

OPERAT SZACUNKOWY

*Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej,
stanowiącej działki ewidencyjne nr 1020/2 i 1021, z obrębu 0025 Perkowice,
gmina Biała Podlaska, w powiecie bialskim,
dla której prowadzona jest przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych
Sądu Rejonowego w Białej podlaskiej,
księga wieczysta nr LU1B/00080646/5
dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego
LU1S/GUp-s/360/2024*

Autor operatu szacunkowego

Rzeczoznawca Majątkowy

mgr Jacek Chruślicki

nr uprawnień 6183

*/dokument podpisany podpisem
kwalifikowanym/*

Błonie, dnia 19 sierpnia 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, stanowiąca działki ewidencyjne nr 1020/2 i 1021, z obrębu 0025 Perkowice, w gminie Biała Podlaska, w powiecie bialskim, dla której nie prowadzona jest przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej, księga wieczysta nr LU1B/00080646/5.
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 6/24 w prawie własności do nieruchomości, przysługującego Pani Grażynie Woźniak wg stanu nieruchomości oraz cen na dzień wyceny
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 6/24 w prawie własności do nieruchomości, przysługującego Pani Grażynie Woźniak, dla potrzeb prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, sygn. akt LU1S/GUp-s/360/2024
Podejście zastosowane w wycenie nieruchomości	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości	368 282 zł trzysta sześćdziesiąt osiem tysięcy dwieście osiemdziesiąt dwa złote
Wartość rynkowa udziału przysługującego Pani Grażynie Woźniak wynoszącego 6/24 w prawie własności nieruchomości	92 070,50 zł dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemdziesiąt złotych pięćdziesiąt groszy
Data sporządzenia operatu	19 sierpnia 2024 r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	/dokument podpisany podpisem kwalifikowanym/

Spis treści

Spis treści	3
1. Przedmiot i zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawa formalna opracowania operatu szacunkowego	4
4. Podstawy prawne opracowania operatu szacunkowego	4
5. Źródła danych merytorycznych	5
6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	5
7. Przedmiot wyceny i jego stan	5
7.1. Stan prawny przedmiotu wyceny	6
7.2. Opis przedmiotu wyceny	8
8 Przeznaczenie terenu, na którym znajduje się nieruchomość	9
9. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	10
10. Sposób wyceny	11
11. Określenie wartości przedmiotu wyceny	12
11.1. Określenie wartości części nieruchomości objętej mpzp	12
11.1.1. Ustalenie trendu czasowego	12
11.1.2. Zestawienie cen transakcyjnych	13
11.1.3. Ustalenie cech rynkowych i ich wag	14
11.1.4. Wartość rynkowa części nieruchomości objętej mpzp	15
11.2. Określenie wartości części nieruchomości nieobjętej mpzp	16
11.2.1. Ustalenie trendu czasowego	16
11.2.2. Zestawienie cen transakcyjnych	16
11.2.3. Ustalenie cech rynkowych i ich wag	17
11.2.4. Wartość rynkowa części nieruchomości nieobjętej mpzp	18
11.3. Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości	19
11.4. Wartość udziału przysługującego Pani Grażynie Woźniak	19
12. Zestawienie wartości	19
13. Klauzule	19
14. Załączniki	20

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, stanowiąca działki ewidencyjne nr 1020/2 i 1021, z obrębu 0025 Perkowice, w gminie Biała Podlaska, w powiecie bialskim, dla której nie prowadzona jest przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej, księga wieczysta nr LU1B/00080646/5.

Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 6/24 w prawie własności do nieruchomości, przysługującego Pani Grażynie Woźniak wg stanu nieruchomości oraz cen na dzień wyceny.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 6/24 w prawie własności do nieruchomości, przysługującego Pani Grażynie Woźniak, dla potrzeb prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, sygn. akt LU1S/GUp-s/360/2024.

3. Podstawa formalna opracowania operatu szacunkowego

Zlecenie doradcy restrukturyzacyjnego Edyty Wróblewskiej dotyczące wyceny udziału wynoszącego 6/24 w prawie własności do nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 1020/2 i 1021, z obrębu 0025 Perkowice, w gminie Biała Podlaska, w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego.

