

Sygn. akt: KM 2245/18

OPERAT SZACUNKOWY

**dotyczący określenia wartości rynkowej
nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 353
położoną w miejscowości Chojnik,
gmina Gromnik, powiat tarnowski, województwo małopolskie
TR2T/00017169/7**



**Opracowała :
mgr Agnieszka Motylewicz - Knot**

Narama, 12.04.2019 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 353 o powierzchni 1,28ha położona w miejscowości Chojnik, gmina Gromnik, powiat tarnowski, województwo małopolskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Tuchowie księga wieczysta nr TR2T/00017169/7

2. Cel wyceny:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przysługujących do nieruchomości praw w związku z toczącą się egzekucją komorniczą z tej nieruchomości.

3. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości:

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 353 o powierzchni 1,28 ha położonej w miejscowości Chojnik, gmina Gromnik, powiat tarnowski, objętej księgą wieczystą nr TR1T/00017169/7 wynosi:

31 488 zł (trzydzieści jeden tysięcy czterysta czterdzieści osiem złotych)

Autor operatu: mgr Agnieszka Motylewicz-Knot

Data sporządzenia operatu: 12.04.2019 r.

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI.....	3
1.PRZEDMIOT I ZAKRES OPINII.....	4
2.CEL OPINII.....	4
3.PODSTAWA FORMALNA.....	4
4.PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	4
5.ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	4
6. DATY ISTOTNE DLA OPINII.....	5
7.OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
8.SPOSÓB WYCENY.....	9
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	10
10.OKRESLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.....	11
11.WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	14
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	15

Załączniki :

- 1) uproszczony wypis z rejestru gruntów,
- 2) kopia mapy zasadniczej,
- 3) dokumentacja fotograficzna
- 4) wydruk treści księgi wieczystej nr TR1T/00017169/7 z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych
- 5) kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego

1.PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 353 o powierzchni 1,28ha, położona w miejscowości Chojnik, gmina Gromnik, powiat tarnowski, województwo małopolskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Tuchowie księga wieczysta nr TR2T/00017169/7

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącą działkę ewidencyjną nr 353 położoną w Chojniku, gmina Gromnik.

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przysługujących do nieruchomości praw w związku z toczącą się egzekucją komorniczą z tej nieruchomości.

3.PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie biegłemu wykonania czynności niezbędnych do sporządzenia opinii i oszacowania wartości nieruchomości pismem Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tarnowie Marcina Owsianki z dnia 05-02-2019 r. (sygn. akt: KM 2245/18).

4.PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity - Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1360 z późn. zm)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. poz. 1263).

5.ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Oględziny przeprowadzone na terenie nieruchomości,
- Dane z ewidencji gruntów
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gromnik.
- Dane z aktów notarialnych.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych
- Powszechne Krajowe Zasady Wycen.
- Literatura branżowa.

6. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- data sporządzenia wyceny: 12.04.2019 r.,
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 12.04.2019 r.,
- data, na którą określono i uwzględniono w opinii stan przedmiotu wyceny: 13.03.2019 r.,
- data dokonania oględzin nieruchomości: 13.03.2019 r.,

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

7.1. Stan Prawny.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Tuchowie księga wieczysta nr TR2T/00017169/7

Aktualny na dzień 11.04.2019 r. stan prawny nieruchomości, określony na podstawie badania księgi wieczystej TR2T/00017169/7, jest następujący:

Dział I: Wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości i wpisy praw związanych z jej własnością:

Położenie: województwo: małopolskie, powiat: tarnowski, gmina: Gromnik, miejscowość: Chojnik

Oznaczenie – działka ewidencyjna:

numer działki: 353

numer obrębu ewidencyjnego: 0003

sposób korzystania: gospod. rolne zabudowania mieszkalno gospod.

