



---

**Operat szacunkowy wartości  
rynkowej nieruchomości gruntowej  
zabudowanej/niezabudowanej**

---

**Chomęciska Małe 8 gm. Stary Zamość dz. 266  
Majdan Sitaniecki gm. Stary Zamość  
dz. 535, 742, 750**

---

Zakres opracowania obejmuje:

— wg stanu na dzień wizji lokalnej:

- ❖ udział w wysokości 1/2 w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wydzielonej działki gruntu nr ew. 266 o powierzchni 2700 m<sup>2</sup>, obręb 0003 – Chomęciska Małe
- ❖ udział w wysokości 1/2 w prawie własności części składowych gruntu w postaci drewnianego budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą i zabudową towarzyszącą
- ❖ prawo własności gruntu tj. geodezyjnie wydzielonej działki gruntu nr ew. 535 o powierzchni 2800 m<sup>2</sup>, obręb 0005 – Majdan Sitaniecki
- ❖ udział w wysokości 1/4 w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wydzielonych działek gruntu nr ew. 742 i 750 o łącznej powierzchni 15900 m<sup>2</sup>, obręb 0005 – Majdan Sitaniecki




**Sporządziła:**  
**Karolina Anna Tańska**  
**Rzeczoznawca Majątkowy Nr upr. MliR 6097**  
**22-400 Zamość, ul. Odrodzenia 7 lok. 116**

**Zamość, dnia 31 października 2022 r.**

---

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis i określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe obejmująca zabudowane i niezabudowane działki gruntu położone w msc. Chomęciska Małe i Majdan Sitaniecki, gmina Stary Zamość, powiat zamojski, województwo lubelskie. Działka gruntu nr ew. 266 o powierzchni 0.27 ha położona pod adresem Chomęciska Małe 8 zabudowana została drewnianym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z zabudową towarzyszącą. Działka gruntu nr ew. 535 położona w obrębie Majdan Sitaniecki stanowi niezabudowane grunty orne i leśne o łącznej powierzchni 0.28 ha; niezabudowane działki gruntu nr ew. 742 i 750 położone w obrębie Majdan Sitaniecki stanowią grunty leśne o łącznej powierzchni 1.59 ha. Dla przedmiotowych nieruchomości prowadzone są przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zamościu Księgi Wieczyste Nr ZA1Z/00001843/4, ZA1Z/00030597/6 i ZA1Z/00128959/6.		
Cel wyceny	Celem wyceny jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, dla których Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgi Wieczyste Nr ZA1Z/00001843/4, ZA1Z/00030597/6 i ZA1Z/00128959/6 dla celów postępowania upadłościowego (własność stanowi skład masy upadłości Izabelli Smyk).		
Wartość rynkowa	Numer ew. działki	Wartość rynkowa [zł]	Wartość wymuszona [zł]
	266 – Chomęciska Małe – udział 1/2	105 000	85 000
	535 – Majdan Sitaniecki – udział 1/1	7 950	6 400
	742 – Majdan Sitaniecki – udział 1/4	475	375
	750 – Majdan Sitaniecki – udział 1/4	12 250	10 000
	<b>Razem</b>	<b>125 675</b>	<b>101 775</b>
Data sporządzenia	31 października 2022 r.		
Opracowała			

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	str. 2
SPIS TREŚCI	str. 3
<b>1. Określenie przedmiotu i zakres wyceny</b>	<b>str. 4</b>
1.1. Przedmiot wyceny	str. 4
1.2. Zakres wyceny	str. 4
<b>2. Określenie celu wyceny</b>	<b>str. 4</b>
2.1. Cel wyceny	str. 4
<b>3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego</b>	<b>str. 4</b>
3.1. Podstawa formalna	str. 4
3.2. Podstawy prawne	str. 5
3.3. Podstawy metodologiczne	str. 5
3.4. Źródła danych merytorycznych	str. 5
<b>4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości</b>	<b>str. 6</b>
<b>5. Określenie stanu nieruchomości</b>	<b>str. 6</b>
5.1. Lokalizacja i sąsiedztwo	str. 6
5.2. Stan prawny nieruchomości	str. 7
5.3. Ewidencja gruntów	str. 10
5.4. Dostęp do drogi publicznej	str. 12
5.5. Opis działek	str. 12
5.6. Opis techniczno-użytkowy budynków	str. 14
5.7. Przeznaczenie w planie miejscowym	str. 15
<b>6. Określenie sposobu wyceny</b>	<b>str. 17</b>
6.1. Rodzaj określanej wartości	str. 17
6.1.1. Wartość rynkowa	str. 17
6.2. Wybór podejście, metody i techniki	str. 17
6.3. Charakterystyka metody korygowania ceny średniej	str. 17
<b>7. Analiza i charakterystyka rynku</b>	<b>str. 19</b>
7.1. Charakterystyka rynku	str. 19
7.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych – zabudowa zagrodowa	str. 22
7.3. Rynek nieruchomości stanowiących grunty orne	str. 24
7.4. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych – lasy	str. 25
7.5. Wybór cech rynkowych	str. 26
<b>8. Określenie wartości nieruchomości</b>	<b>str. 27</b>
8.1. Określenie wartości zabudowanej nieruchomości zabudowanej w stanie na dzień wizji lokalnej	str. 27
8.2. Określenie wartości rynkowej części działki niezabudowanej stanowiącej grunty orne – działka nr ew. 535	str. 28
8.3. Określenie wartości rynkowej działek gruntu stanowiący lasy	str. 30
<b>9. Wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży</b>	<b>str. 31</b>
<b>10. Wartość udziału w prawie własności nieruchomości</b>	<b>str. 32</b>
<b>11. Klauzule i zastrzeżenia</b>	<b>str. 33</b>
<b>12. Załączniki</b>	<b>str. 35</b>

## 1. Określenie przedmiotu i zakres wyceny

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe obejmująca zabudowane i niezabudowane działki gruntu położone w msc. Chomęciska Małe i Majdan Sitaniecki, gmina Stary Zamość, powiat zamojski, województwo lubelskie. Działka gruntu nr ew. 266 o powierzchni 0.27 ha położona pod adresem Chomęciska Małe 8 zabudowana została drewnianym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z zabudową towarzyszącą. Działka gruntu nr ew. 535 położona w obrębie Majdan Sitaniecki stanowi niezabudowane grunty orne i leśne o łącznej powierzchni 0.28 ha; niezabudowane działki gruntu nr ew. 742 i 750 położone w obrębie Majdan Sitaniecki stanowią grunty leśne o łącznej powierzchni 1.59 ha.

Dla przedmiotowych nieruchomości prowadzone są przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zamościu **Księgi Wieczyste Nr ZA1Z/00001843/4, ZA1Z/00030597/6 i ZA1Z/00128959/6.**

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres opracowania obejmuje:

— wg stanu na dzień wizji lokalnej:

- ❖ udział w wysokości 1/2 w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu nr ew. 266 o powierzchni 2700 m<sup>2</sup>, obręb 0003 – Chomęciska Małe
- ❖ udział w wysokości 1/2 w prawie własności części składowych gruntu w postaci drewnianego budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą i zabudową towarzyszącą
- ❖ prawo własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu nr ew. 535 o powierzchni 2800 m<sup>2</sup>, obręb 0005 – Majdan Sitaniecki
- ❖ udział w wysokości 1/4 w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionych działek gruntu nr ew. 742 i 750 o łącznej powierzchni 15900 m<sup>2</sup>, obręb 0005 – Majdan Sitaniecki.

## 2. Określenie celu wyceny

### 2.1. Cel wyceny

Celem wyceny jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych, dla których Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgi Wieczyste Nr ZA1Z/00001843/4, ZA1Z/00030597/6 i ZA1Z/00128959/6 dla celów postępowania upadłościowego (własność stanowi skład masy upadłości Izabelli Smyk).

## 3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego

### 3.1. Podstawa formalna

Zlecenie wyznaczonego syndyka w osobie Tomasza Szadkowskiego (licencja doradcy restrukturyzacyjnego nr 1263) zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych sygn. akt IX GU 836/221 "of".



### 3.2. Podstawy prawne

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

### 3.3. Podstawy metodologiczne

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

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna i obmiar z natury przeprowadzone w dniu 18 października 2022 r.
- Badanie zapisów w Księgach Wieczystych nr ZA1Z/00001843/4, ZA1Z/00030597/6 i ZA1Z/00128959/6 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Zamościu, Wydział VI Ksiąg Wieczystych przeprowadzone dnia 31 października 2022 r.
- Informacje o działkach poprzez System Informacji Przestrzennej Powiatu Zamojskiego
- System Informacji Przestrzennej Gminy Stary Zamość
- Dane z serwisu internetowego www.geoportal.gov.pl w zakresie danych przestrzennych wchodzących w skład państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
- Rejestr cen i wartości nieruchomości gruntowych prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Zamościu
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

#### 4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- Data sporządzenia wyceny: **31 października 2022 r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **31 października 2022 r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:  
**18 października 2022 r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **18 października 2022 r.**

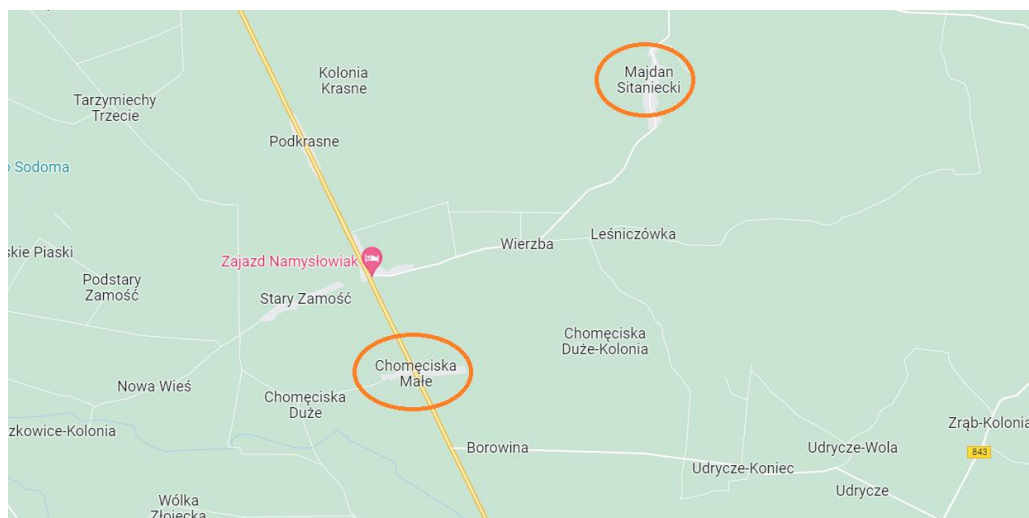
#### 5. Określenie stanu nieruchomości

##### 5.1. Lokalizacja i sąsiedztwo

Szacowane nieruchomości położone są w msc. Chomęciska Małe i Majdan Sitaniecki w gminie wiejskiej Stary Zamość, w powiecie zamojskim w południowej części województwa lubelskiego. Gmina Stary Zamość w północnej części powiatu zamojskiego usytuowana jest wzdłuż drogi krajowej DK17 na odcinku Zamość – Lublin. Zamieszkiwana przez ponad 5 tyś. osób zajmuje powierzchnię 97.19 km<sup>2</sup> (w tym użytki rolne – 75%; użytki leśne – 19%), co stanowi ca 5.19% powiatu. Gmina obejmuje 19 sołectw; gminy sąsiednie to Izbica, Nielisz, Skierbieszów oraz Zamość. Położenie wzdłuż drogi krajowej DK74 umożliwia korzystny dojazd do miasta Zamość odległego o ca 12 km i stanowiącego siedzibę władz powiatu oraz głównych pracodawców w regionie. Gmina Stary Zamość graniczy m.in. z gminą Zamość otaczającą pierścieniem miasto Zamość. Stary Zamość ma korzystne położenie komunikacyjne. Wpływa na to przede wszystkim droga Krajowa E 17, która łączy Warszawę poprzez Lublin, Zamość, Tomaszów Lubelski do przejścia granicznego z Ukrainą w Hrebennem oraz droga wojewódzka nr 843 relacji Zamość – Skierbieszów przebiegająca wschodnią granicą fragmentu gminy. Położenie komunikacyjne oraz bliskie sąsiedztwo Zamościa to ważne atuty gminy Stary Zamość. Jest to zachęta dla inwestorów kierujących swoją ofertą na wschód. Bliska odległość od Roztocza może być wykorzystywana turystycznie, dlatego również potencjalni turyści mają ułatwiony dojazd.

