km kw., w tym 75% to użytki rolne, 18% użytki leśne. Gmina stanowi 12,19% powierzchni powiatu. W skład gminy wchodzą następujące sołectwa: Bobliwo, Dworzyska, Izbica – osada, Izbica – Wieś, Kryniczki, Majdan Krynicki, Mchy, Orłów Drewniany, Orłów Drewniany – Kolonia, Orłów Murowany, Orłów Murowany – Kolonia, Ostrzyca, Ostrówek, Romanów, Stryjów, Tarnogóra, Tarnogóra – Kolonia, Tarzymiechy Drugie, Tarzymiechy Pierwsze, Tarzymiechy Trzecie, Topola, Wał, Wirkowice Drugie, Wirkowice Pierwsze, Wółka Orłowska, Zalesie. Sąsiednie gminy stanowią: Gorzków, Krasnystaw, Kraśniczyn, Nielisz, Rudnik, Skierbieszów, Stary Zamość.

Gmina Izbica jest typową gminą rolniczą, ze specjalizacją w zakresie sadownictwa i zielarstwa. Jednocześnie posiada warunki do potencjalnego rozwoju funkcji turystyczno - wypoczynkowej, w tym agroturystyki, grzybiarstwa i wędkarstwa. Podstawowymi walorami są: malownicze położenie, duża powierzchnia lasów, rzeka Wieprz w której występuje wiele gatunków ryb. W 1995 roku na części terenów gminy Izbica został utworzony Skierbieszowski Park Krajobrazowy. Na jego terenie występują chronione gatunki roślin oraz lasy bukowe. Część obszarów została włączona do parku ze względu na walory krajobrazowe: falisto-pagórkowate ukształtowanie terenu, z głęboko wciętymi wąwozami.

5.2. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości rolnych, w tym leśnych od lat postrzegany jest jako rynek najbardziej stabilny nie reagujący żywiołowo na wszelkie zmiany mikro i makro ekonomiczne. Naturalnie jest to pochodna faktu iż podaż gruntów jest ograniczona. Z tym nie podważalnym ograniczeniem wiąże się również udowodniona teoria dowodzącą iż w długiej perspektywie czasu wartość nieruchomości gruntowych niezabudowanych przyrasta stosunkiem nie mniejszym niż coroczny wskaźnik cen towarów i usług zwany inflacją. Po przeprowadzonej analizie stwierdzono, że rynek obrotu nieruchomościami rolnymi na terenie gminy jest rynkiem średnio rozwiniętym. W badanym okresie czasu odnotowano kilkanaście transakcji, wyczerpujących ustawową definicję nieruchomości podobnej.

Wobec powyższego do oszacowania wartości działki gruntu możliwe okazało się zastosowanie metody korygowania ceny średniej podejścia porównawczego.

W badanym okresie czasu odnotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami rolnymi. Najpopularniejszym metrażem są działki o powierzchniach od 5 000 m kw. do 15 000 m kw. Obserwowane ceny charakteryzują się dużą rozbieżnością – od 4 PLN/m kw. dla gruntów na terenach o

słabej dostępności komunikacyjnej, z występującymi utrudnieniami w prowadzeniu gospodarki rolnej lub leśnej i często nieregularnym kształcie i niską klasą bonitacyjną gleb, do około 6 PLN/m kw. dla działek o korzystnym położeniu w odniesieniu do zabudowań gospodarskich, z dogodnym dojazdem, bez utrudnień w uprawie, z wyższą klasą bonitacyjną gleb.

6. Założenia metodologiczne

6.1. Przesłanki wyboru metod i technik

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o stawkach czynszów i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

Celem opracowania jest określenie wartości dla dokonania spisu inwentarza w trybie art. 306 UPU.

6.2. Rodzaj określonej wartości nieruchomości

Wartość rynkową (WR) określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Wartość tę stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania.

Zgodnie z KSWP 1, pkt. 5.1.2.:

„Wartość przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości oznacza wartość rynkową określoną przy założeniach, że nieruchomość jest i nadal będzie użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie jest zajęta przez Właściciela i że jest dostępna do sprzedaży”.

