

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI

NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ ZABUDOWANEJ

położonej w miejscowości Ligota Mała 1, obręb Ligota Wołczyńska,

gmina Wołczyn, pow. kluczborski, woj. opolskie

na dz. ew. nr 30, 62, 63, arkm 6

o pow. łącznej 3,0600 ha

KW nr OP1U/00017941/0

Zlecenie KM 2273/13

Wartość rynkowa (ogółem): 275.000 zł.

słownie: dwieście siedemdziesiąt pięć tys. zł.

.

DATA WYCENY:

28 sierpnia 2014 r.

SPORZĄDZIŁ:

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI	
1.	Gmina: Wołczyn Miejscowość: Ligota Mała, Ulica/nr: 1 Obręb: Ligota Wołczyńska, ark.m. 6, Działka: nr 30, 62, 63 Powierzchnia: 3,0600 ha Nieruchomość: KW nr OP1U/00017941/0
2.	Cel wyceny jako podstawy do egzekucji należności pieniężnej przez Komornika Sądowego
3.	Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości <u>właściciel</u> : Arkadiusz Koziński
4.	Rodzaj nieruchomości rolna, zabudowana: -dz. nr 30 o pow. 0,2600 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym, o pow. użytkowej 220 m2 oraz budynkami gosp. o pow. 215 m2 plus wiata o pow. 140 m2 -dz. nr 62 i 63 rolne, niezabudowane o pow. ogólnej 2,8000 ha
5.	Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego/studium -brak aktualnego planu, wg studium: cz. nr 30 na pow. ca 0,1900 ha MN-zabudowa mieszkaniowo-usługowa o przeważającej zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej, pozostała cz. i dz. nr 62 i 63 obszary użytków zielonych, w tym pas ca 50 m od strony południowej IT-obszary urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej
6.	Wartość rynkowa przedmiotu wyceny 275.000 zł. słownie: dwieście siedemdziesiąt pięć tys. zł.. w tym: -wartość gruntu (ogółem): 94.000 zł. -wartość zabudowań i budowli: 181.000 zł. (szczegółowo str. 11)
7.	Data określenia wartości 28.08.2014r.
8.	Data sporządzenia operatu 28.08.2014r.
9.	Podpis autora operatu:

ZAWARTOŚĆ OPERATU.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	str. 3
2. CEL WYCENY	str. 3
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE	str. 3
4. DATY	str. 4
5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY	str. 4
6. SPOSÓB WYCENY	str. 7
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str. 7
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	str. 9
10.KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	str. 12
10. ZAŁĄCZNIKI-dok. zdjęciowa	str. 13
-wykaz właścicieli i władających	
-mapa ewidencyjna	
-wydruk z księgi wieczystej (podsystemu elektronicznego MS)	

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomości rolnej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczymi, na dz. nr 30, 62, 63 o pow. łącznej 3,0600 ha, położone w miejscowości Ligota Mała 1, obręb Ligota Wołczyńska, gmina Wołczyn, pow. kluczborski, woj. opolskie, KW nr OP1U/00017941/0.

Zakres obejmuje oszacowanie wartości rynkowej w/w prawa przedmiotowej nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WR)

2. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do w/w nieruchomości jako podstawy do egzekucji należności pieniężnej przez Komornika Sądowego.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE

3.1. Podstawa formalna

Umowa-zlecenie nr KM 2273/13 Komornika Sądowego Macieja Kaczmarzyka przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku z 25-06- 2014r.

3.2. Podstawy materialno-prawne

3.2.1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603, z póź. zmianami)

3.2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207 poz. 2109, z póź. zmianami)

3.2.3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny z późniejszymi zmianami.

3.2.4. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. Nr 10poz. 52 z późniejszymi zmianami)

3.2.5. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Inspekcja na gruncie przeprowadzona w dniu 07.02.2013 r. w obecności Arkadiusza Kozińskiego
- Informacja z księgi wieczystej z podsystemu elektronicznego MS, KW nr OP1U/00017941/0
- Wykaz właścicieli i władających.
- Mapa ewidencyjna.
- Informacja z kartoteki budynków
- Informacja o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Dane o transakcjach nieruchomości podobnych.

