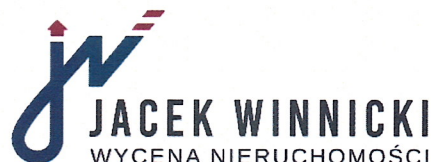


**JACEK WINNICKI WYCENA NIERUCHOMOŚCI**  
**KANCELARIA RZECZoznAWCY MAJĄTKOWEGO**

UL. LWOWSKA 60  
 22-600 TOMASZÓW LUBELSKI  
 TEL. 792 600 701  
 EMAIL: JAKE.WINNICKI@GMAIL.COM



# OPERAT SZACUNKOWY

**DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ**  
**DWÓCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH SKŁADAJĄCYCH SIĘ ŁĄCZNIE Z TRZECH DZIAŁEK**  
**W TYM JEDNEJ ZABUDOWANEJ**  
**DO CELÓW POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO**  
**Syg. Akt SW1W/GU/84/2023**

Położenie nieruchomości	Ul. Anny Jagiellonki 14, 22-300 Krasnystaw	
Dane rejestrowe gruntu	<b>Nieruchomość nr 1</b> - dz. nr 1459/16 o pow. 0,0181ha <b>Nieruchomość nr 2</b> - dz. nr 1438/2 o pow. 0,0266ha - dz. nr 1459/13 o pow. 0,0114ha Obr. Krasnystaw Miasto, gm. Krasnystaw, pow. krasnostawski, woj. lubelskie	
Własność	<b>Nieruchomość nr 1</b> - Agnieszka Urban – udział ½ - <b>Jan Paweł Urban – udział ½</b>	<b>Nieruchomość nr 2</b> - Bożena Alina Król – udział 1/4 - Agnieszka Urban – udział 1/8 - <b>Jan Paweł Urban – udział 1/8</b> - małżeństwo Grzegorz Bartłomiej Mrozek i Joanna Mrozek – udział 1/4 - małżeństwo Sławomir Torbiczuk i Ewa Moniak Torbiczuk – udział 1/4
Numer księgi wieczystej	- Nieruchomość nr 1 – ZA1K/00065056/4 - Nieruchomość nr 2 – ZA1K/00065057/1	
Składniki gruntu działki nr 1459/16	- Budynek mieszkalny o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej, o pow. zabudowy 68m <sup>2</sup> , w zabudowie szeregowej	
Oszacowana wartość rynkowa działki nr 1459/16 w udziale ½ części	<b>258 860zł</b> <b>(słownie: dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset sześćdziesiąt zł)</b>	
Oszacowana wartość rynkowa działki nr 1438/2 w udziale 1/8 części	<b>4 510zł</b> <b>(słownie: cztery tysiące pięćset dziesięć zł)</b>	
Oszacowana wartość rynkowa działki nr 1459/13 w udziale 1/8 części	<b>1 933zł</b> <b>(słownie: tysiąc dziewięćset trzydzieści trzy zł)</b>	
<b>łącna wartość udziałów w nieruchomościach</b>	<b>265 303zł</b> <b>(słownie: dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy trzysta trzy zł)</b>	

Autor operatu:

Tomaszów Lub., dnia 06 kwietnia 2023r.

Jacek Winnicki  
 Rzecznawca Majątkowy (nr upr. 6219)  
 Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości  
 przy sądzie Okręgowym w Lublinie i w Zamościu  
 ul. Lwowska 60, 22-600 Tomaszów Lubelski  
 tel. 690 607 546, email: jwinnicki@emun.pl



Operat szacunkowy – dz. nr 1459/16, 1438/2, 1459/13

Ul. Anny Jagiellonki 14, 22-300 Krasnystaw, pow. krasnostawski, woj. lubelskie

## I. PRZEDMIOT, ZAKRES WYCENY

### 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są dwie nieruchomości:

- **Nieruchomość nr 1** – działka nr **1459/16** obr. Krasnystaw Miasto, gm. Krasnystaw, o powierzchni 0,0181 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny (trzykondygnacyjny) w zabudowie szeregowej, o powierzchni zabudowy 68,00m<sup>2</sup>. Nieruchomość położona jest przy ulicy Anny Jagiellonki 14. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Krasnymstawie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ZA1K/00065056/4,

- **Nieruchomość nr 2** – niezabudowana działka nr **1438/2** o pow. 0,0266ha oraz działka nr **1459/13** o pow. 0,0114 obr. Krasnystaw Miasto, gm. Krasnystaw, dla której Sąd Rejonowy w Krasnymstawie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ZA1K/00065057/1.

### 2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności dwóch nieruchomości gruntowych- działki nr 1459/16 o powierzchni użytkowej 0,0181 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny (trzykondygnacyjny) o powierzchni zabudowy 68,00m<sup>2</sup> oraz prawo własności działek nr 1459/13 i 1438/2, z uwzględnieniem udziałów przysługujących Panu Janowi Pawłowi Urbanowi.

## II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla oszacowania wartości majątku w toku postępowania upadłościowego.

## III. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPINII

### 1. Podstawy formalne

Podstawą sporządzenia operatu jest zlecenie wydane przez Grzegorza Wichrowskiego, Syndyka masy upadłości Jana Urbana, na rzecz biegłego Sądowego, rzeczoznawcy majątkowego Jacka Winnickiego, dotyczące sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości gruntowej opisanej w p. I. 1 (sygn. akt SW1W/GU/84/2023).

### 2. Podstawy prawne wyceny

- *Ustawa z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami – (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 1899 z późn. zm).*
- *Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe, zmieniona Ustawą 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (tj.: Dz. U. z 2015 r. poz. 223 z późn. zm).*
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2004r nr 207 poz. 2109 z późn. zm. ).*
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2011 nr 165 poz. 985z późn. zm. ).*
- *Ustawa z dn. 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm )*
- *Ustawa z dn. 6 lipca 1982r o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 r. poz.790 z p. zm.)*

- *Uchwała Nr XXXVI/310/2014 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 23 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Okrzei, Królowej Sołki i Królowej Jadwigi w Krasnymstawie. Uchwała ogłoszona w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 3939 z dnia 27 listopada 2014 roku*

### 3. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) i Noty Interpretacyjne (NI) uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- „Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, Wolters Kluwer, Warszawa 2006
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod red. S. Żróbek, Olsztyn 2007
- „Nieruchomość a rynek” Ewa Kucharska-Stasiak, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa 2000
- „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości” A.Hopfer, R.Cymerman, Wydawnictwo PFSRM, Warszawa 2010
- Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik PFSRM

### 4. Źródła danych merytorycznych

- wizja lokalna w dniu 31.03.2023r.,
- Wypis z rejestru gruntów z dn. 21.03.2023r.,
- Mapa ewidencyjna nieruchomości,
- Informacje uzyskane z Urzędu Miasta Krasnystaw,
- przegląd transakcji rynku lokalnego na podstawie aktów notarialnych - Starostwo Powiatowe w Krasnymstawie
- informacje dotyczące analizy lokalnego rynku nieruchomości, cech rynkowych oraz preferencji nabywców uzyskane w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami

### IV. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu – 06.04.2023r.
- Data, na którą określono aktualną wartość – 06.04.2023r.
- Data stanu nieruchomości – 31.03.2023r.
- Data wizji lokalnej – 31.03.2023r.

### V. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

#### 1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości ustalony został na podstawie księgi wieczystej gruntu nr ZA1K/00065056/4 oraz ZA1K/00065057/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Krasnymstawie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, oraz wypisu z rejestru gruntów z dnia 21.03.2023r.

#### Stan prawny nieruchomości nr 1 objętej KW nr ZA1T/00065056/4

##### Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Nieruchomość gruntowa nr 1459/16 o powierzchni 0,0181 ha znajdującej się przy ulicy Anny Jagiellonki . Sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe.

**Dział II. Własność.**

- Jan Paweł Urban - udział w prawie 1/2
- Agnieszka Urban - udział w prawie 1/2

**Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia.**

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Krasnymstawie Tomasz Fornalski w sprawie GKM 12/22 wszczął postępowanie egzekucyjne, którego przedmiotem jest udział Jana Urbana w wysokości 1/2 części nieruchomości objętej księgą wieczystą.

Do toczącego się postępowania egzekucyjnego przyłączyli się kolejni wierzyciele w sprawach oznaczonych sygnaturą akt komorniczych GKM 17/22, GKM 18/22, GKM 19/22, GKM 5/22, KM 229/22, KM 228/22, GKM 45/22, GKM 32/22, GKM 54/22, KM 117/22

**Dział IV. Hipoteka.**

1. Hipoteka umowna łączna w kwocie 564400,00 złotych z tytułu spłaty kredytu wraz z odsetkami, kosztami postępowania i świadczeniami ubocznymi wskazanymi w umowie kredytu nr 5756931/31/D/MI/14 z dnia 20.11.2014 roku.

