

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ
W EWIDENCJI GRUNTÓW JAKO DZIAŁKA

nr 48 (KW nr KS2E/00010475/7) – OBRĘB ROPIENKA,
POŁOŻONA W MIEJSOWOŚCI ROPIENKA, GMINA USTRZYKI DOLNE,
POWIAT BIESZCZADZKI, WOJEWÓDZTWO PODKARPACKIE

OPINIA W SPRAWIE: SYGN. AKT KMP 26/06 KOMORNIKA SĄDOWEGO
PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LESKU – TOMASZ KLUCZNIK KANCELARIA KOMORNICZA

DŁUŻNIK: ZYGMUNT RUDIAK (ROPIENKA 74, 38-711 ROPIENKA)

SANOK, dnia 07 stycznia 2021 roku

Sporządził: Maciej Lorenc

SPIS TREŚCI

1. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	3
1.1.1. <i>Przedmiot wyceny.....</i>	3
1.1.2. <i>Zakres opracowania.....</i>	3
1.2. CEL WYCENY.....	3
1.3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
1.3.1. <i>Podstawy formalne.....</i>	3
1.3.2. <i>Podstawy materialno – prawne.....</i>	3
1.3.3. <i>Podstawy metodologiczne.....</i>	4
1.3.4. <i>Źródła danych merytorycznych.....</i>	4
1.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.....	5
2.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	5
2.1.1. <i>Stan prawny przedmiotu wyceny.....</i>	5
2.1.2. <i>Lokalizacja nieruchomości.....</i>	6
2.1.3. <i>Stan użytkowy przedmiotowej nieruchomości.....</i>	6
2.1.4. <i>Przeznaczenie nieruchomości.....</i>	7
2.2. SPOSÓB WYCENY.....	7
2.2.1. <i>Wskazanie rodzaju określonej wartości.....</i>	7
2.2.2. <i>Zastosowana procedura określenia wartości.....</i>	8
2.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	8
2.4. CHARAKTERYSTYKA RYNKU I SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH.....	9
2.5. AKTUALIZACJA CEN Z TYTUŁU UPŁYWU CZASU.....	11
2.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	11
2.6.1. <i>Analiza transakcji nieruchomościami podobnymi oraz opis nieruchomości przyjętych do wyceny.....</i>	11
2.6.2. <i>Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości, wyniki obliczeń.....</i>	12
2.7. WYNIK KOŃCOWY, UZASADNIENIE.....	13
3. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	14
4. ZAŁĄCZNIKI.....	14

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 48 położoną w miejscowości Ropienka, gmina Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki, województwo podkarpackie. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KS2E/00010475/7 przez Sąd Rejonowy w Lesku, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Ustrzykach Dolnych.

1.1.2. Zakres opracowania

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 48 położoną w miejscowości Ropienka, gmina Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki, województwo podkarpackie.

1.2. CEL WYCENY

Zgodnie z zakresem opracowania, celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej, będącej podstawą do przeprowadzenia czynności komorniczych – opinia w sprawie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku, Tomasz Klucznik Kancelaria Komornicza, sygn. akt KMP 26/06.

1.3. PODSTAWY OPRAWOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1.3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lesku, Tomasz Klucznik Kancelaria Komornicza w Lesku, z dnia 08 października 2020 roku, dotyczące sygn. akt KMP 26/06.

1.3.2. Podstawy materialno – prawne

Podstawę materialno – prawną operatu szacunkowego stanowią:

- ⇒ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 poz. 1990);
- ⇒ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami);
- ⇒ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. 2016 poz. 1263).