4. DATY

Data określenia wartości: 28.08.2014 r.

Data sporządzenia wyceny 28.08.2014r.

Data oględzin przedmiotu wyceny i określenia stanu: 04.08.2014 r.

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1 Stan prawny

Na podstawie danych zawartych w księdze wieczystej nr OP1U/00017941/0 (na podstawie badania księgi wieczystej z podsystemu elektronicznego MS) wynika, że:

- właścicielem nieruchomości położonej w obrębie Ligota Wołczyńska, gmina Wołczyn, pow. kluczborski, woj. opolskie, na dz. ew. nr 30, 62, 63 o pow. łącznej 3,0600 ha, stanowiącej gospodarstwo rolne z zabudowaniami jest Arkadiusz Koziński
dział III--ostrzeżenie o wszczęciu postępowania egzekucyjnego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Rewiru II oraz inne wpisy
-dział IV-wpis hipoteki
(zgodnie z zał. wydrukiem)

5.2.Stan techniczno-użytkowy

5.2.1.Położenie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wsi Ligota Mała 1, gmina Wołczyn, pow. kluczborski, woj. opolskie, ca 4 km od miasta Wołczyn, poza głównymi szlakami komunikacyjnymi

Dz. 30 o pow. 0,2600 ha, rolna zabudowana, użytki B-RIVb-0,1900 ha, RIVb-0,0700 ha, położona w terenie rolnym zabudowanym, o przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową, jednorodziną, na skraju wsi przy drodze asfaltowej, kształt działki regularny, zbliżony do trapezowego, teren równy, sąsiaduje z gruntami rolnymi niezabudowanymi od strony poł.-wsch., zabudowa zagrodowo-mieszkaniowa od strony półn.-zach., w cz. jest zabudowana siedliskiem gospodarstwa rolnego (na pow. gruntu 0,1900 ha) składającego się z budynku mieszkalnego, budynku stodoły, obory, wiaty, ogrodzona płotem betonowym, ażurowym, pozostała cz. rolna (pow. 0,0700 ha) jest nieużytkowana, zaplecze działki siedliskowej, położenie w pasie o przeznaczeniu IT-obszary urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej

Uzbrojenie terenu stanowi sieć elektryczna, wodociągowa, dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej..

Dz. nr 62 i 63 o pow. ogólnej 2,8000 ha, położone w bezpośrednim sąsiedztwie dz. nr 30, od strony południowej, dz. nr 62 o pow. 2,7500 ha, użytki: RIVa-2,1100 ha, RIVB-0,5400 ha, RV-0,1000 ha, dz. nr 63-pow. 0,0500 ha, użytki: RIVa-0,0200 ha, RIVb-0,0200 ha, w-0,0100 ha, grunt użytkowany rolniczo, w średniej kulturze rolnej, sąsiedztwo stanowią grunty rolne, niezbudowane, dojazd drogą polną.

5.3. Opis techniczny budynków

Opis istniejących na gruncie budynków:

(opisu budynków dokonano na podstawie wizualizacji w czasie oględzin w zakresie: powierzchni, konstrukcji, stopnia zużycia)

-stopień zużycia określono w odniesieniu do skali procentowej i opisu zawartej w tab. przedstawionej poniżej)

Tab. ¹

Lp.	Procentowe zużycie tech. budynku [%]	Kryterium oceny elementu/budynku
1	b.dobry 0- 10	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) Jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości w budowanych materiałach odpowiadają wymogom normowym
2.	dobry 11 - 25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
3.	średni 26 - 50	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji
4.	zadawalający 51 - 60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny
5.	zły 61-70	W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont, kapitalny.
6.	awaryjny pow. 70	Budynek nadaje się do likwidacji