Zabudowana działka położona w msc. Chomęciska Małe usytuowana jest w pośredniej części wsi w pierwszej linii zabudowy od drogi krajowej w sąsiedztwie lekko rozproszonej zabudowy skupionej wzdłuż drogi w sąsiedztwie niezabudowanych gruntów rolnych i leśnych. Niezabudowane działki gruntu stanowiące grunty orne i leśne położone są w większych kompleksach gruntów o podobnym przeznaczeniu i charakterze.

##### *Lokalizacja ogólna nieruchomości*



Nieruchomość gruntowa zabudowana i niezabudowana  
Chomęciska Małe 8 gm. Stary Zamość – działka nr ew. 266  
Majdan Sitaniecki gm. Stary Zamość – działki nr ew. 535, 742, 750

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości – działki nr ew. 266 – Chomęciska Małe 8



## 5.2. Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej obejmującej działkę gruntu nr ew. 266 i stanowiącej przedmiot wyceny Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zamościu prowadzi **Księgę Wieczystą nr ZA1Z/00001843/4**.

W poszczególnych działach **Księgi Wieczystej nr ZA1Z/00001843/4** zapisano – według stanu z dnia 31 października 2022 roku:

Tabela 1. Podstawowe dane zawarte w księdze wieczystej ZA1Z/00001843/4

<b>Nr księgi wieczystej</b>	<b>ZA1Z/00001843/4</b>
<b>Położenie (dział I)</b>	<i>numer działki: 266 województwo: lubelskie powiat: zamojski gmina: Stary Zamość miejscowość: Chomęciska Małe obszar całej nieruchomości: 0.2700 ha komentarz do migracji: sposób korzystania – grunt orny, teren zabudowany na roli</i>
<b>Spis praw</b>	<i>Wolny od wpisów</i>
<b>Właściciel/e (dział II)</b>	<i>Ewa Orzeł c. Stanisława i Emilii PESEL 58100712008 – w udziale 1/2 oraz Barbara Irena Iwanicka c. Stanisława i Emilii PESEL 48071505145 – w udziale 1/2* podstawa wpisu: umowa darowizny Rep A 1164/04 z dnia 1 marca 2004 r. oraz umowa darowizny Rep A 3220/2019 z dnia 4 września 2019 r.*</i>
<b>Obciążenia</b>	<i>Dział III – zawiera wpisy: <u>ograniczone prawo rzeczowe o treści: nieodpłatne, dożywotnie użytkowanie na udziale Barbary Ireny Iwanickiej wynoszącym 1/2 części we współwłasności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Chomęciskach Małych, gmina Stary Zamość, oznaczonej numerem działki 266 o powierzchni 0.27 ha, polegające na prawie używania i pobierania pożytków**</u> podstawa wpisu: umowa ustanowienia użytkowania Rep A 3220/2019 z dnia 4 września 2019 r.</i>

Nieruchomość gruntowa zabudowana i niezabudowana  
Chomęciska Małe 8 gm. Stary Zamość – działka nr ew. 266  
Majdan Sitaniecki gm. Stary Zamość – działki nr ew. 535, 742, 750

	<p><u>ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością: zakaz zbywania i obciążania przez Barbarę Irenę Iwanicką przysługującego jej udziału w wysokości 1/2 części we współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości Chomęciska Małe gmina Stary Zamość, oznaczonej numerem działki 266 o powierzchni 0.27 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr ZA1Z/00001843/4</u></p> <p>podstawa wpisu: postanowienie o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną w przedmiocie wniosku powoda o udzielenie zabezpieczenia zaopatrzone we wzmiankę o wykonalności – postanowienie Sądu Okręgowego w Zamościu I Wydział Cywilny sygn. akt I C 1225/21 z dnia 16 grudnia 2021 r.</p> <p>Dział IV – zawiera wpis:</p> <p>Hipoteka umowna zwykła do kwoty 2.50 (dwa 50/100) zł jako zabezpieczenie udzielonej pożyczki; pierwszeństwo: na mocy art. 1 ustawy z dnia 13 lipca 1957 roku o zabezpieczaniu pożyczek na finansowanie budownictwa mieszkaniowego Dz. U. nr 39 poz. 175 hipotece niniejszej przysługuje ustawowe pierwszeństwo przed wszystkimi innymi wierzytelnościami; inne informacje: pożyczka oprocentowana w wysokości 1% w stosunku rocznym; udzielona na budowę domu znajdującego się na niniejszej nieruchomości na warunkach określonych w zaświadczeniu Banku Inwestycyjnego Oddział w Lublinie z dnia 20 listopada 1958 roku znak Tk. złożonych do zbioru dokumentów pod nr 1.</p> <p>Wierzyciel hipoteczny: Bank Inwestycyjny Oddział w Lublinie</p> <p><u>Komentarz do migracji: projekt wykreślenia: pożyczkę w kwocie 2.50 zł (dwa 50/100) wykreślono na podstawie wniosku objętego aktem z dnia 10 kwietnia 1986 r., nr rep. 1089/86 nr Dz. KW. 1773/86 oraz zezwolenia na wykreślenie hipoteki z dnia 15 stycznia 1986 r. wydanego przez PKO Oddział I w Lublinie. wpisano dnia 24 kwietnia 1986 r.</u></p>
--	--

\*zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego w Zamościu I Wydział Cywilny z dnia 16 grudnia 2021 r. sygn. akt I C 1225/2021 umowa darowizny stanowiąca podstawę wpisu została uznana za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości Izabelli Smyk

\*\*wobec uznania za bezskuteczną umowy darowizny przyjęto, że ograniczone prawo rzeczowe pozostaje nieaktualne i nie zostało uwzględnione w wycenie

Dla nieruchomości gruntowej obejmującej działkę gruntu nr ew. 535 i stanowiącej przedmiot wyceny Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zamościu prowadzi **Księgę Wieczystą nr ZA1Z/00030597/6**.

W poszczególnych działkach **Księgi Wieczystej nr ZA1Z/00030597/6** zapisano – według stanu z dnia 31 października 2022 roku:

Tabela 2. Podstawowe dane zawarte w księdze wieczystej ZA1Z/00030597/6

<b>Nr księgi wieczystej</b>	<b>ZA1Z/00030597/6</b>
<b>Położenie (dział I)</b>	numer działki: <b>535</b> województwo: zamojskie gmina: Stary Zamość miejscowość: Majdan Sitaniecki sposób korzystania: działka gruntu obszar całej nieruchomości: 0.2800 ha
<b>Spis praw</b>	Wolny od wpisów
<b>Właściciel/e (dział II)</b>	Barbara Irena Iwanicka c. Stanisława i Emilii PESEL 48071505145* podstawa wpisu: umowa darowizny Rep A 3220/2019 z dnia 4 września 2019 r.*
<b>Obciążenia</b>	Dział III – zawiera wpisy: <u>ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością: zakaz zbywania i obciążania przez Barbarę Irenę Iwanicką przysługującego jej prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości Majdan Sitaniecki gmina Stary Zamość, oznaczonej numerem działki 535 o powierzchni 0.28 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW NR ZA1Z/00030597/6.</u>

Nieruchomość gruntowa zabudowana i niezabudowana  
Chomęciska Małe 8 gm. Stary Zamość – działka nr ew. 266  
Majdan Sitaniecki gm. Stary Zamość – działki nr ew. 535, 742, 750

	<p>podstawa wpisu: postanowienie o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną w przedmiocie wniosku powoda o udzielenie zabezpieczenia zaopatrzone we wzmiankę o wykonalności – postanowienie Sądu Okręgowego w Zamościu I Wydział Cywilny sygn. akt I C 1225/21 z dnia 16 grudnia 2021 r. Dział IV – wolny od wpisów</p>
--	--

\*zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego w Zamościu I Wydział Cywilny z dnia 16 grudnia 2021 r. sygn. akt I C 1225/2021 umowa darowizny stanowiąca podstawę wpisu została uznana za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości Izabelli Smyk

Dla nieruchomości gruntowej obejmującej działki gruntu nr ew. 742, 750 i stanowiącej przedmiot wyceny Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zamościu prowadzi **Księgę Wieczystą nr ZA1Z/00128959/6**.

