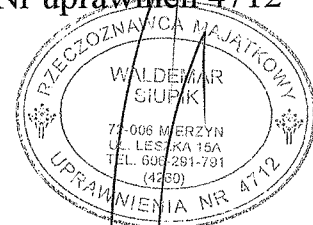


# OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Głazów  
27A, jednostka ewidencyjna Myślubórz – obszar wiejski, obręb ewidencyjny  
nr 0013, Głazów, działka ewidencyjna nr 72**



Operat sporządził:  
Waldemar Siupik  
Nr uprawnień 4712

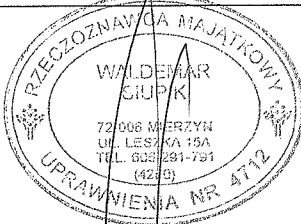


Mierzyn, dnia 28 października 2016 r.



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

sporządzony na podstawie art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. poz. 782 z 2015 r., tekst jednolity z późn. zmianami)

<b>1. Opis przedmiotu wyceny</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Głazów 27A, jednostka ewidencyjna Myślubórz – obszar wiejski, obręb ewidencyjny nr 0013, Głazów, działka ewidencyjna nr 72 o symbolu użytku B-RIVa, B-RIVb, B-RV – grunty rolne zabudowane oraz RIVa, RIIIb – grunty orne, o powierzchni 0,8724 ha. Nieruchomość posiada dostęp do uzbrojenia w postaci sieci elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej. Dojazd do działki gruntu stanowi droga wykonana z masy bitumicznej. Nieruchomość położona jest w pośredniej strefie miejscowości. W bezpośrednim otoczeniu znajdują się zabudowania zagrodowe oraz grunty o rolnym, charakterze. Częścią składową nieruchomości gruntowej jest budynek magazynowo-przetwórczy z częścią socjalno-biurową o powierzchni użytkowej 726,10 m<sup>2</sup>. Budynek uzyskał pozwolenie na użytkowanie w 2010 r. Częścią składową nieruchomości są również budowle w postaci placów utwardzonych. Działka gruntu jest nieogrodzona, a jej teren zagospodarowany. Dla nieruchomości urządzona została księga wieczysta KW Nr SZ1M/00040587/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Myśluborzu. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w części przypadającej osobie upadłej.</p>
<b>2. Określenie celu wyceny</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w części przypadającej osobie upadłej dla potrzeb oszacowania majątku wchodzącego w skład masy upadłości.
<b>3. Oszacowana wartość</b>	Wartość rynkowa wycenianego prawa, przypadającego osobie upadłej, wyceniona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, wynosi:  <b>W = 514 000 zł</b>  Słownie złotych: pięćset czternaście tysięcy.
<b>4. Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	28.10.2016 r.
<b>5. Operat sporządził</b>	



## SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
1. Przedmiot i zakres wyceny .....	4
2. Cel wyceny .....	4
3. Podstawy formalne, materialno–prawne i merytoryczne wyceny .....	4
3.1 Podstawy formalne .....	4
3.2 Podstawy materialno-prawne .....	4
3.3 Podstawy merytoryczne, przepisy uzupełniające .....	5
3.4 Materiały pomocnicze .....	5
3.5 Źródła danych merytorycznych .....	5
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego .....	5
5. Określenie stanu przedmiotu wyceny .....	6
5.1 Stan prawny .....	6
5.2 Stan otoczenia .....	7
5.3 Stan techniczno-użytkowy .....	7
5.4 Stan zagospodarowania .....	9
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego .....	9
7. Analiza i charakterystyka rynku .....	9
8. Przedstawienie sposobu wyceny .....	11
8.1 Założenia wyceny .....	11
8.2 Rodzaj określanej wartości .....	11
8.3 Wybór podejścia, metody wyceny .....	12
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny .....	12
9.1 Określenie trendu czasowego .....	12
9.2 Określenie cech rynkowych i ich wag .....	12
9.3 Wybór nieruchomości porównawczych .....	13
9.4 Określenie cech rynkowych i ich wartości .....	14
9.5 Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej .....	16
10. Określenie wartości nieruchomości przypadającego osobie upadłej .....	17
10.1 Założenia określenia wartości .....	17
10.2 Określenie wartości gruntu .....	17
10.3 Określenie wartości rynkowej nieruchomości w części przypadającej osobie upadłej .....	21
10. Wnioski końcowe .....	22
11. Klauzule i zastrzeżenia .....	22
12. Wykaz załączników .....	22



## **1. Przedmiot i zakres wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Głazów 27A, jednostka ewidencyjna Myślubórz – obszar wiejski, obręb ewidencyjny nr 0013, Głazów, działka ewidencyjna nr 74 o symbolu użytku B-RIVa, B-RIVb, B-RV – grunty rolne zabudowane oraz RIVa, RIIIb – grunty orne, o powierzchni 0,8724 ha. Nieruchomość posiada dostęp do uzbrojenia w postaci sieci elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej. Dojazd do działki gruntu stanowi droga wykonana z masy bitumicznej.

Nieruchomość położona jest w pośredniej strefie miejscowości. W bezpośrednim otoczeniu znajdują się zabudowania zagrodowe oraz grunty o rolnym, charakterze.

Częścią składową nieruchomości gruntowej jest budynek magazynowo-przetwórczy z częścią socjalno-biurową o powierzchni użytkowej 726,10 m<sup>2</sup>. Budynek uzyskał pozwolenie na użytkowanie w 2010 r.

Częścią składową nieruchomości są również budowle w postaci placów utwardzonych. Działka gruntu jest nieogrodzona, a jej teren zagospodarowany.

Dla nieruchomości urządzona została księga wieczysta KW Nr SZ1M/00040587/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Myśluborzu.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w części przypadającej osobie upadłej.

## **2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w części przypadającej osobie upadłej dla potrzeb oszacowania majątku wchodzącego w skład masy upadłości.

## **3. Podstawy formalne, materialno–prawne i merytoryczne wyceny**

### **3.1 Podstawy formalne**

Podstawą formalną sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego jest umowa o dzieło zawarta pomiędzy Maciejem Kasprzykiem Syndykiem Masy Upadłości, jako zamawiającym, a autorem niniejszego operatu szacunkowego, jako przyjmującym zamówienie.

### **3.2 Podstawy materialno-prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. poz. 782 z 2015 r. , tekst jednolity z późn. zmianami)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 175, poz. 1361 z 2009 r. , tekst jednolity z późn. zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 196, poz. 1628)



- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 165, poz. 982).

### **3.3 Podstawy merytoryczne, przepisy uzupełniające**

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, 93 z 1971 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 207, poz. 2016 z 2003 r. z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Warszawa 2008 r.
- Noty interpretacyjne, Warszawa 2009.
- Tymczasowe noty interpretacyjne (Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych), Warszawa 2004.

### **3.4 Materiały pomocnicze**

- R. Cymerman, A. Hopfer, Wycena nieruchomości zasady i procedury, PFSRM, Warszawa 2010 r.

### **3.5 Źródła danych merytorycznych**

- Księga Wieczysta nr SZ1M/00040587/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Myśliborzu.
- Ewidencja gruntów i budynków w Myśliborzu.
- Dane dotyczące transakcji kupna-sprzedaży udostępnione przez Starostwo Powiatowe w Szczecinie, Goleniowie, Łobzie, Gryficach, Policach, Stargardzie Szczecińskim, Kołobrzegu, Koszalinie.
- Informacje o stawkach czynszowych najmu powierzchni handlowych, usługowych i biurowych pozyskane z wywiadu własnego i z biur obroty nieruchomościami
- Warunki zabudowy.
- Dokumentacja techniczna
- Pozwolenie na użytkowanie.
- Informacje zamawiającego.
- Serwis internetowy – [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)
- Wizja lokalna z dnia 27.10.2016 r.