Wierzyciel hipoteczny BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA I ODDZIAŁ W LUBLINIE, WARSZAWA, 93060335900000

2. Hipoteka przymusowa w kwocie 86116,50 złotych należności wynikających z tytułu wykonawczego

Wierzyciel hipoteczny SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, KRASNYSTAW, 00102287700120, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

3. Hipoteka przymusowa w kwocie 218322,63 z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych.

Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600094

4. Hipoteka przymusowa w kwocie 33831,00 należności wynikające z tytułów wykonawczych

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, KRASNYSTAW, 00102287700120, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

5. Hipoteka przymusowa w kwocie 34135,50 należność wynikająca z tytułu wykonawczego

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, KRASNYSTAW, 00102287700120, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA.

6. Hipoteka przymusowa w kwocie 20662,50,00 należności wynikające z tytułów wykonawczych

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, KRASNYSTAW, 00102287700120, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

7. Hipoteka przymusowa łączna w kwocie 422000,00zł -należność objęta nakazem zapłaty

Wierzyciel hipoteczny: "ULMA CONSTRUCCION POLSKA" SPÓŁKA AKCYJNA, KOSZAJEC, 011201520, 0000055818

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalono, iż wyceniana nieruchomość położona jest w obrębie 0001 Krasnystaw Miasto, gm. Krasnystaw, powiat krasnostawski, woj. lubelskie.

Własność:

- Agnieszka Urban – udział 1/2
- Jan Paweł Urban – udział 1/2

Nr działki	Położenie działki	Opis Użytku	Oznaczenie użytku	Pow. użytku w [ha]	Pow. działki w [ha]	Numer Księgi Wieczystej
1459/16	Krasnystaw, Anny Jagiellonki 14	Tereny mieszkaniowe	B	0,0181	0,0181	ZA1K/00065056/4

Stan prawny nieruchomości nr 2 objętej KW nr ZA1T/00065057/1

#### **Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

- ✓ Działka ewidencyjna nr **1459/13** o powierzchni 0,0114 ha, położona województwo lubelski, powiat krasnostawski, gmina Krasnystaw, miejscowość – Krasnystaw Miasto, ulica Anny Jagiellonki . Sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe.
- ✓ Działka ewidencyjna nr **1438/2** o powierzchni 0,0266 ha, położona województwo lubelski, powiat krasnostawski, gmina Krasnystaw, miejscowość – Krasnystaw Miasto . Sposób korzystania BP – zurbanizowane tereny niezabudowane

#### **Dział II. Własność.**

- **Jan Paweł Urban - udział w prawie 1/8**
- Bożena Alina Król - udział w prawie 1/4
- Ewa Monika Torbiczuk - udział w prawie 1/4
- Sławomir Torbiczuk – udział w prawie 1/4
- Agnieszka Urban – udział w prawie 1/8
- Joanna Mrozek -udział w prawie 1/4
- Grzegorz Bartłomiej Mrozek – udział w prawie 1/4

#### **Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia.**

Komornik sądowy przy sądzie rejonowym w Krasnymstawie Tomasz Fornalski w sprawie GKM 12/22 Wszczął postępowanie egzekucyjne, którego przedmiotem jest udział Jana Urbana w wysokości 1/8 części nieruchomości objętej tą księgą wieczystą.

Do toczącego się postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie oznaczonej sygnaturą akt komorniczych: GKM 17/22, GKM 18/22, GKM 19/22, GKM 5/22, KM 229/222, KM 228/22, GKM 45/22, GKM 32/22, GKM 54/22.

#### **Dział IV. Hipoteka.**

1. Hipoteka umowna łączna w kwocie 564400,00 zł z tytułu spłaty kredytu wraz z odsetkami , kosztami postępowania i świadczeniami ubocznymi wskazanymi w umowie kredytu nr 5756931/31/D/MI/14 z dnia 20.11.2014 roku.  
Wierzyciel hipoteczny BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA I ODDZIAŁ W LUBLINIE, WARSZAWA, 93060335900000
2. Hipoteka przymusowa w kwocie 7296,27 zł - należności wynikające z tytułu wykonawczego.  
Wierzyciel hipoteczny: SKASRB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, KRASNYSTAW, 00102287700120, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
3. Hipoteka przymusowa w kwocie 3366,00 zł - należność objęta tytułem wykonawczym.  
Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA- NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, KRASNYSTAW, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA.
4. Hipoteka przymusowa w kwocie 120739,71 zł - należności objęte tytułami wykonawczymi.  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600094
5. Hipoteka przymusowa w kwocie 68701,12 zł - należności objęte tytułami wykonawczymi.  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600094
6. Hipoteka przymusowa łączna w kwocie 422000,00 zł - należność objęta nakazem zapłaty.  
Wierzyciel hipoteczny: "ULMA CONSTRUCCION POLSKA" SPÓŁKA AKCYJNA, KOSZAJEC, 011201520, 0000055818.

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalono, iż wyceniana nieruchomość położona jest w obrębie 0001 Krasnystaw Miasto, gm. Krasnystaw, powiat krasnostawski, woj. lubelskie.

## Własność:

- Bożena Alina Król – udział 1/4
- Agnieszka Urban – udział 1/8
- **Jan Paweł Urban – udział 1/8**
- małżeństwo Grzegorz Bartłomiej Mrozek i Joanna Mrozek – udział 1/4
- małżeństwo Sławomir Torbiczuk i Ewa Moniak Torbiczuk – udział 1/4

Nr działki	Położenie działki	Opis Użytku	Oznaczenie użytku	Pow. użytku w [ha]	Pow. działki w [ha]	Numer Księgi Wieczystej
1438/5		Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bb	0,0266	0,0266	ZA1K/00065057/1
1459/13	Krasnystaw, Anny Jagiellonki	Tereny mieszkaniowe	B	0,0114	0,0114	

Dane opisane w KW nieruchomości oraz w rejestrze gruntów są zgodne. Stan prawny nieruchomości opisany w KW dostępny jest do weryfikacji w elektronicznej przeglądarce ksiąg wieczystych pod adresem [www.przegladarka-ekw.ms.gov.pl](http://www.przegladarka-ekw.ms.gov.pl).

Wypis z rejestru gruntów oraz mapy ewidencyjne zamieszczone są w załącznikach do operatu.

## 2. Stan fizyczny nieruchomości

### a) Lokalizacja

Nieruchomość położona jest w północno-zachodniej części miasta Krasnystaw, przy ulicy Anny Jagiellonki.

**Miasto Krasnystaw** położone jest w południowo-wschodniej części Polski, w województwie lubelskim, w powiecie krasnostawskim, na trasie drogi ekspresowej nr 17. Zajmuje powierzchnię 4 207 ha, a w jego skład wchodzi 11 obrębów geodezyjnych: Krasnystaw Miasto, Borek, Góry Przedmieście, Góry Kolonia, Lubańki Kolonia, Lubańki Przedmieście, Krakowskie Przedmieście, Krakowskie Przedmieście Kolonia, Rońsko Kolonia, Zakręcie Przedmieście, Zastawie Przedmieście. Według danych Urzędu Miasta pod koniec 2017 roku Miasto Krasnystaw zamieszkiwało 18 912 osób (dane GUS). Miasto Krasnystaw jest otoczone gminą Krasnystaw oraz od wschodu gminą Siennica Różana. Oddalone jest: od stolicy kraju - Warszawy ok. 229 km, od miasta wojewódzkiego - Lublina ok. 56 km, przejścia granicznego w Dorohusku o ok. 60 km.

Miasto Krasnystaw stanowi rynek pracy dla mieszkańców miasta i okolicznych gmin. Jest ośrodkiem działalności firm handlowych i usługowych. Część mieszkańców utrzymuje się z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych, bowiem Miasto posiada dobre uwarunkowania do rozwoju rolnictwa, 76% jego powierzchni stanowią użytki rolne. Występują tu obszary o dobrych z rolniczego punktu widzenia klasach gleb (gleby węglanowe pochodzenia lessowego). W produkcji rolniczej przeważa produkcja roślinna (głównie: zboża, buraki cukrowe, ziemniaki). Obszary zabudowy zagrodowej skoncentrowane są wzdłuż dróg prowadzących koncentrycznie do centrum Miasta.

