

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Wioletta Magdziarz Pawełek

ul. Rzeszowska 77/40 ■ 39-200 Dębica

Operat szacunkowy



POŁOŻENIE	Rzeszów, ul. Dębicka
ZLECENIODAWCA	Syndyk Masy Upadłości Karol Schmidt
DATA	04.03.2024 r.
SPORZĄDZIŁ	Wioletta Magdziarz-Pawełek

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNE ORAZ PRAWNE I ZAKRES WYCENY	3
1.1. Podstawa formalna	3
1.2. Przedmiot i zakres wyceny	3
1.3. Cel wyceny	3
1.4. Podstawy prawne wyceny	3
1.5. Źródła informacji i wykorzystane materiały	4
1.6. Materiały pomocnicze	5
1.7. Określenie istotnych dat dla wyceny	5
2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
2.1. Stan prawny nieruchomości	5
2.2. Przeznaczenie nieruchomości	6
2.3. Lokalizacja i otoczenie	6
3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	7
4. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	10
5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	11
5.1. Opis zastosowanego podejścia i metody wyceny	11
5.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości działki 1336/2	12
5.3. Określenie ceny nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży	16
6. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	17
7. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	18

1. PODSTAWY FORMALNE ORAZ PRAWNE I ZAKRES WYCENY

1.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie z dnia 14.02.2024 r. Zleceniodawcą wyceny jest Syndyk Masy Upadłości Karol Schmidt.

1.2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa:

- działka numer ewidencyjny 1336/2 o powierzchni 9778m² niezabudowana położona w Rzeszowie / obr 222 Przybyszówka II / przy ul. Dębickiej.

Dla nieruchomości prowadzona jest KW NR RZ1Z/00045008/9.

Zakres wyceny obejmuje w/w prawo do nieruchomości.

1.3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/3 części w/w nieruchomościach stanowiącej własność Marcina Nazimka do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

1.4. Podstawy prawne wyceny

1.Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 (Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93), Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890, 1933.

2.Ustawa Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 roku (Dz. U. 1964 Nr 43 poz. 296) Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860, 2760.

3. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741) Dz. U. z 2023 poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029..

4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości Dz.U. 2023 poz 1832.

5. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych przyjęte przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
6. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., Dz.U. 2003 Nr 80 poz. 717, Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739.
7. Ustawa prawo upadłościowe z dnia 28-02-2003r Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535, Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860.

1.5. Źródła informacji i wykorzystane materiały

(1) Źródła informacji

1. Urząd Miasta w Rzeszowie – dane zawarte w aktach notarialnych, dotyczące transakcji nieruchomościami porównywalnymi.
2. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszów wraz z uchwalonym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
3. Dane uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w Rzeszowie – przegląd ofert.

(2) Literatura fachowa

1. Wycena nieruchomości – Zasady i procedury – R. Cymerman i A. Hopper – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2005
2. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – M. Prystupa – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2003 rok.
3. Wycena nieruchomości – Z. J. Boczek – Currenda Sp. Z.o.o., Sopot 2001 rok.
4. Wycena mienia – M. Prystupa – Centrum Informacji Menadżera, Warszawa 2000 rok.
5. Nieruchomość a rynek – E. Kucharska- Stasiak – Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000 rok.
6. Operat szacunkowy w praktyce – Bogusław Wieczorek – Wydawnictwo REM, Łódź 2018 rok.

1.6. Materiały pomocnicze

- Wyniki oględzin
- Informacje i dokumenty udostępnione przez Zleceniodawcę
- Kopie map terenu
- Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Rzeszów, na temat przeznaczenia terenu w planie zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszów
- Wydruk KW
- Wypis z rejestru gruntów

1.7. Określenie istotnych dat dla wyceny

Data sporządzenia wyceny	04.03.2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	04.03.2024 r.
Ustalona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem	
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	22.02.2024 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	22.02.2024 r.