1.3.3. Podstawy metodologiczne

Podstawy metodologiczne sporządzenia operatu szacunkowego stanowią:

- ⇒ *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny* (PKZW) uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, aktualne na dzień sporządzenia operatu;
- ⇒ *Szacowanie nieruchomości*, pod redakcją J. Dydenki, Dom Wydawniczy ABC Wolters Kluwer, Warszawa 2006 rok;
- ⇒ E. Kucharska – Stasiak, *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2004 rok;
- ⇒ M. Prystupa, *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – wydanie drugie poprawione i uzupełnione*, Seria Biblioteczka rzeczoznawcy majątkowego, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2003 rok;
- ⇒ W. Baranowski, M. Cyran, *Wycena budynków, poradnik*, WACETOB Sp. z o.o., Warszawa 1998 rok;
- ⇒ Kwartalnik *WYCENA – wartość – obrót – zarządzanie nieruchomościami*, Educaterra Sp. z o.o., Olsztyn 2015 – 2020 rok;
- ⇒ Kwartalnik *Rzeczoznawca Majątkowy*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2015 – 2020 rok.

1.3.4. Źródła danych merytorycznych

Źródła danych merytorycznych niniejszego opracowania tworzą:

- ⇒ uproszczony wypis z rejestru gruntów;
- ⇒ wypis z kartoteki budynków;
- ⇒ mapa ewidencji gruntów;
- ⇒ księga wieczysta nr KS2E/00010475/7;
- ⇒ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne zatwierdzone Uchwałą Nr IX/126/19 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 16 kwietnia 2019 roku;
- ⇒ Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępniony przez Ministerstwo Sprawiedliwości;
- ⇒ informacje o cenach transakcyjnych podobnych nieruchomości uzyskane ze Starostw Powiatowych;
- ⇒ publikacje tematyczne z prasy i wydawnictw specjalistycznych;
- ⇒ informacje i dokumenty uzyskane od Zamawiającego dotyczące przedmiotu i celu wyceny;
- ⇒ oględziny nieruchomości;
- ⇒ wyliczenia własne.

1.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Daty istotne dla operatu szacunkowego są następujące:

- ⇒ data sporządzenia operatu szacunkowego: 07 stycznia 2021 roku;
- ⇒ data określenia wartości przedmiotu wyceny: 24 listopada 2020 roku;
- ⇒ data określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny: 24 listopada 2020 roku;
- ⇒ data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 24 listopada 2020 roku.

2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

2.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

2.1.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Zgodnie z księgą wieczystą nr KS2E/00010475/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Lesku, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Ustrzykach Dolnych, wyceniana nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 48 z obrębu Ropienka, jednostki ewidencyjnej Ustrzyki Dolne – obszar wiejski, stanowi własność w udziale 1/1: Zygmunt Rudiak s. Zygmunta i Adeli.

Nr księgi wieczystej	KS2E/00010475/7
Dział I KW – Oznaczenie	<u>Działka ewidencyjna</u> Lp. 1 Nr 48 Obręb: - Sposób korzystania: - Obszar całej nieruchomości: 0,1953 HA Komentarz do migracji: W ŁAMIE 5 - UJAWNIONE SĄ SPOSOBY KORZYSTANIA: GRUNTY ORNE, PASTWISKA TRWAŁE, GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE - PASTWISKA TRWAŁE, ZABUDOWANA BUDYNKIEM MIESZKALNYM O POW. ZABUDOWY 112 M2 ORAZ TRZEMA BUDYNKAMI GOSPODARCZYMI O POW. ZABUDOWY: 52 M2, 27 M2, 97 M2 <u>Położenie</u> Miejscowość: ROPIENKA Gmina: USTRZYKI DOLNE Powiat: BIESZCZADZKI Województwo: PODKARPACKIE
Dział I KW – Spis praw	BRAK WPISÓW
Dział II KW – Własność	Prawo własności w udziale 1/1: ZYGMUNT RUDIAK S. ZYGMUNTA I ADELI
Dział III KW – Obciążenia	Lp. 1. Numer wpisu: 9 Rodzaj wpisu: INNY WPIS Treść wpisu: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KMP 26/06. Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba): PREZYDENT MIASTA STALOWA WOLA, STALOWA WOLA
Dział IV KW – Hipoteka	Lp. 1. Numer hipoteki (roszczenia): 2 Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA Suma (słownie), waluta: 33628,00 (TRZYDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE SZEŚĆSET DWADZIEŚCIA OSIEM 00/100) ZŁ Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TREŚCI POSTANOWIENIA O ZNIESIENIENIU WSPÓŁWŁASNOŚCI (PKT. II PPKT. 7) WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI. Wierzyciel hipoteczny Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): DANUTA KANDEFER, ZYGMUNT, ADELA, 63112711109 Lp. 2. Numer hipoteki (roszczenia): 3 Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA Suma (słownie), waluta: 42428,55 (CZTERDZIEŚCI DWA TYSIĄCE CZTERYSTA DWADZIEŚCIA OSIEM 55/100) ZŁ Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TREŚCI POSTANOWIENIA O ZNIESIENIENIU WSPÓŁWŁASNOŚCI (PKT. II PPKT. 9) WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI. Wierzyciel hipoteczny Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): IRENEUSZ RUDIAK, ZYGMUNT, ADELA, 62072116078