Krasnystaw jest miastem posiadającym wiele atutów. Miasto jest bez wątpienia jednym z

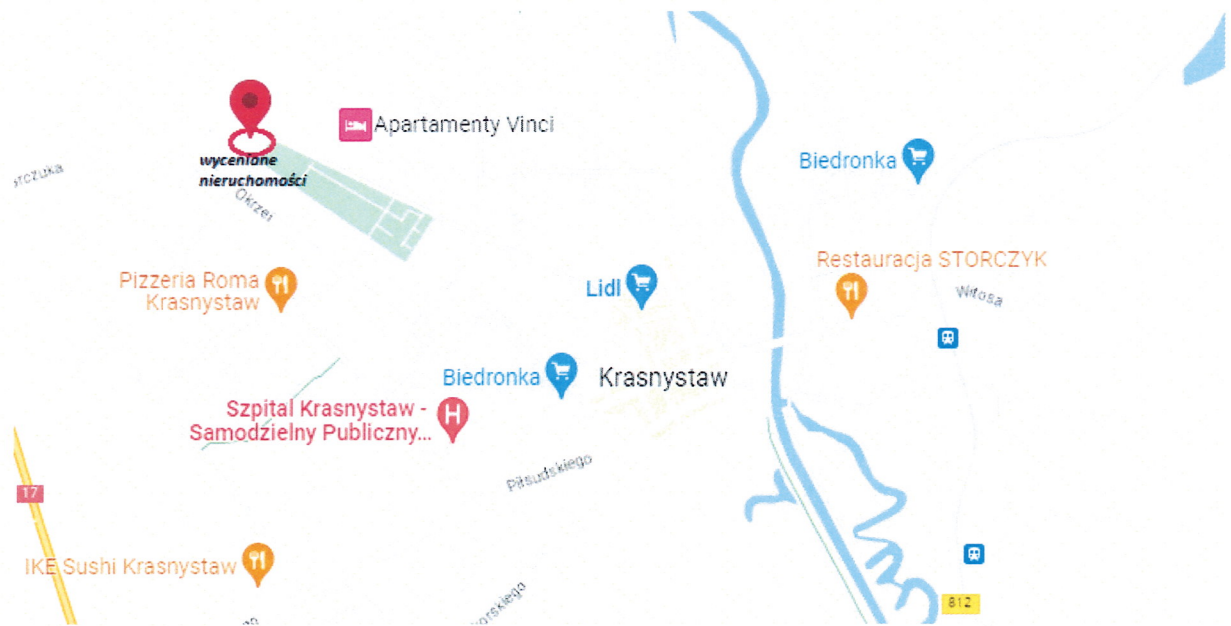
najszybciej rozwijających się w Polsce. Świadectwem tego właśnie rozwoju są przedsiębiorstwa, które już zdecydowały się prowadzić działalność w Krasnymstawie. Gospodarczy krajobraz miasta wzbogacają znane w całej Polsce firmy takie jak Cersanit IV Sp. z o.o., czy też Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w Krasnymstawie. Wśród najważniejszych działających na terenie Krasnegostawu firm z pewnością wymienić należy także Kartonex Sp. z o.o., Energoremont Sp. z o.o., jak również Fermentownię Tytoniu w Krasnymstawie. Funkcjonują tu także liczne przedsiębiorstwa handlowo-usługowe. Niewątpliwie czynnikami ułatwiającymi inwestowanie w mieście są obowiązujące dokumenty strategiczne, takie jak Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Krasnystaw. Położenie Krasnegostawu oraz prowadzone w mieście i regionie inwestycje są kolejnym czynnikiem wyróżniającym Krasnystaw na mapie kraju jako miejsca świetnego do rozwoju przedsiębiorczości. Miasto położone jest na trasie drogi ekspresowej nr 17, a w niedalekiej odległości znajdują się przejścia graniczne. Ponadto, budowa drogi szybkiego ruchu S17 oraz Port Lotniczy Lublin sprawia iż Krasnystaw posiada sprawne połączenie komunikacyjne nie tylko z Polską, ale także całą Europą.

W najbliższym otoczeniu brak jest bogatej infrastruktury handlowo-usługowej. W niedalekim sąsiedztwie znajduje się gabinet weterynaryjny, gabinety stomatologiczne, sklep PSS i Gama.

Odległość od rynku miasta wynosi o. 1,7km



Źródło: Google Maps



Źródło: Google Maps

#### b) Opis nieruchomości

##### Nieruchomość nr 1 - 1459/16.

Wyceniana nieruchomość nr 1459/16 o powierzchni 0,0181ha oraz budynku mieszkalnego, jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Położona jest w północno-zachodniej części miasta w osiedlu zabudowy jednorodzinnej. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną gminną nr 109831L (ulica Anny Jagiellonki). Działka sąsiaduje po północno-zachodniej stronie z cmentarzem, a po północno-wschodniej z ulicą Okrzei. Nieruchomość jest w całości ogrodzona, od strony ulicy dojazdowej ogrodzeniem – płotem wykonanym z desek tarasowych kompozytowych przymocowanych do słupów stalowych osadzonych w gruncie i zabetonowanych oraz niewielkim terenem estetycznie utrzymanej zieleni. Na działce od strony ul. Św. Jana Pawła II znajduje się taras pokryty kostką brukową granitową o wymiarach 2,73 m x 7,24 m ogrodzony również płotem wykonanym z desek tarasowych kompozytowych przymocowanych do słupów stalowych osadzonych w gruncie i zabetonowanych, oraz podjazd do garażu znajdującego się na kondygnacji -1 wykonany z kostki brukowej betonowej. Przy budynku wykonana jest również kanalizacja deszczowa - odprowadzająca wody opadowe do kolektora deszczowego w ul. Anny Jagiellonki. Kształt działki korzystny, prostokątny. Wyceniana nieruchomość wyposażona jest w przyłącza: wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, kanalizacyjne dodatkowo w domu znajduje się system uzdatniania wody pitnej, system klimatyzacji oraz system ochrony firmy Konsalner.





Źródło: [www.mkrasnystaw.e-mapa.net](http://www.mkrasnystaw.e-mapa.net)

Na gruncie znajduje się budynek mieszkalny o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej z poddaszem nieużytkowym. Powierzchnia zabudowy: 68m<sup>2</sup>.

Budynek wymaga odświeżenia warstwy malarskiej zarówno na ścianach zewnętrznych jak i wewnętrznych. Wyposażenie domu nosi zwykłe ślady użytkowania nie wiążące się z koniecznością podejmowania prac remontowych.

#### Dane konstrukcyjno –materiałowe:

Konstrukcja murowana o stropach gęstożebrowych TERIVA 1, ściany zewnętrzne parteru i poddasz z bloczków z betonu komórkowego, ściany wspólne z innymi budynkami wykonane z bloków wapienno-piaskowych. Ściany budynku ocieplone warstwą styropianu, na której położony jest tynk cienkowarstwowy strukturalny ( parter i 1 piętro) ściany zewnętrzne poziomu piwnicy wykończone tynkiem mozaikowym typu marmolit. Dach dwuspadowy pokryty blachodachówką.

#### Zestawienie pomieszczeń:

##### PIWNICA:

- Hol - posadzka: terakota podłogowa, wykończenie ścian: tynk cementowo- wapienny + powłoka malarska na gładzi szpachlowej, grzejnik aluminiowy żeberkowy, pow. 2,84 m<sup>2</sup>.
- Pomieszczenie gospodarcze 1 (pełniące funkcję spiżarni) - posadzka: terakota podłogowa, wykończenie ścian: tynk cementowo- wapienny + powłoka malarska na gładzi szpachlowej pow. 2,08 m<sup>2</sup>.

- Garaż - drzwi wejściowe płycinowe, ościeżnica metalowa starego typu, posadzka: gres, wykończenie ścian: tynk cementowo- wapienny + powłoka malarska na gładzi szpachlowej, brama garażowa automatyczna z systemem firmy Hormann Pro Matic. pow. 22,74 m<sup>2</sup>.
- Kociołnia - posadzka: terakota podłogowa, wykończenie ścian: tynk cementowo- wapienny + powłoka malarska na gładzi szpachlowej, pow. 7,27 m<sup>2</sup>.
- Pomieszczenie gospodarcze 2 ( pełni funkcję kuchni letniej) - drzwi wejściowe płycinowe, ościeżnica metalowa starego typu, posadzka: gres, wykończenie ścian: tynk cementowo- wapienny + powłoka malarska na gładzi szpachlowej, nad blatem roboczym na ścianie terakota, doprowadzona instalacja gazowa i woda, pow. 16 m<sup>2</sup>.

**KLATKA SCHODOWA:** pomiędzy piwnicą a pierwszym piętrzem

Schody betonowe pokryte posadzką: terakota podłogowa, wykończenie ścian: tynk cementowo - wapienny + powłoka malarska na gładzi szpachlowej, na ścianie poręcz stalowa.