W poszczególnych działkach **Księgi Wieczystej nr ZA1Z/00128959/6** zapisano – według stanu z dnia 31 października 2022 roku:

Tabela 3. Podstawowe dane zawarte w księdze wieczystej ZA1Z/00128959/6

Nr księgi wieczystej	ZA1Z/00128959/6
Położenie (dział I)	<p>numer działki: <b>742, 750</b>            identyfikator działki: <a href="#">062011 2.0005.AR 1.742</a>, <a href="#">062011 2.0005.AR 1.750</a>            obręb ewidencyjny: 0005, Majdan Sitaniecki            województwo: lubelskie            powiat: zamojski            gmina: Stary Zamość            miejscowość: Majdan Sitaniecki            sposób korzystania: Ls – lasy            obszar całej nieruchomości: 1.5900 ha</p>
Spis praw	Wolny od wpisów
Właściciel/e (dział II)	<p>Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Krasnystaw – w udziale 2/4 oraz Ewa Orzeł c. Stanisława i Emilii PESEL 58100712008 – w udziale 1/4 i Barbara Irena Iwanicka c. Stanisława i Emilii PESEL 48071505145 – w udziale 1/4*            podstawa wpisu: umowa darowizny Rep A 3220/2019 z dnia 4 września 2019 r. *</p>
Obciążenia	<p>Dział III – zawiera wpisy:  <u>ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością</u>: zakaz zbywania i obciążania przez Barbarę Irenę Iwanicką przysługującego jej udziału w wysokości 1/4 części we współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości Majdan Sitaniecki gmina Stary Zamość, oznaczonej numerem działki 742 i 750 o powierzchni 1.59 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr ZA1Z/00128959/6            podstawa wpisu: postanowienie o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną w przedmiocie wniosku powoda o udzielenie zabezpieczenia zaopatrzone we wzmiankę o wykonalności – postanowienie Sądu Okręgowego w Zamościu I Wydział Cywilny sygn. akt I C 1225/21 z dnia 16 grudnia 2021 r.  <u>Ostrzeżenie o treści</u>: ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ZA1Z/00128959/6 z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu własności Izabelli Smyk do 1/4 części na rzecz Barbary Ireny Iwanickiej            Podstawa wpisu: umowa darowizny Rep A 3220/2019 z dnia 4 września 2019 r.            Dział IV – wolny od wpisów</p>

\*zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego w Zamościu I Wydział Cywilny z dnia 16 grudnia 2021 r. sygn. akt I C 1225/2021 umowa darowizny stanowiąca podstawę wpisu została uznana za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości Izabelli Smyk



Nieruchomość gruntowa zabudowana i niezabudowana  
Chomęciska Małe 8 gm. Stary Zamość – działka nr ew. 266  
Majdan Sitaniecki gm. Stary Zamość – działki nr ew. 535, 742, 750

### 5.3. Ewidencja gruntów

Zgodnie z danymi ewidencyjnymi prowadzonymi przez Starostę Zamojskiego przedmiotowa działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym **266** o powierzchni 0.27 ha położona jest w Obrębie 0003 Chomęciska Małe, jednostka ewidencyjna 062011\_2 Stary Zamość, powiat zamojski, województwo lubelskie. Dane ewidencyjne działki i naniesień prezentują się następująco:

Województwo : LUBELSKIE  
Powiat : ZAMOJSKI  
Jednostka ewidencyjna : Stary Zamość  
Nazwa obrębu : Chomęciska Małe  
Numer obrębu : 3

#### INFORMACJA O DZIAŁCE

Jednostka rejestrowa : G.454

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
		Klasoużytek	Pow.	
266 Id działki : 062011_2.0003.AR_1.266		RIIIa	0,08	0,27
		RIIIb	0,05	
		Br-RIIIa	0,14	

Wybrane dane EGİB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.:  
Arkusz: 1

#### Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
1.266;1	Chomęciska Małe 8	Budynki mieszkalne	1 / 0	121
	Id. budynku: 062011_2.0003.AR_1.266.1_BUD (jednostka rej.: G.454) Wybrane dane EGİB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Drewno Rok budowy: 1955			
1.266;2	Chomęciska Małe	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	45
	Id. budynku: 062011_2.0003.AR_1.266.2_BUD (jednostka rej.: G.454) Wybrane dane EGİB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1960			
1.266;3	Chomęciska Małe	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	19
	Id. budynku: 062011_2.0003.AR_1.266.3_BUD (jednostka rej.: G.454) Wybrane dane EGİB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Drewno Rok budowy: 1960			

Zgodnie z danymi ewidencyjnymi prowadzonymi przez Starostę Zamojskiego przedmiotowa działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym **535** o powierzchni 0.28 ha położona jest w Obrębie 0005 Majdan Sitaniecki, jednostka ewidencyjna 062011\_2 Stary Zamość, powiat zamojski, województwo lubelskie. Dane ewidencyjne działki prezentują się następująco:



Nieruchomość gruntowa zabudowana i niezabudowana  
Chomęciska Małe 8 gm. Stary Zamość – działka nr ew. 266  
Majdan Sitaniecki gm. Stary Zamość – działki nr ew. 535, 742, 750

Województwo : LUBELSKIE  
Powiat : ZAMOJSKI  
Jednostka ewidencyjna : Stary Zamość  
Nazwa obrębu : Majdan Sitaniecki  
Numer obrębu : 5

### INFORMACJA O DZIAŁCE

Jednostka rejestrowa : G.63

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
		Klasoużytek	Pow.	
535		RIVa	0,16	0,28
Id działki :		LsIII	0,12	
062011_2.0005.AR_1.535				

Zgodnie z danymi ewidencyjnymi prowadzonymi przez Starostę Zamojskiego przedmiotowe działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi **742, 750** o łącznej powierzchni 1.59 ha położone są w Obrębie 0005 Majdan Sitaniecki, jednostka ewidencyjna 062011\_ 2 Stary Zamość, powiat zamojski, województwo lubelskie. Dane ewidencyjne działek prezentują się następująco:

Województwo : LUBELSKIE  
Powiat : ZAMOJSKI  
Jednostka ewidencyjna : Stary Zamość  
Nazwa obrębu : Majdan Sitaniecki  
Numer obrębu : 5

### INFORMACJA O DZIAŁCE

Jednostka rejestrowa : G.304

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
		Klasoużytek	Pow.	
742		LsIV	0,10	0,10
Id działki :				
062011_2.0005.AR_1.742				

Województwo : LUBELSKIE  
Powiat : ZAMOJSKI  
Jednostka ewidencyjna : Stary Zamość  
Nazwa obrębu : Majdan Sitaniecki  
Numer obrębu : 5

### INFORMACJA O DZIAŁCE

Jednostka rejestrowa : G.304

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
		Klasoużytek	Pow.	
750		LsIII	1,49	1,49
Id działki :				
062011_2.0005.AR_1.750				

#### 5.4. Dostęp do drogi publicznej

Zabudowana działka gruntu nr ew. **266** posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi krajowej o nawierzchni asfaltowej z urządzoną infrastrukturą w postaci chodników dla pieszych i oświetlenia ulicznego; z której posiada urządzony zjazd indywidualny. Dojazd korzystny.

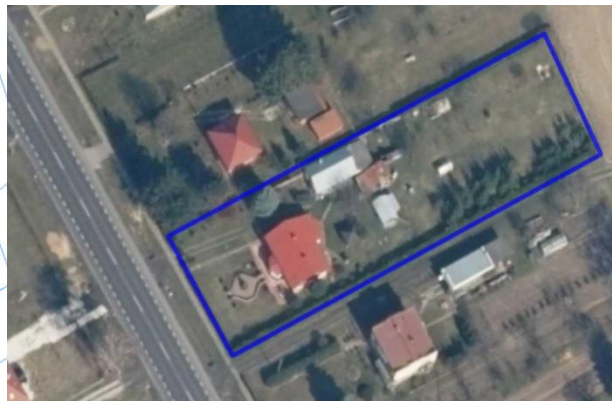


Działka rolno – leśna nr ew. **535** posiada bezpośredni dostęp do ogólnodostępnej drogi gruntowej – działka drogowa nr ew. 538. Działki gruntu nr ew. **742 i 750** stanowiące grunty leśne posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej o nawierzchni asfaltowej (działka drogowa nr ew. 1348/2). Dojazd i dostęp – korzystne.

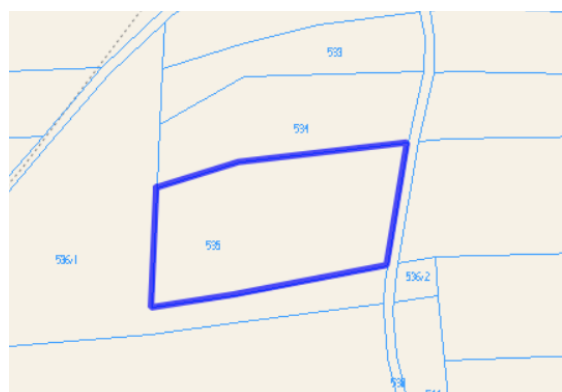
#### 5.5. Opis działek

Działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym **266** o powierzchni 0.27 ha stanowiąca zabudowane grunty rolne oraz grunty orne użytkowane rolniczo posiada kształt lekko wydłużonego czworokąta prostokątnego o regularnych granicach, którego dłuższe boki przebiegają z północnego wschodu na południowy zachód. Krótszym zachodnim bokiem działka graniczy z drogą krajową; bokiem przeciwnym – od wschodu – działka graniczy z niezabudowanymi gruntami ornymi i trwałymi użytkami zielonymi. Od północy i południa w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowane grunty rolne – nieruchomości gruntowe o podobnym przeznaczeniu i charakterze. Zachodnia część działki zabudowana; w pierwszej linii zabudowy od drogi publicznej posadowiony drewniany budynek mieszkalny; nieco w głębi działki wzdłuż jej dłuższej północnej granicy posadowione murowano – drewniane budynki gospodarcze (2) z 1960 r. o łącznej powierzchni zabudowy 64.00 m<sup>2</sup> oraz inne drewniane szopy trwale z gruntem niezwiązane oraz garaż typu blaszak. Wschodnia część działki nie jest zabudowana; częściowo z nasadzeniami ozdobnymi i użytkowymi (drzewa owocowe); część działki użytkowna rolniczo/rekreacyjnie. Teren działki płaski; działka ogrodzona głównie siatką rozpiętą na słupkach; od frontu brama wjazdowa z furtką z metalowych przęsł; utwardzony dojazd i dojście; od frontu działki – między budynkiem mieszkalnym a pasem drogowym zadbane klomb z nasadzeń ozdobnych.

Nieruchomość gruntowa zabudowana i niezabudowana  
Chomęciska Małe 8 gm. Stary Zamość – działka nr ew. 266  
Majdan Sitaniecki gm. Stary Zamość – działki nr ew. 535, 742, 750



Działka gruntu nr ew. **535** o powierzchni 0.28 ha stanowi grunty wieloużytkowe – grunty orne w IVa klasie bonitacyjnej oraz lasy. Działka w kształcie przypominającym czworokąta o dość regularnych granicach, którego dłuższe boki przebiegają lekko z północnego wschodu na południowy zachód; dłuższa północna granica lekko złamana niemal w połowie jej długości. Od wschodu działka przylega do ogólnodostępnej drogi gruntowej. Środkowa część działki zalesiona; część bez zadrzewienia nie jest użytkowana rolniczo – odłogowana. Działka położona w większym kompleksie gruntów o podobnym przeznaczeniu i charakterze; na granicy użytków rolnych i leśnych.



Działki leśne nr ew. **742 i 750** o powierzchni wynoszącej odpowiednio 0.10 ha i 1.49 ha położone są w większym kompleksie gruntów leśnych – działki usytuowane po przeciwległych stronach drogi powiatowej o nawierzchni asfaltowej. Działka gruntu nr ew. 742 w kształcie trójkąta, którego najdłuższy bok przebiega wzdłuż drogi publicznej. Działka gruntu nr ew. 750 w kształcie czworokąta przypominającego trapez o regularnych granicach, którego dłuższe boki przebiegają niemal z północy na południe; od północy krótszym bokiem działka przylega do drogi. Działka gruntu nr ew. 742 niemal na skraju kompleksu leśnego w sąsiedztwie gruntów ornych; działka gruntu nr ew. 750 w sąsiedztwie gruntów leśnych.