Obszar: 1,2800 ha

Dział I - Sp: Spis praw związanych z własnością:

Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Treść prawa: każdoczesnym właścicielom p.bud. lkat. 202 i pgr. l.kat. 163/2, 164/12, 166/5 przysługuje służebność przejazdu, przechodu i przegonu była wzdłuż zachodniej granicy pgr. lkat. 166/4 w gm. kat. Chojnik

Dział II: Wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego:

Wielkość udziału: 1/1

Właściciel - osoba fizyczna:

Michał Zbigniew Wójcik, s. Adama i Beaty

Dział III: Wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych (z wyjątkiem hipotek), ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością oraz innych praw i roszczeń:

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

Treść wpisu: służebność przechodu, przejazdu i przegonu była przez pgr.lkat. 164/12 dawnym szlakiem na rzecz każdoczesnych właścicieli pgr.lkat. 126, 127/1, 127/3, 166/4, 163/1, 164/11 w gm.kat. Chojnik

Numer wpisu: 3

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu o uznanie za bezskuteczną czynności prawnej w postaci umowy darowizny i dzierżawy z dnia 16.06.2014 roku sporządzonej przed notariusz Teresą Anną Szaramą w Kancelarii Notarialnej w Tuchowie rep. a. nr 1818/2014

Numer wpisu: 4

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: zakaz zbywania lub obciążania

Numer wpisu: 5

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości składającej się z działki nr 353 obręb ewidencyjny 0003 o powierzchni 1,2800 ha położonej w Chojniku (obj. tą kw), stanowiącą własność Michała Wójcik - jednakże Sąd Rejonowy W Tarnowie X Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Tuchowie wyrokiem z 09-08-2018 roku x c 232/18 uznał za bezskuteczną wobec wierzyciela czynność prawną z 16-06-2014 roku (rep. a nr 1818/2014) zawartą przed notariuszem Teresą Anną Szaramą polegającą na darowiznie przez Adama Wójcik na rzecz Michała Wójcik przedmiotowej nieruchomości.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:

Nazwa: CHEMIK HB SP. Z O.O. SP.K.

Siedziba: 85-744 BYDGOSZCZ, UL. STARTOWA 3

Dział IV: Wpisy dotyczące hipotek:

Brak wpisu

Uwaga

Z powodu, że zapis ujawniony w dziale III księgi wieczystej tj. służebność przechodu, przejazdu i przegonu była przez pgr.lkat. 164/12 dawnym szlakiem na rzecz każdorazowych właścicieli pgr.lkat. 126, 127/1, 127/3, 166/4, 163/1, 164/11 w gm.kat. Chojnik dotyczy parceli gruntowych oraz z uwagi na brak możliwości precyzyjnego ustalenia przebiegu szlaku służebności oraz powierzchni obciążonej służebnością w wycenie nie podano wartości służebności.

7.2. Dane z ewidencji gruntów.

Zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów działka ewidencyjna **nr 353** położona w powiecie tarnowskim, jednostce ewidencyjnej: Gromnik, obręb ewidencyjny: 121602_2.0003, Chojnik posiada powierzchnię: 1,28 ha,

W zakresie użytków gruntowych stanowi:

- RIVa – na powierzchni 0,77 ha,
- PsIV – na powierzchni 0,27ha
- Ls IV – na powierzchni 0,13 ha
- Br – Ps IV na powierzchni 0,11ha

Jako właściciel nieruchomości wpisany jest:

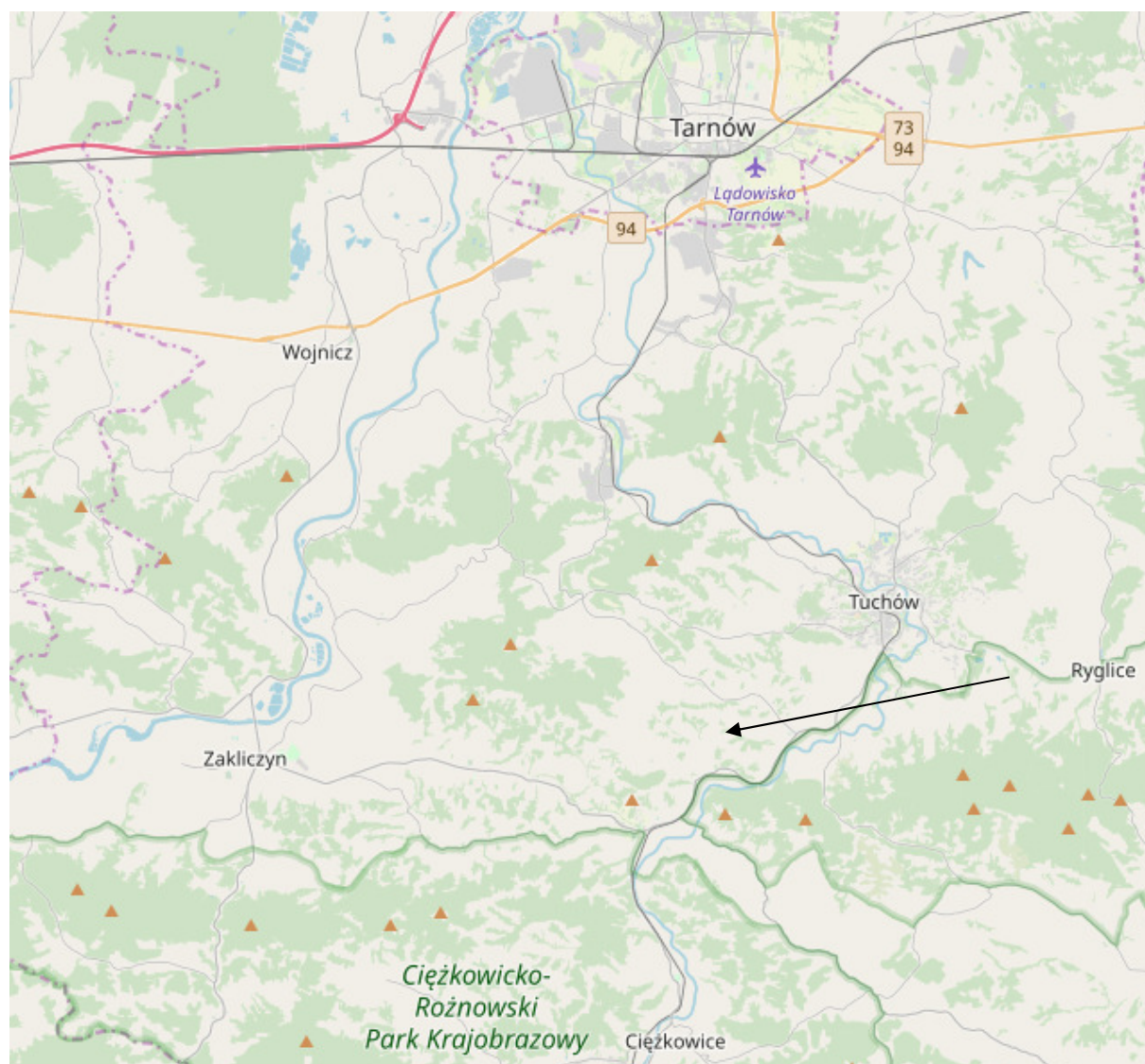
Wójcik Michał Zbigniew (s. Adama i Beaty)

- wielkość udziału w prawie własności: **1/1**
- forma władania : własność

7.3. Lokalizacja, stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości, informacje ogólne

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Chojnik, gmina Gromnik, powiat tarnowski i znajduje się w odległości około 3 km w linii prostej na północny - wschód

od Urzędu Gminy w Gromniku oraz w odległości około 17 km w linii prostej na południe od centrum Tarnowa.