**PARTER:**

- Wiatrołap - posadzka: terakota podłogowa, wykończenie ścian: tynk cementowo- wapienny + powłoka malarska na gładzi szpachlowej, ogrzewanie podłogowe pow. 3,8m<sup>2</sup>.
- Kuchnia posadzka: terakota podłogowa, wykończenie ścian: tynk cementowo- wapienny + powłoka malarska na gładzi szpachlowej, mozaika ceramiczna na jednej ze ścian nad blatem roboczym, ogrzewanie podłogowe sufit podwieszany z instalacją oświetleniową typu LED, 1 okno wykonane z PCV, pow. 9,1 m<sup>2</sup>
- Łazienka - posadzka: terakota podłogowa, wykończenie ścian: płytki ceramiczne, grzejnik stalowy, drzwi płycinowe częściowo przeszklone z ościeżnicą drewnopodobną PCV, wyposażona w zlew i muszlę klozetową podwieszaną pow. 2,3m<sup>2</sup>.
- Hol - posadzka: terakota podłogowa, wykończenie ścian: tynk cementowo - wapienny + powłoka malarska na gładzi szpachlowej, ogrzewanie podłogowe pow. 7,8m<sup>2</sup>.
- Salon (pokój dzienny) – posadzka: częściowo terakota podłogowa, częściowo podłoga drewniana – deska jesionowa, wykończenie ścian: tynk cementowo -wapienny + powłoka malarska na gładzi szpachlowej na 3 ścianach, jedna ściana pokryta cegłą gipsową, zamontowany kominek wyposażony w pompę ciepła (sterowana elektronicznie) oraz systemem rozprowadzania ciepła na 3 sypialnie znajdujące się na pierwszym piętrze, sufit podwieszany z instalacją oświetleniową typu LED, 2 grzejniki aluminiowe żeberkowe, 1 okno wykonane z PCV, dwuskrzydłowe drzwi balkonowe wykonane z PCV pow. 28,9m<sup>2</sup>.

**KLATKA SCHODOWA:** pomiędzy parterem a pierwszym piętrzem

Schody betonowe pokryte posadzką: terakota podłogowa, wykończenie ścian: tynk cementowo - wapienny + powłoka malarska na gładzi szpachlowej, na ścianie poręcz stalowa.

**PIERWSZE PIĘTRO:**

- Hol: posadzka: panele podłogowe winylowe, wykończenie ścian: tynk cementowo- wapienny + powłoka malarska na gładzi szpachlowej.
- Pokój 1 - drzwi wejściowe do pokoju płycinowe częściowo przeszklone z ościeżnicą drewnopodobną PCV, posadzka: panele podłogowe winylowe, wykończenie ścian: tynk cementowo - wapienny +

powłoka malarska na gładzi szpachlowej, okno balkonowe jednoskrzydłowe wykonane z PCV, grzejnik aluminiowy żeberkowy powierzchnia użytkowa 8 m<sup>2</sup> (pomiar po podłodze 12,33m<sup>2</sup>)

- Pokój 2 - drzwi wejściowe do pokoju płycinowe częściowo przeszklone z ościeżnicą drewnopodobną PCV, posadzka: panele podłogowe winylowe, wykończenie ścian: tynk cementowo - wapienny + powłoka malarska na gładzi szpachlowej, okno balkonowe jednoskrzydłowe wykonane z PCV, grzejnik aluminiowy żeberkowy, powierzchnia użytkowa 11,60m<sup>2</sup> (pomiar po podłodze 13,95 m<sup>2</sup>)

- Pokój 3 - drzwi wejściowe do pokoju płycinowe częściowo przeszklone z ościeżnicą drewnopodobną PCV, posadzka: panele podłogowe winylowe, wykończenie ścian: tynk cementowo - wapienny + powłoka malarska na gładzi szpachlowej dodatkowo na jednej ze ścian panele ściennie tapicerowane, okno balkonowe dwuskrzydłowe wykonane z PCV, grzejnik aluminiowy żeberkowy powierzchnia użytkowa 9,32 m<sup>2</sup> ( pomiar po podłodze 17,51m<sup>2</sup>)

- łazienka - drzwi wejściowe do pokoju płycinowe częściowo przeszklone z ościeżnicą drewnopodobną PCV, posadzka: terakota podłogowa, wykończenie ścian: płytki ceramiczne, wyposażenie: zlew muszla klozetowa i prysznic typu walk in pow. 4,81m<sup>2</sup>

PODDASZE: w całości nieużytkowe wysokość w kalenicy wysokość 2,10 m.

## **Nieruchomość nr 2**

### **Działka nr 1459/13**

Wyceniana działka nr 1459/13 o powierzchni 0,0114 ha położona jest w północno- zachodniej części miasta w osiedlu zabudowy jednorodzinnej. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną gminną nr 109831L (ulica Anny Jagiellonki). Działka sąsiaduje po północno-zachodniej stronie z cmentarzem, a po północno-wschodniej z ulicą Okrzei. Działka o lekkim nachyleniu, kształcie lekko zwężającego się prostokąta, w całości pokryta kostką brukową, pełni funkcję drogi wjazdowej z ul . Anny Jagiellonki. Szerokość działki sięgająca w najszerszym końcu ok.4,5 m nie pozwala na wykorzystanie jej zgodnie z przeznaczeniem w MPZP jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **Działka nr 1438/2**

Wyceniana działka nr 1459/2 o powierzchni 0,026 ha położona jest w północno- zachodniej części miasta w osiedlu zabudowy jednorodzinnej. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną gminną nr 109841L (ulica Królowej Jadwigi). Działka sąsiaduje po północno-zachodniej stronie z cmentarzem, a po północno-wschodniej z ulicą Okrzei. Działka mająca kształt lekko nieregularnego prostokąta użytkowana jako teren komunikacyjny ( wjazdu go garaż z drogi publicznej) i częściowo niezagospodarowanej zieleni. Działka z trzech stron ogrodzona siatką ogrodzeniową na słupkach stalowych osadzonych w gruncie i zabetonowanych. Szerokość działki sięgająca w najszerszym końcu ok.6 m nie pozwala na wykorzystanie jej zgodnie z przeznaczeniem w MPZP jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Źródło: [www.mkrasnystaw.e-mapa.net](http://www.mkrasnystaw.e-mapa.net)

### c) Stan otoczenia.

Przedmiotowe działki znajdują się na osiedlu domów jednorodzinnych położonych w północno-zachodniej części miasta Krasnystawu. Krasnystaw to miasto leżące w wschodniej Polsce. Należy do województwa lubelskiego, powiatu krasnostawskiego. Jest siedzibą gminy miejskiej Krasnystaw. Miasto liczy zgodnie z danymi GUS niespełna 19 tysięcy mieszkańców. Krasnystaw znajduje się na terenie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych oraz fragmencie Grabowiecko-Strzeleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowych działek z trzech stron stanowią tereny zabudowy jednorodzinnej a z jednej strony teren cmentarza komunalnego, dojazd do nieruchomości 1459/16 oraz działki 1459/13 odbywa się od strony drogi gminnej im. Anny Jagiellonki, natomiast działka nr 1438/2 położona jest bezpośrednio przy drodze gminnej im. Królowej Jadwigi. W najbliższej okolicy znajdują się liczne punkty handlowo-usługowe oraz placówka oświatowa, nieco dalej znajduje się szpital publiczny. Brak jest w bliższym i dalszym sąsiedztwie obiektów mogących wpływać negatywnie na warunki użytkowania nieruchomości według aktualnego sposobu.

### 3. Określenie przeznaczenia wycenianej nieruchomości

Dla wycenianych nieruchomości 1459/16 (na której znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej), 1459/13 oraz 1438/2 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z dnia 24 października 2014 roku, uchwalony przez Radę Miasta

Krasnystaw uchwałą Nr. XXXVI/310/2014 Zgodnie z ww. planem teren, na których położone są działki 1459/16 oraz 1459/13 oznaczony jest symbolem MN 10 o przeznaczeniu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (przeznaczenie podstawowe). Przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego zabudowanego w formie szeregowej. Zgodnie z tym przeznaczeniem wykorzystywana jest nieruchomości nr 1459/16, mała powierzchnia działki 1459/13 równa 0,0114 ha uniemożliwia użytkowanie jej zgodnie ze aktualnym sposobem przeznaczenia. Teren, na którym położona jest działka nr 1438/2 w 61% znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MN 10 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w 39% na terenie oznaczonym symbolem MN, U1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usług nieuciążliwych. Wielkość działki równa 0,026 ha uniemożliwia użytkowanie jej zgodnie z aktualnym sposobem przeznaczenia w MPZP.

## VI. SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI

### 1. Określenie rodzaju szacowanej wartości

Ze względu na cel wyceny, jakim jest oszacowanie wartości nieruchomości w toku postępowania upadłościowego, wymagane jest określenie **wartości rynkowej nieruchomości**.

*Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami art. 151p.1 wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży:*

- zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

### 2. Wybór podejścia i metody wyceny

Uwzględniając przesłanki określone w Ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu, w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie wycenianej nieruchomości, jej przeznaczenie, sposób użytkowania, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

Podejście porównawcze stosowane jest w wycenie wartości rynkowej. Polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano na podobne nieruchomości, będące przedmiotem obrotu rynkowego. Tak uzyskaną wartość koryguje się, uwzględniając cechy różniące te nieruchomości oraz zmiany poziomu cen wynikające z upływu czasu i okresu dzielącego wyceny. Podejście to stosuje się, jeśli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki zawarcia transakcji a także cechy tych nieruchomości.