Informacje dot. przedmiotowej nieruchomości zawarte w rejestrze gruntów zgodne są z zapisami księgi wieczystej.

Wypis z rejestru gruntów wskazuje, iż podmiotem ewidencyjnym jest: Zygmunt Rudiak s. Zygmunta i Adeli (charakter własności / władania: własność; udział: 1/1).

Oznaczenie w ewidencji gruntów							
Nr księgi wieczystej	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Arkusze	Numer działki	Pow. (m ²)	Użytki gruntowe, klasa	
						Oznaczenie	Pow. (m ²)
KS2E/00010475/7	Ustrzyki Dolne – obszar wiejski	Ropienka	6	48	1953	Br-PsIV	1953

Stan prawny ustalono na podstawie dokumentacji uzyskanej ze Starostwa Powiatowego w Ustrzykach Dolnych, od Zlecającego wycenę, a także badania księgi wieczystej w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępnionym przez Ministerstwo Sprawiedliwości.

2.1.2. Lokalizacja nieruchomości

Działka ewidencyjna nr 48 usytuowana jest w miejscowości Ropienka, gmina Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki.

Powiat bieszczadzki jest najbardziej wysuniętą na południowy – wschód częścią Polski. Sąsiaduje zatem, od wschodu z Ukrainą, od południa ze Słowacją, od zachodu – z powiatem leskim i sanockim, od północy natomiast z powiatem przemyskim. Zajmuje powierzchnię 113907ha. Tworzą go gmina miejsko – wiejska Ustrzyki Dolne oraz 2 gminy wiejskie: Czarna i Lutowiska. Środowisko tego regionu jest zróżnicowane pod względem walorów krajobrazowych i przyrodniczych. Obszar powiatu bieszczadzkiego jest urozmaicony, od łagodnych, falistych wzgórz, rozległych dolin, po wysokie, strome pasma górskie. Klimat regionu ma charakter górski. Powiat należy do obszarów turystyczno – rolniczych. Atrakcyjność turystyczna powiatu jest wynikiem m.in. znacznego rozproszenia przestrzennego ludności.

