



## ZAŁĄCZNIK NR 2

### **OPERAT SZACUNKOWY** z określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem sklepu stanowiącej **działkę gruntu nr 1325** położonej **we wsi WIERZCHOWINA gm. Żółkiewka**

**Zleceniodawca:**

**Marcin Komadowski, Syndyk Masy Upadłości  
Gminnej Spółdzielni Samopomoc Chłopska w Żółkiewce  
w upadłości likwidacyjnej**

**adres do korespondencji:**

ul. Budowlana 50 lok. 205

20-469 Lublin

KRS: 0000192004, NIP: 9220006268, REGON: 000357920

**Operat opracował:**

**Biegły sądowy, rzeczoznawca majątkowy  
Tomasz Goszczycki**

**Lublin, 19 kwietnia 2018 r.**

## SPIS TREŚCI

<b>I. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY.....</b>	<b>3</b>
<b>II. CEL WYCENY .....</b>	<b>3</b>
<b>III. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>3</b>
III.1. PODSTAWA FORMALNA .....	3
III.2. PODSTAWY PRAWNE .....	3
III.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI I RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	3
<b>IV. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>4</b>
<b>V. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....</b>	<b>4</b>
V.1. STAN PRAWNY .....	4
V.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA I TECHNICZNO-UŻYTKOWY .....	4
V.3. STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	5
V.4. STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI.....	5
<b>VI. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>5</b>
<b>VII. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>5</b>
VII.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI.....	5
VII.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY.....	6
<b>VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.....</b>	<b>7</b>
VIII.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY.....	7
VIII.1.1. Przyjęcie jednostki porównawczej.....	7
VIII.1.2. Określenie trendu zmian cen transakcyjnych w czasie .....	7
VIII.1.3. Określenie cech rynkowych nieruchomości podobnych.....	7
VIII.1.4. Nieruchomości podobne przyjęte do porównań.....	8
VIII.1.5. Określenie wag cech rynkowych nieruchomości.....	9
VIII.2. OCENA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ W KONTEKŚCIE CECH RYNKOWYCH.....	10
VIII.3. USTALENIE ZAKRESÓW POPRAWEK KWOTOWYCH .....	10
VIII.4. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI W PARACH PORÓWNAWCZYCH I OBLICZENIE POPRAWEK KWOTOWYCH .....	10
VIII.5. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	11
<b>IX. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....</b>	<b>12</b>
<b>X. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....</b>	<b>12</b>
<b>ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>13</b>

## **I. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem sklepu, położona we wsi Wierzchowina gm. Żółkiewka, powiat krasnostawski, województwo lubelskie, oznaczona jako działka gruntu nr 1325 o powierzchni 0,07 ha.

Dla nieruchomości nie urządzono księgi wieczystej.

Zakres wyceny obejmuje określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności gruntu, budynków i budowli trwale związanych z gruntem.

## **II. CEL WYCENY**

Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości dla celu postępowania upadłościowego prowadzonego przez Syndyka Masy Upadłości.

## **III. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **III.1. PODSTAWA FORMALNA**

Umowa o dzieło zawarta w dniu 27 lutego 2018 r. pomiędzy Zamawiającym: Marcinem Komadowskim, Syndykiem Masy Upadłości Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w Żółkiewce w upadłości likwidacyjnej, a wykonawcą niniejszego opracowania.

### **III.2. PODSTAWY PRAWNE**

1. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2344).
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 121).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

### **III.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI I RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

1. Informacje o cenach uzyskiwanych za nieruchomości zabudowane budynkami handlowymi i usługowymi, sprzedane w okresie trzech lat poprzedzających wycenę w obrocie nieruchomościami na terenie powiatu krasnostawskiego (ze szczególnym uwzględnieniem gminy Żółkiewka) oraz innych miejscowości położonych na terenach gmin wiejskich powiatów sąsiednich: chełmskiego, zamojskiego, biłgorajskiego, lubelskiego i świdnickiego.
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Kopia z mapy zasadniczej.
4. Oględziny nieruchomości wycenianej.
5. Oględziny nieruchomości podobnych.
6. Informacje i wyjaśnienia uzyskane od Syndyka.
7. Informacje własne o uwarunkowaniach lokalnych.
8. Uchwała nr XLI/285/06 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 26 października 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego nr 38 poz. 965 z dnia 7 marca 2007 r.) zmieniona uchwałą IV/17/2007 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 19 stycznia 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego nr 39 poz. 978 z dnia 7 marca 2007 r.) oraz uchwałą nr XLII/228/14 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 8 sierpnia 2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego poz. 2809 z dnia 19 sierpnia 2014 r.).

