

**Operat szacunkowy**

|  |  |
| --- | --- |
| Sygnatura Akt | VIII GU 51/17 |
| Położenie | Kuflew dz. 381 i 382/1 |
| DATA | 15.09.2017 |
| SPORZĄDZIŁ | Wioletta Magdziarz – Pawełek |

**Spis treści**

[I PODSTAWY FORMALNE ORAZ PRAWNE I ZAKRES WYCENY 3](#_Toc493501912)

[1.1. Podstawa formalna 3](#_Toc493501913)

[1.2. Przedmiot i zakres wyceny 3](#_Toc493501914)

[1.3. Cel wyceny 3](#_Toc493501915)

[1.4. Podstawy prawne 3](#_Toc493501916)

[1.5. Źródła informacji i wykorzystane materiały 5](#_Toc493501917)

[1.6. Materiały pomocnicze 5](#_Toc493501918)

[1.7 Określenie istotnych dat dla operatu szacunkowego 6](#_Toc493501919)

[II OPIS PRZEDMIOTU WYCENY 6](#_Toc493501920)

[2.1. Stan prawny nieruchomości 6](#_Toc493501921)

[2.2.Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego 7](#_Toc493501922)

[2.3. Lokalizacja, otoczenie 7](#_Toc493501923)

[2.4. Opis stanu nieruchomości podlegającej wycenie 8](#_Toc493501924)

[III METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 9](#_Toc493501925)

[IV ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU 10](#_Toc493501926)

[V OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 12](#_Toc493501927)

[5.1. Opis zastosowanego podejścia i metody wyceny 12](#_Toc493501928)

[5.2 Określenie wartości nieruchomości 14](#_Toc493501929)

[Porównanie parami 15](#_Toc493501930)

[5.4. Obliczenie wartości nieruchomości 17](#_Toc493501931)

[VI WYNIK KOŃCOWY WYCENY 18](#_Toc493501932)

[VII KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 19](#_Toc493501933)

# I PODSTAWY FORMALNE ORAZ PRAWNE I ZAKRES WYCENY

## 1.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie zawarte pomiędzy Syndykiem Masy Upadłości – Piotrem Klempka, a autorem operatu szacunkowego.

## 1.2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana - działki nr ew. 381 i 382/1 o łącznej powierzchni 0,57 ha położone w Kuflew. Dla wycenianej nieruchomości została założona księga wieczysta Nr SI1M/00116113/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do w/w nieruchomości.

## 1.3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości dla sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości.

## 1.4. Podstawy prawne

1.Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 roku/Dz.U. Nr 55 poz. 321 z 1991 roku, wraz z późniejszymi zmianami, a w szczególności:

*- w zakresie przepisów definiujących rodzaj i treść praw, których przedmiotem jest wyceniana nieruchomość, a mianowicie Księga pierwsza Tytuł III „Mienie” oraz w zakresie definicji nieruchomości, Księga druga „Własność i inne prawa rzeczowe”*

2.Ustawa Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 roku/Dz.U. Nr 43, poz.296, wraz z późniejszymi zmianami, a w szczególności:

*- w zakresie przepisów definiujących sposób opisu i oszacowania nieruchomościami, Część druga. „Postępowanie zabezpieczające   
i egzekucyjne”. Księga druga. „Postępowanie egzekucyjne”., Dział VI. „Egzekucja z nieruchomości”. Rozdział 3. „Opis i oszacowanie”.*

3. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku/ Tekst jednolity: Dz.U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603, wraz z późniejszymi zmianami,

a w szczególności:

*- w zakresie przepisów Działu IV „Wycena nieruchomości” Rozdział 1   
„Określanie wartości nieruchomości „ Art. 151, ust. 1 definiujący wartość rynkową nieruchomości oraz Art. 152 – 156 definiujące sposoby określania wartości nieruchomości, zasady dokonywania wyboru właściwego podejścia, zasady stosowania podejścia porównawczego oraz formy sporządzenia opinii o wartości nieruchomości.*