## 5.6. Opis techniczno-użytkowy budynków

Wszystkie opisy budynku wykonane są na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej oraz źródeł wymienionych w pkt. 4.4. niniejszego opracowania.

Budynek mieszkalny wzniesiony w technologii tradycyjnej drewnianej z 1955 roku to obiekt w zabudowie wolnostojącej o prostej zwartej bryle na planie w zasadniczej części czworokąta z dobudowanym gankiem; parterowy, częściowo podpiwniczony; o powierzchni zabudowy 121.00 m<sup>2</sup>. Ściany budynku drewniane pełne z brusów drewnianych od zewnątrz szalowane; konstrukcja budynku na podmurówce (widoczne spęknięcia). Strop nad parterem na belkach drewnianych. Budynek przekryty dachem dwuspadowym konstrukcji drewnianej z poszyciem blachą trapezową. Ściany i sufity od wewnątrz tynkowane na gładko z powłoką malarską i okładzinami typu płytki ceramiczna glazurowana, sklejka boazeryjna, panele PCV, kasetony. Stolarka okienna głównie PCV; częściowo zachowana drewniana; stolarka drzwiowa drewniana stolarska malowana farbą i płycinowa katalogowa pełna i częściowo szklona. Podłogi drewniane na legarach; częściowo z obłożeniem wykładziną PCV i terakota. Łazienka urządzona w podstawowym zakresie; wyposażona w wannę, umywalkę i wc kompakt. Od ulicy przeszklona weranda.

Widoczne zużycie techniczne adekwatne do wieku budynku, sposobu użytkowania i jakości prowadzonej gospodarki remontowej; budynek w stanie technicznym stabilnym wymagającym zabiegów wykraczających poza bieżącą konserwację. Standard wykończenia – na tle lokalnego rynku – przeciętny; wymaga modernizacji w celu dostosowania do aktualnych oczekiwań potencjalnych nabywców; wymaga odświeżenia – w budynku na stałe przebywają koty w znacznej liczbie.

Budynek mieszkalny został wyposażony w wewnętrzną instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną z zasilaniem z wodociągu gminnego oraz z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników (2) bezodpływowych; gazową zasilającą piecyk do grzania wody użytkowej i kominka gazowego ogrzewającego część budynku. W budynku brak instalacji centralnego ogrzewania – zachowane piece kaflowe + tzw. koza.

Dokumentacja fotograficzna prezentująca budynek mieszkalny stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

Układ funkcjonalny budynku mieszkalnego obejmuje – zgodnie z obmiarem z natury:

Tabela 2. Układ funkcjonalny murowanego budynku mieszkalnego

PARTER	
POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [M <sup>2</sup> ]
sień	10.43
przedpokój 1	5.50
przedpokój 2	3.23
łazienka	3.35
kuchnia	12.05
pokój	17.24
pokój	13.46
pokój	17.62
pokój	17.39
<b>RAZEM POWIERZCHNIA UŻYTKOWA</b>	<b>100.27</b>



Nieruchomość gruntowa zabudowana i niezabudowana  
Chomęciska Małe 8 gm. Stary Zamość – działka nr ew. 266  
Majdan Sitaniecki gm. Stary Zamość – działki nr ew. 535, 742, 750



Zabudowa towarzysząca obejmuje murowany budynek gospodarczy z 1960 r. o powierzchni zabudowy 45 m<sup>2</sup> – zgodnie z kartoteką budynków oraz drewniany budynek gospodarczy z 1960 r. o powierzchni zabudowy 19 m<sup>2</sup>. Zgodnie z zapisem w kartotece budynków: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa. Budynek murowany z elementów drobnowymiarowych przekryty dachem dwuspadowym konstrukcji drewnianej z poszyciem blachą trapezową. Budynek drewniany przekryty dachem jednospadowym z poszyciem blachą zawijaną. Dodatkowo na działce garaż typu blaszak.

Budynki w stabilnej kondycji technicznej; Widoczne zużycie techniczne adekwatne do wieku budynków, sposobu użytkowania i jakości prowadzonej gospodarki remontowej.

Dokumentacja fotograficzna prezentująca budynki mieszkalne stanowi załącznik do niniejszego opracowania



### 5.7. Przeznaczenie w planie miejscowym

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

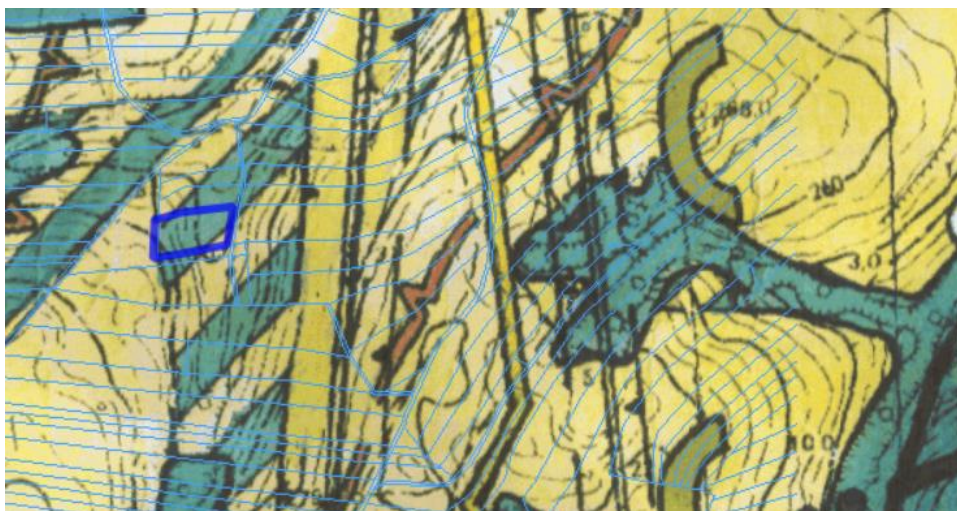
Dla lokalizacji szacowanej nieruchomości brak obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stary Zamość zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy nr XL/157/2002 z dnia 15 lutego 2002 r. z późniejszymi zmianami, szacowana zabudowana działka gruntu nr ew. **266** leży w terenach zabudowy wiejskiej o podwyższonej aktywności gospodarczej.



Nieruchomość gruntowa zabudowana i niezabudowana  
Chomęciska Małe 8 gm. Stary Zamość – działka nr ew. 266  
Majdan Sitaniecki gm. Stary Zamość – działki nr ew. 535, 742, 750



Działka gruntu nr ew. 535 położona jest w terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej postulowanych do zalesień.



Działki leśne nr ew. 742 i 750 położone są w terenach stanowiących lasy.





## 6. Określenie sposobu wyceny

### 6.1. Rodzaj określanej wartości

#### 6.1.1. Wartość rynkowa

Zgodnie z art. 150, ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami „wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.

Wartość rynkową nieruchomości – zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami – „stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

„Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami” – zgodnie z art. 134, ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W niniejszym operacie, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, Krajowym Standardem Wyceny Podstawowy nr 1, oszacowano aktualna wartość rynkową nieruchomości wg jej stanu na dzień oględzin tj. 18 października 2022 r.

### 6.2. Wybór podejście, metody i techniki

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając następujące czynniki: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania, dostępność informacji o cenach transakcyjnych, informacje uzyskane od zlecniodawcy i dane z wizji lokalnej – zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**Mając na uwadze podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, oszacowano wartość rynkową nieruchomości w następujący sposób:**

- **wartość rynkową nieruchomości według stanu na dzień wizji lokalnej oszacowano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, ponieważ na rynku lokalnym odnotowano transakcje nieruchomościami podobnymi do wycenianej.**

### 6.3. Charakterystyka metody korygowania ceny średniej

Zgodnie z dyspozycjami zawartymi w art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego do określenia wartości rynkowej nieruchomości określa Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”. Zgodnie z punktem 3.1. w/w Noty Interpretacyjnej – „Podejście porównawcze stosuje się przy 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”.

Natomiast z treści punktu 3.2. wynika, że „przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość”.

Rzeczoznawca majątkowy wykorzystuje do porównań nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu na rynku w okresie nie dłuższym niż ostatnie dwa lata przed datą, na którą określa się wartość nieruchomości szacowanej (pkt. 3.3. NI 1), zaś informacje o cenach transakcyjnych pochodzą z umów zawartych w formie aktu notarialnego (pkt. 3.7. NI 1). W odniesieniu zaś do metody korygowania ceny średniej Nota Interpretacyjna NI 1 – „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” stanowi, że metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

gdzie:

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

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

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

$$W_r = C_{\text{sr}} \times \sum U_i$$

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przy zastosowaniu wyżej opisanej metody przyjęto następujące założenia:

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

► Zgodnie z § 46.2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych.

► Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

► Współczynnik korekcyjny (K) – warunki jego zastosowania określa Nota interpretacyjna nr 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” wskazując, że przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0.9;1.1]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych i uzasadnionych przypadkach np. gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem a podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K powinno być uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

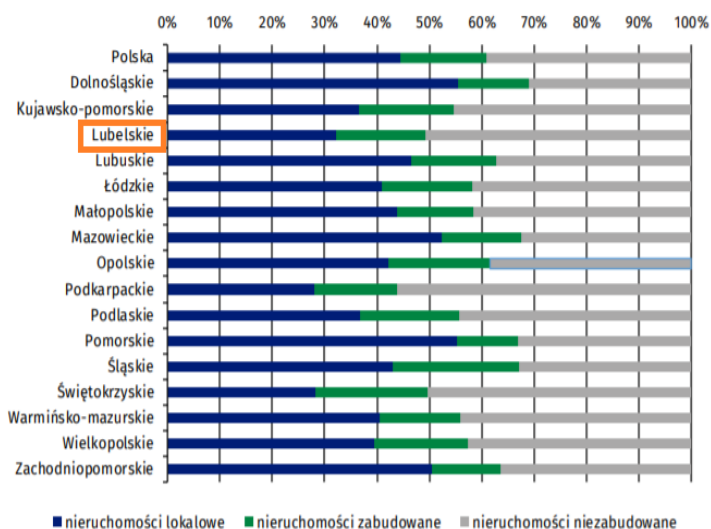
## 7. Analiza i charakterystyka rynku

### 7.1. Charakterystyka rynku

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zmianami) §3 pkt.2 „określenie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji”.

