

## BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz  
tel. kom 0 601 875 300 , e- mail : [janusz.mojsiewicz@wp.pl](mailto:janusz.mojsiewicz@wp.pl)  
biuro: Gorzów Wlkp., ul. Mieszka I 57 lok. Nr 6 , tel. 95 724 19 08

# OPERAT SZACUNKOWY

**Przedmiot wyceny** – niezabudowane działki gruntu numer nr 99/10 o pow. 1130 m<sup>2</sup>, nr 99/11 o pow. 1129 m<sup>2</sup> oraz nr 99/12 o pow. 1126m<sup>2</sup> w Prądocinie, gmina Deszczno, powiat gorzowski, woj. lubuskie, dla której prowadzona jest księga wieczysta GW1G/00078366/4.

**Cel wyceny** - określenie wartości rynkowej nieruchomości – jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

**Właściciel** - Anna Magdalena Porzuczek

**Wartość rynkowa nieruchomości - działka nr 99/10 o pow. 1130m<sup>2</sup> objętej KW nr GW1G/0003867/6**

$$\underline{W_{R99/10} = 30.284 \text{ zł}}$$

**Wartość likwidacyjna - działka nr 99/10 o pow. 1130m<sup>2</sup> objętej KW nr GW1G/0003867/6**

$$\underline{W_{L99/10} = 22.700 \text{ zł}}$$

**Wartość rynkowa nieruchomości - działka nr 99/11 o pow. 1129m<sup>2</sup> objętej KW nr GW1G/0003867/6**

$$\underline{W_{R99/11} = 30.257 \text{ zł}}$$

**Wartość likwidacyjna - działka nr 99/11 o pow. 1129m<sup>2</sup> objętej KW nr GW1G/0003867/6**

$$\underline{W_{L99/11} = 22.700 \text{ zł}}$$

**Wartość rynkowa nieruchomości - działka nr 99/12 o pow. 1126m<sup>2</sup> objętej KW nr GW1G/0003867/6**

$$\underline{W_{R99/12} = 30.176 \text{ zł}}$$

**Wartość likwidacyjna - działka nr 99/12 o pow. 1126m<sup>2</sup> objętej KW nr GW1G/0003867/6**

$$\underline{W_{L99/12} = 22.600 \text{ zł}}$$

Sporządził:

## WYCIĄG Z OPERATU

### I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej niezabudowane działki gruntu numer nr 99/10 o pow. 1130 m<sup>2</sup>, nr 99/11 o pow. 1129 m<sup>2</sup> oraz nr 99/12 o pow. 1126m<sup>2</sup> obręb Prądocin położone w Prądocienie, gm. Deszczno, pow. gorzowski, woj. lubuskie. Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą GW1G/00078366/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp..

#### Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa – prawo własności działek gruntu nr 99/10 o pow. 1130 m<sup>2</sup>, nr 99/11 o pow. 1129 m<sup>2</sup> oraz nr 99/12 o pow. 1126m<sup>2</sup>,
- b) określenie wartości nieruchomości wg stanu na dzień wyceny 22.05.2019r.

### II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr GW1G/00078366/4 wg. stanu na dzień wizji lokalnej – niezabudowanych działek gruntu nr 99/10, 99/11 i 99/12 mających stanowić podstawę do ich sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

### III. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr GW1G/00078366/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp., przeprowadzonego 22.05.2019r. oraz ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Gorzowie Wlkp. ustalono, że właścicielem działek gruntu nr 99/10 o pow. 1130 m<sup>2</sup>, nr 99/11 o pow. 1129 m<sup>2</sup> oraz nr 99/12 o pow. 1126m<sup>2</sup> położonych w Prądocienie, gmina Deszczno. powiat gorzowski, woj. lubuskiej – jest Anna Magdalena Porzuczek.

### IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego - nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i oznaczony symbolem MN.

### V. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

**Wartość rynkowa nieruchomości - działka nr 99/10 o pow. 1130m<sup>2</sup>  
objętej KW nr GW1G/0003867/6**

$$\underline{W_{R99/10} = 30.284 \text{ zł}}$$

**Wartość likwidacyjna - działka nr 99/10 o pow. 1130m<sup>2</sup> objętej KW nr  
GW1G/0003867/6**

$$\underline{W_{L99/10} = 22.700 \text{ zł}}$$

**Wartość rynkowa nieruchomości - działka nr 99/11 o pow. 1129m<sup>2</sup>  
objętej KW nr GW1G/0003867/6**

$$\underline{W_{R99/11} = 30.257 \text{ zł}}$$

**Wartość likwidacyjna - działka nr 99/11 o pow. 1129m<sup>2</sup> objętej KW nr  
GW1G/0003867/6**

$$\underline{W_{L99/11} = 22.700 \text{ zł}}$$

**Wartość rynkowa nieruchomości - działka nr 99/12 o pow. 1126m<sup>2</sup>  
objętej KW nr GW1G/0003867/6**

**W<sub>R99/12</sub> = 30.176 zł**

**Wartość likwidacyjna - działka nr 99/12 o pow. 1126m<sup>2</sup> objętej KW nr  
GW1G/0003867/6**

**W<sub>L99/12</sub> = 22.600 zł**

**VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.**

- |  |   |              |
|--|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny                             | - | 22.05.2019r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny   | - | 22.05.2019r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny : |   |              |
| - stan techniczny                                      | - | 07.03.2019r. |
| - stan prawny  | - | 22.05.2019r. |
| - data oględzin nieruchomości                          | - | 07.03.2019r. |

**VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA.**

- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa.
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność.
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej KW nr GW1G/00078366/4 przeprowadzonego dnia 22.05.2019r.
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 922, z 2018 r. poz. 138, 723).

Sporządził :

Gorzów Wlkp. 22 maj 2019r.

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY</b> .....	5
<b>2. CEL WYCENY</b> .....	5
<b>3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH</b> .....	5
3.1. PODSTAWA FORMALNA .....	5
3.2. PODSTAWA PRAWNA .....	5
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	6
<b>4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY</b> .....	6
<b>5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI</b> .....	6
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	6
5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI.....	7
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b> .....	9
<b>7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY</b> .....	9
7.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI .....	9
7.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA .....	9
7.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I TECHNIKI WYCENY .....	11
7.4. PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI: .....	12
7.5. DEFINICJA WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ .....	13
<b>8. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO</b> .....	13
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁEK NR 99/10, 99/11, 99/12</b>	14
<b>10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY LIKWIDACYJNEJ (SPRZEDAŻ WYMUSZONA)</b> .....	19
<b>11. UWAGI KOŃCOWE</b> .....	21

### Załączniki:

- informacje o działkach,
- decyzja podziałowa z dnia 26.01.2009r.
- decyzja z dnia 11.09.2007r. o dostępie do drogi publicznej,
- wydruk z KW GW1G/00078366/4.
- OC rzeczoznawcy majątkowego,

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej niezabudowane działki gruntu numer nr 99/10 o pow. 1130 m<sup>2</sup>, nr 99/11 o pow. 1129 m<sup>2</sup> oraz nr 99/12 o pow. 1126m<sup>2</sup> obręb Prądociń położone w Prądociń, gm. Deszczno, pow. gorzowski, woj. lubuskie. Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą GW1G/00078366/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp..

### Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa – prawo własności działek gruntu nr 99/10 o pow. 1130 m<sup>2</sup>, nr 99/11 o pow. 1129 m<sup>2</sup> oraz nr 99/12 o pow. 1126m<sup>2</sup>,
- b) określenie wartości nieruchomości wg stanu na dzień wyceny 22.05.2019r.

## 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr GW1G/00078366/4 wg. stanu na dzień wizji lokalnej – niezabudowanych działek gruntu nr 99/10, 99/11 i 99/12 mających stanowić podstawę do ich sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

## 3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

### 3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie – Pani Anity Pielin - Syndyka Masy Upadłości.

### 3.2. PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 .07.1982
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Przy określeniu wartości kierowano się zasadami zawartymi w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Przy sporządzaniu niniejszego operatu korzystano z tekstów ustaw i rozporządzeń zamieszczonych na stronie - Internetowy System Aktów Prawnych <http://isap.sejm.gov.pl/>. aktualnych na dzień wyceny

### 3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Ryszard Cymerman Andrzej Hopfer, Zasady i procedury wyceny nieruchomości wyd. PFSRZM 2016,
- Przykłady Wycen Nieruchomości pod redakcją M. Cyran, wyd. IDM - 2014r.
- Sabina Zróbek, Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych) wyd: Educaterra 2006,
- Hozer Józef, Wycena nieruchomości, wyd: US – Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, 2006r.
- Ewa Kucharska –Stasiak , Nieruchomość a rynek, PWN luty 2004r.
- M. Prystupa, Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, PFSRM, Warszawa 2003r.
- Zróbek, Wycena wartości rynkowej nieruchomości, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001r.

- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych - KSWP, KSWs, tymczasowe noty interpretacyjne PFSRzM.

### 3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona dnia 07.03.2019 r.
- decyzja podziałowa znak GG-6011-149/08 z dnia 26.01.2009r.
- Księga wieczysta nr GW1G/00078366/4 - badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 22.05.2019r.;
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży na terenie powiatu gorzowskiego
- internetowa strona System Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy w Deszcznie

### 4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- data sporządzenia wyceny - 22.05.2019r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 22.05.2019r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny :
  - stan techniczny - 07.03.2019r.
  - stan prawny - 22.05.2019r.
- data oględzin nieruchomości - 07.03.2019r.

## 5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

### 5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

#### Księga wieczysta

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr GW1G/00078366/4 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp.. Na podstawie badania zapisów księgi w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (<https://ekw.ms.gov.pl>) w dniu 22.03.2019r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: nieruchomość gruntowa

#### **Dział I – Oznaczenie nieruchomości**

Działka ewidencyjna:

Numer działki: 99/3

Obręb ewidencyjny: 10 Prądociu

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość) : Lubuskie, Gorzowski, Deszczno,

Sposób korzystania: nieruchomość niezabudowana

Obszar całej nieruchomości: 0,5000 ha

#### **Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością**

brak wpisów

#### **Dział II – Własność**

**Właściciel – osoba fizyczna** (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

Anna Magdalena Porzuczek c. Robert, Natalia PESEL 80061108583

#### **Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia**

rodzaj wpisu – inny wpis

Ogłoszenie upadłości dłużniczki – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej-  
Anny Porzuczek

#### **Dział IV – Hipoteki**

istnieją następujące wpisy

1. hipoteka umowna zwykła na kwotę **117400,00** (sto siedemnaście tysięcy czterysta) **zł** hipoteka zabezpiecza spłatę wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu nr 203-12227111/423/2007 z dnia 18.04.2007r. z terminem spłaty 2037-04-15 na rzecz Banku PKO BP w Szczecinie
2. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę **25828,00** (dwadzieścia pięć tysięcy osiemset dwadzieścia osiem) **zł** odsetki 5,5500% - hipoteka zabezpiecza spłatę wierzytelności banku (kosztów i należności ubocznych) z tytułu umowy kredytu nr 203-12227111/423/2007 z dnia 18.04.2007r. z terminem spłaty 2037-04-15 na rzecz Banku PKO BP w Szczecinie
3. hipoteka umowna zwykła na kwotę **133480,00** (sto trzydzieści trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt) **CHF** hipoteka zabezpiecza spłatę wierzytelności banku z tytułu umowy kredytu nr 203-121272797/981/2007 z dnia 23.08.2007r. z terminem spłaty 2037-08-15 na rzecz Banku PKO BP w Szczecinie
4. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę **32035,00** (trzydzieści dwa tysiące trzydzieści pięć) **CHF** hipoteka zabezpiecza spłatę wierzytelności banku (kosztów i należności ubocznych) z tytułu umowy kredytu nr 203-121272797/981/2007 z dnia 23.08.2007r. z terminem spłaty 2037-08-15 na rzecz Banku PKO BP w Szczecinie

#### UWAGA:

W księdze wieczystej GW1G/00078366/4 nie jest ujawniony podział działki nr 99/3 na działki nr 99/9, 99/10, 99/11 i 99/12. Zgodnie z decyzją znak GG-6011-149/08 z dnia 26.01.2009r. działka nr 99/3 została podzielona na działki nr 99/9, 99/10, 99/11 i 99/12.

#### Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy w Deszcznie ustalono, iż działki nr 99/10 o pow. 1130 m<sup>2</sup>, nr 99/11 o pow. 1129 m<sup>2</sup> oraz nr 99/12 o pow. 1126m<sup>2</sup>, położone są w Prądocieniu, obręb 10 Prądociń, powiat gorzowski, woj. lubuskie. Właścicielem działek jest Anna Magdalena Porzuczek.

#### Dostęp do drogi publicznej

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy w Deszcznie oraz wizji lokalnej ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej droga gminna – działka nr 99/4.

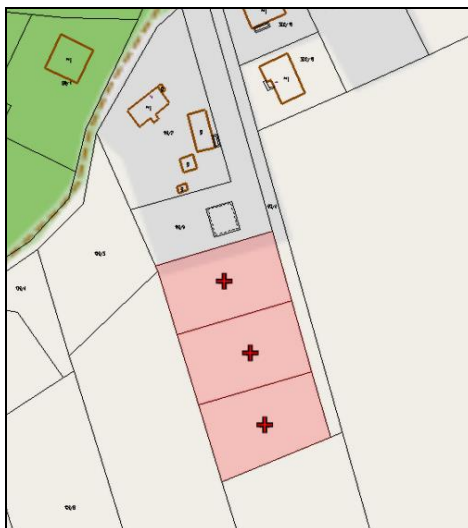
## 5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

### Lokalizacja i otoczenie

Wyceniane działki nr 99/10 o pow. 1130 m<sup>2</sup>, nr 99/11 o pow. 1129 m<sup>2</sup> oraz nr 99/12 o pow. 1126m<sup>2</sup> są w obrębie 10 Prądociń w Prądocieniu na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powstały na skutek podziału działki nr 99/3. Teren działek płaski. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz niezabudowane działki gruntu. Działki są nieogrodzone, niezabudowane. Porośnięte roślinnością trawiastą i bagienną. Droga gruntowa jest również porośnięta roślinnością bagienną. Droga gminna gruntowa to około 170m wzdłuż wycenianych działek. Działki nie posiadają uzbrojenia. Energia elektryczna i woda znajdują się około 100m od działki nr 99/10 od pozostałych odpowiednio więcej. Przyjęto że działki są nieuzbrojone. W trakcie wizji lokalnej stwierdzono, że publiczna droga dojazdowa – działka gminna nr 99/4 faktycznie istnieje wyłącznie na mapie. Nie znaleziono w terenie śladów użytkowania drogi ani znaków geodezyjnych oznaczających jej granice.

W trakcie wizji lokalnej autor operatu przeprowadził rozmowy z mieszkańcami sąsiednich domów jednorodzinnych. Uzyskano informację, że żaden dom nie jest podpiwniczony z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych.





źródło: System Informacji Przestrzennej Urząd powiatu gorzowskiego <http://powiatgorzowski.e-mapa.net/>

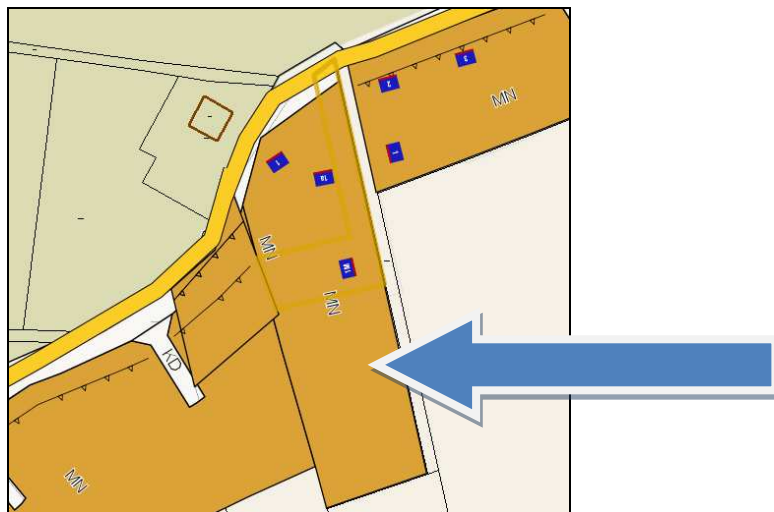




## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

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.

Na dzień wyceny, teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XXII-229/01 Rady Gminy Deszczno z dn. 20 grudnia 2001r. Zgodnie z zapisami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i oznaczony symbolem MN .



## 7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .

### 7.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanych działek nr 99/10 o pow. 1130 m<sup>2</sup>, nr 99/11 o pow. 1129 m<sup>2</sup> oraz nr 99/12 o pow. 1126m<sup>2</sup> położonych w Prądocińcu – jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

### 7.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA

#### Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce gruntami obowiązująca od 01.09.2017r. art. 151 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

**„ 1.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.”**

Interpretacja pojęć użytych w definicji (zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Standard KSWP- Wartość Rynkowa – Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych).

#### Pojęcie **szacunkowa kwota**

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

#### Pojęcie „**na warunkach rynkowych**”

Oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

#### Pojęcie **w dniu wyceny**

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznego.

#### Pojęcie **kwota jaką można uzyskać**

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny.

Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

#### Pojęcie **nieruchomość**

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej

rozwoju, które zaowocują zwyżką jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

#### Pojęcie **pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy**

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji.

Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

#### Pojęcie **strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie**

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

#### Pojęcie **strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej**

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

#### **Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.**

### 7.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I TECHNIKI WYCENY

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

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 różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Stosownie do paragrafu 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Stosownie do art.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na:

- położenie,
- stan prawny,
- przeznaczenie,
- sposób korzystania oraz
- inne cechy wpływające na jej wartość.

#### 7.4. PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI:

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej  $C_{min}$  oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej  $C_{max}$ .
- Określenie ceny średniej  $C_{\text{sr}}$  ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako  $[C_{min}/C_{\text{sr}} ; C_{max}/C_{\text{sr}}]$
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

$$WR = C_{\text{sr}} * \sum_{i=1..n} u_i * E$$

gdzie:

$u_i$  – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

$n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

$E$  – współczynnik korekcyjny  $\epsilon$  (0,9:1,1)

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.

## 7.5. DEFINICJA WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

**Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej** jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni ) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

Szczegółowe omówienie uwarunkowań prawnych i metody określania wartości likwidacyjnej podano w punkcie 9.2. niniejszego operatu.

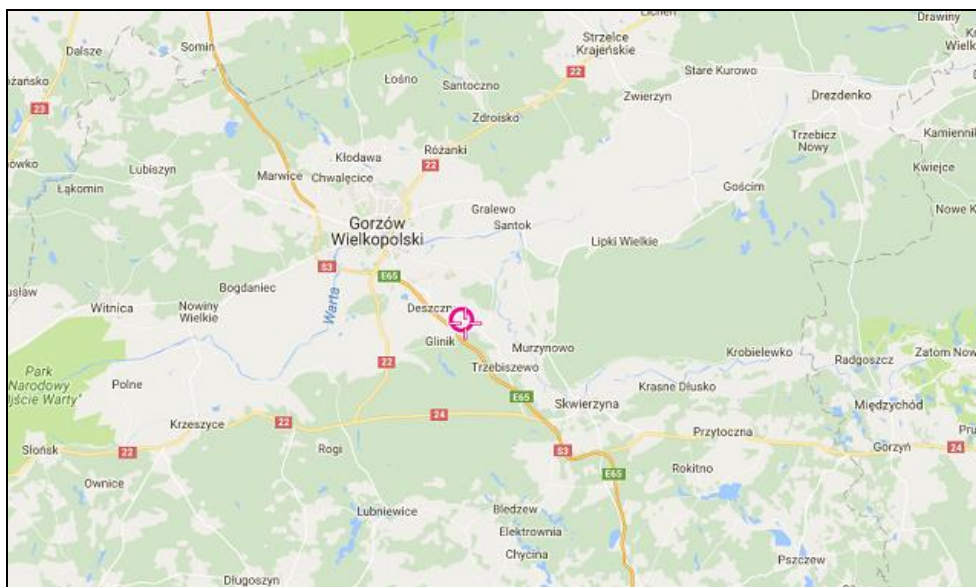
## 8. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

**Prądocien** – wieś w Polsce położona w województwie lubuskim, w powiecie gorzowskim, w gminie Deszczno.

**Gmina Deszczno** zajmuje południową część powiatu gorzowskiego. W skład gminy wchodzi 21 sołectw. Gmina ma charakter rolniczy z udziałem gospodarki leśnej oraz usług. Deszczno graniczy od północy z Gorzowem Wlkp. Według ostatnich dostępnych danych gminę zamieszkiwało 8720 osób. Miejscowość Deszczno stanowi „sypialnię” Gorzowa Wlkp. jednocześnie będąc prężnym ośrodkiem gospodarczym. Wzdłuż ulic Lubuskiej i Krupczyńskiej (dawna droga S3) stanowiących główną oś komunikacyjną Deszczna oprócz zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane są liczne różnej wielkości firmy produkcyjne, budowlane, usługowe, dealer samochodów citroen i peugeot, wypożyczalnie sprzętu itp.

W pobliżu Deszczna przebiegają dwie drogi krajowe droga ekspresowa S3 E65, oraz droga krajowa nr 22 (Kostrzyn nad Odrą – Gorzów Wlkp. – Wałcz – Elbląg – Grzechotki).

Atutem Gminy Deszczno są walory przyrodnicze. Położenie gminy zachęca do uprawiania turystyki pieszej, rowerowej, rekreacji i wypoczynku. Ścieżki rowerowe prowadzą nad jezioro Glinik, które znane jest wszystkim amatorom wędkowania z obfitości węgorza i sandacza. Duże powierzchnie lasów sosnowych, zasobne w grzyby i jagody stanowią fragment Borów Sulęcińsko - Skwierzyńskich.



źródło: Mapa Szukacz <http://mapa.szukacz.pl/>

a) **Rodzaj rynku** - rynek niezabudowanych działek gruntu przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- b) **Obszar rynku** - obszar rynku ograniczono do gminy Deszczno w której położona jest nieruchomość będąca przedmiotem wyceny
- c) **Okres badania rynku** - 2017r. – 2019r. do dnia wyceny
- d) **Stan prawny nieruchomości** - segment rynku będący przedmiotem analizy składa się z nieruchomości do których właściciele posiadają prawo własności
- e) **Ustalenia pzp** - wszystkie nieruchomości będące przedmiotem badania rynku w planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium kierunków i uwarunkowań oznaczone są jako tereny istniejącej zabudowy oraz tereny zabudowy mieszkaniowej (MN).
- f) **Relacja między popytem a podażą** - niniejsza opinia szacunkowa została poprzedzona dokonaniem analizy rynku lokalnego. Analizy dokonano w oparciu o przeprowadzone i udokumentowane transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych. W jej wyniku stwierdzono, że istnieje dostatecznie duża liczba transakcji kupna – sprzedaży działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną na obszarze będącym przedmiotem analizy. W latach 2017 – 2019r. (do dnia wyceny) sytuacja w segmencie cen nieruchomości podobnych ustabilizowała się, bez wyraźniejszego trendu spadkowego lub wzrostowego. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pomiędzy popytem i podażą, z tendencją do nadwyżki podaży nad efektywnym popytem. W związku z powyższym przyjęto ceny nominalne z przeprowadzonych transakcji. Analizując dane z biur obrotu nieruchomościami należy stwierdzić, że liczba niezabudowanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oferowanych do sprzedaży utrzymuje się na stałym poziomie.
- g) **Cechy użytkowe** - na podstawie analizy stwierdzono, w przypadku niezabudowanych działek gruntu przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej najbardziej istotne cechy wpływające na ich wartość to:
- lokalizacja szczegółowa – rozumiana jako położenie w przestrzeni społeczno gospodarczej przyjazne i nieuciążliwe sąsiedztwo, dostęp do infrastruktury społecznej (handel, oświata, służba zdrowia, administracja publiczna, kościół itp.),
  - uzbrojenie w media komunalne,
  - dojazd i dostępność komunikacyjna,
  - powierzchnia działki,
- Zanotowane ceny transakcyjne zawierają się w przedziale pomiędzy 23,00zł/m<sup>2</sup> a 35,00zł/m<sup>2</sup>. Z przeanalizowanych kilkudziesięciu transakcji do dalszej analizy przyjęto 13 transakcji kupna sprzedaży niezabudowanych działek gruntu położonych w gminie Deszczno, które zdaniem autora operatu spełniają kryteria podobieństwa do nieruchomości wycenianej.
- Na podstawie analizy stwierdzono, że w badanym okresie wpływ czasu nie miał wpływu na ceny nieruchomości. Stąd przyjęto współczynnik korygujący, uwzględniający zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu K=1,0. W dalszej analizie współczynnik ten pomija się.

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁEK NR 99/10, 99/11, 99/12

Przyjęte do analizy transakcje działkami gruntu przeznaczonymi w PZP lub studium... pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne położonych na obszarze gminy Deszczno:



Lp.	Data transakcji	Położenie	nr działki	Pow. działki w m <sup>2</sup>	Uzyskana cena [zł] (netto)	Cena 1m <sup>2</sup>
1.	2019.03.11	Glinik	217/9	1649	50.000	30,32
2.	2019.03.21	Osiedle Poznańskie ul. Skwierzyńska	190/9	872	20.400	23,39
3.	2019.03.11	Glinik z udziałem w drodze	158/5	1358	34.000	25,04
4.	2019.03.13	Łagodzin 46A	111/8	1176	35.000	29,76
5.	2019.03.19	Dzierżów	181/14	1472	50.000	33,97
6.	2019.03.18	Osiedle Poznańskie ul. Spokojna z udziałem w drodze	183/3	1258	42.000	33,39
7.	2019.02.22	Borek z udziałem w drodze	65/13	1341	33.000	24,61
8.	2019.03.01	Prądocin z udziałem w drodze	61/16	1048	27.000	25,76
<b>9.</b>	<b>2019.02.08</b>	<b>Dzierżów</b>	<b>181/9</b>	<b>1404</b>	<b>50.000</b>	<b>35,61</b>
10.	2019.01.14	Glinik	197/9	1176	35.500	30,19
11.	2019.02.01	Łagodzin nr 46A	11/7	1182	40.000	33,84
<b>12.</b>	<b>2019.02.11</b>	<b>Maszewo ul. Pszena 5 z udziałem w drodze</b>	<b>23/7</b>	<b>1298</b>	<b>30.000</b>	<b>23,11</b>
13.	2019.01.09	Karnin –z udziałem w drodze	159/47	1596	44.000	27,57
cena 1m <sup>2</sup> średnia					<b>28,97 zł/m<sup>2</sup></b>	
cena 1m <sup>2</sup> maksymalna					<b>35,61 zł/m<sup>2</sup></b>	
cena 1m <sup>2</sup> minimalna					<b>23,11 zł/m<sup>2</sup></b>	

Uwaga: ceny transakcyjne zawierają udział w drogach dojazdowych (dla działek z dojazdem drogami wewnętrznymi)

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, do których, z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Na podstawie rynku lokalnego określono cechy rynkowe działek gruntowych niezabudowanych (przeznaczonych w pzp lub studium) pod szeroko rozumiane funkcję mieszkaniowe oraz ich wagi. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych gruntów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej położonych na obszarach terenów wiejskich zespołów zabudowy oraz zastosowane kryteria różnicujące przedstawia tabela:

#### Określenie cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono:

- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynku lokalnego,
- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynków równoległych,
- na podstawie preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości,
- na podstawie konsultacji z innymi rzeczoznawcami majątkowymi,
- na podstawie wywiadów w biurach obrotu nieruchomościami.

Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena
lokalizacja szczegółowa	20%	bardzo dobra – działki położone z dala od głównych tras komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu samochodowego, w sąsiedztwie terenów zielonych z bardzo dobrym dojazdem do centrum gminy dobra – teren pomiędzy lokalizacją b. dobrą i średnią średnia – pośrednia strefa ze złym skomunikowaniem z siecią dróg miejskich w pobliżu terenów przemysłowych
zagospodarowanie	30%	bardzo dobre – teren zagospodarowany + potencjalna możliwość polepszenia zagospodarowania dobre : a) teren zagospodarowany bez możliwości poprawy warunków zagospodarowania , b) teren do zagospodarowania z infrastrukturą osiedlową mediami, średnie – teren do zagospodarowania bez infrastruktury, niepełne media,
powierzchnia działki dla funkcji w pzp	10%	korzystna – 800m <sup>2</sup> – 2000m <sup>2</sup> dobra – 2000m <sup>2</sup> – 5000m <sup>2</sup> oraz 500m <sup>2</sup> - 800m <sup>2</sup> średnia – poniżej 500m <sup>2</sup> oraz pow. 5000m <sup>2</sup>
przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium ....	10%	dobre – funkcja terenu określona jest w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy złe – a) teren nie posiada funkcji określonej w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy b) konieczność zmiany istniejącej funkcji w pzp lub studium
uzbrojenie	20%	pełne – możliwość podłączenia wszystkich mediów komunalnych(woda, kanalizacja, en. elektryczna, gaz z sieci miejskiej) znajdujących się w pobliżu działki częściowe- brak części mediów lub wszystkie media w znacznym oddaleniu od działki – nie występują w przyległej drodze lub na sąsiedniej nieruchomości brak uzbrojenia– brak możliwości podłączenia jakichkolwiek mediów ( w znacznym oddaleniu)
dojazd-droga	10%	bardzo dobry – droga utwardzona skomunikowana z głównymi trasami komunikacyjnymi średni – dojazd drogą gruntową max. 200m od drogi utwardzonej, zły – brak drogi utwardzonej (droga gruntowa)

### Szacowanie wartości nieruchomości prawa własności

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej, maksymalnej i wycenianej

Ocena nieruchomości  $C_{min}$ ,  $C_{max}$  oraz nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość ( $C_{min}$ )	Nieruchomość ( $C_{max}$ )	Nieruchomość wyceniana
		Ocena I	Ocena II	Ocena III
1	lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra	dobra

2	zagospodarowanie	dobrze	dobrze	średnie
3	powierzchnia	korzystna	korzystna	korzystna
4	przeznaczenie	dobrze	dobrze	dobrze
5	uzbrojenie	częściowe	częściowe	brak
6	dojazd	średni	średni	zły

### Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{\min} = 23,11 \text{ zł/m}^2 ; C_{\max} = 35,61 \text{ zł/m}^2 ; C_{\text{śr}} = 28,97 \text{ zł/m}^2$$

$$G_d \text{ /granica dolna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{23,11 \text{ zł/m}^2}{28,97 \text{ zł/m}^2} = 0,798$$

$$G_g \text{ /granica górna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{35,61 \text{ zł/m}^2}{28,97 \text{ zł/m}^2} = 1,229$$

**Cena max** – 35,61zł/m<sup>2</sup>, działka nr ewid. 181/9 o pow. 1404m<sup>2</sup> położona w Dzierżowie gm. Deszczno, dojazd drogą gruntową, uzbrojenie (en.el. woda, kanalizacja w znacznej odległości pow. 300m), przeznaczenie terenów na cele mieszkalnictwa i usług.



**Cena min** – 23,11zł/m<sup>2</sup>, działka nr ewid. 23/7 o pow. 1298m<sup>2</sup> położona w Maszewie ul. Pszenna, dojazd drogą gruntową, uzbrojenie (en.el. w zasięgu), brak kanalizacji i wody, przeznaczenie terenów na cele mieszkalnictwa i usług.



Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			dolny	górný	
1	lokalizacja szczegółowa	20%	0,1588	0,2462	0,2025
2	zagospodarowanie	30%	0,2382	0,3693	0,2382
3	powierzchnia	10%	0,0794	0,1231	0,1231
4	przeznaczenie	10%	0,0794	0,1231	0,1231
5	uzbrojenie	20%	0,1588	0,2462	0,1588
6	dojazd	10%	0,0794	0,1231	0,0794
<b>Suma:</b>		<b>1,00</b>	0,794	1,231	0,9251

### Uzasadnienie przyjętych współczynników korygujących dla wycenianych działek :

Lokalizacja – dobra - przyjęto dla Prądocina jako dobrą biorąc pod uwagę położenie na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w porównaniu do innych lokalizacji będących podstawą wyceny,

Zagospodarowanie – średnie – teren nieogrodzony, brak doprowadzonych en.el. i wody,

powierzchnia działki – korzystna – zgodnie z przyjętymi kryteriami,

Przeznaczenie – dobrze – nieruchomość położona na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową z usługami

Uzbrojenie – brak – możliwość doprowadzenia en.el. oraz wody z odległości pow. 100m szambo

Dojazd – zły - brak dojazdu - droga gruntowa

### Obliczenie wartości prawa własności 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu jest następujące:

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1m<sup>2</sup> gruntu:

$$W_{1m^2} = C_{sr} \times \sum u_i \times K$$

gdzie:

$C_{sr}$  – cena średnia grupy nieruchomości reprezentatywnych

$u_i$  – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

$K$  – współczynnik korekcyjny  $K= 1,0$ .

$$W_j = C_{sr} \times \sum u_i = 28,97 \text{ zł/m}^2 \times 0,9251 = 26,80 \text{ zł/m}^2$$

przyjęto :

### Średnia wartość rynkowa 1m<sup>2</sup>

$$W_{R 1m^2} = 26,80 \text{ zł/m}^2$$

**Wartość rynkowa nieruchomości - działka nr 99/10 o pow. 1130m<sup>2</sup>  
objętej KW nr GW1G/0003867/6  
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 07.03.2019r.**

$$W_{R99/10} = 1130m^2 \times 26,80 \text{ zł/m}^2 = 30.284 \text{ zł.}$$

przyjęto po zaokrągleniu:

$$\underline{W_{R99/10} = 30.284 \text{ zł}}$$

**Wartość rynkowa nieruchomości - działka nr 99/11 o pow. 1129m<sup>2</sup>  
objętej KW nr GW1G/0003867/6  
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 07.03.2019r.**

$$W_{R99/11} = 1129\text{m}^2 \times 26,80 \text{ zł/m}^2 = 30.257 \text{ zł.}$$

przyjęto po zaokrągleniu:

$$\underline{W_{R99/11} = 30.257 \text{ zł}}$$

**Wartość rynkowa nieruchomości - działka nr 99/12 o pow. 1126m<sup>2</sup>  
objętej KW nr GW1G/0003867/6  
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 07.03.2019r.**

$$W_{R99/12} = 1126\text{m}^2 \times 26,80 \text{ zł/m}^2 = 30.176 \text{ zł.}$$

przyjęto po zaokrągleniu:

$$\underline{W_{R99/12} = 30.176 \text{ zł}}$$

## **10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY LIKWIDACYJNEJ (SPRZEDAŻ WYMUSZONA)**

### Definicja :

Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni ) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

### Uwagi :

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, relacji pomiędzy sprzedawcą i kupującym, oraz faktu, że jedna ze stron znajduje się w sytuacji przymusowej.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określenia wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń określonych dla warunków określenia wartości rynkowej nieruchomości dotyczą:

- efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni;
- zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku);

**- presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych;**

- presji i oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych,

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie:

- dla nieruchomości: do  $\frac{3}{4}$  dla I licytacji i do  $\frac{2}{3}$  dla drugiej licytacji,
- dla nieruchomości: do  $\frac{3}{4}$  dla I licytacji i do  $\frac{1}{2}$  dla drugiej licytacji
- oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla nieruchomości: do 1/2.

Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, stanowią będą podstawę do określenia jej wartości likwidacyjnej (WL) w trybie przetargowym.

W celu ustalenia zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością sprzedaży wymuszonej w ramach badań własnych autora operatu przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji rynkowych oraz przeprowadzono wywiady z komornikami sądowymi. Po analizie stwierdzono, że brak jest jednoznacznych zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością przy sprzedaży wymuszonej. Zanotowane są przypadki iż ostateczna cena znacznie przekroczyła w wyniku licytacji wartość oszacowania nieruchomości - przy cenie wywoławczej wynoszącej  $\frac{3}{4}$  kwoty oszacowania. Zanotowane są też przypadki gdzie np. syndyk masy upadłościowej sprzedawał nieruchomości za cenę wynoszącą poniżej 50% kwoty oszacowania. Wszystko zależy od rodzaju nieruchomości, jej „atrakcyjności” rynkowej, stanu lokalnego rynku nieruchomości, istnienia nieruchomości alternatywnych oraz wielu innych czynników często istotnych tylko dla danego obiektu. Stąd wniosek, że brak jest uniwersalnych reguł i zależności pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a wartością przy sprzedaży wymuszonej.

Wg dostępnych źródeł (badania firmy RealExperts z Warszawy) współczynnik relacji pomiędzy wartościami rynkowymi a cenami uzyskiwanymi przy sprzedaży wymuszonej dla obszaru Warszawy oraz obszaru woj. śląskiego wynosi:

- 0,7396 - przy sprzedaży likwidacyjnej tzw. z wolnej ręki,
- 0,6860 - przy sprzedaży likwidacyjnej w trybie przetargu.

**Biorąc powyższe pod uwagę przyjęto dla sprzedaży wymuszonej całej nieruchomości współczynnik 0,75. Współczynnik ten zawiera zachętę dla inwestora aby spośród kilku podobnych wybrać nieruchomość najtańszą.**

**Stąd :**

**Wartość całej nieruchomości przy sprzedaży likwidacyjnej  
w trybie przepisów postępowania upadłościowego**

$$W_L = W_R \times 0,75$$

gdzie :

$W_{LU}$  – wartość likwidacyjna



$W_{RU}$  – wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00099097/0 I GWIG/00099098/7  
0,75 – współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej

stąd :

**Wartość likwidacyjna - działka nr 99/10 o pow. 1130m<sup>2</sup> objętej KW nr  
GW1G/0003867/6  
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 07.03.2019r.**

$$W_{L99/10} = 30.284 \text{ zł} \times 0,75 = 22.713 \text{ zł.}$$

przyjęto po zaokrągleniu:

$$\underline{W_{L99/10} = 22.700 \text{ zł}}$$

**Wartość likwidacyjna - działka nr 99/11 o pow. 1129m<sup>2</sup> objętej KW nr  
GW1G/0003867/6  
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 07.03.2019r.**

$$W_{L99/11} = 30.257 \text{ zł} \times 0,75 = 22.692 \text{ zł.}$$

przyjęto po zaokrągleniu:

$$\underline{W_{L99/11} = 22.700 \text{ zł}}$$

**Wartość likwidacyjna - działka nr 99/12 o pow. 1126m<sup>2</sup> objętej KW nr  
GW1G/0003867/6  
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 07.03.2019r.**

$$W_{L99/12} = 30.176 \text{ zł.} \times 0,75 = 22.632 \text{ zł}$$

przyjęto po zaokrągleniu:

$$\underline{W_{L99/12} = 22.600 \text{ zł}}$$

## 11. UWAGI KOŃCOWE.

**Wartość rynkowa nieruchomości - działka nr 99/10 o pow. 1130m<sup>2</sup>  
objętej KW nr GW1G/0003867/6**

$$\underline{W_{R99/10} = 30.284 \text{ zł}}$$

**Wartość likwidacyjna - działka nr 99/10 o pow. 1130m<sup>2</sup> objętej KW nr  
GW1G/0003867/6**

$$\underline{W_{L99/10} = 22.700 \text{ zł}}$$

**Wartość rynkowa nieruchomości - działka nr 99/11 o pow. 1129m<sup>2</sup>  
objętej KW nr GW1G/0003867/6**

**$W_{R99/11} = 30.257 \text{ zł}$**

**Wartość likwidacyjna - działka nr 99/11 o pow. 1129m<sup>2</sup> objętej KW nr GW1G/0003867/6**

**$W_{L99/11} = 22.700 \text{ zł}$**

**Wartość rynkowa nieruchomości - działka nr 99/12 o pow. 1126m<sup>2</sup> objętej KW nr GW1G/0003867/6**

**$W_{R99/12} = 30.176 \text{ zł}$**

**Wartość likwidacyjna - działka nr 99/12 o pow. 1126m<sup>2</sup> objętej KW nr GW1G/0003867/6**

**$W_{L99/12} = 22.600 \text{ zł}$**

**Uzasadnienie:**

Określona w procesie wyceny wartość jest średnią odzwierciedlającą zachowania rynkowe i nie uwzględnia indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Wartość określona w wycenie dla stanu obecnego odpowiadają typowym występującym na rynku relacjom podaży i popytu. Podstawą określenia wartości była analiza rynku lokalnego i analiza transakcji nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe. Wartość określono w podejściu porównawczym na podstawie udokumentowanych transakcji rynkowych.

Ponadto w okolicy znajduje się kilkadziesiąt wolnych działek przeznaczonych do sprzedaży. Biorąc powyższe pod uwagę uznaje się, że wartość rynkowa i wartość przy sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego zostały określone prawidłowo i trudno oczekiwać przy szybkiej sprzedaży wyższych kwot wobec alternatywnych ofert.

**KLAUZULE**

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa ,
- z niniejszego opracowania sporządzono wyciąg z operatu szacunkowego, który załączono do wyceny (str. 2-4).
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- przy określaniu wartości nie uwzględniono obciążeń hipotecznych zapisanych w Dziale IV księgi wieczystej KW nr GW1G/00078366/4.
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,

- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej KW nr GW1G/00078366/4 przeprowadzonego dnia 07.03.2019r.,
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 922, z 2018 r. poz. 138, 723).

Sporządził :

Gorzów Wlkp. 22 maj 2019r.