4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego /Dz.U. Nr 207, poz. 2109, wraz z późniejszymi zmianami, a w szczególności:

*- w zakresie przepisów Rozdziału 2 „Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny” § 3-5 dotyczące określania wartości* *rynkowej nieruchomości oraz zasad i warunków stosowania podejścia porównawczego nieruchomości,*

*- w zakresie przepisów Rozdziału 4 „Sposób sporządzenia, forma i treść operatu szacunkowego” § 55-57 opisujące zasady i tryb sporządzania oraz zawartość operatu szacunkowego.*

5. Prawo upadłościowe i naprawczez dnia 28 lutego 2003 r. / Dz.U.03.60.535 wraz z późniejszymi zmianami.

6. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych przyjęte przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – jako podstawa merytoryczna i warsztatowa

## 1.5. Źródła informacji i wykorzystane materiały

**(1) Źródła informacji**

1. Starostwo Powiatowe w Dąbrowie Tarnowskiej – dane zawarte w aktach notarialnych, dotyczące transakcji nieruchomościami porównywalnymi.

2. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Urzędu Gminy Mrozy wraz z uchwalonym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

**(2) Literatura fachowa**

1. Wycena nieruchomości – Zasady i procedury – R. Cymerman i A. Hopper – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2005

2. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – M. Prystupa – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2003 rok.

3. Wycena nieruchomości – Z. J. Boczek – Currenda Sp. Z.o.o., Sopot 2001 rok.

4. Wycena mienia – M. Prystupa – Centrum Informacji Menadżera, Warszawa 2000 rok.

## 1.6. Materiały pomocnicze

* Wyniki oględzin.
* Informacje i dokumenty udostępnione przez Zleceniodawcę.
* Kopie map terenu.
* Informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym w Mińsku Mazowieckim w zakresie transakcji nieruchomościami
* Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Mrozy, na temat przeznaczenia terenu w planie zagospodarowania przestrzennego.
* Odpis KW

## 1.7 Określenie istotnych dat dla operatu szacunkowego

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Data sporządzenia wyceny | | 15.09.2017 r. |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | | 15.09.2017 r. |
| Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny - ustalona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. | | 29.08.2017 r. |
| Data dokonania oględzin nieruchomości | 29.08.2017 r. | |

# II OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

## 2.1. Stan prawny nieruchomości

Nieruchomości podlegające wycenie położone są w miejscowości Kuflew, gmina Mrozy w województwie mazowieckim i mają uregulowany stan prawny w księdze wieczystej: **KW Nr SI1M/00116113/6**, która jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

* Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej **KW Nr SI1M/00116113/6** właścicielem gruntu obejmującego działki o numerach ewidencyjnych **381** (łąki trwałe) o powierzchni 0,25 ha oraz **382/1** (łąki trwałe) o powierzchni 0,32 ha jest  **Marek Łazarski.**

W dziale III brak wpisów.

W dziale IV widnieją wpisy:

* Hipoteka umowna w kwocie 1 500 000 zł na rzecz Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo – Kredytowa, Wołomin.

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera kopie odpisu z **KW Nr SI1M/00116113/6** z dnia 07 września 2017 roku, którego wydruk stanowią załącznik do niniejszego operatu.

*Wpis zawarty w KW Nr* ***S1IM/00116113/6*** *jest zgodny z wypisem z rejestru gruntów.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nr działki | Powierzchnia (ha) | Rodzaje użytków |
| 381 | 0,25 | ŁIV |
| 382/1 | 0,32 | ŁIV |

## 2.2.Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

**Przedmiotowe działki położone są na terenie dla którego obowiązuje** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Mrozy. Zgodnie z Uchwałą Nr XX/105/04 Rady Gminy Mrozy z dnia 18.05.2004 roku działki 381 i 382/1 położone są w strefie ekologicznej – tereny obszarów zielonych, z brakiem możliwości zabudowy.