Gmina miejsko – wiejska Ustrzyki Dolne zajmuje powierzchnię 47867ha, leży na wysokości ok. 480m n.p.m., na trasie małej i dużej pętli bieszczadzkiej. Region ten jest atrakcyjnym miejscem dla aktywnego wypoczynku: jeździectwa, wędkarstwa, turystyki pieszej, rowerowej a także innych dyscyplin sportowych. Lesistość wynosi 61,8%. Gospodarka oparta jest głównie na rolnictwie indywidualnym oraz małych zakładach produkcyjnych zajmujących się pozyskiwaniem i obróbką drewna, usługami w zakresie budownictwa, usługami sprzętowo – transportowymi, obsługą ruchu turystycznego oraz lokalnym handlem detalicznym. W 2018 roku zarejestrowanych było 1632 podmioty gospodarki, z czego: ok. 7,8% w sektorze przemysłowym, ok. 13,9% w budowlanym, a blisko 7,8% w rolniczym. W tym samym roku gminę zamieszkiwało 17368 osób, średnia gęstość zaludnienia wynosiła 36 osób na km². Wskaźnik ten dla województwa podkarpackiego kształtował się na poziomie 119 osób na km², a w powiecie bieszczadzkim 19 osób na km². Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym gminy Ustrzyki Dolne wynosił 8,2% (powiat bieszczadzki – 8,4%). W 2018 roku na terenie gminy oddano do użytkowania na 10 tys. ludności 16 mieszkań (powiat bieszczadzki – 18 mieszkań). Dane opracowane na podstawie Statystycznego Vademecum Samorządowca 2019, opublikowanego przez Urząd Statystyczny w Rzeszowie.

2.1.3. Stan użytkowy przedmiotowej nieruchomości

Działka ewidencyjna nr 48 – obręb Ropienka

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 48 z obrębu Ropienka, jednostki ewidencyjnej Ustrzyki Dolne – obszar wiejski, umiejscowiona jest wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gruntów niezabudowanych, w tym gruntów uprawianych rolniczo, odłogowanych oraz użytków trwałych. Działka o powierzchni 1953m² posiada kształt zbliżony do prostokąta, dający możliwość bardzo dobrego zagospodarowania. Teren nieznacznie nachylony na stronę południowo - zachodnią. Nieruchomość położona przy głównej drodze asfaltowej prowadzącej przez miejscowość. Działka zabudowana murem budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, wolnostojącym, częściowo

podpiwniczonym, jednokondygnacyjnym z nieużytkowym poddaszem. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty blachą. Obiekt wzniesiony w 1970 roku, ocieplony z wykonaną elewacją. Budynek mieszkalny znajduje się w dobrym stanie technicznym. W części piwnicznej znajdują się pomieszczenie gospodarcze oraz kotłownia. Na pierwszej kondygnacji znajdują się pokoje mieszkalne, kuchnia, łazienka oraz korytarze i ganek. Strych nieużytkowy. Powierzchnia zabudowy wynosi 112,00m². Na podłogach deski drewniane, oraz lastriko, okna częściowo drewniane, częściowo wymienione na PCW. Dostępne następujące instalacje: elektroenergetyczna, własne ujęcie wody, c.o. (piec węglowo - drzewny), kanalizację stanowi zbiornik bezodpływowy. Grunt częściowo ogrodzony, część niezabudowana, koszona. Na gruncie znajdują się także dwa budynki gospodarcze o konstrukcji murowano – drewnianej, w złym stanie technicznym. Lokalizacja zadowalająca.

Ocena cech nieruchomości					
Lokalizacja	Stan techniczny budynku	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia gruntu	Zagospodarowanie terenu	Ukształtowanie terenu
zadowalająca	dobry	b. dobra	dobra	dobre	dobre

2.1.4. Przeznaczenie nieruchomości

Działka ewidencyjna nr 48 z obrębu Ropienka, jednostki ewidencyjnej Ustrzyki Dolne – obszar wiejski objęta jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/126/19 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 16 kwietnia 2019 roku. Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu.