Wyboru sposobu użytkowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

6.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004r.

z późniejszymi zmianami/ przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

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 w razie konieczności uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W ramach podejścia porównawczego wyróżnia się metody: porównywania parami, analizy statystycznej rynku, korygowania ceny średniej.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, których znane są cechy oraz ceny transakcyjne. Wartość rynkową określa się w drodze korygowania cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomię-dzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy wykorzystywaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Należy utworzyć zbiór nieruchomości podobnych, których znane są ceny transakcyjne i cechy, stanowiące podstawę wyceny;
2. Następnie aktualizuje się ceny transakcyjne na datę wyceny;
3. Kolejnym krokiem jest ustalenie cech rynkowych, które wpływają na w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości;
4. Ocena wielkości wypływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych;
5. Dalej następuje ustalenie zakresu skali ocen dla każdej przyjętych cech rynkowych;
6. Z utworzonego do porównań zbioru należy wybrać co najmniej 3 nieruchomości, które są najbardziej podobne do wycenianej pod względem cech rynkowych, z ich niezbędną charakterystyką;
7. Następnie należy opisać wycenianą nieruchomość z przedstawieniem jej ocen względem przyjętej skali cech rynkowych;
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej z każdą z nieruchomości przyjętych do porównań i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań;
9. Następnie należy obliczyć skorygowaną cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań w poszczególnych parach czy też średniej ważonej, w przypadku gdy wiarygodność uzyskanych wyników jest zróżnicowana;
10. Ostatnim etapem jest określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

W przypadku, gdy szacowana nieruchomość posiada oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu współczynników korygujących w opisywanej metodzie.

Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K" z przedziału [0,90; 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

7. Określenie wartości prawa

7.1. Wprowadzenie

Za podstawę do dokonania wyceny przyjęto 20 transakcji, mających za przedmiot obrót wolnorynkowy nieruchomościami, będącymi przedmiotem prawa własności do nieruchomości gruntowej przeznaczone pod tereny rolne i zewidencjonowanej jako grunt orny, łąki, pastwiska, które można uznać za podobne ze względu na parametry takie, jak: lokalizacja i dostępność komunikacyjna, możliwości prowadzenia gospodarki rolnej i leśnej oraz przeznaczenie gruntu wraz z możliwościami inwestycyjnymi, powierzchnia działki, kształt, deniwelacje.

W niniejszym operacie ilość atrybutów została ograniczona do mających istotny wpływ na cenę przyjętych do porównania nieruchomości, a w następstwie na cenę nieruchomości podlegającej oszacowaniu. Wagi cech zostały określone na podstawie analogii do podobnych rynków z uwzględnieniem poprawki w odniesieniu do sytuacji i specyfiki rynku analizowanego.

Przyjęto założenie, że wartość rynkowa pozostaje w bezpośredniej relacji do cen konkurencyjnych nieruchomości porównawczych. Jako jednostkę porównawczą zastosowano wskaźnik cenowy w przeliczeniu na 1 m kw. powierzchni użytkowej gruntu. W toku analizy cen sprzedaży pominięto transakcje mało wiarygodne, bądź transakcje o niepełnych informacjach dotyczących mienia sprzedanego.

Okresem analizy objęto czas od marca 2023 r. do dnia wyceny. Obszarem objęto gminę Izbica oraz gminy sąsiednie.

7.2. Zbiór danych porównawczych

Dane transakcyjne przyjęte do porównań przedstawiono w poniższej tabeli. Z uwagi na obserwowaną obecnie sytuację na rynku lokalnym podobnych praw do nieruchomości, nie korygowano cen transakcyjnych trendem czasowym. Ceny transakcyjne w przedziale czasowym przyjętym do oszacowania, na terenie objętym analizą utrzymują się na stałym poziomie, dlatego do procesu wyceny przyjęto ceny transakcyjne z aktów notarialnych.

Lp	Położenie	Powierzchnia działki	Data transakcji	Cena transakcyjna (zł)	Cena za 1m^2 w zł	nr ewid.
1	Piaski Szlacheckie	7900,00	2023-11-06	28000,00	3,54	408
2	Piaski Szlacheckie	12700,00	2023-10-12	46000,00	3,62	170;171
3	Tarnogóra	5000,00	2023-04-18	19000,00	3,80	148;740;806
4	Piaski Szlacheckie	15200,00	2023-09-27	58000,00	3,82	596;610/1
5	Majdan Krynicki	2900,00	2023-03-24	11869,92	4,09	27;28/1
6	Zalesie	15100,00	2023-11-29	65000,00	4,30	22/1
7	Ostrzyca	12000,00	2023-12-05	52000,00	4,33	1421
8	Zalesie	15400,00	2024-01-19	70000,00	4,55	19
9	Tarnogóra	3300,00	2023-05-08	15000,00	4,55	800
10	Topola	27700,00	2023-08-24	128000,00	4,62	305;202;252
11	Latyczów	17258,00	2023-03-27	80000,00	4,64	181;208;209;210
12	Izbica	6000,00	2023-09-11	28000,00	4,67	1717

