

## 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** – nieruchomości stanowiąca działkę gruntu nr 644 o pow. 1,3300ha, obręb Bogdaniec, gmina Bogdaniec, pow. gorzowski, woj. lubuskie, zapisana w Kw GW1G/00030483/2,

**Lokalizacja** Bogdaniec, gmina Bogdaniec, pow. gorzowski, woj. lubuskie.

**Właściciel** Ireneusz Marek Drzewiecki

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

**Wartość rynkowa nieruchomości  
zapisanej w KW Nr GW1G/00030483/2  
wg stanu rynku na dzień 06.07.2021r.**

**W<sub>R</sub> = 498.000 zł**

**Wartość likwidacyjna (W<sub>LU</sub>) nieruchomości  
zapisanej w KW Nr GW1G/00030483/2  
wg stanu rynku na dzień 06.07.2021r.**

**W<sub>L</sub> = 348.600 zł**

Sporządził:

Gorzów Wielkopolski – 30 lipca 2021r.

## PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

### I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 644 o pow. 1,3300ha, obręb Bogdaniec, gmina Bogdaniec, pow. gorzowski, woj. lubuskie, zapisaną w Kw GW1G/00030483/2. Działka jest niezagospodarowana, porośnięta przeszło 20 letnimi samosiejkami drzew i krzewów oraz wysoką trawą, na działce znajdują się budowla budynku mieszkalnego rozpoczęta ok. 2000r. i nie dokończona, nadająca się do rozbiórki.

#### Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa – prawo własności niezabudowanej działki nr 644 o pow. 1,3300ha, obręb Bogdaniec,
- b) określenie części składowych będących przedmiotem wyceny – niezabudowana działka nr 644 o pow. 1,3300ha, obręb Bogdaniec.
- b) określenie części składowych nie będących przedmiotem wyceny – rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego na dz. 644 obręb Bogdaniec przeznaczona do rozbiórki.

### II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowych niezabudowanej nieruchomości gruntowej zapisanej w księdze wieczystej nr GW1G/00030483/2 wg. stanu na dzień wizji lokalnej - mającej stanowić podstawę do jej sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

### III. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie badania zapisów księgi wieczystej GW1G/00030483/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp., VI Wydział Ksiąg Wieczystych, przeprowadzonego 06.07.2021r. ustalono, że właścicielem niezabudowanej działki gruntu nr 644 o pow. 1,3300ha, obręb Bogdaniec, gmina Bogdaniec, pow. gorzowski, woj. lubuskie jest Ireneusz Marek Drzewiecki.

### IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bogdaniec uchwalonym nieruchomości będące przedmiotem szacowania znajduje się na obszarze terenów zabudowy mieszkaniowej, działalności gospodarczej i usług.

### V. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

**Wartość rynkowa nieruchomości zapisanej w KW Nr GW1G/00030483/2  
wg stanu rynku na dzień 06.07.2021r.**

**W<sub>R</sub> = 498.000 zł**

**Wartość likwidacyjna (W<sub>LU</sub>) nieruchomości zapisanej w KW Nr GW1G/00030483/2  
wg stanu rynku na dzień 06.07.2021r.**

**W<sub>L</sub> = 348.600 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 odpowiada typowym występującym na rynku relacjom podaży i popytu. Podstawą określenia wartości była analiza rynku lokalnego i analiza transakcji nieruchomości niezabudowanych działek przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy mieszkaniowej. Wartości określono w podejściu porównawczym na podstawie udokumentowanych transakcji rynkowych. Na wartości te miały wpływ głównie takie czynniki jak: ceny działek podobnych do wycenianych położonych w Bogdańcu, powierzchnia, uzbrojenie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, dojazd, otoczenie. 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.

### **VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.**

- data sporządzenia wyceny	-	30.07.2021r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-	06.07.2021r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny :		
- stan techniczny	-	06.07.2021r.
- stan prawny	-	06.07.2021r.
- data oględzin nieruchomości	-	06.07.2021r.

### **VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA.**

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości.
- 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,
- 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,
- dane o wysokości cen transakcyjnych zakupione Starostwie Powiatowym autor operatu przyjął w dobrej wierze i nie może ponosić skutków ewentualnych błędów które mógł popełnić Organ Administracji Państwowej realizujący ustawy o obowiązkach rejestracji cen i wartości,
- przeznaczenie nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównania ustalono na podstawie badania zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bogdaniec,
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości ,
- w trakcie procesu wyceny nie uzyskano informacji o ewentualnych skażeniach i zanieczyszczeniach terenu lub braku takich skażeń i zanieczyszczeń,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej nr GW1G/00030483/2

- 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, zastrzeżenie to nie dotyczy Syndyka i Sędziego Komisarza, którzy na potrzeby postępowania upadłościowego mogą operat powielać i udostępniać,
- 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 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

Sporządził :

Gorzów Wlkp. 30 lipca 2021r.