Nr działki	Przeznaczenie nieruchomości
48	MPZP: brak, Studium: symbol M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i usług

2.2. SPOSÓB WYCENY

2.2.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Rodzaj określonej wartości ustalono kierując się zaleceniami zawartymi w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny oraz zgodnie z obowiązującymi na dzień wyceny przepisami prawa:

- ⇒ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Rozdział 2 Określenie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny);
- ⇒ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dział IV – Wycena Nieruchomości, Rozdział I – określenie wartości nieruchomości).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami umowy z Zamawiającym, celem sporządzenia wyceny, stanem rynku nieruchomości porównywalnych oraz uwarunkowaniami szczególnymi wycenianej nieruchomości w procesie wyceny określono wartość rynkową nieruchomości stanowiącą szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

2.2.2. Zastosowana procedura określenia wartości

Postępując zgodnie z przepisami prawa oraz zapisami Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW), jednocześnie mając na uwadze ustalony przez Zamawiającego zakres i cel wyceny ustalono sposób określenia wartości. Ponieważ znaleziono kilka podobnych transakcji dotyczących nieruchomości o podobnym przeznaczeniu do wycenianej zastosowano podejście porównawcze z uwzględnieniem metody porównywania parami.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura szacowania w podejściu porównawczym w metodzie porównywania parami jest następująca:

- ⇒ utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego 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;
- ⇒ wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką;
- ⇒ charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
- ⇒ przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań;
- ⇒ obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek;
- ⇒ obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana;
- ⇒ określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Szczegółowy opis zastosowania podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości zawiera Nota Interpretacyjna nr 1 (PKZW).

Sposób wyceny nieruchomości	
Podejście wyceny	porównawcze
Metoda wyceny	porównywania parami

2.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Południowo – wschodnią część województwa podkarpackiego, w rejonie której obowiązywał niegdyś kataster austriacki prowadzony systemem parcelowym, charakteryzują działki niewielkie powierzchniowo. Parcela oznaczała tutaj ciągłą część uprawy (użytku gruntowego), paryfikatu lub gruntu wolnego od podatku znajdującego się w tym samym posiadaniu. Za odrębną parcelę uważano taką, w której między innymi poszczególne części wpisane były do różnych ksiąg lub określenie przydatności do jednej całości było utrudnione.

W zabudowie mieszkaniowej powiatu bieszczadzkiego w zależności od przestrzennego usytuowania mieszkań, występują budynki jednorodzinne i niskie wielorodzinne. Rynek lokalny obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi jest słabo rozwinięty, rocznie notuje się tutaj od kilku do kilkunastu transakcji nieruchomościami o podobnym przeznaczeniu, standardzie i stanie technicznym oraz funkcjonalnym. Ceny jednego m² powierzchni zabudowy podobnych obiektów do wycenianego przeznaczonych na cele mieszkaniowe kształtują się na poziomie od około 1000 zł do maksymalnie 2000 zł. Przyjęto do analizy transakcje przekraczające okres 2 lat, z uwagi na cechy nieruchomości podobnych oraz ich ograniczoną ilość.

Do obliczeń wybrano transakcje najbardziej wiarygodne i spełniające warunki całkowitej niezależności, odrzucono nieruchomości osiągające ceny najbardziej skrajne i rodzące wątpliwości pod względem atrybutów, które powinna spełniać transakcja rynkowa.

Badaniem objęto:

- ⇒ zbiory cen transakcyjnych Starostwa Powiatowego w Ustrzykach Dolnych;
- ⇒ informacje uzyskane od zarządców nieruchomości;
- ⇒ informacje uzyskane od pośredników w handlu nieruchomościami.

Charakterystyka i zasięg rynku nieruchomości	
Rodzaj rynku	rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Obszar rynku	powiat bieszczadzki
Okres badania cen	od 2018 roku do dnia opracowania operatu

2.4. CHARAKTERYSTYKA RYNKU I SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH

Do określenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji uczestników lokalnego rynku i podobnych rynków równoległych nieruchomości, którą wykonano na podstawie własnego doświadczenia, wywiadu przeprowadzonego wśród rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz aktywnych uczestników rynku. Wykorzystanie innych sposobów ustalenia wag, a szczególnie na podstawie analizy bazy danych było niemożliwe, ze względu na brak nieruchomości porównawczych różniących się tylko jedną cechą. Opis i procentowy udział poszczególnych cech rynkowych (wagi cech) zamieszczono w niniejszym podrozdziale.