2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. Stan prawny nieruchomości

Nieruchomość podlegając wycenie położona jest w Rzeszowie przy ul. Dębickiej / obręb 222 – Rzeszów Przybyszówka II/ i ma uregulowany stan prawny w księdze wieczystej **RZ1Z/00045008/9**, która jest prowadzona przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie.

Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej **KW NR RZ1Z/00045008/9**, właścicielem gruntu obejmującego działki o numerze ewidencyjnym: **1336/2 i 1336/3** o łącznej powierzchni **1,0681 ha** jest **Stanisław Nazimek s. Eugeniusza i Józefy**

W dziale III wpisano: ostrzeżenie - ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym odnośnie prawa własności nieruchomości objętej tą księgą wieczystą, której obecnymi właścicielami stali się: Marta Nazimek, Sławomir Marek Nazimek oraz Marcin Wojciech Nazimek po 1/3 części w miejsce Stanisława Nowaka.

Dział IV wolny od wpisów.

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z KW Nr RZ1Z/00045008/9 z dnia 26.02.2024 r., którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

Według wypis z rejestru gruntów .

Nr Działki	Opis użytku	Powierzchnia użytku (ha)	Powierzchnia (ha)
1336/2	RIIIa	0,9778	0,9778

2.2. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z Art. 154. 2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Ze względu na brak ważności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszów do niniejszej wyceny działki 1336/2 przyjęto faktyczny sposób użytkowania nieruchomości .

Dodatkowe ustalenia :

Według „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszów”– działka 1336/2 częściowo znajduje się w obszarze mieszkalnym, a częściowo obszarach zieleni urządzonej .

2.3. Lokalizacja i otoczenie

Działka numer ewidencyjny 1336/2 o powierzchni 0,9778 ha położona jest w Rzeszowie przy ul. Dębickiej, obręb Przybyszówka II. Obręb Przybyszówka powstał z przyłączenia do miasta dawnej wsi Przybyszówka. Obręb położony jest na zachodnich krańcach miasta. Na Przybyszówce znajdują się następujące osiedla:

- os. Franciszka Kotuli
- os. Krakowska – Południe
- os. Przybyszówka

W dzielnicy dominuje zabudowa jednorodzinna. W części południowej powstało osiedle niewielkich bloków wielorodzinnych, któremu Rada Miasta nadała imię Franciszka Kotuli. Osiedle jest ciągle rozbudowywane. Zabudowa jednorodzinna ulokowana jest m.in. przy ul. Krakowskiej, Ustrzyckiej, Dębickiej, Mieleckiej. Natomiast zabudowa blokowa to ulice: Krośnieńska, Dukielska, Krynicka, Nowosądecka, Kościelna, Św. Jana z Dukli.

Działka numer ew 1336/2 o powierzchni 9778 m² niezabudowana, porośnięta trawą, w kształcie zbliżonym do prostokąta o szer ok 27m i dł ok 358m położona w II linii zabudowy, bez dostępu do drogi publicznej / brak ustanowionej służebności dojazdu/. Działka położona na wzniesieniu ze spadkiem terenu w kierunku północnym i południowym. Deniwelacja terenu wynosi ok 10m w kierunku południowym i ok 14m w kierunku północnym.

Najbliższe otoczenie stanowią grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, tereny rekreacyjne oraz tereny niezabudowane, a w odległości ok 43m znajduje się zabudowa szeregowa jednorodzinna.

Uzbrojenie terenu : energia elektryczna.



3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Okres monitorowania rynku: 2022 r. –2023 r.

Rynek nieruchomości: nieruchomości gruntowe niezabudowane

Obszar rynku: miasto Rzeszów

Rzeszów to największe miasto południowo-wschodniej Polski, stolica województwa podkarpackiego oraz centrum Rzeszowskiego Obszaru Metropolitalnego. Siedziba władz samorządowych i wojewódzkich, instytucji rządowych oraz sądowych. Stanowi centrum ekonomiczne, akademickie, kulturalne i rekreacyjne południowo-wschodniej Polski. Pełni funkcję ważnego ośrodka przemysłu lotniczego, informatycznego, chemicznego, handlowego, budowlanego i usługowego. Jest dynamicznie rozwijającym się miastem młodych i przedsiębiorczych ludzi.