4. Podstawy prawne opracowania operatu szacunkowego

- 1) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145),
- 2) ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2024 r., poz. 794),
- 3) ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 1550),
- 4) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832)

5. Źródła danych merytorycznych

- 1) Księga wieczysta nr LU1B/00080646/5,
- 2) Rejestr gruntów prowadzony przez Starostę Bialskiego (wypis z rejestru gruntów stanowi Załącznik nr 3),
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego miejscowości: Ortel Książęcy I, Ortel Książęcy II i Perkowice, przyjęty uchwałą Rady Gminy w Białej Podlaskiej nr XXXVI/374/2001 z dnia 24 sierpnia 2001 r. ze zm. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 35 z dnia 15 maja 2002 r., poz. 870),
- 4) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, przyjęte uchwałą Rady Gminy Biała Podlaska, nr XXXI/248/2022, z dnia 4 lutego 2022 roku,
- 5) Oględziny wycenianej nieruchomości (dokumentacja fotograficzna stanowi Załącznik nr 4);
- 6) Badanie cen transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych zgromadzonych w Starostwie Bialskim.

6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

- 1) Data sporządzenia operatu szacunkowego – 19 sierpnia 2024 roku
- 2) Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 19 sierpnia 2024 roku
- 3) Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 19 sierpnia 2024 roku
- 4) Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości – 9 sierpnia 2024 roku

7. Przedmiot wyceny i jego stan

Zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

7.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr LU1B/00080646/5.

Księga wieczysta dla nieruchomości gruntowej.

Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”:

Lp. 1.	---		
Numer działki		1021	
Identyfikator działki		060103_2.0025.1021	
Obręb ewidencyjny (nazwa)		Perkowice	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	Lubelskie, Bialski, Biała Podlaska, Perkowice
Sposób korzystania		B - grunty rolne zabudowane	
Lp. 2.	---		
Numer działki		1020/2	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	Lubelskie, Bialski, Biała Podlaska, Perkowice
Sposób korzystania		B - grunty rolne zabudowane	
Obszar całej nieruchomości		1,3200 ha	

Dział I-SP „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisów

Dział II „Własność”

Właściciele:

- Sebastian Piotr Gałązka i Agnieszka Janina Gałązka, na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, udz. 16/24,
- Grażyna Woźniak, udz. 6/24,
- Kinga Katarzyna Chrzanowska, udz. 1/24,
- Jolanta Bojarska, udz. 1/24

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Brak wpisów

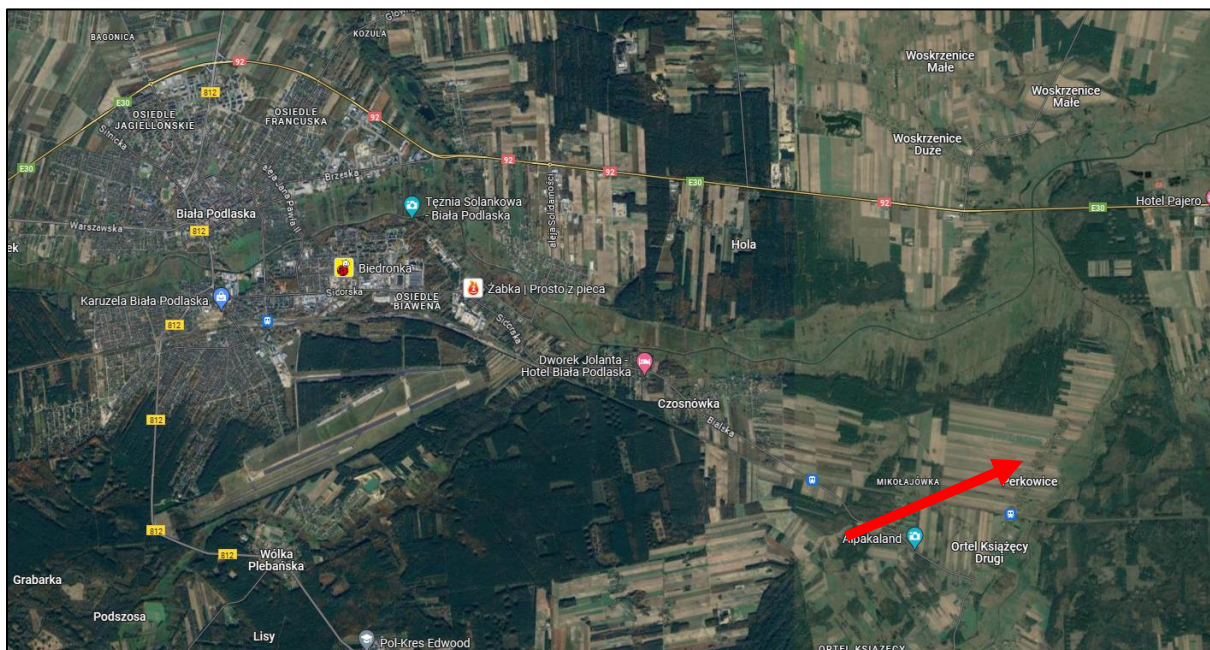
Dział IV „Hipoteka”

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		Hipoteka umowna zwykła	
Suma (słownie), waluta		170000,00 (sto siedemdziesiąt tysięcy) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	Reszta ceny sprzedaży wynikająca z umowy Rep. A 365/2011 z dnia 26 stycznia 2011 r.
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp. 1.	Henryk Ignaciuk, Marian, Bronisława, 58020705458	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp. 2.	Magdalena Ignaciuk, Czesław, Zofia, 60062602521	

Uwaga.

Powierzchnia całej nieruchomości ujawniona w dziale I-O ww. księgi wieczystej (1,3200 ha) jest niezgodna z powierzchnią tej nieruchomości ujawnionej w ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostę Bialskiego (1,3408 ha).

7.2. Opis przedmiotu wyceny



Lokalizacja nieruchomości na terenie gminy Biała Podlaska

Źródło: Mapy Google

Miejscowość Perkowice położona jest w gminie Biała Podlaska, w powiecie białskim, w województwie lubelskim.

Na terenie wsi Perkowice dominuje zabudowa zagrodowa.

Działki ewidencyjne nr 1020/2, 1021

Położenie	Powiat – bialski Gmina – Biała Podlaska Obręb – 0025 Perkowice
Powierzchnia	Dz. ew. 1020/2 – 0,1334 ha Dz. ew. 1021 – 1,2074 ha
Infrastruktura techniczna	Przy działce przebiega sieć wodociągowa i elektroenergetyczna.
Dojazd	Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą publiczną o nawierzchni utwardzonej
Zagospodarowanie (ogrodzenie, zadrzewienie, zabudowa)	Teren częściowo ogrodzony. Od strony wschodniej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Pozostała część – tereny łąk.

	Na działce posadowione są dwa, połączone ze sobą, budynki mieszkalne: 1) budynek o konstrukcji drewnianej, wybudowany jak wynika z danych zawartych w ewidencji budynków prowadzonej przez Starostę Bialskiego, w latach 50 XX wieku, o powierzchni zabudowy 61 m², 2) budynek o konstrukcji murowanej, wybudowany jak wynika z danych zawartych w ewidencji budynków prowadzonej przez Starostę Bialskiego, w latach 90 XX wieku, o powierzchni zabudowy 302 m². Budynki nie zostały udostępnione do oględzin ich wnętrza. Stan techniczny został określony na podstawie wieku budynków i oględzin zewnętrznych
Sąsiedztwo	Zabudowa siedliskowa; tereny łąk.

8 Przeznaczenie terenu, na którym znajduje się nieruchomość

Dla terenu, na którym znajdują się wyceniane nieruchomości, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego miejscowości: Ortel Książęcy I, Ortel Książęcy II i Perkowice, przyjęty uchwałą Rady Gminy w Białej Podlaskiej nr XXXVI/374/2001 z dnia 24 sierpnia 2001 r. ze zm. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 35 z dnia 15 maja 2002 r., poz. 870), oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, przyjęte uchwałą Rady Gminy Biała Podlaska, nr XXXI/248/2022, z dnia 4 lutego 2022 roku.

Działka ewidencyjna nr 1020/2 położona jest na terenach oznaczonych w ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem planistycznym 2MRU – teren zabudowy mieszkaniowej zagrodowej z urządzeniami towarzyszącymi oraz K6 – droga lokalna, natomiast działka ewidencyjna nr 1021, w części położona jest na terenach oznaczonych symbolem planistycznym 2MRU – teren zabudowy mieszkaniowej zagrodowej z urządzeniami towarzyszącymi oraz K6 – droga lokalna, natomiast pozostała jej część położona

jest na terenach dla których nie został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i objęta jest ustalaniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, zgodnie z którym położona jest na terenach gruntów ornych.

9. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Zgodnie z przepisem § 5 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okres badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

Analizowany był rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz nieruchomości rolnych, położonych na terenach o przeznaczeniu podobnym do wycenianej nieruchomości, terenu obrębów Perkowice, Ortel Książęcy I, Ortel Książęcy II, Woskrzenice Duże, Czosnówka i Ogrodniki, tj. wschodniej części gminy Biała Podlaska, oraz sąsiadujących z wsią Perkowice wsi Zalutyń i Ortel Królewski Pierwszy w gminie Piszczac oraz Kłoda Duża w gminie Zalesie, z okresu od sierpnia 2022 roku do dnia wyceny.

Jak ustalono na podstawie zebranych transakcji, cechami rynkowymi wpływającymi na cenę nieruchomości zabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową będących w obrocie były następujące cechy rynkowe:

- lokalizacja,
- stan techniczny budynków,
- powierzchnia nieruchomości,

- dostęp do sieci infrastruktury technicznej.

Natomiast w przypadku nieruchomości rolnych:

- lokalizacja,
- powierzchnia nieruchomości,
- jakość gruntów.

10. Sposób wyceny

Zgodnie z przepisem art. 313 ust. 6 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe oraz art. 1009 Kodeksu postępowania cywilnego, w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku 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.

Ze względu na cel wyceny oraz z uwagi na ilość transakcji na rynku, w wyniku wyceny ustalana jest wartość rynkowa nieruchomości.

Zgodnie z przepisem art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku 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.

W celu określenia wartości rynkowej gruntu, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości, przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, 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. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych

stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Dla potrzeb związanych z niniejszą wyceną, wartość nieruchomości określono jako sumę wartości nieruchomości zabudowanej położonej na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (dz. ew. nr 1020/2 – pow. 0,1334 ha i część dz. ew. nr 1021 – pow. 0,1180 ha) i wartości nieruchomości nieobjętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – tereny rolne (część dz. ew. 1021 – 1,0894 ha)

W celu wyceny nieruchomości zabudowanej, jako jednostkę porównawczą, przyjęto całą nieruchomość.

Wynika to z faktu nie umieszczania w aktach notarialnych powierzchni użytkowej budynku. Pominięcie transakcji, w opisie których brakuje powierzchni użytkowej budynku, doprowadziłoby do zafałszowania wyniku wyceny oraz do wyciągnięcia błędnych wniosków co do stanu lokalnego rynku nieruchomości.

Natomiast w przypadku nieruchomości rolnej, jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni gruntu.

11. Określenie wartości przedmiotu wyceny

11.1. Określenie wartości części nieruchomości objętej mpzp

11.1.1. Ustalenie trendu czasowego

Parametry trendu rocznego transakcji rynkowych

L.p.	Parametr	Wartość
1	Liniowy trend roczny metodą najmniejszych kwadratów (MНК)	368,96%
2	Liniowy trend roczny metodą szeregów czasowych (SzCz)	87,17%
3	Liniowy trend roczny metodą ceteris paribus (CP)	-0,05%
4	Liniowy trend roczny - średnia metod: MNK; SzCz; CP	152,03%

5	Roczny liniowy trend ustalony przez Rzeczoznawcę	0,00%
6	Data wyceny (aktualizacji trendem)	19 sie 24
7	Aktualizacja trendem rocznym [%/rok]: Ocena eksp.	0,00%
8	Max cena jednostkowa aktualizowana - Cmax [zł]	580 000,00
9	Min cena jednostkowa aktualizowana - Cmin [zł]	120 000,00
10	Jednostkowa cena średnia aktualizowana Cśr [zł]	297 000,00
11	Przedział cenowy - ΔC [zł]	460 000,00
12	Poziom istotności α	5,0%

W oparciu o wyniki trendu czasowego uzyskane różnymi metodami oraz analizę rynku nieruchomości podobnych, przyjęto roczny trend czasowy ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego sporządzającego niniejszy operat szacunkowy, na poziomie 0%/rok.

11.1.2. Zestawienie cen transakcyjnych

Zgodnie z przepisem art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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.

Zestawienie cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych wraz z charakterystyką w zakresie cech wpływających na ich wartość, zawiera Załącznik nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

Informacje umożliwiające identyfikację nieruchomości porównawczych nie zostały podane, gdyż stosownie do art. 175 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, stanowią tajemnicę zawodową rzeczoznawcy majątkowego (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 roku, sygn. akt II CSK 369/11; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 lipca 2016 roku, sygn. akt I OSK 2471/14).

11.1.3. Ustalenie cech rynkowych i ich wag

Na podstawie analizy rynku lokalnego ustalono, że na cenę transakcyjną mają wpływ następujące cechy, które opisano poniżej:

Cecha	Skala opisu	Charakterystyka
Lokalizacja	1 ^{*)}	Miejscowości sąsiadujące z miastem Biała Podlaska
	2	Lokalizacje pośrednie
	3	Peryferyjne tereny gminy Biała Podlaska
Powierzchnia nieruchomości	1 ^{*)}	Od 0,3000 ha
	2	Powyżej 0,2000 ha i poniżej 0,3000 ha
	3	Poniżej 0,2000 ha
Stan techniczny budynków	1 ^{*)}	Budynki nowe
	2	Budynki wymagające prac konserwacyjnych
	3	Budynki do remontu
Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	3 ^{*)}	Dostęp do trzech sieci infrastruktury technicznej (W – wodociągowej, K – kanalizacyjnej, E – elektroenergetycznej)
	2	Dostęp do dwóch sieci infrastruktury technicznej
	1	Dostęp do jednej sieci infrastruktury technicznej

^{*)} – najlepsza ocena

Wagi poszczególnych cech rynkowych określono jako ich procentowy udział w całkowitej rozpiętości cen ΔC .

Parametry wag cech rynkowych oraz przedziały ufności

Parametr / waga cechy	Lokalizacja	Powierzchnia	Stan techniczny budynków	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej
Metoda korelacji liniowej (MK)	0,00%	31,00%	69,00%	0,00%
Metoda najmniejszych kwadratów (MNK)	5,00%	36,00%	54,00%	5,00%
Metoda ceteris paribus (CP)	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Metoda regresji wielorakiej (RW)	0,00%	53,00%	4,00%	43,00%
Wagi wirtualne	3,00%	1,00%	93,00%	3,00%
Wagi ustalone przez Wyceniającego	20,00%	20,00%	40,00%	20,00%

Na podstawie analizy wag poszczególnych cech rynkowych wpływających na wartość, w oparciu o analizę rynku przyjęto następujące wartości wag cech rynkowych:

Lokalizacja	Powierzchnia	Stan techniczny budynków	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej
20,00%	20,00%	40,00%	20,00%

11.1.4. Wartość rynkowa części nieruchomości objętej mpzp**Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań**

L.p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
Nr nieruchomości w bazie		-----	1	2	4
Data transakcji		-----	26 sty 24	13 lip 23	29 lut 24
Wartość nieruchomości [zł]		-----	580 000,0	200 000,0	430 000,0
Lokalizacja		Perkowice, gm. Biała Podlaska	Czosnówka, gm. Biała Podlaska	Czosnówka, gm. Biała Podlaska	Ortel Książęcy I, gm. Biała Podlaska
Opis		Budynek w średnim stanie technicznym; nieruchomość o powierzchni 2514 m ² ; dostęp do sieci W, E	Budynek nowy w dobrym stanie technicznym; nieruchomość o powierzchni 1392 m ² ; dostęp do sieci W, E, K	Budynek w złym stanie technicznym; nieruchomość o powierzchni 2374 m ² ; dostęp do sieci W, E, K	Budynek w średnim stanie technicznym; nieruchomość o powierzchni 3232 ha; dostęp do sieci E
Cena jedn. aktualizowana [zł]		do szacowania	580 000,00	200 000,00	430 000,00
1	Lokalizacja	3	1	1	3
2	Powierzchnia	2	3	2	1
3	Stan techniczny budynków	2	1	3	2
4	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	2	3	3	1

Wyniki szacowania metodą porównywania parami

X	Nr nieruchomości z bazy do porównania			1	2	4
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł]			580 000,00	200 000,00	430 000,00
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł]		
1	Lokalizacja	20,00%	92 000,00	-92 000,00	-92 000,00	
2	Powierzchnia	20,00%	92 000,00	46 000,00		-46 000,00
3	Stan techniczny budynków	40,00%	184 000,00	-92 000,00	92 000,00	
4	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	20,00%	92 000,00	-46 000,00	-46 000,00	46 000,00
Sumy:		100,00%	460 000,00	-184 000,00	-46 000,00	0,00
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw'=Cp+Σ popr [zł]				396 000,00	154 000,00	430 000,00
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł]				326 666,67		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				326 666,67		
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1) [zł]				326 667,00		

11.2. Określenie wartości części nieruchomości nieobjętej mpzp

11.2.1. Ustalenie trendu czasowego

Parametry trendu rocznego transakcji rynkowych

L.p.	Parametr	Wartość
1	Liniowy trend roczny metodą najmniejszych kwadratów (MNK)	0,04%
2	Liniowy trend roczny metodą szeregów czasowych (SzCz)	-7,13%
3	Liniowy trend roczny metodą ceteris paribus (CP)	0,01%
4	Liniowy trend roczny - średnia metod: MNK; SzCz; CP	-2,36%
5	Roczny liniowy trend ustalony przez Rzeczoznawcę	0,00%
6	Data wyceny (aktualizacji trendem)	19 sie 24
7	Aktualizacja trendem rocznym [%/rok]: Ocena eksp.	0,00%
8	Max cena jednostkowa aktualizowana - Cmax [zł/m ²]	4,57
9	Min cena jednostkowa aktualizowana - Cmin [zł/m ²]	2,87
10	Jednostkowa cena średnia aktualizowana Cśr [zł/m ²]	3,32
11	Przedział cenowy - ΔC [zł/m ²]	1,70
12	Poziom istotności α	5,0%

W oparciu o wyniki trendu czasowego uzyskane różnymi metodami mieszczącego się w zakresie błędu statystycznego, przyjęto roczny trend czasowy ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego sporządzającego niniejszy operat szacunkowy, na poziomie 0%/rok.

11.2.2. Zestawienie cen transakcyjnych

Zgodnie z przepisem art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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.

Zestawienie cen transakcyjnych nieruchomości rolnych wraz z charakterystyką w zakresie cech wpływających na ich wartość, zawiera Załącznik nr 2 do niniejszego operatu szacunkowego.

Informacje umożliwiające identyfikację nieruchomości porównawczych nie zostały podane, gdyż stosownie do art. 175 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, stanowią tajemnicę zawodową rzeczoznawcy majątkowego (vide: wyrok

Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 roku, sygn. akt II CSK 369/11; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 lipca 2016 roku, sygn. akt I OSK 2471/14).

11.2.3. Ustalenie cech rynkowych i ich wag

Na podstawie analizy rynku lokalnego ustalono, że na cenę transakcyjną mają wpływ następujące cechy, które opisano poniżej:

Cecha	Skala opisu	Charakterystyka
Lokalizacja	1 ^{*)}	Miejscowości z dobrym dostępem do miasta Biała Podlaska
	2	Peryferyjne tereny gminy Biała Podlaska oraz tereny sąsiednich gmin
Powierzchnia nieruchomości	1 ^{*)}	Od 1 ha
	2	Poniżej 1 ha
Jakość gruntów	1 ^{*)}	Dominują grunty klasy III i IV
	2	Dominują grunty klasy V

*) – najlepsza ocena

Wagi poszczególnych cech rynkowych określono jako ich procentowy udział w całkowitej rozpiętości cen ΔC .

Parametry wag cech rynkowych oraz przedziały ufności

Parametr / waga cechy	Lokalizacja	Powierzchnia	Jakość gruntów
Metoda korelacji liniowej (MK)	8,00%	82,00%	10,00%
Metoda najmniejszych kwadratów (MNK)	16,00%	62,00%	22,00%
Metoda ceteris paribus (CP)	20,00%	63,00%	17,00%
Metoda regresji wielorakiej (RW)	14,00%	69,00%	17,00%
Wagi wirtualne	51,00%	26,00%	23,00%
Wagi ustalone przez Wyceniającego	20,00%	60,00%	20,00%

Na podstawie analizy wag poszczególnych cech rynkowych wpływających na wartość, w oparciu o analizę rynku przyjęto następujące wartości wag cech rynkowych:

Lokalizacja	Powierzchnia	Jakość gruntów
20,00%	60,00%	20,00%

11.2.4. Wartość rynkowa części nieruchomości nieobjętej mpzp**Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań**

L.p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
Nr nieruchomości w bazie		----	1	2	3
Data transakcji		----	21 kwi 23	19 paź 23	1 mar 23
Wartość nieruchomości [zł]		----	40 000,0	57 000,0	60 000,0
Lokalizacja		Perkowice, gm. Biała Podlaska	Perkowice, gm. Biała Podlaska	Ortel Książęcy II, gm. Biała Podlaska	Woskrzenice Duże/Woskrzenice Małe, gm. Biała Podlaska
Opis		Dominują grunty klasy V	Dominują grunty klasy V	Dominują grunty klasy V	Dominują grunty klasy V
Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]		do szacowania	4,57	2,97	2,91
1	Lokalizacja	1	1	1	1
2	Powierzchnia	1	2	1	1
3	Jakość gruntów	2	2	2	2

Wyniki szacowania metodą porównywania parami

X	Nr nieruchomości z bazy do porównania			1	2	3
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²]			4,57	2,97	2,91
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]		
1	Lokalizacja	20,00%	0,34	0,00	0,00	0,00
2	Powierzchnia	60,00%	1,02	1,02	0,00	0,00
3	Jakość gruntów	20,00%	0,34	0,00	0,00	0,00
Sumy:		100,00%	1,70	1,02	0,00	0,00
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw'=Cp+Σ popr [zł/m ²]				5,59	2,97	2,91
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m ²]				3,82		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m ²]				10 894,00		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				41 615,08		
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1) [zł]				41 615,00		

11.3. Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości stanowi sumę wartości gruntu zabudowanego i terenów rolnych

$$W_n = W_{gz} + W_{gr} = 326\,667 + 41\,615 = 368\,282 \text{ zł}$$

11.4. Wartość udziału przysługującego Pani Grażynie Woźniak

$$W_{udz} = 368\,282 \cdot \frac{6}{24} = 92\,070,50 \text{ zł}$$

12. Zestawienie wartości

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości	368 282 zł trzysta sześćdziesiąt osiem tysięcy dwieście osiemdziesiąt dwa złote
Wartość rynkowa udziału przysługującego Pani Grażynie Woźniak wynoszącego 6/24 w prawie własności nieruchomości	92 070,50 zł dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemdziesiąt złotych pięćdziesiąt groszy

Oszacowane wartości odpowiadają cenom jakie uzyskiwano za nieruchomości podobne, przy uwzględnieniu cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości.

13. Klauzule

Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Operat może służyć tylko dla celu określonego w operacie i nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu.

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 takich czynników jak: rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości.

Opis techniczny budynku i stwierdzenia zawarte operacie odnoszące się do jego stanu technicznego, nie stanowią ekspertyzy technicznej, lecz są sporządzone tylko na potrzeby niniejszej wyceny.

Do wglądu nie zostało udostępnione wnętrze budynków mieszkalnych posadowionych na wycenianej nieruchomości.

Operat jest opracowaniem autorskim i nie może być, poza wypadkami określonymi w przepisach prawa, publikowany w całości lub w części bez uzgodnienia z autorem operatu.

Wartość przedmiotu wyceny nie zawiera podatku od towarów i usług.

14. Załączniki

1-2) Zestawienie cen transakcyjnych

2) Wypis z rejestru gruntów prowadzonego przez Starostę Bialskiego

4) Dokumentacja fotograficzna

5) Certyfikat zawarcia obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego – Nr polisy SRM 0015834

/dokument podpisany podpisem
kwalifikowanym/

Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny

L.p.	Lokalizacja	Opis	Data_trans	Cena_trans [zł]	Lokalizacja	Powierzchnia	Stan techniczny budynków	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	Cena jedn. [zł]	Cena jedn.aktualiz. [zł]	
1	Czosnówka, gm. Biała Podlaska	Budynek nowy w dobrym stanie technicznym; nieruchomość o powierzchni 1392 m2; dostęp do sieci W, E, K	26 sty 24	580 000,00	1	3	1	3	580 000,00	580 000,00	Cmax
2	Czosnówka, gm. Biała Podlaska	Budynek w złym stanie technicznym; nieruchomość o powierzchni 2374 m2; dostęp do sieci W, E, K	13 lip 23	200 000,00	1	2	3	3	200 000,00	200 000,00	
3	Ogrodniki, gm. Biała Podlaska	Budynek w złym stanie technicznym; nieruchomość o powierzchni 3370 m2; dostęp do sieci W, E	21 wrz 22	155 000,00	2	1	3	2	155 000,00	155 000,00	
4	Ortel Książęcy I, gm. Biała Podlaska	Budynek w średnim stanie technicznym; nieruchomość o powierzchnia 3232 ha; dostęp do sieci E	29 lut 24	430 000,00	3	1	2	1	430 000,00	430 000,00	
5	Dokudów I, gm. Biała Podlaska	Budynek w złym stanie technicznym; nieruchomość o powierzchni 3819 m2; dostęp do sieci W, E	23 sie 23	120 000,00	2	1	3	2	120 000,00	120 000,00	Cmin

Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny

L.p.	Lokalizacja	Opis	Data_trans	Cena_trans [zł]	Powierzchnia [m2]	Lokalizacja	Powierzchnia	Jakość gruntów	Cena jedn. [zł/m2]	Cena jedn.aktualiz. [zł/m2]	
1	Perkowice, gm. Biała Podlaska	Dominują grunty klasy V	21 kwi 23	40 000,00	8 744,00	1	2	2	4,57	4,57	C_{max}
2	Ortel Książęcy II, gm. Biała Podlaska	Dominują grunty klasy V	19 paź 23	57 000,00	19 222,00	1	1	2	2,97	2,97	
3	Woskrzenice Duże/Woskrzenice Małe, gm. Biała Podlaska	Dominują grunty klasy V	1 mar 23	60 000,00	20 603,00	1	1	2	2,91	2,91	
4	Zalutów, gm. Piszczac	Dominują grunty klasy V	17 lis 22	50 000,00	15 279,00	2	1	2	3,27	3,27	C_{min}
5	Kłoda Duża, gm. Zalesie	Dominują grunty klasy III i IV	2 lut 23	60 000,00	20 913,00	2	1	1	2,87	2,87	

STAROSTA BIALSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : lubelskie

Powiat : bialski

Jednostka ewidencyjna : 060103_2 BIAŁA PODLASKA

Obręb : 0025 PERKOWICE

Nr kancelaryjny :

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

z dnia: 2024-08-09

Jednostka rejestrowa : G.126

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
1020/2		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0,0759	0,1334
		grunty orne	RV	0,0575	
Id działki: 060103_2.0025.1020/2					

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 060103_2.0025.1020/2.1_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/pod: 1,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 61

Adres budynku: Perkowice; 11

Ident. działek: 060103_2.0025.1020/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 060103_2.0025.1020/2.2_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/pod: 2,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 302

Adres budynku: Perkowice; 11

Ident. działek: 060103_2.0025.1020/2

1021		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0,0474	1,2074
		grunty orne	RV	0,9628	
		grunty orne	RVI	0,1972	
Id działki: 060103_2.0025.1021					

Za zgodność z oryginałem

/dokument podpisany podpisem
kwalifikowanym/

Razem powierzchnia działek :

1,3408 ha

Słownie : jeden ha. trzy tysiące czterysta osiem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024-08-09

Sporządził : Katarzyna Semenik

Z up. STAFOSTY

Katarzyna Semenik

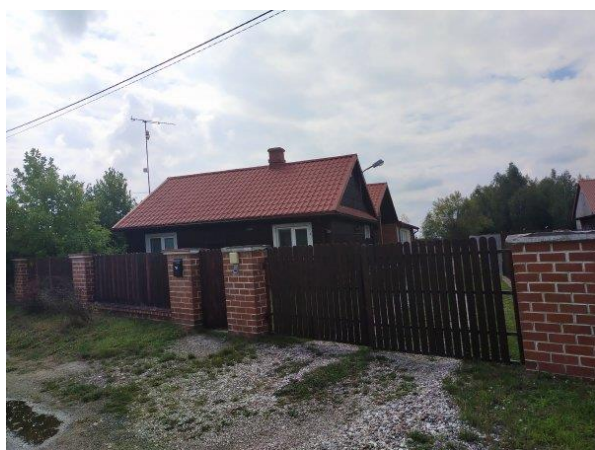
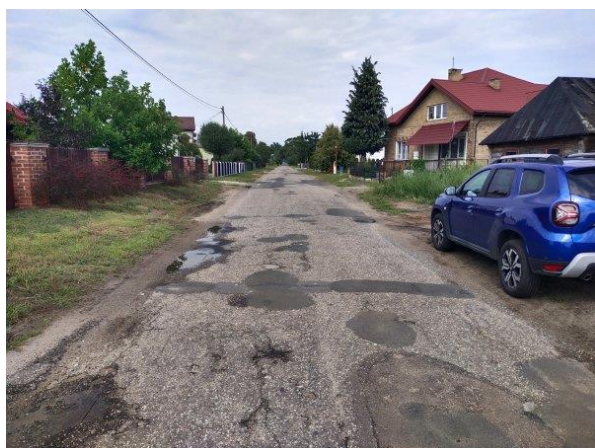
2024-08-09

Podpisano w Wydziale

Geodezji, Katastru i Nieruchomości

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Dokumentacja fotograficzna





Perkowice, dnia 9 sierpnia 2024 roku



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Rzecznawca Majątkowy Jacek Chruślicki

05-870 Błonie, Ogrodowa 24

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015834

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

na okres: 01/02/2024 - 31/01/2025

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 200.00 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