W 2020 r. podpisano 564.3 tys. aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości, o 0.4% więcej niż rok wcześniej. W porównaniu z 2019 r. największy wzrost liczby aktów notarialnych wystąpił w przypadku sprzedaży działek niezabudowanych (o 17.1%). Największy spadek odnotowano natomiast w przypadku aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (o 22.9%) i sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (o 15.0%). Według danych pozyskanych z Rejestru Cen Nieruchomości (RCN) w 2020 r. zawarto 510.3 tys. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości na łączną wartość ponad 145 mld zł. Największy udział w ogólnej liczbie transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości stanowiły lokale (w województwach: dolnośląskim, pomorskim, mazowieckim i zachodniopomorskim) oraz nieruchomości niezabudowane (w województwach: podkarpackim, lubelskim i świętokrzyskim) – za Głównym Urzędem Statystycznym:

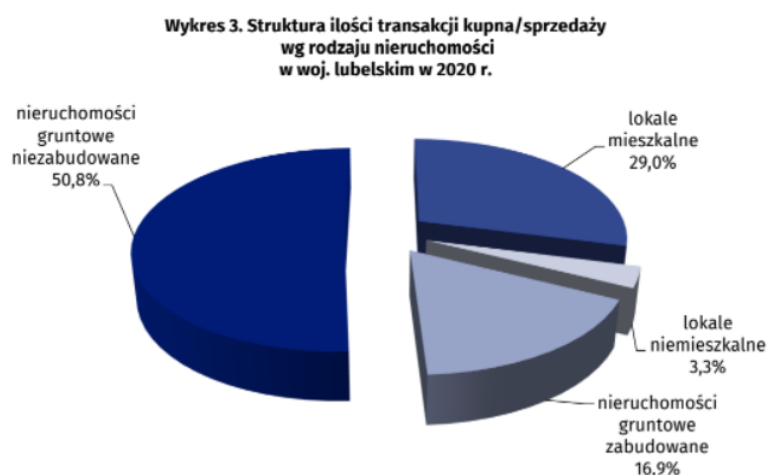
Nieruchomość gruntowa zabudowana i niezabudowana  
Chomęciska Małe 8 gm. Stary Zamość – działka nr ew. 266  
Majdan Sitaniecki gm. Stary Zamość – działki nr ew. 535, 742, 750



W 2020 r. w województwie lubelskim zawarto 26745 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Stanowiły one 5.3% wszystkich transakcji w kraju. W porównaniu do roku 2019 liczba transakcji wzrosła o 12.2%, a województwo lubelskie w rankingu województw pod względem liczby zawartych transakcji zajęło 8 miejsce.

W 2020 r. w województwie lubelskim ponad połowa transakcji nieruchomościami dotyczyła wsi, a tylko 43.6% miasta. Struktura transakcji według lokalizacji dla Polski była odwrotna, przeważały transakcje nieruchomościami położonymi w mieście (55.0%).

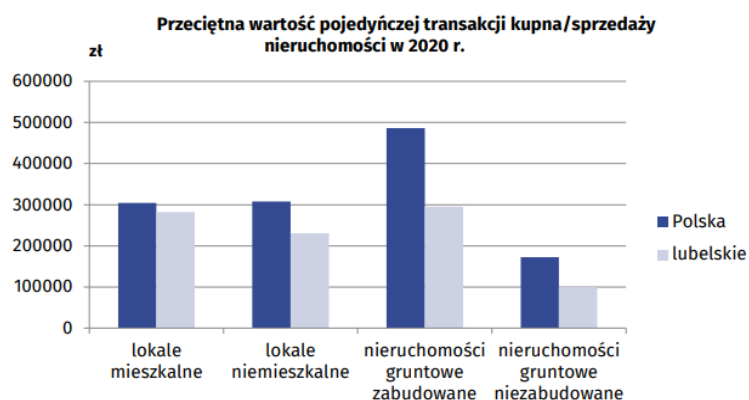
Województwo lubelskie, pod tym względem, znalazło się na przedostatnim 15 miejscu, przed województwem wielkopolskim. Niewiele większy udział transakcji nieruchomościami położonymi na terenach miejskich miało województwo świętokrzyskie (44.4%). Niski wskaźnik transakcji nieruchomościami z terenów miejskich w przypadku tych województw wynika z niskiej urbanizacji. Do województw z największym wskaźnikiem transakcji nieruchomościami położonymi w mieście zaliczały się województwa: śląskie 75.2% oraz lubuskie 61.3%. Lokalny rynek nieruchomości charakteryzuje się – podobnie jak w całym województwie lubelskim – najwyższym udziałem transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. Z ostatniego dostępnego opracowania Urzędu Statystycznego w Lublinie (sierpień 2021 r.) wynika, że transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w roku 2020 stanowiły nieco ponad 50% wszystkich transakcji. Udział poszczególnych rodzajów nieruchomości w transakcjach na rynku nieruchomości województwa lubelskiego prezentuje poniższy wykres (za opracowaniem Urzędu Statystycznego w Lublinie):



źródło: <http://lublin.stat.gov.pl/opracowania-biezace/opracowania-sygnalne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/obrot-nieruchomosciami-w-województwie-lubelskim-w-2019-roku,2,8.htm>

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

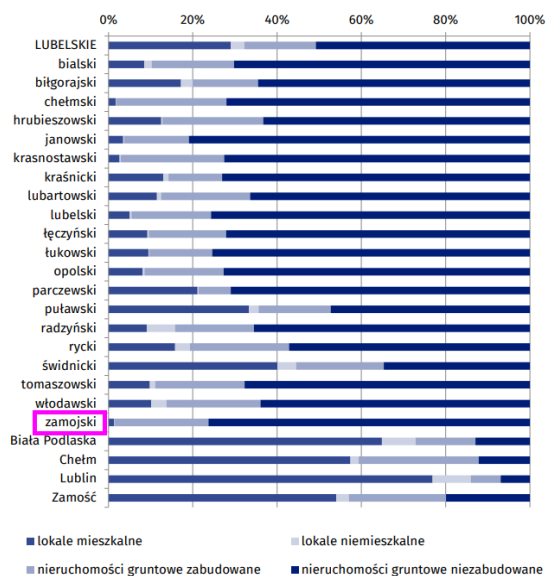
W 2020 r. wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w województwie lubelskim wyniosła 5.09 mld zł, co stanowiło 3.6% wartości transakcji zawartych w kraju. Największy udział w wartości transakcji miały nieruchomości lokalowe, a najmniejszy - nieruchomości gruntowe zabudowane. Różnica pomiędzy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



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

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

Nieruchomość gruntowa zabudowana i niezabudowana  
Chomęciska Małe 8 gm. Stary Zamość – działka nr ew. 266  
Majdan Sitaniecki gm. Stary Zamość – działki nr ew. 535, 742, 750



## 7.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych – zabudowa zagrodowa

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

Wobec powyższego dla potrzeb niniejszej wyceny określono:

1. **Rodzaj rynku:** rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, nieruchomości niezabudowanych stanowiących grunty orne, łąki trwałe i lasy
2. **Obszar rynku:** gmina Stary Zamość/powiat zamojski
3. **Okres badania cen:** do 24 miesięcy przed datą wyceny z naciskiem na ostatnie 12 miesięcy

Dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu na dzień wizji lokalnej analizą objęto transakcje nieruchomościami zabudowanymi wieloletnimi parterowymi budynkami mieszkalnymi wzniesionymi w tradycyjnych technologiach z zastosowaniem tradycyjnych rozwiązań technologiczno-materiałowych, na terenie gminy Stary Zamość i okolicznych gmin wiejskich powiatu zamojskiego (z pominięciem Miasta i Gminy Zamość) od listopada 2020 roku. Rozszerzono obszar badanego rynku z uwagi na niewystarczającą liczbę transakcji nieruchomościami, które można uznać za najbardziej podobne do szacowanej w granicach gminy Stary Zamość; poza tym w badanym okresie czasu na terenie przedmiotowej gminy odnotowano kilka transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi murowanymi innymi niż parterowe, które uznano za niepodobne do szacowanej nieruchomości. Z analizy wyłączono transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, którym towarzyszą grunty rolne o znacznych powierzchniach (powyżej 2 ha) oraz nieruchomościami gruntowymi o niewielkiej powierzchni gruntu – poniżej 0.25 ha. Zauważalna podaż w gminach wiejskich powiatu zamojskiego dotyczy nieruchomości rolnych zabudowanych w tzw. zabudowie zagrodowej siedliskowej oraz nieruchomości zabudowanych starszymi budynkami mieszkalnymi wymagającymi remontu; jednak popyt nie równoważy podaży w tym segmencie rynku w wystarczającym stopniu. W gminach podmiejskich przeważają transakcje nieruchomościami zabudowanymi nieco nowszymi budynkami mieszkalnymi wznoszonymi zgodnie z aktualnie preferowanymi rozwiązaniami technologiczno – materiałowymi oraz budynkami w trakcie budowy (wobec zmiany planów inwestora) lub w stanie do wykończenia – w ramach oferty miejscowych deweloperów.



Generalnie należy zauważyć, że na tak zakreślonym obszarze rynek nieruchomości podobnych do szacowanej jest rozwinięty w stopniu średnim; podaż znacznie przewyższa popyt; jest to tendencja zauważalna w odniesieniu do domów mieszkalnych wieloletnich z zabudową towarzyszącą, które – pomijając ich walory architektoniczne i funkcjonalne – zwykle wymagają wysokich nakładów na remonty i modernizację. Lokalny rynek nieruchomości zabudowanych jest atrakcyjny w stopniu przeciętnym; obecnie zauważalna jest tendencja do nabywania i zabudowy nieruchomości poza granicami miasta (okoliczne miejscowości) i na peryferiach miasta.

W wyniku analizy dostępnych aktów notarialnych stwierdzono, że aktualna liczba ofert sprzedaży domów mieszkalnych podobnych do szacowanego na badanym rynku wynosi 12 przy średnim okresie ekspozycji na rynku wynoszącym 9 – 12 miesięcy; średnia cena za 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy wynosi ca 1 650 zł (analiza aktów notarialnych). Z dalszej analizy zostały wyłączone transakcje o charakterze aktów darowizny, które uznano za niewiarygodne. Odrzucono także kilka transakcji skrajnych cenowo i budzących wątpliwości pod względem atrybutów. Ostatecznie wyselekcjonowano 17 transakcji, które zaprezentowano w Tabeli nr 3.

**Jako jednostką porównawczą do przeprowadzenia analizy badanego rynku nieruchomości 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jako kumulującą wartość działki, infrastruktury i zabudowy towarzyszącej.** Głównym kryterium wyboru był typ nieruchomości, lokalizacja, forma władania nieruchomością oraz stan techniczny i technologia wykonania budynku.