## **4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego**

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – 28.10.2016 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 28.10.2016 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 27.10.2016 r.
- Data wizji lokalnej nieruchomości – 27.10.2016 r.



## 5. Określenie stanu przedmiotu wyceny

### 5.1 Stan prawny

#### 5.1.1 Stan według ewidencji gruntów i budynków

Szacowana nieruchomość gruntowa oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków w następujący sposób:

Jednostka ewidencyjna Myślibórz – obszar wiejski, obręb ewidencyjny nr 0013, Głazów 27A, działka ewidencyjna nr 72 o symbolu użytku B-RIVa, B-RIVb, B-RV – grunty rolne zabudowane oraz RIVa, RIIIb – grunty orne, o powierzchni 0,8724 ha.

Działka gruntu zabudowana budynkiem produkcyjnym, usługowym i gospodarczym dla rolnictwa o powierzchni zabudowy 757 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.2 Stan według księgi wieczystej

Dla nieruchomości urządzona została księga wieczysta nr SZ1M/00040587/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Myśliborzu.

**Dział I-O** (oznaczenie nieruchomości) – działka ewidencyjna nr 72, obręb ewidencyjny Głazów, nieruchomość rolna niezabudowana; obszar 0,8724 ha.

**Dział I-Sp** (spis praw) – bez wpisów.

**Dział II** (właściciel) – Agnieszka Joanna Rychlińska oraz Zbigniew Ryszard Rychliński na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

**Dział III** (ciężary i ograniczenia) – ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.

**Dział IV** (hipoteki) – hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 1500000,00 zł na rzecz Gospodarczy Bank Spółdzielczy Barlinek Oddział w Myśliborzu; hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 600000,00 zł na rzecz Gospodarczy Bank Spółdzielczy Barlinek Oddział w Myśliborzu, hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 280000,00 zł na rzecz Gospodarczy Bank Spółdzielczy Barlinek Oddział w Myśliborzu, hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 840000,00 zł na rzecz Gospodarczy Bank Spółdzielczy Barlinek Oddział w Myśliborzu; hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 336000,00 zł na rzecz Gospodarczy Bank Spółdzielczy Barlinek Oddział w Myśliborzu, hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 1644755,00 zł na rzecz Gospodarczy Bank Spółdzielczy Barlinek Oddział w Myśliborzu; hipoteka umowna łączna w kwocie 1800000,00 zł na rzecz Gospodarczy Bank Spółdzielczy Barlinek Oddział w Myśliborzu, hipoteka umowna łączna w kwocie 300000,00 zł na rzecz Gospodarczy Bank Spółdzielczy Barlinek Oddział w Myśliborzu; hipoteka umowna w kwocie 210000,00 zł na rzecz Gospodarczy Bank Spółdzielczy Barlinek Oddział w Myśliborzu.

Uwaga: nie ujawniono budynku w księdze wieczystej.



Protokół z badania księgi wieczystej stanowi załącznik nr 1, wypis z rejestru gruntów załącznik nr 2, mapa ewidencyjna załącznik nr 3.

## 5.2 Stan otoczenia

Głazów – wieś w Polsce położona w województwie zachodniopomorskim, w powiecie myśliborskim, w gminie Myślibórz.

Gmina Myślibórz położona jest w środkowej części powiatu myśliborskiego.

Sąsiednie gminy:

Barlinek, Dębno i Nowogródek Pomorski (powiat myśliborski)

Banie i Trzcińsko-Zdrój (powiat gryfiński)

Kozielice, Lipiany i Pyrzyce (powiat pyrzycki)

w województwie lubuskim:

Lubiszyn (powiat gorzowski)

Siedzibą gminy jest miasto Myślibórz.

Gmina stanowi 27,8% powierzchni powiatu.

Gmina leży na Pojezierzu Myśliborskim. Na terenie gminy znajdują się 2 rezerwy przyrody: Długogóry i Tchórzyno. Przez gminę przepływa rzeka Myśla dostępna dla kajaków od Jeziora Wądół (k. Lipian) do ujścia do Odry. Na jej drodze znajdują się 2 duże jeziora: Myśliborskie i Łubie. Tereny leśne zajmują 22% powierzchni gminy, a użytki rolne 62%.

Przez gminę Myślibórz prowadzą drogi krajowe: nr 3 łącząca wieś Renice z Lipianami (7 km) i przez Ławy (5 km) z Gorzowem Wielkopolskim (33 km), nr 23 łącząca Myślibórz z Dębniem (24 km) i nr 26 do Renic (6 km) oraz przez Golenice (6 km) i wieś Rów (13 km) do Trzcińska-Zdroju (20 km). Drogi wojewódzkie w gminie: nr 128 z Myśliborza do Ław (9 km) i przez Otanów (10 km) do Rowu (21 km) oraz nr 121 ze wsi Rów do Banii (15 km).

W gminie czynne są 2 urzędy pocztowe: Myślibórz (nr 74-300) i Golenice (nr 74-312).

Nieruchomość położona jest w pośredniej strefie miejscowości. W bezpośrednim otoczeniu znajdują się zabudowania zagrodowe oraz grunty o rolnym, charakterze.

## 5.3 Stan techniczno-użytkowy

Działka gruntu posiada dostęp do uzbrojenia w postaci sieci elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej. Dojazd do nieruchomości drogą wykonaną z masy bitumicznej. Działka gruntu posiada kształt regularny możliwy do racjonalnego wykorzystania, powierzchnia bez znaczących nierówności powierzchni. Powierzchnia działki gruntu wynosi 8724 m<sup>2</sup>. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, działki ewidencyjnej nr 240 o symbolu użytku dr - drogi.

Częścią składową nieruchomości gruntowej jest budynek magazynowo-przetwórczy z częścią socjalno-biurową o powierzchni użytkowej 726,10 m<sup>2</sup>.

Budynek uzyskał pozwolenie na użytkowanie w 2010 r.

Układ funkcjonalny w m<sup>2</sup>:

Lp Pomieszczenie

1 Biuro

29,77



---

2	Kotłownia	21,40
3	Kantor	5,47
4	Magazyn podręczny	4,30
5	Hala produkcyjna	481,59
6	Chłodnia	38,67
7	Chłodnia	38,52
8	Komunikacja	29,23
9	WC	6,75
10	WC	3,81
11	Umywalnia	10,68
12	Szatnia	9,51
13	Szatnia	8,54
14	Umywalnia	6,72
15	Pokój śniadań	10,51
16	Wiatrołap	17,27
17	Pomieszczenie porządkowe	1,84
18	Zaplecze biura	1,52
		726,10

Budynek wykonany z następujących materiałów:

Fundamenty: stopy żelbetowe, ławy fundamentowe.

Konstrukcję nośną hali stanowią słupy stalowe połączone poprzecznie z ramą stalową kratową.

Dach: dwuspadowy o konstrukcji stalowej kryty blachą.

Ślusarka: wrota uchylne stalowe.

Ściany zewnętrzne z blachy warstwowej isotherm.

Dach: dwuspadowy o konstrukcji stalowej kryty blachą.

Ślusarka: wrota uchylne stalowe, drzwi aluminiowe.

Ściany zewnętrzne z blachy stalowej cynkowanej z wewnętrznym dociepleniem.

Posadzki: beton zatarty na gładko.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną.

Stan techniczny określono jako bardzo dobry, standard wykończenia wewnątrz określono jako dobry, stopień zużycia funkcjonalnego niski.

Część socjalna

Fundamenty: ławy fundamentowe.

Konstrukcję nośną stanowią ściany murowane z betonu komórkowego, ściany wewnętrzne z betonu komórkowego.

Dach: dwuspadowy o konstrukcji stalowej kryty blachą.

Ślusarka: drzwi aluminiowe, witryny aluminiowe.

Sufity powieszane.

Ściany zewnętrzne ocieplone i tynkowane.

Posadzki: beton zatarty na gładko, terakota.

Sanitariaty i umywalnie wyposażone.

Część biurowa wyposażona.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną.

Stan techniczny określono jako bardzo dobry, standard wykończenia wewnątrz określono jako bardzo dobry, stopień zużycia funkcjonalnego niski.





Częścią składową nieruchomości są budowle w postaci placów utwardzonych.

#### 5.4 Stan zagospodarowania

Na działkach gruntu posadowione są budynki i budowle. Działka jest nieogrodzona, a teren zagospodarowany.

### 6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, dla którego nie ma opracowanego planu zagospodarowania przestrzennego.

Art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla terenu przedmiotowej działki wydano decyzję o warunkach zabudowy.

### 7. Analiza i charakterystyka rynku

Na potrzeby wyceny nieruchomości gruntowej określono:

- **rodzaj rynku** – rynek prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o przeznaczeniu komercyjnym produkcyjno-magazynowym
- **obszar rynku** – miejscowości woj. zachodniopomorskiego.
- **okres monitorowania cen** – październik 2013 – październik 2016 r.
- **charakterystyka rynku** – rynek o małej dynamice popytu i podaży

Dla oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o przeznaczeniu komercyjnym, produkcyjno-magazynowym. Podaż jest stosunkowo duża natomiast popyt stosunkowo mały. Należy zauważyć możliwość negatywnych wpływów niepewności na rynkach finansowych, na branżę budowlaną i inne branże gospodarki. Ograniczanie akcji kredytowej przez banki szczególnie na przedsięwzięcia przemysłowe oraz zaostrzenie kryteriów określania zdolności kredytowej, jak również zwiększenie wymaganego wkładu własnego przy zakupach nieruchomości, może mieć znaczący wpływ na zmianę popytu na nieruchomości w szczególności o przeznaczeniu przemysłowym.

Ilość transakcji na rynku lokalnym jest stosunkowo nieduża, szczególnie nieruchomościami, których częściami składowymi są budynki o dużych powierzchniach użytkowych. Spośród transakcji wybrano sześć jako najbardziej wiarygodne i spełniające warunek nieruchomości podobnych zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odrzucono transakcje najbardziej skrajne cenowo i budzące wątpliwości pod względem cech, jakie powinna spełniać transakcja rynkowa.

Tabela nr 1 przedstawia nieruchomości podobne do wycenianej zabudowanej, będące przedmiotem obrotu.

Tabela 1. Zestawienie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych zabudowanych.

Lp	Położenie Obręb	Data transakcji	Powierzchnia budynku w m <sup>2</sup>		Cena transakcyjna zł	Cena w zł za m <sup>2</sup> w dniu transakcji
1	Nowe Ludzicko	2015-12-15	28481	697,98	355000	508,61
2	Kurcewo	2016-03-18	4640	366,00	233000	636,61
3	Polanów	2015-09-17	2497	350,60	236419	674,33
4	Karnice	2014-08-27	62999	482,00	343000	711,62
5	Pilchowo	2014-01-27	3471	742,00	700000	943,40
6	Rurzyca	2016-08-10	6963	455,74	550000	1206,83

Ceny uzyskiwane za metr kwadratowy powierzchni użytkowej budynków stanowiących część składową nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnych do wycenianej na analizowanym rynku kształtowały się w przedziale od 508,61 zł/m<sup>2</sup> do 1206,83 zł/m<sup>2</sup>.

Do wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej przyjęto ceny wykraczające poza okres dwudziestu czterech miesięcy, uwarunkowania rynkowe, a w szczególności stosunkowo mała ilość transakcji na rynku lokalnym wymagają rozszerzenia okresu monitorowania rynku. Ilość transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi podobnymi do wycenianej na rynku wtórnym jest stosunkowo nieduża, nie jest to rynek na tyle rozwinięty aby ograniczać okres monitorowania do dwudziestu czterech miesięcy. W celu uzyskania lepszej analizy rynku koniecznym jest zastosowanie odstępstwa od wymagań mając na celu tylko i wyłącznie lepsze zgłębienie rynku i uzyskanie jak najbardziej prawdopodobnej wartości rynkowej. Przy wycenie prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej na rynkach mniej rozwiniętych, a taki analizowano, konieczne jest rozszerzenie tego okresu do czasu, który jest zgodny z postanowieniami Noty Interpretacyjnej NII stanowiącej część Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny.

Ze względu na stabilizację cen na rynku lokalnym, w monitorowanym okresie, nie zastosowano aktualizacji cen poprzez zastosowanie współczynnika trendu czasowego.

Cechy rynkowe mające wpływ na poziom cen nieruchomości gruntowych zabudowanych typu niemieszkalnego ustalono na podstawie informacji własnych, transakcji sprzedaży oraz preferencji potencjalnych nabywców. Ceny nieruchomości zanotowane na rynku lokalnym uzależnione są od następujących cech rynkowych:

- lokalizacja ogólna
- lokalizacja szczegółna
- funkcjonalność i standard wykończenia wnętrza
- stan techniczny budynku
- powierzchnia użytkowa budynku

Restrykcyjne przepisy, które weszły w życie od dnia 1 maja bieżącego roku, ustawy z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 27 kwietnia 2016 r., poz. 585, radykalnie zmieniły sytuację na rynku gruntów rolnych. Ziemia, która od ponad 10 lat nieprzerwanie drożała, prawdopodobnie teraz będzie na tanieć. W obrocie prywatnym nabywcą ziemi może być tylko rolnik indywidualny.



Zgodnie z przyjętą definicją jest to osoba fizyczna będąca właścicielem (lub dzierżawcą, użytkownikiem wieczystym) ziemi o areale nieprzekraczającym 300 ha. Rolnik taki powinien mieć odpowiednie wykształcenie rolnicze albo osobiście gospodarować na swojej ziemi przez okres 5 lat i mieszkać w gminie, gdzie znajduje się przynajmniej jedna z jego działek. Nabywca nieruchomości rolnej zobowiązany jest przez co najmniej 10 lat prowadzić na niej gospodarstwo. Z ustawy są wyłączone grunty o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, takie, które przed wejściem w życie przepisów miały nie więcej niż 0,5 ha i były zabudowane nieruchomością mieszkaniową lub innymi budynkami nierolniczymi

W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi, w przewadze grunty o rolnych użytkach, a co za tym idzie nieruchomość podlega wspomnianej powyżej ustawie.

Krótki okres od dnia wejścia w życie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa do daty wyceny, powoduje że wpływ ograniczeń ustawowych na poziom cen rynkowych w przyszłości jest w dużym stopniu niewiadomy. W związku z tym oszacowana wartość może być rozbieżna od możliwej do uzyskania ceny na rynku.

## **8. Przedstawienie sposobu wyceny**

### **8.1 Założenia wyceny**

Przedmiotowa nieruchomość stanowi składnik masy upadłości. Zgodnie z Ustawą z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 175, poz. 1361 z 2009 r., tekst jednolity z późn. zmianami):

Art. 69. ustalenie składu masy upadłości następuje przez sporządzenie spisu inwentarza, wraz ze spisem inwentarza dokonuje się oszacowania majątku wchodzącego do masy upadłości.

Art. 306. Po ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku upadłego, syndyk niezwłocznie przystępuje do spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości oraz sporządzenia planu likwidacyjnego.

Część majątku przypadająca osobie upadłej złożona jest z wartości całych części składowych gruntu oraz z połowy wartości gruntu, na którym posadowione są części składowe gruntu.

### **8.2 Rodzaj określanej wartości**

Zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne,
- nie działały w sytuacji przymusowej,
- miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Biorąc pod uwagę cel wyceny, określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

### 8.3 Wybór podejścia, metody wyceny

Wyboru podejścia dokonano na podstawie art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 7821 z późn. zm.), uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Wycenę prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

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 cechy transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Jako jednostkę porównawczą dla wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej przyjęto m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków.

## 9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

### 9.1 Określenie trendu czasowego

Biorąc pod uwagę brak możliwości wyznaczenia par nieruchomości o takim samym stanie oraz braku transakcji o odpowiednim odstępie czasowym, które to umożliwiłyby obliczenie analityczne wskaźnika trendu czasowego, przy określeniu wskaźnika przyjęto ogólne uwarunkowania rynkowe, jak również warunki panujące na rynku lokalnym.

W związku z jakością zgromadzonych danych jak również analizą rynku lokalnego ustalono, że w badanym okresie ceny za nieruchomości podobne do wycenianej wykazywały stabilizację. W wyniku przeprowadzonej analizy trend czasowy dla rynku lokalnego dla nieruchomości podobnych określono na 0%.

$$\begin{aligned}C_{\min} &= 508,61 \text{ zł za m}^2, \\C_{\max} &= 1206,83 \text{ zł za m}^2, \\ \Delta C &= C_{\max} - C_{\min} = 698,22 \text{ zł za m}^2.\end{aligned}$$

### 9.2. Określenie cech rynkowych i ich wag

Na podstawie analizy rynku lokalnego stwierdzono, że na ceny transakcyjne i w efekcie wartość rynkową wpływają w decydującym stopniu cechy, które opisano w tabeli nr 2.



Tabela 2. Cechy wpływające na wartość nieruchomości i ich ocena.

LP	CECHY RYNKOWE	OCENA
1	Lokalizacja ogólna	<b>Bardzo dobra</b> – w małej odległości od najbliższego miasta, centrum miasta, od centrum osiedla
		<b>Dobra</b> – w średnim oddaleniu od najbliższego miasta, od centrum miasta od centrum osiedla
		<b>Przeciętna</b> – duże oddalenie od najbliższego miasta, od centrum miasta, od centrum osiedla
2	Lokalizacja szczególna	<b>Bardzo dobra</b> – bliskość głównych komunikacyjnych
		<b>Dobra</b> – oddalenie od głównych ciągów komunikacyjnych
		<b>Przeciętna</b> – duże głównych ciągów komunikacyjnych
3	Funkcjonalność i stopień wyposażenia wnętrza	<b>Bardzo dobra</b> – bardzo dobra funkcjonalność, wysoki standard wyposażenia wnętrza
		<b>Dobra</b> – dobra funkcjonalność, średni standard wyposażenia wnętrza
		<b>Przeciętny</b> – przeciętna funkcjonalność przeciętny standard wyposażenia wnętrza
4	Powierzchnia użytkowa	<b>Mała</b> – do 500 m <sup>2</sup>
		<b>Średnia</b> – od 500 do 600 m <sup>2</sup> .
		<b>Duża</b> – powyżej 600 m <sup>2</sup> .
5	Stan techniczny budynku	<b>Bardzo dobry</b> – podstawowe elementy budynku w bardzo dobrym stanie technicznym, architektura nowoczesna
		<b>Dobry</b> – podstawowe elementy budynku w dobrym stanie technicznym,
		<b>Przeciętny</b> – podstawowe elementy budynku w dobrym stanie technicznym, architektura nienowoczesna

W związku z brakiem wystarczającej liczby transakcji do określenia analitycznego wag przypadających na każdą cechę, wagi cech rynkowych ustalono na podstawie badań-observacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe wagi wyznaczono na podstawie danych uzyskanych z własnych badań preferencji konsumenckich. Wyniki przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela 3. Wagi przypisane cechom.

LP	CECHA RYNKOWA	WAGA CECHY
1	Lokalizacja ogólna	25%
2	Lokalizacja szczególna	20%
3	Funkcjonalność i stopień wyposażenia wnętrza	20%
4	Powierzchnia użytkowa budynku	25%
5	Stan techniczny budynku	10%

### 9.3 Wybór nieruchomości porównawczych

Wybrano trzy nieruchomości do porównań. W tabeli nr 5 przedstawiono dane dotyczące nieruchomości przyjętych do porównania.



Tabela 4. Charakterystyka nieruchomości porównawczych.

Lp.	Rodzaj Cechy	Nieruchomości porównawcze		
		3	4	5
1	Położenie	Polanów	Karnice	Pilchowo
2	Data transakcji	09.2015 r.	08.2014 r.	01.2014 r.
3	Powierzchnia użytkowa budynku	350,60 m <sup>2</sup>	482,00 m <sup>2</sup>	742,00 m <sup>2</sup>
4	Cena za m <sup>2</sup> pow. użytkowej budynku	674,33 zł	711,62 zł	943,40 zł

W tabeli nr 5 przedstawiono zestawienie nieruchomości porównawczych z nieruchomością szacowaną wraz z przypisaniem wag do poszczególnych cech i przypadających na daną cechę wartości kwotowych.

Tabela 5. Zestawienie cech nieruchomości porównawczych, wag i wartości kwotowych cech.

L.p.	Rodzaj cechy	Zakres wpływu na cenę [%]	Zakres kwotowy wpływu na cenę [zł]	Nieruchomość szacowana X	Nieruchomość porównawcza 3	Nieruchomość porównawcza 4	Nieruchomość porównawcza 5
1	Lokalizacja ogólna	25	174,56	dobra	przeciętna	przeciętna	b. dobra
2	Lokalizacja szczególna	20	139,64	przeciętna	przeciętna	przeciętna	dobra
3	Funkcjonalność i standard wykończenia	20	139,64	b. dobry	przeciętny	przeciętny	b. dobry
4	Powierzchnia użytkowa budynku	25	174,56	duża	mała	mała	duża
5	Stan techniczny budynku	10	69,82	b. dobry	przeciętny	b. dobry	b. dobry
<b>SUMA</b>		<b>100</b>	<b>698,22</b>				

#### 9.4 Określenie cech rynkowych i ich wartości

Procedurę porównania parami przeprowadzono w odniesieniu do każdej z zestawionych par porównawczych, gdzie zgodnie z wcześniej przyjętymi założeniami przez X oznaczono nieruchomość wycenianą, natomiast cyframi 3, 4, 5 – odpowiednie nieruchomości porównawcze.



### **Tabela porównawcza X – 3**

Tabela 6. Porównanie nieruchomości szacowanej z nieruchomością porównawczą nr 3.

L.p.	Rodzaj cechy	Zakres wpływu na cenę [%]	Zakres kwotowy wpływu na cenę [zł]	Nieruchomość szacowana X	Nieruchomość porównawcza 3	Poprawka [zł]
1	Lokalizacja ogólna	25	174,56	dobra	przeciętna	+87,28
2	Lokalizacja szczegółna	20	139,64	przeciętna	przeciętna	0,00
3	Standard wykończenia wnętrza	20	139,64	b. dobry	przeciętny	+139,64
4	Powierzchnia użytkowa budynku	25	174,56	duża	mała	-174,56
5	Stan techniczny budynku	10	69,82	b. dobry	przeciętny	+69,82
<b>SUMA</b>						<b>+122,18</b>

Cena rynkowa nieruchomości porównawczej 3 wynosi 674,33 [zł/m<sup>2</sup>].

Wartość nieruchomości X w porównaniu z nieruchomością porównawczą 3 wynosi:

$$W_{X3} = 674,33 + 122,18 = 796,51 \text{ [zł / m}^2\text{]}$$

### **Tabela porównawcza X – 4**

Tabela 7. Porównanie nieruchomości szacowanej z nieruchomością porównawczą nr 4.

L.p.	Rodzaj cechy	Zakres wpływu na cenę [%]	Zakres kwotowy wpływu na cenę [zł]	Nieruchomość szacowana X	Nieruchomość porównawcza 4	Poprawka [zł]
1	Lokalizacja ogólna	25	174,56	dobra	przeciętna	+87,28
2	Lokalizacja szczegółna	20	139,64	przeciętna	przeciętna	0,00
3	Standard wykończenia wnętrza	20	139,64	b. dobry	przeciętny	+139,64
4	Powierzchnia użytkowa budynku	25	174,56	duża	mała	-174,56
5	Stan techniczny budynku	10	69,82	b. dobry	b. dobry	0,00
<b>SUMA</b>						<b>+52,98</b>



Cena rynkowa nieruchomości porównawczej 4 wynosi 711,62 [zł/m<sup>2</sup>].  
Wartość nieruchomości X w porównaniu z nieruchomością porównawczą 4 wynosi:  
 $W_{X4} = 711,62 + 52,98 = 763,98$  [zł/m<sup>2</sup>]

### **Tabela porównawcza X – 5**

Tabela 8. Porównanie nieruchomości szacowanej z nieruchomością porównawczą nr 5.

L.p.	Rodzaj cechy	Zakres wpływu na cenę [%]	Zakres kwotowy wpływu na cenę [zł]	Nieruchomość szacowana X	Nieruchomość porównawcza 5	Poprawka [zł]
1	Lokalizacja ogólna	25	174,56	dobra	b. dobra	-87,28
2	Lokalizacja szczególna	20	139,64	przeciętna	dobra	-69,62
3	Standard wykończenia wnętrza	20	139,64	b. dobry	b. dobry	0,00
4	Powierzchnia użytkowa budynku	25	174,56	duża	duża	0,00
5	Stan techniczny budynku	10	69,82	b. dobry	b. dobry	0,00
<b>SUMA</b>						<b>-157,30</b>

Cena rynkowa nieruchomości porównawczej 5 wynosi 943,40 [zł/m<sup>2</sup>].  
Wartość nieruchomości X w porównaniu z nieruchomością porównawczą 6 wynosi:  
 $W_{X5} = 943,40 - 157,30 = 786,30$  [zł / m<sup>2</sup>]

#### **9.5 Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej**

Celem ustalenia wartości rynkowej wycenianego prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej obliczono średnią arytmetyczną z otrzymanych drogą porównań wartości:

para X – 3: 796,51 [zł / m<sup>2</sup>]  
para X – 4: 763,98 [zł / m<sup>2</sup>]  
para X – 5: 786,30 [zł / m<sup>2</sup>]

zatem wartość średnia wynosi:

$$W = 1/3 \times (796,51 + 763,98 + 786,30) = 782,26 \text{ [zł / m}^2\text{]}$$

Wartość rynkowa wycenianego prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:

$$W = 726,10 \text{ [m}^2\text{]} \times 782,26 \text{ [zł / m}^2\text{]} = 568001,41 \text{ zł}$$





przyjęto:

**W = 568 000 zł**

Słownie złotych: pięćset sześćdziesiąt osiem tysięcy.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Głazów 27A wynosi: 568 000,00 zł.

## **10. Określenie wartości nieruchomości przypadającego osobie upadłej**

### **10.1 Założenia określenia wartości**

Zgodnie z art. 231 § 1 kodeksu cywilnego, samoistny posiadacz gruntu, który w dobrej wierze wznosił budynek lub inne urządzenie o wartości przekraczającej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. W przypadku przedmiotowych nieruchomości właścicielem gruntu są osoby będące we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. W związku z powyższym przyjęty sposób wyceny majątku uznano za właściwy i nie naruszający praw wierzycieli.

Część majątku przypadająca osobie upadłej składa się z wartości nieruchomości, z wyłączeniem połowy wartości gruntu, na którym posadowione są części składowe gruntu.

### **10.2 Określenie wartości gruntu**

#### **10.2.1 Analiza rynku**

W związku z celem wyceny analizie poddano transakcje gruntami o przeznaczeniu pod ogólne przedsięwzięcia budowlane komercyjne w miejscowościach wiejskich woj. zachodniopomorskiego.

Na analizowanym rynku znaleziono kilkanaście transakcji gruntami pod ogólne przedsięwzięcia budowlane komercyjne o stosunkowo dużych obszarach i położonych w miejscowościach wiejskich woj. zachodniopomorskiego. Zaobserwowano w większości podaż działek gruntu o powierzchniach od 3000 m<sup>2</sup> do 6000 m<sup>2</sup>. Spośród transakcji wybrano dwadzieścia jako najbardziej wiarygodne i spełniające warunek nieruchomości podobnych zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odrzucono transakcje najbardziej skrajne cenowo i budzące wątpliwości pod względem cech, jakie powinna spełniać transakcja rynkowa.

Tabela nr 9 przedstawia nieruchomości podobne do wycenianej działki gruntu.

Tabela 9. Zestawienie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

Lp	Położenie	Data transakcji	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Cena transakcyjna	Cena w zł za m <sup>2</sup> w dniu transakcji
1	Zgoda	2016-04-29	3001	20000	6,66
2	Zgoda	2016-04-25	3003	15000	5,00
3	Barlinek	2015-11-25	3421	17220	5,03



4	Ławy	2015-10-02	3421	20000	5,85
5	Krężelin	2015-09-03	3500	27280	7,79
6	Dolice	2014-12-16	3700	30250	8,18
7	Parlino	2015-04-24	3967	30000	7,56
8	Rekowo	2015-05-12	4200	32000	7,62
9	Dargomyśl	2015-04-28	4200	32520	7,74
10	Dolice	2016-02-12	4400	18000	4,09
11	Krzyńka	2015-06-24	5000	25000	5,00
12	Renice	2014-11-26	5300	39400	7,43
13	Dobrzany 3	2016-04-29	6005	25000	4,16
14	Smogolice	2015-10-22	6149	50000	8,13
15	Głazów	2016-03-24	6200	25000	4,03
16	Wierzbica	2014-12-29	6245	30000	4,80
17	Żukowo	2014-12-19	7017	30000	4,28
18	Barlinek	2015-02-27	8577	70000	8,16
19	Krzyńka	2016-03-29	8941	35764	4,00
20	Dębno	2014-12-11	9195	60000	6,53

Ceny osiągnęte za tego typu działki gruntu kształtowały się w przedziale od 4,00 zł za m<sup>2</sup> do 8,18 zł za m<sup>2</sup> powierzchni działki gruntu. Średnia cena wyniosła 6,10 zł/m<sup>2</sup> powierzchni działki gruntu.

Cechy rynkowe mające wpływ na poziom cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ustalono na podstawie informacji własnych, analizy transakcji sprzedaży oraz preferencji potencjalnych nabywców. Ceny takich nieruchomości uzależnione są następujących cech rynkowych:

- lokalizacja
- uzbrojenie
- powierzchnia
- utrudnienia w wykorzystaniu
- dojazd do nieruchomości

Ze względu na stabilizację cen na rynku lokalnym nie zastosowano aktualizacji cen poprzez zastosowanie współczynnika trendu czasowego.

#### 10.2.1 Określenie trendu czasowego

Biorąc pod uwagę brak możliwości wyznaczenia par nieruchomości o takim samym stanie oraz braku transakcji o odpowiednim odstępie czasowym, które to umożliwiłyby obliczenie analityczne wskaźnika trendu czasowego, przy określeniu wskaźnika przyjęto ogólne uwarunkowania rynkowe, jak również warunki panujące na rynku lokalnym.

W związku z jakością zgromadzonych danych jak również analizą rynku lokalnego ustalono, że w badanym okresie ceny za nieruchomości podobne do wycenianej wykazywały stabilizację. W wyniku przeprowadzonej analizy trend czasowy dla rynku lokalnego dla nieruchomości podobnych określono na 0% miesięcznie.



$$C_{\min} = 4,00 \text{ zł za m}^2$$

$$C_{\max} = 8,18 \text{ zł za m}^2$$

$$C_{\text{sr}} = 6,10 \text{ zł za m}^2.$$

### 10.2.2 Określenie cech i wag rynkowych

Na podstawie analizy rynku lokalnego stwierdzono, że na ceny transakcyjne i w efekcie na wartość rynkową wpływają w decydującym stopniu atrybuty, które przedstawiono poniżej.

1. Lokalizacja (bardzo dobra, dobra, przeciętna),
2. Uzbrojenie (pełne, niepełne, brak),
3. Powierzchnia działki gruntu (mała, średnia, duża),
4. Utrudnienia w wykorzystaniu działki gruntu (średnie, małe, bez utrudnień),
5. Droga dojazdowa (zła, dobra, bardzo dobra).

W związku z brakiem wystarczającej liczby transakcji do określenia analitycznego wag przypadających na każdą cechę, wagi cech rynkowych ustalono na podstawie badań-obszerności preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe wagi wyznaczono na podstawie danych uzyskanych z własnych badań preferencji konsumenckich. Wyniki przedstawiono w tabeli nr 10.

Tabela 10. Wagi przypisane cechom.

Lp.	CECHA RYNKOWA	WAGA CECHY
1	Lokalizacja	30%
2	Uzbrojenie	25%
3	Powierzchnia	20%
4	Utrudnienia	15%
5	Droga dojazdowa	10%

### 10.2.3 Określenie cech nieruchomości o $C_{\min}$ i $C_{\max}$ i wycenianej.

Nieruchomość o cenie minimalnej posiada przeciętną lokalizację, brak uzbrojenia, dużą powierzchnię, średnie utrudnienia w wykorzystaniu działki gruntu i złą drogę dojazdową

Nieruchomość o cenie maksymalnej posiada bardzo dobrą lokalizację pełne uzbrojenie, małą powierzchnię, brak utrudnień w wykorzystaniu działki gruntu i bardzo dobrą drogę dojazdową.

W tabeli nr 11 przedstawiono cechy rynkowe przypisane do nieruchomości: o cenie najniższej, o cenie najwyższej i szacowanej nieruchomości.

Tabela 11. Cechy nieruchomości  $C_{\min}$ ,  $C_{\max}$  i szacowanej nieruchomości.

Lp.	Nazwa cechy	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej	Szacowana nieruchomość
1	Lokalizacja	przeciętna	bardzo dobra	dobra
2	Uzbrojenie	brak	pełne	niepełne



3	Powierzchnia	duża	mała	duża
4	Utrudnienia	średnie	brak	brak
5	Droga dojazdowa	zła	bardzo dobra	bardzo dobra

#### 10.2.4 Określenie współczynników korygujących i wartości gruntu

Określając wartość posłużono się następującym wzorem:

$$W_g = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n \cdot U_i \cdot P \text{ gdzie:}$$

$W_g$  – wartość działki gruntu,

$C_{sr}$  – cena średnia 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki gruntu,

$U_i$  - współczynniki korygujące odpowiadające i-tej cesze,

$n$  – liczba cech rynkowych

$P$  – powierzchnia szacowanej działki.

Przyjęto że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w następującym przedziale:

$$\frac{C_{\min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n \cdot U_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{sr}}$$

$$C_{\min} = 4,00 \text{ zł za m}^2$$

$$C_{\max} = 8,18 \text{ zł za m}^2$$

$$C_{sr} = 6,10 \text{ zł za m}^2.$$

Zakres sum współczynników korygujących określono w następujący sposób:

$$\frac{C_{\min}}{C_{sr}} = 0,66, \quad \frac{C_{\max}}{C_{sr}} = 1,34$$

Obliczenie wartości poszczególnych współczynników korygujących zestawiono dla szacowanej działki gruntu w tabeli nr 5.

Tabela 12. Wartości współczynników dla nieruchomości o  $C_{\min}$ ,  $C_{\max}$  i szacowanej nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy ΔC (%)	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników $U_i$
			$C_{\min}$	$C_{\max}$	
1	Lokalizacja	35	0,231	0,469	0,35
2	Uzbrojenie	20	0,132	0,268	0,2
3	Powierzchnia	20	0,132	0,268	0,132



4	Utrudnienia	15	0,099	0,201	0,201
5	Droga dojazdowa	10	0,066	0,134	0,134
		100	0,66	1,34	1,017

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu obliczono jako korektę ceny średniej zgodnie z poniższym wzorem:

$$W = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n \cdot U_i = 6,10 \cdot 1,017 = 6,20 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa wycenianego prawa własności działki gruntu wycenionego w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej wynosi:

$$W = 8724 [\text{m}^2] \times 6,20 [\text{zł} / \text{m}^2] = 54088,80 \text{ zł} \approx 54000,00 \text{ zł}$$

### 10.3 Określenie wartości rynkowej nieruchomości w części przypadającej osobie upadłej

Zgodnie z założeniami opisanymi w pkt 10.1 wartość gruntu nie będąca własnością osoby upadłej wynosi:

$$54000,00 \text{ zł} \times 0,5 = 27000,00 \text{ zł}$$

Stąd wartość majątku przypadająca osobie upadłej wynosi:

$$W = 568000,00 \text{ zł} - 27000,00 \text{ zł} = 541000,00 \text{ zł}$$

Wartość skorygowano współczynnikiem korygującym w wysokości 0,95 w związku z faktem iż sprzedaż nie obejmuje całej nieruchomości, tylko jej części.

$$W = 541000,00 \text{ zł} \times 0,95 = 513950,00 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$W_m = 514\ 000 \text{ zł}$$

Słownie złotych: pięćset czternaście tysięcy.

Wartość rynkowa majątku przypadającego osobie upadłej wynosi: 514000,00 zł.



## 10. Wnioski końcowe

W procesie wyceny określono wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku stanowiącego część składową nieruchomości, która wynosi 726,10 zł/m<sup>2</sup>.

Tak określona wartość mieści się w przedziale cen (508,61– 1206,83 zł/m<sup>2</sup>) uzyskiwanych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków stanowiących część składowe nieruchomości podobnych.

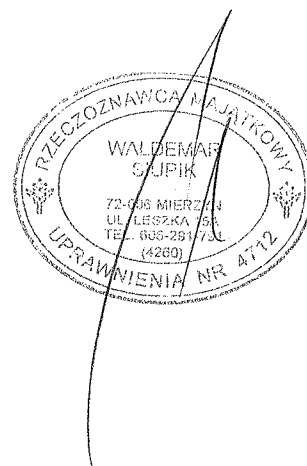
Średnia cena wynosi 780,23 zł/m<sup>2</sup>, a otrzymana wartość 1 m<sup>2</sup> znajduje się w przedziale cen pomiędzy ceną średnią, a minimalną na co wpływ miały cechy szacowanej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

## 11. Klauzule i zastrzeżenia

1. Operat szacunkowy został wykonany zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny i Notami Interpretacyjnymi PFSRM.
2. Operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim treści i formy publikacji.
3. Operat nie może być wykorzystywany do celów innych, niż określone w operacie.
4. Oględziny i ocena stanu techniczno-użytkowego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
5. Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników mających wpływ na wartość.
6. Szacowana wartość nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z transakcją podatków i opłat, nie zawiera również podatku VAT.

## 12. Wykaz załączników

1. Protokół z badania księgi wieczystej.
2. Wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków.
3. Mapa ewidencyjna.
4. Pozwolenie na użytkowanie.
5. Lokalizacja nieruchomości.
6. Dokumentacja fotograficzna.



Załącznik nr 1

## PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

### WYPIS Z DOKUMENTU

w trybie art. 155 ust.2 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. poz. 782 z 2015 r.,  
tekst jednolity z późn. zmianami)

Dla nieruchomości urządzona została księga wieczysta nr SZ1M/00040587/7  
prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Myśliborzu.

**Dział I-O** (oznaczenie nieruchomości) – działka ewidencyjna nr 72, obręb  
ewidencyjny Głazów, nieruchomość rolna niezabudowana; obszar 0,8724 ha.

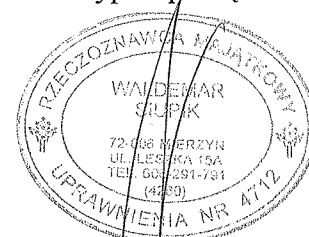
**Dział I-Sp** (spis praw) – bez wpisów.

**Dział II** (właściciel) – Agnieszka Joanna Rychlińska oraz Zbigniew Ryszard  
Rychliński na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

**Dział III** (ciężary i ograniczenia) – ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z  
nieruchomości.

**Dział IV** (hipoteki) – hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 1500000,00  
zł na rzecz Gospodarczy Bank Spółdzielczy Barlinek Oddział w Myśliborzu;  
hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 600000,00 zł na rzecz  
Gospodarczy Bank Spółdzielczy Barlinek Oddział w Myśliborzu, hipoteka  
umowna łączna kaucyjna do kwoty 280000,00 zł na rzecz Gospodarczy Bank  
Spółdzielczy Barlinek Oddział w Myśliborzu, hipoteka umowna łączna zwykła  
w kwocie 840000,00 zł na rzecz Gospodarczy Bank Spółdzielczy Barlinek  
Oddział w Myśliborzu; hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 336000,00  
zł na rzecz Gospodarczy Bank Spółdzielczy Barlinek Oddział w Myśliborzu;  
hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 1644755,00 zł na rzecz  
Gospodarczy Bank Spółdzielczy Barlinek Oddział w Myśliborzu; hipoteka  
umowna łączna w kwocie 1800000,00 zł na rzecz Gospodarczy Bank  
Spółdzielczy Barlinek Oddział w Myśliborzu, hipoteka umowna łączna w  
kwocie 300000,00 zł na rzecz Gospodarczy Bank Spółdzielczy Barlinek  
Oddział w Myśliborzu; hipoteka umowna w kwocie 210000,00 zł na rzecz  
Gospodarczy Bank Spółdzielczy Barlinek Oddział w Myśliborzu.

Wypis sporządził:



Mierzyn, dnia 28.10.2016 r.



WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I KARTOTEKI BUDYNKÓW

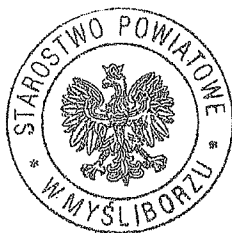
<b>STAROSTA MYŚLIBORSKI</b> ul. Spokojna 13 74-300 MYŚLIBÓRZ		Województwo: zachodniopomorskie Powiat: myśliborski Jednostka ewidencyjna: Myślibórz - obszar wiejski Obręb ewidencyjny: 0013, GŁAZÓW Miejscowość: GŁAZÓW					
GKN.6621.1338.2016.KPG							
<b>Uproszczony wypis z rejestru gruntów</b> według stanu na dzień: 2016-10-17 09:29:18							
Jednostka rejestrowa gruntów: 321004_5.0013.G256							
<b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b>							
UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.1					
MAŁŻEŃSTWO: RYCHLIŃSKI ZBIGNIEW RYSZARD rodzice: RYSZARD, JANINA PESEL: 70081009818 Zam. SZCZECIN BANDURSKIEGO 86 m.14 RYCHLIŃSKA AGNIESZKA JOANNA rodzice: ZBIGNIEW, HENRYKA PESEL: 74010803803 Zam. SZCZECIN BANDURSKIEGO 86 m.14							
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>							
Ark. mapy	Numer działki ewiden- cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie dokumentu
					użytku [ha]	działki [ha]	
1	72	27A	Grunty orne Grunty orne Grunty rolne zabudowane Grunty rolne zabudowane Grunty rolne zabudowane	RIVa RIIIB Br-RIVb Br-RIVa Br-RV	0.4304 0.1255 0.1227 0.1052 0.0886	0.8724	SZ1M/00040587/7
Id dz.: 321004_5.0013.72				Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.8724			

W dniu: 2016-10-17

dokument sporządzony przez: Katarzyna Poźniak-Gradowska

Myślibórz, dnia: 2016-10-17

INSPEKTOR  
w Wydziale Geodezji, Katastru  
i Gospodarki Nieruchomościami  
*(podpis)*  
mgr inż. Katarzyna Poźniak-Gradowska



z up. Starosty  
mgr inż. Katarzyna Poźniak-Gradowska  
Inspektor w Wydziale Geodezji, Katastru  
i Gospodarki Nieruchomościami

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

podlega/zwrócić z opłaty skarbowej  
z tytułu...  
y z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie  
owej ( Dz. U. z 2013 r. poz. 1202 ze zm. )  
2015 703  
.....  
Imię, nazwisko, stanowisko służbowe





<b>STAROSTA MYŚLIBORSKI</b> ul. Spokojna 13 74-300 MYŚLIBÓRZ			Województwo: zachodniopomorskie Powiat: myśliborski Jednostka ewidencyjna: Myślibórz - obszar wiejski Obręb ewidencyjny: 0013, GŁAZÓW Miejscowość: GŁAZÓW					
GKN.6621.1338.2016.KPG								
<b>WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW</b>								
według stanu na dzień: 2016-10-17 09:29:39								
Pozycja kartoteki budynków: 321004_5.0013.G256								
<b>BUDYNKI:</b>								
Lp.	Identyfikator	Identyfikatory działek na których położony jest budynek		Adres budynku				
1.	321004_5.0013.72.1_BUD	321004_5.0013.72						
Status	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje			
wybudowany	budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)	budynki gospodarstw rolnych (1271)						
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Liczba lokali ujawnionych	Numer rejestru zabytków	Wartość
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]			
757			0.00			0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Materiał ścian zewnętrznych	Liczba kondygnacji	
						drewno	1	1
ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W KARTOTECE: 1								

W dniu: 2016-10-17

dokument sporządzony przez: Katarzyna Poźniak-Gradowska

Myślibórz, dnia: 2016-10-17

INSPEKTOR  
 w Wydziale Geodezji, Katastru  
 i Gospodarki Nieruchomościami  
 mgr inż. Katarzyna Poźniak-Gradowska



z up. Starosty  
 mgr inż. Katarzyna Poźniak-Gradowska  
 Inspektor w Wydziale Geodezji, Katastru  
 i Gospodarki Nieruchomościami

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

odległa zwolnienie z opłaty skarbowej  
 w sprawie...  
 / z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie  
 wej ( Dz. U. z 2012 r. poz. 1287 ze zm. )  
 2015 705

.....  
 imię, nazwisko, stanowisko służbowe



## MAPA EWIDENCYJNA

Województwo: Zachodniopomorskie

Powiat: Myślibórz

Jednostka ewidencyjna: Gmina Myślibórz

Obręb ewidencyjny: Obręb Głazów

Oznaczenie organu  
STAROSTA POWIATOWE  
w MYŚLIBORZU  
ul. Ks. Michała Sopoćki 2  
Znak: 74-300 Myślibórz  
tel. 95 747 20 21, fax 95 747 31 53

