

OPERAT SZACUNKOWY

Wycena prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności gruntu oznaczonych jako działki gruntu nr 108, 80, 79, 78, 77, 74/2, 63 i 76/1 obręb nr 202 i 203 Przemyśl, ul. Armii Krajowej 10, położonej w miejscowości Przemyśl, powiat przemyski grodzki, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest odpowiednio księga wieczysta nr PR1P/00037141/8, PR1P/00001289/6, PR1P/00034565/5, PR1P/00001288/9, PR1P/00014670/8, PR1P/00001287/2 i PR1P/00035228/8.



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 łącznie:

3.422.675,00 PLN

Słownie złotych: trzy miliony czterysta dwadzieścia dwa tysiące sześćset siedemdziesiąt pięć

W tym wartość praw do gruntu: 2.340.941,00 PLN; słownie złotych: dwa miliony trzysta czterdzieści tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden.

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.....	10
6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.	10
6.4. Stan techniczno-użytkowy budynków.....	11
7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.....	12
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.	13
9. Wskazanie rodzaju określanej wartości.	15
10. Wybór podejścia i metody wyceny.....	15
11. Dane z rynku nieruchomości.....	18
12. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.	18
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.....	26
17. Klauzule i zastrzeżenia.	27
Załączniki	27

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności gruntu oznaczonych jako działki gruntu nr 108, 80, 79, 78, 77, 74/2, 63 i 76/1 obręb nr 202 i 203 Przemysł, ul. Armii Krajowej 10, położonej w miejscowości Przemysł, powiat przemyski grodzki, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest odpowiednio księga wieczysta nr PR1P/00037141/8, PR1P/00001289/6, PR1P/00034565/5, PR1P/00001288/9, PR1P/00014670/8, PR1P/00001287/2 i PR1P/00035228/8.

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. Żróbek – 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/00037141/8, PR1P/00001289/6, PR1P/00034565/5, PR1P/00001288/9, PR1P/00014670/8, PR1P/00001287/2 i PR1P/00035228/8.
2. Ewidencja gruntów i budynków, informacje z właściwego terytorialnie starostwa powiatowego na temat nieruchomości gruntowej,
3. Informacje uzyskane z Urzędu Miasta Przemyśl 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/00037141/8 – typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste
Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, M. PRZEMYŚL, PRZEMYŚL M., PRZEMYŚL.

numer działki: 108, obręb ewidencyjny: 202

ulica ARMII KRAJOWEJ 8,

sposób korzystania: PS - PASTWISKA TRWAŁE.

obszar całej nieruchomości: 0,1478 ha.

Dział I-SP - spis praw związanych z własnością:

Sposób korzystania: W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU.

Dział II - właściciel:

GMINA MIEJSKA PRZEMYŚL 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.

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

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

Roszczenie: ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY. Na rzecz NAFTA-GAZ HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW.

Inny wpis: ZBYWALNE DOWOLNYM TYTUŁEM PRAWO PIERWOKUPU PRZEDMIOTOWEGO PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, NA POZOSTAŁYCH ZASADACH OKREŚLONYCH W ART. 596-602 KODEKSU CYWILNEGO. Na rzecz NAFTA-GAZ HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW.

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka przymusowa: 500.000,00 PLN - szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Hipoteka przymusowa: 293.861,00 PLN - szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Księga wieczysta nr PR1P/00001289/6 – typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, M. PRZEMYŚL, PRZEMYŚL M., PRZEMYŚL.

numer działki: 80, obręb ewidencyjny: 203

ulica CICHA,

sposób korzystania: BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE.

obszar całej nieruchomości: 0,8408 ha.

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

Dział II - właściciel:

JERZY KOPEĆ w całości.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Wzmianki: szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Ograniczone prawa rzeczowe: szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego; wpisane służebności nie są wykonywane (m.in przegon bydła) i tym samym nie wpływają na wartość nieruchomości.

Roszczenie: ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY. Na rzecz NAFTA-GAZ HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW.

Inny wpis: ZBYWALNE DOWOLNYM TYTUŁEM PRAWO PIERWOKUPU PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI, NA POZOSTAŁYCH ZASADACH OKREŚLONYCH W ART. 596-602 KODEKSU CYWILNEGO. Na rzecz NAFTA-GAZ HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW.

