OPERAT SZACUNKOWY

Wycena prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczonego jako działka gruntu nr 100/259 obręb nr 0007 Nienadowa, położonej w miejscowości Nienadowa gmina Dubiecko, powiat przemyski ziemski, województwo podkarpackie.
Dla przedmiotowych praw do nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr PR1P/00074391/6.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości, w związku z postępowaniem upadłościowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział V Gospodarczy - Sekcja ds. restrukturyzacyjnych i upadłościowych.

Oszacowana wartość nieruchomości:
1.453.898,00 PLN
Słownie złotych: jeden milion czterysta pięćdziesiąt trzy tysiące osiemset dziewięćdziesiąt osiem

W tym wartość praw do gruntu: 290.346,00 PLN; słownie złotych: dziewięćdziesiąt trzy tysiące czterdzieści osiem.

Sporządził:

Rzeszów, dnia 31.12.2022 r.

Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny. 3
2. Cel wyceny. 3
3. Podstawy formalne i materialne wyceny. 3
3.1. Podstawa formalna. 3
3.2. Podstawy prawne. 3
3.3. Podstawy metodologiczne. 3
4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe). 4
5. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego. 4
6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny. 4
6.1. Stan prawny. 4
6.2. Stan otoczenia nieruchomości. 5
6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu. 6
6.4. Stan techniczno-użytkowy budynków. 7
7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego. 12
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości. 12
9. Wskazanie rodzaju określanej wartości. 14
10. Wybór podejścia i metody wyceny. 14
11. Dane z rynku nieruchomości. 17
12. Określenie wpływu czasu na zmianę cen. 17
13. Obliczenie wartości gruntu. 18
14. Obliczenie oszacowania wartości budynków i budowli. 21
15. Obliczenie wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży. 25
16. Wynik końcowy wyceny i wnioski. 27
17. Klauzule i zastrzeżenia. 27
Załączniki 28

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczonego jako działka gruntu nr 100/259 obręb nr 0007 Nienadowa, położonej w miejscowości Nienadowa gmina Dubiecko, powiat przemyski ziemski, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowych praw do nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr PR1P/00074391/6.

Zakres wyceny dotyczy określenia wartości rynkowej praw do ww. nieruchomości gruntowej.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości, w związku z postępowaniem upadłościowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział V Gospodarczy - Sekcja ds. restrukturyzacyjnych i upadłościowych.

3. Podstawy formalne i materialne wyceny.

3.1. Podstawa formalna.

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie Syndyka prowadzącego postępowanie upadłościowe w oparciu o postanowienie Sądu Rejonowego w Rzeszowie Wydział V Gospodarczy - Sekcja ds. restrukturyzacyjnych i upadłościowych.

3.2. Podstawy prawne.

Podstawę prawną stanowi:

1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. - tekst jednolity Dz.U.2021 r. z dnia 21 października 2021 poz. 1899.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. W sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Dz.U.2021 poz. 555 z dnia 26 marca 2021 r. - tekst jednolity.
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny - Dz.U.2022 z dnia 29.06.2022 r. poz. 1360 - tekst jednolity.
4. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości - Dz. U. 2016 z dnia 17.08.2016 r. poz. 1263.
5. Ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6.07.1982 r - Dz.U.2019 poz. 2204 z dnia 14.11.2019 r. - tekst jednolity.
6. Ustawa prawo upadłościowe z dnia 28.02.2003 r. - Dz.U.2022 poz. 1520 z dnia 20.07.2022 r. - tekst jednolity.

3.3. Podstawy metodologiczne.

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Wycena nieruchomości, zasady i procedury – R. Cymerman, A. Hopfer – PFSRM, Warszawa 2006.
3. Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości – pod redakcją S. Źróbek – Educatera, Olsztyn 2005,

4. Ile jest warta nieruchomość. - E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel; Poltext, Warszawa 2004 r.
5. Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną - J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch - Wydawnictwo Replika 2015.
6. Cenniki Bistyp - wersja elektroniczna IV kwartał 2022 - Wolters Kluwer.
7. Literatura fachowa w zakresie metodologii wyceny.

4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).

1. Księga wieczysta nr PR1P/00074391/6.
2. Ewidencja gruntów i budynków, informacje z właściwego terytorialnie starostwa powiatowego na temat nieruchomości gruntowej,
3. Informacje uzyskane z Urzędu Miasta i Gminy Dubiecko dotyczące zagospodarowania przestrzennego miasta,
4. Wizja lokalna na nieruchomości dnia 21.04.2022, w trakcie których dokonano oględzin nieruchomości.
5. Informacje z właściwego terytorialnie starostwa powiatowego na temat cen transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych na terenie powiatu.
6. Raporty branżowe dotyczące rynku nieruchomości handlowo-usługowych.

5. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data sporządzenia wyceny	31.12.2022
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	31.12.2022
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	21.04.2022
Data dokonania oględzin nieruchomości	21.04.2022

6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

6.1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie księgi wieczystej prowadzonej w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Przemyślu.

Księga wieczysta nr PR1P/00074391/6 – typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, PRZEMYSKI, DUBIECKO, NIENADOWA.

numer działki: 100/259, obręb ewidencyjny: 00007 NIENADOWA

sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE; obszar: 4,7200 ha.

Obszar całej nieruchomości: 4,7200 ha.

Budynki: ZABUDOWANIA.

Odrębność: TAK.

Dział I-SP - spis praw związanych z własnością: brak wpisów.

Dział II - właściciel:

SKARB PAŃSTWA REPREZENTOWANY PRZEZ MINISTRA PRZEMYSŁU I HANDLU w całości.

Użytkownik wieczysty: JERZY KOPEĆ w całości.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Wzmianki: szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego w tym wzmianka o wpisie ogłoszenia upadłości.

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ:

Inny wpis: Wpisy o toczącej się egzekucji - szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Roszczenie: ROSZCZENIE O ZAWARCIE UMOWY PRZYRZECZONEJ OBJĘTEJ PRZEDWSTĘPNĄ UMOWĄ SPRZEDAŻY Z DNIA 21.12.2017 R. REP.A.NR 433/2017. Na rzecz NAFTA-GAZ HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW.

Inny wpis: ZBYWALNE DOWOLNYM TYTUŁEM PRAWO PIERWOKUPU PRZEDMIOTOWEGO PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WRAZ Z PRAWEM WŁASNOŚCI BUDYNKÓW POSADOWIONYCH NA DZIAŁCE NR 100/259, NA POZOSTAŁYCH ZASADACH OKREŚLONYCH W ART. 596-602 KODEKSU CYWILNEGO. Na rzecz NAFTA-GAZ HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW.

Dział IV - hipoteki:

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ:

Hipoteka przymusowa: 2.500.000,00 PLN - szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Hipoteka przymusowa: 1.909.502,00 PLN - szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów:

Jednostka ewidencyjna: Dubiecko - obszar wiejski, obręb 0007 Nienadowa,
działka nr 100/259 - powierzchnia 2,72 ha; LsIII lasy 2,55 ha, LsIV lasy 0,52 ha, N nieużytki 0,68 ha, Bi inne tereny zabudowane 0,97 ha.

6.2. Stan otoczenia nieruchomości.

Nieruchomość położona jest w miejscowości Nienadowa, gmina Dubiecko, powiat przemyski, województwo podkarpackie.

