

**Wyceny Majątkowe „XSIOR „ Marek staszowski
Rzeczoznawca majątkowy nr 2266**

wyceny nieruchomości, ruchomości, przedsiębiorstw i praw majątkowych
23-300 Janów Lubelski ul. Sikorskiego 3 telefon 691 12 30 29

OPERAT SZACUNKOWY

z dnia 05.04.2015r.

Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Określenie nieruchomości:

Położenie: Obręb Gaudynki, gm. Orzysz, powiat piski, woj. warmińsko-mazurskie

Udział/forma władania : 1/2 udziału w prawie Wiesław Edward Wiącek (Józef, Maria)

Adres: Gaudynki, działka Nr ew. 40/4 o pow. 0,2385ha,

Zleceniodawca: Syndyk upadłego Wiesława Wiącek – osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej



Stan techniczny i użytkowy nieruchomości na dzień 05.04.2019r

Operat wykonano na dzień 05.04.2019r.

Poziom cen I kwartału 2019r.

Janów Lubelski 05.04.2019r.

Opracował:

WYCIĄG Z OPINII BIEGŁEGO SADOWEGO

z dnia 05.04.2019r

Określenie nieruchomości

- *Położenie:* ob. Gaudynki, gm. Orzysz, powiat piski, woj. Warmińsko-mazurskie
- *Nr działki:* udział 1/2 w działce nr 40/4 o pow. 0,2385ha
- *Księga wieczysta* OL1P/00033225/7
- *Przeznaczenie w PZP:* zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego grunty orne z naciskiem na rozwój gospodarstw agroturystycznych.

Wskazanie praw przysługujących do nieruchomości

- prawo własności - 1/2 udziału w prawie Andrzej Świerk (Piotr, Helena)
Prawo własności - 1/2 udziału w prawie Wiesław Edward Wiącek (Józef, Maria)

Rodzaj nieruchomości lub sposób użytkowania

Grunty rolne z naciskiem według Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na rozwój gospodarstw agroturystycznych.

Opis nieruchomości

Szacowana nieruchomość gruntowa składa się z działki, położonej w obrębie Gaudynki, gm. Orzysz, pow. piski, woj. warmińsko-mazurskie. Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w sąsiedztwie zabudowań oraz drogi utwardzonej przechodzącej przez wieś. Działka jako całość o pow. 0,2385ha posiada korzystny kształt podobny do prostokąta o wymiarach ok.46m x 49m. Krótszym bokiem o długości 46 m przylega bezpośrednio do drogi asfaltowej – głównej drogi przechodzącej przez wieś Gaudynki.

Szacowany udział 1/2 w powierzchni działki nr 40/4 stanowi 1192 m².

Działka znajduje się bezpośrednio przy drodze asfaltowej biegnącej przez wieś. Wieś Gaudynki jest wsią typowo agroturystyczną, położoną około 2,3 km od jeziora Śniardwy. Droga biegnąca przez wieś dojeżdża się bezpośrednio do jeziora.

Działkę otaczają z trzech stron zabudowania, z jednej strony znajduje się kilka niezabudowanych działek. Około 593 m do drogi krajowej 63.

Działka zadrzewiona przy drodze, pozostała część równa, porośnięta trawą i chwastami.

Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie aktualnym na dzień wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

Zastosowane podejście metoda i technika

Podejście porównawcze, metoda skorygowanej ceny średniej.

WYNIK OSZACOWANIA

Oszacowana wartość rynkowa majątku upadłego Wiesława Wiącek – osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej - udziału 1/2 współwłasności w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej – w działce nr ew. 40/4 o pow. 0,2385ha (powierzchnia udziału 1192 m²) nieruchomości położonej w obrębie Gaudynki, gmina Orzysz, powiat piski, woj. warmińsko-mazurskie, określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi

16 320,00 zł

Słownie: szesnaście tysięcy trzysta dwadzieścia złotych

Daty

Data określenia wartości 05 kwietnia 2019r.

Data sporządzenia operatu 05 kwietnia 2019r.