1.Przedmiot wyceny: Budynek mieszkalny na dz. nr 30

-pow. zabudowy-140 m²

-pow. użytkowa-220 m²

-rok budowy 1979

Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, murowany z bloczków żwirobetonowych, tynk zew. cem.-wap., wew. cem.-wap. malowany, stropy betonowe, stropodach betonowy, kryty

¹ Ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego budynku wg CUTOB-PZITB (Centrum Usług Techniczno-Organizacyjnych Budownictwa Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budowlanych)

papą, okna w ramach PCV, podłogi parkiet, płytki ceramiczne, instalacje wew.: elektr., wod., kanalizacja do szamba, centralne ogrzewanie tradycyjne na paliwo stałe ekogroszek

Na podstawie oględzin stopień zużycia określono na poziomie 55% i zakwalifikowano jako zadawalający w przyjętej skali, funkcjonalność przeciętna

program użytkowy: 4 pokoje, korytarz, łaz/wc, strych nieużytkowy,

Budynek zamieszkały, program użytkowy:

parter: 2 pokoje, kuchnia, łazienka/wc, korytarz, holl,

piętro: 4 pokoje, komunikacja, łaz./wc

piwnica: kotłownia, korytarz, pom. gosp., garaż

Na podstawie oględzin stopień zużycia określono jako średni w przyjętej skali, funkcjonalność średnia.

Opis zabudowań gospodarczych

Stanowią zabudowania, siedliska gospodarstwa rolnego składające się z budynków produkcyjno-gospodarczych dla rolnictwa.

-dane metrykalne (na podstawie wypisu z kartoteki budynków, oględzin w terenie):

-budynek obory (byłej) -pow. zabudowy-106 m², użytkowa 80 m²

budynek jednokondygnacyjny, z roku 1930, w cz. z poddaszem użytkowym, międzystropem Kleina na szynach, murowany, posadzki betonowe, dach drewniany kryty dachówką cementową, 2 bramy metalowe, uchylne, inst. wew. elektr.

Na podstawie oględzin stopień zużycia określono na poziomie 55% i zakwalifikowano jako zadawalający w przyjętej skali.

-budynek stodoły (byłej) -pow. zabudowy-169 m², użytkowa 135 m²

budynek jednokondygnacyjny, z roku 1930, filary murowane, ściany z cegły i bloczków żwirobotonowych, posadzki betonowe, dach drewniany kryty dachówką cementową, bramy drewniane, w cz. przeszklone, inst. wew. elektr., międzystrop podwieszany z płyt OSB Budynek aktualnie wykorzystywany jako warsztat samochodowy.

Na podstawie oględzin stopień zużycia określono na poziomie 55% i zakwalifikowano jako zadawalający w przyjętej skali.

-wiata -pow. zabudowy-100 m²

z roku 1930, ściana tylna, murowany z bloczków żwirobotonowych, konstrukcja słupowa, stropdach drewniany kryty blachą falista, posadzka betonowa.

Na podstawie oględzin stopień zużycia określono na poziomie 55% i zakwalifikowano jako zadawalający w przyjętej skali.

5.4 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Brak aktualnego planu, wg studium: cz. nr 30 na pow. ca 0,1900 ha MN-zabudowa mieszkaniowo-usługowa o przeważającej zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej, pozostała cz. i dz. nr 62 i 63 obszary użytków zielonych, w tym pas ca 50 m od strony południowej IT-obszary urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej

6. SPOSÓB WYCENY

6.1. Rodzaj określonej wartości

W wyniku przeprowadzonych obliczeń oszacowano Wartość Rynkową dla Aktualnego sposobu użytkowania (WR)-ze względu na złożoność zagospodarowania, nieruchomości została podzielona na cz. części funkcjonalne:

I-działka siedliskowa zabudowana, nr 30, o pow. 0,2600 ha

II-dz.nr 62, 63, grunt rolny niezabudowany (przeznaczenie tereny użytków rolnych) na pow. gruntu 2,8000 ha,

6.2. Zastosowane podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z rozporządzeniem 3.2.2. operatu dla określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe.

