

OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej udziału 1/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 926/14 obrębu Miętne, w miejscowości Miętne, ul. Garwolińska 22, gmina Garwolin, powiat garwoliński, województwo mazowieckie



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



Adam
Rzemieniuć

Józefów, 10 listopada 2023 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	2
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	2
1.2. ZAKRES WYCENY	2
2. CEL WYCENY.....	2
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	2
3.1. PODSTAWY FORMALNE	2
3.2. PODSTAWY PRAWNE.....	2
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	2
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH.....	3
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	3
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	3
5.1. STAN OTOCZENIA.....	3
5.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA.....	4
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY BUDYNKU.....	5
5.4. STAN PRAWNY	9
6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	11
7. SPOSÓB WYCENY	11
1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	11
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	11
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	12
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	13
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO	16
10.1. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	16
10.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO	17
11 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI Z UWZGLĘDNIENIEM WARTOŚCI OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO	18
12. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	19
13. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	19
14. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	20
15. ZAŁĄCZNIKI	20

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej – działka ewidencyjna nr 926/14 z obrębu Miętne, w miejscowości Miętne, ul. Garwolińska 22. Wielkość działki: 939 m². Powyższa działka zabudowana jest budynkiem jednorodzinny, o trzech kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczonym. Dla powyższej nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr SI1G/00019348/6.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega udział 1/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży prawa własności nieruchomości 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 Pana Marcina Krzezińskiego, Syndyka masy upadłości Pani Edyty Krawczyk.

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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 1832),
- 4) Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60, poz. 535, tekst jednolity 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 SI1G/00019348/6,
- 2) Wizja lokalna nieruchomości z dnia 05.06.2023 r.,
- 3) Wypis z ewidencji gruntów,
- 4) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 5) Akt notarialny, Repertorium A nr 2629/2021 z dnia 21.06.2021 r.
- 6) Rejestr cen i wartości nieruchomości,

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

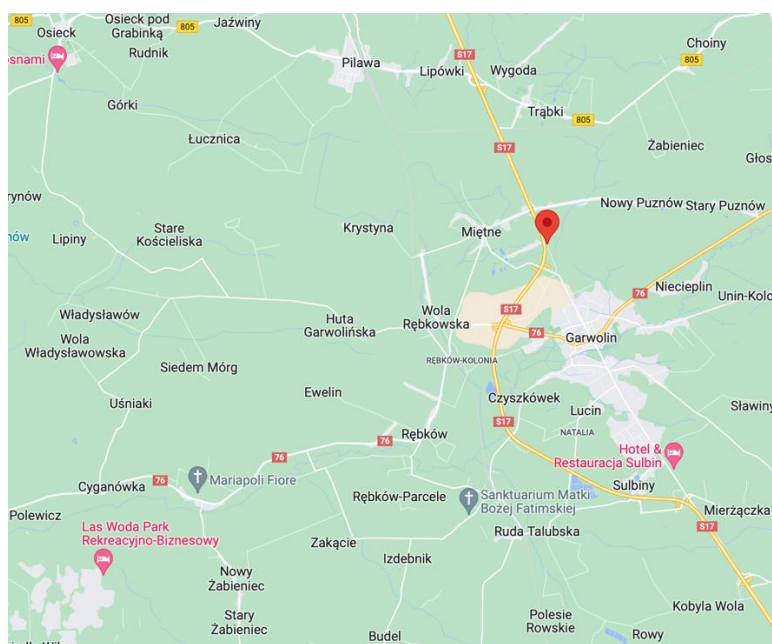
Data sporządzenia wyceny	10.11.2023 r.,
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	03.11.2023 r.,
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	03.11.2023 r.,
Data dokonania oględzin nieruchomości	03.11.2023 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan otoczenia

Nieruchomość położona jest we wsi Miętne, ul. Garwolińska 22 gmina Garwolin, powiat garwoliński, województwo mazowieckie. W otoczeniu szacowanej nieruchomości znajduje się budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej.