#### IV. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- data sporządzenia operatu szacunkowego: 19.04.2018 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 19.04.2018 r.
- data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 12.04.2018 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości: 8.03 i 12.04.2018 r.

#### V. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

##### V.1. STAN PRAWNY

W rejestrze gruntów nieruchomość oznaczona jest jako działka gruntu o numerze ewidencyjnym 1325 (arkusz 2) w obrębie 23 – Wierchowina, gmina Żółkiewka, powiat krasnostawski, województwo lubelskie. Działka gruntu nr 1325 posiada powierzchnię 0,07 ha i stanowi użytek ŁIII – łąki trwałe na gruntach rolnych klasy III.

Właścicielem działki gruntu jest Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” w Żółkiewce (załącznik nr 1), która nabyła własność przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1989 r. – na podstawie postanowienia wydanego w dniu 21 grudnia 2016 r. przez Sąd Rejonowy w Zamościu I Wydział Cywilny w sprawie I Ns 1019/16 (załącznik nr 2).

##### V.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA I TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Działka gruntu nr 1325 położona w Wierchowinie posiada powierzchnię 700 m<sup>2</sup> i kształt zbliżony do prostokąta (załącznik nr 3). Teren płaski, częściowo ogrodzony od strony drogi – ogrodzenie z siatki handlowej na słupkach metalowych osadzonych w ziemi, z bramą i furtką (stan – do remontu). Przy ogrodzeniu umieszczona jest tablica ogłoszeń. Dojazd do nieruchomości odbywa się od strony północnej drogą o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość graniczy z gruntami rolnymi i zabudowana jest budynkiem sklepu o powierzchni zabudowy ok. 90 m<sup>2</sup> (ustalono w wyniku pomiarów dokonanych podczas oględzin). Na części nieruchomości od strony drogi, przy ogrodzeniu, rosną drzewa. Pozostały teren porośnięty jest trawą.

##### Budynek sklepu:

- wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony;
- ściany nadziemia murowane z cegły;
- elewacja częściowo otynkowana wokół okien od strony drogi, tynk skorodowany;
- stropodach jednospadowy, kryty papą;
- rury i rynny spustowe z blachy, skorodowane;
- nad wejściem płyta okapu, częściowo skorodowana;
- posadzki w sali sprzedaży wyłożone płytami chodnikowymi;
- posadzki na zapleczu betonowe, częściowo kryte wykładziną PVC;
- drzwi wejściowe drewniane, lamelowe;
- wejście do budynku od strony drogi dodatkowo zabezpieczone metalową sztabą;
- otwór drzwiowy od strony południowej zamurowany;
- drzwi wewnętrzne płycinowe, pełne i szklone;
- okna drewniane, okratowane od wewnątrz, wymagają konserwacji;
- ściany malowane; na sufitach widoczne ślady zawilgocenia od nieszczelnego dachu.

Budynek wyposażony jest w nieczynną instalację elektryczną (do wymiany), wodociągową, kanalizacyjną oraz instalację odgromową.

Na podstawie oględzin stan techniczny budynku sklepu oceniono jako „do remontu”.

Stan zagospodarowania i techniczno-użytkowy nieruchomości przedstawiono w załączniku nr 4.

### V.3. STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

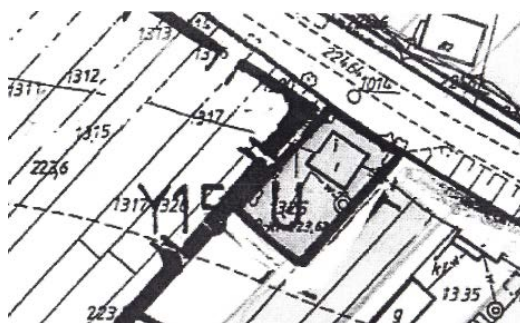
Szacowana nieruchomość posiada dostęp do sieci elektrycznej i wodociągowej gminnej. Wyposażona we własne ujęcie wody oraz zbiornik bezodpływowy na ścieki (załącznik nr 3).