Miasto Rzeszów jest bogate w liczne placówki kulturalne – kina, teatry, galerie sztuki i fotografii, domy kultury, muzea. W mieście i okolicy odbywają się imprezy kulturalne i sportowe, z których wiele ma charakter międzynarodowy. W Rzeszowie aktualnie mieszka 197 568 osób. Rzeszów podzielony jest na 33 osiedla, m.in. najstarsze Staromieście czy Śródmieście oraz niedawno powstałe Matysówka czy Pogwizdów Nowy. Osiedle to zazwyczaj mniejsza jednostka terytorialna niż dzielnica i składa się z budynków mieszkalnych, użyteczności publicznej i infrastruktury, takiej jak ulice, chodniki i tereny zielone. Osiedla są często nowo powstałymi, zamkniętymi enklawami mieszkalnymi, które są oddzielone od reszty miasta i mają własną infrastrukturę i usługi.

W Rzeszowie i najbliższych okolicach, na rynku nieruchomości domów jednorodzinnych, od kilku lat obserwuje się zmianę upodobań inwestorów oraz zwiększone zainteresowanie terenami niedawno przyłączonymi do miasta. W Rzeszowie ciężko szukać spójności w architekturze. Do takiej sytuacji doszło w wyniku prężnego i intensywnego rozwoju miasta. W dodatku liczba mieszkańców Rzeszowa stale rośnie, a zatem powstaje coraz więcej inwestycji deweloperskich. Na przestrzeni kilku ostatnich lat zabudowa Rzeszowa bardzo się zmieniła. Na dawnych pustych terenach pojawiły się bardzo wysokie budynki. Liczba sprzedanych mieszkań utrzymuje się na wysokim poziomie. Stale pojawiają się plany nowych inwestycji.

Transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jest na rynku duża ilość, można stwierdzić, że rynek ten jest dobrze rozwinięty. Przy analizowaniu transakcji sprzedaży, szczególnie zwrócono uwagę na postrzeganie konkretnych miejsc przez potencjalnych nabywców pod względem ich atrakcyjności tj.: odległość od obiektów

uciażliwych, ruchliwych ulic, jak też ze względu na możliwość dojazdu i uzbrojenia oraz zagospodarowania terenu. Z własnych analiz przeprowadzonych na podstawie transakcji sprzedaży na rynku podobnych nieruchomości z ostatnich dwóch lat wynika, że następuje stabilizacja cen nieruchomości podobnych. Podobne wyniki podają biura pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

Okres, w jakim dokonywano analizy obejmował ostatnie 24 miesiące, tj. mieścił się przedziale od 2022 roku do 2023 roku. W okresie funkcjonowania rynku i na analizowanym obszarze zanotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. W związku z tym ogólnie należy stwierdzić, iż zalicza się on do rynków dobrze rozwiniętych. Transakcje przeprowadzone na tym rynku dotyczą głównie działek gruntowych niezabudowanych. Z uwagi na charakter wyceny oraz rodzaj nieruchomości dokonano szczegółowej analizy transakcji dotyczących kupna – sprzedaży gruntów niezabudowanych położonych w obr. 222. W wyniku analizy można stwierdzić, że ceny gruntów niezabudowanych o dużych powierzchniach zawierały się najczęściej w przedziale od 115,45 zł do 224,46 zł za 1m². Jednocześnie wskazać należy, iż ceny osiągnęte za ww. nieruchomości uzależnione były przede wszystkim od lokalizacji, warunków dojazdu, uzbrojenia, stanu zagospodarowania działki, a także od powierzchni i kształtu gruntu.

Podobieństwo nieruchomości przyjętych do analiz rynkowych zostało sformułowane za pomocą atrybutów rynkowych, szczegółowo opisanych w poniższej tabeli.