## SPIS TREŚCI

<b>1. Przedmiot i zakres wyceny .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Cel wyceny .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych .....</b>	<b>6</b>
3.1. Podstawa formalna .....	6
3.2. Podstawa prawna.....	6
3.3. Podstawy metodologiczne .....	6
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	7
<b>4. Daty istotne dla wyceny .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Określenie stanu nieruchomości .....</b>	<b>7</b>
5.1. Stan prawny nieruchomości .....	7
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości .....	8
<b>6. Przeznaczenie nieruchomości. ....</b>	<b>12</b>
<b>7. Analiza rynku lokalnego. ....</b>	<b>13</b>
<b>8. Określenie sposobu wyceny . ....</b>	<b>14</b>
8.1. Określenie rodzaju wartości .....	14
8.2. Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja.....	14
8.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny .....	16
8.4. Procedura określenia wartości: .....	17
8.5. Definicja wartości likwidacyjnej .....	17
<b>9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości .....</b>	<b>18</b>
<b>10. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona) .....</b>	<b>22</b>
<b>11. Podsumowanie i uwagi końcowe .....</b>	<b>24</b>

### Załączniki:

- wydruk z KW GW1G/00030483/2
- postanowienie Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. Syg. akt V GU 49/21,
- OC rzeczoznawcy majątkowego,

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 644 o pow. 1,3300ha, obręb Bogdaniec, gmina Bogdaniec, pow. gorzowski, woj. lubuskie, zapisaną w Kw GW1G/00030483/2. Działka jest niezagospodarowana, porośnięta przeszło 20 letnimi samosiejkami drzew i krzewów oraz wysoką trawą, na działce znajdują się budowla budynku mieszkalnego rozpoczęta ok. 2000r. i nie dokończona, nadająca się do rozbiórki.

### Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa – prawo własności niezabudowanej działki nr 644 o pow. 1,3300ha, obręb Bogdaniec,
- b) określenie części składowych będących przedmiotem wyceny – niezabudowana działka nr 644 o pow. 1,3300ha, obręb Bogdaniec.
- b) określenie części składowych nie będących przedmiotem wyceny – fundamenty budynku mieszkalnego posadowionego na dz. 644 obręb Bogdaniec.

## 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowych niezabudowanej nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW nr GW1G/00030483/2 wg. stanu na dzień wizji lokalnej - mającej stanowić podstawę do jej 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 Pana Ireneusz Marek Drzewieckiego.

### 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 06.07.1982r.
- 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

- Andrzej Nowak Zasady sporządzania operatów szacunkowych wyd. II, wyd: Educaterra 2018,
- 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.
- Żróbek, Wycena wartości rynkowej nieruchomości, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001r.

### 3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona dnia 06.07.2021r.
- księga wieczysta nr GW1G/00030483/2.
- postanowienie Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. V Wydział Gospodarczy Syg. akt V GU 49/21 z dnia 04.05.2021r,
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży na terenie gminy Bogdaniec
- internetowa strona *Informacja katastralna powiatu gorzowskiego*,

### 4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- data sporządzenia wyceny - 30.07.2021r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 06.07.2021r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny :
  - stan techniczny - 06.07.2021r.
  - stan prawny - 06.07.2021r.
- data oględzin nieruchomości - 06.07.2021r.

## 5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

### 5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

#### Księga wieczysta

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **GW1G/00030483/2** prowadzone przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. VI Wydział Ksiąg Wieczystych Na podstawie badania zapisów księgi w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (<https://ekw.ms.gov.pl>) w dniu 06.07.2021r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: nieruchomość gruntowa

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

##### Działka ewidencyjna:

Numer działki: 644

Położenie: Bogdaniec

Sposób korzystania: nieruchomość rolna niezabudowana

Obszar całej nieruchomości: 1,3300 ha

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

brak wpisów

#### **Dział II – Własność**

Ireneusz Marek Drzewiecki, s.Tadeusz, Bronisława

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

wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez komornika Sądowego Rewiru III w sprawie III Km 1491/99 na rzecz wierzyciela Cargill Polska Spółka z o.o. Oddział Krzemieniewo prowadzonej na podstawie nakazu zapłaty Sądu Rejonowego w Gostyniu z 22-09-1999r. w sprawie I Nc 132/99

ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z nieruchomości wierzycieli:

- "Elpasz-Argo" Sp. Z O.O. W Banie,
- Złotowska Spółdzielnia Handlowo - Produkcyjna 2 Złotowie,