Wartość rynkową nieruchomości oszacował Marek Staszowski

KOMENTARZ

Uwaga

Określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie nieruchomości możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

1. Po sprzedaży przedsiębiorstwa żadne z praw obciążających składniki przedsiębiorstwa nie pozostaną w mocy.
2. W skład majątku upadłego Wiesława Wiącek wchodzi nieruchomość tj- 1/2 współwłasności w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej – w działce nr ew. 40/4 o pow. 0,2385ha.
3. Niemożliwe jest wydzielenie zorganizowanych części przedsiębiorstwa.
4. Po sprzedaży 1/2 współwłasności nieruchomości wygasają wszystkie ograniczone prawa rzeczowe, którymi obciążone są składniki majątkowe.

Księga wieczysta OL1P/00033225/7

Położenie: ob. Gaudynki, gm. Orzysz, powiat piski, woj. Warmińsko-mazurskie

Nr działki: Nr ewid. 40/4 o pow. 0,2385ha

Właściciele

1. Osoba fizyczna **ANDRZEJ ŚWIERK, PIOTR, HELENA, 55070103373**
- udziału 1/2 współwłasności w prawie własności
2. Osoba fizyczna **WIESŁAW EDWARD WIĄCEK, JÓZEF, MARIA, 57022505233**
- udziału 1/2 współwłasności w prawie własności

OSTRZEŻENIE

1. Treść wpisu

DO UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO ANDRZEJA ŚWIERKA WSZCZĘTA ZOSTAŁA Z WNIOSKU WIERZycIELA ONNINEN SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, EGZEKUCJA PROWADZONA PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PISZU W SPRAWIE KM 904/16.

OSTRZEŻENIE

2. Treść wpisu

DO UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO WIESŁAWA EDWARDA WIĄCEK WSZCZĘTA ZOSTAŁA Z WNIOSKU WIERZycIELA ONNINEN SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, EGZEKUCJA TOCZĄCA SIĘ W SPRAWIE KM 619/17, PROWADZONA PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PISZU-WALDEMARA MACIEJCZYKA.

Wierzyciel

ONNINEN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 011177922

Janów Lubelski 05.04.2019 r

Opracował

SPIS TREŚCI

1.0.	PODSTAWY I ZAKRES WYCENY	5
1.1.	Podstawa formalna	5
1.2.	Przedmiot wyceny	5
1.3.	Zakres i cel wyceny	5
1.4.	Podstawa prawna.....	5
1.5.	Źródła informacji.....	5
1.6.	Metodologia	6
1.7.	Określenie dat istotnych dla wyceny.....	6
2.0.	OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.....	6
2.1.	Stan prawny	6
3.0.	PRZYJĘTE PROCEDURY SZACOWANIA.....	8
3.1.	Rodzaj określonej wartości	8
3.2.	Podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej	9
3.3.	Procedura związana ze stosowaniem metody skorygowanej ceny średniej.	9
4.0.	OPIS NIERUCHOMOŚCI	10
4.1.	Stan techniczny i użytkowy nieruchomości	10
4.2.	Stan techniczny i użytkowy nieruchomości	11
5.0.	SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTOWEJ ...	12
5.1.	Analiza rynku lokalnego	12
5.2.	Analiza transakcji porównawczych działki gruntowe niezabudowane	13
5.2.1.	Opis nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) i cenie minimalnej (C_{min})	14
5.2.2.	Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	14
5.2.3.	Obliczenie wartości rynkowej 1m ² działki gruntowej - nr dz. 40/4	15
6.0.	WNIOSKI KOŃCOWE	15
7.0.	ZASTRZEŻENIA I UWAGI.....	16
8.0.	ZAŁĄCZNIKI	16

1.0. PODSTAWY I ZAKRES WYCENY

1.1. Podstawa formalna

Zleceniodawca: Syndyk upadłego Wiesława Wiącek – osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej

Wykonawca: inż. Marek Staszowski zam. 23-300 Janów Lubelski ul. Gen. Sikorskiego nr 3.

- Biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu z zakresu szacowanie nieruchomości ruchomości , przedsiębiorstw oraz praw majątkowych. Decyzja; A: 0151/17 z 29.12.2017r
- Rzeczoznawca Majątkowy Upr. Nr 2266 nadane dn. 31.12.1996 r przez Ministra G P i B. .M

1.2. Przedmiot wyceny

Przedmiotem opracowania niniejszego operatu jest nieruchomość gruntowa położona w obrębie Gaudynki, gm. Orzysz, powiat piski, woj. Warmińsko-mazurskie.