Tabela 1. Atrybuty rynkowe

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Lokalizacja na terenie miasta, w strefie pośredniej wśród terenów zielonych, nieruchomość posiadająca bardzo dobrą komunikację z centrum miasta oraz bardzo dobry dostęp do obiektów handlowo – usługowych i użyteczności publicznej.
		Przeciętna	Lokalizacja na terenie miasta, przy głównych ulicach o wysokim natężeniu ruchu, nieruchomość posiadająca dobrą komunikację z centrum miasta oraz dobry dostęp do obiektów handlowo – usługowych i użyteczności publicznej.
		Niekorzystna	Lokalizacja na terenie miasta, w strefie peryferyjnej, nieruchomość posiadająca utrudniony dostęp z centrum miasta oraz obiektów handlowo – usługowych i użyteczności publicznej.
2.	Dostęp do drogi publicznej	Korzystny	Działka położona w I linii zabudowy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej
		Przeciętny	Działka z dostępem do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej poprzez drogę gruntową bądź ustanowioną służebność dojazdu

		Niekorzystny	Działka bez dostępu do drogi publicznej
3.	Powierzchnia i kształt działki	Mała	W granicach od 0,5 ha do 0,75ha
		Średnia	Powierzchnia od 0,75 ha do 1,0 ha
		Duża	Powierzchnia działki powyżej 1,0 ha,
4.	Uzbrojenie terenu	Bardzo dobre	3-4 media
		Dobre	2- media
		Przeciętne	1- media
		Niekorzystne	Brak uzbrojenia
5	Stan zagospodarowania działki	Korzystny	działka zagospodarowana na wysokim poziomie – wykonano podjazdy z kostki brukowej, urządzono ogród, oczka wodne, altany,
		Przeciętny	działka zagospodarowana na średnim poziomie – podjazdy utwardzone kamieniem, pojedyncze nasadzenia
		Niekorzystny	działka zagospodarowana na niskim poziomie- działka porośnięta trawą, brak podjazdów, ogrodzenia, brak nasadzeń

4. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Zgodnie ze zleceniem, wycena ma na celu określenie aktualnej wartości rynkowej udziału 1/3 części w nieruchomości stanowiącej własność Marcina Nazimka do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

Mając powyższe dane na uwadze oraz zgodnie z Art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Jednocześnie zgodnie z Art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.”

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości w naszym przypadku zgodnie z § 4. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu porównawczym do porównania przyjęto ceny nieruchomości, które uzyskane zostały za nie w transakcjach rynkowych.

Zgodnie ze zleceniem wycena nieruchomości ma na celu określenie wartości nieruchomości, jako całości czyli prawa własności gruntu wraz z infrastrukturą. Wycena nieruchomości oraz określona w jej rezultacie wartość rynkowa nieruchomości pełni funkcje doradcze, tzn. służy do określenia kwoty, którą zdaniem wykonawcy wyceny stanowi najbardziej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku.

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

5.1. Opis zastosowanego podejścia i metody wyceny

Podejście porównawcze polega na określeniu 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 różniące je i ustalonymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu. Zgodnie z § 4. Ust. 1. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, „Przy stosowaniu 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 ww. Rozporządzeniem oraz mając na uwadze specyfikę wycenianej nieruchomości do jej wyceny zastosowano metodę porównywania parami. Natomiast zgodnie z § 8. Ust. 1 ww. 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. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

a) Analiza danych i założenia przyjęte w wycenie

Stosując ww. metodę przyjęto następujące założenia:

1. Wartość szacowanej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną, które zostały zanotowane na rynku lokalnym w badanym okresie. Zgodnie jednak ze Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych „Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia”. W naszym przypadku ceny nieruchomości analizowano w okresie od 2022 roku do 2023 roku. Założenie to pozwoliło określić granice poprawek stosowanych w trakcie prowadzenia analizy porównawczej.
2. Przed przystąpieniem do analizy porównawczej uwzględnia się zmiany poziomu cen, występujące wskutek upływu czasu, na lokalnym rynku nieruchomości.
3. Analizę porównawczą prowadzimy w parach tj. pomiędzy nieruchomością wycenianą o znanych cechach, lecz nieznaną wartość, a nieruchomością o znanej cenie i znanych cechach. Gdy mamy kilka nieruchomości do porównań, tworzymy kilka par, w których każdorazowo występuje wyceniana nieruchomość. Ostateczną wartość wycenianej nieruchomości ustalamy, jako średnią ważoną z sumy wyników uzyskanych w poszczególnych parach.
4. Analizę porównawczą dotyczącą wielkości poprawek prowadzimy wyłącznie na zbiorze cech rynkowych, jakie występują na danym rynku lokalnym, i które decydują o wartości rynkowej nieruchomości.

5.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości działki 1336/2

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni powyżej 0,5 ha, jako obszar ciągły obejmujący teren miasta Rzeszów, ze szczególnym uwzględnieniem obrębu 222.

Dla ustalenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości zbadano obrót i ceny transakcyjne nieruchomości w okresie ostatnich 24 miesięcy.

W badanym okresie na wyznaczonym rynku lokalnym przeprowadzono kilka transakcji, w których przedmiotem sprzedaży były działki niezabudowane o powierzchni powyżej 0,5 ha. Cena najtańszej nieruchomości o podobnych parametrach i cechach, co nieruchomość wyceniana sprowadzona do wskaźnika 1m^2 powierzchni gruntu wynosiła $C_{\min} = 115,45 \text{ zł/m}^2$, a cena najdroższej $C_{\max} = 224,46 \text{ zł/m}^2$.

Zgodnie z założeniem pierwszym przyjęto, że wartość nieruchomości w odniesieniu do 1m^2 powierzchni działki znajdzie się w przedziale $[115,45 \text{ zł/m}^2; 224,46 \text{ zł/m}^2]$.

l.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji	Cena
1	Rzeszów, obr. 222	06-06-2022 rep. 4875/22	36...	2 1691 m ²	4 000 000 zł	184,41 zł/m ²
2	Rzeszów, obr. 222	19-05-2022 rep. 4583/22	12...	9623 m ²	2 160 000 zł	224,46 zł/m ²
3	Rzeszów, obr. 222	19-06-2023 rep. 4.../23	39...	9961 m ²	1 150 000 zł	115,45 zł/m ²
4	Rzeszów, obr. 222	10-05-2023 rep. 4.../23	59...	10463 m ²	2 000 000 zł	191,15 zł/m ²
5	Rzeszów, obr. 222	22-12-2022 rep. 5.../22	59...	11780 m ²	2 083 520 zł	176,87 zł/m ²

Cena maksymalna:

$$C_{\max} = 224,46 \text{ zł/m}^2$$

Cena minimalna:

$$C_{\min} = 115,45 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 109,01 \text{ zł/m}^2$$

a) Ustalenie cech porównawczych

W oparciu o art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalnego rynku i rodzaj wycenianych nieruchomości określono na podstawie analiz własnych oraz doświadczeń z innych rozwiniętych rynków zbiór cech rynkowych o charakterze lokalnym, mających wpływ na wartość rynkową.

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na ocenę, a więc ustalić wagę tych cech. Każda z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność. Stało się to podstawą dalszego, wewnętrznego podziału

odzwierciedlającego ocenę poszczególnych cech na rynku nieruchomości. Ze względu na różnice występujące pomiędzy poszczególnymi cechami nieruchomości porównawczych oraz nieruchomości wycenianej, jako parametr porównawczy przyjęto cenę 1m² powierzchni gruntu uzyskaną z podzielenia ceny transakcyjnej przez powierzchnię gruntu.