### 3. Procedura szacowania

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości poprzez porównanie nieruchomości wycenianej o znanych cechach i nieznannej wartości z kolejnymi nieruchomościami o znanych cechach i cenach transakcyjnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na

cechy różniące nieruchomości podobne do wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

W celu określenia wartości nieruchomości zastosowano następującą procedurę:

- określono rynek lokalny poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- utworzono zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny
- obliczono trend czasowy – odstąpiono od aktualizacji jednostkowych cen transakcyjnych trendem czasowym
- przyjęto cechy rynkowe charakterystyczne dla nieruchomości i określono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych
- oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych
- opisano nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, z wyeksponowaniem jej cech rynkowych
- wybrano do porównań trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których cechy są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki
- porównano nieruchomość wycenianą kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określono wielkość poprawek wynikających z różnicy cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań
- określono wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek
- określono wartość jednostkową nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach
- określono wartość nieruchomości wycenianej jako iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (wielkości powierzchni nieruchomości) wg formuły:

$$WRN = W_{1m2} * P$$

gdzie:

WRN – wartość rynkowa wycenianej nieruchomości

W 1m2 – wartość 1m2 powierzchni wycenianej nieruchomości

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

Jako jednostkę porównawczą dla nieruchomości zabudowanej przyjęto całą nieruchomość wraz z zabudową. Dla działek niezabudowanych jako jednostkę porównawczą przyjęto zł/m2 powierzchni gruntu.

Oszacowane wartości nieruchomości zostały określone bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

## VII. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA

### 1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości.

#### Nieruchomość 1459/16

Dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości określono rodzaj rynku, jego obszar i okres badania :

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni całkowitej nieruchomości zabudowanej 325 m<sup>2</sup>– 635m<sup>2</sup>

Obszar badania rynku: Miasto Krasnystaw

Okres badania rynku: Listopad 2021 - Lipiec 2022

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny uzyskanych z aktów notarialnych udostępnionych przez Urząd Miasta Krasnystaw. Analiza podmiotowego rynku nieruchomości na terenie miasta Krasnystaw w badanym okresie wykazała, że cena powierzchni całkowitej (grunt + budynek) takiej nieruchomości wynosi od 342 000 do 520 000 zł/m<sup>2</sup> (transakcje o cenach znacznie odbiegających od pozostałych zostały odrzucone). Wpływ na cenę jednostkową ww. rodzaju nieruchomości na analizowanym terenie ma przede wszystkim: powierzchnia działki, standard wykończenia wnętrza, rodzaj zabudowy, wiek budynku. Rynek nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej cechuje niewielki obrót na terenie miasta dlatego rozszerzono rynek o nieruchomości z zabudową jednorodziną bliźniaczą oraz domy jednorodzinne wolnostojące o powierzchni działki nie przekraczającej 635 m. Najchętniej kupowane są domy, które zostały wybudowane w okresie ostatnich 20 lat, ponieważ nie wymagają napraw ani remontów, a jedynie konserwacji. Wykaz transakcji podobnych oraz ocena ich cech wpływających na wartość została przedstawiona w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Zestawienie i analiza cech nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny

Lp.	Adres	Data zawarcia transakcji	Numer działki	Powierzchnia działki	Standard wykończenia wnętrza	Rodzaj zabudowy	Wiek budynku	Powierzchnia działki	Cena transakcyjna	Cena zaktualizowana
1.	ul. Szymonowica 53	20.07.2022	2120/2	Bardziej korzystna	Wyższy	Bardziej korzystny	Bardziej korzystny	635 m <sup>2</sup>	410 000	438 700
2.	ul. Grunwaldzka 8	16.11.2021	2486	Bardziej korzystna	Niższy	Mniej korzystny	Mniej korzystny	474 m <sup>2</sup>	342 000	396 720
3.	ul. Królowej Jadwigi 38	26.10.2021	2425	Mniej korzystna	Niższy	Mniej korzystny	Mniej korzystny	325 m <sup>2</sup>	387 000	452 790
4.	ul. Sienkiewicza 16	11.10.2021	2101/2	Bardziej korzystna	Wyższy	Bardziej korzystny	Bardziej korzystny	540 m <sup>2</sup>	520 000	608 400

#### Działki 1459/13, 1438/2

Dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości określono rodzaj rynku, jego obszar i okres badania :

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o powierzchni od 111 m<sup>2</sup>– 838m<sup>2</sup>

Obszar badania rynku: Miasto Krasnystaw

Okres badania rynku: Wrzesień 2021 - Październik 2022

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych w MPZP pod budownictwo

mieszkaniowe jednorodzinne. Analiza podmiotowego rynku nieruchomości na terenie miasta Krasnystaw w badanym okresie wykazała, że cena 1m<sup>2</sup> powierzchni takiej nieruchomości wynosi od 141,44zł/ m<sup>2</sup> do 200,48zł/m<sup>2</sup> (transakcje o cenach znacznie odbiegających od pozostałych zostały odrzucone ).Wpływ na cenę jednostkową ww. rodzaju nieruchomości na analizowanym terenie ma przede wszystkim: powierzchnia działki( rozumiana jako możliwość wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem w MPZP) oraz położenie. Wykaz transakcji podobnych oraz ocena ich cech wpływających na wartość została przedstawiona w tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Zestawienie i analiza cech nieruchomości niezabudowanych.

Lp.	Data transakcji	Nr działki	Położenie	Wielkość	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Cena transakcji	Cena za 1m <sup>2</sup>	Cena zaktualizowana
1.	17.10.2022	1412/9,14 12/16	Bardziej korzystne	Bardziej korzystna	838	160 000	190,93	200,48
2.	15.06.2022	1919/4	Bardziej korzystne	Bardziej korzystna	801	135 000	168,54	183,71
3.	13.05.2022	1412/11,1 412/18	Bardziej korzystne	Bardziej korzystna	834	117 500	140,88	154,94
4.	28.04.2022	1411/1	Mniej korzystne	Bardziej korzystna	689	94 000	136,43	151,44
5.	28.03.2022	1407/13	Bardziej korzystne	Mniej korzystna	111	14 145	127,43	142,72
6.	25.03.2022	1407/11	Bardziej korzystna	Mniej korzystna	112	14 145	126,29	141,44
7.	05.10.2021	1406/3	Mniej korzystne	Bardziej korzystna	537	69 810	130	152,01
8.	09.09.2021	1411/7	Bardziej korzystne	Bardziej korzystna	758	94 000	124,01	146,33

## 2. Opis cech wpływających na wartość nieruchomości i ich ocena.

### Nieruchomość 1459/16

Na podstawie analizy rynku ustalono cechy nieruchomości, które wpływają na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, zaliczono do nich powierzchnia działki, standard wykończenia wewnątrz, zabudowę i wiek budynku.

Cechy rynkowe	Ocena
Powierzchnia działki	Bardziej korzystna– powierzchnia powyżej 400 m <sup>2</sup> , pozwalająca na zaspokojenie potrzeb komunikacyjnych oraz swobodną aranżację terenu zieleni, przekraczającego minimum 3 krotnie teren zabudowy budynkiem mieszkalnym.
	Mniej korzystna– powierzchnia poniżej 400 m <sup>2</sup> , pozwalająca na zaspokojenie potrzeb komunikacyjnych ograniczająca możliwości aranżacyjne terenu zieleni, nie przekraczającego 3 krotnie teren zabudowy budynkiem mieszkalnym.



Zabudowa	Bardziej korzystna – dom wolnostojący
	Mniej korzystna – dom w zabudowie bliźniaczej
Standard wykończenia wnętrz	Wyższy – wnętrza budynku nie wymagają remontu, a jedynie odświeżenia, bardzo dobra i dobra jakość materiałów wykończeniowych.
	Niższy – wnętrza budynku wymagają częściowych remontów oraz wymiany elementów stolarki okiennej i drzwiowej przeciętna jakość materiałów wykończeniowych.
Wiek budynku	Bardziej korzystny – budynki nie starsze niż 25 lat
	Mniej korzystny budynki budowane w latach 70 i 80

Sąsiedztwo – w przypadku wszystkich analizowanych transakcji bezpośrednie sąsiedztwo stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne.

Lokalizacja – nieruchomości wykorzystywane do porównań znajdują się w zbliżonej odległości od centrum i placówek handlowo- oświatowych.