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

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna łączna: 3.087.724,74 PLN - szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Hipoteka przymusowa: 1.468.711,00 PLN - szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Księga wieczysta nr PR1P/00034565/5 – typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACIE, M. PRZEMYŚL, PRZEMYŚL M., PRZEMYŚL.

numer działki: 79, obręb ewidencyjny: 203

ulica ARMII KRAJOWEJ 10,

sposób korzystania: B - TERENY MIESZKANIOWE.

obszar całej nieruchomości: 0,1305 ha.

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

Dział II - właściciel:

JERZY KOPEĆ w całości.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Wzmianki: szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Roszczenie: ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY. Na rzecz NAFTA-GAZ HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW.

Inny wpis: ZBYWALNE DOWOLNYM TYTUŁEM PRAWO PIERWOKUPU PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI, NA POZOSTAŁYCH ZASADACH OKREŚLONYCH W ART. 596-602 KODEKSU CYWILNEGO. Na rzecz NAFTA-GAZ HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW.

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

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna łączna: 3.087.724,74 PLN - szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Hipoteka przymusowa: 1.027.918,00 PLN - szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Księga wieczysta nr PR1P/00001288/9 – typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACIE, M. PRZEMYŚL, PRZEMYŚL M., PRZEMYŚL.

numer działki: 78, obręb ewidencyjny: 203

ulica ARMII KRAJOWEJ,

sposób korzystania: B - TERENY MIESZKANIOWE.

obszar całej nieruchomości: 0,5905 ha.

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

Dział II - właściciel:

JERZY KOPEĆ w całości.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Wzmianki: szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Roszczenie: ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY. Na rzecz NAFTA-GAZ HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW.

Inny wpis: ZBYWALNE DOWOLNYM TYTUŁEM PRAWO PIERWOKUPU PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI , NA POZOSTAŁYCH ZASADACH OKREŚLONYCH W ART. 596-602 KODEKSU CYWILNEGO. Na rzecz NAFTA-GAZ HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW.

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

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna łączna: 3.087.724,74 PLN - szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Hipoteka przymusowa: 293.861,00 PLN - szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Księga wieczysta nr PR1P/00014670/8 – typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, M. PRZEMYŚL, PRZEMYŚL M., PRZEMYŚL.

numer działki: 77, obręb ewidencyjny: 203

ulica ZAKOPIAŃSKA,

sposób korzystania: LS - LASY.

obszar całej nieruchomości: 0,1096 ha.

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

Dział II - właściciel:

JERZY KOPEĆ w całości.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Wzmianki: szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Roszczenie: ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY. Na rzecz NAFTA-GAZ HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW.

Inny wpis: ZBYWALNE DOWOLNYM TYTUŁEM PRAWO PIERWOKUPU PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI , NA POZOSTAŁYCH ZASADACH OKREŚLONYCH W ART. 596-602 KODEKSU CYWILNEGO. Na rzecz NAFTA-GAZ HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW.

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

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna łączna: 3.087.724,74 PLN - szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Hipoteka przymusowa: 146.930,00 PLN - szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Księga wieczysta nr PR1P/00001287/2 – typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, M. PRZEMYŚL, PRZEMYŚL M., PRZEMYŚL.

numer działki: 74/2, obręb ewidencyjny: 203

ulica ZAKOPIAŃSKA,

sposób korzystania: BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE.

obszar całej nieruchomości: 0,4049 ha.

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

Dział II - właściciel:

JERZY KOPEĆ w całości.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Wzmianki: szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Roszczenie: ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY. Na rzecz NAFTA-GAZ HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW.

Inny wpis: ZBYWALNE DOWOLNYM TYTUŁEM PRAWO PIERWOKUPU PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI, NA POZOSTAŁYCH ZASADACH OKREŚLONYCH W ART. 596-602 KODEKSU CYWILNEGO. Na rzecz NAFTA-GAZ HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW.

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

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna łączna: 3.087.724,74 PLN - szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Hipoteka przymusowa: 587.721,00 PLN - szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Księga wieczysta nr PR1P/00035228/8 – typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, M. PRZEMYŚL, PRZEMYŚL M., PRZEMYŚL.

numer działki: 63, obręb ewidencyjny: 202

ulica ARMII KRAJOWEJ,

sposób korzystania: B - TERENY MIESZKANIOWE; obszar: 0,2765 ha.

numer działki: 76/1, obręb ewidencyjny: 202

ulica CICHA,

sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE.

obszar całej nieruchomości: 0,3612 ha.

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

Dział II - właściciel:

JERZY KOPEĆ w całości.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Wzmianki: szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Roszczenie: ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY. Na rzecz NAFTA-GAZ HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW.

Inny wpis: ZBYWALNE DOWOLNYM TYTUŁEM PRAWO PIERWOKUPU PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI, NA POZOSTAŁYCH ZASADACH OKREŚLONYCH W ART. 596-602 KODEKSU CYWILNEGO. Na rzecz NAFTA-GAZ HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW.

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

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna łączna: 3.087.724,74 PLN - szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Hipoteka przymusowa: 220.098,00 PLN - szczegóły w odpisie z księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów:

Jednostka ewidencyjna: Przemyśl miasto, obręb 0202,

działka nr 108 – powierzchnia 0,1478 ha; PsIV pastwiska trwałe,

działka nr 76/1 – powierzchnia 0,0847 ha; RIIIa grunty orne,

Jednostka ewidencyjna: Przemyśl miasto, obręb 0203,

działka nr 80 – powierzchnia 0,8408 ha; Br-PsIV grunty rolne zabudowane 0,0448 ha, PsV pastwiska trwałe 0,0917 ha, PsIII pastwiska trwałe 0,1837 ha, RIVa grunty orne 0,2036 ha, Br-RIVa grunty rolne zabudowane 0,3119 ha, Lzr-RIVa grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych 0,0051 ha,

działka nr 79 – powierzchnia 0,1305 ha; Br-RIVa grunty rolne zabudowane 0,0143 ha, B tereny mieszkaniowe 0,1162 ha,

działka nr 78 – powierzchnia 0,5905 ha; PsIII pastwiska trwałe 0,0272 ha, Br-RIVa grunty rolne zabudowane 0,1666 ha, Lzr-RIVa grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych 0,0665 ha, B tereny mieszkaniowe 0,1606 ha, Lzr-PsIII grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych 0,1696 ha,

działka nr 77 – powierzchnia 0,1096 ha; PsIV pastwiska trwałe 0,0469 ha, LsIII lasy 0,0627 ha,

działka nr 74/2 - powierzchnia 0,4049 ha; PsIII pastwiska trwałe 0,0479 ha, Br-RIVa grunty rolne zabudowane 0,0539 ha, Br-PsIV grunty rolne zabudowane 0,0788 ha, LsIII lasy 0,1308 ha, Lzr-PsIV grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych 0,0428 ha, Lzr-PsIII grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych 0,0507 ha,

działka nr 63 - powierzchnia 0,2765 ha; PsIV pastwiska trwałe 0,0896 ha, B tereny mieszkaniowe 0,0675 ha, PsII pastwiska trwałe 0,1194 ha.

Razem powierzchnia wszystkich działek wynosi: 2,5853 ha.

6.2. Stan otoczenia nieruchomości.

Podlegająca wycenie nieruchomość położona jest na terenie miejscowości Przemyśl w jego peryferyjnej północnej części.

Przemyśl to miasto na prawach powiatu w południowo-wschodniej Polsce, w województwie podkarpackim, położone nad Sanem przy ujściu Wiaru. Liczba mieszkańców to ok. 62 tys. Przemyśl to znaczący węzeł komunikacyjny – trasa międzynarodowa E40, przejście graniczne z Ukrainą w Medyce, duża, graniczna stacja kolejowa (Przemyśl Główny). Miasto jest siedzibą kilku instytucji o znaczeniu ponadlokalnym: podkarpackiego wojewódzkiego konserwatora zabytków, urzędu celno-skarbowego, Bieszczadzkiego Oddziału Straży Granicznej, archiwum państwowego i Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego.

Nieruchomość położona jest w centralnej północnej części miasta Przemyśla o luźnej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielofunkcyjnej. W bezpośrednim otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajduje się głównie starsza zabudowa. Obszar, na którym znajduje się niniejszy budynek będący przedmiotem wyceny jest terenem pofałdowanym, ulica Armii Krajowej przebiega bezpośrednio w południowo-zachodnim sąsiedztwie nieruchomości, ul. Zakopiańska przebiega bezpośrednio w północnym sąsiedztwie nieruchomości, ul. Cicha przebiega bezpośrednio we wschodnim sąsiedztwie nieruchomości. Otaczający teren dobrze zagospodarowany, nasadzenia i trawniki w dobrym stanie. W niewielkim oddaleniu w kierunku południowym przebiega główna ulica (ul. Krakowska) tej części miasta Przemyśl. Najbliższe większe punkty handlowo usługowe usytuowane w sąsiedztwie szpitala ok. 1,2 km w kierunku południowo - wschodnim. W odległości ok 3,5 km w kierunku południowym znajduje się ścisłe centrum miasta Przemyśla. Obszar położenia nieruchomości dobrze skomunikowany z miastem również dzięki miejskiej komunikacji zbiorowej (urządzona w ciągu ul. Armii Krajowej i Krakowskiej). Niedalekie zachodnie i północne sąsiedztwo stanowi większy kompleks leśny.

6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.

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

Działki gruntu o numerach 108, 80, 79, 78, 77, 74/2, 63 i 76/1 obręb nr 202 i 203 Przemyśl mają kształt rozłożysty, teren działek pofałdowany z miejscowymi nierównościami. Zlokalizowane są na terenie w pełni uzbrojonym, wyposażonym w sieci elektryczne, wodociągowe, teletechniczne i kanalizacyjne. Teren działek jest zagospodarowany w całości jako zabudowa wielofunkcyjna - budynek mieszkalny, budynek biurowo-gospodarczy, portiernia, budynek gospodarczy z częścią szklarniową, fundamenty po byłej szklarni oraz komunikacja wewnętrzna piesza i samochodowa. Wjazd na działki urządzony z ul. Armii Krajowej, Cichej i Zakopiańskiej otaczające z trzech stron nieruchomość. Niezabudowany obszar działek poza budynkami z utwardzonymi placami i komunikacją wewnętrzną pieszą i samochodową z zielenią wysoką

i niską. Teren ogólnie uporządkowany pomimo braku oznak użytkowania zabudowań. Przez działki nr 76/1 i 63 przebiegają dwa czynne gazociągi wysokociśnieniowe gwD200 ograniczające możliwości zabudowy kubaturowej.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie w media sieciowe - pełne,
- dojazd do działki bardzo dobry - droga o nawierzchni bitumicznej w bardzo dobrym stanie - ul. Armii Krajowej i inne ww.,
- warunki terenowe dobre, teren pofałdowany,
- warunki lokalizacyjne oraz uwarunkowania uwzględniające usytuowanie nieruchomości w stosunku do nieruchomości o podobnym przeznaczeniu oraz szlaków komunikacyjnych dobre, peryferyjne w stosunku do centrum miejscowości.

6.4. Stan techniczno-użytkowy budynków.

Podczas wizji lokalnej w dniu 21.04.2022 r. oraz w oparciu o dostępną dokumentację ustalono.

Na opisywanym powyżej kompleksie działek tworzących jedną gospodarczo zorganizowaną całość znajduje się (wskazane kondygnacje wg ewidencji gruntów):

1. Budynek mieszkalny trzykondygnacyjny - budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej; stolarka okienna i drzwiowa drewniana i PVC, część okien z kratami; więźba dachowa drewniana, dach wielospadowy kryty dachówką ceramiczną; elewacja tynk tradycyjny, w części przyziemia z kamienia naturalnego. Na ścianach widoczne znaczne zawilgocenia, zarówno w części sąsiadującej z dachem jak i w części przyziemia. Konieczność weryfikacji stanu technicznego obiektu.

2. Budynek niemieszkalny jednokondygnacyjny - obiekt o przeznaczeniu niemieszkalnym wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, parterowy z wysokim dachem pozwalającym na wykorzystanie poddasza. W bryle obiektu znajdują się dwa garaże. Stolarka PVC. Dach dwuspadowy z wykuszami o konstrukcji drewnianej kryty blachą stalową powlekaną. Ogólny stan obiektu bez widocznych uszkodzeń. Wykończenie wewnątrz (widoczne przez zamknięte okna) standardowe dla tego typu obiektów.

3. Budynek produkcyjno-usługowo-gospodarczy dla rolnictwa jednokondygnacyjny - obiekt parterowy wykonany w technologii tradycyjnej z cegły ceramicznej, stolarka okienna i drzwiowa stalowa, drewniana i PVC. Dach wykonany jako szklarnia w ramach stalowych. Obiekt w złym stanie technicznym, widoczne uszkodzenia stropu, ścian, szkło w części dachowej w znacznej części uszkodzone i wybrakowane. Obiekt ze wskazaniem do generalnego remontu bądź rozbiórki.

4. Budynek produkcyjno-usługowo-gospodarczy dla rolnictwa jednokondygnacyjny - na dzień wizji lokalnej znajdują się tylko fundamenty z niewielkim murkiem wystającym powyżej powierzchni terenu (wg dostępnych zdjęć lotniczych i z informacji od Zleceniodawcy obiekt ten stanowił szklarnię o konstrukcji stalowej).

5. Budynek niemieszkalny portierni murowanej jednokondygnacyjny - obiekt wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, stolarka okienna PVC. Dach o konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną. Wewnątrz pomieszczenia wykończone tynkiem tradycyjnym malowanym farbami, posadzka wykończona płytkami ceramicznymi.

Dane ogólne budynków wg kartoteki budynków:

- powierzchnia zabudowy budynek mieszkalny (dz. nr 78 i 79) 150,00 m²,
- powierzchnia zabudowy budynek niemieszkalny (dz. nr 78 i 79) 207,00 m²,
- powierzchnia zabudowy budynek produkcyjno-usługowo-gospodarczy dla rolnictwa (dz. nr 74/2 i 80) 215,00 m²,
- powierzchnia zabudowy budynek produkcyjno-usługowo-gospodarczy dla rolnictwa (dz. nr 74/2 i 80) 527,00 m²,
- powierzchnia zabudowy budynek portierni (dz. nr 63) 29,00 m²,

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. zaostrożenie 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.

W dniu wyznaczonym na oględziny budynki mieszkalny i niemieszkalny nie zostały udostępnione do oględzin pomimo właściwego zawiadomienia, stąd brak możliwości szczegółowego opisu stanu pomieszczeń. Wg oględzin zewnętrznych budynek mieszkalny nie jest zamieszkały, ulega degradacji (widoczne zawilgocenia, uszkodzenie skrzynki energetycznej).

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 za-

gospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień dzisiejszy obszar, na którym znajdują się nieruchomości gruntowe jest objęty ustaleniami Uchwały nr 26/2006 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 26.02.2006 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały przedmiotowe nieruchomości położone są w jednostce przestrzennej „III.2 - Budy” opisanej jako ogólnomiejska północno-wschodnia jednostka mieszkaniowa o małej intensywności. W przeważającym obszarze są objęte strefą oznaczoną symbolem III.2.MN – obszary zabudowy i kontynuacji rozwoju dominującej funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego Budy Wielkie. Działka nr 77 i częściowo działka nr 74/2 znajduje się w konturze ZL - lasy; natomiast niewielki fragment działki nr 63 objęty jest obszarem III.2U - tereny usług.

Wszystkie działki objęte niniejszym opracowaniem tworzą jeden kompleks zagospodarowany jako tereny około mieszkaniowe z zabudowaniami mieszkalnymi i niemieszkalnymi (budynek biurowy, pozostałości po szklarni, budynek szklarniowo-gospodarczy). Z uwagi na to, że działki tworzą zorganizowaną gospodarczo całość, uwzględniono niniejszy fakt w dokonaniu oszacowania wartości gruntu faktycznie użytkowanego pod mieszkalnictwo i usługi.

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 o przeznaczeniu komercyjnym będące przedmiotem transakcji kupna – sprzedaży na wolnym rynku.

Obszar rynku: miasto Przemyśl 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, walo-
rach lokalizacyjnych a w przypadku nieruchomości zabudowanej brano pod uwagę zabudowę o podobnym standardzie technicznym wykonane w technologii murowanej. Przy czym w analizie rynkowej uwzględniono fakt, że wyceniane nieruchomości tworzą zorganizowaną gospodarczo całość o przeznaczeniu wielofunkcyjnym: mieszkalnym, niemieszkalnym i gospodarczo rolniczym, usytuowane na dużym obszarze terenu.

Na rynku lokalnym miasta Przemyśl nie stwierdziłem transakcji nieruchomościami o podobnych powierzchniach, stanie technicznym i lokalizacji. Poszerzono zatem rynek o pozostałe porównywalne miasta na prawach powiatu województwa podkarpackiego (z wyłączeniem miasta Rzeszowa - miasto kilkakrotnie większe od Przemyśla). W lokalizacjach porównywalnych dla nieruchomości wycenianej znajdują się domy zarówno starsze jak i nowsze jednakże na znacznie mniejszych działkach gruntowych. Biorąc pod uwagę stan aktualnej nieruchomości na wycenianej nieruchomości, w analizie skupiono się na budynkach starszych kilkudziesięcio

letnich w technologii murowanej. 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 m². Wynika to w znacznej mierze z rosnących kosztów utrzymania obiektów - energia elektryczna, ogrzewanie itp. W ramach analizowanego rynku pojawia się coraz więcej ofert i transakcji domami z rynku pierwotnego. Często są to obiekty w różnym stanie wykończenia od stanu surowego przez developerski po wykończony i tak jak zaznaczono powyżej o znacznie mniejszych parametrach w stosunku do nieruchomości wycenianej.

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 Przemyśla 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 pod 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 był 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 określonej 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 rozważaniem 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 *podejścia 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 Rozporządze-

nia 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. m² 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	211 (211 - Przemysł)	1600/2022	2022-05-05	1 116,00	85 000,00	76,16
2	212 (212 - Przemysł)	9640/2022	2022-08-04	3 066,00	170 000,00	55,45
3	213 (213 - Przemysł)	10919/2022	2022-09-07	20 471,00	1 414 500,00	69,10
4	202 (202 - Przemysł)	2402/2022	2022-02-23	846,00	68 000,00	80,38
5	211 (211 - Przemysł)	2872/2022	2022-11-14	1 546,00	243 540,00	157,53
6	203 (203 - Przemysł)	5360/2022	2022-07-13	19 320,00	2 163 229,00	111,97
7	211 (211 - Przemysł)	2864/2022	2022-11-14	4 666,00	362 600,00	77,71
					Cena średnia	89,76

12. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.

W przyjętym do analizy okresie czasu nie stwierdzono wpływu czasu na zmianę cen. Czynniki 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 powyższym 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 pozwolią 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 zabudowie.

L.p.	Cechy do porównania		Opis
	Wyszczególnienie	Ocena	
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
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 zabudowie	brak	swoboda w możliwościach zabudowy pod inwestycje mieszkaniowe jak, 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	55,45
Cena max	157,53
$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} =$	102,08

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Położenie - lokalizacja	40,00%	40,83
2	Dostęp do drogi	30,00%	30,62
3	Ograniczenia w zabudowie	30,00%	30,62
	Razem	100,00%	102,08

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	peryferyjna	peryferyjna	dobra	peryferyjna
2	Dostęp do drogi	dobry	zadowalający	bardzo dobry	bardzo dobry
3	Ograniczenia w zabudowie	częściowe	brak	częściowe	częściowe
4	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	69,10	80,38	111,97	X
5	Data transakcji	2022-09-07	2022-02-23	2022-07-13	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	peryferyjna	peryferyjna	40,00%	40,83	0
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dobry	30,00%	30,62	15,31
3	Ograniczenia w zabudowie	częściowe	częściowe	30,00%	30,62	0
				Suma poprawek		15,31
				Cena transakcyjna		69,10
				Cena po skorygowaniu		84,41

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	peryferyjna	peryferyjna	40,00%	40,83	0
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	zadowalający	30,00%	30,62	30,62
3	Ograniczenia w zabudowie	częściowe	brak	30,00%	30,62	-15,31
				Suma poprawek		15,31
				Cena transakcyjna		80,38
				Cena po skorygowaniu		95,69

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	peryferyjna	dobra	40,00%	40,83	-20,42
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	bardzo dobry	30,00%	30,62	0
3	Ograniczenia w zabudowie	częściowe	częściowe	30,00%	30,62	0
				Suma poprawek		-20,42
				Cena transakcyjna		111,97
				Cena po skorygowaniu		91,55

Obliczenia wartości gruntu

Oszacowana wartość za 1 m ²	84,41	+	95,69	+	91,55	/ 3 =	90,55
Powierzchnia działki gruntowej nr 108							1 478,00
Wartość gruntu							133 830,13
Powierzchnia działki gruntowej nr 80							8 408,00
Wartość gruntu							761 328,63
Powierzchnia działki gruntowej nr 79							1 305,00
Wartość gruntu							118 165,30
Powierzchnia działki gruntowej nr 78							5 905,00
Wartość gruntu							534 686,67
Powierzchnia działki gruntowej nr 77							1 096,00
Wartość gruntu							99 240,74
Powierzchnia działki gruntowej nr 74/2							4 049,00
Wartość gruntu							366 629,36
Powierzchnia działki gruntowej nr 63							2 765,00
Wartość gruntu							250 365,56
Powierzchnia działki gruntowej nr 76/1							847,00
Wartość gruntu							76 694,26
Powierzchnia gruntu łącznie							25 853,00
Wartość gruntu łącznie							2 340 940,66

Wartość gruntu po zaokrągleniu: 2.340.941,00 PLN; słownie złotych: dwa miliony trzysta czterdzieści tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden.