Zgodnie z ustawą 3.2.1. operatu „Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych 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.

Do określenia wartości rynkowej służą dwa podejścia: porównawcze i dochodowe.

Z uwagi na znane ceny i ilość transakcji nieruchomości podobnych pod względem techniczno-użytkowym do wycenianej wybrano zabudowanej podejście porównawcze, metodę porównywania nieruchomości parami, jako jednostkę porównawczą dla cz. zabudowanej przyjęto pow. użytkową zabudowań P_{uz} z uwzględnieniem budowli, infrastruktury tech. uzbrojenia terenu oraz prawem do gruntu, dla rolnych niezabudowanych 1 ha gruntu, dla gruntu budowlanego-1 m² pow. gruntu.

7 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analizę rynku nieruchomości dokonano w celu ustalenia transakcji nieruchomości podobnych (pod względem charakteru, lokalizacji, standardu, stanu techniczno-użytkowego) do wycenianej.

Jako obszar rynku wybrano rynek lokalny –pow. Namysłów i sąsiedni Kluczbork

- okres badania: 2013-2014

- rodzaj nieruchomości – nieruchomości zabudowane, budynkami mieszkalnymi, jednorodzinnymi, siedliska gospodarstw rolnych, rolne i gruntowe niezabudowane,

W wybranym okresie i obszarze zanotowano następujące transakcje podobne:

Tab. 1 Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, jednorodzinnymi

Ozn. nieruchomości	Data transakcji	Położenie	Powierzchnia działki [ha]	Opis zabudowań	Cena transakcji zł.	Cena 1m ² (pow. użytkowej bud. miesz.)
1	12-06-2014	Roszkowice gm. Byczyna	dz. nr 208/4 o pow. 0,3082 ha	Budynek mieszkalny, piętrowy, podpiwniczony, z roku 1930 r., 5-izbowy, kryty dachówką, o pow. uż. 126,24 m ² + bud. gosp.	150.000	1188

2	28-01-2014	Szymonków gm. Wołczyn	dz. nr 607 o pow. 0,7900 ha	Budynek mieszkalny, piętrowy, podpiwniczony, z roku 1930 r., 6- izbowy, kryty dachówką, o pow. uż. 150 m ² +6 bud. gosp.	150.000	1000
3	21-10-2013	Krzywizna gm. Kluczbork	dz. nr 235 o pow. 0,1300 ha	Budynek mieszkalny, piętrowy, podpiwniczony, z roku 1960 r., 6- izbowy, kryty dachówką, o pow. uż. 270 m ² +5 bud. gosp.	207.500	769
4	03.12.2013	Jasienie gm. Kluczbork,	Dz. nr 726/88, 733/88 pow. 0,0777 ha	Budynek mieszkalny, piętrowy, podpiwniczony, z roku 1993 r., 5- izbowy, kryty blachą, o pow. uż. 140 m ²	260.000	1857
5	26.08.2013	Byczyna, ul. Borkowska	Dz. nr 333, pow. 0,1557 ha	Budynek mieszkalny z lat 1980 r., 8-izbowy, kryty papą o pow. uż. 208 m ² +gosp. o pow. 45 m ²	330.000	1586
6	23.10.2013	Borkowice gm. Kluczbork,	Dz. nr 462/2, pow. 0,1280 ha	Budynek mieszkalny, piętrowy, podpiwniczony, z roku 1960 r., 5- izbowy, kryty dachówką, o pow. uż. 150 m ² +bud. gosp.	230.000	1533

Do bezpośredniego porównania wybrano nier. ozn. jako 2, 3, 5 jako najbardziej podobne.

Określenia wartości wybranych cech rynkowych dokonano bezpośrednio w tab. oszacowania wartości rynkowej.