### Działki 1459/13, 1438/2

Na podstawie analizy rynku ustalono cechy nieruchomości, które wpływają na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych w MPZP pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zaliczono do nich powierzchnia działki oraz położenie

Cechy rynkowe	Ocena
Powierzchnia działki	Bardziej korzystna – samodzielnie spełniająca warunki umożliwiające użytkowanie zgodnie z MPZP – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Mniej korzystna – samodzielnie nie może być użytkowana zgodnie z przeznaczeniem w MPZP (konieczność dokupienia działek sąsiednich)
Położenie	Bardziej korzystne – sąsiedztwo działek zabudowanych lub niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną
	Mniej korzystne – sąsiedztwo działek zabudowanych i niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz pól uprawnych

Wszystkie działki z analizowanego zbioru położone są w północno- zachodniej części miasta w osiedlu domów jednorodzinnych, na którym znajdują się wyceniane działki w odległości ok. 0,5 km. Wszystkie działki posiadają uzbrojenie w te same media oraz znajdują się w pierwszej linii zabudowy – z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, dlatego też za jedyne cechy wpływające na zróżnicowanie cenowe wskazano powierzchnię oraz położenie szczegółowe (sąsiedztwo).

### 3. Określenie trendu czasowego:

Po szczegółowej analizie wybranych transakcji oraz po konsultacji z ekspertami lokalnego rynku nieruchomości ustalono, iż w badanym okresie, na podstawie analizowanych transakcji, miały miejsce wzrosty cen rynkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi (zarówno wolnostojącymi jak i w zabudowie bliźniaczej). Na podstawie przeprowadzonych analiz ustalono, iż w badanym okresie trend czasowy wyniósł średnio 12% w skali roku, tj. 1% w skali miesiąca.

Ceny transakcyjne nieruchomości, zaktualizowane trendem czasowym, ceny zaktualizowane na datę wyceny uwzględnione są w tabeli transakcji.

Ceny nieruchomości na datę wyceny zgodnie ze standardami zawodowymi zostały zaktualizowane według wzoru:

$$C_z = C_i * (1 + \alpha_t * t_i)$$

gdzie:

$C_z$  - jednostkowa cena transakcyjna zaktualizowana na datę wyceny.

$C_i$  - jednostkowa cena transakcyjna.

$\alpha_t$  - średni współczynnik zmiany jednostkowych cen transakcyjnych.

$t_i$  - ilość jednostek czasu (np. miesięcy) od daty transakcji do daty wyceny.

#### Nieruchomość 1459/16

Określono:

$C_{\min}$ : 396 720 zł

$C_{\max}$ : 608 400 zł

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 608\,400\text{ zł} - 396\,720\text{ zł} = 211\,680\text{ zł}$

#### Działki 1459/13,1438/2

Określono:

$C_{\min}$ : 141,44 zł/m<sup>2</sup>

$C_{\max}$ : 200,48 zł/m<sup>2</sup>

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 200,48\text{ zł} - 141,44\text{ zł} = 59,04\text{ zł/m}^2$

#### 4. Określenie wag cech rynkowych.

Na podstawie analizy danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego, obserwacji preferencji nabywców nieruchomości oraz na podstawie analogii do rynków rodzajowo podobnych określono wagi cech rynkowych.

#### Nieruchomość 1459/16

Lp.	Cecha	Waga cechy w %	Zakres kwotowy
1.	Powierzchnia działki	20	42 336
2.	Standard wykończenia wnętrza	30	63 504
3.	Rodzaj zabudowy	25	52 920
4.	Wiek budynku	25	52 920
Razem		100	211 680

#### Działki 1459/13, 1438/2

Lp.	Cecha	Waga cechy w %	Zakres kwotowy
1.	Położenie	40	23,62
2.	Powierzchnia działki	60	35,42
Razem		100	59,04

## 5. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych

Dokonano szczegółowej analizy nieruchomości wycenianych oraz trzech nieruchomości określonych za najbardziej do nich podobnych pod względem cech rynkowych, mających wpływ na wartość.

### Nieruchomość 1459/16

Lp.	Cecha	Wyceniana działka 1459/16	Nieruchomości najbardziej podobne		
			Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
1.	Powierzchnia działki	Mniej korzystna	Bardziej korzystna	Mniej korzystana	Bardziej korzystna
2.	Standard wykończenia	Wyższy	Niższy	Niższy	Wyższy
3.	Rodzaj zabudowy	Mniej korzystny	Mniej korzystny	Mniej korzystana	Bardziej korzystny
4.	Wiek budynku	Bardziej korzystny	Mniej korzystny	Mniej korzystny	Bardziej korzystany

### Działki 1459/13, 1438/2

Lp.	Cecha	Wyceniane działki 1459/13, 1438/2	Nieruchomości najbardziej podobne		
			Nieruchomość nr 5	Nieruchomość nr 6	Nieruchomość nr 8
1.	Powierzchnia działki	Mniej korzystna	Mniej korzystna	Mniej korzystna	Bardziej korzystana
2.	Położenie	Bardziej korzystne	Bardziej korzystna	Bardziej korzystne	Bardziej korzystne

## 6. Obliczenie wartości wycenianej nieruchomości

### Wielkość poprawek dla nieruchomości nr 1459/16.

Lp.	Cechy rynkowe	% udział cechy w $\Delta C$	Zakres kwotowy poprawki	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość Nr 4
1.	Powierzchnia działki	20	42 336	-42 336	0	-42 336
2.	Standard wykończenia wnętrza	30	63 504	+63 504	+63 504	0
3.	Rodzaj zabudowy	25	52 920	0	0	-52 920
4.	Wiek budynku	25	52 920	+52 920	+52 920	0
Suma poprawek		100	211 680	+74 088	+116 424	-95 256
Cena transakcyjna nieruchomości skorygowana na datę wyceny				396 720	452 790	608 400
Cena transakcyjna nieruchomości skorygowana o sumę poprawek				470 808	569 214	513 144
<b>Wartość średnia</b>				<b>517 722</b>		

Wartość rynkową nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości nieruchomości podobnych skorygowanej o sumę poprawek.

$$x = \frac{470\,808 + 569\,214 + 513\,144}{3} = 517\,722\text{zł} \approx \mathbf{517\,720\text{zł}} \text{ (słownie: pięćset siedemnaście}$$

tysięcy siedemset dwadzieścia zł)

#### Wielkość poprawek dla działek 1459/13, 1438/2.

Lp.	Cechy rynkowe	% udział cechy w $\Delta C$	Zakres kwotowy poprawki (zł/m <sup>2</sup> )	Nieruchomość nr 5	Nieruchomość nr 6	Nieruchomość nr 8
1.	Powierzchnia działki	60	23,62	0	0	- 23,62
2.	Położenie	40	35,42	0	0	0
Suma poprawek		100	59,04	0	0	0
Cena transakcyjna nieruchomości skorygowana na datę wyceny				142,72	141,44	146,33
Cena transakcyjna nieruchomości skorygowana o sumę poprawek				142,72	141,44	122,71
<b>Wartość średnia 1m<sup>2</sup></b>				<b>135,62</b>		

Wartość rynkową 1m<sup>2</sup> powierzchni działki niezabudowanej przeznaczonej w MPZP pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości nieruchomości podobnych skorygowanej o sumę poprawek.

$$x = \frac{142,72 + 141,44 + 122,71}{3} = 135,62\text{zł/m}^2$$

**VIII. WYNIK KOŃCOWY.****Nieruchomość 1495/16**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej nr 1459/16 o powierzchni 181 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej o powierzchni całkowitej 237,6 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. Anny Jagiellonki 14 w Krasnymstawie, województwo lubelskie oszacowana na:

$$W_R = 517\,720\text{zł} \text{ (słownie: pięćset siedemnaście tysięcy siedemset dwadzieścia zł)}$$

Wartość udziału w wysokości ½ części przysługującej Panu Janowi Pawłowi Urban wynosi:

$$\frac{1}{2} * 517\,720\text{zł} = 258\,860\text{zł} \text{ (słownie: dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset sześćdziesiąt zł)}$$

**Działka 1459/13**

$$C_{\text{sr}} * P_m^2 = W_R$$

$$135,62\text{zł/m}^2 * 114\text{ m}^2 = 15\,460,68\text{zł} \approx 15\,460\text{zł} \text{ (słownie: piętnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt zł)}$$

$W_R$  - Wartość rynkowa nieruchomości wycenianej

$C_{\text{sr}}$  – średnia arytmetyczna cen transakcyjnych skorygowanych 1m<sup>2</sup> nieruchomości porównawczych

$P_m^2$  = pole powierzchni nieruchomości wycenianej w m<sup>2</sup> (powierzchnia zabudowy)

Udział 1/8 w prawie własności działki gruntu niezabudowanej nr 1459/13 o powierzchni 181 m<sup>2</sup> niezabudowanej, przeznaczonej w MPZP pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (powierzchnia uniemożliwia użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem) położonej w Krasnymstawie, województwo lubelskie wynosi:

$$15\,460\text{ zł} * \frac{1}{8} \approx 1\,933\text{ zł}$$

$$W_R = 1\,933\text{ zł}$$

**Działka 1438/2**

$$C_{\text{sr}} * P_m^2 = W_R$$

$$135,62\text{zł/m}^2 * 266\text{ m}^2 = 36\,074,92\text{zł} \approx 36\,075\text{zł}$$