Nieruchomość składa się z następujących części:

⇒ Udział 1/2 w współwłasności w prawie własności działki gruntowej – działki nr ew. 40/4 o pow. 0,2385 ha. Wyceniana nieruchomość gruntowa posiada założoną księgę wieczysta KW NR OL1P/00033225/7 - IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pisz.

1.3. Zakres i cel wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej – udziału w 1/2 współwłasności w działce nr ew. 40/4 o pow.0,2385 ha Pana Wiesława Edwarda Wiącek (Piotr, Helena) dla celów przeprowadzenia postępowania upadłości konsumenckiej.

1.4. Podstawa prawna

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Podstawa prawna stawa z dnia 21.07.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami.).
- Ustawa o lasach z dnia 28 września 1991r – nowelizacja (Dz. U. 2017.0.0788 art. 37a ust 1.
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Wydanie VIII poszerzone Warszawa 2004 r. pomocniczo w charakterze noty interpretacyjnej ze zmianami.

1.5. Źródła informacji

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 25.03.2019r.
- Dane z aktów notarialnych o cenach sprzedaży nieruchomości rolnych na terenie powiatu piskiego i powiatów sąsiednich.
- Dane z aktów notarialnych o cenach sprzedaży nieruchomości leśnych na terenie powiatu piskiego i powiatów sąsiednich.
- Mapa ewidencyjna
- Księga wieczysta
- Wypisy z rejestru gruntów.
- Mapy geoportalu
- Google Maps

1.6. Metodologia

Nieruchomość gruntowa podejście porównawcze, metoda skorygowanej ceny średniej.

1.7. Określenie dat istotnych dla wyceny

- Data sporządzenia wyceny **05.04.2019r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości **05.04.2019r.**
- Data, na którą określono wartość nieruchomości **05.04.2019r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości **25.03.2019r.**

2.0. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY**2.1. Stan prawny**

Wyceniana nieruchomość gruntowa posiada założoną księgę wieczystą KW NR OL1P/00033225/7 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piszcu, w której wpisano:

- **Dział I – Oznaczenie nieruchomości**

▪ DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1	1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		40/4	1
Obręb ewidencyjny (nazwa)		GAUDYNKI	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 WARMIŃSKO-MAZURSKIE, PISKI, ORZYSZ, GAUDYNKI	
Sposób korzystania		GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		/ 00000957 / , 0,2385 HA	
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,2385 HA	1
Komentarz do migracji			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1	---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
1	MAPA PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Z WYKAZEM ZMIAN GRUNTOWYCH; 6 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)		
	DZ. KW.//00002567/06/, 2006-08-09 00:00:00, 2006-10-31 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		

- **Dział I-SP- Spis praw związanych z własnością – brak wpisów**
- **Dział II - Właściciel**

▪ DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /2	---2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANDRZEJ ŚWIERK, PIOTR, HELENA, 55070103373			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /2	---2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WIESŁAW EDWARD WIĄCEK, JÓZEF, MARIA, 57022505233			

▪ **Dział III – Ciężary i ograniczenia**

▪ DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Numer wpisu	1		3
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	DO UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO ANDRZEJA ŚWIERKA WSZCZĘTA ZOSTAŁA Z WNIOSKU WIERZycIELA ONNINEN SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, EGZEKUCJA PROWADZONA PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PISZU W SPRAWIE KM 904/16.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ONNINEN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 011177922	
Numer wpisu	2		4
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	DO UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO WIESŁAWA EDWARDA WIĄCEK WSZCZĘTA ZOSTAŁA Z WNIOSKU WIERZycIELA ONNINEN SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, EGZEKUCJA TOCZĄCA SIĘ W SPRAWIE KM 619/17, PROWADZONA PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PISZU-WALDEMARA MACIEJCZYKA.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	ONNINEN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 0000036846, 011177922	

▪ **Dział IV- Hipoteki – brak wpisów**

3.0. PRZYJĘTE PROCEDURY SZACOWANIA

3.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z zasadami ogólnymi wyceny nieruchomości zawartymi w Ustawie o gospodarce nieruchomościami, „Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami”. „Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

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

Zgodnie ze Standardem NR 1 KSWP1 „Wartość rynkowa i Wartość odtworzeniowa” - wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.