Tab.2 Dane transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-zagrodową:

Lp.	Data transakcji	Położenie	Powierzchnia [m ²]	Cena transakcji [zł.]	Cena 1 mkw
1	2014-05-08	Skałagi gm. Wołczyn	991	17.000	17,15
2	2014-04-09	Domaszowice gm. Domaszowice	1301	28.000	21,52
3	2013-01-10	Siemysłów gm. Domaszowice	1150	17.000	14,78
4	2014-04-22	Jastrzębie gm. Namysłów	2373	55.350	23,32
5	2014-01-07	Bażany gm. Kluczbork	980	20.000	20,41
6	2013-12-11	Baków gm. Kluczbork	2446	40.000	16,35
7	2013-08-21	Łowkowice gm. Kluczbork	2550	45.000	17,65
8	2013-05-17	Kuniów gm. Kluczbork	1551	25.000	16,12
9	2013-04-19	Baków gm. Kluczbork	4108	100.000	24,34
10	2013-04-15	Ligotka gm. Namysłów	4300	70000	16,28
			cena	średnia	18,80

Tab.3 Dane transakcyjne gruntów rolnych, niezabudowanych (dla gm. Wołczyn)

Lp.	Data transakcji	Obręb	Cena transakcji	Powierzchnia grunt [ha]	Cena 1 ha
1	2014-06-13	Gierałcice	30000	3,0874	9717
2	2014-04-40	Szum	5000	0,7498	6668
3	2014-04-17	Szymonków	33000	4,1000	8049
4	2014-04-01	Świniary Wielkie	13000	0,5100	25490
5	2014-02-28	Brzezinki	6600	1,2500	5280
6	2014-03-04	Świniary Wielkie	9000	0,7800	11538
7	2014-02-08	Krzywiczyny	60000	2,7900	21505
8	2014-01-10	Szymonków	75000	5,0502	14851
9	2014-01-10	Gierałcice	85000	2,9600	28716
10	2014-07-03	Szymonków	16200	0,5500	29455
			cena	średnia	16127

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Dla dokonania analizy zostały przyjęto następujące założenia:

- rodzaj określanej wartości rynkowej - dla aktualnego sposobu użytkowania,
- rodzaj rynku niezbędnego do wyceny: nieruchomości zabudowane, budynkami mieszkalnymi, jednorodzinnymi, siedliska gospodarstw rolnych, rolne i gruntowe niezabudowane
- obszar rynku – pow. Namysłów i sąsiedni Kluczbork
- okres badania cen – rok 2013-2014 r.,

8.1 Oszacowanie wartości nieruchomości rynkowej nieruchomości W_{GR-I}^N zabudowane siedlisko, dz. nr 30, na pow. gruntu 0,2600 ha.

Wybór rynkowych cech nieruchomości i ustalenie ich wag:

1. położenie- lokalizacja	30%
2. wlk. gruntu	10%
3. stan techniczny bud. mieszk.	30%
4. stan zagospodarowania	30%
	suma= 100%

Cechy i ich wagi zostały ustalone z obserwacji rynku w przyjętym obszarze, gdzie w wybranym okresie badania cen nieruchomości zanotowano (w stosunku do jednostki porównawczej tj. pow. użytkowej $P_{uz.}$, bud. mieszk. tab. 1):

cenę minimalną	$C_{min} - 769 \text{ zł/m}^2$
cenę maksymalną	$C_{max} - 1857 \text{ zł/m}^2$

Określenie zakresu kwotowego cech rynkowych:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1857 - 769 \cong 1088 \text{ zł.}$$

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| 1. położenie- lokalizacja | 30% z $\Delta C=326,4$ |
| 2. wielkość gruntu | 10% z $\Delta C=108,8$ |
| 3. stan techniczny bud. mieszk. | 30% z $\Delta C=326,4$ |
| 4. stan zagospodarowania | 30% z $\Delta C=326,4$ |

Do wybranych cech zastosowano następujące zestopniowanie:

Lp.	Cecha	Zestopniowanie
1	położenie (w stosunku do odl. do miasta, sąsiedztwa, głównych dróg, dostęp)	dobre, średnie, przeciętne
2	wielkość gruntu	duża >20 arów, średnia (20-10), Mała (do 10 arów),
4	stan techniczny bud. mieszk.	Dobry, średni, zadawalający, (trzystopniowy wg przyjętej skali tab. str. 5)
5	stan zagospodarowania (stan istniejących zabudowań gosp., budowli)	Dobry, średni, przeciętny

Tabela - porównawcza-określenia wartości rynkowej (dla dz. nr 30 na pow. 0,2600 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gosp.)

Cechy	Zakres kwotowy w zł.	Nieruch. do wyceny X (cechy)	Zestawienie porównania parami z tab. 1 i obl. poprawek w stosunku do nier. wycenianej					
			2	pop w zł. X-2	3	pop w zł X-3	5	pop w zł X-5
położenie- lokalizacja	326,4	średnie	przeciętne	+163,2	średnie	0	dobre	-163,2
wielkość gruntu	108,8	duża	duża	0	średnia	+54,4	średnia	+54,4
stan techniczny bud. mieszk	326,4	średni	średni	0	średni	0	dobry	-163,2
stan zagospodarowania	326,4	średni	średni	0	średni	0	dobry	-163,2
Razem poprawki				+163,2		+54,4		-435,2
Wartości po poprawkach			1163,2		823,4		1150,8	
Oszacowana wartość jednostki porównawczej nieruchomości:			3137,4/3 \cong 1045 zł./m ²					
obliczenie wartości rynkowej prawa własności. dz. nr 30 nieruchomości zabudowanej			$W_{GR-I}^N = \text{wlk. } P_{uz} \times \text{wart. } 1 \text{ m}^2 = 220 \times 1045 = 229.900 \cong \mathbf{230.000 \text{ zł.}}$ <p>w tym wartość gruntu \cong: 49.000 zł. (wg średniej ceny z tab. 2) wartość zabudowań = 230.000 - 49.000 = 181.000 zł.</p>					

Oszacowana wartość stanowi wartość rynkową brutto.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości rynkowej nieruchomości W^N_{GR-II} -rolnej, niezabudowanej, na dz. nr 62 i 63 o pow. 2,8000 ha

Wycenę nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, wg średniej ceny z tab. 3

$$W^N_{GR-II} = 2,8000 \text{ ha} \times 16.127 \text{ zł./ha} \cong \mathbf{45.000 \text{ zł.}}$$

8.3 OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI OGÓŁEM

$$W^N = W^N_{GR-I} + W^N_{GR-II} = 230.000 + 45.000 = \mathbf{275.000 \text{ zł.}}$$

słownie: dwieście siedemdziesiąt pięć tys. zł.

w tym:

-wartość gruntu (ogółem rolny i pod zabudowaniami): 94.000 zł.

-wartość zabudowań (ogółem): 181.000 zł.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat może być wykorzystany jedynie w zakresie i celu określonym w pkt. 2 operatu.
2. Przeprowadzona analiza rynku lokalnego pozwala mi sądzić, że oszacowana wartość nieruchomości w określonym zakresie jest prawdziwa i może stanowić podstawę zgodnie z celem wyceny.
3. Określenie stanu technicznego obiektów budowlanych nie stanowi ich ekspertyzy technicznej.
4. Operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.
5. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Zasadami Wyceny stosowanymi przez rzeczoznawców majątkowych.

Olesno 28.08.2014 r.

AUTOR OPRACOWANIA

DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA –widok na budynek mieszkalny z zew. na dz. nr 30



DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA- wnętrze budynku mieszkalnego



DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA- widok na budynki gospodarcze na dz. nr 30



zdj. widok na budynek stodoły



zdj. widok na budynek obory



zdj. widok na wiatę

DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA- widok na dz. nr 62 i 63-rolne, niezabudowane