## 2.3. Lokalizacja, otoczenie

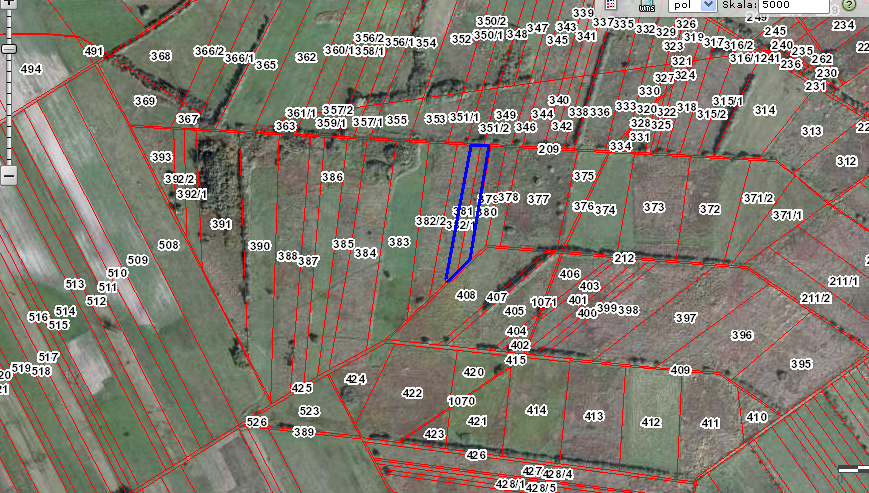
Podlegające wycenie działki numer ew 381 i 382/1 położone są w **Kuflewie** w gminie Mrozy w [województwie mazowieckim](http://pl.wikipedia.org/wiki/Wojew%C3%B3dztwo_podkarpackie) w [powiecie mińskim](http://pl.wikipedia.org/wiki/Powiat_rzeszowski). Kuflew to dawne miasto, a obecnie wieś, zajmuje powierzchnię 714,02 ha i liczy 150 mieszkańców. Znajduje się w nim infrastruktura społeczna: kościół parafialny, stacja paliw, przystanek autobusowy i sklep.

Gmina Mrozy położona jest we wschodniej części województwa mazowieckiego w powiecie mińskim. Graniczy z gminami: od zachodu z gminą Cegłów, od północy z gminą Kałuszyn, od wschodu z gminą Kotuń, od południowego wschodu z gminą Wodynie i od południowego zachodu z gminą Latowicz. Siedziba Gminy znajduje się we wsi Mrozy, która ze względu na dogodne położenie jest największym miejscem koncentracji ludności, działań inwestycyjnych oraz centralnym ośrodkiem społeczno - gospodarczym i kulturalnym całej Gminy. Wieś Mrozy oddalona jest 58 km od centrum Warszawy i 38 km od Siedlec.

Gmina Mrozy ma w stosunku do wielu gmin w Polsce korzystne położenie. Składa się na to odległość od większych miast (Warszawa, Mińsk, Mazowiecki, Siedlce), linia kolejowa o bardzo dużym znaczeniu krajowym oraz międzynarodowym i sąsiedztwo drogi krajowej nr 2. Należy przypuszczać, ze Gmina pod względem położenia stanie się jeszcze bardziej atrakcyjna, gdy zostanie wybudowana, zgodnie z koncepcją zagospodarowania przestrzennego kraju, autostrada, która ma przebiegać przez północne tereny Gminy na odcinku o długości 7, 2 km oraz szybka kolej Paryż – Moskwa.

## 2.4. Opis stanu nieruchomości podlegającej wycenie

Działki numer ew 381 o powierzchni 0,25 ha oraz numer 382/1 o powierzchni 0,32 ha mają reguralny kształt prostokąta o długości ok. 180-185m i szerokości 15m i 17m , położone są w terenach rolnych, bezpośrednio przy drodze gruntowej- stanowiącej wlasność gminy. Teren działek płaski, działki porośnięte trawą. Brak uzbrojenia. Działki oddalone o ok 0,5 km od zabudowań mieszkalnych w lini prostej.



# III METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie ze zleceniem Zamawiającego, wycena ma na celu określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości dla celów sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości.

