

# OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

## OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 44/2 z obrębu Duchnów, gmina Wiązowna, powiat otwocki, województwo mazowieckie



Autor operatu:  
Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie



Adam  
Rzemieniuk

Józefów, 28 marca 2023 r.

## Spis treści

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>2</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	2
1.2. ZAKRES WYCENY .....	2
<b>2. CEL WYCENY.....</b>	<b>2</b>
<b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>2</b>
3.1. PODSTAWY FORMALNE .....	2
3.2. PODSTAWY PRAWNE.....	2
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	2
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH.....	3
<b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>3</b>
<b>5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>3</b>
5.1. STAN OTOCZENIA.....	3
5.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA, STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY I STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	4
5.3. STAN PRAWNY .....	6
<b>6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>7</b>
<b>7. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>9</b>
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚĆ .....	9
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA .....	9
<b>8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>10</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>11</b>
<b>10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM .....</b>	<b>14</b>
<b>11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY .....</b>	<b>14</b>
<b>12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>14</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>15</b>

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 44/2 z obrębu Duchnów, gmina Wiązowna, powiat otwocki, województwo mazowieckie. Działka o powierzchni 5 650 m<sup>2</sup>. Dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr WA1O/00028865/9.

### **1.2. Zakres wyceny**

Wycena dotyczy wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

## **2. CEL WYCENY**

Oszacowanie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**

### **3.1. Podstawy formalne**

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie sporządzenia operatu przez Panią Jolantę Ogorzałek-Krzemińską, Syndyka masy upadłości Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej „Nike” w upadłości.

### **3.2. Podstawy prawne**

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 260, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 Nr 16, poz. 93, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 3) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

### **3.3. Podstawy metodologiczne**

- 1) Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, Wolters Kluwer, Warszawa 2006,
- 2) Źróbek (redakcja), Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości, Educaterra, Olsztyn 2007.

### 3.4. Źródła danych

- 1) Księga wieczysta nr WA1O/00028865/9,
- 2) Wizja lokalna nieruchomości z dnia 06.03.2023 r.,
- 3) Wypis z rejestr gruntów,
- 4) Mapa ewidencyjna dostępna na stronie polska.e-mapa.net,
- 5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rady Gminy Wiązowna,
- 6) Rejestr cen i wartości nieruchomości,
- 7) Informacje uzyskane w internecie oraz w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

## 4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

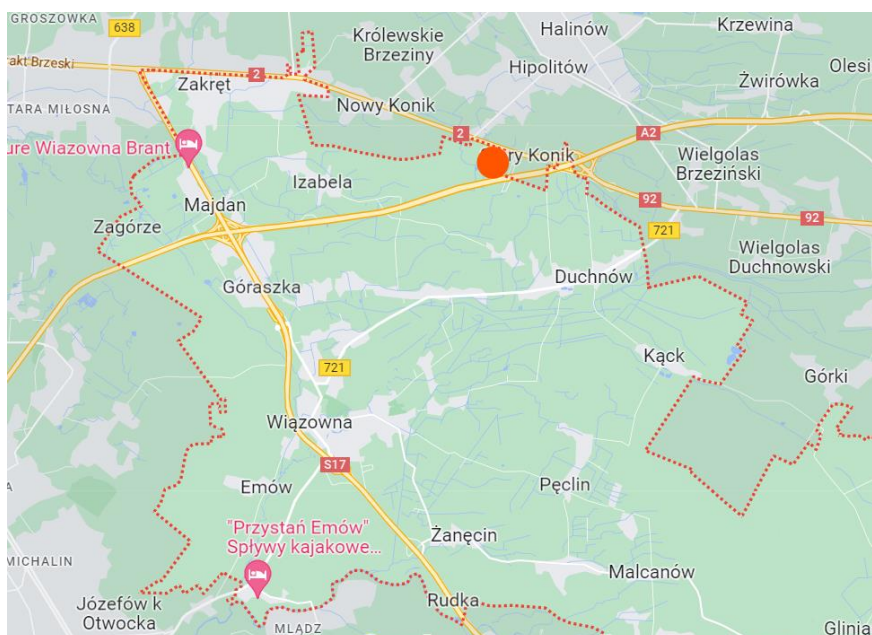
Data sporządzenia wyceny	28.03.2023 r.,
Daty, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	06.03.2023 r.,
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	06.03.2023 r.,
Data dokonania oględzin nieruchomości	06.03.2023 r.