#### TREND CZASOWY

W okresie badania cen transakcyjnych (od listopada 2020 roku) w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano niewielkie wahania cen transakcyjnych, niewykazujące jednak stałego trendu, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami; w związku z powyższym w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu. Poniżej przedstawiono transakcje sprzedaży nieruchomości spełniających powyższe kryteria:

**Tabela 3. Charakterystyka transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi**

Lp.	Położenie nieruchomości [ulica]	Cena transakcyjna [zł]	Data transakcji	Pow. zab. domu [m <sup>2</sup> ]	Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Pow. działki [ha]
1	Łaziska gm. Skierbieszów	180 000	22.03.2021	105.00	1 714.28	0.6640
2	Skierbieszów gm. Skierbieszów	145 000	30.06.2021	79.00	1 835.44	0.2800
3	Skierbieszów gm. Skierbieszów	135 000	20.05.2021	78.00	1 730.77	0.3600
4	Miączyn gm. Miączyn	115 000	24.11.2021	63.00	1 825.40	0.7200
5	Świdniki gm. Miączyn	109 000	28.06.2021	60.00	1 816.67	0.3000
6	Świdniki gm. Miączyn	184 000	17.05.2022	96.00	1 916.67	0.5800
7	Kol. Koniuchy gm. Miączyn	155 000	22.04.2022	91.00	1 703.30	0.4015
8	Udrysze Koniec gm. Stary Zamość	88 000	28.01.2022	68.00	1 294.12	0.3100
9	Podstary Zamość gm. St. Zamość	75 000	29.10.2022	47.00	1 595.74	1.6300
10	Udrysze Koniec gm. Stary Zamość	120 000	27.05.2021	100.00	1 200.00	1.1678
11	Podstawy Zamość gm. St. Zamość	125 000	20.11.2020	86.00	1 453.49	0.3000
12	Majdan Skier. gm. Skierbieszów	140 000	16.05.2022	100.00	1 400.00	0.3299
13	Podwysokie gm. Skierbieszów	124 000	22.03.2022	82.00	1 512.20	0.9146
14	Majdan Skier. gm. Skierbieszów	240 000	08.12.2021	122.00	1 967.21	0.7249
15	Hajowniki gm. Skierbieszów	90 000	19.08.2021	49.00	1 836.73	0.2600
16	Majdan Skier. gm. Skierbieszów	105 000	20.05.2021	76.00	1 381.58	0.4632
17	Sulmice gm. Skierbieszów	150 000	15.01.2021	77.00	1 948.05	0.8456

W zbiorze tym określono:

- cena minimalna  $C_{\min}$  – 1 200.00 zł/m<sup>2</sup>
- cena maksymalna  $C_{\max}$  – 1 967.21 zł/m<sup>2</sup>
- cena średnia  $C_{\text{sr}}$  – 1 654.80 zł/m<sup>2</sup>
- wartości brzegowe
  - $C_{\min}/C_{\text{sr}}$  – 0.7252
  - $C_{\max}/C_{\text{sr}}$  – 1.1888

### 7.3. Rynek nieruchomości stanowiących grunty orne

W celu określenia wartości nieruchomości stanowiących **grunty orne** zbadano akty notarialne wg wyżej określonego rodzaju i obszaru rynku oraz dla określonego okresu badania cen. Głównym kryterium wyboru był typ nieruchomości, lokalizacja, forma władania nieruchomością oraz przeznaczenie pod uprawy rolne. Z uwagi na rolniczy charakter lokalnego rynku transakcje gruntami ornymi są dość częste; rynek rozwinięty w stopniu umiarkowanym; transakcje nie są jednorodne; często przedmiotem transakcji są grunty wieloużytkowe lub kompleksy działek różnych użytków w zróżnicowanych klasach bonitacyjnych. Z dalszej analizy zostały wyłączone transakcje o charakterze aktów darowizny, które uznano za niewiarygodne. Odrzucono także kilka transakcji skrajnych cenowo i budzących wątpliwości pod względem atrybutów. Ostatecznie wyselekcjonowano 25 transakcji, które zaprezentowano w Tabeli nr 7. W przypadku nieruchomości rolnych potencjalnymi nabywcami są najczęściej osoby mieszkające lub posiadające już nieruchomości na danym terenie, dlatego najwyższe ceny osiągają działki zlokalizowane w pobliżu zwartej zabudowy wsi położonych w pobliżu miejscowości gminnej z dobrym dojazdem. Istotne jest występowanie dodatkowych utrudnień na terenie działki, do których należy zaliczyć zadrzewienia, rowy, słupy przesyłowe, deniwelacje terenu czy występowanie okresowych podtopień. Z analizy zgromadzonych danych wynika, iż ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele rolne zależą również od jakości gleb, którą określa ich przydatność rolnicza. Grunty dobre jakościowo, gdzie przeważają użytki rolne stanowiące grunty orne lub łąki wyższych klas (IIIa i IIIb) bez występowania użytków zadrzewionych i leśnych czy też nieużytków osiągają znacznie wyższe ceny, gdyż od tego czynnika zależy ich zdolność produkcyjna. Ponadto na cenę wpływa, kształt działki. Nieregularny, trójkątny lub bardzo wąski i znacznie wydłużony, utrudnia użytkowanie rolnicze działek.

W procesie wyceny nie uwzględniono cechy wielkość działki, gdyż na podstawie analizy cen transakcyjnych, zarówno na rynku lokalnym, jak i na rynkach równoległych nie zaobserwowano właściwej zależności. Dane statystyczne dotyczące sprzedaży nieruchomości rolnych również nie potwierdzają zależności pomiędzy ceną jednostkową a wielkością gruntu, co powoduje, że nie istnieje typowa zależność: im mniejsza powierzchnia gruntu tym wyższa cena. Wyniki analizy potwierdza również m.in. publikacja „Rynek ziemi rolnej - stan i perspektywy nr 15” opracowana przez Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej - Państwowy Instytut Badawczy we współpracy z Agencją Nieruchomości Rolnych oraz Ministerstwem Rolnictwa i Rozwoju Wsi - grudzień 2012.

Tabela 4. Charakterystyka transakcji kupna-sprzedaży gruntami ornymi na badanym rynku

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Borowina Starozamojska	28.06.2022	8800	3.41
2	Udrysze Koniec	31.05.2022	7700	2.60
3	Chomęciska Duże	18.05.2022	14300	3.80
4	Krasne	25.04.2022	6700	3.50
5	Majdan Sitaniecki	22.04.2022	3300	3.65
6	Majdan Sitaniecki	22.04.2022	7100	3.66
7	Udrysze Wola	28.04.2022	16100	3.73

Nieruchomość gruntowa zabudowana i niezabudowana  
Chomęciska Małe 8 gm. Stary Zamość – działka nr ew. 266  
Majdan Sitaniecki gm. Stary Zamość – działki nr ew. 535, 742, 750

8	Podstary Zamość	06.04.2022	5600	3.39
9	Wierzba	01.04.2022	10900	3.30
10	Nowa Wieś	10.03.2022	18900	3.28
11	Krasne	07.03.2022	7000	2.86
12	Podstary Zamość	24.02.2022	5800	3.90
13	Stary Zamość	26.01.2022	2900	3.45
14	Wierzba	12.01.2022	13500	2.59
15	Wierzba	13.07.2021	15400	2.70
16	Wisłowiec	14.09.2021	10000	3.26
17	Stary Zamość	17.08.2021	8500	3.55
18	Stary Zamość	17.08.2021	8400	3.55

W zbiorze tym określono:

- cena minimalna  $C_{\min}$  – 2.59 zł/m<sup>2</sup>
- cena maksymalna  $C_{\max}$  – 3.80 zł/m<sup>2</sup>
- cena średnia  $C_{\text{śr}}$  – 3.34 zł/m<sup>2</sup>
- wartości brzegowe
  - ✚  $C_{\min}/C_{\text{śr}}$  – 0.7754
  - ✚  $C_{\max}/C_{\text{śr}}$  – 1.1377

#### 7.4. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych – lasy

W celu określenia wartości nieruchomości stanowiących lasy zbadano akty notarialne wg wyżej określonego rodzaju i obszaru rynku oraz dla określonego okresu badania cen. Z analizy aktów notarialnych wynika, że w badanym okresie miało miejsce kilkanaście transakcji nieruchomościami rolnymi stanowiącymi lasy, a więc nieruchomościami niezabudowanymi podobnymi do nieruchomości wycenianej. Należy jednak podkreślić, że transakcje lasami na tle badanego rynku stanowią stosunkową rzadkość – głównie z uwagi na brak popytu w tym segmencie rynku. Dodatkowo odrzucono większość zawartych transakcji w drodze przetargu zawartych między osobami prawnymi (sprzedającymi) i osobami fizycznymi (kupującymi). Zestawienie cen transakcyjnych będących podstawą dalszych obliczeń i analiz przedstawiono w tabeli poniżej:

**Tabela 5. Charakterystyka transakcji kupna-sprzedaży działkami leśnymi**

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Majdan Sitaniecki	09.09.2021	2600	1.77
2	Chomęciska Małe	14.06.2021	2400	1.58
3	Horyszów (Ruski)	28.04.2022	7581	1.98
4	Zawalów	22.04.2022	11439	2.10
5	Niewirków	08.03.2022	3057	3.27
6	Czartoria	09.02.2022	8500	2.35
7	Żuków	14.01.2022	21000	1.67
8	Żuków	12.08.2021	13600	2.57
9	Niewirków	23.07.2021	16113	2.48
10	Sulmice	18.03.2022	3572	2.24
11	Szorcówka	10.03.2022	12100	2.56
12	Dębowiec	04.03.2022	4326	2.31
13	Marcinówka	28.05.2021	2334	2.90
14	Majdan Skierbieszowski	22.03.2021	12232	2.29
15	Skierbieszów	17.05.2021	4700	2.23

W zbiorze tym określono:

- ❖ cena minimalna  $C_{\min}$  – 1.58 zł/m<sup>2</sup>
- ❖ cena maksymalna  $C_{\max}$  – 3.27 zł/m<sup>2</sup>
- ❖ cena średnia  $C_{\text{śr}}$  – 2.29 zł/m<sup>2</sup>
- ❖ wartości brzegowe:
  - ✚  $C_{\min}/C_{\text{śr}}$  – 0.6900
  - ✚  $C_{\max}/C_{\text{śr}}$  – 1.4279

### 7.5. Wybór cech rynkowych

Obliczona wartość  $\Delta$ (delta) C jest to kwota, która może być zużyta na poprawki zgodnie z ustalonym wpływem poszczególnych cech na ceny nieruchomości podobnych. Wagi cech rynkowych wpływających na ceny zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” (NI 1) określono na podstawie badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Posłużono się informacjami uzyskanymi w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, uwzględniając złożoność i wszelkie aspekty cenotwórcze. Dostateczna liczba transakcji i wiarygodne informacje uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozwoliły uchwycić relacje zachodzące na rynku lokalnym, czyli określić cechy rynkowe nieruchomości oraz wagi cech. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego. Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

**Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym** określono następujące cechy rynkowe i wagi:

- ✚ stan techniczny budynku – 25%
- ✚ standard wykończenia – 20%
- ✚ atrakcyjność lokalizacji – 15%
- ✚ dodatkowe walory gruntu/dodatkowa zabudowa – 10%
- ✚ powierzchnia zabudowy budynku – 15%
- ✚ wielkość działki – 15%

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

- ✚ przydatność glebowo – rolnicza – 35%
- ✚ dostęp do działki – 15%
- ✚ oddziaływanie użytków przyległych – 10%
- ✚ kształt działki – 20%
- ✚ trudności w uprawie – 20%

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących lasy określono następujące cechy rynkowe i wagi:

- ✚ klasa bonitacyjna gruntu – 35%
- ✚ lokalizacja szczegółowa – 25%
- ✚ oddziaływanie użytków przyległych – 20%
- ✚ jakość dostępu i dojazdu – 20%

## 8. Określenie wartości nieruchomości

### 8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej według stanu na dzień wizji lokalnej – Chomęciska Małe 8

#### Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego
- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego przyjęta do obliczeń: 121.00 m<sup>2</sup>
- powierzchnia gruntu (dz. nr ew. 266) wynosi 2700 m<sup>2</sup>
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi następującą charakterystykę i gradację:

#### ✚ Dla cechy stan techniczny budynku przyjęto skalę ocen:

- **Zadowolający:** budynek wieloletni wzniesiony z zastosowaniem tradycyjnych rozwiązań materiałowo-technologicznych; wymaga remontów lub prac konserwacyjno-modernizacyjnych z uwagi na zużycie techniczne adekwatne do wieku budynku i sposobu użytkowania; nie wyklucza osiedlenia „od zaraz”
- **Słabszy:** budynek wieloletni wzniesiony z zastosowaniem tradycyjnych rozwiązań; nieoprawnie prowadzona gospodarka remontowa; wymaga generalnego remontu – wyklucza osiedlenie „od zaraz”

#### ✚ Dla cechy standard wykończenia przyjęto skalę ocen:

- **Przeciętny:** standard wykończenia zgodny z wciąż akceptowanymi rozwiązaniami – z zastosowaniem materiałów dobrej jakości; zastosowanie przestarzałych rozwiązań – wymaga modernizacji
- **Podstawowy:** standard wykończenia wymaga znacznych prac remontowych/dalszych prac wykończeniowych w celu dostosowania do aktualnie akceptowanych rozwiązań; widoczne zużycie

#### ✚ Dla cechy atrakcyjność lokalizacji przyjęto skalę ocen:

- **Korzystna:** lokalizacja o charakterze podmiejskim/w ośrodku gminnym; w popularnych okolicach z korzystnym dostępem do obiektów użyteczności publicznej; lokalizacja postrzegana przez inwestorów jako bardzo atrakcyjna
- **Przeciętna:** lokalizacja w ośrodku gminnym; w okolicach o korzystnych walorach krajobrazowych z wciąż korzystnym dostępem do obiektów użyteczności publicznej; lokalizacja postrzegana przez inwestorów jako atrakcyjna w stopniu umiarkowanych

#### ✚ Dla cechy dodatkowe walory gruntu/dodatkowa zabudowa przyjęto skalę ocen:

- **Ponadprzeciętne:** rozmiar i kształt działki (działka foremna, o regularnych granicach) umożliwia dodatkową zabudowę oraz aranżację i swobodne zagospodarowanie przestrzeni wokół budynku mieszkalnego/dodatkowa zabudowa w postaci wolnostojącego garażu lub budynków gospodarczych
- **Przeciętne:** rozmiar i kształt działki utrudniają dodatkową zabudowę, ale możliwe jest dość swobodne zagospodarowanie terenu wokół budynku mieszkalnego/dodatkowa zabudowa z ograniczonym dostępem i/lub niewielka zabudowa dodatkowa (altany, szopy)

✚ **Dla cechy powierzchnia zabudowy** przyjęto skalę ocen:

- **Mała:** powierzchnia zabudowy do 70 m<sup>2</sup> (włącznie)
- **Przeciętna:** powierzchnia zabudowy ponad 70 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup> (włącznie)
- **Większa:** powierzchnia zabudowy ponad 100 m<sup>2</sup>

✚ **Dla cechy wielkość działki** przyjęto skalę ocen:

- **Korzystna:** wielkość działki do 0.30 ha – pozytywnie oceniana przez lokalnych inwestorów
- **Przeciętna:** wielkość działki ponad 0.30 ha do 1 ha – przeciętnie oceniana przez lokalnych inwestorów
- **Niekorzystna:** wielkość działki ponad 1 ha – oceniana jako zbyt duża – może ograniczać grono nabywców

- tabelę wyliczeniową oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej:

Tabela 6. Tabela wyliczeniowa wartości współczynników korygujących

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy	Wartość współczynników
Stan techniczny	25%	0.1813	0.2972	zadowalający	0.2972
Standard wykończenia	20%	0.1450	0.2378	przeciętny	0.2378
Atrakcyjność lokalizacji	15%	0.1088	0.1783	przeciętna	0.1088
Dodatkowe walory gruntu/zabudowa	10%	0.0725	0.1189	p.przeciętne	0.1189
Powierzchnia zabudowy	15%	0.1088	0.1783	większa	0.1088
Wielkość działki	15%	0.1088	0.1783	korzystna	0.1783
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>0.7252</b>	<b>1.1888</b>		<b>1.0498</b>

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wynosi:

$$1\ 654.80\ \text{zł/m}^2 \times 1.0498 = \mathbf{1\ 737.21\ \text{zł/m}^2}$$

**Oszacowanie wartości rynkowej (W<sub>R</sub>)** nieruchomości gruntowej – działki gruntu nr ew. 266 zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z infrastrukturą i zabudową towarzyszącą wg stanu na dzień wizji lokalnej; współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0.90 – 1.1] przyjęto = 1.00.

$$W_{266} = 1\ 737.21\ \text{zł/m}^2 \times 121.00\ \text{m}^2 \times 1.00 = \mathbf{210\ 202.41\ \text{zł} \approx 210\ 000\ \text{zł}}$$

**210 000 zł**

**słownie: dwieście dziesięć tysięcy złotych**

## 8.2. Określenie wartości rynkowej działki stanowiącej grunty orne – część działki nr ew. 535

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

✚ **Dla cechy przydatność glebowo-rolnicza** przyjęto skalę ocen:

- **Korzystna:** grunty jednorozdzielne – przeważa klasa II/III
- **Przeciętna:** grunty jednorozdzielne/wielorozdzielne – przeważa klasa IV
- **Słabsza:** grunty jednorozdzielne/wielorozdzielne – przeważa klasa V



- ✚ **Dla cechy dostęp do działki** przyjęto skalę ocen:
    - **Korzystny:** dojazd do pola bezpośrednio drogą ogólnodostępną
    - **Przeciętny:** przejazd przez inne działki
  
  - ✚ **Dla cechy oddziaływanie użytków przyległych/ukształtowanie terenu** przyjęto skalę ocen:
    - **Korzystne:** sąsiednie uprawy rodzajowo podobne, brak czynników zewnętrznych /w otoczeniu nieruchomości/ negatywnie wpływających na uprawę/ukształtowanie terenu optymalne
    - **Przeciętne:** występujące czynniki zewnętrzne w znikomym stopniu ograniczają możliwości produkcyjne gruntu /sąsiedztwo lasu, rzeki, podmokłe tereny/ teren wyżynny/nizinny
  
  - ✚ **Dla cechy kształt działki** przyjęto skalę ocen:
    - **Korzystny:** regularny w kształcie prostokąta /łatwiejsza agrotechnika, mniej nawrotów, mniejsze koszty/
    - **Przeciętny:** regularny w kształcie kwadratu lub podobny
    - **Niekorzystny:** wąska i długa, mała bądź nieregularna, granice działki łamane/trudna uprawa, większe koszty/
  
  - ✚ **Dla cechy trudności w uprawie** przyjęto skalę ocen:
    - **Brak:** trudności w uprawie nie występują
    - **Występują:** występują trudności w uprawie – zadrzewienia/zakrzewienia/zbiorniki wodne/rowy przecinające działki
- tabele wyliczeniowe oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej:

Tabela 7. Tabela wyliczeniowa wartości współczynników korygujących – dz. nr ew. 226

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy	Wartość współczynników
Przydatność glebowo-rolnicza	35%	0.2714	0.3982	przeciętna	0.3348
Dostęp do działki	15%	0.1163	0.1706	korzystny	0.1706
Oddziaływanie użytków przyl.	10%	0.0775	0.1138	przeciętne	0.0775
Kształt działki	20%	0.1551	0.2275	korzystny	0.2275
Trudności w uprawie	20%	0.1551	0.2275	występują	0.1551
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>0.7754</b>	<b>1.1377</b>		<b>0.9655</b>

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> gruntu wynosi:

$$3.34 \text{ zł/m}^2 \times 0.9655 = 3.22 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej grunty orne tj. części działki nr ew. 535:

$$W_{N535} = 3.22 \text{ zł/m}^2 \times 1600 \text{ m}^2 = 5\,152 \text{ zł} \approx 5\,150 \text{ zł}$$

**5 150 zł**

**słownie: pięć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych**

### 8.3. Określenie wartości rynkowej działek gruntu stanowiący lasy – dz. nr ew. 535, 742, 750

- na podstawie wartości brzegowych oraz wag cech rynkowych, ustalono dla każdej z przyjętych cech zakres współczynników korygujących,
- dla poszczególnych wartości cech gruntu określono wartości współczynników korygujących,
- iloczyn sumy wartości współczynników korygujących oraz ceny średniej stanowi wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu
- przyjęto następującą charakterystykę i gradację cech rynkowych:
  - ✚ Dla cechy klasa bonitacyjna gruntu przyjęto skalę ocen :
    - **Korzystna:** przeważa klasa III
    - **Przeciętna:** przeważa klasa IV
  - ✚ Dla cechy lokalizacja działki przyjęto skalę ocen:
    - **Korzystna:** lokalizacja umożliwiająca optymalnie zrywkę (działka na skraju, z korzystnym dojazdem/dostępem)
    - **Przeciętna:** lokalizacja utrudniająca zrywkę (działka w głę i kompleksu, z przeciętnym dojazdem/dostępem)
  - ✚ Dla cechy oddziaływanie użytków przyległych przyjęto skalę ocen:
    - **Korzystne:** grunty sąsiednie rodzajowo podobne
    - **Przeciętne:** grunty sąsiednie rodzajowo odmienne
  - ✚ Dla cechy jakość drogi dojazdowej do działki przyjęto skalę ocen:
    - **Korzystna:** droga asfaltowa zapewniająca bezpośredni dostęp
    - **Przeciętna:** droga gruntowa nieutwardzona zapewniająca bezpośredni dostęp
    - **Słabsza:** nieruchomość położona w głębi lasu, brak dostępu z drogi gminnej, dojazd wydzielonymi drózkami
- tabelę wyliczeniową oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej:

Tabela 8. Tabela wyliczeniowa wartości współczynników korygujących – dz. nr ew. 535

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy	Wartość współczynników
Klasa bonitacyjna gruntu	35%	0.2415	0.4998	korzystna	0.4998
Lokalizacja szczegółowa	25%	0.1725	0.3570	przeciętna	0.1725
Oddziaływanie użytków przyleg.	20%	0.1380	0.2856	przeciętne	0.1380
Jakość drogi dojazdowej	20%	0.1380	0.2856	przeciętna	0.2118
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>0.6900</b>	<b>1.4279</b>		<b>1.0221</b>