Miasto i Gmina Dubiecko położona jest w zachodniej części powiatu przemyskiego, we wschodniej części województwa podkarpackiego. Zajmuje powierzchnię 154 km² i położona jest na terenie Parku Krajobrazowego Pogórza Przemyskiego i Przemysko-Dynowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na jej obszarze znajduje się rezerwat przyrodniczy „Broduszurki". Gminę zamieszkuje ok. 10 tyś. osób w 17 sołectwach: Bachórzec, Drohobyczka, Dubiecko, Hucisko Nienadowskie, Iskań, Kosztowa, Łączki, Nienadowa, Piątkowa, Przedmieście Dubieckie, Sielnica, Słonne, Śliwnica, Tarnawka, Winne - Podbukowina, Wybrzeże, Załazek. Od ponad 10 lat liczba mieszkańców gminy maleje. Centrum handlowo - usługowym gminy jest miejscowość Dubiecko, która 1 stycznia 2021 r. odzyskała status miasta. Gmina Dubiecko jest jedną ze 160 gmin województwa podkarpackiego. Jest to jedyna gmina miejsko-wiejska

na terenie powiatu przemyskiego, jedna z 10 gmin powiatu przemyskiego. Sąsiaduje bezpośrednio z gminami: Bircza i Krzywcza (powiat Przemyśl), Pruchnik (powiat Jarosław), Kańczuga i Jawornik Polski (powiat Przeworsk), oraz Dynów (powiat Rzeszów). Pod względem morfologicznym teren ten znajduje się w obrębie Pogórza Dynowskiego. Gmina Dubiecko należy do największych powierzchniowo gmin na terenie powiatu przemyskiego. Nienadowa to wioska położona na lewym brzegu Sanu, około 2 km od Dubiecka, na wysokości 230-300 m n.p.m. Miejscowość wzmiankowana po raz pierwszy w dokumentach z 1441 roku, stanowiła wówczas przedmieście Dubiecka. Osada w XV wieku wchodziła do dóbr Kmitów. Z ich to rąk przeszła na własność Stadnickich. W 1588 roku Stanisław Stadnicki, zwany "diabłem łańcuckim" zamienił tę miejscowość na Łańcut z Anną Pilecką. Tą drogą na krótki okres Nienadowa weszła w posiadanie Pileckich, następnymi właścicielami była rodzina Derszniaków, od których nabyli wieś Krasiccy z Dubiecka. W XVIII stuleciu miejscowość była własnością Dembińskich. W dworze spędził lata chłopięce, u dziadka Jana Nepomucena Dembińskiego, znany później komediopisarz Aleksander Fredro. Dwór ten rozebrał mąż Eleonory Bardeleben Antoni Dembiński (oficer insurekcji kościuszkowskiej). W miejscu gdzie stał wcześniej dwór wzniesiony został nowy murowany, który przetrwał do dziś. W otoczeniu dworu znajdował się piękny park pełen starego drzewostanu. Miejscowość zlokalizowana przy drodze wojewódzkiej nr 884 na trasie prowadzącej z Przemyśla przez Dubiecko i Dynów do Domaradza, w odległości około 25 km od Przemyśla. Przedmiotowa nieruchomość położona ok 420 m w kierunku południowym od ww. drogi.

Najbliższe sąsiedztwo i otoczenie stanowią działki zabudowane jednorodzinnymi budynkami mieszkalnymi oraz zabudową zagrodową, obiekty użyteczności publicznej, budynki usługowe o charakterze zabytkowym, dawniej wchodzące w skład dworskiego folwarku. W części centralnej i południowej sąsiedztwo działki stanowią tereny niezabudowane użytkowane rolniczo. W odległości ok 200 m w kierunku południowym przepływa rzeka San.

6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.

Poniżej opisane działki przylegają do siebie tworząc łącznie zagospodarowany obszar terenów o przeznaczeniu wielofunkcyjnym, częściowo z terenem zielonym.

Działka posiada kształt nieregularny, wydłużony i zwężający się klinem w kierunku południowo-zachodnim. Granica wschodnia i południowa działki wyznaczona jest przez przebieg koryta cieku wodnego (potok Kamionka), wpadającego do rzeki San w odległości około 200 m od południowego krańca działki. W części północno-wschodniej działka przylega do drogi publicznej (droga prowadząca z Nienadowej do Birczy). W części północno-zachodniej działka zabudowana jest zespołem budynków podworskich oraz wiatą garażową, na części północno-wschodniej oznaczonej jako N (nieużytki) znajdują się pozostałości dawnego stawu, w części oznaczonej jako lasy znajduje się drzewostan dawnego parku dworskiego. Drzewostan w stanie uporządkowanym - zadowalającym z wiatrołomami. Miejscami drzewa z samosiewu. Od strony północnej działka ogrodzona jest w części ogrodzeniem ze stalowych przęseł i słupków na cokole betonowym. Brama wjazdowa z furtką rozwierana, na murowanych słupach przybramowych. W pozostałej części działka nieogrodzona lub ogrodzona ogrodzeniem z siatki, murkiem z kamienia o zmiennej wysokości (w wielu miejscach ogrodzenie niekom-

pletne pozwalające na swobodne wejście na teren nieruchomości). Od strony wschodniej granicę stanowi potok Kamionka.
Dane na temat działki:

- uzbrojenie w media sieciowe - pełne,
- dojazd do działki bardzo dobry - droga o nawierzchni bitumicznej w dobrym stanie,
- warunki terenowe dobre, teren stosunkowo płaski z miejscowymi nierównościami,
- warunki lokalizacyjne oraz uwarunkowania uwzględniające usytuowanie nieruchomości w stosunku do nieruchomości o podobnym przeznaczeniu oraz szlaków komunikacyjnych jak i centrum miejscowości dobre.

6.4. Stan techniczno-użytkowy budynków.

Podczas wizji lokalnej w dniu 21.04.2022 r. i 18.08.2022 oraz w oparciu o dostępną dokumentację ustalono.
Na przedmiotowej działce gruntu nr 100/259 znajduje się zespół dworsko-parkowy, w którego skład wchodzą następujące budynki:
- murowany wolnostojący parterowy podpiwniczony z poddaszem w części użytkowym budynek główny dworu, znajdujący się w stanie surowym zamkniętym, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-105
- murowany jednopiętrowy budynek dawnej kordegardy, aktualnie zaadaptowany na cele mieszkalne
- parterowy z poddaszem gospodarczym murowany budynek mieszkalny, dawniej oficyna przeznaczona dla służby, w stanie kwalifikującym się do kapitalnego remontu lub rozbiórki
- parterowa murowana dozorcówka
- parterowy murowany budynek gospodarczy (dawna kuźnia)
- wiata z pomieszczeniem garażowym

Zespół dworsko-parkowy w Nienadowej jest jednym z lepiej zachowanych założeń rezydencjonalno-folwarcznych na terenie Polski południowo-wschodniej. Usytuowany na południowym skraju wsi, na południe od drogi Przemyśl-Domaradz, przy szosie do Birczy, zespół dworski składa się ze ścisłego centrum reprezentacyjnego wyznaczonego przez zasięg krajobrazowego parku, w którego granicach usytuowane są: budynek klasycystycznego dworu oraz oficyny – oba powstałe tuż po 1809 r. – oraz nieco późniejsza kordegarda wybudowana przed 1853 r. Rozległy teren na północ od nich zajmuje kompleks budynków gospodarczych, aktualnie kompleks gospodarczy stanowi odrębne nieruchomości (m.in. dawna wozownia, spichlerz, obora, gorzelnia, młyn parowy). Obecna droga do Birczy stanowiła niegdyś aleję dojazdową do zespołu, przed wjazdem do dworu usytuowane są dawne budynku dozorcówek, z którymi łączy się mur ogrodzeniowy oraz pozostałości dawnej bramy. Założenie ogrodowo-parkowe o charakterze krajobrazowym, jednoosiowe, rozplanowane wzdłuż głównej drogi dojazdowej z zachowanym jednorzędowym nasadzeniem starych dębów po stronie zachodniej drogi spacerowej do Sanu. Taras górny w najbliższym otoczeniu dworu. Taras dolny to XIX-wieczne ogrody z przewagą naturalnych drzewostanów (dąb, jawor, jesion, lipa), zniekształcone późniejszymi nasadzeniami zacierającymi pierwotny układ z owalną polaną otoczoną trzema rzędami drzew połączoną z dworem niezachowaną aleją. Zespół reprezentacyjny obejmuje budynek dworu, kordegardę i oficynę.