(słownie: trzydzieści sześć tysięcy siedemdziesiąt pięć zł)

$W_R$  - Wartość rynkowa nieruchomości wycenianej

$C_{\text{sr}}$  – średnia arytmetyczna cen transakcyjnych skorygowanych 1m<sup>2</sup> nieruchomości porównawczych

$P_m^2$  = pole powierzchni nieruchomości wycenianej w m<sup>2</sup> (powierzchnia zabudowy)

Udział 1/8 w prawie własności działki gruntu niezabudowanej nr 1438/2 o powierzchni 266 m<sup>2</sup> niezabudowanej, przeznaczonej w MPZP pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (powierzchnia uniemożliwia użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem) położonej w Krasnymstawie, województwo lubelskie wynosi:

$$36\,075\text{ zł} * \frac{1}{8} \approx 4\,510\text{zł}$$

$$W_R = 4\,510\text{ zł}$$

Łączna wartość udziałów przysługujących Panu Janowi Pawłowi Urban w dwóch nieruchomościach wynosi:

$$258\,860\text{zł} + 1\,933\text{zł} + 4\,510\text{zł} = 265\,303\text{zł} \text{ (słownie: dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy trzysta trzy zł)}$$

## IX UZASADNIENIE WYNIKU SZACOWANIA

### Nieruchomość 1459/16

Wartość rynkowa działki 1459/16 o pow. 0,0181 ha zabudowanej domem jednorodzinny w zabudowie szeregowej położonej przy ul. Anny Jagiellonki 14 w Krasnymstawie, województwo lubelski w Płoskiem, gm. Zamość, powiat zamojski, woj. lubelskie, oszacowano na kwotę 517 720 zł (słownie: pięćset siedemnaście tysięcy siedemset dwadzieścia zł). Zgodnie z treścią zlecenia określono wartość udziałów w wysokości  $\frac{1}{2}$  części przysługujących Panu Janowi Pawłowi Urban, która wyniosła 258 860zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset sześćdziesiąt zł). Obliczona wartość nieruchomości wycenianej mieści się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną spośród transakcji przyjętych do szczegółowych porównań oraz jest bardzo zbliżona do średniej ceny spośród transakcji przyjętych do analizy. Do oszacowania wartości przyjęto cechy nieruchomości porównawczych i wycenianej, takie jak powierzchnia, standard wykończenia wnętrza, rodzaj zabudowy oraz wiek budynku. Oszacowaną wartość rynkową można uznać za najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania za przedmiotową nieruchomość na rynku lokalnym na dzień wyceny.

### Działki 1459/13, 1438,2

Wartość rynkowa prawa własności działek gruntu niezabudowanych nr 1459/13 (pow. 0,0114ha), 1438/2 (pow. 0,0266 ha), przeznaczonych w MPZP pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych w Krasnymstawie, województwo lubelskie zostały oszacowany na: działka nr 1459/13 – 15 460 zł ( słownie: piętnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt zł) oraz działka nr 1438/2 – 36 075 zł ( słownie: trzydzieści sześć tysięcy siedemdziesiąt pięć zł). Wartość udziałów w wysokości  $\frac{1}{8}$  części przysługujące Panu Janowi Pawłowi Urban wynosi 1 933zł (dz. nr 1459/13) oraz 4 510zł (dz. nr 1438/2). Otrzymane wartości można uznać za najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania za przedmiotowe działki na rynku lokalnym na dzień wyceny ( gdyż są wynikiem mnożenia ilości jednostek powierzchni i wartości jednostki powierzchni).

## X. DANE KOŃCOWE

### 1. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) i Notami Interpretacyjnymi (NI) opracowanymi przez PFSRM
- Opracowania nie można wykorzystywać do innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mówi art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat może być wykorzystywany po upływie tego okresu pod warunkiem potwierdzenia jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji
- Wykorzystywanie wyceny dla innych celów, niż określone w opracowaniu lub przez osoby trzecie jest niedopuszczalne i nieprzewidziane przez autora i nie może stanowić podstawy odpowiedzialności autora
- Ocena stanu technicznego nieruchomości nie jest opracowaniem eksperckim i nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady fizyczne lub prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od zamawiającego lub w trakcie badania stanu fizycznego lub prawnego na podstawie wizji lokalnej lub dostępnych dokumentów
- Ustalone wartości nieruchomości nie uwzględniają hipotek, nie zawierają podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.

### 2. Wykaz załączników

1. Dokumentacja zdjęciowa
2. Mapa ewidencyjna gruntu
3. Wypis z rejestru gruntu
4. Kopia polisy ubezpieczenia OC przedsiębiorcy

Podpis autora

Tomaszów Lubelski, dnia 06.04.2023r.



Jacek Winnicki  
Rzecznawca Majątkowy (nr upr. 6219)  
Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości  
przy sądzie Okręgowym w Lublinie i w Zamościu  
ul. Lwowska 60, 22-600 Tomaszów Lubelski  
tel. 690 607 546, email: jwinnicki@emun.pl

Załącznik nr 1 – dokumentacja zdjęciowa

Droga dojazdowa:







Wnętrze domu  
Parter





Pierwsze piętro





### Podpiwniczenie





Poddasze



(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GG.6620.3. 507 .2023

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2023-03-21

Jednostka rejestrowa : G.308

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	BOŻENA ALINA KRÓL Rodzice: JAN, MARIANNA PONIATOWSKIEGO 22/23; 22-300 KRASNYSTAW;	Własność	1/4
2	AGNIESZKA URBAN Rodzice: KRZYSZTOF, ALICJA ANNY JAGIELLONKI 14; 22-300 KRASNYSTAW;	Własność	1/8
3	JAN PAWEŁ URBAN Rodzice: JAN, HELENA WIERZAWICE 695; 37-300 LEŻAJSK;	Własność	1/8
4	(małżeństwo) GRZEGORZ BARTŁOMIEJ MROZEK Rodzice: STANISŁAW, JADWIGA ANNY JAGIELLONKI 16; 22-300 KRASNYSTAW;  JOANNA MROZEK Rodzice: SŁAWOMIR, LIDIA MARSZAŁKA PIŁSUDSKIEGO 16/7; 22-300 KRASNYSTAW;	Własność	1/4
5	(małżeństwo) SŁAWOMIR TORBICZUK Rodzice: LUDWIK, WIEŚŁAWA KRUPIEC 76/10; 22-302 SIENNICA NADOLNA;  EWA MONIKA TORBICZUK Rodzice: WITOLD, RÓŻA KRUPIEC 76/10; 22-302 SIENNICA NADOLNA;	Własność	1/4

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1438/2		zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.0266	0.0266	ZA1K/00065057/1
Id działki: 060601_1.0001.1438/2						
1459/13	KRASNYSTAW; ANNY JAGIELLONKI	tereny mieszkaniowe	B	0.0114	0.0114	ZA1K/00065057/1
Id działki: 060601_1.0001.1459/13						

Razem powierzchnia działek :

0.0380 ha

Słownie : trzysta osiemdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2023-03-21

Sporządził : Aleksandra Kulbaka



Strona: 1

Z up. STAROSTY  
Aleksandra Kulbaka  
Podinspektor  
w Wydziale Geodezji, Kartografii,  
2023-03-21  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GG.6620.3. 507 .2023

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2023-03-21

Jednostka rejestrowa : G.314

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	AGNIESZKA URBAN Rodzice:KRZYSZTOF,ALICJA ANNY JAGIELLONKI 14; 22-300 KRASNYSTAW;	Własność	1/2
2	JAN PAWEŁ URBAN Rodzice:JAN,HELENA WIERZAWICE 695; 37-300 LEŻAJSK;	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1459/16	KRASNYSTAW; ANNY JAGIELLONKI 14	tereny mieszkaniowe	B	0.0181	0.0181	ZA1K/00065056/4

Id działki: 060601\_1.0001.1459/16

### Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 060601\_1.0001.1459/16.1\_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynek mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 2.0/ 1.0

Pow zabud. [m2]: 68.00

Adres budynku: KRASNYSTAW; ANNY JAGIELLONKI 14

Ident. działek: 060601\_1.0001.1459/16

Razem powierzchnia działek :