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> gruntu wynosi:

$$2.29 \text{ zł/m}^2 \times 1.0221 = 2.34 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej lasy tj. części działki nr ew. 535:

$$W_{N535} = 2.34 \text{ zł/m}^2 \times 1200 \text{ m}^2 = 2\,808 \text{ zł} \approx 2\,800 \text{ zł}$$

**2 800 zł**

**słownie: dwa tysiące osiemset złotych**

Tabela 9. Tabela wyliczeniowa wartości współczynników korygujących – dz. nr ew. 742

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy	Wartość współczynników
Klasa bonitacyjna gruntu	35%	0.2415	0.4998	przeciętna	0.2415
Lokalizacja szczegółowa	25%	0.1725	0.3570	przeciętna	0.1725
Oddziaływanie użytków przyleg.	20%	0.1380	0.2856	przeciętne	0.1380
Jakość drogi dojazdowej	20%	0.1380	0.2856	korzystna	0.2856
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>0.6900</b>	<b>1.4279</b>		<b>0.8376</b>

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> gruntu wynosi:

$$2.29 \text{ zł/m}^2 \times 0.8376 = 1.92 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej lasy tj. działki nr ew. 742:

$$W_{N742} = 1.92 \text{ zł/m}^2 \times 1000 \text{ m}^2 = 1\,920 \text{ zł} \approx 1\,900 \text{ zł}$$

**1 900 zł**

**słownie: jeden tysiąc dziewięćset złotych**

Tabela 10. Tabela wyliczeniowa wartości współczynników korygujących – dz. nr ew. 750

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy	Wartość współczynników
Klasa bonitacyjna gruntu	35%	0.2415	0.4998	korzystna	0.4998
Lokalizacja szczegółowa	25%	0.1725	0.3570	korzystna	0.3570
Oddziaływanie użytków przyleg.	20%	0.1380	0.2856	korzystne	0.2856
Jakość drogi dojazdowej	20%	0.1380	0.2856	korzystna	0.2856
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>0.6900</b>	<b>1.4279</b>		<b>1.4279</b>

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> gruntu wynosi:

$$2.29 \text{ zł/m}^2 \times 1.4279 = 3.27 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej lasy tj. działki nr ew. 750:

$$W_{N750} = 3.27 \text{ zł/m}^2 \times 14900 \text{ m}^2 = 48\,723 \text{ zł} \approx 49\,000 \text{ zł}$$

**49 000 zł**

**słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy złotych**

## 9. Wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży

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

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

gdzie:

$W_{RN}$  - wartość rynkowa,

$W_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$W_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik atrakcyjności określono na poziomie 10%.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 10%.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż 20% bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie kilku – kilkunastu miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$W_a = 0.90$  (10% obniżenia wartości),

$W_c = 0.90$  (10% obniżenia wartości).

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną działkę nr ew. 266 w warunkach wymuszonej sprzedaży wyniesie zatem:

$$W_{RW} = 210\,000 \text{ zł} \times 0.90 \times 0.90 = 170\,100 \text{ zł} \approx 170\,000 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę nr ew. 535 w warunkach wymuszonej sprzedaży wyniesie zatem:

$$W_{RW} = 7\,950 \text{ zł} \times 0.90 \times 0.90 = 6\,439.50 \text{ zł} \approx 6\,400 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę nr ew. 742 w warunkach wymuszonej sprzedaży wyniesie zatem:

$$W_{RW} = 1\,900 \text{ zł} \times 0.90 \times 0.90 = 1\,539 \text{ zł} \approx 1\,500 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę nr ew. 750 w warunkach wymuszonej sprzedaży wyniesie zatem:

$$W_{RW} = 49\,000 \text{ zł} \times 0.90 \times 0.90 = 39\,690 \text{ zł} \approx 40\,000 \text{ zł}$$

#### 10. Wartość udziału w prawie własności nieruchomości

Zgodnie z treścią zlecenia przedmiotem wyceny jest w udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w msc. Chomęciska Małe 8 – działka gruntu nr ew. 266 oraz udział w wysokości 1/4 w prawie własności gruntów leśnych położonych w msc. Majdan Sitaniecki – działki gruntu nr ew. 742 i 750. Wobec powyższego w tabeli poniżej zaprezentowano wartość rynkową oraz wartość wymuszonej sprzedaży przedmiotowych udziałów w prawie własności:

Tabela 11. Zestawienie wyników wyceny

Lp.	Numer ew. działki	Wartość rynkowa [zł]	Wartość wymuszona [zł]
1	266 – Chomęciska Małe – udział 1/2	105 000	85 000
2	535 – Majdan Sitaniecki – udział 1/1	7 950	6 400
3	742 – Majdan Sitaniecki – udział 1/4	475	375
4	750 – Majdan Sitaniecki – udział 1/4	12 250	10 000
Razem		125 675	101 775

#### Uzasadnienie wyników wyceny:

Określone w pkt. 8 i 9 niniejszego opracowania wartości rynkowe prawa własności nieruchomości określono zgodnie ze zleceniem. Wartość rynkową prawa własności nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w oparciu o dane transakcyjnego z analizowanego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych w zabudowie zagrodowej oraz gruntów niezabudowanych stanowiących grunty rolne wieloużytkowe zadrzewione.

#### **11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

##### **INFORMACJE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI NIERUCHOMOŚCI**

- ✚ Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
- ✚ Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości
- ✚ Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wycenę zostały przekazane autorowi opracowania przez Zamawiającego. W związku z powyższym nie bierze żadnej odpowiedzialności za wykonane opracowanie, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy i Właściciela nieruchomości nie miało miejsca.
- ✚ Autorowi opracowania nie przedstawiono dokumentu stanowiącego podstawę nabycia nieruchomości. Wycenę sporządzono przy założeniu, że dokument ten nie zawiera zapisów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości.

##### **STAN TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI**

- ✚ Zawarte w opracowaniu informacje, oceny na temat standardu i stanu technicznego budynku nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- ✚ Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego wycenę. Nie wykonano szczegółowych badań i ekspertyz technicznych, nie oceniano również niewidocznych części obiektu budowlanego. Nie możemy, więc udokumentować, że nieruchomość nie ma żadnych wad.
- ✚ Powierzchnia użytkowa ustalona na podstawie obmiaru z natury nie stanowi jej inwentaryzacji.



#### ZAGROŻENIA

- ✚ Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń obiektów budowlanych, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby.

W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.

#### PARAMETRY KALKULACJI

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

#### OKRES WAŻNOŚCI OPERATU

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

#### PRAWA AUTORSKIE

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

#### OŚWIADCZENIE AUTORSKIE

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

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

#### 12. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna – 4 strony (1/8, 3/8, 5/8, 7/8)
- Informacja o działkach z dnia 15 października 2022 r.
- Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA - Chomęciska Małe 8 - działka nr ew. 266





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA - Chomęciska Małe 8 - działka nr ew. 266





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA - Chomęciska Małe 8 - działka nr ew. 266





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA - Chomęciska Małe 8 - działka nr ew. 266





Województwo : LUBELSKIE  
 Powiat : ZAMOJSKI  
 Jednostka ewidencyjna : Stary Zamość  
 Nazwa obrębu : Chomęciska Małe  
 Numer obrębu : 3

### INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 15-10-2022

Jednostka rejestrowa : G.454

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
266		Klasoużytek	Pow.	0,27
Id działki : 062011_2.0003.AR_1.266		RIIIa	0,08	
		RIIIb	0,05	
		Br-RIIIa	0,14	

Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.:  
 Arkusz: 1

#### Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
1.266;1	Chomęciska Małe 8	Budynki mieszkalne	1 / 0	121
	Id. budynku: 062011_2.0003.AR_1.266.1_BUD (jednostka rej.: G.454) Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Drewno Rok budowy: 1955			
1.266;2	Chomęciska Małe	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	45
	Id. budynku: 062011_2.0003.AR_1.266.2_BUD (jednostka rej.: G.454) Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1960			
1.266;3	Chomęciska Małe	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	19
	Id. budynku: 062011_2.0003.AR_1.266.3_BUD (jednostka rej.: G.454) Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Drewno Rok budowy: 1960			

#### Kontur

Identyfikator konturu: 062011\_2.0003.KL.7  
 Oznaczenie konturu: RIIIa  
 Numer konturu: 7  
 Numer obrębu: 3

#### Użytek

Identyfikator użytku: 062011\_2.0003.UG.7  
 Oznaczenie użytku: R  
 Numer użytku: 7  
 Numer obrębu: 3

**Użytek**

Identyfikator użytku: 062011\_2.0005.UG.667

Oznaczenie użytku: Ls

Numer użytku: 667

Numer obrębu: 5

**Kontur**

Identyfikator konturu: 062011\_2.0005.KL.632

Oznaczenie konturu: LsIII

Numer konturu: 632

Numer obrębu: 5

Województwo : LUBELSKIE

Powiat : ZAMOJSKI

Jednostka ewidencyjna : Stary Zamość

Nazwa obrębu : Majdan Sitaniecki

Numer obrębu : 5

**INFORMACJA O DZIAŁCE**

z dnia: 15-10-2022

Jednostka rejestrowa : G.63

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
		Klasoużytek	Pow.	
535				0,28
Id działki :				
062011_2.0005.AR_1.535		RIVa	0,16	
		LsIII	0,12	

Województwo : LUBELSKIE  
 Powiat : ZAMOJSKI  
 Jednostka ewidencyjna : Stary Zamość  
 Nazwa obrębu : Majdan Sitaniecki  
 Numer obrębu : 5

**INFORMACJA O DZIAŁCE**  
 z dnia: 15-10-2022

Jednostka rejestrowa : G.304

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
742		Klasoużytek	Pow.	0,10
Id działki : 062011_2.0005.AR_1.742		LsIV	0,10	

**Kontur**

Identyfikator konturu: 062011\_2.0005.KL.121  
 Oznaczenie konturu: LsIV  
 Numer konturu: 121  
 Numer obrębu: 5

**Użytek**

Identyfikator użytku: 062011\_2.0005.UG.121  
 Oznaczenie użytku: Ls  
 Numer użytku: 121  
 Numer obrębu: 5

Województwo : LUBELSKIE  
 Powiat : ZAMOJSKI  
 Jednostka ewidencyjna : Stary Zamość  
 Nazwa obrębu : Majdan Sitaniecki  
 Numer obrębu : 5

**INFORMACJA O DZIAŁCE**  
 z dnia: 15-10-2022

Jednostka rejestrowa : G.304

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
750		Klasoużytek	Pow.	1,49
Id działki : 062011_2.0005.AR_1.750		LsIII	1,49	

**Kontur**

Identyfikator konturu: 062011\_2.0005.KL.163  
 Oznaczenie konturu: LsIII  
 Numer konturu: 163  
 Numer obrębu: 5

**Użytek**

Identyfikator użytku: 062011\_2.0005.UG.163  
 Oznaczenie użytku: Ls  
 Numer użytku: 163  
 Numer obrębu: 5





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Karolina Tańska Wycena Nieruchomości**

**22-400 Zamość, Lipska 42a / 34**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0012383**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 01/03/2022 - 28/02/2023**

**na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR**

**stawnie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 714.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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