Dwór zajmuje centralną część założenia. Elewacja frontowa zwrócona w kierunku północnym, na podjazd i bramę wjazdową z budynkiem kordegardy i oficyny. Budynek wolnostojący, posadowiony na terenie o niewielkim spadku w kierunku południowym (około 20 m) od elewacji tylnej opadającym w formie niewielkiej skarpy od południa i wschodu, otoczony parkiem krajobrazowym. Obiekt wybudowany z cegły ceramicznej pełnej na fundamentach kamiennych, ściany piwnic z kamienia, sklepienia piwnic kolebkowe i odcinkowe. Ściany zewnętrzne otynkowane, aktualnie większość tynków ściennych zbita, odsłonięty materiał konstrukcyjny. Przewody kominowe murowane z cegły ceramicznej. Stropy płaskie z drewnianą podsufitką, w części z fasetami, w niektórych pomieszczeniach wymienione na nowe stropy betonowe typu Ackermana. Więźba dachowa drewniana wielospadowa, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej typu marsylka przymocowanej do drewnianych łat. Portyk wsparty na czterech murowanych kolumnach, zwieńczony dwuspadowym daszkiem. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa, w złym stanie technicznym, brak parapetów wewnętrznych. Wewnątrz budynku tynki ścienne zbite, w części zmieniony pierwotny rozkład funkcjonalny poprzez zamurowanie otworów drzwiowych oraz wykonanie nowych, w części wybudowano nowe ścianki działowe z cegły. Miejscowo zachowane fragmenty tynków z ozdobnymi freskami na ścianach oraz na suficie (na macie trzcinowej). Stolarka drzwiowa zdemontowana, brak podłóg, parkiety, okładziny ścienne i podłogowe zdemontowane. W podłogach wykonane kanały z przeznaczeniem do umieszczenia przewodów instalacyjnych c.o. Z parteru na kondygnację poddasza schody drewniane, drabiniaste, wąskie i strome. Na poddaszu ściany działowe drewniane, miejscowo wzniesione nowe ścianki z cegły dziurawki, podłogi z desek drewnianych. W pomieszczeniach użytkowych poddasza w części stropodach ukośny, z umieszczonymi w połaci dachowej lukarnami.Podłogi, ścianki działowe i oblicowanie ukośnego stropodachu z desek drewnianych, okna w lukarnach drewniane skrzynkowe. W portyku strop drewniany z belek, tzw. ślepy pułap, bez skosów, ściany murowane z cegły pełnej, podłoga drewniana; widoczne fragmenty uzupełnienia ubytków murów nową cegłą. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, częściowo zdemontowaną oraz instalację kanalizacyjną (fragmenty starych rur żeliwnych oraz miejscowo rury z PCV).

W latach 1953 – 1956 dostosowano budynek dworu dla potrzeb Szkoły Modernizacji Rolnictwa (sale wykładowe, stołówka) – m.in. wybudowano kolumny pomiędzy hallem a jadalnią, wymieniono część drzwi, wyremontowano piwnice (tynki, posadzki betonowe). W wyniku generalnego remontu podjętego przez KAMAX S.A. wykonano: usunięcie tarasu przy elewacji południowej oraz werand przy elewacjach bocznych, oczyszczenie i wzmocnienie fundamentów, założenie izolacji pionowej, częściowa wymiana i wzmocnienie więźby dachowej, stropów (w części wschodniej częściowo ich wymiana na betonowe), całkowita wymiana stolarki okiennej, która została odtworzona z wykorzystaniem starych okuć, zdemontowanie podłóg, stolarki drzwiowej wewnętrznej, skucie większości tynków zewnętrznych i wewnętrznych, położenie nowego pokrycia dachu z dachówki. W 1997 r. wykonano prace porządkowo-pielęgnacyjne parku.

W trakcie oględzin stwierdzono częściowe zawilgocenie ścian piwnic, brak izolacji przeciwwilgociowych, miejscowe ubytki i wykruszenia cegieł, brak tynków zewnętrznych i wewnętrznych z wyjątkiem zachowanych niewielkich fragmentów, brak podłóg, okładzin ściennych, brak stolarki drzwiowej, stan stolarki okiennej kwalifikujący ją do wymiany, prowizoryczne wykonanie schodów z parteru na poddasze, znaczne braki instalacji (miejscowo stwierdzono

fragmenty starej instalacji kanalizacyjnej), brak jakichkolwiek urządzeń sanitarnych, brak instalacji c.o. i urządzeń grzewczych, brak instalacji gazowej i przyłącza gazu. Dodatkowo w dniu 18.08.2022 r. odbyła się kontrola konserwatorska, której protokół załączono do operatu szacunkowego.

Budynek dawnej kordegardy usytuowany przy bramie wjazdowej na teren posesji, pierwotnie stanowił obiekt parterowy, w latach 50-tych XX wieku dobudowane zostało piętro. Bryła architektoniczna oraz styl wykończenia elewacji piętra harmonizuje ze starszą częścią budynku. Ściana południowa w niewielkiej części w narożu przylega do ściany oficyny. Budynek murowany, wybudowany z cegły ceramicznej, elewacje ozdobne z gzymsami, na gzymsie międzykondygnacyjnym pomiędzy parterem i piętrem ułożone dachówki ceramiczne. Przy wejściu w ścianie zachodniej portyk wsparty na trzech murowanych kolumnach, nad którymi znajduje się płyta balkonowa. Drugie wejście do budynku znajduje się w ścianie południowej. Konstrukcja dachu drewniana wielospadowa, pokrycie z blachy płaskiej ułożonej na pełnym deskowaniu. Przewody kominowe murowane z cegły ceramicznej, ponad połaciami dachowymi otynkowane. Cokół oblicowany płytkami ceramicznymi, ściany zewnętrzne otynkowane, bez docieplenia, stan tynków zewnętrznych zadowalający, miejscowo widoczne odpryski i odparzenia. Wokół budynku ułożona opaska z kostki brukowej. Stolarka okienna i drzwi balkonowych drewniana skrzynkowa, okna posiadają zewnętrzne rolety, parapety okienne wewnętrzne z kamienia syntetycznego typu aglomarmur. Drzwi wejściowe do budynku drewniane dwuskrzydłowe, lakierowane. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną z sieci gminnej, gazową i centralnego ogrzewania zasilaną piecem gazowym. Aktualnie budynek przystosowany jest do potrzeb mieszkalnych lub alternatywnie mieszkalno-biurowych, wykończony w dobrym standardzie i stanie technicznym. Na parterze w hallu posadzka z terakoty, ściany i sufity szpachlowane i malowane, przy suficie wykończenie sztukaterią ozdobną. Stolarka drzwi wewnętrznych drewniana jedno- i dwuskrzydłowa, ościeżnice drewniane. W pokojach na podłodze wykładziny dywanowe, ściany szpachlowane, na suficie ozdobna sztukateria. Przeciętna wysokość pomieszczeń w świetle wynosi 3,04 m. W łazience na podłodze i na ścianach do wysokości sufitu ułożone płytki ceramiczne. Grzejniki aluminiowe żeberkowe. Muszla klozetowa typu kompakt, w osobnym pomieszczeniu kabina prysznicowa z brodzikiem. W pomieszczeniu gospodarczym umieszczony piec c.o. gazowy „Immergas" (Mini 28 kW) oraz zbiornik c.w.u., podłoga z klepek parkietowych, ściany szpachlowane i malowane farbami emulsyjnymi. W korytarzu po schodami prowadzącymi na piętro znajduje się pomieszczenie składowe, posadzka z terakoty, wysokość w świetle mniejsza niż 1,30 m. Schody na piętro oblicowane drewnianymi klepkami, na spoczniku ułożony parkiet drewniany, balustrada z drewnianych tralek i z drewnianym pochwytem. W przedpokoju na piętrze płytki podłogowe z ozdobnym dekorem, stolarka drzwi wewnętrznych drewniana, ościeżnice drewniane, listwy przypodłogowe drewniane, ściany szpachlowane i malowane farbami. Z przedpokoju wejścia do pozostałych pomieszczeń mieszkalnych. W garderobie na podłodze terakota, przy ścianach wykonane szafy wnękowe. W kuchni na podłodze płytki ceramiczne kolorowe z dekorami, na ścianie w części przy meblach kuchennych i na kominie ułożone płytki ścienne szkliwionego zróżnicowanych wymiarach, w kolorystyce dopasowanej do płytek podłogowych z dekorem. Blat kuchenny z kamienia naturalnego polerowanego. W pokojach na podłodze panele i parkiet z klepek drewnianych, z jednego pokoju prowadzi wyjście na bal-

kon znajdujący się nad wejściem w ścianie zachodniej budynku. Drzwi balkonowe typu skrzynkowego, od wewnątrz drewniane, od zewnątrz z profili PCV. Na balkonie posadzka z płytek ceramicznych, balustrada stalowa kuta. W łazience z toaletą na podłodze i ścianach płytki ceramiczne w kolorze kremowym, muszla klozetowa podwieszona w systemie podtynkowym, wanna narożna z opcją hydromasażu, kabina prysznicowa narożna z brodzikiem i panelem prysznicowym. Konstrukcja sufitu podwieszona z płyt gipsowo-kartonowych na ruszcie. Umywalka ceramiczna z baterią stojącą, na ścianie zawieszony grzejnik rurowy typu drabinkowego. Okno pojedyncze drewniane. Schody na poddasze żelbetowe, nieoblicowane. Poddasze nieadaptowane na cele użytkowe, na stropie wylewka, konstrukcja więźby dachowej drewniana wielospadowa. Stan techniczny i standard budynku zadowalający, do wykończenia i wyposażenia pomieszczeń zastosowano materiały podwyższonej jakości. Elewacja budynku w stanie zadowalającym, miejscowo widoczne odpryski tynku i zacieki, w szczególności w pobliżu płyty balkonowej.