Mając powyższe dane na uwadze oraz zgodnie z Art. 151 ust. 1 Ustawy   
o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona   
z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

1. Strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
2. Upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”.

Jednocześnie zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny – „Ustalona wartość rynkowa nieruchomości przy spełnieniu założeń wymienionych w Art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, „…musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży w dniu wyceny”.

Zgodnie natomiast z Art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami”.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości w naszym przypadku zgodnie z § 4. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu porównawczym do porównania przyjęto ceny nieruchomości, które uzyskane zostały za nie w transakcjach rynkowych.

Zgodnie ze zleceniem wycena nieruchomości ma na celu określenie wartości nieruchomości, a określona w jej rezultacie wartość rynkowa nieruchomości pełni funkcje doradcze, tzn. służy do określenia kwoty, którą zdaniem wykonawcy wyceny stanowi najbardziej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku.

# IV ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

*Okres monitorowania rynku:* 2015r. –2017r.

*Rodzaj rynku*: rynek nieruchomości rolnych

*Obszar rynku -*  gmina Mrozy

Gmina Mrozy położona jest we wschodniej części województwa mazowieckiego w powiecie mińskim. Siedziba Gminy znajduje się we wsi Mrozy, która ze względu na dogodne położenie jest największym miejscem koncentracji ludności, działań inwestycyjnych oraz centralnym ośrodkiem społeczno - gospodarczym i kulturalnym całej Gminy. Wieś Mrozy oddalona jest 58 km od centrum Warszawy i 38 km od Siedlec. W powiecie mińskim pod względem obszarowym jest największą gminą.

Rynek nieruchomości rolnych w gminie po wprowadzeniu ustawy o handlu ziemią ostro wyhamował.

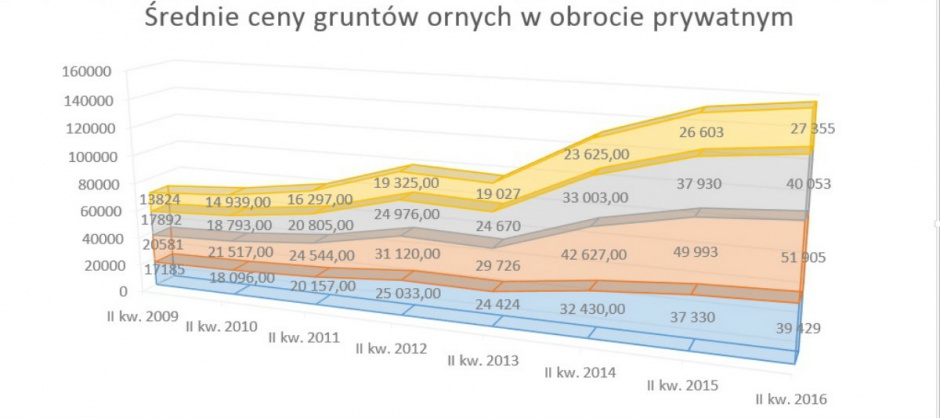
Od 30 kwietnia 2016 roku nabywcami ziemi rolnej mogą być rolnicy indywidualni, kościoły, parki narodowe, jednostki samorządu oraz Skarb Państwa. Rolnikiem indywidualnym – w rozumieniu ustawy – jest osoba posiadająca kwalifikacje rolnicze i nie więcej niż 300 ha, która od pięciu lat mieszka na terenie gminy, gdzie posiada działkę rolną i od pięciu lat samodzielnie na niej gospodaruje.

Prawo obowiązujące od przeszło roku nie pozwala na zakup ziemi rolnej osobie, która nie jest rolnikiem. Taka jest ogólna zasada, ale nie znaczy to wcale, że nie będąc rolnikiem nie może nabyć gruntu rolnego. Istnieje  możliwość ubiegania się o specjalne pozwolenie, które wydaje Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR). Wystarczy udowodnić, że będzie się dobrym rolnikiem i zobowiązać się do zamieszkania przez przynajmniej pięć lat na terenie gminy, na której planowany jest zakup gruntu. Ziemię tę oczywiście trzeba też uprawiać i nie można jej sprzedać przez dziesięć lat. Obostrzeń jest więc sporo.