### V.4. STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie lubelskim, powiecie krasnostawskim, w południowo-środkowej części gminy Żółkiewka. Wieś Wierzchowina stanowi sołectwo. Według danych GUS gmina Żółkiewka zajmuje obszar ok. 130 km<sup>2</sup> i jest zamieszkiwana przez ok. 6 tys. osób, co oznacza gęstość zaludnienia na poziomie ok. 47 osób/km<sup>2</sup>. Gmina prowadzi dwie szkoły podstawowe: w Żółkiewce i Chłaniowie oraz gimnazjum w Żółkiewce. Na terenie gminy siedzibę ma także Zespół Szkół Gimnazjalnych w Zaburzu prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Krasnymstawie. W Żółkiewce funkcjonuje Ośrodek Kultury wraz z Biblioteką Gminną. Na terenie gminy usytuowane są cztery obiekty sakralne: kościoły rzymsko-katolickie w miejscowościach: Chłaniów, Olchowiec, Żółkiewka, oraz kościół polsko-narodowy w Żółkiewce. Miejscowość Żółkiewka pełni funkcję gminnego ośrodka usługowego, w którym zlokalizowane są: Posterunek Policji, Samodzielny Niepubliczny Ośrodek Zdrowia, trzy apteki, Urząd Pocztowy, Oddział Banku Spółdzielczego, Oddział SKOK, punkt weterynaryjny, sklepy, zakłady usługowe. Przez teren gminy przepływają trzy rzeki: Giełczew, Łętownia i Żółkiewka – dopływ rzeki Wieprz. We wsi Gany ma swoje źródło rzeka Werbka. Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią nieruchomości siedliskowe i rolne.

## VI. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka zatwierdzonym Uchwałą nr XLI/285/06 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 26 października 2006 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 38 poz. 965 z dnia 7 marca 2007 r. oraz Uchwałą zmieniającą Uchwałę IV/17/2007 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 19 stycznia 2007 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 39 poz. 978 z dnia 7 marca 2007 r. nr XLII/228/14 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 8 sierpnia 2014 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego poz. 2809 z dnia 19 sierpnia 2014 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach oznaczonych symbolem U – tereny zabudowy usługowej:



## VII. SPOSÓB WYCENY

### VII.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Stosownie do zapisów art. 150 ust.1 pkt 1 oraz art. 150 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu określa się **wartość rynkową**.

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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej (art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

## VII.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe (art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Na wyznaczonym dla celu wyceny lokalnym rynku nieruchomości nie stwierdzono danych pozwalających na dokonanie oszacowania przedmiotowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego. Ze względu na ilość transakcji zawartych na wyznaczonym dla celu wyceny rynku lokalnym, dotyczących nieruchomości podobnych, wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

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 do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Jako nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do położenia, stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania oraz innych cech wpływających na wartość.

Przy metodzie porównywania parami, porównuje się nieruchomość wycenianą, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości, obliczając poprawki kwotowe wynikające z różnic w cechach pomiędzy nieruchomościami przyjętymi do porównań. Poprawki kwotowe oblicza się przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny, mieści się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do obliczeń (tzw. interpolacja). Poprawka kwotowa dla par nieruchomości posiadających ten sam stan cechy rynkowej wynosi 0. W przypadku, gdy nieruchomość wyceniana posiada stan cechy lepszy lub gorszy od stanu cech w zbiorze nieruchomości podobnych, poprawkę kwotową oblicza się poprzez ekstrapolację zakresu kwotowego obliczonego dla danej cechy rynkowej.

Schemat realizacyjny metody porównywania parami przedstawia się następująco:

- analiza transakcji przeprowadzonych na wyznaczonym rynku lokalnym;
- przyjęcie jednostki porównawczej;
- określenie poprawki czasowej na podstawie analizy trendu zmian cen transakcyjnych;
- określenie zestawu cech rynkowych nieruchomości – atrybutów zauważalnych przez uczestników rynku nieruchomości i mających wpływ na ceny transakcyjne;
- określenie wag dla poszczególnych cech rynkowych;
- wybór nieruchomości do porównań;
- obliczenie wielkości poprawek kwotowych, uwzględniających różnice w cechach pomiędzy nieruchomościami przyjętymi do porównań, a nieruchomością wycenianą;
- określenie jednostkowej wartości rynkowej nieruchomości, obliczonej jako średnia (arytmetyczna lub ważonej<sup>1</sup>), ze skorygowanych cen transakcyjnych uzyskanych z porównań.