Oficyna stanowiła dawniej budynek przeznaczony dla służby dworskiej oraz mieściła kuchnię, w której przygotowywano posiłki, a następnie zanoszono do dworu. Budynek wybudowany na planie litery „L", parterowy niepodpiwniczony, ze strychem gospodarczym. Ściany zewnętrzne otynkowane, stan tynków zły, widoczne znaczne ubytki i zawilgocenia, brak izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych. Kominy murowane z cegły, ponad połaciami dachowymi nieotynkowane. Konstrukcja dachu wielospadowa, pokrycie z dachówki, w znacznej części omszałej. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa, stropy nad parterem drewniane belkowe z drewnianą podsufitką, ściany działowe drewniane. Stolarka drzwi wewnętrznych drewniana z naświetlami. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne układane na macie trzcinowej, w wielu miejscach uszkodzone, odspojone. W pokoju podłogę stanowią płyty pilśniowe ułożone na deskach. W kuchni wyodrębniono pomieszczenie na łazienkę z w.c., w której na ścianach ułożone są stare płytki ceramiczne, muszla klozetowa starego typu z górnopłukiem, posadzka w łazience cementowa. W korytarzu posadzka lastryko. Do bryły budynku dostawione drewniane przybudówki gospodarcze.
Ogólny stan techniczny budynku zły, standard niski, celem przystosowania budynku do użytku wymagany jest kapitalny remont obejmujący m.in. wymianę pokrycia dachowego ewentualnie elementów konstrukcyjnych dachu, osuszenie ścian, ułożenie izolacji przeciwwilgociowej, skucie starych tynków i ułożenie nowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, całkowita wymiana okładzin wewnętrznych, podłogi.

Wiata wolnostojąca, parterowa, konstrukcji drewnianej, w części jednostronnie otwarta, z pozostałych stron ściany osłonowe z desek, w części mieszcząca garaż samochodowy jednostanowiskowy, zamykany drewnianą bramą dwuskrzydłową rozwieraną. Posadzka z kostki brukowej typu „polbruk". Konstrukcja dachu drewniana wielospadowa, pokrycie z blachodachówki, na budowli umieszczone reflektory oświetleniowe. Wiata stanowi obiekt wybudowany w ciągu ostatnich kilku lat, zachowany w dobrym stanie technicznym.

Budynek kuźni wolnostojący, parterowy, murowany, wybudowany z cegły ceramicznej, posadowiony przy murze ogrodzeniowym w części północno-zachodniej. Konstrukcja dachu dwuspadowa z naczółkami, pokrycie z dachówki cementowej, omszałej, w złym stanie. Ściany ze-

wnętrzne nieotynkowane, ściany szczytowe ponad parterem szalowane deskami drewnianymi. Posadzka betonowa, okno w ramach stalowych jednoszybowe, ściany wewnętrzne otynkowane. Brama dwuskrzydłowa drewniana rozwierana.

Dozorcówka: Budynek wolnostojący, usytuowany przy bramie wjazdowej na teren posesji, naprzeciwko kordegardy. Obiekt murowany, parterowy, niepodpiwniczony, wybudowany na rzucie czworokąta, w którym znajduje się jedno pomieszczenie. W pomieszczeniu posadzka betonowa. Pokrycie dachu z blachy płaskiej, dach czterospadowy z ozdobnymi detalami imitującymi trójkątne lukarny. Okna drewniane skrzynkowe, parapety drewniane. Drzwi wejściowe jednoskrzydłowe drewniane, wejście po dwóch zewnętrznych betonowych stopniach, w znacznym stopniu wykruszonych. Ściany zewnętrzne budynku otynkowane i pomalowane. Wewnątrz posadzka betonowa, zniszczona, ściany otynkowane, niemalowane. Stan techniczny budynku średni.

Dane ogólne budynków:

- powierzchnia użytkowa budynku dworu -	561,81 m^2
- powierzchnia użytkowa budynku kordegardy -	165,31 m^2
- powierzchnia użytkowa budynku oficyny -	357,20 m^2.
- powierzchnia użytkowa budynku wiaty -	30,69 m^2.
- powierzchnia użytkowa budynku kuźni -	12,37 m^2.
- powierzchnia użytkowa budynku dozorcówki -	6,67 m^2.

Dodatkowo w ramach nieruchomości znajduje się park.
Założenie ogrodowo-parkowe jednoosiowe, rozplanowane wzdłuż głównej drogi dojazdowej z przewagą naturalnych drzewostanów (dąb, jawor, jesion, lipa) zniekształcone późniejszymi nasadzeniami zacierającymi pierwotny układ z owalną polanką otoczoną trzema rzędami drzew połączonych z dworem niezachowaną obecnie alejką. Droga spacerowa w kierunku Sanu do połowy XX w obsadzona modrzewiami zakończona była kopcem widokowym nad Sanem. Największe zmiany dokonały się w parku po 1945 r. kiedy to wycięto modrzewie i część starodrzewia, wprowadzono nowe, jednorzędowe nasadzenia. Park z zachodniej strony graniczy z innymi nieruchomościami wykorzystywanymi rolniczo, z prawej granicą jest potok Kamionka. Na części lasu oznaczonej jako LsIV położnej po drugiej stronie potoku o powierzchni znajduje się pojedyncze drzewo w złym stanie. Pozostała cześć jest zakrzaczona. Druga część oznaczona jako LsIII o powierzchni porośnięta drzewami. Ta cześć parku w zadowalającym stanie i częściowo uporządkowana. W parku znajduje się kilka drzew kwalifikujących się do wycięcia i usunięcia (wiatrołomy).

Ocena stanu technicznego i funkcjonalnego:
Stan techniczny budynków ustalono w wyniku oględzin poszczególnych jego elementów z uwzględnieniem okresu, warunków i sposobu eksploatacji, rodzaju, jakości i trwałość zastosowanych materiałów, jakość wykonawstwa budowlanego, rodzaj konstrukcji, wpływ bezpośrednich czynników środowiskowych.
Stan funkcjonalny budynków ustalono analizując m.in. istniejące rozwiązania użytkowe na wycenianej nieruchomości i porównując je do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności),

zastosowane w obiekcie rozwiązania materiałowe, warunki i koszty eksploatacji obiektu, zmiany norm i warunków technicznych (np. zaostrzenie norm p. pożarowych), postęp techniczny i technologiczny na rynku budowlanym, zastosowane urządzenia i wyposażenie oraz ich nowoczesność, zastosowane rozwiązania przestrzenne i formy architektoniczne (panująca „moda"), możliwość zmiany rozwiązań funkcjonalnych zgodnie z aktualnymi wymogami lub brak tej możliwości, standard wykończenia obiektu, zmiany w preferencjach zapotrzebowania na określony typ budynków.

Stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego budynków określono jako średnioważony stopień zużycia poszczególnych elementów składowych pojedynczego budynku. Stan techniczny i funkcjonalny istniejących elementów budynku ustalono w wyniku dokonanych oględzin przy uwzględnieniu czasu eksploatacji budynku, trwałości ocenianych elementów oraz nowoczesności konstrukcji i zastosowanych materiałów.

7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

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 dzisiejszy obszar, na którym znajdują się nieruchomość gruntowa brak jest uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego, niniejszy obszar jest objęty ustaleniami Uchwały Nr 137/XIV/1999 r. Rady Gminy Dubiecko z dnia 28 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dubiecko.

Zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały przedmiotowa nieruchomość objęta jest obszarem ochrony kulturowej, w terenie parków podworskich/lasów.

Cały zabytkowy zespół, wraz z dawnymi budynkami gospodarczymi, objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr A-105 z dnia 29.07.1982 r.

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Na potrzeby niniejszej wyceny dokonano badania poziomu cen rynkowych uzyskiwanych na lokalnym rynku w transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych.

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane objęte ścisłą ochroną konserwatorską (zabudowa dworkowa z terenami przyległymi o charakterze parkowo-leśnym) będące przedmiotem transakcji kupna – sprzedaży na wolnym rynku.

Obszar rynku: gmina Dubiecko oraz województwo podkarpackie.

Okres badań cen: zgodnie z punktem 3.3. noty interpretacyjnej NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości" badaniem cen objęto okres ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, stwierdzając że nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny występowały w obrocie na badanym rynku i znane są ich ceny transakcyjne."

Pod uwagę wzięto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych powierzchniach, walorach lokalizacyjnych a w przypadku nieruchomości zabudowanej brano pod uwagę zabudowę

o podobnym standardzie technicznym wykonane w technologii murowanej - obiekty zabytkowe.