- PROXIAL Pomorze Spółka Akcyjna W Stargardzie Szczecińskim,
- PPRS "ROJUWAL" Sp. z o.o. we Wschowie,
- Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Gorzowie Wlkp. ,
- DOLPASZ SA Wytwórnia Pasz Skokowa w Skokowej,
- PROXIAL POMORZE SA w Stargardzie Szczecińskim,
- PROVIMI POLSKA Bieganów Spółka z o.o. w Bieganowie,
- PKO Bank Polski SA I Oddział Centrum w Gorzowie Wlkp.,
- EVIALIS Polska Spółka z o.o. w Iłowa,
- NEOROL SPÓŁKA z o.o. w CHRZAN,
- ULTIMO Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny,
- Gorzowskie Centrum Pomocy Rodzinie i Polityki Społecznej W Gorzowie Wlkp.
- "CARGILL POLAND" Spółka z o.o. w Warszawie,
- Bożena Uchańska,
- Ryszard Skwira,
- Jacek Łukasz Uchański,
- Ryszard Skwira,
- Antoni Marian Jakubowski,

#### Dział IV – Hipoteki

Lp.	rodzaj hipoteki	kwota	wierzyciel
1.	umowna zwykła	200.000,00 zł	GBS w Gorzowie Wlkp.
2.	umowna zwykła	43.659,00 zł	GBS w Gorzowie Wlkp.
3.	przymusowa zwykła	56.440,60 zł	"PROVIMI POLSKA" Spółka z o.o. zabezpieczenie należności objętej tytułem wykonawczym wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 12176,35 od dnia 24.07.1999r., od kwoty 12894,90 zł od dnia 06.08.1999r., Od kwoty 11361,10 zł od dnia 12.08.1999r., Od kwoty 12062,00 zł od dnia 18.08.1999r., od kwoty 7946,25 zł od dnia 02.09.1999r. do dnia zapłaty oraz kwotę 6986,44 zł tytułem kosztów procesu

Wydruk z księgi wieczystej dołączono do operatu.

#### Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta i Gminy Bogdaniec ustalono, że działka nr 644 o pow. 1,3300ha położona jest w obręb Bogdaniec, gmina Bogdaniec, pow. gorzowski, woj. lubuskie. Właścicielem działki jest Ireneusz Marek Drzewiecki.

#### Dostęp do drogi publicznej

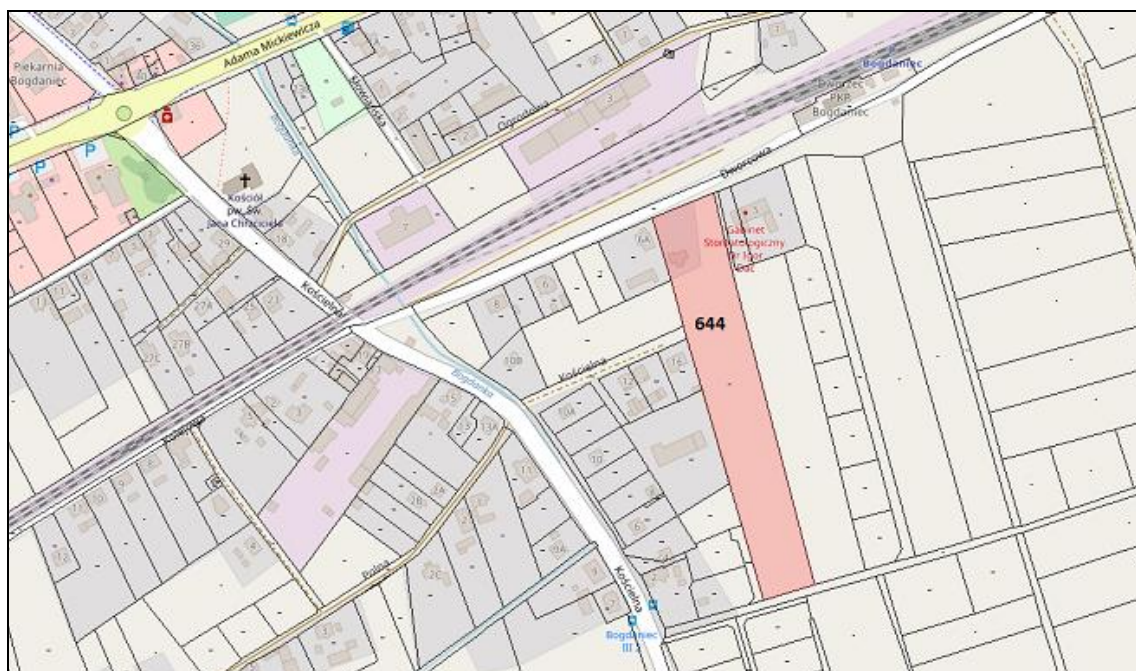
Na podstawie wizji lokalnej ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Dworcowa.

### 5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

#### Lokalizacja i otoczenie

Wyceniana działka nr 644 o pow. 1,3300ha, położona jest w m.Bogdaniec, przy ul.Dworcowej, gmina Bogdaniec, pow. gorzowski, woj. lubuskie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów niezabudowanych przeznaczonych na cele jak wyceniana nieruchomość oraz torów kolejowych i dworca pkp.





Działka w kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta, teren płaski, położona w otoczeniu większości terenów zabudowanych nowymi budynkami mieszkalnymi oraz terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę co wyceniana nieruchomości. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej ul. Dworcowej, doskonale skomunikowaną z siecią dróg gminnych. Działka jest niezagospodarowana, porośnięta przeszło 20 letnimi samosiejkami drzew i krzewów oraz wysoką trawą, na działce znajdują się budowla budynku mieszkalnego rozpoczęta ok. 2000r. i nie dokończona, nadająca się do rozbiórki.

Województwo : LUBUSKIE  
Powiat : GORZOWSKI  
Jednostka ewidencyjna : 080102\_2 BOGDANIEC  
Obręb : 0004 BOGDANIEC

**INFORMACJA O DZIAŁCE**  
z dnia: 06-07-2021

Jednostka rejestrowa : G.90

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
		Klasoużytek	Pow.	
644 Id działki : 080102_2.0004.644	DWORCOWA BOGDANIEC	RIVb	0,31	1,33
		RV	0,77	
		PsV	0,13	
		N	0,12	

[Ukryj budynki](#)

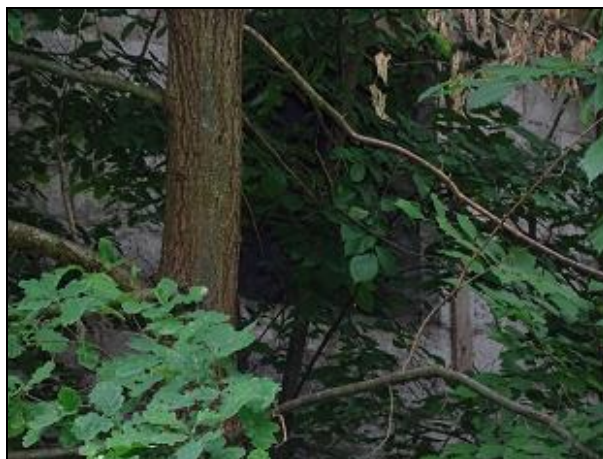
**Informacja o budynkach:**

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
644;3	DWORCOWA BOGDANIEC	Budynki mieszkalne	1 / 0	112
Id. budynku: 080102_2.0004.644.3_BUD (jednostka rej.: G.90)				









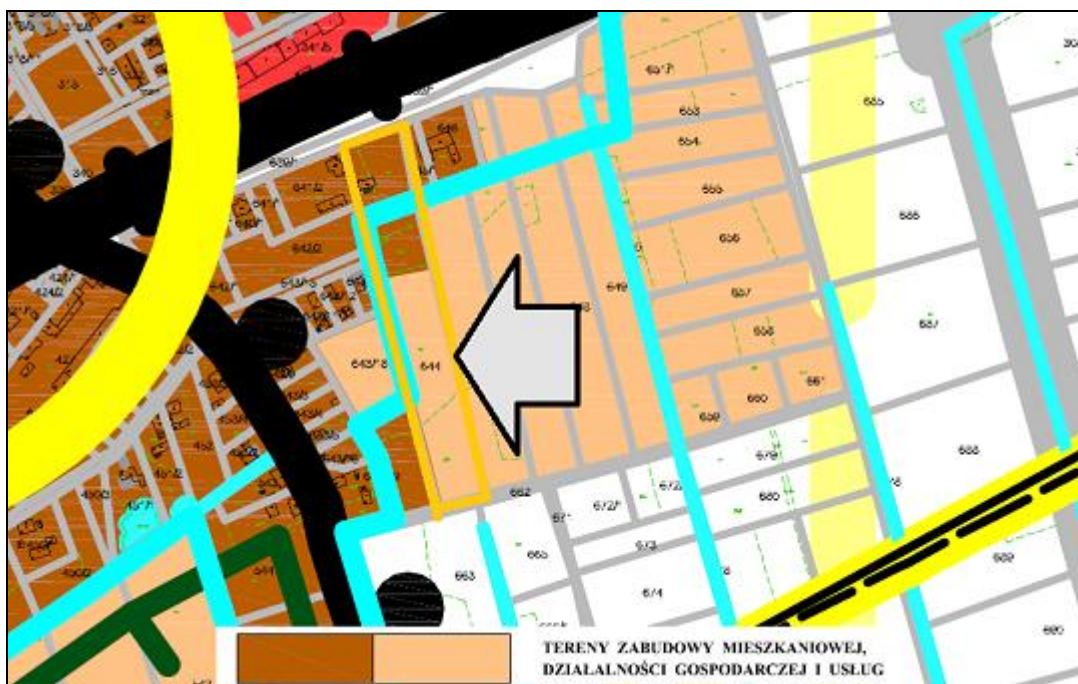




## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

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 nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Bogdaniec przyjętym uchwałą Nr XXI/132/2000 Rady Gminy Bogdaniec z dnia 24 listopada 2000r. (zmienionego uchwałą Nr XXIX.182.2014 z 14.05.2014r., Nr XXVI.191.2017 z 25.11.2017r., Nr XVIII.133.2020 z 21.09.2020r.) wyceniana nieruchomość położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej, działalności gospodarczej i usługi.



źródło: <https://www.bip.Bogdaniec.pl/>

W trakcie wizji lokalnej ustalono, że wyceniana nieruchomość oraz nieruchomości przyległe użytkowana są oraz przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej z możliwością działalnością gospodarczej i usług.

## 7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

Bogdaniec - wieś położona w województwie lubuskim, w powiecie gorzowskim, w gminie 5 km na zachód od granic administracyjnych Gorzowa Wielkopolskiego. Bogdaniec położony jest na szlaku komunikacyjnym Berlin-Kostrzyn nad Odrą-Gorzów Wielkopolski-Kaliningrad (droga wojewódzka nr 132 – dawny przebieg drogi krajowej nr 22 i dalej od Gorzowa Wlkp. droga krajowa nr 22), przebiegającym szlakiem dawnej Reichsstrasse nr 1 z Berlina do Królewca oraz przy linii kolejowej nr 203. Według danych z 2012 r. liczyła 1237 mieszkańców. Bogdaniec jest siedzibą gminy Bogdaniec. Najważniejsze dla mieszkańców funkcje usługowe – administracja, oświata, ochrona zdrowia, handel zlokalizowane są w Bogdańcu.

- a) **Rodzaj rynku** - rynek niezabudowanych działek gruntu przeznaczonych na zabudowy mieszkaniowej z możliwością działalności gospodarczej.
- b) **Obszar rynku** - przedmiotem analizy jest miejscowość Bogdaniec.
- c) **Okres badania rynku** - 2020r. – 2021r. do dnia wyceny.
- d) **Stan prawny nieruchomości** - segment rynku będący przedmiotem analizy składa się z nieruchomości, do których właściciele posiadają prawo własności.
- e) **Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego planu miejscowego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** - wszystkie nieruchomości będące przedmiotem badania rynku w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium kierunków i uwarunkowań oznaczone są jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej z możliwością działalności gospodarczej i usługi.
- f) **Relacja między popytem a podażą** – po analizie ustalono, że w analizowanym obszarze nie zanotowano nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowa o powierzchni podobnych do wycenianej ca 1ha, nieruchomości o porównywalnej powierzchni przeznaczone są na cele rolne, zaobserwowano, że duże działki przeznaczone na cele mieszkaniowe są dzielone na mniejsze powierzchnie od 700m<sup>2</sup> do 2500m<sup>2</sup> , ustalono, że rynek tych nieruchomości gruntowych jest dość stabilny, zanotowano kilkanaście transakcji sprzedaży działek gruntowych na terenach o funkcji mieszkaniowej z możliwością zabudowy usługowej.
- g) **Cechy użytkowe** – po analizie rynku stwierdzono, że po analizie rynku stwierdzono, że najwyższe ceny uzyskują nieruchomości posiadające dobry dojazd, skomunikowane z siecią dróg miejskich, mające dostęp do infrastruktury technicznej oraz działki o optymalnej powierzchni pozwalającej posadowić budynek mieszkalny oraz urządzić teren rekreacyjny. Na podstawie analizy rynku i preferencji potencjalnych nabywców stwierdzono, że największy wpływ na wartość mają takie cechy jak:
  - lokalizacja szczegółową,
  - zagospodarowanie terenu,
  - powierzchnia działki ,
  - przeznaczenie w planie zagospodarowania terenu lub w studium ...
  - uzbrojenie terenu,
  - forma władania,

- dojazd do nieruchomości.  
Szczegółowy ich opis zawarto w pkt.8 poniżej.

h) **Przedział cen** - po dokonaniu szczegółowej analizy cen transakcyjnych ustalono, że dla niezabudowanych nieruchomości w badanej grupie transakcji rynkowych ceny zawierają się w przedziale ca od 33zł/m<sup>2</sup> do 57 zł/m<sup>2</sup> , powierzchni zawierają się w przedziale od 800m<sup>2</sup> do 2230m<sup>2</sup>. Do dalszej analizy przyjęto 15 transakcji nieruchomości. 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.

## 8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .

### 8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr 644 o pow. 1,3300ha obr. Bogdaniec objętej KW nr GW1G/00030483/2 – jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

### 8.2. 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 ekspozycji 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-hipotecznej.

### 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 nieruchomości

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 wyższą jej wartość 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 rozezaniem 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.**

### 8.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I TECHNIKI WYCENY

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o cenach transakcyjnych i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

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

szczegółowości 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.

#### 8.4. 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  $C_{sr}$  ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako  $[C_{min}/C_{sr} ; C_{max}/C_{sr}]$
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

$$WR = C_{sr} * \sum u_i * E \quad i=1..n$$

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  $\epsilon$  (0,85:1,1)

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

#### 8.5. 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 10 niniejszego operatu.

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

W celu ustalenia wartości nieruchomości przeanalizowano kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie miejscowości Bogdaniec. Analizą objęto transakcje rynkowe zanotowane w ostatnim okresie czasu dotyczące sprzedaży prawa własności.

Zanotowane transakcje rynkowe gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe działki przyjęte do analizy.

Lp.	Data transakcji	Położenie	nr działki	Pow. działki w m <sup>2</sup>	Uzyskana cena (netto) [zł]	Cena [zł/1m <sup>2</sup> ]
1.	2021.05.17	Bogdaniec, ul. Polna	444	800	42 000	<b>52,50</b>
2.	2021.05.13	Bogdaniec, ul. Mickiewicza (udz. 1/12 dz. 218/10 p. 2573m <sup>2</sup> droga)	218/4	1487	50 000	<b>33,62</b>
3.	2021.05.07	Bogdaniec, ul. Kolejowa	397/8	1859	85 000	<b>45,72</b>
4.	2021.04.16	Bogdaniec, ul. Mickiewicza (udz. 1/9 dz. 217/10 p. 2575m <sup>2</sup> droga)	217/8	1501	62 000	<b>41,31</b>
5.	2021.03.19	Bogdaniec, ul. Polna	413/1	1600	62 000	<b>38,75</b>
6.	2021.02.27	Bogdaniec, ul. Szkolna (udz. ¼ dz. 271/10 p. 552m <sup>2</sup> droga)	271/12	1601	73 000	<b>45,60</b>
7.	2021.01.04	Bogdaniec, ul. Przejazdowa	402/2 402/3 402/4	2205	83 000	<b>37,64</b>
8.	2020.12.21	Bogdaniec, ul. Akacyjowa	96/2	1579	73 900	<b>46,80</b>
9.	2020.12.09	Bogdaniec, ul. Szkolna	274/2	1005	57 000	<b>56,72</b>
10.	2020.09.24	Bogdaniec, ul. Kościelna (udz. 2/3 dz. 643/24 p. 401m <sup>2</sup> droga)	643/21 643/22	2230	80 000	<b>35,87</b>
11.	2020.09.24	Bogdaniec, ul. Kościelna (udz. 1/3 dz. 643/24 p. 401m <sup>2</sup> droga)	643/23	1223	45 438	<b>37,15</b>
12.	2020.08.06	Bogdaniec, ul. Kościelna	642/4	1351	59 000	<b>43,67</b>
13.	2020.06.08	Bogdaniec, ul. Leśna Park Kulturowy "Dolina Trzech Młynów"	110/6	1500	70 000	<b>46,67</b>
14.	2020.02.29	Bogdaniec, ul. Mickiewicza (udz. 1/9 dz. 217/10 p. 2575m <sup>2</sup> droga)	217/6	1500	65 000	<b>43,33</b>
15.	2020.01.22	Bogdaniec, ul. Mickiewicza (udz. 1/9 dz. 217/10 p. 2575m <sup>2</sup> droga)	217/4	1500	62 000	<b>41,33</b>
					<b>cena min</b>	<b>33,62</b>
					<b>cena max</b>	<b>56,72</b>
					<b>cena śr.</b>	<b>43,11</b>
					<b>ΔC</b>	<b>23,10</b>

Uwaga: ceny transakcyjne zawierają również 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.

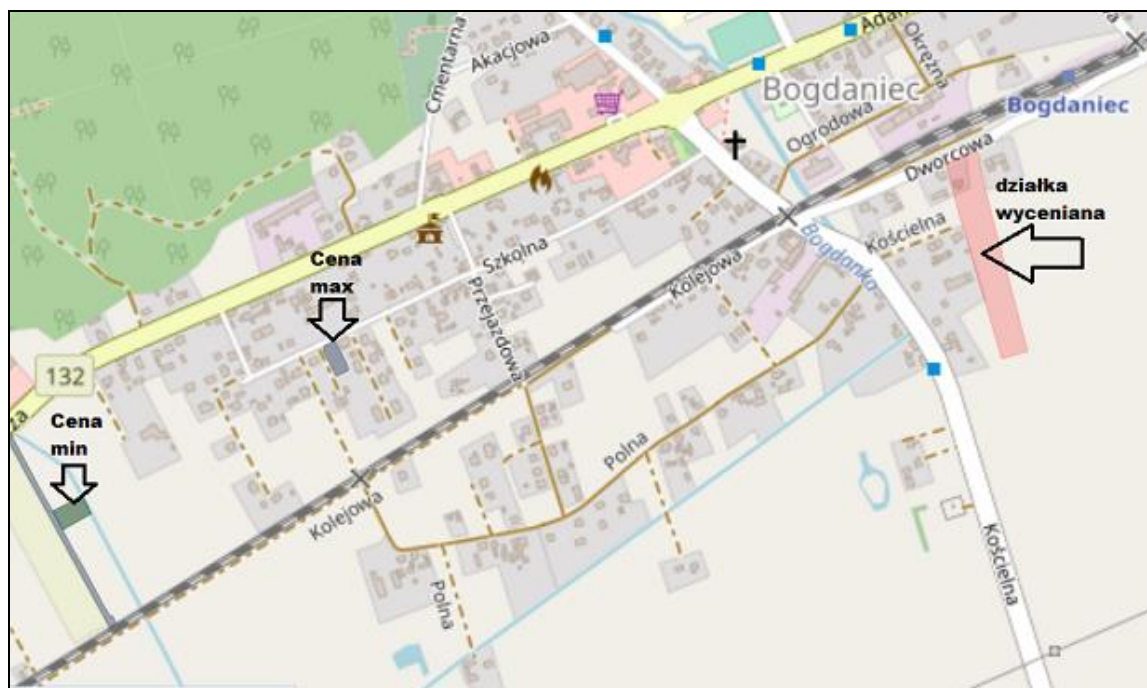
Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena
lokalizacja szczegółowa	0%	bardzo dobra – działki położone z dala od głównych tras komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu samochodowego, w sąsiedztwie terenów zielonych z bardzo dobrym dojazdem do centrum gminy dobra – teren pomiędzy lokalizacją b. dobrą i średnią średnia – pośrednia strefa ze złym skomunikowaniem z siecią dróg miejskich w pobliżu terenów przemysłowych
zagospodarowanie	20%	bardzo dobre – teren zagospodarowany + potencjalna możliwość polepszenia zagospodarowania dobre : a) teren zagospodarowany bez możliwości poprawy warunków zagospodarowania , b) teren do zagospodarowania z infrastrukturą techniczną średnie – teren do zagospodarowania bez infrastruktury, niepełne media,
powierzchnia działki dla funkcji w pzp	40%	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:



<b>Cena min – 33,62 zł/m<sup>2</sup>,</b>	<b>Cena max – 56,72 zł/m<sup>2</sup>,</b>
działka nr ewid. 218/4 o pow. 1487m <sup>2</sup> położona w Bogdańcu przy ul. Mickiewicza, dojazd drogą wewnętrzną utwardzoną, ok 130m od drogi publicznej ul. Mickiewicza, uzbrojenie pełne w zasięgu w drodze gminnej, otoczenie tereny niezabudowane przeznaczone na cele mieszkaniowe, oraz zabudowa mieszkaniowa przy ul.Mickiewicza.	działka nr ewid. 274/2 o pow. 1005m <sup>2</sup> położona w Bogdańcu przy ul. Szkolnej w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, wjazd na działkę bezpośrednio z ulicy utwardzonej ul. Szkolnej, uzbrojenie pełne w drodze,

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość (C <sub>min</sub> )	Nieruchomość (C <sub>max</sub> )	Nieruchomość wyceniana
		Ocena I	Ocena II	Ocena III
1	lokalizacja szczegółowa	pomija się, działki przyjęte do analizy położone są w miejscowości Bogdaniec		
2	zagospodarowanie	dobre	dobre	dobre
3	powierzchnia	korzystna	dobra	średnia
4	przeznaczenie	dobre	dobre	dobre
5	uzbrojenie	częściowe	pełne	pełne
6	dojazd	średni	bardzo dobry	bardzo dobry

### Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{\min} = 33,62 \text{ zł/m}^2 ; C_{\max} = 56,72 \text{ zł/m}^2 ; C_{\text{śr}} = 43,11 \text{ zł/m}^2$$

$$G_d \text{ /granica dolna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{33,62 \text{ zł/m}^2}{43,11 \text{ zł/m}^2} = 0,780$$

$$G_g \text{ /granica górna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{56,72 \text{ zł/m}^2}{43,11 \text{ zł/m}^2} = 1,316$$

### Określenie wartości nieruchomości wg stanu rynku na dzień 06.07.2021r.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			dolny	górnny	
1	lokalizacja szczegółowa	0%	0,000	0,000	0,000
2	zagospodarowanie	20%	0,156	0,263	0,210
3	powierzchnia	40%	0,312	0,526	0,312
4	przeznaczenie	10%	0,078	0,132	0,105
5	uzbrojenie	20%	0,156	0,263	0,263
6	dojazd	10%	0,078	0,132	0,132
<b>Suma:</b>		<b>1,00</b>	0,780	1,316	1,022

### Uzasadnienie przyjętych współczynników korygujących dla wycenianej działki :

Lokalizacja – pomija się – analizą objęto nieruchomości w miejscowości Bogdaniec,

Zagospodarowanie – dobre – teren do zagospodarowania z infrastrukturą,

powierzchnia działki – średnia – zgodnie z przyjętymi kryteriami,

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

Uzbrojenie – pełne – dostęp do pełnych mediów w drodze

Dojazd – bardzo dobry - dojazd drogą utwardzona, doskonale skomunikowana z drogami miasta.

Przyjęto współczynnik  $K = 0,85$  z uwagi na budowlę na działce nadającą się do rozbiórki oraz bardzo dużą powierzchnię działkę, która od max powierzchni przyjętej do analizy jest ca 6x większa.

**Obliczenie wartości prawa własności  $1m^2$  powierzchni gruntu jest następujące:**

Wzór na obliczenie wartości rynkowej  $1m^2$  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  $K = 0,85$ .

$$W_j = C_{sr} \times \sum u_i = 43,11 \text{ zł/m}^2 \times 1,022 \times 0,85 = 37,45 \text{ zł/m}^2$$

**Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00030483/2  
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 06.07.2021r.**

$$W_{R1} = 1,3300 \text{ ha} \times 37,45 \text{ zł/m}^2 = 498.085 \text{ zł.}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_R = 498.000 \text{ zł}}}$$

**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 ruchomości: do  $\frac{3}{4}$  dla I licytacji i do  $\frac{1}{2}$  dla drugiej licytacji
- oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: 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, stanowić 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 (historyczne 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 nieruchomości współczynnik 0,70. Współczynnik ten zawiera zachętę dla inwestora aby spośród kilku podobnych wybrać nieruchomość najtańszą.**

Stąd :

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

$$W_L = W_R \times 0,70$$

gdzie:

$W_{LU}$  - wartość likwidacyjna udziału w nieruchomości

$W_R$  - wartość rynkowa nieruchomości

K - współczynnik korygujący, dla sprzedaży udziału – przyjęto 0,70

stąd :

**Wartość likwidacyjna nieruchomości  
zapisanej w KW GW1G/00030483/2  
wg stanu rynku na dzień 06.07.2021r.**

$$W_L = 498.000 \text{ zł} \times 0,70 = 348.600\text{zł}$$

przyjęto :

**W<sub>L</sub> = 348.600 zł**

## 11. PODSUMOWANIE I UWAGI KOŃCOWE

**Wartość rynkowa nieruchomości  
zapisanej w KW Nr GW1G/00030483/2  
wg stanu rynku na dzień 06.07.2021r.**

**W<sub>R</sub> = 498.000 zł**

**Wartość likwidacyjna nieruchomości  
zapisanej w KW Nr GW1G/00030483/2  
wg stanu rynku na dzień 06.07.2021r.**

**W<sub>L</sub> = 348.600 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 działek przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy mieszkaniowej. Wartości określono w podejściu porównawczym na podstawie udokumentowanych transakcji rynkowych. Na wartości te miały wpływ głównie takie czynniki jak: ceny działek podobnych do wycenianych położonych w Bogdańcu, powierzchnia, uzbrojenie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, dojazd, otoczenie.

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, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości.
- 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,
- 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,
- dane o wysokości cen transakcyjnych zakupione Starostwie Powiatowym autor operatu przyjął w dobrej wierze i nie może ponosić skutków ewentualnych błędów które mógł popełnić Organ Administracji Państwowej realizujący ustawowy obowiązek rejestracji cen i wartości,
- przeznaczenie nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównania ustalono na podstawie badania zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bogdaniec,
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości ,
- w trakcie procesu wyceny nie uzyskano informacji o ewentualnych skażeniach i zanieczyszczeniach terenu lub braku takich skażeń i zanieczyszczeń,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej nr, GW1G/00030483/2,
- 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, zastrzeżenie to nie dotyczy Syndyka i Sędziego Komisarza, którzy na potrzeby postępowania upadłościowego mogą operat powielać i udostępniać,
- 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 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

Sporządził :

Gorzów Wlkp. 30 lipca 2021r.