Pojęcie szacunkowa kwota odnosi się do wyrażonej w pieniądzu ceny (zazwyczaj w miejscowej walucie) płaconej za nieruchomość, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu wyceny, czyli w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.

Pojęcie w dniu wyceny oznacza wymóg aby określona wartość rynkowa była właściwa dla danego momentu w czasie, w dniu wyceny, czyli w dniu, na który została określona. Szacunkowa kwota podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży nieruchomości.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać oznacza, że wartość nieruchomości jest przewidywaną ceną, po której w dniu wyceny może ona zostać sprzedana, a nie kwotą z góry określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

Pojęcie strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza osoby kupującego i sprzedającego, którzy chcą dokonać transakcji kupna /sprzedaży nieruchomości i którzy nie są zmuszeni do jej dokonania. Pojęcie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku. Pojęcie to oznacza także osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę, możliwą do uzyskania na wolnym rynku. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego hipotetycznego właściciela.

Pojęcie strony są od siebie niezależne oznacza strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.

Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oznacza, że zarówno zbywca, jak i nabywca są rozsądnie rzecz biorąc, poinformowani o charakterze i cechach nieruchomości, jej aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Rozwagę ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej oznacza, że każda ze stron transakcji dąży do jej zawarcia bez przymusu.

Pojęcie upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku, oznacza, że nieruchomość jest zaprezentowana na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia jej po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.

3.2. Podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej

Wycenę nieruchomości leśnej wykonano w **podejściu porównawczym**, metodą **skorygowanej ceny średniej**. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się następującymi obowiązującymi przepisami prawa:

- ustawa o gospodarce nieruchomościami

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 tą nieruchomość i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeśli są znane ceny” nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych

- Powszechne Krajowe Standardy Wyceny.

Metoda skorygowanej ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem, co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.”

3.3. Procedura związana ze stosowaniem metody skorygowanej ceny średniej.

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
4. Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{max}).
5. Określenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).
6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$[C_{min}/C_{\text{śr}}, C_{max}/C_{\text{śr}}]$$

7. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_{RC} = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^n U_i * K$$

gdzie:

- $C_{\text{śr}}$ - średnia cena transakcyjna w próbce reprezentatywnej.
- U_i - zbiór wartości współczynników korygujących.
- K - współczynnik korekty uwzględniający trendy cenowe (lub tendencje inflacyjne) lub sytuację gdy wyceniana nieruchomość wykracza swoimi walorami lub wadami poza zakres cen ujętych w próbce reprezentatywnej.
- W_{RC} - wartość 1m² pow. uż. wycenianej nieruchomości.

Zakres współczynników korygujących powinien być zawarty w przedziale:

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

Wartość poszczególnych U_i jest iloczynem procentowej wagi (W_i) każdego atrybutu i współczynników $C_{\min}; C_{\max}/C_{\text{śr}}$. Każdą wartość U_i określa więc wzór:

$$U_i = W_i(\%) \times \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \text{ oraz } U_i = W_i(\%) \times \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