Na rynku lokalnym gminy Dubiecko nie stwierdziłem transakcji nieruchomościami o podobnych powierzchniach, stanie technicznym i lokalizacji. Poszerzono zatem rynek województwa podkarpackiego. W lokalizacjach porównywalnych dla nieruchomości wycenianej znajdują się nieruchomości zabytkowe, jednakże nie były przedmiotem obrotu wolnorynkowego. Ludzie, którzy poszukują obiektów wyposażonych we wszystkie media, w nowoczesnej architekturze i technologii wykonania, niejednokrotnie oddalonych od dróg nawet gminnych lokalnych decydują się zwykle na budowę nowych domów o znacznie mniejszych parametrach W chwili obecnej segment rynku mieszkaniowego jest bardzo popularny szczególnie w ramach obiektów o małych i średnich powierzchniach poniżej 200 m^2. Wynika to w znacznej mierze z rosnących kosztów utrzymania obiektów - energia elektryczna, ogrzewanie itp. Obiekty zabytkowe z uwagi na uwarunkowania prawno-budowlane wynikające z przepisów o ochronie zabytków objęte ścisłą ochroną konserwatorską pojawiają się w obrocie wolnorynkowym niezmiernie sporadycznie.

Uwzględniając powyższy fakt, dlatego też zdecydowano o zastosowaniu podejścia kosztowego jako właściwego dla oszacowania wartości rynkowej nieruchomości, gdzie w rozpatrywanym przypadku będzie ona tożsama z wartością odtworzeniową i najbardziej obiektywna dla oszacowania wartości nieruchomości.

Dla oszacowania wartości gruntu przyjąłem analogiczny rynek jak dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W tym przypadku na terenie miasta Przemyślą stwierdziłem wystarczającą liczbę transakcji pozwalającą na obiektywne oszacowanie wartości gruntu.

W przypadku nieruchomości gruntowej - dla określenia wartości gruntu - przyjęto do porównań działki niezabudowane usytuowane w terenach o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe. Z uwagi na fakt, iż na tych terenach istnieje wysokie bezrobocie, brak jest rynku pracy, następuje nagminna emigracja ludności w strefy o większej podaży pracy oraz brak jest zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców podobnymi nieruchomościami, co wyceniana. Potencjalni nabywcy poszukując nieruchomości gruntowych pod zabudowę jednorodzinną skłaniając się do obszarów poza centrami miejscowości, biorą przede wszystkim po uwagę dostęp do komunikacji i dróg, punktów handlowo-usługowych. Inwestorzy zwracają uwagę również aby cechy fizyczne takich działek jak i dostęp do mediów sieciowych aby pozwalały na zabudowę.

Dodatkowo, dotychczas przez ostatnie lata ze względu na uwarunkowania prawne, obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w Polsce był znacznie utrudniony co miało przełożenie na niewielką ilość transakcji. Dochodziło do dużego zróżnicowania cen dla nieruchomości do 0,3 ha i powyżej tej wartości. Zmiany w przepisach prawnych zmieniły te ograniczenia dlatego też zaobserwowano, że ilość zawieranych transakcji gruntami niezabudowanymi nie objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wzrosła. Niezaprzeczalnym faktem jest również, że w ostatnich dwóch latach mieliśmy w Polsce i na Świecie specyficzną sytuację związaną z pandemią COVID-19. W tym też czasie na ilość zawieranych transakcji miała też wpływ niepewność inwestycyjną związana z rozwojem, bądź nie, pandemii. Analizowany okres były stosunkowo przychylny dla prowadzenia nowych inwestycji m.in

developerskich jak i prywatnych, jednakże sytuacja uległa znacznej zmianie od lutego 2022 roku (wojna w Ukrainie, pogłębiający się kryzys energetyczny). To przełożyło się na zmniejszenie aktywności inwestycyjnej i gospodarczej na rynku nieruchomości a tym samym ma, i będzie miało jeszcze większy wpływ na rynek nieruchomości w Polsce i na Świecie w nadchodzącej najbliższej przyszłości.

W efekcie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego wybrano nieruchomości spełniające kryterium podobieństwa do wycenianej, będące przedmiotem sprzedaży. Dane o tych nieruchomościach (zawarte w tabelach w punkcie 11 niniejszego opracowania) posłużyły do oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

9. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Biorąc pod uwagę fakt, że w obrębie nieruchomości znajdują się składniki budowlane, które jako obiekty nie są przedmiotem sprzedaży ani najmu, ze względu na brak uniwersalnych cech rynkowych. W niniejszym opracowaniu określono więc wartość odtworzeniową nieruchomości.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

Art. 150. 1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

1) określenia wartości rynkowej;
2) określenia wartości odtworzeniowej;
3) ustalenia wartości katastralnej;
4) (uchylony)
5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

3. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

4. Wartość katastralną nieruchomości ustala się dla nieruchomości, o których mowa w przepisach o podatku od nieruchomości. Zasady i tryb ustalania tej wartości regulują przepisy rozdziału 2 niniejszego działu.

5. Określenia wartości wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz w art. 161 dokonują rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V.

Wartość rynkowa – definicję wartości rynkowej przyjęto zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami art. 151 pkt.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."

10. Wybór podejścia i metody wyceny.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, stanu prawnego nieruchomości - w tym w szczególności stan techniczny budynków i budowli oraz zbioru dostępnych informacji rynkowych o cenach transakcyjnych dla podobnych nieruchomości, właściwym będzie zastosowanie *po-*

dejścia mieszanego, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową. Dla oszacowania wartości gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość jej jest porównywalna z cenami, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanymi ze względu na cechy je różniące i ustalonymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu. Zgodnie z § 4 ust.1 Rozporządzenia Rady Ministrów 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." Jednocześnie zgodnie z ust.2 ww. Rozporządzenia oraz mając na uwadze specyfikę wycenianej nieruchomości do jej wyceny zastosowano metodę porównywania parami.
Natomiast zgodnie z § 4 ust.3 Rozporządzenia: „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."
Natomiast zgodnie z § 4 ust.4 Rozporządzenia: „Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości 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."

§ 20. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia.
§ 21. 1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.
§ 22. 1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.
§ 23. 1. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.
4. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.
5. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 2-4, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

Określenie wartości dokonano w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.
Ustawa o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności:
Art. 150.2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.
Art. 152.1 Sposób określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wycen, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.
3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.
Art. 153. 2. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.
Art. 154.1 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
Art. 156. 1. Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.

Ustawa prawo upadłościowe a w szczególności:
Art. 56b. 1. Sprzedaż, o której mowa w niniejszym dziale, na rzecz podmiotów wskazanych w art. 128 dopuszczalna jest wyłącznie po cenie sprzedaży nie niższej niż cena oszacowania. Cenę oszacowania ustala sąd na podstawie dowodu z opinii biegłego.
Art. 319. 3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

Opis procedury szacowania.
W przypadku stosowania metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.
Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:
1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2) Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

4) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6) Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8) Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9) Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

11. Dane z rynku nieruchomości.

Tabela 1 – nieruchomości gruntowe niezabudowane

L.p.	Obręb	Rep.A	data transakcji	powierzchnia działki	wartość transakcji	Cena za 1 m^2 nier.gruntowej
1	1 (BACHÓRZEC)	784/2022	2022-04-15	12 400	75 000,00	6,05
2	7 (NIENADOWA)	1058/2022	2022-05-26	3 500	71 000,00	20,29
3	7 (NIENADOWA)	2599/2022	2022-09-13	5 200	43 000,00	8,27
4	1 (BACHÓRZEC)	2007/2022	2022-06-28	9 700	76 000,00	7,84
5	16 (WYBRZEŻE)	2664/2022	2022-05-27	133 100	712 000,00	5,35
6	2 (DROHOBYCZKA)	4445/2022	2022-10-28	13 200	70 000,00	5,30
7	6 (KOSZTOWA)	9625/2022	2022-11-03	13 900	58 900,00	4,24
					Cena średnia	8,19

12. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.

W przyjętym do analizy okresie czasu nie stwierdzono wpływy czasu na zmianę cen. Czynnikami decydującymi o cenie były lokalizacja, dostępność komunikacyjna, stan techniczny i standard wykończenia, dostępność miejsc parkingowych, położenie na piętrze dla nieruchomości lokalowych. Analizując ceny w badanym okresie można przyjąć, że średnie ceny transakcyjne były stabilne. Aby można było dokonać określenia czy mamy do czynienia z trendem czasowym potrzebne są co najmniej trzy pary transakcji nieruchomościami podobnymi o jednakowych cechach różniących się jedynie ceną i datą transakcji. W wyniku przeprowadzonej analizy nie udało się znaleźć wystarczającej ilości par takich transakcji. Ponadto w metodyce wyceny jest mowa, że jeżeli w analizowanym okresie mamy wyniki różne co do znaków, należy uznać, że upływ czasu nie wpływa na cenę transakcyjną. W związku z powyż-

szym nie można było jednoznacznie określić trendu czasowego w oparciu o dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości, dla których analizowano czynsze najmu.