## 5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

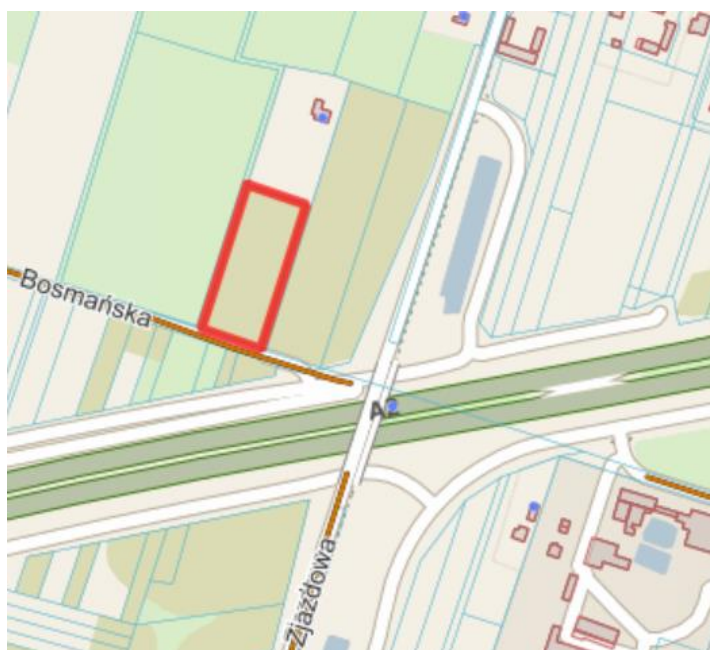
### 5.1. Stan otoczenia

Przedmiotowa działka położona jest we wsi Duchnów, gmina Wiązowna, powiat otwocki, województwo mazowieckie. W najbliższym otoczeniu szacowanej nieruchomości znajdują się grunty niezabudowane oraz budynki mieszkalne jednorodzinne. W odległości około 60 m biegnie autostrada A2.

*Lokalizacja szacowanej nieruchomości na terenie Gminy Wiązowna*



### *Bliższa lokalizacja działki*



### *Zdjęcia drogi dojazdowej i dojścia do działki*



## **5.2. Stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej**

Szacowana działka jest porośnięta młodym drzewostanem liściastym. Ma regularny kształt zbliżony do prostokąta, zgodnie z poniższym fragmentem mapy. Wielkość działki z wypisu z rejestru gruntów: 5650 m<sup>2</sup>. Rodzaje klaso-użytków gruntowych na działce: grunty orne (RV, RVI). Teren działki płaski. Na działce nie występuje infrastruktura techniczna. Na działce sąsiedniej nr 156/2 przebiega sieć elektroenergetycznej średniego napięcia. Działka nie jest ogrodzona. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Bosmańskiej stanowiącej działkę nr 156/2, będącą własnością gminy Wiązowna.