Po 30 kwietnia 2016 roku wciąż możliwy jest wolny obrót działkami o powierzchni nieprzekraczającej 0,3 ha.

Spadek obrotów wynika z dostosowań do nowych zasad sprzedaży ziemi. Nie jest tajemnicą, że w ostatnim okresie obowiązywania zasad swobodnego rynku transakcji było znacznie więcej. Z powodu tego przednowelizacyjnego przyspieszenia na początku 2016 roku kolejne miesiące przyniosły spadek obrotów ziemią rolną. Nie ulega wątpliwości, że spadek obrotów ziemią nie był jedynym efektem nowego prawa. Mniejszy popyt na grunty spowodował, że ceny ziemi rolnej przestały dynamicznie rosnąć. W ostatnim kwartale 2016 roku średnio za hektar trzeba było płacić 35,8 tys. zł. To zaledwie 1,5 proc. więcej niż w analogicznym okresie przed rokiem. Jest to najniższa dynamika wzrostu od 2005 roku. W 2017r ceny pozostają na niezmienionym poziomie.

Po 30 kwietnia 2016 roku, po wejściu w życie nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, można było zaobserwować znaczne zmniejszenie się ilości transakcji ziemią rolną jednak nie zaobserwowano znacznego spadku cen ziemi rolnej, Można jednak stwierdzić, że handel ziemią stracił na dynamizmie.



Ceny gruntów rolnych w obrocie prywatnym wg GUS

Rynek nieruchomości gruntowych rolnych na terenie poddanym analizie jest słabo rozwinięty, dlatego też analizie poddano cały obszar gminy Mrozy. Dokonując ogólnej analizy rynku należy podkreślić, iż na rynku obserwuje się spadek wolumenu zawieranych transakcji w latach 2016 – 2017, w stosunku do lat ubiegłych. Nie zaobserwowano zmiany poziomu cen transakcyjnych

Do cech, które w istotny sposób kształtują ceny na rynku lokalnym należą sąsiedztwo i otoczenie, powierzchnia i kształt działki oraz klasy i użytki.

Ceny w badanym okresie pozostają zróżnicowane pod względem ich poziomu. Na terenie gminy Mrozy odnotowano transakcje kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości na poziomie od 3 770,49 zł/ha do 31 818zł/ha. Przy czym do bezpośrednich analiz rynkowych dotyczących wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy wykorzystał środkowy przedział cen transakcyjnych odrzucając skrajne wartości. Ostatecznie przyjęto przedział cen transakcyjnych od 11 380,28 zł/ha za działki o niższym poziomie atrybutów rynkowych do 21 666,67 zł/ha.

# V OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

## 5.1. Opis zastosowanego podejścia i metody wyceny

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość jej jest porównywalna z cenami, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanymi ze względu na cechy różniące je i ustalonymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu. Zgodnie z § 4. Ust. 1. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, „Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen”. Jednocześnie zgodnie z ust. 2 ww. Rozporządzenia oraz mając na uwadze specyfikę wycenianej nieruchomości do jej wyceny zastosowano metodę porównania parami. Natomiast zgodnie z ust. 3 ww. Rozporządzenia „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

1. **Analiza danych i założenia przyjęte w wycenie**

Stosując ww. metodę przyjęto następujące założenia:

1. Wartość szacowanej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną,   
a ceną maksymalną, które zostały zanotowane na rynku lokalnym   
w badanym okresie. Zgodnie jednak z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny „Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia”. W naszym przypadku ceny nieruchomości analizowano w okresie od 2015 roku do 2017 roku. Założenie to pozwoliło zakreślić granice poprawek stosowanych w trakcie prowadzenia analizy porównawczej.

2. Przed przystąpieniem do analizy porównawczej uwzględnia się zmiany poziomu cen, występujące wskutek upływu czasu, na lokalnym rynku nieruchomości.