Określenie wag cech rynkowych
dot. gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi

Cecha rynkowa	Waga cechy	Podział na oceny w obrębie cechy	Opis
Lokalizacja	30%	b. dobra	Bardzo dobry dostęp do komunikacji, obiektów handlowo – usługowych, oświatowych oraz innych obiektów użyteczności publicznej. Centrum miasta lub miejscowości oraz tereny uznawane za modne i atrakcyjne do zagospodarowania.
		dobra	Dobry dostęp do komunikacji, obiektów handlowo – usługowych, oświatowych oraz innych obiektów użyteczności publicznej. Położenie w pobliżu centrum miasta lub miejscowości z niewielką odległością do najbliższego miasta.
		zadowalająca	Utrudniony dostęp do komunikacji, znaczna odległość do obiektów handlowo – usługowych, oświatowych oraz innych obiektów użyteczności publicznej. Tereny położone z dala od centrum miasta, miejscowości z dużą odległością do najbliższego miasta.
Stan techniczny i funkcjonalny budynku	25%	b. dobry	Budynki kilkuletnie lub starsze po generalnym remoncie.
		dobry	Budynki dobrze utrzymane, nie wymagające poniesienia dużych nakładów na cele remontowe lub adaptacji.
		zadowalający	Budynki w stanie zadowalającym, wymagające poniesienia znacznych nakładów na cele remontowe lub adaptacji.
Powierzchnia zabudowy	20%	b. dobra	Pow. od 100m ² do 150m ² umożliwiająca optymalne i wygodne funkcjonowanie rodziny, mogąca wpływać na niższy koszt utrzymania.
		dobra	Pow. pomiędzy 80m ² a 100m ² oraz 150m ² a 170m ² umożliwiająca dobre funkcjonowanie rodziny, mogąca wpływać na przeciętny koszt utrzymania.
		zadowalająca	Powierzchnia do 80m ² oraz powyżej 170m ² utrudniająca dobre funkcjonowanie rodziny, mogąca wpływać na wyższy koszt utrzymania.
Powierzchnia gruntu	10%	b. dobra	Powierzchnia pomiędzy 1000m ² a 1500m ² .
		dobra	Powierzchnia pomiędzy 700m ² a 1000m ² oraz 1500m ² a 2500m ² .
		zadowalająca	Powierzchnia do 700m ² oraz powyżej 2500m ² .
Zagospod. terenu	10%	b. dobre	Działka ogrodzona, bardzo dobrze utrzymana, zadbana. Obecność roślin ozdobnych oraz innych elementów wpływających na poczucie estetyki. Pasy terenu służące do wygodnego poruszania się mieszkańców w całości utwardzone o stanie bardzo dobrym.
		dobre	Działka częściowo ogrodzona, dobrze utrzymana, zadbana. Nasadzenia poprawnie zaplanowane. Pasy terenu służące do wygodnego poruszania się mieszkańców częściowo utwardzone.
		zadowalające	Działka nieogrodzona, niezadbana. Nasadzenia błędnie zaplanowane, bez kontroli wzrostu. Brak utwardzonych pasów terenu służących do wygodnego poruszania się mieszkańców.
Ukształtowanie terenu	5%	b. dobre	Teren płaski, brak spadków, nie występują uciążliwości dot. zagospodarowania.
		dobre	Niewielkie nachylenie terenu, występują nieznaczne utrudnienia dot. zagospodarowania.
		zadowalające	Znaczny spadek terenu, występują istotne utrudnienia dot. zagospodarowania. Możliwe zastoiska wodne, tereny zalewowe.

2.5. AKTUALIZACJA CEN Z TYTUŁU UPŁYWU CZASU

Na rynku nieruchomości niezwykle rzadko występuje zjawisko stagnacji cen transakcyjnych. Zmiana cen jest wypadkową oddziaływań wielu procesów, nie tylko ekonomicznych, ale również instytucjonalnych, prawnych, demograficznych.