0.0181 ha

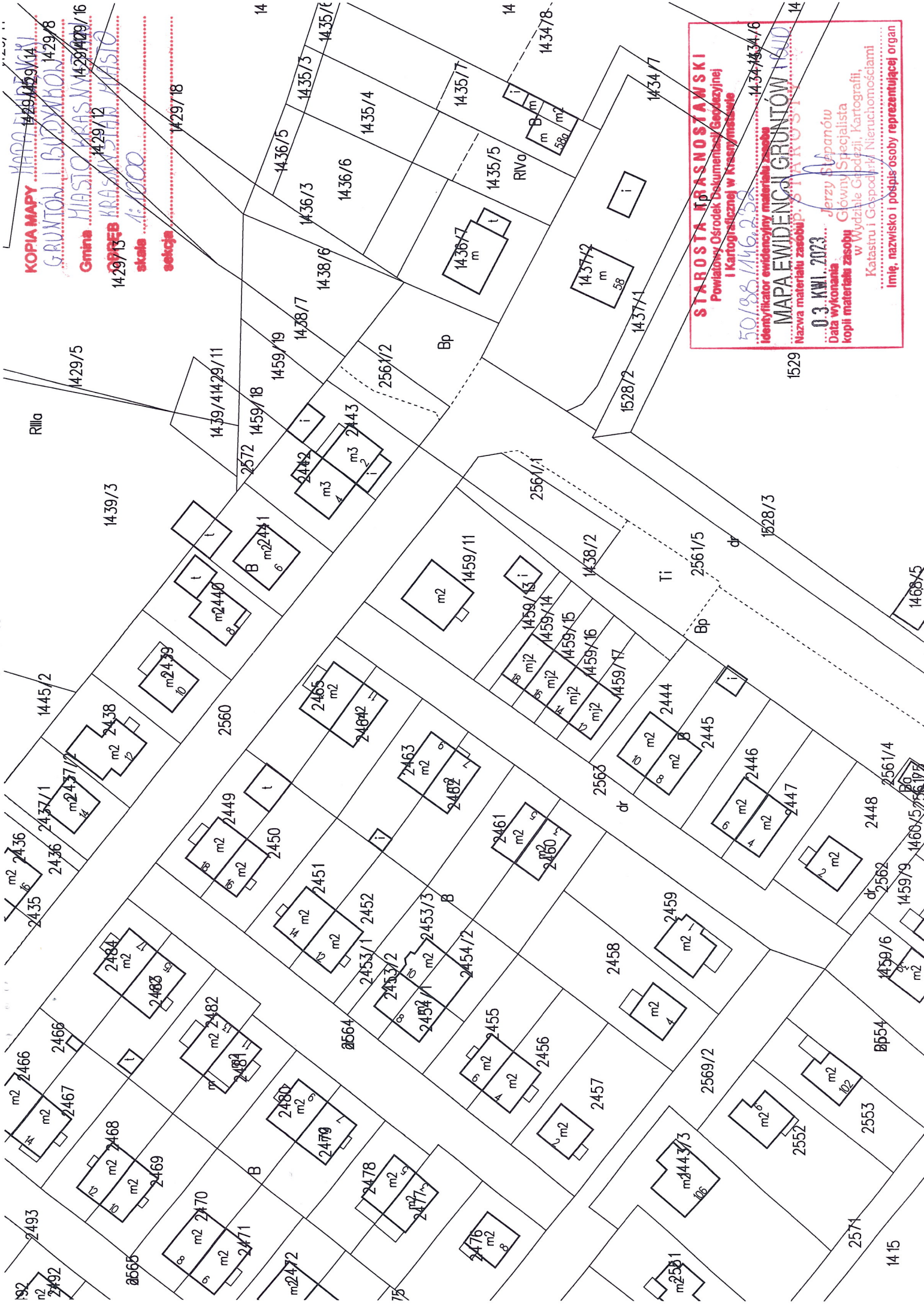
Słownie : sto osiemdziesiąt jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2023-03-21

Sporządził : Aleksandra Kulbaka

Z up. STAROSTY  
*Aleksandra Kulbaka*  
Podinspektor  
2023-03-21 w Wydziale Geodezji, Kartografii,  
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)





**KOPIA MAPY** MAPA EWIDENCYJNA  
**GRUNTÓW I BUDYNKÓW** 1429/8  
**Gmina** MIASTO KRASNOSTAW  
**1429/13**  
**skala** 1:1000  
**sekcja** 1429/18

**STAROSTA KRASNOSTAWSKI**  
 Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej  
 i Kartograficznej w Krasnymstawie  
 50/88.146.2.58  
**MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW**  
**03 KWI. 2023**  
 Data wykonania: Jerzy Szpanów  
 Główny Specjalista  
 w Wydziale Geodezji, Kartografii,  
 Katastru i Gospodarki Nieruchomościami  
 imię, nazwisko i pospółciele reprezentującej organ

**ANEKS DO OPERATU SZACUNKOWEGO  
Z DN. 06. KWIETNIA 2023r.**

**DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ  
DWÓCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH SKŁADAJĄCYCH SIĘ ŁĄCZNIE Z TRZECH DZIAŁEK  
W TYM JEDNEJ ZABUDOWANEJ – W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ  
DO CELÓW POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO.**

**POSTĘPOWANIE DOTYCZY OKREŚLENIE UDZIAŁU 1/2 WARTOŚĆ RYNKOWEJ DZIAŁKI  
1459/16, UDZIAŁU 1/8 WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 1438/2 ORAZ UDZIAŁU 1/8  
WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 1459/13 -  
NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONE SĄ POD ADRESEM: UL. ANNY JAGIELLONKI  
obr. 0001 KRASNYSTAW MIASTO.**

**Nieruchomości położone są w mieście Krasnystaw, gmina Krasnystaw, powiecie  
krasnostawskim, województwie lubelskim.**

**Syg. Akt SW1W/GU/84/2023**

**NINIEJSZY ANEKS DO OPINII SPORZĄDZONY ZOSTAŁ Z UWAGI NA  
BRAK OSZACOWANIA WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ  
NIERUCHOMOŚCI W PIERWOTNIE SPORZĄDZONEJ OPINII,**

*Autor operatu:*

Tomazów Lubelski, dnia 06 czerwca 2023r.



## X. Określenie wartości przyszłej dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości

Według Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny - wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży jest to więc wartość określona przy założeniu, że istnieją ograniczenia czasowe (lub inne) dla sfinalizowania transakcji. Przyjmuje się, że czas przez jaki nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż jest zbyt krótki, a informacje o wystawieniu na sprzedaż i poddanie oddziaływaniu sił rynkowych są niewystarczające w porównaniu z okresem wyeksponowania i działaniami promocyjnymi niezbędnymi do osiągnięcia najlepszej ceny. Zakłada się, że sprzedający działa pod presją lub w sytuacji przymusowej, a kupujący posiada wiedzę o niekorzystnej sytuacji zbywcy.

Uwzględniając specyfikę rynku lokalnego dotyczącą sprzedaży nieruchomości w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży pod presją czasu ustalono, iż wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży jest o 20 do 30% niższa od wartości rynkowej nieruchomości. Z tego względu, **w celu oszacowania wartości nieruchomości zabudowanej dla wymuszonej sprzedaży, oszacowaną wartość nieruchomości zredukowano o 20%. Natomiast w celu oszacowania wartości nieruchomości niezabudowanej z uwagi na specyfikę działek, których użytkowanie związane jest z działką główną (zabudowaną) oraz z ograniczeniami z możliwościami zbycia przedmiotowych udziałów w nieruchomości, oszacowaną wartość zredukowano o 30%.** Zestawienie wartości nieruchomości, oszacowanych dla celu wymuszonej sprzedaży, określono w tabeli w kolejnym punkcie operatu.

## XI. ZESTAWIENIE WARTOŚCI i ANALIZA WYNIKU WYCENY

Dla przedmiotowych nieruchomości oszacowano następujące wartości rynkowe:

Nieruchomość zabudowana	Oszacowana wartość nieruchomości	Wartość nieruch. dla wymuszonej sprzedaży (-20%)
Oszacowana wartość rynkowa działki nr 1459/16 w udziale ½ części	<b>258 860zł</b>	<b>207 088zł</b>
Nieruchomości niezabudowane	Oszacowana wartość nieruchomości	Wartość nieruch. dla wymuszonej sprzedaży (-30%)
Oszacowana wartość rynkowa działki nr 1438/2 w udziale 1/8 części	<b>4 510zł</b>	<b>3 157zł</b>
Oszacowana wartość rynkowa działki nr 1459/13 w udziale 1/8 części	<b>1 933zł</b>	<b>1 353zł</b>
Łączna wartość	<b>265 303zł</b>	<b>211 598zł</b>

Oszacowana w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, wartość nieruchomości oszacowana została na kwotę **265 303zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy trzysta trzy zł)**.

Łączna wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży, została oszacowana na kwotę:

**211 598zł**

**(słownie: dwieście jednaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt osiem zł)**



# CERTYFIKAT

## ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Jacek Winnicki Wycena Nieruchomości**

**22-600 Tomaszów Lubelski, Lwowska 60**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0013020**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 27/08/2022 - 26/08/2023**

**na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR**

**słownie: sto tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 742.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48