3. Analizę porównawczą prowadzimy w parach tj. pomiędzy nieruchomością wycenianą o znanych cechach, lecz nieznanej wartości, a nieruchomością o znanej cenie i znanych cechach. Gdy mamy kilka nieruchomości do porównań, tworzymy kilka par, w których każdorazowo występuje wyceniana nieruchomość. Ostateczną wartość wycenianej nieruchomości ustalamy, jako średnią ważoną z sumy wyników uzyskanych w poszczególnych parach.

4.Analizę porównawczą dotyczącą wielkości poprawek prowadzimy wyłącznie na zbiorze cech rynkowych, jakie występują na danym rynku lokalnym i które decydują o wartości rynkowej nieruchomości.

## 5.2 Określenie wartości nieruchomości

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono rynek nieruchomości gruntowych rolnych jako obszar ciągły obejmujący teren gminy Mrozy.

Dla ustalenia wartości rynkowej wycenianych nieruchomości zbadano obrót i ceny transakcyjne nieruchomości w okresie ostatnich 24 miesięcy.

W badanym okresie na wyznaczonym rynku lokalnym przeprowadzono kilka transakcji, w których przedmiotem sprzedaży były nieruchomości gruntowe rolne. Cena najtańszej nieruchomości o podobnych parametrach i cechach, co nieruchomość wyceniana sprowadzona do wskaźnika 1ha powierzchni gruntu wynosiła C min = 11 380,28 zł za 1ha, a cena najdroższej C max =21 666,67 zł za 1ha.

Zgodnie z założeniem pierwszym przyjęto, że wartość nieruchomości

w odniesieniu do 1ha powierzchni gruntu znajdzie się w przedziale [11 380,28zł : 21 666,67 zł ]

**Ustalenie cech porównawczych**

W oparciu o art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalnego rynku i rodzaj wycenianych nieruchomości określono na podstawie analiz własnych oraz doświadczeń z innych rozwiniętych rynków zbiór cech rynkowych o charakterze lokalnym, mających wpływ na wartość rynkową.

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na ocenę,

a więc ustalić wagę tych cech. Każda z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność. Stało się to podstawą dalszego, wewnętrznego podziału odzwierciedlającego ocenę poszczególnych cech na rynku nieruchomości. Ze względu na różnice występujące pomiędzy poszczególnymi cechami nieruchomości porównawczych oraz nieruchomości wycenianej, jako parametr porównawczy przyjęto cenę 1hapowierzchni gruntu uzyskany z podzielenia ceny transakcyjnej przez powierzchnię gruntu. Wśród przyjętych cech znalazły się:

**Tabela. Określenie cech rynkowych gruntów**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Rodzaj cechy | Procentowy wpływ na ceny/ waga cechy. | Opis |
| 1 | Lokalizacja ogólna | 30 | Korzystna  Przeciętna  Niekorzystna |
| 2 | Dostęp do drogi publicznej | 15 | Korzystny  Przeciętny  Niekorzystny |
| 3 | Klasy i użytki | 30 | Korzystne  Przeciętne  Niekorzystne |
| 4 | Powierzchnia i kształt gruntu | 25 | Korzystna  Przeciętna  Niekorzystna |

## 

## Porównanie parami

Zbiór transakcji nieruchomości sprzedanych w okresie ostatnich 24 miesięcy w celu ustalenia wartości wycenianej nieruchomości