*Zarys szacowanej działki – mapa zasadnicza*



*Zdjęcia szacowanej nieruchomości*



### 5.3. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr WA1O/00028865/9, prowadzonej dla szacowanej nieruchomości. Stan wpisów na dzień 06.03.2023 r.:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Numer bieżący nieruchomości	3
Działki ewidencyjne	
Lp. 1.	---
Numer działki	44/2
Identyfikator działki	141708_2.0005.44/2
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	5, DUCHNÓW
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, OTWOCKI, WIĄZOWNA, DUCHNÓW
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE
Przylączenie (obszar)	5 650,0000 M2
Obszar całej nieruchomości	5650,0000 M2

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
BRAK WPISÓW	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ	
Właściciele	
Lp. 1.	---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 3 1 / 1 ---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA "NIKE" W UPADŁOŚCI, WARSZAWA, 012935879, 0000039409

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1. DZ. KW. / WA10 / 1472 / 23 / 2 - 2023-02-06, 12:22:49 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI	
Lp. 1.	---
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1. SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO KREDYTOWA NIKE, WARSZAWA

DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1. DZ. KW. / WA10 / 1472 / 23 / 1 - 2023-02-06, 12:22:32 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI	
Lp. 1.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA
Suma (słownie), waluta	3427400,00 (TRZY MILIONY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA SIEDEM TYSIĘCY CZTERYSTA) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z UMOWY POŻYCZKI NR 00071/15/13 Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2013 ROKU
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1. SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA NIKE, WARSZAWA

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy księgi wieczystej dotyczącej nieruchomości i przedłożonego ze wzmianką o prawomocności postanowienia z dnia 25 sierpnia 2020 roku, sygn. akt I Co 618/16 o przysądzeniu prawa własności nieruchomości na rzecz Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo - Kredytowej „NIKE” w upadłości należy stwierdzić, że doszło do wygaśnięcia z mocy prawa hipoteki wpisanej w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości na drodze konfuzji, co wprost wynika z art. 247 k.c. Zgodnie z powołanym

przepisem ograniczone prawo rzeczowe wygasa m.in. wtedy kiedy ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej, co miało miejsce w niniejszym przypadku.

Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają natomiast wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości, a na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności przysługuje nabywcy roszczenie o wykreślenie wszystkich hipotek obciążających nieruchomość, jeżeli w postanowieniu stwierdzono złożenie całej ceny nabycia na rachunek depozytowy Ministra Finansów.

Widniejące w dziale III i IV wzmianki dotyczą złożonych przez upadłego wniosków o wykreślenie z działu III księgi wieczystej o numerze WA1O/00028865/9 wpisu o wszczęciu przez niego egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 555/16 oraz wykreślenie z działu IV ww. księgi hipoteki umownej na kwotę 3.427.400,00 zł ustanowionej na jego rzecz, które to wpisy w związku z powyższym wygasły z mocy prawa.

## 6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość znajduje się na terenie, w którym został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna (Uchwała 113.LV.2022 z dnia 27 października 2022 r. Rady Gminy Wiązowna) teren na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, oznaczony jest symbolami:

- 1PUC - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw;
- 1KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Fragmenty wypisów z miejscowego zagospodarowania przestrzennego obowiązujące dla szacowanej nieruchomości:

### Rozdział 8.

#### Ustalenia szczegółowe –przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

**§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1PUC i 2PUC – obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, rozumiane jako możliwość lokalizacji budynków: produkcyjnych, skladowych, magazynowych, usługowych oraz garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury, zielenią urządzoną oraz urządzeniami fotowoltaicznymi, w tym wolnostojącymi o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW.**

2. Ustala się zakaz lokalizacji usług chronionych akustycznie.

3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% działki budowlanej;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 2,0 dla działki budowlanej.



4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy w terenie o symbolu 1PUC – 28 m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy w terenie o symbolu 2PUC – 20 m;
- 3) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyle: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach do 20°;

5. W odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezwiązanej z przeznaczeniem terenu o symbolu 1PUC, ustala się:

- 1) dopuszczenie jej zachowania z możliwością:
  - a) przebudowy lub remontu,
  - b) rozbudowy, pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - c) nadbudowy, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 200 m<sup>2</sup>.

6. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10 uchwały.

7. Z zastrzeżeniem ust. 8, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów, o których mowa w ust. 1 – 3000 m<sup>2</sup>.

8. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 7:

- 1) pod drogę wewnętrzną;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ust. 7;
- 4) w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której pozostała część nie spełnia wymogu określonego w ust. 7.

9. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi wewnętrzne niewskazane na rysunku planu oraz drogi publiczne położone poza obszarem planu;
- 2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 uchwały.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 7%.

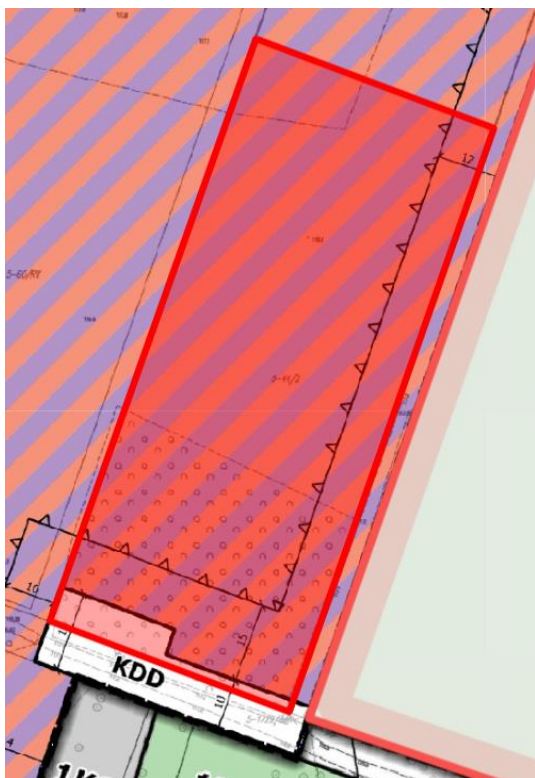
**§ 17. 1.** Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **KDD – droga publiczna klasy dojazdowej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.

2. W terenie drogi o symbolu KDD ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenu drogi o symbolu KDD – 10 m, z miejscowym poszerzeniem, stanowiącym plac manewrowy do zawracania o wymiarach 20 m na 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu drogi o symbolu KDD ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

Wzrys z miejscowego planu



## 7. SPOSÓB WYCENY

### 7.1. Rodzaj określonej wartości

W niniejszym operacie oszacowano wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

### 7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom tych cen.

Stosowanie do art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Badaniem został objęty rynek transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanych przeznaczonymi pod zabudowę przemysłowo-usługową o wielkości powierzchni do 25 000 m<sup>2</sup>, położonymi w gminie Wiązowna oraz w obrębach gminy Halinów położonych w sąsiedztwie szacowanej nieruchomości. Szczególną analizą zostały objęte transakcje nieruchomościami dla których zawarto transakcje w okresie od początku 2022 r. Na badanym obszarze istnieje słabo rozwinięty rynek w zakresie transakcji nieruchomościami podobnymi do szacowanej nieruchomości. Podczas analizy rynku transakcji odnotowano 11 transakcji działkami spełniające powyższe kryteria, których zestawienie zamieszczono w poniższej tabeli. Na podstawie analizy cen transakcyjnych powyższych nieruchomości oraz raportów firm badających ceny na rynku nieruchomości w badanym okresie nie stwierdzono znaczącej zmiany cen na analizowanym rynku. Przyjęto trend zmiany cen transakcyjnych równy 0%. Zestawienie wybranych transakcji zostało zamieszczone poniżej.

Lp.	Data transakcji	Gmina, obręb	Numer działek	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wartość transakcji (zł)	Cena 1 m <sup>2</sup> gruntu (zł)
1	2023-03-10	Wiązowna, Zakręt	47/10	7 109	1 725 000	243
2	2022-12-30	Wiązowna, Duchnów	155/24	23 919	3 368 547	141
3	2022-12-28	Wiązowna, Wola Ducka	123	4 400	60 000	14
4	2022-11-25	Halinów, Nowy Konik	93	1 951	700 000	359
5	2022-12-14	Halinów, Nowy Konik	126/4	3629	375 000	103
6	2022-12-14	Halinów, Nowy Konik	126/6	3635	375 000	103
7	2022-11-04	Wiązowna, Wiązowna Gminna	207/1	12 600	5 670 000	450
8	2022-09-27	Wiązowna, Izabela	75/36	7 626	1 000 000	131
9	2022-08-19	Halinów, Nowy Konik	191/18, 191/19	6 479	2 371 000	366
10	2022-06-13	Wiązowna, Duchnów	174	17 000	2 805 000	165
11	2022-03-04	Wiązowna, Góraszka	170/6	1 300	225 000	173

Dla dalszego procesu oszacowania wartości nieruchomości zostały odrzucone transakcje nr 3, 5-8 z powyższej tabeli, ponieważ: dla nieruchomości w transakcji nr 5, 6 i 8 teren możliwej zabudowy był bardzo ograniczony z powodu przebiegu energetycznych linii wysokiego napięcia na nieruchomości lub z ograniczeń terenu zabudowy wynikających z zapisów miejscowego planu. Ponadto zostały odrzucone transakcje nr 3 i 7 z uwagi na skrajne wartości ceny jednostkowe za 1 m<sup>2</sup> gruntu (14 i 450 zł/m<sup>2</sup>).

Analiza zgromadzonych transakcji, uwzględnienie informacji pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz doświadczenie autora operatu w tym zakresie oraz pozwoliła na określenie następujących cech i ich wag oraz skali ocen wpływających na cenę nieruchomości:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena	Opis cechy
1	uzbrojenie w infrastrukturę techniczną	35%	lepsza	więcej niż dwa rodzaje uzbrojenia na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie
			pośrednia	dwa rodzaje uzbrojenia na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie
			gorsza	jeden rodzaj uzbrojenia na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie
2	wielkość powierzchni gruntu	30%	lepsza	4 000 – 10 000 m <sup>2</sup>
			pośrednia	poniżej 4 000 m <sup>2</sup>
			gorsza	powyżej 10 000 m <sup>2</sup>
3	lokalizacja	15%	lepsza	sąsiedztwo terenów z zabudową komercyjną
			gorsza	brak sąsiedztwa terenów z zabudową komercyjną
4	dostęp do drogi	10%	lepsza	bezpośredni dostęp nieruchomości do drogi
			gorsza	pośredni dostęp nieruchomości do drogi
5	kształt nieruchomości	10%	lepszy	kształt regularny – prostokąt lub zbliżony do prostokąta
			gorszy	kształt nieregularny - mocno wydłużony pasek gruntu.

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### Założenia do wyceny

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości rynkowej nieruchomości:



- z uwagi na liczbę transakcji wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami (wartość rynkowa),
- jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu,
- dla oszacowania wartości nieruchomości wybrano transakcje o nr 1, 2, 4, z tabeli zamieszczonej w pkt 8 niniejszego operatu z uwagi na ich największe podobieństwo do szacowanej nieruchomości.

### Oszacowanie wartości nieruchomości

#### *Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań*

**Nieruchomość A** – położenie nieruchomości: gmina Wiązowna, obręb Zakręt, nr działki 47/10, wielkość działki: 7 109 m<sup>2</sup>, cena transakcyjna netto: 1 725 000 zł, cena za 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu: 243 zł.

**Nieruchomość B** – położenie nieruchomości: gmina Wiązowna, obręb Duchnow, nr działki 155/24, wielkość działki: 23 919 m<sup>2</sup>, cena transakcyjna netto: 3 368 547 zł, cena za 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu: 141 zł.

**Nieruchomość C** – położenie nieruchomości: gmina Halinów, obręb Nowy Konik, nr działki 93, wielkość działki: 1 951 m<sup>2</sup>, cena transakcyjna netto: 700 000 zł, cena za 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu: 359 zł.