---

<sup>1</sup> Średnią ważoną stosuje się w przypadku uzyskania niejednorodnych wyników z porównań. W takim przypadku wykorzystuje się wagi np. według Markowa, obliczone jako odwrotność sumy kwadratów obliczonych poprawek, pomnożone przez odpowiednio tak dobraną liczbę, aby poprawki nie miały zbyt małych wartości. Waga jest tym

## **VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY**

### **VIII.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY**

Obszar rynku określono dla terenów charakteryzujących się podobnym przeznaczeniem, cechami zaplecza i infrastruktury technicznej co teren, na którym zlokalizowana jest szacowana nieruchomość. Przeanalizowano rynek nieruchomości zabudowanych budynkami handlowymi i usługowymi położonymi na terenie powiatu krasnostawskiego, ze szczególnym uwzględnieniem gminy Żółkiewka). Ze względu na bardzo małą ilość danych dotyczących obrotu nieruchomościami podobnymi, obszar rynku rozszerzono o miejscowości położone w powiatach sąsiednich: chełmskim, zamojskim, biłgorajskim, lubelskim i świdnickim. Przy wyborze okresu czasu, z którego zbierano informacje o transakcjach, kierowano się przesłanką, aby rynek praw do nieruchomości wykazywał pewną stabilność, by można było określić trend czasowy zmiany cen transakcyjnych i zebrać możliwie dużo informacji o rynku. Ze względu na bardzo małą ilość danych dotyczących obrotu nieruchomościami podobnymi, okres badania rynku wyznaczono w okresie 3 lat poprzedzających wycenę. Dokonując wyboru nieruchomości podobnych do bezpośrednich porównań uwzględniono cechy rynkowe nieruchomości, które zgodnie z wynikami analizy transakcji na rynku objętym analizą, mają zasadniczy wpływ na poziom cen, i których stan możliwy był do oceny na podstawie uzyskanych informacji. Analiza wyznaczonego dla celu wyceny rynku nieruchomości pozwala na stwierdzenie, że ceny nieruchomości podobnych, spełniających kryteria obrotu wolnorynkowego, w okresie przyjętym do analizy, wahały się w przedziale od ok. 292 zł do ok. 489 zł w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynków. Zarówno popyt, jak i podaż nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny kształtowały się na poziomie bardzo niskim.

#### **VIII.1.1. Przyjęcie jednostki porównawczej**

Dla celu określenia wartości rynkowej nieruchomości jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku tzn. cenę transakcyjną wyrażoną w złotych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku.

#### **VIII.1.2. Określenie trendu zmian cen transakcyjnych w czasie**

Przeprowadzona analiza rynku nieruchomości wyznaczonego dla celu wyceny nie dała podstaw do stwierdzenia tendencji zmian cen w okresie czasu, w którym wystąpiły transakcje nieruchomości podobnych, przyjętych do bazy cen transakcyjnych. W związku z powyższym nie wprowadzono współczynnika korygującego ceny transakcyjne ze względu na trend zmian cen nieruchomości w czasie.

#### **VIII.1.3. Określenie cech rynkowych nieruchomości podobnych**

Cechy tworzące wartość każdego prawa do nieruchomości jak: przeznaczenie, lokalizacja, dostępność komunikacyjna, uzbrojenie terenu, funkcje i standard zagospodarowania otoczenia, powierzchnia nieruchomości, możliwość jej wykorzystania i zagospodarowania, w różnym stopniu wpływają na ich wartość. Niektóre z tych cech są bardzo istotne dla potencjalnych nabywców i to one w decydujący sposób wpływają na cenę rynkową. Analiza rynku pozwoliła ustalić cechy rynkowe nieruchomości podobnych oraz ich wpływ na ceny transakcyjne, niezbędne do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Uwzględniono w szczególności cechy mające charakter trwałe i preferowane przez nabywców. Ze względu na bardzo małą ilość danych wyniki analizy wyznaczonego dla celu wyceny rynku nieruchomości uzupełniono o wyniki analiz dotyczących rynków równoległych.

---

mniejsza im większe są poprawki korygujące (dla nieruchomości identycznych z wycenianą suma kwadratów poprawek wynosi 0).