Lokalizacja szacowanej nieruchomości na terenie Gminy Garwolin



Bliższa lokalizacja szacowanej nieruchomości



5.2. Stan zagospodarowania

Szacowana działka o powierzchni 939 m². Teren działki jest płaski. Teren porośnięty trawą oraz pojedynczymi drzewami, część terenu wyłożona kostką. Nieruchomości jest częściowo ogrodzona metalowym płotem. Wjazd na teren działki od strony ulicy Garwolińskiej. Szacowana nieruchomość posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej. Na terenie nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny. W bezpośrednim sąsiedztwie szacowanej działki znajduje się budynek gospodarczy (warsztatowo-biurowy) o dwóch kondygnacjach w stanie surowym zamkniętym. Szacowana nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Zarys działki oraz budynku- satelitarna mapa ewidencyjna





5.3. Stan techniczno-użytkowy budynku

Budynek jednorodzinny posiada trzy kondygnacje nadziemne: parter, piętro, poddasze, jest niepodpiwniczony.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Dach konstrukcji drewnianej kryty blachodachówką. Elewacja zewnętrzna – budynek ocieplony, częściowo otynkowany.

W budynku, zgodnie z inwentaryzacją obiektu dokonaną w dniu oględzin nieruchomości, znajdują się następujące pomieszczenia:

- 1) parter – garaż z zapleczem, kuchnia, kotłownia
- 2) piętro – 3 pokoje, korytarz, łazienka, przedpokój
- 3) poddasze – 2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój.

Do poddasza użytkowego jest osobne wejście poprzez schody na zewnątrz budynku.

Wykończenie pomieszczeń:

- parter- stara terakota w kuchni, korytarzu i klatce schodowej, garaż – linoleum
- piętro – panele+ terakota w łazience (gładź)
- poddasze – panele w pokojach, kuchnia, łazienka, korytarz – terakota (gładź).

Stolarka okienna – plastikowa z 2012 r. Stolarka drzwiowa – drewnopodobna. Schody- beton.
Budynek wyposażony jest w instalacje: wodną, kanalizacyjną, energetyczną, ciepła woda - piec węglowy). Budynek jest użytkowany całorocznie.

Wielkość powierzchni zabudowy: 83 m². Oszacowana powierzchnia pomieszczeń mieszkalnych budynku (piętro i poddasze): 112 m²

Zgodnie z informacją uzyskaną podczas oględzin nieruchomości budynek był budowany w latach 1978 - 1986.

Remont budynku – od 2010 r.

Wykonane prace remontowe budynku i na działce:

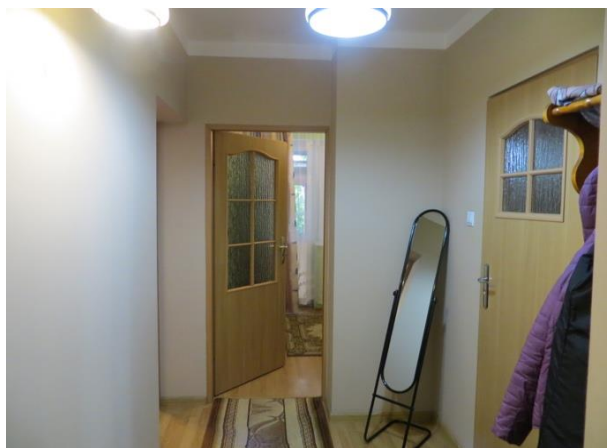
- ocieplenie
- wymiana okien, drzwi, futryny
- remont łazienki
- zadaszenie na balkonie – 2023
- wodociąg – 2017
- wjazd – 2016
- kostka na podwórku – 2018
- drewnutnia -2021
- nasadzenia – 2023.