13. Obliczenie wartości gruntu.

Zasady branżowe rzeczoznawców majątkowych dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku. Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, pozostałe cechy równe zasada ceteris paribus, co pozwolą na wyliczenie jej wpływu na wartość. Jednakże badany rynek nieruchomości jest rynkiem zróżnicowanym i założenie, że do obliczeń przyjęto nieruchomości różniące się tylko jedną cechą, bywa błędne.

Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców, obserwacji zachowań rynku, wywiadów z deweloperami i analizie statystyk sprzedaży nieruchomości pochodzących z lokalnych biur pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Informacje te oraz analiza preferencji nabywców nieruchomości gruntowych pozwoliła wyłonić następujące cechy cenotwórcze:

- położenie-lokalizacja,
- dostęp do drogi,
- ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych.

L.p.	Cechy do porównania		
	Wyszczególnienie	Ocena	Opis
1	2	3	5
1	Położenie - lokalizacja	bardzo dobra	centralne w układzie przestrzennym z bardzo dobrym dostępem do komunikacji, punktów handlowo usługowych, sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej, bez obiektów uciążliwych
		dobra	niewielka odległość od centrum miejscowości z dobrym dostępem do komunikacji, punktów handlowo usługowych, sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej, bez obiektów uciążliwych
		peryferyjna	peryferyjne w układzie przestrzennym z utrudnionym dostępem do komunikacji, punktów handlowo usługowych z możliwymi obiektami uciążliwymi, terenami leśnymi, zalewowymi
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dostęp do głównej drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej warstwą bitumiczną
		dobry	dostęp do drogi publicznej drugorzędnej utwardzonej
		zadowalający	dostęp do drogi lokalnej
3	Ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych	brak	swoboda w możliwościach zabudowy pod inwestycje mieszkaniowe jak i dla potrzeb rolnictwa, bez ograniczeń środowiskowych i cech fizycznych działki, warunki zabudowy
		częściowe	częściowe ograniczenia w możliwościach zabudowy, np. budynki w ostrej granicy, cechy fizyczne działki, z możliwymi ograniczeniami wynikającymi np. z ochrony środowiska bądź innych przepisów np. ochrony zabytków
		duże	znaczne ograniczenia w możliwościach zabudowy; możliwa zabudowa z ograniczeniami wynikającymi np. z ochrony środowiska bądź innych przepisów (np. ochrony zabytków)

Ustalenie zakresu zmienności cen.

Cena min	4,24
Cena max	20,29
$\Delta C = C_{max} - C_{min} =$	16,05

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Położenie - lokalizacja	40,00%	6,42
2	Dostęp do drogi	30,00%	4,81
3	Ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych	30,00%	4,81
	Razem	100,00%	16,05

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla działek gruntu.
Opis nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania			Nieruchomość wyceniana
		3	4	6	
1	Położenie - lokalizacja	bardzo dobra	dobra	peryferyjna	dobra
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	zadowalający	bardzo dobry	bardzo dobry
3	Ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych	duże	częściowe	częściowe	częściowe
4	Uzyskana cena w PLN za 1 m^2	8,27	7,84	5,30	X
5	Data transakcji	2022-09-13	2022-06-28	2022-10-28	X

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.
Wyceniana nieruchomość w ocenie przyjętych do porównania cech nieruchomości gruntowych zabudowanych przedstawia się następująco:

a) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 3:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 3	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	dobra	bardzo dobra	40,00%	6,42	-3,21
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	bardzo dobry	30,00%	4,81	0
3	Ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych	częściowe	duże	30,00%	4,81	2,41
				Suma poprawek		-0,80
				Cena transakcyjna		8,27
				Cena po skorygowaniu		7,47

b) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 4:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 4	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	dobra	dobra	40,00%	6,42	0
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	zadowalający	30,00%	4,81	4,81
3	Ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych	częściowe	częściowe	30,00%	4,81	0
				Suma poprawek		4,81
				Cena transakcyjna		7,84
				Cena po skorygowaniu		12,65

c) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 6:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 6	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	dobra	peryferyjna	40,00%	6,42	3,21
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	bardzo dobry	30,00%	4,81	0
3	Ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych	częściowe	częściowe	30,00%	4,81	0
				Suma poprawek		3,21
				Cena transakcyjna		5,30
				Cena po skorygowaniu		8,51

Obliczenia wartości gruntu

Oszacowana wartość za 1 m^2	7,47	+	12,65	+	8,51	/ 3 =	9,54

Z uwagi na brak wystarczającej liczby transakcji prawem użytkowania wieczystego gruntu do obliczeń wartości tego prawa wykorzystano zapisy z § 29 ust.3 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:
„Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$W_k = (1 - \frac{S_r}{R}) \times \frac{t}{T} + 0{,}25 \times \frac{T - t}{T}$$

gdzie:

W_k - współczynnik korygujący;

S_r - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3 % - dla wycenianej nieruchomości stawka wynosi 1,5 % - tereny inne z uwzględnieniem bonifikaty wynikającej z objęcia nieruchomości ścisłą ochroną konserwatorską (bonifikata 50 %);

t - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;

T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste;

R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12." (w rozpatrywanym przypadku 7,26 %).

Określenie wysokości stopy kapitalizacji.

Stopa kapitalizacji powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez inwestorów, w tym przypadku nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

Biorąc pod uwagę, że nie ma wiarygodnych danych z rynku nieruchomości na temat rentowności inwestycji w tego typu substancję gospodarczą poza danymi dotyczącymi wynajmu lokali mieszkalnych, stopę rentowności określono w oparciu o dane makroekonomiczne pozwa-

lające na obiektywne odniesienie się do wynajmu powierzchni de facto dla celów komercyjnych. W określeniu jej wykorzystano ryzyko kraju opracowywane przez Instytut Damodarana (http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/) określający od wielu lat ogólne ryzyko inwestycji w różne dziedziny gospodarki w ramach danego kraju - dla Polski ostatnia publikowana stopa ryzyka na lipiec 2022 wynosi **7,26 %.**

W zakresie niniejszej wyceny mamy nieruchomość gruntową będącą w użytkowaniu wieczystym do 2089 roku:

$$W_{k\ 2089} = (1-0{,}015/0{,}09) \times 67/99 + 0{,}25 \times ((99 - 67)/67) = 0{,}6448$$

Wartość rynkowa praw do nieruchomości przedstawiono poniżej w ujęciu tabelarycznym.

DZIAŁKA nr	Powierzchnia w m²	prawo wł cena za 1 m² = 9,54 PLN/m²	współczynnik dla oszacowania prawa u.w.	prawo u.w.
100/259	47 200	450 288,00	0,6448	290 345,70

Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu po zaokrągleniu:

$$W_{N\ grunt} = 290.346{,}00\ PLN$$

Słownie złotych: dziewięćdziesiąt trzy tysiące czterdzieści osiem

14. Obliczenie oszacowania wartości budynków i budowli.

Dla oszacowania wartości odtworzeniowej budynków oraz budowli.
Przy określaniu wartości nieruchomości do kalkulacji w metodzie wskaźnikowej wykorzystano Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych Cenniki Bistyp - wersja elektroniczna IV kwartał 2022 r.

Dla określenia wartości kosztów odtworzenia budynku usługowego w aktualnym stanie zastosowano poniższy wzór:

$$W_{koszt\ odtworzenia} = W_B \times k_R \times k_d \times (1 - Sz/100)$$

W_B - wartość odtworzeniowa robót budowlanych w oparciu o e-BISTYP - dane cennikowe IV kwartał 2022 r.
k_R - współczynnik korekcyjny robót budowlanych - podkarpackie 0,91.
k_d - wskaźnik kosztu dokumentacji i nadzoru - przyjęto 5,0 % (3% dla budowli),
S_Z - stopień zużycia obiektu budowlanego po dokonaniu wizji terenowej i oględzin składnika budowlanego określono na odpowiednim poziomie i zawarto w poniższych tabelach.

Stopień zużycia technicznego S_Z określiłem w sposób wizualny podczas wizji terenowej, według następującej jednolitej skali ocen:

Procentowe zużycie elementu	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Kryterium oceny
0 - 15	Bardzo dobry	Element lub rodzaj konstrukcji jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy
16 - 30	Zadawalający	Element lub rodzaj konstrukcji utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
31 - 50	Średni	W elementach lub rodzaju konstrukcji występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, niezagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny
51 - ….	Zły	W elementach lub rodzaju konstrukcji występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana

Źródło: „Wycena budynków - poradnik" wydanie czwarte poprawione i uzupełnione WACETOB Warszawa wrzesień 2001 r.

Budynki

Budynek dworu		Wartość
Wartość 1 m² wg cennika e-Bistyp (obiekt BCOI.2.025)	9 464,84	
Powierzchnia użytkowa budynku w m²	561,81	
		5 317 441,76
Stopień zużycia - 85 %		0,85
Wskaźnik regionalny		0,91
Wskaźnik dokumentacji i nadzoru - 5 %		1,05
Wartość budynku uwzględnieniem stopnia zużycia		762 122,34

Kordegarda		Wartość
Wartość 1 m² wg cennika e-Bistyp (obiekt BCOI.2.030)	4 156,33	
Powierzchnia użytkowa budynku w m²	165,31	
		687 082,91
Stopień zużycia - 40 %		0,40
Wskaźnik regionalny		0,91
Wskaźnik dokumentacji i nadzoru - 5 %		1,05
Wartość budynku uwzględnieniem stopnia zużycia		393 904,63

Oficyna		Wartość
Wartość 1 m² wg cennika e-Bistyp (obiekt BCOI.1.055)	3 152,50	
Powierzchnia użytkowa budynku w m²	357,20	
		1 126 073,00
Stopień zużycia - 90 %		0,90
Wskaźnik regionalny		0,91
Wskaźnik dokumentacji i nadzoru - 5 %		1,05
Wartość budynku uwzględnieniem stopnia zużycia		107 596,28

Dozorcówka murowana		Wartość
Wartość 1 m² wg cennika e-Bistyp (obiekt BCOI.3.067)	2 603,98	
Powierzchnia użytkowa budynku w m²	6,67	
		17 368,55
Stopień zużycia - 50 %		0,50
Wskaźnik regionalny		0,91
Wskaźnik dokumentacji i nadzoru - 5 %		1,05
Wartość budynku uwzględnieniem stopnia zużycia		8 297,82

Kuźnia		Wartość
Wartość 1 m² wg cennika e-Bistyp (obiekt BCOI.3.067)	2 603,98	
Powierzchnia użytkowa budynku w m²	12,37	
		32 211,23
Stopień zużycia - 90 %		0,90
Wskaźnik regionalny		0,91
Wskaźnik dokumentacji i nadzoru - 5 %		1,05
Wartość budynku uwzględnieniem stopnia zużycia		3 077,78

Wiata		Wartość
Wartość 1 m² wg cennika e-Bistyp (obiekt BCOI.1.049)	926,67	
Powierzchnia użytkowa budynku w m²	30,69	
		28 439,50
Stopień zużycia - 30 %		0,30
Wskaźnik regionalny		0,91
Wskaźnik dokumentacji i nadzoru - 5 %		1,05
Wartość budynku uwzględnieniem stopnia zużycia		19 021,76

Budowle	cena jedn.	ilość jednostek	Wartość
Obrodzenie z siatki BCOI.12.006	270,85	138,00	37 377,30
Obrodzenie z kamienia BCI.2.22.4.003	705,56	52,50	37 041,90
Ogrodzenie z prętów stalowych na słupkach stalowych w cokole betonowym BCOI.12.007	584,90	53,00	30 999,70
Montaż napędu BCI.2.23.2.023	659,79	1,00	659,79
Słupy murowane przybramowe BCI.2.22.4.001	1 108,50	4,00	4 434,00
			110 512,69
Stopień zużycia - 70 %			0,70
Wskaźnik regionalny			0,91
Wskaźnik dokumentacji i nadzoru - 3 %			1,03
Wartość budowli w aktualnym stanie z uwzględnieniem stopnia zużycia			31 075,06

Zestawienie wartości budynków i budowli:

L.p.	Obiekt	Wartość
1	Budynek dworu	762 122,34
2	Kordegarda	393 904,63
3	Oficyna	107 596,28
4	Dozorcówka murowana	8 297,82
5	Kuźnia	3 077,78
6	Wiata	19 021,76
7	Budowle	31 075,06
	Razem	1 325 095,68

Wartość po zaokrągleniu

$$W_{koszt\ odtworzenia} = 1.325.096,00\ PLN$$

Słownie złotych: jeden milion trzysta dwadzieścia pięć tysięcy dziewięćdziesiąt sześć

Wartość nieruchomości jako całości oszacowana w podejściu kosztowym:

UWAGA:

W przypadku niniejszego opracowania wykorzystano możliwość wykorzystania współczynnika korygującego „K" dla określenia wartości rynkowej zgodnie z Notą interpretacyjną nr 1 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny:

„Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K" z przedziału [0,90, 1,10].

Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli."

KLAUZULA:
W przypadku przedmiotowej nieruchomości ze względu na to, że przedmiotowa nieruchomość objęta jest ścisłą ochroną konserwatorską, stan obiektów wymaga weryfikacji stanu technicznego szczególnie dworu (rozpoczęty remont wraz ze zmianami w konstrukcji dachu - widoczne uszkodzenia geometrii dachu), konieczność weryfikacji stanu parku. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest roszczeniem o zawarcie umowy pierwokupu.
Wszystkie ww. cechy wykraczają poza cechy rynkowe pozwalając na zastosowanie współczynnika zmniejszającego wartość K = 0,90.

$$W_{R\ kosztowe} = (1.325.096,00 + 290.346,00) \times 0,9 \cong 1.453.898,00\ PLN$$

Słownie złotych: jeden milion czterysta pięćdziesiąt trzy tysiące osiemset dziewięćdziesiąt osiem

15. Obliczenie wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży.

Definicje i synonimy dla słowa „wymuszenie" determinują charakter omawianej wartości. W dotychczas obowiązujących standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych – „Zielona Księga", wartość dla wymuszonej sprzedaży zdefiniowana była w Standardzie III.1. pt. „Wartość rynkowa jako podstawa wyceny", jako jeden z rodzajów kategorii wartości rynkowej. Wartość dla wymuszonej sprzedaży definiowana była jako wartość rynkowa przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Natomiast rzeczoznawca majątkowy określający wartość „rynkową" dla wymuszonej sprzedaży, miał, zgodnie z ówczesnym Standardem, obowiązek określić w operacie szacunkowym i uzasadnić powyższe ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne, lub które wynikały z umowy z zamawiającym.
Należy przypomnieć, że wartość rynkowa wymaga, aby w szczególności:
– strony transakcji miały stanowczy zamiar zawarcia umowy sprzedaży, działały z rozeznaniem i postępowały rozważnie, nie znajdując się w sytuacji przymusowej,
– upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.
W aktualnie obowiązujących zasadach branżowych, wchodzących w skład zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) uchwalonych i wdrożonych wśród swoich członków przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM), wartość dla wymuszonej sprzedaży została w sposób zasadny włączona do katalogu wartości nierynkowych. Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 2 (KSWP 2) –„Wartości inne niż wartość rynkowa" definiuje wartość dla wymuszonej sprzedaży jako kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod

presją konieczności sprzedaży. Ten warunek – presji, przymusu, konieczności sprzedaży – jest główną cechą tej wartości. Z tego powodu wartość ta będzie różna od wartości rynkowej nieruchomości.

Znalazło to odzwierciedlenie w dalszej interpretacji tej wartości w KSWP 2, który wyjaśnia, że przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową. Wartość ta również:

– powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;

– powinna ona również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności, w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

Ponieważ jednak wszelkie przyczyny i natura przymusu sprzedaży nieruchomości mogą nie być znane rzeczoznawcy majątkowemu, to z obiektywnych przyczyn nie będzie mógł ich uwzględnić w procesie wyceny nieruchomości.

Należy podkreślić, że aktualna definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży, zawarta w PKZW jest spójna z definicją zawartą w Międzynarodowych Standardów Wyceny (MSW, edycja 8, 2007). Nie ma również różnic definicyjnych i interpretacyjnych w porównaniu z Europejskimi Standardami Wyceny (ESW, Tegova, 6 edycja 2009) czy Red Book (RB, RICS, 6 edycja 2007), obowiązującymi od 1.01.2008 r.).