Ustalenie wskaźnika wzrostu / spadku cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi

W związku z niewielką liczbą transakcji nieruchomościami podobnymi na terenie powiatu bieszczadzkiego ustalenie trendu czasowego jest niemożliwe, a próba jego ustalenia mogłaby być obciążona dużym błędem statystycznym. Przyjęto trend czasowy dla podobnych nieruchomości z rynków równoległych, który to trend ustalono na poziomie 2,00% w skali roku (tj. 0,17% w skali miesiąca).

2.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

2.6.1. Analiza transakcji nieruchomościami podobnymi oraz opis nieruchomości przyjętych do wyceny

Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi

Wykaz transakcji przyjętych do analizy:

Lp.	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Data transakcji	Pow. działki (m ²)	Pow. zabudowy (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna 1m ² p. z. (zł)	Cena 1 m ² p. u. zaktualizowana na datę wyceny (zł)
1A	Ustrzyki D. – G	Ropienka	2018-06-01	3979	102,00	118000	1156,86	1217,83
2	Ustrzyki D. – G	Dwerniczek	2018-07-25	1614	111,00	160000	1441,44	1512,50
3	Ustrzyki D. – G	Wojtkowa	2018-12-10	4928	105,00	105000	1000,00	1042,50
4B	Ustrzyki D. – G	Brzegi Dolne	2018-10-04	4247	100,00	150000	1500,00	1568,85
5	Ustrzyki D. – G	Łodyna	2018-10-10	1436	83,00	95000	1144,58	1197,12
6C	Ustrzyki D. – G	Hoszów	2018-07-06	2291	107,00	205000	1915,89	2013,60

Opis nieruchomości przyjętych do wyceny:

Nieruchomość A – nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną o powierzchni 3979m² zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym o konstrukcji murowanej. Obiekt jednokondygnacyjny, z nieużytkowym poddaszem. Dach dwuspadowy kryty blachą. Stan techniczny ogółu zadowalający. Powierzchnia zabudowy wynosi 102,00m². Działka posiada kształt zbliżony do prostokąta, dający możliwość bardzo dobrego zagospodarowania. Teren niemal płaski. Dojazd drogą asfaltową prowadzącą przez miejscowość. Grunt ogrodzony, zadbane. Na gruncie znajduje się również murowany budynek gospodarczy, w złym stanie technicznym. Zagospodarowanie terenu dobre. Lokalizacja zadowalająca.

Ocena cech nieruchomości					
Lokalizacja	Stan techniczny budynku	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia gruntu	Zagospodarowanie terenu	Ukształtowanie terenu
zadowalająca	zadowalający	b. dobra	zadowalająca	dobrze	b. dobre

Nieruchomość B – nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną o powierzchni 4247m² zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym o konstrukcji murowanej. Obiekt jednokondygnacyjny, z nieużytkowym poddaszem, częściowo podpiwniczony. Dach o konstrukcji drewnianej kryty blachą. Stan techniczny ogółu dobry. Powierzchnia zabudowy wynosi 100,00m². Działka posiada kształt zbliżony do prostokąta, dający możliwość bardzo dobrego zagospodarowania. Teren nieznacznie nachylony na stronę południową. Dojazd wąską drogą asfaltową. Grunt częściowo ogrodzony, w części niezabudowanej porośnięty koszonymi trawami. Na gruncie posadowione są również dwa drewniane budynki gospodarcze. Zagospodarowanie terenu dobre. Lokalizacja dobra.