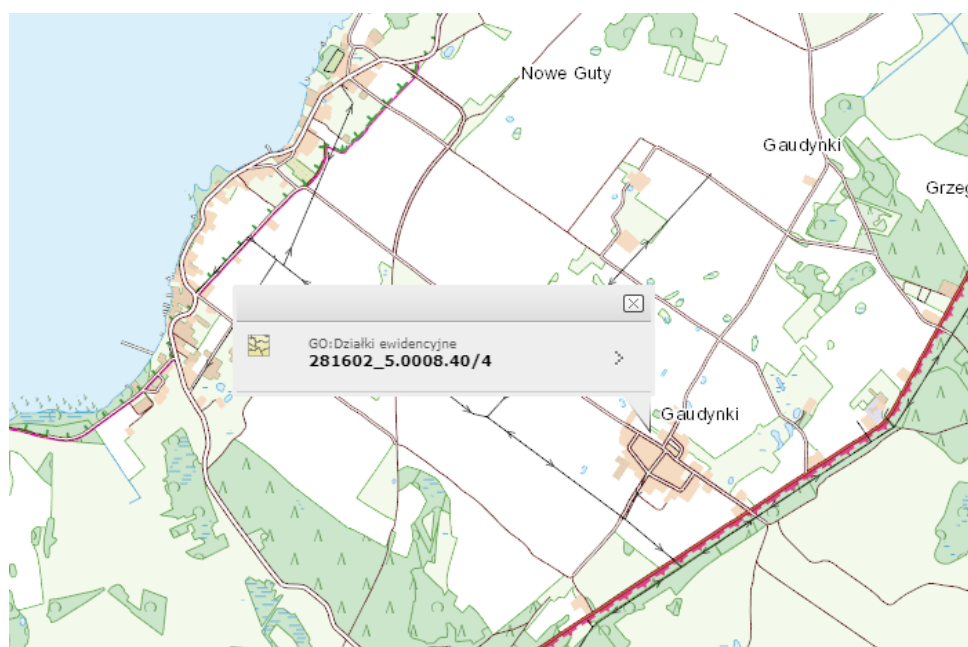
Granice współczynników korygujących nie pozwalają wyjść przy $K = 1$ z wartością rynkową nieruchomości poza zakres wartości C_{\max}, C_{\min} .

W metodzie tej, na podstawie notowań z lokalnego rynku określa się przedział cenowy korekt, tj. granicę minimalną wartości (poprawek) i maksymalną. Rzeczoznawca porusza się więc w ograniczeniu tych wartości i nie wychodzi poza te granice o ile nie zachodzą szczególne uwarunkowania i nie zastosuje w tych okolicznościach współczynnika korekty (dawniej „eksperta”) innego niż 1,00 uwzględniający występujące te ewentualnie szczególne okoliczności. Każdej cesze przypisuje się procentowy wpływ na cenę na podstawie przeciętnego wartościowania tej cechy przez rynek. W założonym przedziale wartości w metodzie tej uzyskuje się skwantyfikowane (nieciągłe i jednakowe) wartości w zależności od cech nieruchomości. Każdej właściwości (cesze) przyporządkowany jest jednoznacznie określony współczynnik z zakresu określonego w tabeli. Współczynniki mają ściśle określone metodami matematycznymi wartości; argumentami tych współczynników (funkcji) są stosunki cen minimalnych, średnich i maksymalnych oraz wagi atrybutów (cech). Analizę przeprowadza się w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej.

4.0. OPIS NIERUCHOMOŚCI

4.1. Stan techniczny i użytkowy nieruchomości





4.2. Stan techniczny i użytkowy nieruchomości

Cechy rynkowe	Opis
Lokalizacja, sąsiedztwo użytków przyległych	<p>Szacowana nieruchomość gruntowa składa się z działki, położonej w obrębie Gaudynki, gm. Orzysz, pow. piski, woj. warmińsko-mazurskie. Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w sąsiedztwie zabudowań oraz drogi utwardzonej przechodzącej przez wieś. Działka jako całość o pow. 0,2385ha posiada korzystny kształt podobny do prostokąta o wymiarach ok. 46m x 49m. Krótszym bokiem o długości 46 m przylega bezpośrednio do drogi asfaltowej – głównej drogi przechodzącej przez wieś Gaudynki.</p> <p>Działka znajduje się bezpośrednio przy drodze asfaltowej biegnącej przez wieś. Wieś Gaudynki jest wsią typowo agroturystyczną, położoną około 2,3 km od jeziora Śniardwy. Drogą biegnącą przez wieś dojeżdża się bezpośrednio do jeziora.</p> <p>Działkę otaczają z trzech stron zabudowania, z jednej strony znajduje się kilka niezabudowanych działek. Około 593 m do drogi krajowej 63.</p> <p>Działka zadrzewiona przy drodze, pozostała część równa, porośnięta trawą i chwastami.</p>
Produkcyjność siedliska (jakość drzewostanu, siedliskowy typ lasu, stopień zadrzewienia)	Działka porośnięta trawą i chwastami, przy drodze krzewy i drzewa.
Droga dojazdowa	Nieruchomość zlokalizowana bezpośrednio przy drodze asfaltowej
Wielkość, kształt, rozczłonkowanie	Działka nr 40/4 w kształcie prostokąta o pow. 0,2385 ha
Dostępność	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi asfaltowej.
Topografia, warunki gruntowe, kształt działki	Pod względem rzeźby teren działki posiada ukształtowanie płaskie. Warunki glebowe dobre. Działki o kształcie prostokąta
Funkcja	Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego grunty orne z naciskiem na rozwój gospodarstw agroturystycznych.
Zagospodarowanie	Szacowana działka jest działką niezabudowaną.
Uzbrojenie	Brak. Działka obok posiada uzbrojenie