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **l.p.** | **Lokalizacja** | **Data/**  **rep.** | **Nr**  **działki** | **Pow. działki** | **Cena transakcji** | **Cena** |
| 1 | Mała Wieś, obr. 15 | 21-07-2017  rep. 3941/17 | 36… | 0,6900 ha | 8 000 zł | 11 594,20 zł/ha |
| 2 | Kołacz, obr. 9 | 19-06-2017  rep. 3190/17 | 80.. | 0,6100 ha | 7 000 zł | 11 475,41 zł/ha |
| 3 | Mała Wieś, obr. 15 | 09-06-2017  rep. 3157/17 | 10.. | 0,7100 ha | 8 080 zł | 11 380,28 zł/ha |
| 4 | Mała Wieś, obr. 15 | 07-02-2017  rep. 419/17 | 49… | 0,3000 ha | 6 000 zł | 20 000,00 zł/ha |
| 5 | Kołacz, obr. 9 | 08-06-2016  rep. 2691/16 | 83… | 0,6200 ha | 12 000 zł | 19 354,84 zł/ha |
| 6 | Mała Wieś, obr. 15 | 26-04-2016  rep. 2519/16 | 34… | 0,4200 ha | 9 000 zł | 21 428,57 zł/ha |
| 7 | Trojanów, obr. 24 | 29-03-2016  rep. 1648/16 | 31… | 0,3112 ha | 6 200 zł | 19 922,88 zł/ha |
| 8 | Kuflew obr 11 | 28-11-2016  rep. 6752/16 | 42… | 6,1947 ha | 120.000 | 19 371,40zl/ha |
| 9 | Mała Wieś, obr. 15 | 21-01-2016  rep. 226/16 | 5… | 0,3000 ha | 6 500 zł | 21 666,67 zł/ha |

Cena maksymalna: Cmax = 21 666,67 zł/ha - nr 9

Cena minimalna: Cmin = 11 380,28 zł/ha - nr 3

ΔC = 10 286,39 zł/ha

Do wyceny nieruchomości metodą porównania parami, ze znanych transakcji, wybrano trzy nieruchomości gruntowe rolne sprzedane w okresie ostatnich 24 miesięcy w celu ustalenia wartości wycenianej nieruchomości.

**Transakcja nr 1**

**Źródło notowania:** akt notarialny, **Stan prawny:** własność

**Rodzaj transakcji:** wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna

**Lokalizacja:** woj. mazowieckie, pow. miński, gm. Mrozy, m. Mała Wieś, obręb - 15

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Data/**  **repertorium** | **Nr**  **działki** | **Pow. działki** | **Cena transakcji/**  **Cena ha** |
| 07-02-2017  rep. 419/17 | 49… | 0,3000 ha | 6 000 zł  20 000 zł/ha |

**Opis:** Działki położone obok siebie o foremnym kształcie zbliżonym do prostokąta. Działki stanowiące pola uprawne i pastwiska. Otoczenie stanowią grunty orne niezabudowane. Posiadają dostęp do drogi.

**Transakcja nr 2**

**Źródło notowania:** akt notarialny, **Stan prawny:** własność

**Rodzaj transakcji:** wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna

**Lokalizacja:** woj. mazowieckie, pow. miński, gm. Mrozy, m. Kuflew, obręb - 15

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Data/**  **repertorium** | **Nr**  **działki** | **Pow. działki** | **Cena transakcji/**  **Cena ha** |
| 28-11-2016  rep. 6752/16 | 42… | 6,1947 ha | 120 000 zł  19 371,40zł/ha |

**Opis:** Działki stanowią długi pas uprawny posiadający z dostęp do drogi. Działki to pola uprawne położone bezpośrednio przy drodze gruntowej.

**Transakcja nr 2**

**Źródło notowania:** akt notarialny, **Stan prawny:** własność

**Rodzaj transakcji:** wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna

**Lokalizacja:** woj. mazowieckie, pow. miński, gm. Mrozy, m. Kołacz, obręb - 9

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Data/**  **repertorium** | **Nr**  **działki** | **Pow. działki** | **Cena transakcji/**  **Cena ha** |
| 08-06-2016  rep. 2691/16 | 83… | 0,6200 ha | 12 000 zł  19 354,84 zł/ha |

**Opis:** Niezabudowana nieruchomość jednoużytkowa rolna. Działki położone obok siebie stanowiące długi pas prostokątny - tereny pastwisk i zadrzewione. Dojazd drogą gruntową przez odcinek ok 100 m do drogi asfaltowej. najbliższa zabudowa domów jednorodzinnych oddolna o ok 180m w linii prostej.