13	Widniówka	8100,00	2023-08-01	40000,00	4,94	79;43
14	Ostrzyca	15700,00	2023-08-16	80000,00	5,10	607;608;717;718
15	Tarnogóra-Kolonia	8400,00	2023-10-17	45000,00	5,36	76
16	Latyczów	17953,00	2023-06-19	100000,00	5,57	87;88;78
17	Tarnogóra	7100,00	2023-04-17	40000,00	5,63	4743
18	Małochwiej Duży	7225,00	2023-12-29	42500,00	5,88	624
19	Stryjów	10000,00	2023-10-05	61000,00	6,10	286/1;286/2
20	Małochwiej Duży	6829,00	2023-12-08	42500,00	6,22	623

Rzeczoznawca zbadał również nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Transakcja o cenie minimalnej

DANE Z AKTU NOTARIALNEGO: Umowa przeniesienia prawa własności działki niezabudowanej 408 wieloużytkowej (lasy, grunty orne).

Transakcja o cenie maksymalnej

DANE Z AKTU NOTARIALNEGO: Umowa przeniesienia własności nieruchomości działki nr 623 wieloużytkowej (grunty orne); MPZP - działka położona jest w terenie przeznaczonym pod zabudowę zagrodową (MR) oraz uprawy polowe (R).

7.3. Obliczenie zakresu cen i współczynników

Ze zbioru danych transakcyjnych stanowiącego podstawę do porównań, gdzie **n = 20**, otrzymano:

Cena		
minimalna	***średnia***	***maksymalna***
$= \min(x_1 \ldots x_n)$	$= \frac{x_1 + \ldots + x_n}{n}$	$= \max(x_1 \ldots x_n)$
4 zł/mkw.	**5 zł/mkw.**	**6 zł/mkw.**

Zakres sumy współczynników korygujących określono według formuły:

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^{n} u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}} \right]$$

Obliczenia granicy dolnej i górnej współczynnika korygującego przedstawia się następująco:

Granica dolna $G_d = \frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0{,}74$ Granica górna $G_g = \frac{C_{max}}{C_{sr}} = 1{,}31$

Zakres współczynników korygujących dla określanej wartości nieruchomości wynosi:

$$0{,}74 \leq \sum_{i=1}^{n} U_i \leq 1{,}31$$

7.4. Ustalenie cech rynkowych i ich wag

Na podstawie znajomości preferencji klientów, ustalono, że dla rynku lokalnego najważniejsze znaczenie dla nabywców mają następujące atrybuty, wraz z odpowiadającymi wagami:

Lp.	*Cechy rynkowe*	*Waga cechy*
1	Lokalizacja i dostępność komunikacyjna	25%
2	Możliwości prowadzenia gospodarki rolnej/leśnej	15%
3	Przeznaczenie MPZP wraz z możliwościami inwestycyjnymi	40%
4	Powierzchnia działki, kształt, deniwelacje	20%
	Suma	100%

Każdą z wymienionych wyżej preferencji można scharakteryzować przy pomocy trzystopniowej skali ocen od bardzo dobry do przeciętny. Należy zaznaczyć, że **oceny te nie mają charakteru bezwzględnego, a dokonywane są na tle innych nieruchomości, przyjętych do porównań.**

Poniżej opis gradacji cech:

L.p	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i dostępność komunikacyjna	bardzo dobry	Nieruchomości położone w bliskiej odległości od zabudowy siedliskowej wsi. Dostęp drogą utwardzoną asfaltową. Sąsiedztwo podobnych gruntów o wysokiej kulturze rolnej.
		dobry	W dalszej odległości od zabudowy siedliskowej wsi. Dostęp drogą utwardzoną (tłuczeń, bruk). Sąsiedztwo gruntów o średniej kulturze rolnej i tereny leśne.
		przeciętny	W znacznej odległości od zabudowy siedliskowej wsi. Dostęp drogą gruntową polną. Sąsiedztwo gruntów o niskiej kulturze rolnej oraz użytki leśne.
2	Możliwości prowadzenia gospodarki rolnej/leśnej	bardzo dobry	Brak utrudnień w prowadzeniu agrotechniki i gospodarki rolnej lub leśnej.
		dobry	Występują utrudnienia w prowadzeniu gospodarki rolnej/leśnej z uwagi na występowanie obiektów infrastruktury technicznej/mieszaniem się funkcji terenu.
		przeciętny	Występują utrudnienia w prowadzeniu gospodarki rolnej/leśnej z uwagi na występowanie obiektów infrastruktury technicznej oraz niekorzystnym stanem wód gruntowych lub terenem zalewowym.
3	Przeznaczenie MPZP wraz z możliwościami inwestycyjnymi	bardzo dobry	Nieruchomość rolna, lub rolna z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.
		dobry	Nieruchomość oznaczona jako rolno-leśna z przewagą części rolnej.
		przeciętny	Nieruchomość oznaczona jako las lub rolno-leśna z przewagą lasu.
4	Powierzchnia działki, kształt, deniwelacje	bardzo dobry	Powierzchnia w przedziale 1ha-2ha. W regularnym korzystnym kształcie prostokąta. Teren płaski.
		dobry	Działka pow. 0,3 - 1ha, możliwy nieregularny kształt, i występowanie niewielkich deniwelacji.
		przeciętny	Działka pon. 0,3 ha lub powyżej 2 ha, kształt nieregularny oraz deniwelację utrudniające agrotechnikę.

7.5. Określenie aktualnej wartości rynkowej części nieruchomości

Analizując przedmiot wyceny, dla potrzeb określenia jego wartości, wyodrębniono poniższe grupy działek ewidencyjnych, charakteryzujące się podobnymi cechami:

Analizowaną nieruchomość można ocenić następująco: dz. ew. nr 2188, 2259:

Lp.	Cecha	wyceniane działki	najdroższy	najtańszy
1	Lokalizacja i dostępność komunikacyjna	przeciętny	dobry	dobry
2	Możliwości prowadzenia gospodarki rolnej/leśnej	bardzo dobry	bardzo dobry	przeciętny
3	Przeznaczenie MPZP wraz z możliwościami inwestycyjnymi	dobry	bardzo dobry	przeciętny
4	Powierzchnia działki, kształt, deniwelacje	przeciętny	bardzo dobry	przeciętny

Odpowiadający temu współczynnik dla przedmiotowych działek przedstawiono w tabeli:

Określenie wag i zakresów współczynników korygujących						
Wsp.	Cecha	wpływ na cenę (w %)	Zakres współ. korygujących			Wartości współ. koryg.
			min		max	
U1	Lokalizacja i dostępność komunikacyjna	25%	0,19	-	0,33	0,19
U2	Możliwości prowadzenia gospodarki rolnej/leśnej	15%	0,11	-	0,20	0,20
U3	Przeznaczenie MPZP wraz z możliwościami inwestycyjnymi	40%	0,30	-	0,52	0,41
U4	Powierzchnia działki, kształt, deniwelacje	20%	0,15	-	0,26	0,15
Łącznie		100%	0,74	-	1,31	**0,95**

Dz. ew. nr	2188	2259
Wartość 1 m2	4,53	4,53
Powierzchnia	600	2900
Wartość	2718,00	13137,00
Wartość(zaokr)	2718,00	13137,00

Analizowaną nieruchomość można ocenić następująco: dz. w. nr 2368

Lp.	Cecha	wyceniane działki	najdroższy	najtańszy
1	Lokalizacja i dostępność komunikacyjna	przeciętny	dobry	dobry
2	Możliwości prowadzenia gospodarki rolnej/leśnej	bardzo dobry	bardzo dobry	przeciętny
3	Przeznaczenie MPZP wraz z możliwo-ściami inwestycyjnymi	dobry	bardzo dobry	przeciętny
4	Powierzchnia działki, kształt, deniwelacje	przeciętny	bardzo dobry	przeciętny

Odpowiadający temu współczynnik dla przedmiotowych działek przedstawiono w tabeli:

Określenie wag i zakresów współczynników korygujących						
Wsp.	Cecha	wpływ na cenę (w %)	Zakres współ. korygujących			Wartości współ. koryg.
			min		max	
U1	Lokalizacja i dostępność komunikacyjna	25%	0,19	-	0,33	0,19
U2	Możliwości prowadzenia gospodarki rolnej/leśnej	15%	0,11	-	0,20	0,20
U3	Przeznaczenie MPZP wraz z możliwościami inwestycyjnymi	40%	0,30	-	0,52	0,41
U4	Powierzchnia działki, kształt, deniwelacje	20%	0,15	-	0,26	0,20
Łącznie		100%	0,74	-	1,31	**1,00**