---

Ustalono, że na rynku nieruchomości wyznaczonym dla celu wyceny największy wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości podobnych mają następujące cechy:

- położenie na rynku lokalnym, odzwierciedlająca tendencję ustalania cen transakcyjnych w zależności od usytuowania nieruchomości w strefie rynku;
- dostęp do budynku, odzwierciedlająca tendencję ustalania cen transakcyjnych w zależności od położenia posadowionego na nieruchomości budynku względem dróg, osiedli, siedlisk i parkingów, umożliwiającego dojście do budynku dla klientów;
- standard wykończenia, uwzględniająca tendencję ustalania wyższych cen transakcyjnych dla nieruchomości posiadających wnętrza budynków zadbane, regularnie remontowane, odświeżane;
- stan techniczny budynku, odzwierciedlająca tendencję ustalania cen transakcyjnych w zależności od stopnia zużycia obiektów budowlanych wchodzących w skład nieruchomości;
- wielkość wskaźnika zabudowy, obliczanego jako iloraz wielkości powierzchni zajętej przez budynek i wielkość powierzchni gruntu, uwzględniająca kształtowanie się poziomu cen transakcyjnych w zależności od wielkości terenu niezajętego pod budynek.

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	dobrze
		średnie
		słabe
2	Dostęp do budynku	dobry
		słaby
3	Standard wykończenia budynku	dobry
		słaby
4	Stan techniczny budynku	średni
		zadowolający
5	Wielkość wskaźnika zabudowy	większy
		mniejszy

#### VIII.1.4. Nieruchomości podobne przyjęte do porównań

Dokonując wyboru nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej uwzględniono cechy rynkowe, które zgodnie z wynikami analizy transakcji na rynku objętym analizą, mają zasadniczy wpływ na poziom cen. Transakcje nieruchomości podobnych odbywały się na wolnym rynku, pomiędzy osobami fizycznymi i prawnymi. Na wyznaczonym dla celu wyceny rynku nieruchomości stwierdzono następujące transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych:

##### *Nieruchomość podobna A*

W marcu 2017 roku sprzedano nieruchomość stanowiącą działkę gruntu o powierzchni 650 m<sup>2</sup> położoną w miejscowości Małochwiej Duży (pow. krasnostawski) w obrębie nr 11, zabudowaną jednokondygnacyjnym budynkiem handlowym o powierzchni zabudowy 96,00 m<sup>2</sup>. Wskaźnik zabudowy dla nieruchomości wynosi 0,15. Transakcja została zawarta pomiędzy osobami fizycznymi za cenę 28.000,00 zł. Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku wyniosła **291,67 zł**. Ustalono następujące stany cech rynkowych nieruchomości podobnej A:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	słabe
2	Dostęp do budynku	słaby
3	Standard wykończenia budynku	słaby
4	Stan techniczny budynku	zadowolający
5	Wielkość wskaźnika zabudowy	mniejszy



### **Nieruchomość podobna B**

We wrześniu 2017 roku sprzedano nieruchomość stanowiącą działkę gruntu o powierzchni 414 m<sup>2</sup> położoną w miejscowości Bychawka Druga (pow. lubelski) w obrębie nr 2, zabudowaną jednokondygnacyjnym budynkiem handlowym o powierzchni zabudowy ok. 90 m<sup>2</sup>. Wskaźnik zabudowy dla nieruchomości wynosi 0,22. Transakcja została zawarta pomiędzy osobą prawną i osobą fizyczną za cenę 44.000,00 zł. Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku wyniosła **488,89 zł**. Ustalono następujące stany cech rynkowych nieruchomości podobnej B:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	dobre
2	Dostęp do budynku	dobry
3	Standard wykończenia budynku	dobry
4	Stan techniczny budynku	średni
5	Wielkość wskaźnika zabudowy	większy

### **Nieruchomość podobna C**

W styczniu 2018 roku sprzedano nieruchomość stanowiącą działkę gruntu o powierzchni 600 m<sup>2</sup> położoną w miejscowości Dębowiec (pow. zamojski) w obrębie nr 1, zabudowaną jednokondygnacyjnym budynkiem handlowym o powierzchni zabudowy 106,00 m<sup>2</sup>. Wskaźnik zabudowy dla nieruchomości wynosi 0,18. Transakcja została zawarta pomiędzy osobami fizycznymi za cenę 50.000,00 zł. Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku wyniosła **471,70 zł**. Ustalono następujące stany cech rynkowych nieruchomości podobnej C:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	średnie
2	Dostęp do budynku	dobry
3	Standard wykończenia budynku	słaby
4	Stan techniczny budynku	średni
5	Wielkość wskaźnika zabudowy	mniejszy