Gmina Gromnik położona jest w południowej części powiatu tarnowskiego, od zachodu graniczy z gminą Zakliczyn, od wschodu z gminą Tuchów, od południa z gminą Ciężkowice oraz Rzepiennik Strzyżewski, od północy z gminą Pleśna. Gmina zajmuje powierzchnię 70 km², zamieszkuje ją około 8 540 osób, obejmuje 7 sołectw, jednym z nich jest Chojnik. Miejscowość położona w północno - wschodniej części gminy. Charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą terenu, z pasmami wzgórz przecinanych potokami, lasami. W krajobrazie wyróżnia się dolina rzeki Białej. Chojnik posiada korzystne połączenia komunikacyjne. Przez miejscowość przebiega droga wojewódzka nr 977 Tarnów – Konieczna

oraz linia kolejowa Tarnów – Leluchów. W Chojniku znajduje się szkoła podstawowa, ośrodek zdrowia.

7.4. Stan techniczny i użytkowy nieruchomości.

Działka ewidencyjna nr 353 o powierzchni 1,2800 ha posiada kształt nieregularny i charakteryzuje się zmiennym ukształtowaniem terenu, miejscami umiarkowanym, a częściowo znacznym spadkiem. Działka niezabudowana, nieogrodzona. Południowo - wschodnia część działki porośnięta lasem liściastym z przewagą brzozy, buków, grabów w wieku od kilku do kilkudziesięciu lat. Pozostała część działki porośnięta trawą, częściowo zakrzaczona. W południowej części działki pozostałości fundamentów po starym budynku mieszkań - gospodarczym. W pobliżu południowo - wschodniej granicy działki przebiega napowietrzna linia energetyczna prawdopodobnie wysokiego napięcia.

Bezpośrednie otoczenie nieruchomością tereny niezabudowane, rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

Dostęp do sieci uzbrojenia terenu: na działce sieć gazowa, sieć elektryczna, studnia.

Dostęp do drogi publicznej: w dziale I Sp ujawniona jest służebność gruntowa „każdoczesnym właścicielom p.bud. lkat. 202 i pgr. lkat. 163/2, 164/12, 166/5 przysługuje służebność przejazdu, przechodu i przegonu była wzdłuż zachodniej granicy pgr. lkat. 166/4 w gm. kat. Chojnik”. Z powodu, że w/w służebność dotyczy parceli gruntowych, przebieg szlaku służebności po działkach ewidencyjnych powinien wyznaczyć uprawniony geodeta. Nieruchomość nie posiada urządzonego dostępu do drogi.

Użytek i klasa bonitacyjna: RIVa – na powierzchni 0,77 ha, PsIV – na powierzchni 0,27ha, Ls IV – na powierzchni 0,13 ha, Br – Ps IV na powierzchni 0,11ha.

7.4. Sposób użytkowania w stosunku do ustaleń miejscowe planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr XXXIX/379/2018 Rady Gminy Gromnik z dnia 17 października 2018 r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gromnik:

- działka ewidencyjna nr 353 położona w Chojniku na przeważającym obszarze, tj. około 65% jej powierzchni znajduje się w terenie oznaczonym symbolem B39 RP, RS – tereny gruntów ornych oraz sadów, na obszarze około 11% jej powierzchni znajduje się w terenie oznaczonym symbolem B 57 ZL – tereny lasów, na obszarze około 6% jej powierzchni znajduje się w terenie oznaczonym symbolem B164 RD – tereny przeznaczone do zalesienia,

w obszarze osuwisk nieaktywnych, na obszarze około 11% jej powierzchni znajduje się w terenie oznaczonym symbolem B200 PU – tereny produkcyjno – usługowe ponadto zachodnia część działki znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 207 KDW – tereny dróg wewnętrznych. Ponadto południowo - wschodnia część działki znajduje się w strefie ochronnej od linii energetycznej wysokiego napięcia.

Przeznaczenie podstawowe dla symbolu **RP, RS**: - grunty orne, sady,

Przeznaczenie dopuszczalne dla symbolu **RP, RS**:

- zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych ogrodniczych – mieszkaniowa, garaże oraz nieuciążliwe obiekty i urządzenia służące gospodarce rolnej (o uciążliwości nie przekraczającej poza granice własności) realizowane w siedliskach zabudowy zagrodowej: administracyjne, produkcyjne, hodowlane, gospodarcze, inwentarsko – składowe oraz związane z przetwórstwem rolno spożywczym,
- obiekty oraz urządzenia związane z agroturystyką – w obrębie działek zagrodowych, jako obiekty towarzyszące, wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych,
- urządzenia i trasy turystyczne i inne kubaturowe urządzenia rekreacji,
- zalesienia, zadrzewienia,
- ody powierzchniowe,
- urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych,
- małe budynki gospodarcze do 35m2 powierzchni – poza siedliskami zagrodowymi,
- urządzenia infrastruktury technicznej,
- urządzenia komunikacji.

Przeznaczenie podstawowe dla symbolu **ZL** : lasy

Przeznaczenie podstawowe dla symbolu **RD**: zalesienia

Przeznaczenie podstawowe dla symbolu **PU**:

- zabudowa produkcyjna – hale produkcyjne, bazy, składy, magazyny (max 100% pow. terenu przeznaczenia podstawowego),
- usługi wielobranżowe – publiczne i niepubliczne (max 100% pow. terenu przeznaczenia podstawowego),

8.SPOSÓB WYCENY

8.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Wartość nieruchomości określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej. Uwzględniając cel wyceny oraz przepisy prawa, określono wartość rynkową nieruchomości jako przedmiotu prawa własności.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową nieruchomości 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.”

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .

W celu wyceny niezabudowanej działki nr 353 położonej w Chojniku dokonano analizy transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na funkcje mieszane produkcyjno – usługowe/ usługowo – mieszkaniowe, mieszkaniowe zagrodowe/ oraz rolne, leśne, dolesień. Poszukiwano nieruchomości o zbliżonej powierzchni gruntu. Analizą objęto obszar gminy Gromnik oraz gminy Tuchów, gminy Rzepiennik Strzyżewski w okresie od sierpnia 2016 r. do chwili obecnej. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych w analizowanym segmencie i obszarze rynku jest stosunkowo słabo

rozwinęty. Poniżej przedstawiono próbkę transakcji w oparciu o które oszacowano wartość przedmiotowej nieruchomości.

L.p.	Lokalizacja	Data transakcji	nr aktu notarialnego	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m ²]
1	Siemiechów	2019-01-11	125/2019	8 500	23 000	2,71
2	Łowczów	2018-06-20	1963/2018	8 100	25 000	3,09
3	Gromnik	2018-06-06	5291/2018	8 500	10 000	1,18
4	Chojnik	2018-06-01	1728/2018	7 100	25 000	3,52
5	Buchcice	2018-05-15	987/2018	5 400	25 000	4,63
6	Burzyn	2018-03-29	1695/2018	11 500	35 000	3,04
7	Rzepiennik Marciszewski	2017-11-16	10757/2017	18 800	30 000	1,60
8	Siemiechów	2017-06-27	2023/2017	8 500	14 000	1,65
9	Buchcice	2017-05-18	1315/2017	8 700	35 000	4,02
10	Karwodrza	2017-04-25	757/2017	7 800	30 000	3,85
11	Rzepiennik Strzyżewski	2017-02-27	548/2017	3 800	18 000	4,74

Jednostkowe ceny nieruchomości na wyżej opisanym segmencie i obszarze rynku zmieniają się w przedziale 1,18 zł/m² – 4,74 zł/m² ze średnią jednostkową ceną transakcyjną 3,09 zł/m². W analizowanym okresie i obszarze rynku nie stwierdzono zmiany poziomu cen transakcyjnych.

Zróznicowanie cenowe zawieranych transakcji jest spowodowane różnicami w położeniu i otoczeniu nieruchomości, wielkości powierzchni działki, możliwością wykorzystania działki na cele inwestycyjne, udziału funkcji inwestycyjnej w powierzchni działki, przeznaczeniu funkcji inwestycyjnej, dostępie komunikacyjnym, dostępie do uzbrojenia, zagospodarowaniu działki, bonitacji i zdolności produkcyjnej gleby. W oparciu o przeprowadzone analizy ustalono cechy rynkowe oraz ich wagi dla określonego powyżej rynku nieruchomości.

- położenie i otoczenie (najlepiej oceniane są działki położone bliżej centrum miejscowości oraz terenów miejskich, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, usługowo – mieszkaniowej, produkcyjno – usługowej, najgorzej oceniane są działki położone w dalszej odległości od centrum miejscowości oraz od terenów miejskich, w otoczeniu tereny niezabudowane, niezagospodarowane): bardzo dobre, dobre, umiarkowane, przeciętne, słabsze.
- wielkość powierzchni działki: mniejsza (poniżej 5000 m²), umiarkowana (5000 m² ÷ 8000 m²), przeciętna (8000 m² ÷ 11000 m²) większa (powyżej 11000 m²).

- możliwości wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem (najlepiej oceniane są działki w przypadku których kształt, ukształtowanie terenu, brak ograniczeń takich jak ustanowiona służebność, przebiegające linie energetyczne, gazowe itp. oraz inne czynniki umożliwiają w pełni wykorzystanie działki zgodnie z przeznaczeniem; najgorzej oceniane są działki których kształt, ukształtowanie terenu, występujące ograniczenia, inne czynniki utrudniają efektywne wykorzystanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem), bardzo dobre, dobre, umiarkowane, przeciętne, słabsze.
- udział funkcji inwestycyjnej w powierzchni działki: dobre (powyżej 60% powierzchni działki przeznaczone na cele inwestycyjne), umiarkowane (od 60% do 40% powierzchni działki przeznaczone na cele inwestycyjne), przeciętne (od 39% do 20% powierzchni działki przeznaczone na cele inwestycyjne), słabe (powyżej 20% powierzchni działki przeznaczone na cele inwestycyjne),
- przeznaczenie w planie części inwestycyjnej (najlepiej oceniane są działki o przeznaczeniu części inwestycyjnej na cele usługowo - mieszkaniowe, mieszkaniowe jednorodzinne najgorzej oceniane są działki o przeznaczeniu części inwestycyjnej na cele zabudowy zagrodowej): dobre, umiarkowane, przeciętne, słabsze,
- bonitacja zdolność produkcyjna gleby: (najlepiej oceniane są działki posiadające użytek i klasę bonitacyjną RIIIa , najgorzej działki posiadające użytki i klasę bonitacyjną RV, LV, PsV, LsV, N): dobra, umiarkowana, przeciętna, słabsza.
- dostęp komunikacyjny: (najlepiej oceniane są działki położone przy drogach głównych, najgorzej oceniane są działki o utrudnionym dostępie do drogi publicznej): bardzo dobry, dobry, przeciętny, słabszy.
- dostęp do uzbrojenia (najlepiej oceniane są działki posiadające wszystkie media na działce, najgorzej działki o utrudnionym dostępie do mediów): bardzo dobry, dobry, przeciętny, słabszy,
- zagospodarowanie (najlepiej oceniane są działki, której części inwestycyjna jest uporządkowana, natomiast część nie inwestycyjna porośnięta lasem, użytkowana rolniczo, najgorzej oceniane są nieruchomości, której części inwestycyjna wymaga uporządkowania, część nie inwestycyjna zakrzaczona), bardzo dobre, dobre, umiarkowane, przeciętne, słabe.

10.OKRESLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

Wycena wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 535 położoną w Chojniku.