Opis cech nieruchomości wycenianych oraz nieruchomości wybranych do porównania, a także ich cech przedstawiono w poniższej tabeli. **Zestawienie cech wycenianej nieruchomości oraz zestawienie cech nieruchomości o znanych cenach transakcyjnych**.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Cechy rynkowe | Nieruchomość wyceniana | Nieruchomość  nr 1 | Nieruchomość  nr 2 | Nieruchomość nr 3 |
| 1 | Lokalizacja ogólna | Przeciętna | Korzystne | Przeciętna | Przeciętna |
| 2 | Dostęp do drogi publicznej | Przeciętny | Korzystny | Korzystny | Przeciętny |
| 3 | Klasy i użytki | Niekorzystne | Niekorzystne | Niekorzystne | Przeciętne |
| 4 | Powierzchnia i kształt gruntu | Korzystny | Korzystna | Niekorzystna | Korzystna |

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych w tabeli zbiorczej

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Cechy rynkowe | % wpływ na cenę | Zakres kwotowy zł/ha | Obiekty do porównania | | |
| Nr 1 | Nr 2 | Nr 3 |
| 1 | Lokalizacja ogólna | 30 | 3.085,92 | -1542,96 | 0,0 | 0,0 |
| 2 | Dostęp do drogi publicznej | 15 | 1.542,95 | -771,48 | -771,48 | 0,0 |
| 3 | Klasy i użytki | 30 | 3.085,92 | 0,0 | 0,0 | -1542,96 |
| 4 | Powierzchnia i kształt gruntu | 25 | 2.571,60 | 0,0 | +2571,60 | 0,0 |
|  | **Suma** | 100 | 10.286,39 | **-2314,44** | **+1800,12** | **-1542,96** |
|  | **Cena sprzedaży zł/ha** | | | **20 000** | **19371,40** | **19354,84** |
|  |  | | | 17685,56 | 21 171,52 | 17 811,88 |
|  | Wartość rynkowa nieruchomości zł/ha | | | | | **18 889,65** |

## 5.4. Obliczenie wartości nieruchomości

Dla obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano wzór:

**W N = C j x P N**

Gdzie:

WN – wartość nieruchomości

Cj – wartość 1ha powierzchni gruntu

Pg – powierzchnia gruntu

**a) Wycena działki o nr 381**

**WN = 0,25 ha** x **18 889,65zł/ha** =  **5.000- zł /w zaokrągleniu/**

**b) Wycena działki o nr 382/1**

**WN = 0,32 ha** x **18 889,65zł/ha** =  **6.000- zł /w zaokrągleniu/**

# VI WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Oszacowana wartość nieruchomości położonych w miejscowości Kuflew gm Mrozy wynosi :

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp | Wyszczególnienie | Powierzchnia działki w ha | Położenie | Wartość rynkowa |
| 1 | Działka 381 | **0,2500** | Kuflew | **5.000** |
| 2 | Działka 382/1 | **0,3200** | **6.000** |
| **RAZEM** | |  |  | **11.000** |

dla aktualnego sposobu użytkowania stanu i poziomu cen na dzień 15.09.2017 r.

# VII KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1.Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wg stanu na dzień wyceny.

2.Niniejszy operat nie może być wykorzystany do innego celu niż określono

w operacie.

3. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części

w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wyceniającego i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

4. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnych. Nie ponosi również odpowiedzialności za wady prawne i fizyczne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić także na podstawie dokumentacji prawnej lub geodezyjnej.

5. Podane w operacie wartości oraz ceny nie zawierają podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku

z ich nabyciem.

6. Wszelkie dokładniejsze dane dotyczące analizowanych transakcji, które były podstawą do określenia wartości rynkowych znajdują się w bazie danych transakcyjnych autora i ze względu na zasadę poufności nie zostały ujawnione

w operacie.

7. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, pod warunkiem, że nie wystąpią w ww. okresie zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawa o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności dotyczące przeznaczenia w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej czy stanu zagospodarowania nieruchomościami.

8. Integralną część operatu szacunkowego stanowią załączniki

ZAŁĄCZNIKI