#### **VIII.1.5. Określenie wag cech rynkowych nieruchomości**

Waga cechy rynkowej to procentowy wpływ danej cechy na wartość. Wagi cech rynkowych określono przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny, mieści się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do obliczeń. Różnica pomiędzy ceną transakcyjną nieruchomości o najwyższym (najlepszym) stanie danej cechy, a nieruchomości o najniższym (najgorszym) stanie cechy, odniesiona do zakresu cenowego dla analizowanego rynku, wyznacza procentowy wpływ danej cechy na wartość nieruchomości. Określenia wag cech rynkowych dokonano przy zastosowaniu klasycznej metody „*ceteris paribus*”, analizy korelacji cech z cenami transakcyjnymi, na podstawie analizy rynków rodzajowo podobnych oraz analizy preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Przy określaniu wag rynkowych przyjęto zasadę, że ich suma nie może przekraczać 1 tzn. 100%.

Na podstawie ww. analizy przyjęto, że cechy rynkowe ustalone dla wyznaczonego dla celu wyceny rynku nieruchomości mają następujący wpływ na ceny nieruchomości podobnych, a tym samym na wartość nieruchomości:

Lp.	Nazwa cechy	wpływ na cenę [waga w %]
1	Położenie na rynku lokalnym	30
2	Dostęp do budynku	15
3	Standard wykończenia budynku	25
4	Stan techniczny budynku	20
5	Wielkość wskaźnika zabudowy	10
<b>Suma:</b>		<b>100</b>

### VIII.2. OCENA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ W KONTEKŚCIE CECH RYNKOWYCH

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie na rynku lokalnym	słabe
2	Dostęp do budynku	dobry
3	Standard wykończenia budynku	gorszy niż nieruchomości podobnych
4	Stan techniczny budynku	do remontu – słabszy niż nieruchomości podobnych
5	Wielkość wskaźnika zabudowy	mniejszy (0,09)

### VIII.3. USTALENIE ZAKRESÓW POPRAWEK KWOTOWYCH

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na cenę, a więc ustalić wagi tych cech co pozwoliło ustalić zakresy kwotowe poprawek dla poszczególnych cech rynkowych. Zakresy kwotowe poprawek dla poszczególnych cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości znajdzie się pomiędzy minimalną a maksymalną ceną transakcyjną. Na podstawie nieruchomości przyjętych do bezpośrednich porównań określono:

- cenę minimalną:  $C_{MIN} = 291,67 \text{ zł/m}^2$
  - cenę maksymalną:  $C_{MAX} = 488,89 \text{ zł/m}^2$
  - różnica:  $\Delta C = 197,22 \text{ zł/m}^2$
- przyjęto:  $\Delta C = 197,00 \text{ zł/m}^2$**

Na podstawie powyższych wielkości ustalono następujące zakresy poprawek kwotowych dla poszczególnych cech rynkowych:

Lp.	Nazwa cechy	Waga cechy w %	Zakres kwotowy w zł/m <sup>2</sup>
1	Położenie na rynku lokalnym	30	59,10
2	Dostęp do budynku	15	29,55
3	Standard wykończenia budynku	25	49,25
4	Stan techniczny budynku	20	39,40
5	Wielkość wskaźnika zabudowy	10	19,70
<b>Suma:</b>		<b>100</b>	<b>197,00</b>

### VIII.4. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI W PARACH PORÓWNAWCZYCH I OBLICZENIE POPRAWEK KWOTOWYCH

a) z nieruchomością podobną A:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Poprawka zł/m <sup>2</sup>
1	Położenie na rynku lokalnym	słabe	słabe	0,00
2	Dostęp do budynku	dobry	słaby	29,55
3	Standard wykończenia budynku	gorszy	słaby	-49,25
4	Stan techniczny budynku	do remontu	zadowolający	-39,40
5	Wielkość wskaźnika zabudowy	mniejszy	mniejszy	0,00
<b>Razem:</b>				<b>-59,10</b>

Wartość poprawiona 1 m<sup>2</sup>:  $W_A = 291,67 \text{ zł/m}^2 - 59,10 \text{ zł/m}^2 = 232,57 \text{ zł/m}^2$

b) z nieruchomością podobną B:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość B	Poprawka zł/m <sup>2</sup>
1	Położenie na rynku lokalnym	słabe	dobre	-59,10
2	Dostęp do budynku	dobry	dobry	0,00
3	Standard wykończenia budynku	gorszy	dobry	-98,50
4	Stan techniczny budynku	do remontu	średni	-78,80
5	Wielkość wskaźnika zabudowy	mniejszy	większy	-19,70
<b>Razem:</b>				<b>-256,10</b>