### Wyrys z mapy ewidencyjnej

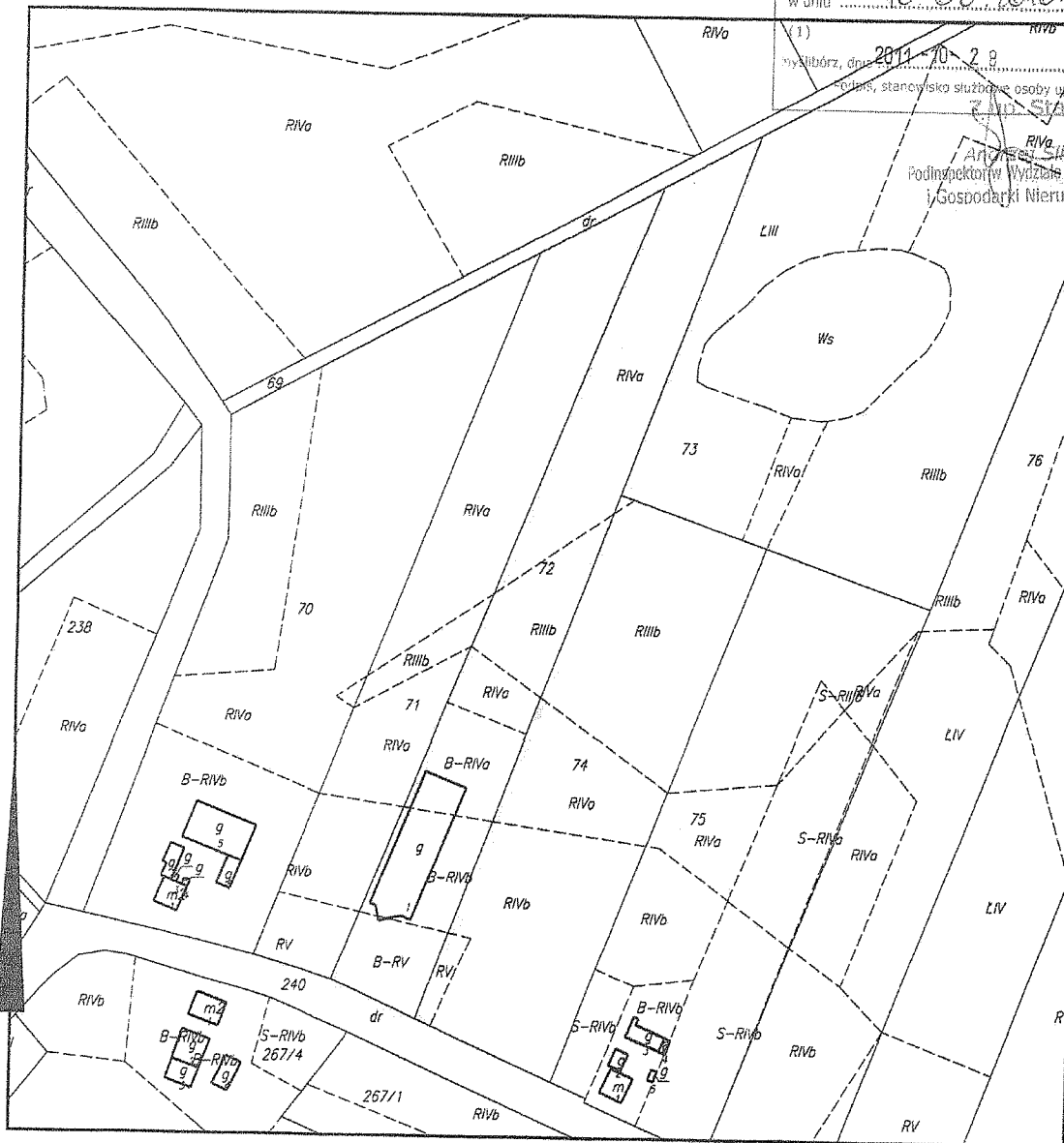
Skala 1:2 000

STAROSTA MYŚLIBORSKI  
Wydział Geodezji, Katastru i  
Gospodarki Nieruchomościami

Poświadczam zgodność niniejszego dokumentu  
z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu  
geodezyjnego i kartograficznego Starosty Powiatowego  
w dniu 10.08.2010r.

(1)  
Myślibórz, dnia 2011-10-29  
Podpis, stancjisko służbowe osoby upoważnionej )  
Z. M. STAROSTY

Andrzej Siliński  
Podinspektor w Wydziale Geodezji, Katastru  
i Gospodarki Nieruchomości



POWIAT MYŚLIBORSKI  
SYSTEM INFORMATYCZNY GEO-INFO V INTEGRA  
NR EWID. SYSTEMU ZWINGIK  
7611-12/2009

Adnotacje

Wykonał Dorota Brzostowska

INSPEKTOR

ETWO POW.



## POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE

**Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
w Myśliborzu  
ul. Północna 15**

Myślibórz, 17.09.2010r.

NB.MJ.7114-58/10

### DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami), oraz art. 104 z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz. 1071 z późniejszymi zmianami),

**po rozpatrzeniu wniosku:** PHU „RETRO” Agnieszka Rychlińska,

**w sprawie:** udzielenia pozwolenia na użytkowanie budynku magazynowo-przetwórczego z częścią socjalno-biurową „Zakładu Przetwórstwa Warzywnego”, wraz z infrastrukturą techniczną, w skład której wchodzi: przydomowa oczyszczalnia ścieków wraz z zewnętrzną instalacją kanalizacji sanitarnej, WLZ energetycznego wraz z instalacją energetyczną agregatu prądowórczego, zbiornika ścieków technologicznych, zewnętrznej instalacji wodociągowej oraz budowę nawierzchni utwardzonych – parkingów, placu, drogi wewnętrznej, zjazdu na działkę z drogi powiatowej i ogrodzenia, na działkach o numerze ewidencyjnym gruntu 71, 72, 73 i 240 obręb Głazów, gmina Myślibórz,

*u d z i e l a m d l a*  
**PHU „RETRO” Agnieszka Rychlińska,  
Głazów 27a, 74-300 Myślibórz,**

**pozwolenie na użytkowanie** budynku magazynowo-przetwórczego z częścią socjalno-biurową „Zakładu Przetwórstwa Warzywnego”, wraz z infrastrukturą techniczną w skład której wchodzi: przydomowa oczyszczalnia ścieków wraz z zewnętrzną instalacją kanalizacji sanitarnej, WLZ energetycznego wraz z instalacją energetyczną agregatu prądowórczego, zbiornika ścieków technologicznych, zewnętrznej instalacji wodociągowej oraz budowę nawierzchni utwardzonych – parkingów, placu, drogi wewnętrznej, zjazdu na działkę z drogi powiatowej i ogrodzenia.

kategoria obiektu: XVIII – budynek produkcyjno-magazynowy z częścią biurową,  
kategoria obiektu: VIII – inne budowle (przydomowa oczyszczalnia ścieków, zbiornik ścieków technologicznych),  
kategoria obiektu: XXI – parking,  
kategoria obiektu: IV - zjazd na działkę.

Z uwagi na ważny interes strony, na podstawie art. 108 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

### UZASADNIENIE

W dniu 14.09.2010r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wpłynął wniosek Inwestora o pozwolenie na użytkowanie budynku magazynowo-przetwórczego z częścią socjalno-biurową „Zakładu Przetwórstwa Warzywnego”, wraz z infrastrukturą



## LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