Tabela 2. Określenie cech rynkowych

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na cenę/ waga cechy.	Strefa, klasy
1	Lokalizacja ogólna	35%	Korzystna Przeciętna Niekorzystna
2	Dostęp do drogi	20%	Korzystny Przeciętny Niekorzystny
3	Powierzchnia i kształt	25%	Mała / od 0,5 do 0,75ha/ Średnia / od 0,75 do 1,0 ha/ Duża / pow 1,0ha/
4	Uzbrojenie	20%	Bardzo dobre Dobre Przeciętne Niekorzystne
Razem		100%	

b) Porównanie parami

Do wyceny nieruchomości metodą porównania parami, ze znanych transakcji, wybrano trzy nieruchomości gruntowe niezabudowane, sprzedane w okresie ostatnich 24 miesięcy w celu ustalenia wartości wycenianej nieruchomości.

Transakcja nr 1

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność, **Rodzaj transakcji:** wolny rynek,

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. rzeszowski, gm. Rzeszów, m. Rzeszów, obręb - 222

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji/ Cena m ²
19-05-2022 rep. 4.../22	1...	9623 m ²	2 160 000 zł 224,46 zł/m ²

Opis: Działka w kształcie prostokąta, o wymiarach ok 130m x 77m posiadająca dojazd drogą gruntową, położona wśród terenów niezabudowanych oraz w odległości ok 310m / w linii prostej/ od głównej drogi ul Krakowskiej. Uzbrojenie –gaz. Nieruchomość nieogrodzona, nie posiada nawierzchni utwardzonych.

Transakcja nr 2

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność, **Rodzaj transakcji:** wolny rynek, **Lokalizacja:** woj. podkarpackie, pow. rzeszowski, gm. Rzeszów, m. Rzeszów, obręb - 222

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji/ Cena m ²
06-06-2022 rep. 4.../22	3...	21691 m ²	4 000 000 zł 184,41 zł/m ²

Opis: Działki w kształcie prostokąta o wymiarach 107m x 205m , bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, Najbliższe otoczenie stanowią tereny niezabudowane. W bliskiej odległości znajduje się szkoła podstawowa, przedszkole, żłobek. Uzbrojenie: kanalizacja. Nieruchomość nieogrodzona, nie posiada nawierzchni utwardzonych.

Transakcja nr 3

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność, **Rodzaj transakcji:** wolny rynek, **Lokalizacja:** woj. podkarpackie, pow. rzeszowski, gm. Rzeszów, m. Rzeszów, obręb - 222

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji/ Cena m ²
19-06-2023 rep. 4.../23	3...	9961 m ²	1 150 000 zł 115,45zł/m ²

Opis: Nieruchomość położona na obrzeżach miasta, składa się z dwóch działek przeciętych drogą. Działki w kształcie zbliżonym do prostokąta o zróżnicowanej szerokości od ok. 19,5m do ok 37,7m i , dł ok 336m, z bezpośrednim dostępem do drogi. Otoczenie stanowią tereny niezabudowane W bliskiej odległości znajduje się zabudowa jednorodzinna. Uzbrojenie: woda, kanalizacja. Nieruchomość nieogrodzona, nie posiada nawierzchni utwardzonych.

Opis cech nieruchomości wycenianych oraz nieruchomości wybranych do porównania, a także ich cech przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 3. Zestawienie cech wycenianych nieruchomości i zestawienie cech nieruchomości o znanych cenach transakcyjnych.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1	Lokalizacja ogólna	Przeciętna	Przeciętna	Przeciętna	Niekorzystna
2	Dostęp do drogi	Niekorzystny	Niekorzystny	Przeciętny	Przeciętny
3	Powierzchnia działki	Średnia	Średnia	Duża	Średnia
4	Uzbrojenie	Przeciętne	Przeciętne	Przeciętne	Dobre

Tabela 4. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych w tabeli zbiorczej