Wartość poprawiona 1 m<sup>2</sup>:  $W_B = 488,89 \text{ zł/m}^2 - 256,10 \text{ zł/m}^2 = 232,79 \text{ zł/m}^2$

c) z nieruchomością podobną C:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość C	Poprawka zł/m <sup>2</sup>
1	Położenie na rynku lokalnym	słabe	średnie	-29,55
2	Dostęp do budynku	dobry	dobry	0,00
3	Standard wykończenia budynku	gorszy	słaby	-98,50
4	Stan techniczny budynku	do remontu	średni	-78,80
5	Wielkość wskaźnika zabudowy	mniejszy	mniejszy	0,00
<b>Razem:</b>				<b>-206,85</b>

Wartość poprawiona 1 m<sup>2</sup>:  $W_C = 471,70 \text{ zł/m}^2 - 206,85 \text{ zł/m}^2 = 264,85 \text{ zł/m}^2$

#### VIII.5. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Jednostkową wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości obliczono jako średnią arytmetyczną cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, skorygowanych poprawkami kwotowymi, wynikającymi z porównań stanów cech rynkowych:

	Nieruchomości podobne		
	A	B	C
Ceny skorygowane o sumę poprawek [zł/m <sup>2</sup> ]	232,57	232,79	264,85
Średnia arytmetyczna [zł/m <sup>2</sup> ]	243,40		

Przyjęto:  $W_X = 243,40 \text{ zł/m}^2$

Słownie: dwieście czterdzieści trzy złote i czterdzieści groszy.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości obliczono przez pomnożenie wyżej wyliczonej wartości jednostkowej przez ilość jednostek porównawczych, która dla przedmiotowej nieruchomości wynosi ok. 90 m<sup>2</sup>:

Jednostkowa wartość rynkowa:	243,40 zł/m <sup>2</sup>
Ilość jednostek porównawczych:	ok. 90 m <sup>2</sup>
Wartość przed zaokrągleniem:	21.906,00 zł

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$W = 21.906,00 \text{ zł}$$

Słownie: dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćset sześć złotych.

## IX. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

### Wartość rynkowa nieruchomości

zabudowanej budynkiem sklepu, położonej we wsi Wierzchowina gm. Żółkiewka,  
stanowiącej działkę gruntu nr 1325 o powierzchni 0,07 ha

wynosi:

**W = 21.906,00 zł**

**Słownie: dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćset sześć złotych.**

Wyżej określona wartość rynkowa nieruchomości została określona według aktualnych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych na rynku lokalnym, za który wyznaczono teren powiatu krasnostawskiego oraz powiatów sąsiednich. Wyżej określoną wartość nieruchomości określono przy założeniu, że nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem. Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Do bezpośrednich porównań przyjęto nieruchomości stanowiące przedmiot praw własności, zabudowane budynkami handlowymi. Określona w niniejszym operacie szacunkowym jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne na rynku lokalnym.

## X. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.
2. Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym VAT. Ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do porównania nie zawierają VAT.
3. Niniejsze opracowanie może być wykorzystane jedynie do celu określonego w operacie. Za wykorzystanie operatu do innego celu autor nie ponosi odpowiedzialności.
4. W procesie wyceny wykorzystano Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Wielkość powierzchni zabudowy budynku wycenianego oraz wielkości powierzchniowe obiektów podobnych, dla których nie wskazano wielkości powierzchni zabudowy ustalono dla celu wyceny w wyniku pomiarów wykonanych podczas oględzin. Obliczeń dokonano z dokładnością do pełnego m<sup>2</sup>.
6. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić podczas oględzin, ani też na podstawie dokumentacji prawnej czy technicznej.
7. Niniejszy operat szacunkowy nie stanowi opinii prawnej lub podobnej treści, w zależności od sytuacji.
8. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art.154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

## **ZAŁĄCZNIKI**

1. Kopia wypisu z rejestru gruntów.
2. Kopia postanowienia Sądu Rejonowego w Zamościu.
3. Kopia z mapy zasadniczej.
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. Kopia polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego.