

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz
tel. kom 0 601 875 300 , e- mail : 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 nr 209/21 i 209/14 o łącznej pow. 5154m² zapisane w Kw GW1G/00030910/5 oraz udział 2/6 w działkach nr 209/19 i 209/20 o łącznej pow. 1116m² stanowiące drogę KW GW1G/00079809/9, obręb Jenin, gmina Bogdaniec, pow. gorzowski, woj. lubuskie.

Lokalizacja Jenin, 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

**KW Nr GW1G/00030910/5 wraz z udziałem w KW GW1G/00079809/9
wg stanu rynku na dzień 06.07.2021r.**

$W_R = 100.700 \text{ zł}$

Wartość likwidacyjna (W_{LU}) nieruchomości zapisanej

**KW Nr GW1G/00030910/5 wraz z udziałem w KW GW1G/00079809/9
wg stanu rynku na dzień 06.07.2021r.**

$W_L = 70.500 \text{ zł}$

Sporządził:

Gorzów Wielkopolski – 29 lipca 2021r.

PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

I. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości objętej księgą wieczystą GW1G/00030910/5, stanowiącej niezabudowane działki gruntu nr 209/21 i 209/14 o łącznej pow. 5154m² wraz z udziałem 2/6 części w działkach nr 209/19 i 209/20 o łącznej pow. 1116m² stanowiącej drogę KW GW1G/00079809/9, obręb Jenin, gmina Bogdaniec, pow. gorzowski, woj. lubuskie. Działki nr 209/21 i 209/14 są niezagospodarowane, niezabudowane, na działce nr 209/14 przebiega gazociąg DN150 ok 80% pow. działki.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności niezabudowanych działek nr 209/21 i 209/14 o łącznej pow. 5154m² wraz z udziałem 2/6 części w działkach nr 209/19 i 209/20 o łącznej pow. 1116m². Przedmiotem wyceny nie jest urządzenie techniczne (gazociąg) znajdujący się na działce nr 209/21.

II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowych niezabudowanej nieruchomości gruntowej zapisanej w księdze wieczystej nr GW1G/00030910/5 wraz z udziałem 2/6 części nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr GW1G/00079809/9 stanowiącej drogę - 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 ksiąg wieczystych GW1G/00030910/5 i GW1G/00079809/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp., VI Wydział Ksiąg Wieczystych, przeprowadzonego 06.07.2021r. ustalono, że właścicielem niezabudowanych działki gruntu nr 209/21 i 209/14 o łącznej pow. 5154m² oraz właścicielem udziału 2/6 części działek 209/19 i 209/20 o łącznej pow. 1116m² obręb Jenin, 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 częściowo na obszarze terenów zabudowy mieszkaniowej, działalności gospodarczej i usług oraz częściowo na obszarze gazociągu wysokiego ciśnienia.

V. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa nieruchomości

KW Nr GW1G/00030910/5 wraz z udziałem w KW GW1G/00079809/9
wg stanu rynku na dzień 06.07.2021r.

$W_R = 100.700 \text{ zł}$

Wartość likwidacyjna (W_{LU}) nieruchomości zapisanej

KW Nr GW1G/00030910/5 wraz z udziałem w KW GW1G/00079809/9
wg stanu rynku na dzień 06.07.2021r.

$W_L = 70.500 \text{ zł}$

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 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 oraz tereny rolne. 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 na terenie gminy Bogdaniec, 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	-	29.07.2021r.
- 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 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/00030910/5
- 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. 29 lipca 2021r.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	6
2. Cel wyceny	6
3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych	6
3.1. Podstawa formalna	6
3.2. Podstawa prawna.....	6
3.3. Podstawy metodologiczne	6
3.4. Źródła danych merytorycznych	7
4. Daty istotne dla wyceny	7
5. Określenie stanu nieruchomości	7
5.1. Stan prawny nieruchomości	7
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	10
6. Przeznaczenie nieruchomości	14
7. Analiza rynku lokalnego	15
8. Określenie sposobu wyceny	18
8.1. Określenie rodzaju wartości	18
8.2. Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja.....	18
8.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny	20
8.4. Procedura określenia wartości:	21
8.5. Definicja wartości likwidacyjnej	21
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	21
9.1. Określenie wartości nieruchomości przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej.....	21
9.2. Określenie wartości nieruchomości przeznaczonej na cele rolne.	26
9.3. Podsumowanie wartości nieruchomości	30
10. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona)	31
11. Podsumowanie i uwagi końcowe	33

Załączniki:

- wydruk z KW GW1G/00030910/5,
- wydruk z KW GW1G/00079809/9,
- 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 objętej księgą wieczystą GW1G/00030910/5, stanowiącej niezabudowane działki gruntu nr 209/21 i 209/14 o łącznej pow. 5154m² wraz z udziałem 2/6 części w działkach nr 209/19 i 209/20 o łącznej pow. 1116m² stanowiące drogę KW GW1G/00079809/9, obręb Jenin, gmina Bogdaniec, pow. gorzowski, woj. lubuskie. Działki nr 209/21 i 209/14 są niezagospodarowane, niezabudowane, na działce nr 209/14 przebiega gazociąg DN150 ok 80% pow. działki.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności niezabudowanych działek nr 209/21 i 209/14 o łącznej pow. 5154m² wraz z udziałem 2/6 części w działkach nr 209/19 i 209/20 o łącznej pow. 1116m². Przedmiotem wyceny nie jest urządzenie techniczne (gazociąg) znajdujący się na działce nr 209/21.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowych niezabudowanej nieruchomości gruntowej zapisanej w księdze wieczystej nr GW1G/00030910/5 wraz z udziałem 2/6 części nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr GW1G/00079809/9 stanowiącej drogę - 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.

- Źróbek, 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/00030910/5,
- księga wieczysta nr GW1G/00079809/9,
- 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 | - | 29.07.2021r. |
| - 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 przedmiotowych nieruchomości założone są księgi wieczyste nr GW1G/00030910/5 i GW1G/00079809/9 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. VI Wydział Ksiąg Wieczystych

Na podstawie badania zapisów ksiąg 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

Księga wieczysta GW1G/00030910/5

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działka ewidencyjna:

Numer działki: 209/21, 209/14

Obręb ewidencyjny: Jenin

Położenie: woj. lubuskie, pow. gorzowski, gmina Bogdaniec

Sposób korzystania: nieruchomość rolna niezabudowana

Obszar całej nieruchomości: 0,5154ha

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,
- Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Gorzowie Wlkp. ,
- Złotowska Spółdzielnia Handlowo - Produkcyjna 2 Złotowie,
- PROXIAL Pomorze Spółka Akcyjna W Stargardzie Szczecińskim,
- PPRS "ROJUWAL" Sp. z o.o. we Wschowie,
- DOLPASZ SA Wytwórnia Pasz Skokowa w Skokowej,
- 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.
- "DE HEUS" SPÓŁKA z o.o. w Łęczycy,
- "CARGILL POLAND" Spółka z o.o. w Warszawie,
- Bożena Uchańska,
- Ryszard Skwira,
- Tadeusz Antczak,
- Ewa Antczak
- Jacek Łukasz Uchański,
- Ryszard Skwira,
- Antoni Marian Jakubowski,

księga współobciążona : GW1G/00079809/9

Dział IV – Hipoteki

Lp.	rodzaj hipoteki	kwota	wierzyciel
1.	umowna zwykła	150.000,00 zł	GBS w Gorzowie Wlkp.
2.	przymusowa zwykła	56.440,60 zł	"PROVIMI POLSKA" Spółka z o.o.

Wydruk z księgi wieczystej dołączono do operatu.

Księga wieczysta GW1G/00079809/9

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działka ewidencyjna:

Numer działki: 209/19, 209/20

Obręb ewidencyjny: Jenin

Położenie: woj. lubuskie, pow. gorzowski, gmina Bogdaniec

Sposób korzystania: nieruchomość niezabudowana

Obszar całej nieruchomości: 0,1116ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

brak wpisów

Dział II – Własność

Lp.1 udz. 2/6 - Ireneusz Marek Drzewiecki, s.Tadeusz, Bronisława

Lp.2 – Lp. 7 (...) *pozostali współwłaściciele nieruchomości*

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

egzekucja z nieruchomości w sprawach: III KM 1491/99, II KM 655/00, II KM 1440/01, III KM 384/01, III KM 383/01, III KM 296/01, III KM 1939/01, III KM 1989/01, I KMP 9/94 FAAL, III KM 1476/02, III KM 1749/02, III KM 204/00, III KM 2408/02, III KM 3618/02, III KM 2613/03, obciążająca również nieruchomość objętą KW 30910 - po odłączeniu z KW 30910 działki nr 209/20 do KW 79809 przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela w sprawie III KM 4588/06 z ograniczeniem do udziału nr 1 wynoszącego 2/6 części należącego do dłużnika – Ireneusza Marka Drzewieckiego

wierzyciele:

- CARGILL POLSKA Sp z o.o. Oddział Krzemieniewo
- "ELPASZ-ARGO" Sp. Z O.O. W Banie,
- Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Gorzowie Wlkp. ,
- Złotowska Spółdzielnia Handlowo - Produkcyjna 2 Złotowie,
- PPRS "ROJUWAL" Sp. z o.o. we Wschowie,
- PROXIAL Pomorze Spółka Akcyjna W Stargardzie Szczecińskim,
- PROVIMI POLSKA Bieganów Spółka z o.o. w Bieganowie,
- PKO Bank Polski SA I Oddział Centrum w Gorzowie Wlkp.,
- DOLPASZ SA Wytwórnia Pasz Skokowa w Skokowej,
- NEOROL SPÓŁKA z o.o. w CHRZAN,
- ULTIMO Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny,
- EVIALIS Polska Spółka z o.o. w Iłowa,
- "DE HEUS" SPÓŁKA z o.o. w Łęczycy,
- Gorzowskie Centrum Pomocy Rodzinie i Polityki Społecznej W Gorzowie Wlkp.
- "CARGILL POLAND" Spółka z o.o. w Warszawie,
- Bożena Uchańska,
- Ryszard Skwira,
- Tadeusz Antczak,
- Ewa Antczak
- Ryszard Skwira,
- Antoni Marian Jakubowski,

księga współobciążona : GW1G/00030910/5

Dział IV – Hipoteki

Lp.	rodzaj hipoteki	kwota	wierzyciel
2.	przymusowa zwykła	56.440,60 zł	"PROVIMI POLSKA" Spółka z o.o.

Wydruk z księgi wieczystej dołączono do operatu.

Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta i Gminy Bogdaniec ustalono, że działki nr 209/21, 209/14, 209/19, 209/20 położone są w obr. Jenin, gm. Bogdaniec, pow. gorzowski, woj. lubuskie. Właścicielem działek 209/21 i 209/14 oraz współwłaścicielem w udziale 2/6 części działek nr 209/19, 209/20 jest Ireneusz Marek Drzewiecki.

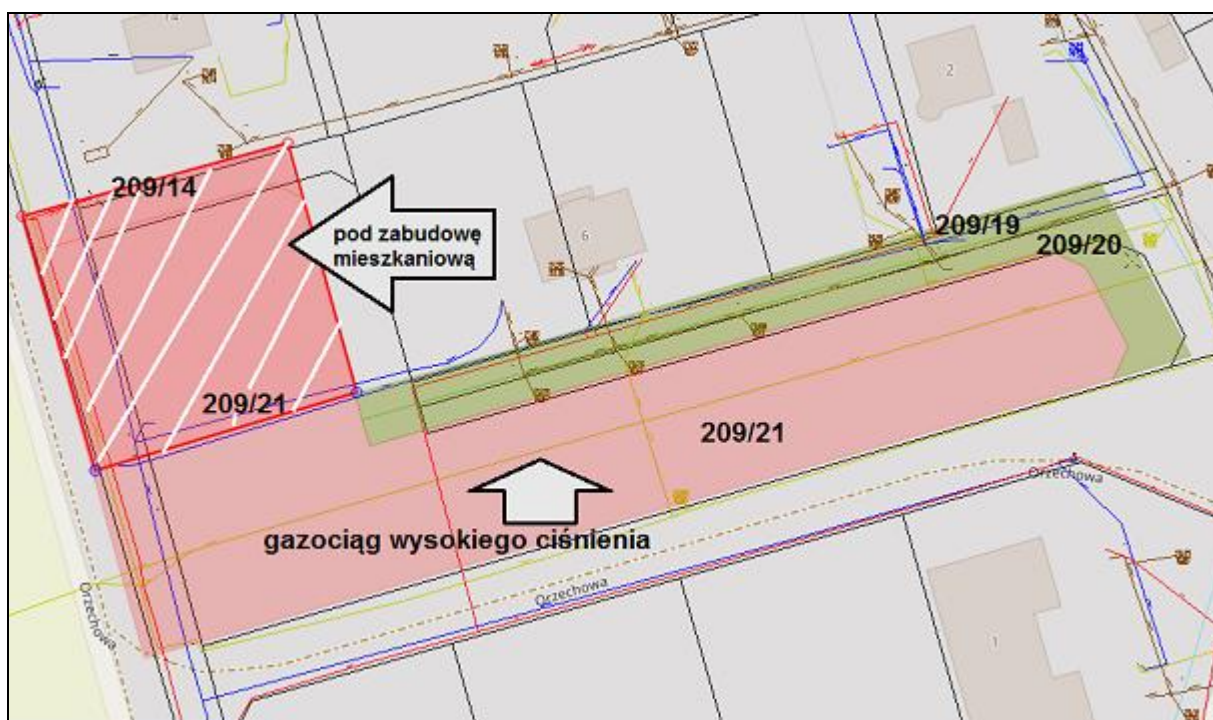
Dostęp do drogi publicznej

Będące przedmiotem wyceny działki nr 209/21 i 209/14 (KW GW1G/00030910/5) - działki tworzą jeden kompleks, położone są w otoczeniu większości terenów zabudowanych nowymi budynkami mieszkalnymi oraz terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę co wyceniana nieruchomość. Działki posiada dostęp do drogi gminnej przez drogę wewnętrzną stanowiącą działki nr 209/19 i 209/20, doskonale skomunikowaną z siecią dróg gminnych.

Działki nr 209/21 i 209/14 są niezagospodarowane, przez działkę nr 209/21 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 i może być wykorzystywana tylko jako łąka teren zielony bez prawa zabudowy. Na podstawie wizji lokalnej oraz wykorzystując stronę internetową Geoportal powiatu gorzowskiego i zgodnie z przeznaczeniem w studium (...) ustalono, że ok 33% powierzchni wycenianej nieruchomości może być wykorzystana na cele zabudowy mieszkaniowej. Dlatego też przyjęto, że 1700m² oszacowana zostanie dla celów zabudowy mieszkaniowej, natomiast 3454m² na cele rolne.

Województwo : LUBUSKIE Powiat : GORZOWSKI Jednostka ewidencyjna : 080102_2 BOGDANIEC Obręb : 0005 JENIN INFORMACJA O DZIAŁCE z dnia: 06-07-2021 Jednostka rejestrowa : G.184				
Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
209/21 Id działki : 080102_2.0005.209/21	ORZECHOWA JENIN	Klasoużytek	Pow.	0,4946
		RIVa	0,2232	
		RV	0,0917	
		RVI	0,1797	
Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
209/14 Id działki : 080102_2.0005.209/14	ORZECHOWA JENIN	Klasoużytek	Pow.	0,0208
		Bp	0,0208	

Województwo : LUBUSKIE Powiat : GORZOWSKI Jednostka ewidencyjna : 080102_2 BOGDANIEC Obręb : 0005 JENIN INFORMACJA O DZIAŁCE z dnia: 06-07-2021 Jednostka rejestrowa : G.636				
Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
209/19 Id działki : 080102_2.0005.209/19	ORZECHOWA JENIN	Klasoużytek	Pow.	0,0466
		Bp	0,0466	
Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
209/20 Id działki : 080102_2.0005.209/20	ORZECHOWA JENIN	Klasoużytek	Pow.	0,0650
		RV	0,0117	
		RVI	0,0533	



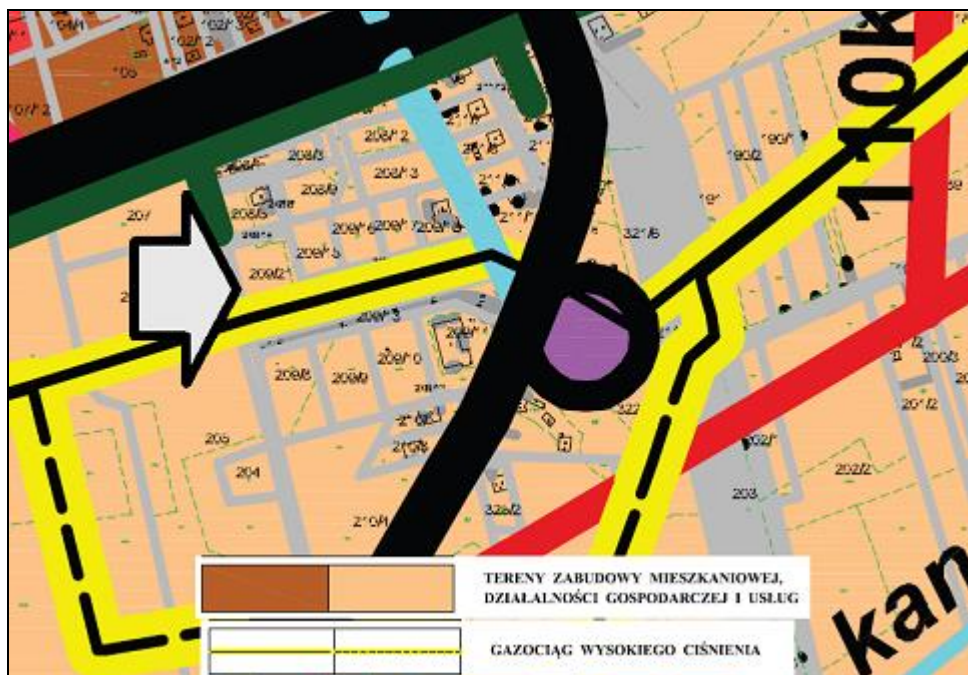




6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

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.) działki nr 209/14, 209/19 i 209/20 i część działki nr 209/21 położone są na terenie zabudowy mieszkaniowej, działalności gospodarczej i usługi, natomiast część działki nr 209/21 jako gazociąg wysokiego ciśnienia.



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

W trakcie wizji lokalnej ustalono, że nieruchomości przyległe użytkowana są lub przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej z możliwością działalnością gospodarczej i usług. Wyceniana nieruchomość częściowo przeznaczona jest na cele zabudowy mieszkaniowej a częściowo wykorzystywana pod urządzenia infrastruktury technicznej – gazociąg wysokiego ciśnienia.

7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

Jenin - wieś położona w województwie lubuskim, w powiecie gorzowskim, w gminie 3 km na zachód od granic administracyjnych Gorzowa Wielkopolskiego. Jenin 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. Jenin jest oddalony od siedzibą gminy Bogdaniec ok. 1,5km. Najważniejsze dla mieszkańców funkcje usługowe – administracja, oświata, ochrona zdrowia, handel zlokalizowane są w Bogdańcu.

Analiza rynku nieruchomości przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej.

- a) **Rodzaj rynku** - rynek niezabudowanych działek gruntu przeznaczonych na zabudowy mieszkaniowej z możliwością działalności gospodarczej.
- b) **Obszar rynku** - przedmiotem analizy jest miejscowość Jenin oraz gmina 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 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 48zł/m² do 76 zł/m², powierzchnie zawierały się w przedziale od 700m² do 2900m². Do dalszej analizy przyjęto 13 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.

Analiza rynku nieruchomości przeznaczonych na cele rolne.

- a) **Rodzaj rynku** - rynek niezabudowanych działek gruntu przeznaczonych na cele rolne
- b) **Obszar rynku** - przedmiotem analizy jest obszar gminy 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 produkcji rolnej lub oznaczone jako grunty rolne,
- f) **Relacja między popytem a podażą** – po analizie ustalono, że w ostatnich latach w sposób istotny zmniejszyła się podaż gruntów rolnych na rynku. W sposób oczywisty ma to związek z realizowaną przez państwo polityką, restrykcyjnej kontroli obrotu gruntami rolnymi (takie grunty może nabyć tylko rolnik najczęściej na powiększenie istniejących gospodarstw). KOWR (dawniej Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa) od kilku lat nie sprzedaje gruntów lecz jedynie je wydierżawia.
- g) **Cechy użytkowe** – po analizie rynku stwierdzono, że najwyższe ceny uzyskują nieruchomości posiadające oprócz korzystnej lokalizacji odpowiednią powierzchnię umożliwiającą uprawę gruntów przy wykorzystaniu sprzętu mechanicznego maszyn ciężkich. Zwyczajowo przyjęto, że dotyczy to arealów o powierzchni przekraczającej 15-20 ha. Z przyczyn oczywistych taka uprawa nie jest możliwa na niewielkich działkach o pow. 1-2 ha lub na działkach o niekorzystnym rozłogu, areale gruntów który jest rozproszony w kilku lub kilkunastu lokalizacjach. Analizę rynku gruntów rolnych (pkt. 6) oraz procedurę ich szacowania wraz z opisem cech i wag opisano w punkcie 8 niniejszego operatu.
- h) **Przedział cen** - jak wynika z analizy rynku ceny niezabudowanych nieruchomości rolnych zawierają się w przedziale od 18.900 zł/ha do 35.100 zł/ha, analiza transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej wykazała 12 tego typu transakcji nieruchomości. Stopień rozwoju rynku lokalnego w odniesieniu do tego rodzaju nieruchomości jest średni – przyczyny takiego stanu rzeczy opisano wyżej.
- W analizowanym okresie obserwuje się stabilizację cen na lokalnym rynku nieruchomości. W związku z czym nie aktualizuje się cen transakcyjnych na skutek upływu czasu, przyjmując współczynnik korygujący z uwagi na trend czasu w wysokości 1,0.
- Szczegółowy opis cech i ich wag w pkt 9. niniejszego opracowania.

Dla pełnego obrazu rynku gruntów rolnych położonych na analizowanym obszarze na tle rynku krajowego zamieszcza się w niniejszym operacie dane publikowane przez GUS.

Średnie ceny gruntów wg GUS (źródło: <https://www.arimr.gov.pl/pomoc-krajowa/srednie-ceny-gruntow-wg-gus.html>)

Informacje o średnich cenach gruntów ornych wykorzystywane są przez banki w procesie udzielania kredytów z następujących linii:

1. Kredyty na inwestycje w rolnictwie i rybactwie śródlądowym (**linia RR**).
2. Kredyty na zakup użytków rolnych (**linia Z**).
3. Kredyty z częściową spłatą kapitału na zakup użytków rolnych przez młodych rolników (**linia MRcsk**).

Oceniając plany inwestycji bierze się pod uwagę ceny z uwzględnieniem jakości gruntów, przyjmując że:

- grunty dobre - grunty klas I, II, III a
- grunty średnie - grunty klas III b, IV
- grunty słabe - grunty klas V, VI
- Łąki oraz pastwiska klasy I i II zalicza się do gruntów dobrych.
- Łąki oraz pastwiska klasy III i IV zalicza się do gruntów średnich.
- Łąki oraz pastwiska klasy V i VI zalicza się do gruntów słabych.

**Ceny zakupu/sprzedaży użytków rolnych w IV kw. 2020r.
według województw obowiązujące od 25.05.2021r.**

Województwo	Grunt orny			
	ogółem	dobry (klasy I, II, IIIa)	średni (klasy IIIb, IV)	słaby (klasy V, VI)
	dane w złotych za ha			
	1	2	3	4
Dolnośląskie	40 339	45 852	39 654	35 421
Kujawsko-pomorskie	56 372	69 446	55 619	40 593
Lubelskie	36 920	61 242	37 410	24 189
Lubuskie	29 125	37 143	31 105	27 333
Łódzkie	41 366	58 957	44 839	30 768
Małopolskie	38 883	48 014	33 468	28 182
Mazowieckie	46 414	64 932	47 698	35 069
Opolskie	48 188	68 100	46 778	31 238
Podkarpackie	30 012	38 600	28 860	21 009
Podlaskie	51 173	71 667	56 000	39 894
Pomorskie	44 308	68 500	44 108	39 763
Śląskie	39 758	58 824	42 148	26 809
Świętokrzyskie	33 396	41 742	30 301	20 654
Warmińsko-mazurskie	46 546	57 714	47 956	38 824
Wielkopolskie	64 423	83 351	66 874	45 721
Zachodniopomorskie	28 797	36 700	29 209	20 600
POLSKA	48 805	62 063	50 312	34 981

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .

8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej (KW nr GW1G/00030910/5) wraz z udziałem 2/6 części nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną (KW nr GW1G/00079809/9) – 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 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.

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 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.

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

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

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 $\in (0,85;1,1)$

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

Założenia do wyceny:

Na podstawie wizji lokalnej, oraz wykorzystując stronę internetową Geoportal powiatu gorzowskiego i zgodnie z przeznaczeniem w studium (...) ustalono, że ok 33% powierzchni wycenianej nieruchomości może być wykorzystana na cele zabudowy mieszkaniowej. Dlatego też przyjęto, że 1700m² oszacowana zostanie dla celów zabudowy mieszkaniowej, natomiast 3454m² na cele rolne.

9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONEJ NA CELE ZABUDOWY MIESZKANIWEJ

W celu ustalenia wartości nieruchomości przeanalizowano kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele zabudowany

mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie miejscowości Jenin. 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 ²	Uzyskana cena (netto) [zł]	Cena [zł/1m ²]
1.	2021.07.02	Jenin, ul. Osiedlowa (Bp)	349/9, 349/8	2870	185 000	64,46
2.	2021.06.29	Jenin, ul. Zielona Dolina (udz. ¼ dz. 83/6 p.417m ² droga)	83/5	1183	80 000	67,62
3.	2021.06.11	Jenin, ul. Gorzowska	159/8	700	39 000	55,71
4.	2021.04.10	Jenin, ul. Gorzowska	130/3	1500	85 000	56,67
5.	2021.03.22	Jenin, ul. Akacyjowa	49/22	1133	86 000	75,90
6.	2021.03.15	Jenin, ul. Sosnowa (Bp)	1447	785	50 000	63,69
7.	2020.12.21	Jenin, ul. Gorzowska	83/1	1644	80 000	48,66
8.	2020.12.07	Jenin, ul. Gorzowska	6/4	1017	58 000	57,03
9.	2020.10.23	Jenin ul. Zielona Dolina	69/6	2034	108 000	53,10
10.	2020.10.08	Jenin, ul. Osiedlowa	6/2	1577	86 735	55,00
11.	2020.09.09	Jenin, ul. Zielona Dolina	83/8	1109	66 000	59,51
12.	2020.07.30	Jenin, ul. Słoneczna	173/7	1142	60 000	52,54
13.	2020.05.18	Jenin, ul. Zielona Dolina (udz. ½ dz. 83/6 p.417m ² droga)	83/4	1182	67 000	56,68
cena min						48,66
cena max						75,90
cena śr.						58,97
ΔC						27,24

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 mieszkaniową 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:

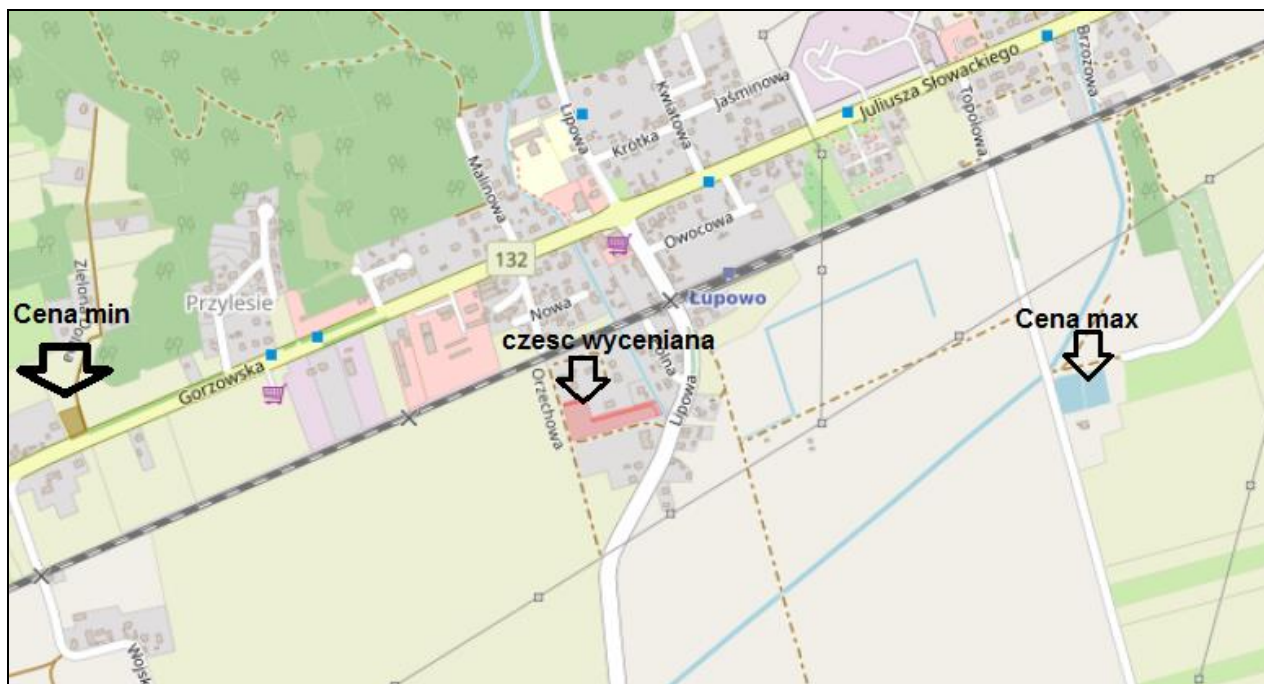
- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynku lokalnego,
- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynków równoległych,
- na podstawie preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości,
- na podstawie konsultacji z innymi rzeczoznawcami majątkowymi,
- na podstawie wywiadów w biurach obrotu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

Cechy rynkowe	Waga cech	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	20%	korzystna – 800m ² – 2000m ² dobra – 2000m ² – 5000m ² oraz 500m ² - 800m ² średnia – poniżej 500m ² oraz pow. 5000m ²
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	30%	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:



Cena min – 48,66 zł/m ² ,	Cena max – 79,36 zł/m ² ,
działka nr ewid. 83/1 o pow. 1644m ² położona w Jeninie przy ul. Gorzowskiej, dojazd drogą publiczną ul. Gorzowską, uzbrojenie pełne w zasięgu w drodze gminnej, otoczenie tereny niezabudowane przeznaczone na cele mieszkaniowe oraz zabudowa mieszkaniowa.	działka nr ewid. 49/22 o pow. 1133m ² położona w Jeninie przy ul. Akacjowej uzbrojenie pełne w zasięgu w drodze gminnej, otoczenie tereny niezabudowane przeznaczone na cele mieszkaniowe oraz zabudowa mieszkaniowa.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość ($C_{\min}$)	Nieruchomość ($C_{\max}$)	Nieruchomość wyceniana
		Ocena I	Ocena II	Ocena III
1	lokalizacja szczegółowa	pomija się, działki przyjęte do analizy położone są w miejscowości Jenin		
2	zagospodarowanie	dobre	dobre	dobre
3	powierzchnia	korzystna	korzystna	korzystna
4	przeznaczenie	dobre	dobre	dobre
5	uzbrojenie	pełne	pełne	pełne
6	dojazd	bardzo dobre	bardzo dobry	zły

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{\min} = 48,66 \text{ zł/m}^2 ; C_{\max} = 75,90 \text{ zł/m}^2 ; C_{\text{sr}} = 58,97 \text{ zł/m}^2$$

Biuro Obsługi Nieruchomości Janusz Mojsiewicz ul. Mieszka I 57/6, Gorzów Wlkp.	rzecznik majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz upr. MGPB Nr 1077 (tel. 601-875-300) e-mail janusz.mojsiewicz@wp.pl	24
---	---	----

$$G_d \text{ /granica dolna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{48,66 \text{ zł/m}^2}{58,97 \text{ zł/m}^2} = 0,825$$

$$G_g \text{ /granica górna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{75,90 \text{ zł/m}^2}{58,97 \text{ zł/m}^2} = 1,287$$

Określenie wartości nieruchomości wg stanu rynku na dzień 06.07.2021r.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			dolny	górny	
1	lokalizacja szczegółowa	0%	0,000	0,000	0,000
2	zagospodarowanie	20%	0,165	0,257	0,211
3	powierzchnia	20%	0,165	0,257	0,257
4	przeznaczenie	10%	0,083	0,129	0,106
5	uzbrojenie	20%	0,165	0,257	0,257
6	dojazd	30%	0,247	0,387	0,247
Suma:		1,00	0,825	1,287	1,078

Uzasadnienie przyjętych współczynników korygujących dla wycenianej działki :

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

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

Dojazd – zły – dojazd drogą wewnętrzną gruntową.

Przyjęto współczynnik $K = 0,85$ z uwagi na fakt, że na cele zabudowy działka musi zostać wydzielona z większej części powierzchni.

Obliczenie wartości prawa własności 1m² powierzchni gruntu jest następujące:

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1m² gruntu:

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

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia grupy nieruchomości reprezentatywnych

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

K – współczynnik korekcyjny $K = 0,85$.

$$W_j = C_{\text{śr}} \times \sum u_i = 58,97 \text{ zł/m}^2 \times 1,078 \times 0,85 = 54,03 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00030910/5 wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 06.07.2021r.

$$W_{R1} = 1700\text{m}^2 \times 54,03 \text{ zł/m}^2 = 91.851 \text{ zł.}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_{R1} = 91.800 \text{ zł}}}$$

9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONEJ NA CELE ROLNE.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości rolnej – działek rolnych uwzględnia się następujące cechy takie jak:

- lokalizacja i położenie,
- różnorodność rodzajów użytków gruntowych,
- różnorodność utworów tworzących glebę i jej ożywiony charakter,
- występowanie gleb o różnej przydatności rolniczej,
- występowanie szczególnych cech określających zdolności produkcyjne gleb w tym zagrożenie erozją, przydatność do produkcji określonych roślin, kultura gleb, trudność uprawy, kamienistość,
- wyposażenie w budowlę i urządzenia służące produkcji rolnej,
- możliwość innego, niż rolnicze, wykorzystania,
- przeznaczenie w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami podobnymi.

W celu ustalenia wartości gruntu przeanalizowano kilkadziesiąt Aktów Notarialnych transakcji kupna – sprzedaży działek rolnych niezabudowanych. Przedmiotem analizy był obrót prawem własności gruntów rolnych położonych na terenie gminy Bogdaniec.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Nr działki	Pow. ha	Użytki	Cena transakcyjna zł	Cena 1ha [zł]
1.	2021.06.10	PODJENIN	32/2	0,7000	RIVb 1200 Rs Iv 5500 W 300	14 650	20 929
2.	2021.03.30	PODJENIN	193, 192	0,9000	ŁV 9000	17 250	19 167
3.	2021.03.30	PODJENIN	33/3	0,8800	RIVa 2500, RIVb 3200, PsIV 3100	17 300	19 659
4.	2021.03.30	PODJENIN	34/5	0,7200	RVI 1000, ŁIV 6200	14 200	19 722
5.	2021.03.30	PODJENIN	34/7	0,5600	RIVa 1200, RIVb 1300, RV 2600, W 500	11 400	20 357
6.	2021.01.29	JEŻE	381/2	0,5703	Ps 5703	20 000	35 069
7.	2020.09.02	JENINIEC	175/4	0,7980	RIVa 5188, RIVb 2792	20 000	25 063
8.	2020.08.03	PODJENIN	101/3	0,8400	RIVb 7100, RV 1300	24 000	28 571
9.	2020.05.27	WŁOSTÓW gazociąg	26/2	0,3700	ŁV 3700	7 800	21 081

10.	2020.05.27	PODJENIN	46/2	0,3200	ŁIV 2200 ŁV 1000	7 200	22 500
11.	2020.03.06	WIEPRZYCE	225	0,9477	W/RIVa 764 RIVa 8515 RIIb 198	19 000	20 049
12.	2020.01.30	WŁOSTÓW	31	0,4900	RIVb 4900	9 300	18 980

Zródło danych - rejestr transakcji Starostwo Powiatowe Gorzów Wlkp.

$C_{\min}$ – 18.980 zł/ha, $C_{\max}$ – 35.069 zł/ha, $C_{\text{śr}}$ – 22.596 zł/ha; transakcje $C_1 \dots C_{12}$

$$\text{granica dolna } G_D - \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{18.980 \text{ zł/ha}}{22.596 \text{ zł/ha}} = 0,840$$

$$\text{granica górna } G_G - \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{35.069 \text{ zł/ha}}{22.596 \text{ zł/ha}} = 1,552$$

Cechy rynkowe nieruchomości rolnych 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 nieruchomości.

Wpływ na poszczególne ceny mają przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego niżej wymienione cechy. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Rynek działek rolnych przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego na cele produkcji rolnej ze względu na cechy rynkowe rozgraniczam następująco:

1. lokalizacja, położenie :

- korzystne
- średnie
- niekorzystne

za korzystne uważam grunt położony w pobliżu zabudowań wsi z dobrym dojazdem drogą utwardzoną, w sąsiedztwie gruntów i użytków rolnych, dla działek położonych na terenach wsi - lokalizacja w centrum wsi w pobliżu drogi, z dostępem do infrastruktury wsi,
za niekorzystne uważam położenie w dużym oddaleniu od gospodarstwa z utrudnionym dojazdem,

2. różnorodność rodzajów użytków gruntowych

- korzystna
- średnia
- niekorzystna

za korzystną uważam grunt jednorodny pod względem rodzajów i użytków ,
za niekorzystną uważam działkę gruntu z różnymi rodzajami gruntów i użytków lub gleby niskich klas (RV, R VI, N),

3. cechy produkcyjne gleb

- korzystne
- średnie
- dostateczne
- niekorzystne

za korzystne uważam gleby o wysokiej bonitacji, wysokiej kulturze rolnej, niezakamienione, nie podatne na erozję, o zwartym rozłogu, teren działki gruntowej płaski, nie występują żadne czynniki utrudniające rolnicze wykorzystanie gruntu,

za niekorzystne uważam gleby o niskiej bonitacji (R V, R VI, N) gleby mocno zakamienione, podatne na erozję o niekorzystnym rozłogu, utrudniającym mechaniczne wykonywanie prac, teren działek mocno pofałdowany, występują czynniki zewnętrzne szkodliwe dla produkcji rolnej (np. szkodliwe oddziaływanie przemysłu, tras szybkiego ruchu itp.)

4. wyposażenie w urządzenia i sieci infrastruktury

- korzystne
- średnie
- niekorzystne

za korzystne uważam wyposażenie gruntu w melioracje szczegółowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi lub grunty na terenie wsi z dostępem do wszystkich mediów

5. położenie w stosunku do punktów zaopatrzenia i zbytu

- korzystne
- średnie
- niekorzystne

za korzystne uważam położenie gruntów w pobliżu ośrodków miejskich, przetworni, elewatorów, z dobrą komunikacją do punktów zaopatrzenia i zbytu.

Dla wycenianych działek gruntu ustaliam ich cechy rynkowe oraz wagi tych cech:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy
1.	lokalizacja, położenie	25 %
2.	różnorodność rodzajów użytków gruntowych	15 %
3.	cechy produkcyjne gleb	20 %
4.	wyposażenie w urządzenia i sieci infrastruktury	25 %
5.	położenie w stosunku do punktów zaopatrzenia i zbytu	15 %
suma		100 %

Opis działek o cenach ekstremalnych przyjętych do analizy:



Cena min. 18.980 zł/ha

działki nr ewid. 31 o pow. 0,4900 ha położona na we wsi Włostów, w oddaleniu ca 8km od drogi wojewódzkiej Gorzów Wlkp.-Kostrzyn oraz centrum wsi Bogdaniec, bonitacja RIVc, przeznaczenie – tereny rolne, otoczenie – grunty rolne oraz zabudowa wsi, rzeka Warta



Cena max. 29.890zł/ha
 działka nr ewid. 381/2 o pow. 0,5703 ha
 położona we wsi Jeże bezpośrednio
 przylegającej do miasta Gorzowa Wlkp. ,
 bonitacja Ps, przeznaczenie – tereny rolne,
 otoczenie – grunty rolne, zabudowa wsi oraz
 rzeka Warta

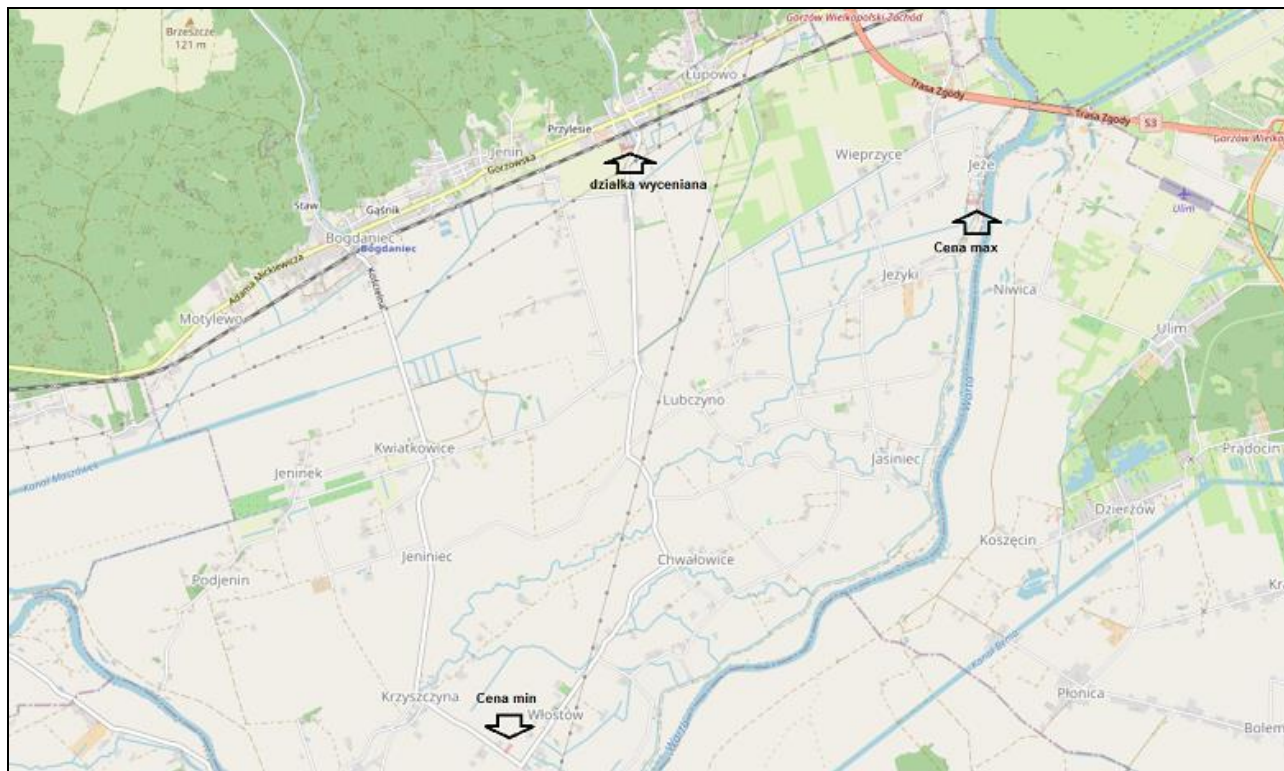


Tabela sumy współczynników korygujących

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika u_i	Opis wycenianej nieruchomości przez pryzmat ich cech rynkowych
			G_D	G_G		
1.	lokalizacja, położenie	25%	0,210	0,388	0,388	korzystne
2.	różnorodność rodzajów użytków gruntowych	15%	0,126	0,233	0,162	dostateczne
3.	cechy produkcyjne gleb	20%	0,168	0,310	0,168	niekorzystne
4.	wyposażenie w urządzenia i sieci infrastruktury	25%	0,210	0,388	0,388	średnie
5.	położenie w stosunku do punktów zaopatrzenia i zbytu	15%	0,126	0,233	0,233	korzystne
Razem		100%	0,840	1,552	1,339	

Uzasadnienie przyjętych wartości współczynników korygujących:

lokalizacja położenie – korzystne, działka położona w pobliżu zabudowań wsi,

różnorodność rodzajów użytków gruntowych – dostateczna, różnorodne rodzaje użytków

cechy produkcyjne gleb – niekorzystne, działka o niskiej bonitacji RV, RVI, teren działki o korzystnym kształcie, rozłóg niekorzystny ,

wyposażenie w urządzenia i sieci infrastruktury – średnie, dojazd wąską drogą gruntową, dostęp do wszystkich mediów

położenie w stosunku do punktów zaopatrzenia i zbytu – korzystne, działka położona we wsi Jenin, dobrze skomunikowane z lokalnymi producentami rolnymi oraz lokalnymi magazynami i zakładami przetwórstwa rolno – spożywczego.

współczynnik korekcyjny – $K = 0,85$ – przez działkę przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia oraz konieczność wydzielenia działki na cele rolne.

Obliczenie wartości prawa własności 1ha powierzchni gruntu jest następujące:

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1ha 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 $K = 0,85$

$$W_j = C_{sr} \times \sum u_i = 22.596 \text{ zł/ha} \times 1,339 \times 0,85 = 25.718 \text{ zł/ha}$$

**Wartość rynkowa nieruchomości części rolnej
objętej KW nr GW1K/00031796/0
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 06.01.2021r.**

$$W_{R2} = 0,3454 \text{ ha} \times 25.718 \text{ zł/ha} = 8.883 \text{ zł.}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_{R2} = 8.900 \text{ zł}}}$$

9.3. PODSUMOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI RYNKOWEJ.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny stanowi sumę $W1$ i $W2$

$$\underline{\underline{W_R = W_{R1} + W_{R2}}}$$

$$W_R = 91.800 \text{ zł} + 8.900 \text{ zł}$$

**Wartość rynkowa nieruchomości
KW Nr GW1G/00030910/5 wraz z udziałem w KW GW1G/00079809/9
wg stanu rynku na dzień 06.07.2021r.**

$$\underline{\underline{W_R = 100.700 \text{ zł}}}$$

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 $\frac{1}{2}$.

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 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 (W_{LU}) nieruchomości zapisanej
KW Nr GW1G/00030910/5 wraz z udziałem w KW GW1G/00079809/9
wg stanu rynku na dzień 06.07.2021r.**

$$W_L = 100.700 \text{ zł} \times 0,70 = 70.490 \text{ zł}$$

przyjęto :

$$\underline{\underline{W_L = 70.500 \text{ zł}}}$$

11. PODSUMOWANIE I UWAGI KOŃCOWE

Wartość rynkowa nieruchomości
KW Nr GW1G/00030910/5 wraz z udziałem w KW GW1G/00079809/9
wg stanu rynku na dzień 06.07.2021r.

$W_R = 100.700 \text{ zł}$

Wartość likwidacyjna (W_{LU}) nieruchomości zapisanej
KW Nr GW1G/00030910/5 wraz z udziałem w KW GW1G/00079809/9
wg stanu rynku na dzień 06.07.2021r.

$W_L = 70.500 \text{ zł}$

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 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 oraz tereny rolne. 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 na terenie gminy Bogdaniec, 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 ciężących 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/00030910/5,
- 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. 29 lipca 2021r.