Ocena cech nieruchomości					
Lokalizacja	Stan techniczny budynku	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia gruntu	Zagospodarowanie terenu	Ukształtowanie terenu
dobra	dobry	b. dobra	zadowalająca	dobre	dobre

Nieruchomość C – nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną o powierzchni 2291m² zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym o konstrukcji murowanej. Obiekt jednokondygnacyjny z nieużytkowym strychem, niepodpiwniczony. Dach dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną. Stan techniczny ogółu dobry. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 107,00m². Działka posiada kształt zbliżony do trapezu, jednakże dający możliwość dobrego zagospodarowania. Teren niemal płaski. Dojazd drogą główną prowadzącą przez miejscowość. Grunt ogrodzony, trawnik koszony. Zagospodarowanie terenu dobre. Lokalizacja dobra.

Ocena cech nieruchomości					
Lokalizacja	Stan techniczny budynku	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia gruntu	Zagospodarowanie terenu	Ukształtowanie terenu
dobra	dobry	b. dobra	dobra	dobre	b. dobre

2.6.2. Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości, wyniki obliczeń

⇒ Działka ewidencyjna nr 48 – obręb Ropienka

Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Lokalizacja	zadowalająca	zadowalająca	dobra	dobra
2	Stan techniczny budynku	dobry	zadowalający	dobry	dobry
3	Powierzchnia zabudowy	b. dobra	b. dobra	b. dobra	b. dobra
4	Powierzchnia gruntu	dobra	zadowalająca	zadowalająca	dobra
5	Zagospodarowanie terenu	dobre	dobre	dobre	dobre
6	Ukształtowanie terenu	dobre	b. dobre	dobre	b. dobre

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$C_{\max} = 2013,60 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 1042,50 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 971,10 \text{ zł/m}^2$$

Wartość współczynników korygujących oraz kwotowy wpływ danej cechy ukazano w kolejnej tabeli.

Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Lokalizacja	30%	291,33	0,00	-145,67	-145,67
Stan techniczny budynku	25%	242,77	121,39	0,00	0,00
Powierzchnia zabudowy	20%	194,22	0,00	0,00	0,00
Powierzchnia gruntu	10%	97,11	48,56	48,56	0,00
Zagospodarowanie terenu	10%	97,11	0,00	0,00	0,00
Ukształtowanie terenu	5%	48,56	-24,28	0,00	-24,28
Suma	100%	971,10	145,67	-97,11	-169,95
Cena zł/m ²			1217,83	1568,85	2013,60
Wartość po poprawkach			1363,50	1471,74	1843,65
Średnia wartość 1m²			1559,63		

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 48 z obrębu Ropienka, jednostki ewidencyjnej Ustrzyki Dolne – obszar wiejski, wynosi:

$$W_N = 1559,63 \text{ zł/m}^2 \times 112,00 \text{ m}^2 = 174678,56 \text{ zł} \approx 175000,00 \text{ zł}$$

2.7. WYNIK KOŃCOWY, UZASADNIENIE

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 48 z obrębu Ropienka, jednostki ewidencyjnej Ustrzyki Dolne – obszar wiejski, wynosi:

Wartość rynkowa prawa własności, działka ew. nr 48	175000 zł
	STO SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY zł

Tak określona wartość rynkowa prawa do nieruchomości gruntowej mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

3. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- ⇒ Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i wymogami Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny.
- ⇒ Operat szacunkowy służy wyłącznie do określonego celu.
- ⇒ Stan techniczny nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin dla celów wyceny.
- ⇒ Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- ⇒ Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego i pozyskanych z urzędów i sądów.
- ⇒ Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na wartość oszacowanej nieruchomości.
- ⇒ Wyceniona wartość nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- ⇒ Zastrzega się prawa autorskie do niniejszego operatu.
- ⇒ Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości ani w części bez pisemnej zgody autora.

4. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
3. Wypis z kartoteki budynków.
4. Mapa ewidencji gruntów.
5. Wydruk księgi wieczystej nr KS2E/00010475/7 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępnionego przez Ministerstwo Sprawiedliwości.
6. Polisa ubezpieczeniowa odpowiedzialności cywilnej zawodowej.