5.0. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁAŚNOCI DZIAŁKI GRUNTOWEJ

5.1. Analiza rynku lokalnego

Dla potrzeb wyceny określono:

- Lokalny rynek nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkalną i turystyczną
- Obszar: rynek lokalny gminy Orzysz i gmin sąsiednich powiatu warmińsko-mazurskiego.
- Okres badania cen: I kw 2017 do I kw 2019.

Miejskowy rynek nieruchomości charakteryzuje się umiarkowaną chłonnością na nieruchomości podobnego typu.

Na rynku nieruchomości jest pewna liczba transakcji kupna-sprzedaży. Analizowane transakcje dotyczyły: sprzedaży gruntów z możliwością zabudowy mieszkalnej i agroturystycznej między osobami fizycznymi.

Z własnej analizy przeprowadzonej na podstawie danych uzyskanych z wglądu do aktów notarialnych zaistniałych transakcji kupna - sprzedaży, ceny gruntów z przeznaczeniem pod zabudowę stanowią przedział od 25 zł/m² do 290,00 zł/m².

W okresie ostatnich dwóch lat zanotowano kilkadziesiąt transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. Analizowane transakcje dotyczyły: sprzedaży gruntów niezabudowanych między osobami fizycznymi. Liczba transakcji po weryfikacji pozwoliła określić cechy sprzedawanych nieruchomości wpływające na ceny transakcyjne, w tym w szczególności lokalizacja i dostępność, odległość od jeziora, uzbrojenie oraz wielkość. Z własnej analizy przeprowadzonej na podstawie danych uzyskanych z wglądu do aktów notarialnych zaistniałych transakcji kupna - sprzedaży, ceny nieruchomości gruntowych stanowią przedział od 25 zł/m² do 290,00 zł/m² powierzchni. Znalaziono transakcje o wartościach poniżej i powyżej ceny minimalnej jednak nie spełniały warunków i znacznie odbiegały od nieruchomości wycenianej. W przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych ceny transakcyjne kupna sprzedaży wahały się od 39 zł/m² do 165 zł /m², przy czym najwyższe ceny osiągały nieruchomości gruntowe położone w niedalekiej odległości (około 500-1000m) od jeziora o powierzchni do 1500 m² z dostępem do drogi i z uzbrojeniem. Najniższe ceny osiągały nieruchomości gruntowe o dużych powierzchniach, położone dalej od zbiornika wodnego (powyżej 1000m), o nieregularnym kształcie i bez uzbrojenia. Przy oględzinach nieruchomości przyjętych do porównań zwrócono uwagę na lokalizację, otoczenie, dostępność, korzystając z informacji uzyskanych w Wydziale Geodezji Starostwa Powiatowego w Piszcu oraz z map geoportalu.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m².

Dobór danych – do obliczeń metodą skorygowanej ceny średniej wybrano spośród bazy danych z dwóch ostatnich lat kilkanaście transakcji rynkowych spełniających następujące warunki:

- transakcje na podstawie aktów notarialnych zgromadzonych w Ewidencji Gruntów i Wydziale Geodezji Starostwa Powiatowego w Piszcu i powiatach przyległych;
- transakcje, które miały miejsce do 2 lat wstecz;
- transakcje przeanalizowano pod względem wiarygodności;
- transakcje dotyczą nieruchomości porównywalnych.