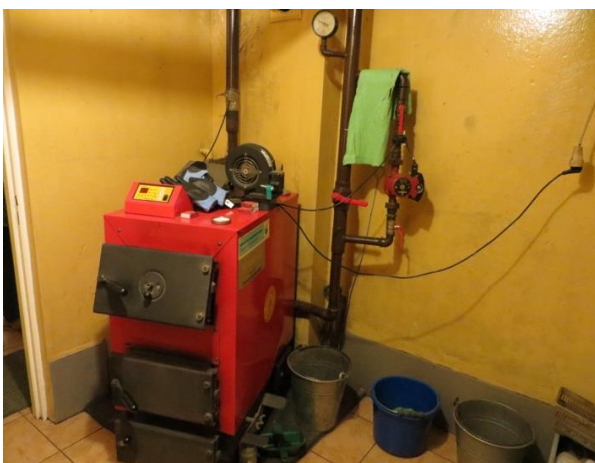
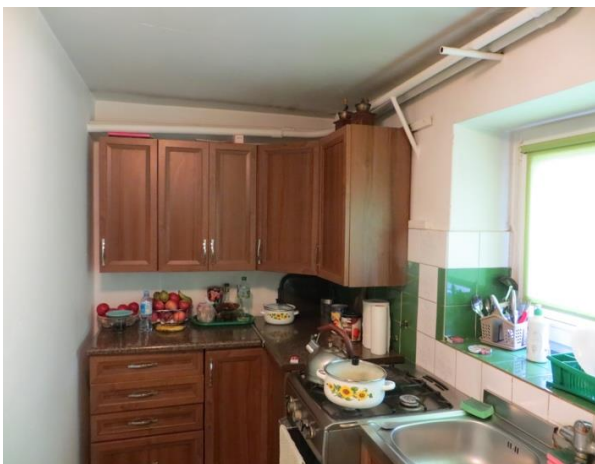
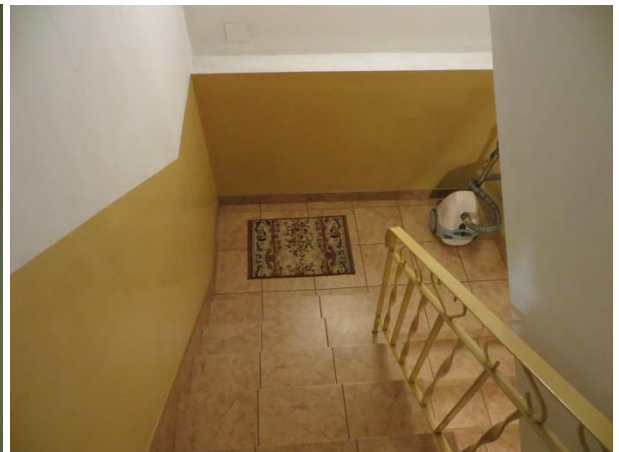
Standard budynku określa się jako zadawalający.

W sąsiedztwie budynku znajduje się budynek gospodarczy, 2 kondygnacyjny (parter+ piętro), niewykończony, pełniący funkcję warsztatu. Rok budowy: 1990.

Fotografie budynku







5.4. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr SI1G/00019348/6 prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Stan wpisów na dzień 03.11.2023 r.:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości		2	
Działyki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki	926/14		
Identyfikator działki	140304_2.0009.926/14		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0009, MIĘTNE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, GARWOLIŃSKI, GARWOLIN, MIĘTNE
Sposób korzystania	BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		
Obszar całej nieruchomości		0,0939 HA	

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.	8	1 / 2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KAZIMIERA PIESIO, BOLESŁAW, MARIANNA, 53101614465		
Lp. 2.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	1 / 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	EDYTA KRAWCZYK, HENRYK, KAZIMIERA, 75041613320		
Lp. 3.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	1 / 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	TOMASZ PIESIO, HENRYK, KAZIMIERA, 77101611093		
Lp. 4.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	11	1 / 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DANIEL PIESIO, HENRYK, KAZIMIERA, 87020809817		

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.	---		
Numer wpisu	5		
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, USTANOWIONA NA CZAS NIEOKREŚLONY, POLEGAJĄCA NA PRAWIE BEZPŁATNEGO PRZEJAZDU I PRZECHODU, PO DZIAŁCE O NR 926/14, POŁOŻONEJ W MIĘTNYM, GMINY GARWOLIN, PASEM SZEROKOŚCI 2,5 M, BIEGNĄCYM WZDŁUŻ CAŁEJ POŁUDNIOWEJ GRANICY TEJ DZIAŁKI, CELEM ZAPEWNIENIA DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ O NR 1237/9, WRAZ Z PRAWEM DO PRZEPROWADZENIA WSZELKICH MEDIÓW.		
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA O NR 926/14		
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca	Lp. 1.	Numer księgi	SI1G / 00017180 / 6
		Inne informacje	NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI O NR 926/15, POŁOŻONEJ W MIĘTNYM, GMINY GARWOLIN

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
---------------------	--	--	--

Wartości służebności gruntowej, polegające na prawie przejazdu i przechodu, opisana w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla szacowanej nieruchomości została oszacowana w pkt 10 niniejszego operatu.

Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomości, w kontekście skutków opisanych w art. 313 ustawy Prawo upadłościowe

Zgodnie z zasadą wynikającą z treści art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca składników masy upadłości nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.
3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.
5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

Z treści działu III księgi wieczystej wynika, że jest ona obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi o następującej treści: „służebność gruntowa, ustanowiona na czas nieokreślony, polegająca na prawie bezpłatnego przejazdu i przechodu, po działce o nr 926/14, położonej w Miętym, gminy Garwolin, pasem szerokości 2,5 m, biegnącym wzdłuż całej południowej granicy tej działki, celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej o nr 1237/9, wraz z prawem do przeprowadzenia wszelkich mediów.”

Powyższa służebność została ustanowiona na rzecz kaźdoczesnych właścicieli działki ewidencyjnej nr 926/15, dla której jest prowadzona księga wieczysta nr SI1G/00017180/6.

W treści działu IV księgi wieczystej nie stwierdzono obecności wpisów związanych z ustanowieniem hipoteki.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość znajduje się na terenie, w którym nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154 ust. 2-3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Dla szacowanej nieruchomości nie została wydana decyzji o warunkach zabudowy więc przeznaczenie nieruchomości określa faktyczny sposób użytkowania nieruchomości – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

7. SPOSÓB WYCENY

1. Rodzaj określanej wartości

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej określana jako Ustawa) 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 - 8 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości.

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” 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.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Badaniem został objęty rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi na terenie gminy Garwolin, obręb Miętne, dla których zawarto transakcje od listopada 2021 r. W trakcie analizy rynku pominięto transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami gospodarczymi, budynkami drewnianymi. Na badanym obszarze istnieje słabo rozwinięty rynek w zakresie transakcji nieruchomościami podobnymi do szacowanej nieruchomości. Z uwagi na identyfikację tylko jednej nieruchomości spełniającej kryteria podobieństwa do nieruchomości szacowanej oraz jej położenie w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Garwolin obszar analizy rynku został poszerzony o teren miasta Garwolin. Na powyższym terenie zidentyfikowano 4 transakcje spełniające kryteria podobieństwa do nieruchomości szacowanej. Z dalszej analizy zostały wykluczone nieruchomości z zabudową szeregową. Na podstawie analizy cen transakcyjnych zidentyfikowanych nieruchomości podobnych nie stwierdzono braku znaczącej zmiany cen na badanym rynku w stosunku rocznym. Od roku 2022 r. nastąpiła stagnacja cen nieruchomości podobnych do szacowanej z uwagi na zmniejszoną zdolność kredytową potencjalnych nabywców nieruchomości, spowodowaną przez dynamicznie rosnące stopy oprocentowania kredytów. Przyjęto trend czasowy zmiany cen transakcyjnych równy 0 %. Poniżej zestawienie transakcji.

Lp.	Data dokumentu	Położenie	Cena transakcji (zł)	Pow. gruntu (zł)	Szacowana pow. pomieszczeń mieszkalnych budynku (m2)
1	29.09.2023	Garwolin ul. Bema	560 000	775	82
2	22.11.2022	Miętne, ul. Garwolińska	660 000	2 193	270
3	15.07.2022	Garwolin, ul. Olimpijska	900 000	341	105
4	25.03.2022	Garwolin, ul. Słowackiego	850 000	1 293	192
5	21.01.2022	Garwolin ul. Targowa	500 000	657	176

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

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena	Opis cechy
1	rok budowy budynku	45%	lepsza	po 2000 r.
			gorsza	przed 2000 r.

2	wielkość powierzchni pomieszczeń mieszkalnych budynku	20%	lepsz	powyżej 230 m ²
			pośrednia	230 – 140 m ²
			gorsza	poniżej 140 m ²
3	położenie nieruchomości	20%	lepsz	na terenie miasta Garwolin
			gorsza	poza terenem miasta Garwolin
	wielkość powierzchni działki	15%	lepsz	powyżej 1 000 m ²
			gorsza	poniżej 1 000 m ²

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości rynkowej nieruchomości:

- wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, porównywania parami,
- do szacowania wartości rynkowej nieruchomości przyjęto do porównań transakcje sprzedaży nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości szacowanej z zestawienia transakcji zamieszczonego w pkt 8 niniejszego opracowania,
- jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość.

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań

Nieruchomość A – położenie: Garwolin ul. Bema, rok budowy budynku – przed 2000 r., wielkość powierzchni gruntu: 775 m², szacowana wielkość powierzchni pomieszczeń budynku mieszkalnego: 82 m², cena transakcyjna: 560 000 zł. Poniżej wyrys działki i budynku.