14. Obliczenie oszacowania wartości budynków i budowli.

Dla oszacowania wartości odtworzeniowej budynku handlowo - usługowego oraz budowli (parkingi szlaki komunikacyjne).

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 zastoso-
sowano poniższy wzór:

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

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 %

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, niezagrożące 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, włącznie wymiana

Źródło: „Wycena budynków - poradnik” wydanie czwarte poprawione i uzupełnione WACE-TOB Warszawa wrzesień 2001 r.

Budynki

Budynek mieszkalny		Wartość
Wartość 1 m ² wg cennika e-Bistyp (obiekt BCOI.2.029)	3 203,41	
Powierzchnia użytkowa budynku w m ²	360,00	
		1 153 227,60
Stopień zużycia - 50 %		0,50
Wskaźnik regionalny		0,91
Wskaźnik dokumentacji i nadzoru - 5 %		1,05
Wartość budynku uwzględnieniem stopnia zużycia		550 954,49

Budynek gospodarczy		Wartość
Wartość 1 m ² wg cennika e-Bistyp (obiekt BCOI.8.043)	2 929,72	
Powierzchnia użytkowa budynku w m ²	172,00	
		503 911,84
Stopień zużycia - 80 %		0,80
Wskaźnik regionalny		0,91
Wskaźnik dokumentacji i nadzoru - 5 %		1,05
Wartość budynku uwzględnieniem stopnia zużycia		96 297,55

Budynek niemieszkalny		Wartość
Wartość 1 m ² wg cennika e-Bistyp (obiekt BCOI.1.008)	2 886,05	
Powierzchnia użytkowa budynku w m ²	165,60	
		477 929,88
Stopień zużycia - 20 %		0,20
Wskaźnik regionalny		0,91
Wskaźnik dokumentacji i nadzoru - 5 %		1,05
Wartość budynku uwzględnieniem stopnia zużycia		365 329,60

Portiernia murowana		Wartość
Wartość 1 m ² wg cennika e-Bistyp (obiekt BCOI.3.067)	2 603,98	
Powierzchnia użytkowa budynku w m ²	23,20	
		60 412,34
Stopień zużycia - 30 %		0,30
Wskaźnik regionalny		0,91
Wskaźnik dokumentacji i nadzoru - 5 %		1,05
Wartość budynku uwzględnieniem stopnia zużycia		40 406,79

Składniki budowlane: utwardzenie terenu/budowle	cena jedn.	ilość jednostek	Wartość
Utwardzenie wokół budynków i komunikacja wewnętrzna o nawierzchni betonowej BCOID.1.099	106,38	5 547,00	590 089,86
Basen BCOI.1.029	1 092,15	71,00	77 542,65
Ścianka jako pozostałość po byłej szklarni BCI.2.7.4.001	248,42	58,50	14 532,57
			682 165,08
Stopień zużycia - 60 %			0,60
Wskaźnik regionalny			0,91
Wskaźnik dokumentacji i nadzoru - 3 %			1,03
Wartość budowli w aktualnym stanie z uwzględnieniem stopnia zużycia			255 757,33

Składniki budowlane: ogrodzenia	cena jedn.	ilość jednostek	Wartość
Obrodenie z siatki BCOI.12.006	270,85	412,50	111 725,63
Ogrodzenie z siatki w ramach stalowych BCI.2.22.2.002	533,60	108,00	57 628,80
Ogrodzenie z prętów stalowych na słupkach stalowych w cokole betonowym BCOI.12.007	584,90	107,00	62 584,30
Ogrodzenie murowane z cegły BCI.2.22.4.001	1 291,31	137,00	176 909,47

			408 848,20
Stopień zużycia - 60 %			0,60
Wskaźnik regionalny			0,91
Wskaźnik dokumentacji i nadzoru - 3 %			1,03
Wartość budowli w aktualnym stanie z uwzględnieniem stopnia zużycia			153 285,37

Zestawienie wartości budynków i budowli:

L.P.	Obiekt	Wartość
1	Budynek mieszkalny	550 954,49
2	Budynek gospodarczy	96 297,55
3	Budynek niemieszkalny	365 329,60
4	Portiernia murowana	40 406,79
5	Składniki budowlane: utwardzenie terenu/budowle	255 757,33
6	Składniki budowlane: ogrodzenia	153 285,37
	Razem	1 462 031,13

Wartość po zaokrągleniu

$$W_{\text{koszt odtworzenia}} = 1.462.031,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: jeden milion czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące trzydzieści jeden

Wartość nieruchomości 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 przedmiotowe działki zabudowane obiektami o różnym przeznaczeniu i w przeważającej większości w stanie technicznym wymagającym remontów. Przedmiotowe nieruchomości objęte są roszczeniem o zawarcie umowy pierwokupu.

Wszystkie ww. cechy wykraczają poza cechy rynkowe pozwalając na zastosowanie współczynnika zmniejszającego wartość $K = 0,90$.

$$W_{R \text{ kosztowe}} = (2.340.941,00 + 1.462.031,00) \times 0,9 \cong 3.422.675,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: trzy miliony czterysta dwadzieścia dwa tysiące sześćset siedemdziesiąt pięć

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 nie-rynkowe 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 ciążyących 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 działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej. Cena osiągnięta 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 %.

$$W_{R \text{ wymuszona}} = 3.422.675,00 \text{ PLN} \times 0,75 = 2.567.006,23 \text{ PLN}$$

Wartość dla sprzedaży wymuszonej:

$$W_R = 2.567.006,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dwa miliony pięćset sześćdziesiąt siedem tysięcy sześć

16. Wynik końcowy wyceny i wnioski.

Określona w niniejszym operacie wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności nieruchomości oznaczonych jako działki gruntu nr 108, 80, 79, 78, 77, 74/2, 63 i 76/1 obręb nr 202 i 203 Przemysł określona na dzień 31.12.2022 wynosi łącznie: 3.422.675,00 PLN; słownie złotych: trzy miliony czterysta dwadzieścia dwa tysiące sześćset siedemdziesiąt pięć.

W tym wartość praw do gruntu: 2.340.941,00 PLN; słownie złotych: dwa miliony trzysta czterdzieści tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden.

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. Nieruchomości łącznie tworzą zwarty kompleks położony w terenie pofałdowanym, dobrze zagospodarowany. Układ i łączne zagospodarowanie powoduje, że nieruchomości w zasadzie powinny być zbywane w całości. Dodatkowo zachodzi konieczność uregulowania uwarunkowań prawnych wynikających z zapisów w działach III ksiąg wieczystych dotyczących prawa pierwokupu.

17. Klauzule i zastrzeżenia.

1. Operat wykonano zgodnie z przepisami prawa przy wykorzystaniu metodyki określonej przez Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników 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. Rzecznik 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:

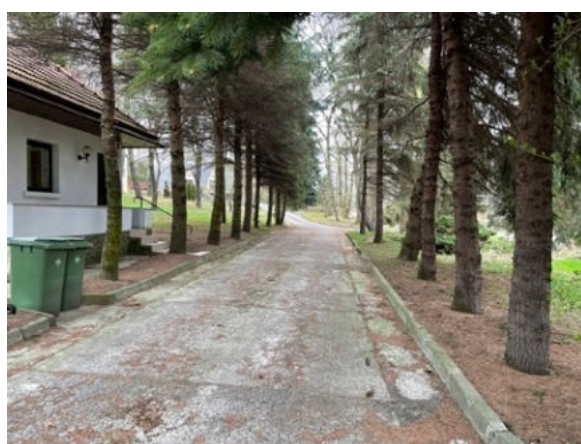
.....

Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Usytuowanie przedmiotowych nieruchomości na mapie.
3. Elektroniczne odpisy z ksiąg wieczystych nr PR1P/00037141/8, PR1P/00001289/6, PR1P/00034565/5, PR1P/00001288/9, PR1P/00014670/8, PR1P/00001287/2 i PR1P/00035228/8.
4. Informacja z rejestru gruntów i kartoteki budynków.
5. Kopia mapy ewidencyjnej i zasadniczej.
6. Płyta CD zawierająca zdjęcia z wizji lokalnej dołączona do oryginału operatu.

Załącznik nr 1

Dokumentacja fotograficzna.





Załącznik nr 2

Usytuowanie nieruchomości na mapie.