Ceny tego typu gruntów zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- Lokalizacja – uwzględniono położenie w stosunku do siedliska,
- Droga dojazdowa – uwzględniono możliwość dojazdu i utrudnienia w dostępie;
- Odległość od zbiornika wodnego – odległość powyżej 1000m – słabsza cecha;
- Wielkość – uwzględniono powierzchnię nieruchomości – poniechania powyżej 1500m² - słabsza cecha;
- Uzbrojenie – uwzględniono media występujące na działce – brak na działce lub brak na sąsiadujących działkach – słabsza cecha.

5.2. Analiza transakcji porównawczych działki gruntowe niezabudowane

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wykaz odnotowanych transakcji - elementów próbki reprezentatywnej przedstawiono w tabeli.

Lp.	Lokalizacja	Data	Akt not.	Pow. m ²	Wartość	Opis	Wartość 1m ²
1	Nowe Guty	15-12-2018	4526/2018	2170	27 125	grunty pod zabud.	12,50
2	Dziubiele	2401-08-2017	2401/2017	800	16 800	grunty pod zabud	21,00
3	Nowe Guty	25-03-2018	1048/2018	984	17 515	grunty pod zabud	17,80
4	Dziubiele	2401-08-2017	2401/2017	800	16 800	grunty pod zabud	21,00
5	Rostki Szameckie	11-11-2017	3986/2017	1500	28 350	grunty pod zabud	18,90
6	Nowe Guty	20-08-2017	3825/2017	1289	14 566	grunty pod zabud	11,30
7	Kwik	10-09-2018	3807/2018	2895	35 898	grunty pod zabud	12,40
8	Zdory	05-06-2017	2245/2017	2752	36 326	grunty pod zabud	13,20
9	Nowe Guty	25-01-2019	505/2019	2456	38 314	grunty pod zabud	15,60
10	Nowe Guty	20-08-2017	3825/2017	1289	14 566	grunty pod zabud	11,30
11	Nowe Guty	12-10-2017	3701/2017	1420	24 140	grunty pod zabud	17,00

Na podstawie próbki reprezentatywnej określono:

- Cena minimalna C_{min} = 11,30 zł/m²
- Cena maksymalna C_{max} = 21,00 zł/m²
- Cena średnia C_{śr} = 16,08 zł/m²

Obliczenie wskaźników zmienności cen

$$C_{\min}/C_{\text{śr}} = 11,30 / 16,08 = 0,684$$

$$C_{\max}/C_{\text{śr}} = 21,00 / 16,08 = 1,351$$

5.2.1. Opis nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) i cenie minimalnej (C_{min})

Lp	Lokalizacja	Data	Akt. not	POW.	Wartość	Opis	Wartość 1m2
6	Nowe Guty	20-08-2017	3825/2017	1289	14 566	grunty pod zabudowę	11,30
Nieruchomość gruntowa niezabudowana, odległość od drogi asfaltowej około 1 km. Bezpośredni dojazd z drogi asfaltowej drogą utwardzoną polną. Działka o pow. 0,5500 m2 o kształcie nieregularnym, brak mediów, najbliższe sąsiedztwo około 500m. Akwen wodny (jezioro) około 1,5km							
2	Dziubiele	2401-08-2017	2401/2017	800	16 800	grunty pod zabud	21,00
Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona bezpośrednio przy drodze asfaltowej przebiegającej przez wieś. Kształt działki kwadrat, działka ogrodzona, doprowadzony prąd, studnia głębinowa oraz szambo. Działka ogrodzona siatką. Na działce znajduje się altana, odległość od akwenu wodnego – 300m. Sąsiedztwo – działki zabudowane mieszkalne i turystyczne							

5.2.2. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalania cech rynkowych następującą skalę ocen tabela poniżej:

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Lokalizacja	Bardzo dobra	Miejscowość typowo turystyczna, brak natężenia ruchu związanego z lokalizacją blisko drogi krajowej.
	Dobra	W odległości 0,2 km do 0,5 km od głównych dróg dojazdowych, odczuwalny wpływ bliskości trasy o dużym natężeniu ruchu, odległość od zabudowań od 2 do 5 km.
	Niska	Przy głównych drogach z odczuwalnym natężeniem ruchu, obecność spalin, odległość od zabudowań powyżej 5 km.
Droga dojazdowa	Bardzo dobry	Dojazd obustronny, drogą asfaltową lub drogą gruntową, utwardzoną w dobrym stanie technicznym.
	Dobry	Dojazd jednostronny, drogą asfaltową lub drogą gruntową utwardzoną w dobrym stanie technicznym.
	słaby	Dojazd jednostronny, drogą asfaltową lub gruntową w przeciętnym stanie technicznym
Odległość od zbiornika wodnego	Bardzo dobra	Odległość od jeziora do 1000m
	Dobra	Odległość od jeziora ponad 1000m
Wielkość działki	Dobra	Powierzchnia od 500m2 do 1500 m2, kształt regularny, brak dużego rozczłonkowania
	Zła	Powierzchnia poniżej 500m2 lub powyżej 1500 m2, kształt nieregularny, duże rozczłonkowanie
Uzbrojenie	Dobre	Działka uzbrojona
	Przeciętne	Brak uzbrojenia, lub uzbrojenie częściowe – obok działki z uzbrojeniem
	Złe	Brak uzbrojenia, odległość od najbliższej działki z uzbrojeniem powyżej 500m

5.2.3. Obliczenie wartości rynkowej 1m2 działki gruntowej - nr dz. 40/4

Lp.	Rodzaj cech	% wpływu	Zakres współczynników		Cechy nier. wycenianej	Wartość współczynnika
1	Lokalizacja	25%	0,200	0,315	Dobra	0,240
2.	Droga dojazdowa	25%	0,200	0,315	Dobry	0,201
3.	Odległość od zbiornika wodnego	30%	0,240	0,377	Dobra	0,240
4.	Wielkość i kształt działki	15%	0,120	0,189	Zła	0,120
5.	Uzbrojenie	5%	0,040	0,063	Przeciętna	0,050
	RAZEM		0,801	1,258		0,851

Wartość jednostkowa 1m2 działki = cena średnia x suma współczynników

$$- W_r = 16,08 \text{ zł/m}^2 \times 0,851 = 13,69 \text{ zł/m}^2$$

Wartość działki gruntowej nr 40/4 o pow. 0,2385 ha

$$W_L = 2\,385 \text{ m}^2 \times 13,69 \text{ zł/m}^2 = 32\,640,22 \text{ zł}$$

Przyjmuję 32 640,00 zł

Wartość rynkowa udziału 1/2 współwłasności w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w działce nr ew. 40/4 o pow. 0,2385 ha

$$W_L = 32\,640,05 \text{ zł} \times 1/2 = 16\,320,00 \text{ zł}$$

Przyjmuję 16 320,00 zł

6.0. WNIOSKI KOŃCOWE

Oszacowana wartość rynkowa majątku upadłego Wiesława Wiącek – osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej - udziału 1/2 współwłasności w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej – w działce nr ew. 40/4 o pow. 0,2385ha (powierzchnia udziału 1192 m²) nieruchomości położonej w obrębie Gaudynki, gmina Orzysz, powiat piski, woj. warmińsko-mazurskie, określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi

16 320,00 zł

Słownie: szesnaście tysięcy trzysta dwadzieścia złotych

Uwaga

Określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie nieruchomości możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

7.0. ZASTRZEŻENIA I UWAGI

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz obowiązującymi Krajowymi Standardami Wyceny - opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Określona w operacie wartość jest aktualna na dzień wyceny.
- Wartość prawa ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
- Wyceniający nie ponoszą odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
- Rzecznawca przyjął w dobrej wierze informacje dotyczące stanu prawnego oraz inne dane przekazane przez Zleceniodawcę, a niezbędne do wykonania niniejszego operatu.
- Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jej sporządzenia, **chyba, że wystąpiłyby okoliczności, o których mowa w art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.**
- Aktualność operatu może potwierdzić jej autor w sposób opisany w § 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
- Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
- Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych które nie są autorowi znane.

Stan techniczny i użytkowy nieruchomości na dzień 05.04.2019r

Operat wykonano na dzień 05.04.2019r.

Poziom cen I kwartału 2019r.

8.0. ZAŁĄCZNIKI