Nieruchomość B – położenie: Miętne, ul. Garwolińska, rok budowy budynku – przed 2000 r., wielkość powierzchni gruntu: 2 193 m², szacowana wielkość powierzchni pomieszczeń budynku mieszkalnego: 270 m², cena transakcyjna: 660 000 zł. Poniżej wyrys działki i budynku.



Nieruchomość C – położenie: Garwolin ul. Targowa, rok budowy budynku – przed 2000 r., wielkość powierzchni gruntu: 657 m², szacowana wielkość powierzchni pomieszczeń budynku mieszkalnego: 176 m², cena transakcyjna: 500 000 zł. Poniżej wyrys działki i budynku.



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	rok budowy budynku	45	gorsza	gorsza	gorsza	gorsza
2	wielkość powierzchni pomieszczeń mieszkalnych budynku	20	gorsza	gorsza	lepsza	pośrednia
3	położenie nieruchomości	20	gorsza	lepsza	gorsza	lepsza
	wielkość powierzchni działki	15	gorsza	gorsza	lepsza	gorsza
	Razem	100				

W zbiorze transakcji przyjętych do oszacowania określono:

- cenę maksymalną: $C_{\max} = 900\ 000\ \text{zł}$,
- cenę minimalną: $C_{\min} = 500\ 000\ \text{zł}$,
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 900\ 000\ \text{zł} - 500\ 000\ \text{zł} = 400\ 000\ \text{zł}$.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie par porównawczych nieruchomości, gdzie cechy nieruchomości wycenianej koryguje się kolejno w porównaniu do cechami każdej z wybranych nieruchomości. Wartość rynkową nieruchomości oszacowano jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w trzech parach porównawczych.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy (zł)	Korekty dla nieruchomości A	Korekty dla nieruchomości B	Korekty dla nieruchomości C
1	rok budowy budynku	45%	180 000	0	0	0
2	wielkość powierzchni pomieszczeń mieszkalnych budynku	20%	80 000	0	-80 000	-40 000
3	położenie nieruchomości	20%	80 000	-80 000	0	-80 000
4	wielkość powierzchni gruntu	15%	60 000	0	-60 000	0
	Razem korekty	100%	400 000	-80 000	-140 000	-120 000
	Cena nieruchomości w zł			560 000	660 000	500 000
	Cena nieruchomości w zł po uwzględnieniu korekty			480 000	520 000	380 000
	Wartość nieruchomości jako średnia arytmetyczna w zł			460 000		

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO

10.1. Określenie sposobu wyceny

Zgodnie z zapisami działu III KW prowadzonej dla szacowanej nieruchomości jest ona obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi o następującej treści:

„służebność gruntowa, ustanowiona na czas nieokreślony, polegająca na prawie bezpłatnego przejazdu i przechodu, po działce o nr 926/14, położonej w Miętym, gminy Garwolin, pasem szerokości 2,5 m, biegnącym wzdłuż całej południowej granicy tej działki, celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej o nr 1237/9, wraz z prawem do przeprowadzenia wszelkich mediów.”

Powyższa służebność została ustanowiona na rzecz każdorazowych właścicieli działki ewidencyjnej nr 926/15, dla której jest prowadzona księga wieczysta nr SI1G/00017180/6.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości w § 31 ust. 1–3, 6-7 określa sposób wyceny ograniczonego prawa:

1. Wartość prawa użytkowania, służebności gruntowej i służebności osobistej określa się przez obliczenie wielkości wpływu obciążenia nieruchomości tymi prawami na jej wartość.
2. Wielkość wpływu obciążenia nieruchomości prawami, o których mowa w ust. 1, na wartość nieruchomości obciążonej, w zależności od celu wyceny, określa się jako utratę korzyści, jakie mógłby osiągnąć właściciel nieruchomości, gdyby nie była obciążona, lub jako uzyskanie korzyści przez osobę, której te prawa przysługują.
3. Przy określaniu wartości praw, o których mowa w ust. 1, uwzględnia się rodzaj obciążenia, cel wyceny, czas, na który te prawa zostały ustanowione, rodzaj utraconych korzyści i okres ponoszenia strat przez właściciela lub rodzaj korzyści i okres ich uzyskiwania przez osobę, której przysługują prawa obciążające nieruchomość. Uwzględnia się także fakt współkorzystania z nieruchomości lub jej części przez osoby, którym przysługują prawa wymienione w ust. 1.
6. W przypadku gdy prawa, o których mowa w ust. 1, są lub będą wykonywane tylko na części nieruchomości, a ich wykonywanie nie powoduje zmiany walorów użytkowych lub sposobu użytkowania pozostałej części nieruchomości, wartość tych praw określa się, biorąc pod uwagę wyłącznie parametry dotyczące tej części nieruchomości, na której prawa są lub będą wykonywane.
7. Wartość służebności gruntowej ustanowionej na czas nieoznaczony można określić jako iloczyn wartości jednostki porównawczej nieruchomości, na której służebność została lub zostanie ustanowiona, określonej bez uwzględnienia obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi, powierzchni, na której służebność jest lub będzie wykonywana, oraz współczynnika uwzględniającego zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego według wzoru:

$$W = w \times P \times K$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

W – wartość służebności gruntowej ustanowionej na czas nieoznaczony,

w – wartość jednostki porównawczej nieruchomości, na której służebność została lub zostanie ustanowiona, określoną bez uwzględnienia obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi,

P – powierzchnię, na której służebność jest lub będzie wykonywana,

K – współczynnik uwzględniający zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego.

10.2. Oszacowanie wartości ograniczonego prawa rzeczowego

Oszacowanie wartości 1 m² działki

Wartość 1 m² działki oszacowano za pomocą elementów podejścia porównawczego.

Podczas analizy rynku odnotowano cztery transakcje nieruchomościami gruntowymi, przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, położonymi w pobliżu szacowanej nieruchomości, zestawione w tabeli poniżej.

Lp.	Nazwa obrębu	Data transakcji	Wielkość powierzchni (m ²)	Wartość transakcji (zł)	Wartość 1 m ²
1	Miętne	25.09.2023	1 173	80 000	68
2	Miętne	21.04.2022	1 037	60 000	58
3	Miętne	09.11.2021	1 174	100 000	85
średnia:					70

Obliczenie powierzchni gruntu objęta służebnością

Zgodnie z poniższą mapą ewidencyjną oraz założeniem, że szerokość pasa drogowego wynosi 2,5 m powierzchnia drogi koniecznej zapewniającej dojazd do działki nr 926/15/ wynosi 150 m² (2,5 m * 60 m).



Określenie wysokości współczynnik uwzględniający zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego.

Z obszaru drogi korzystają dwie nieruchomości stanowiące działki ewidencyjne nr 926/14 i 926/15 więc współczynnik uwzględniający zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego wynosi 0,5.

Obliczenie wartości służebności

Na podstawie wyżej określonych składowych wzoru:

$$W = w \times P \times K$$

$$W_s = 70 \text{ zł/m}^2 \times 150 \text{ m}^2 \times 0,5 = \mathbf{5\ 250 \text{ zł}}$$

11 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI Z UWZGLĘDNIENIEM WARTOŚCI OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO

Wartość rynkowa nieruchomości, z uwzględnieniem obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym w postaci służebności drogi koniecznej wynosi:

$$W_R = 460\ 000 \text{ zł} - 5\ 250 \text{ zł} = \mathbf{454\ 750 \text{ zł}}$$

Wartość udziału w wysokości 1/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej:

$$W_{RU} = 454\,750 * 1/6 = 75\,792 \text{ zł}$$

12. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa 1/6 udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:

75 792 zł

Powyższa wartość nieruchomości została oszacowana na podstawie porównań do transakcji nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny. W związku z powyższym oszacowana wartość stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, jaką można uzyskać za wycenianą nieruchomość z przypadku jego sprzedaży.

13. 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 1/6 udziału w prawie własności nieruchomości: 75 792 zł

Wartości lokalu dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{ws} = 75\,792 \text{ zł} * 0,75 = 56\,844 \text{ zł}$$

14. 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. W ramach niniejszego opracowania nie były wykonywane analizy ani ekspertyzy dotyczące stanu technicznego elementów konstrukcji budynków. Niniejszy operat został wystawiony wyłącznie na podstawie fragmentarycznej dokumentacji przedstawionej przez zleceniodawcę oraz oględzin obiektów dokonanych podczas wizji lokalnej i nie stanowi ekspertyzy technicznej szacowanych budynków,
7. Ustalone w operacie wartości są wartościami netto i nie uwzględniają podatków i opłat ponoszonych przez nabywcę nieruchomości, w tym podatku VAT,
8. 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

15. ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik nr 1. Wypis z rejestru gruntów
Załącznik nr 2. Polisa OC przedsiębiorcy