Poniżej wyrisy działek.



Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych zamieszczono w poniższej tabeli.

Lp	Cecha rynkowa	Waga cechy (%)	Cechy nieruchomości szacowanej	Cechy nieruchomości A	Cechy nieruchomości B	Cechy nieruchomości C
1	uzbrojenie w infrastrukturę techniczną	35	gorsza	pośrednia	gorsza	lepsza
2	wielkość powierzchni gruntu	30	lepsza	lepsza	gorsza	pośrednia
3	lokalizacja	15	gorsza	lepsza	gorsza	lepsza
4	dostęp do drogi	10	pośrednia	lepsza	lepsza	gorsza
5	kształt nieruchomości	10	lepsza	gorsza	lepsza	lepsza
	<b>Razem</b>	<b>100</b>				

W zbiorze transakcji przyjętych do oszacowania określono:

- cenę maksymalną:  $C_{\max} = 366 \text{ zł/m}^2$ ,
- cenę minimalną:  $C_{\min} = 141 \text{ zł/m}^2$ ,
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 366 \text{ zł/m}^2 - 141 \text{ zł/m}^2 = 225 \text{ zł/m}^2$

Wartość rynkową szacowanej nieruchomości obliczono na podstawie średniej arytmetycznej skorygowanych wartości nieruchomości przyjętych do porównań poniżej.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Korekty dla nieruchomości A	Korekty dla nieruchomości B	Korekty dla nieruchomości C
1	uzbrojenie w infrastrukturę techniczną	35%	78,8	-39,4	0,0	-78,8
2	wielkość powierzchni gruntu	30%	67,5	0,0	67,5	33,8
3	lokalizacja	15%	33,8	-33,8	0,0	-33,8
4	dostęp do drogi	10%	22,5	-11,3	-11,3	11,3
5	kształt nieruchomości	10%	22,5	22,5	0,0	0,0
	<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>225,1</b>	<b>-61,9</b>	<b>56,3</b>	<b>-67,5</b>
	Cena nieruchomości w zł/m <sup>2</sup>			243,0	141,0	359,0
	Cena w zł/m <sup>2</sup> po uwzględnieniu korekty			181,1	197,3	291,5
	Wartość średniej arytmetycznej 1 m <sup>2</sup> w zł					<b>223,3</b>
	Wielkość powierzchni szacowanej nieruchomości w m <sup>2</sup>					5 650
	<b>Wartość szacowanej nieruchomości w zł</b>					<b>1 261 524</b>

## 10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącą działkę nr 44/2 wynosi:

**1 262 000 zł**

Powyższe wartości nieruchomości zostały oszacowane na podstawie porównań do transakcji nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny. W związku z powyższym oszacowane wartość stanowi najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za wyceniane nieruchomości z przypadku ich sprzedaży.

## 11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w sytuacji, gdzie sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży, co powoduje, że czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Zgodnie z postanowieniami Ustawy Prawo upadłościowe sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 Ustawy). Z uwagi na zmniejszoną efektywność sprzedaży wymuszonej nieruchomości Kodeks postępowania cywilnego przewiduje w trybie licytacji w postępowaniu egzekucyjnym obniżenie ceny wywoławczej o 25 % w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości (art. 965 kpc).

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej: 1 262 000 zł

Wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{ws} = 1\,262\,000 \text{ zł} * 0,75 = \mathbf{946\,500 \text{ zł}}$$

## 12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa,
2. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub część w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji,
3. Operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie,
4. Założono, że autorowi udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości,

5. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów,
6. Ustalone w operacie wartości są wartościami netto i nie uwzględniają podatków i opłat ponoszonych przez nabywcę nieruchomości, w tym podatku VAT,
7. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa powyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.



Adam  
Rzemieniuk

### 13. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1. Wypis z rejestru gruntów

Załącznik nr 2. Polisa OC przedsiębiorcy