MSW zajmują się wartością dla wymuszonej sprzedaży w standardzie MSW 2 „Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny". Termin „sprzedaż wymuszona" jest tam definiowany jako sprzedaż mająca miejsce w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod przymusem sprzedaży i/lub odpowiedni okres ekspozycji na rynku nie jest możliwy. Cena osiągnięta w takich okolicznościach nie spełni kryteriów definicji wartości rynkowej. Cena, jaka może zostać w tych okolicznościach osiągnięta, będzie zależeć od natury presji wywieranej na sprzedającego lub przyczyn, dla których odpowiedni marketing nie może zostać zastosowany. Może również odzwierciedlać konsekwencje, jakie poniesie sprzedający w przypadku niezrealizowania sprzedaży w konkretnym okresie. Jeżeli natura i przyczyny ograniczeń ciążących na sprzedawcy nie są znane, nie da się w sposób realistyczny przewidzieć ceny osiągalnej w sprzedaży wymuszonej. Cena, za jaką gotów jest zaakceptować sprzedający w sprzedaży wymuszonej, będzie odzwierciedlać konkretne, istniejące dla niego okoliczności, w jakich działaby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej. Cena osiągana w warunkach sprzedaży wymuszonej może być jedynie przypadkowo zbieżna z wartością rynkową lub którąkolwiek inną zdefiniowaną w MSW 2. Nie jest ona podstawą wyceny, jako że sprzedaż wymuszona to opis sytuacji, w której następuje przeniesienie prawa, a nie odrębny cel wyceny.

Biorąc pod uwagę rodzaj wycenianej nieruchomości i jej atrybuty:

- położenie nieruchomości w układzie przestrzennym miejscowości,
- stan techniczno - użytkowy nieruchomości,
- lokalizację i dojazd,

przyjęto wskaźnik obniżenia wartości na poziomie 75 %.

$$W_{R\ wymuszona} = 1.453.898,00\ PLN \times 0,75 = 1.090.423,35\ PLN$$

Wartość dla sprzedaży wymuszonej:

$$W_{R\ wymuszona} = 1.090.423,00\ PLN$$

Słownie złotych: jeden milion dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta dwadzieścia trzy

16. Wynik końcowy wyceny i wnioski.

Określona w niniejszym operacie wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczonego jako działka gruntu nr 100/259 obręb nr 0007 Nienadowa określona na dzień 31.12.2022 wynosi łącznie: *1.453.898,00 PLN; słownie złotych: jeden milion czterysta pięćdziesiąt trzy tysiące osiemset dziewięćdziesiąt osiem.*

W tym wartość praw do gruntu: 290.346,00 PLN; słownie złotych: dziewięćdziesiąt trzy tysiące czterdzieści osiem.

Niniejsza wartość odpowiada przeciętnym cenom transakcyjnym podobnych nieruchomości uzyskiwanych na rynku lokalnym i jest najbardziej prawdopodobna do uzyskania w sprzedaży wolnorynkowej. Wartość praw do nieruchomości mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych ustalonym w trakcie analizy rynku. Stan techniczny budynków i budowli wymaga w większości gruntownych remontów i weryfikacji instalacji wewnętrznych. Nieruchomość jako całość objęta ścisłą ochroną konserwatorską. Dodatkowo zachodzi konieczność uregulowania uwarunkowań prawnych wynikających z zapisów w dziale III księgi wieczystej dotyczących prawa pierwokupu.

17. Klauzule i zastrzeżenia.

1. Operat wykonano zgodnie z przepisami prawa przy wykorzystaniu metodyki określonej przez Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Operat może być wykorzystany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.
3. Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
4. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.
5. Zgodnie z art 155 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. - tekst jednolity Dz.U.2021 r. z dnia 21 października 2021 poz. 1899: „Wykorzystane w operacie szacunkowym dane poświadczone przez rzeczoznawcę majątkowego mogą mieć formę wypisów i wyrysów z dokumentów lub rejestrów, o których mowa w ust. 1."

6. Obliczeń dokonano przy wykorzystaniu arkusza kalkulacyjnego NUMBERS 12.2.1.
7. Oszacowana wartość jest wartością netto, bez podatku VAT.

Sporządził:

……..……

Załączniki

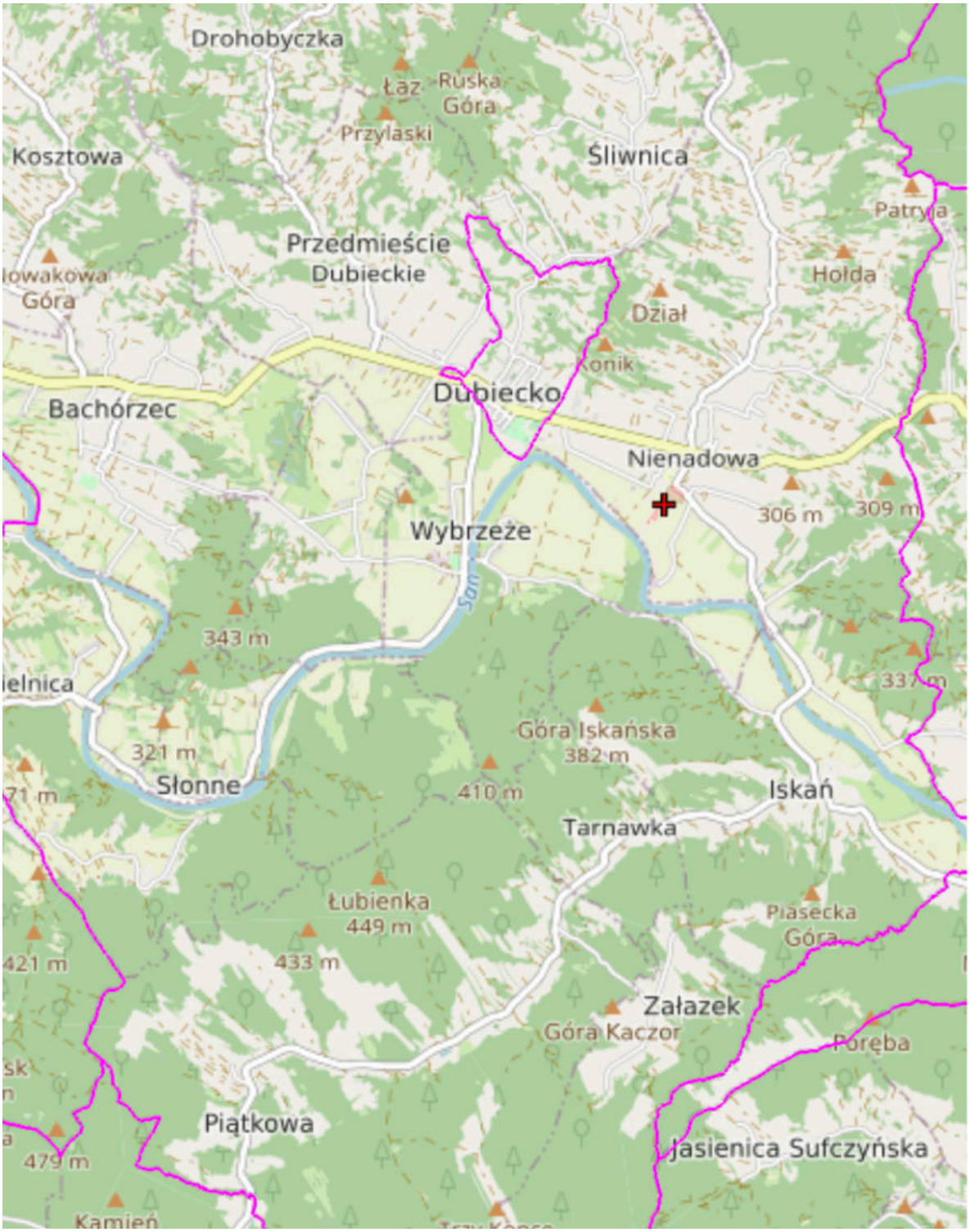
1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Usytuowanie przedmiotowych nieruchomości na mapie.
3. Elektroniczne odpisy z ksiąg wieczystych nr PR1P/00074391/6.
4. Informacja z rejestru gruntów i kartoteki budynków.
5. Kopia mapy ewidencyjnej i zasadniczej.
6. Protokół z kontroli konserwatorskiej.
7. Płyta CD zawierająca zdjęcia z wizji lokalnej dołączona do oryginału operatu.

Załącznik nr 1

Dokumentacja fotograficzna.

Załącznik nr 2

Usytuowanie nieruchomości na mapie.



Znakiem „+" oznaczono nieruchomość na mapie.