Wartość 1 m2	4,77
Powierzchnia	3300
Wartość	15741,00
Wartość(zaokr)	15741,00

Przyjęto w zaokrągleniu aktualną wartość nieruchomości:

31 740 zł
Słownie: trzydzieści jeden tysięcy siedemset czterdzieści złotych

Przyjęto w zaokrągleniu aktualną wartość nie wydzielonego udziału 2/7 w nieruchomości:

9069 zł
Słownie: dziewięć tysięcy sześćdziesiąt dziewięć złotych

8. Uwagi i zastrzeżenia

- Operat szacunkowy został sporządzony w określonym celu (**wyrażenie opinii o wartości rynkowej** nieruchomości dla celów dokonania spisu inwentarza w trybie art. 306 Ustawy Prawo Upadłościowe) i powinien być wykorzystywany tylko zgodnie z tym celem. Rzeczoznawca nie jest w stanie udzielić zapewnienia ani przyjąć odpowiedzialności za to, że metodologia przyjęta w opracowaniu oraz uzyskane wyniki będą odpowiednie do wykorzystania dla innych celów.
- Wartość rynkowa odwzorowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku. Z tego względu przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca posługiwał się **typowymi** cenami i stawkami czynszu, typowymi stopami zwrotu, odwzorowywał typowy sposób zarządzania i typowe umiejętności negocjacyjne.
- Operat szacunkowy został sporządzony po dokonanych **wizjach lokalnych** nieruchomości i **badaniu lokalnych rynków** nieruchomości. Nie zmienia to faktu, że operat został w pewnej mierze **oparty na danych udostępnionych przez zleceniodawcę i/lub przez właściciela nieruchomości**. Rzeczoznawca będący autorem niniejszego opracowania działał w zaufaniu do tych danych i nie może ponosić odpowiedzialności za to, że dane te mogły być niepełne, mylne czy z innego powodu nie w pełni miarodajne.
- Ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla **stan rynku w dniu wyceny** i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości. Ustalona wartość **nie uwzględnia podatków i opłat**, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. W szczególności podatkiem takim jest podatek VAT.
- **Rzeczoznawca majątkowy nie jest powołany do dokonywania czynności z zakresu obsługi prawnej, takich, jak np. wydawanie opinii prawnych oraz dokonywanie wiążących interpretacji stanów prawnych.** Wobec powyższego, może okazać się konieczna **aktualizacja niniejszej wyceny** stosownie do interpretacji stanu faktycznego i prawnego dokonanej przez radców prawnych, adwokatów lub przez organy orzekające.
- Rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się **okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania**, a wywierające wpływ na określenie tej wartości.
- Wysokość oszacowanych wartości **zależy od czynników zewnętrznych,** a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku nieruchomości**.** Kwoty oszacowania są zatem kwotami wyliczonymi na konkretne daty i w przypadku odniesienia ich do innej daty powinny podlegać odpowiedniej aktualizacji.
- Oprócz przypadków wskazanych powyżej wynikających z upływu czasu lub interpretacji prawnej, **aktualizacja niniejszej wyceny** lub nawet **sporządzenie ponownej wyceny** mogą okazać się konieczne wobec: a) zmian sytuacji na rynku nieruchomości, a zwłaszcza zmian relacji między popytem i podażą, b) zmian stanu prawnego nieruchomości w stopniu wpływającym na jej wartość, c) zmiany celu lub zakresu wyceny w stosunku do ustalonego pierwotnie.
- W operacie szacunkowym mogą występować **zaokrąglenia** wynikające z przeprowadzania obliczeń przy pomocy arkusza kalkulacyjnego i przyjmowania lub wykazywania w operacie określonego zakresu cyfr znaczących. W ocenie rzeczoznawcy zaokrąglenia nie mają merytorycznego wpływu na oszacowaną wartość.

- Operat szacunkowy jest **autorską opinią sporządzającego go rzeczoznawcy majątkowego** i może zawierać elementy przeznaczone tylko do wiedzy Sądu / Syndyka Masy Upadłościowej, wobec czego nie powinien podlegać publikacji czy innemu udostępnianiu osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem opracowania.
- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

9. Załączniki

1. Dokumentacja zdjęciowa nieruchomości
2. Protokół z badania ksiąg wieczystych
3. Dokumentacja pozyskana w toku czynności rzeczoznawcy.
4. Polisa OC Autora.