Na podstawie próbki reprezentatywnej określono :

- cenę średnią 1m² gruntu : $C_{\text{sr}} = 3,09 \text{ zł/m}^2$
- cena maksymalna : $C_{\text{max}} = 4,74 \text{ zł/m}^2$
- cena minimalna : $C_{\text{min}} = 1,18 \text{ zł/m}^2$

Opis nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.

$$C_{\text{max}} = 4,74 \text{ zł/m}^2$$

Nieruchomość niezabudowana położona w miejscowości Rzepiennik Strzyżewski, gmina Rzepiennik Strzyżewski. Powierzchnia działki wynosi 3 800 m². Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: na około 65% jej powierzchni MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na pozostałym obszarze R2 – tereny rolne.

$$C_{\text{min}} = 1,18 \text{ zł/m}^2$$

Nieruchomość niezabudowana położona w miejscowości Gromnik, gmina Gromnik. Powierzchnia działki wynosi 8500 m². Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: na około 16% jej powierzchni RM – tereny zabudowy zagrodowej, na pozostałym obszarze RS/RD – tereny sadów z dopuszczeniem zalesienia.

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC_z (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Opis cechy	Wartość współcz. u_i
1	położenie i otoczenie	15%	0,057	0,230	przeciętne	0,100
2	powierzchnia działki	10%	0,038	0,153	większa	0,038
3	możliwości wykorzystania na cele inwestycyjne	10%	0,038	0,153	przeciętne	0,067
4	udział funkcji inwestycyjnej w powierzchni działki	15%	0,057	0,230	dobra	0,230
5	przeznaczenie funkcji inwestycyjnej	15%	0,057	0,230	przeciętne	0,114
6	bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	5%	0,019	0,077	przeciętna	0,038
7	dostęp do uzbrojenia	10%	0,038	0,153	przeciętny	0,076

8	zagospodarowanie	10%	0,038	0,153	umiarkowane	0,096
9	dostęp komunikacyjny	10%	0,038	0,153	słabszy	0,038
	SUMA	100%	0,380	1,532		0,797

$$W = C_{sr} \times \Sigma u_i = 3,09 \text{ zł/m}^2 \times 0,797 = 2,46 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 353 położonej w miejscowości Chojnik, gmina Gromnik wynosi:

$$W_{WR \text{ dz. 353}} = 2,46 \text{ zł/m}^2 \times 12800 \text{ m}^2$$

$$W_{WR \text{ dz. 353}} = 31\,488 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści jeden tysięcy czterysta czterdzieści osiem złotych

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 353 o powierzchni 1,28 ha położonej w miejscowości Chojnik, gmina Gromnik, powiat tarnowski, objętej księgą wieczystą nr TR1T/00017169/7 wynosi:

31 488 zł (trzydzieści jeden tysięcy czterysta czterdzieści osiem złotych)

Uzasadnienie wyniku:

Korzystniej na wartość nieruchomości wpływa udział funkcji inwestycyjnej w powierzchni działki. Tylko jednak około 11% jej powierzchni przeznaczone jest na cele zabudowy produkcyjno – usługowej, natomiast na około 65% jej powierzchni dopuszczana jest zabudowa zagrodowa dla rolników, co wpływa na obniżenie wartości nieruchomości. Korzystniej na wartość wpływa również dostęp do niektórych sieci uzbrojenia terenu. Na działce znajduje się sieć gazowa, elektryczna. Ponadto działka jest częściowo zalesiona, co wpływa na podniesienie jej wartości. Niekorzystnie na wartość wpływa natomiast duża powierzchnia działki. Ponadto działka charakteryzuje się nieregularnym kształtem, umiarkowanym, a miejscami znacznym spadkiem terenu, co również obniża możliwości inwestycyjne tej działki a tym samym wpływa na obniżenie jej wartości.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Opinia nie może być wykorzystana do innego celu niż cel określony w niniejszym operacie.

2. Autor Opinii nie ponosi odpowiedzialności w stosunku do osób trzecich z tytułu wykonania Opinii.
3. Niniejsza Opinia nie może być publikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
4. Oszacowana wartość nie obejmuje kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat w tym podatku VAT.

Opinię wykonała:

mgr Agnieszka Motylewicz-Knot