Lp.	Cechy rynkowe	% wpływ na cenę	Zakres kwotowy zł/m ²	Obiekty do porównania		
				Nr 1	Nr 2	Nr 3
1	Lokalizacja ogólna	35%	38,15	0,0	0,0	+19,08
2	Dostęp do drogi	20%	21,80	0,0	-10,90	-10,90
3	Powierzchnia działki	25%	27,26	0,0	+13,63	0,0
4	Uzbrojenie	20%	21,80	0,0	0,0	-7,27
	Suma	100%	109,01	0,0	+2,73	+0,91
	Cena sprzedaży zł/m²			224,46	184,41	115,45
				224,46	187,14	116,36
	Wartość rynkowa nieruchomości zł/m²					175,99

Określenie wartości gruntu dz. nr 1336/2

Dla obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano wzór:

$$W_N = C_j \times P_B$$

Gdzie:

W_N – wartość nieruchomości

C_j – wartość 1m² powierzchni gruntu

P_B – powierzchnia gruntu

$$W_N = 175,99 \text{ zł/m}^2 \times 9778 \text{ m}^2 = \mathbf{1\ 720\ 830 \text{ zł}}$$

$$W_N = \mathbf{1\ 720\ 830 \text{ zł} \times 1/3 = 573\ 610 \text{ zł}}$$

$$W_N = \mathbf{574\ 000 \text{ zł /w zaokrągleniu/}}$$

5.3. Określenie ceny nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Z sytuacją sprzedaży wymuszonej spotykamy się wówczas, gdy klient nie jest w stanie obsłużyć udzielonego kredytu i bank zmuszony jest podjąć decyzję, w jaki sposób odzyskać pieniądze. W dużej ilości przypadków banki proponują kredytobiorcy sprzedaż nieruchomości i zwrot gotówki, gdyż jak wynika z badań przeprowadzonych przez centrum obsługi AMRON uzyskane wówczas ceny kształtują się na poziomie od 75 do 90 % wartości rynkowej, a czas oczekiwania na ogół nie przekracza jednego roku.

Drugą metodą jest komornicza egzekucja z nieruchomości lub sprzedaż przez Syndyka, która jest mniej chętnie stosowana, gdyż dochodzą koszty i czas

postępowania sądowego, a uzyskanie kwoty waha się od 70 do 80 % wartości nieruchomości. Czas potrzebny na odzyskanie długu kształtuje się przy tej metodzie do 12 miesięcy.

Biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania przyjęte do wyceny – sprzedaż 1/3 części udziału w nieruchomości, brak dostępu do drogi oraz otrzymaną wartość rynkową 1 m² wobec obecnej sytuacji na rynku sprzedaży wymuszonej przyjmuję wskaźnik zmniejszający na poziomie 10% wartości rynkowej nieruchomości.

Cena nieruchomości w aktualnym stanie nieruchomości w przypadku sprzedaży wymuszonej wyniesie:

$$W_{WS} = 574\,000 \text{ zł} \times 90\% = \mathbf{516\,600 \text{ zł}} \text{ /w zaokrągleniu/ - działka 1336/2}$$

6. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/3 części w nieruchomości położonej w Rzeszowie przy ul. Dębickiej wynosi:

Lp	Wyszczególnienie	Nr KW	Wartość rynkowa
1	Działka nr ew 1336/2 niezabudowana	RZ1Z/00045008/9	574 000

Oszacowana podejściem porównawczym wartość nieruchomości jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Do porównań przyjęto nieruchomością będące przedmiotem obrotu w ostatnich 2 latach. Wartość 1 m² powierzchni gruntu znajduje się pośrodku przedziału cenowego nieruchomości podobnych w obrocie rynkowym na terenie obrębu 222 miasta Rzeszów.

Uzyskana w wyniku analizy wartość rynkowa uwzględnia tendencje panujące na rynku nieruchomości gruntowych, biorąc pod uwagę lokalizację, brak dostępu do drogi i powierzchnię gruntu.

7. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został przy zachowaniu możliwej należytej staranności zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Nie może on być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
- Wartość rynkowa wynikająca z niniejszego operatu aktualna jest na dzień określony w niniejszym operacie.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zamawiającego dokumenty i materiały.

- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.

ZAŁĄCZNIKI