

OPERAT SZACUNKOWY



**prawa wieczystego użytkowania do nieruchomości gruntowej
(KW nr KO1I/00043878/0)
stanowiącej działkę gruntu nr 18/22
położną w obrębie 0005 Borne Sulinowo,
powiat szczecinecki.**

Wartość rynkowa wynosi: 314 078 zł

Słownie – trzysta czternaście tysięcy i siedemdziesiąt osiem złotych.

pieczęć i podpis rzeczoznawcy

Wałcz, dnia 21.12.2024 r.

ISTOTNE DANE

Opis nieruchomości: (rodzaj, dane identyfikacyjne)	Nieruchomość gruntowa (opisana w KW nr KO1/00043878/0) stanowiąca niezabudowaną działkę gruntu nr 18/12 o powierzchni 0,2566 ha położoną w mieście Borne Sulinowo, obręb 00005, przy ul. Kolejowej, powiat szczecinecki, woj. zachodniopomorskie. Działka zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Borne Sulinowo stanowi teren o oznaczeniu 30MN,U,Ut - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, Tereny zabudowy usługowej, Tereny zabudowy usługowej turystyki. Nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa i jest oddana w wieczyste użytkowanie do dnia 27.10.2099 roku na rzecz Haliny Teresy Mazurek i Zbigniewa Krasuskiego w udziałach po 1/2 części.
Zakres i cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej prawa wieczystego użytkowania do nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 18/12 w Bornym Sulinowie obr. 0005, dla potrzeb wykorzystania w postępowaniu upadłościowym masy upadłości Zbigniewa Krasuskiego prowadzonego przez Syndyka - Sławomira Czarneckiego.
Zastosowane podejście:	porównawcze
Wartość nieruchomości na dzień: 21.12.2024 r.	314 078 zł Słownie – trzysta czternaście tysięcy i siedemdziesiąt osiem złotych.
Data sporządzenia operatu:	21.12.2024 r.

spis treści

1. Przedmiot i zakres opracowania	4
1.1 Przedmiot wyceny	4
1.2 Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy formalne, materialno-prawne, dane merytoryczne	4
1.1 Podstawa formalna	4
1.2 Podstawy materialno – prawne	4
1.3 Dane merytoryczne	5
4. Istotne daty dla operatu szacunkowego	5
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	5
5.1 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego:	5
5.2 Lokalizacja i otoczenie:	7
5.3 Stan prawny (uregulowany).	9
5.4 Stan techniczno-użytkowy	10
6. Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny	12
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	12
8. Określenie wartości nieruchomości	17
9. Wynik końcowy wyceny	20
9.1 Wnioski	20
10. Klauzule	20
11. Załączniki	21

1. Przedmiot i zakres opracowania

1.1 Przedmiot wyceny to prawo wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej niezabudowanej (opisanej w KO1I/00043878/0) stanowiącej działkę gruntu nr 18/12 o powierzchni 0,2566 ha, obręb Nr 0005 Borne Sulinowo. Nieruchomość położona jest w mieście Borne Sulinowo, gmina Borne Sulinowo, powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie.

Księgi wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Szczecinku, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny obejmuje określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotu wyceny w jego obecnym stanie, tj. jako działki budowlanej niezabudowanej nr 18/12 o powierzchni 0,2566 ha.

2. Cel wyceny

Operat wykonano na zlecenie z dnia 5 listopada 2024 r. wystawione przez Syndyka Masy Upadłości Zbigniewa Krasuskiego - Sławomira Czarneckiego, ul. Bartoszewskiego 6 pok. 25, 78-400 Szczecinek, celem wykorzystania w postępowaniu upadłościowym Zbigniewa Krasuskiego.

3. Podstawy formalne, materialno-prawne, dane merytoryczne

1.1 Podstawa formalna to jest zlecenie z dnia 5 listopada 2024 r. wystawione przez Syndyka Masy Upadłości Zbigniewa Krasuskiego - Sławomira Czarneckiego wyceny działki gruntu, która weszła do Masy Upadłości Zbigniewa Krasuskiego z Bornego Sulinowa, dla którego prowadzona jest księga wieczysta: KO1I/00043878/0.

Zlecenie zostało wstawione na podstawie postanowienia z dnia 8 grudnia 2020 r. Sądu Rejonowego w Koszalinie, VII Wydział Gospodarczy, sygnatura akt: VII GU 294/20 „of” ogłaszającego upadłość dłużnika, którym jest Zbigniew Krasuski jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Zleceńbiorcą jest rzeczoznawca majątkowy, stały biegły sądowy z listy Prezesa Sadu Okręgowego w Koszalinie w zakresie wyceny nieruchomości – Jakub Siemieński, upr. nr 4787

1.2 Podstawy materialno – prawne:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93) z późniejszymi zmianami.

- Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. z późniejszymi zmianami (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 poz.741) z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych - jako materiały pomocnicze,
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 1964 Nr 43 poz. 296) z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 15 czerwca 2007 r. o licencji doradcy restrukturyzacyjnego (Dz. U. 2007 Nr 123 poz. 850) z późniejszymi zmianami.

1.3 Dane merytoryczne:

- Dane z mapy ewidencyjnej,
- Oględziny nieruchomości,
- Uchwała Nr XXXV/382/09 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 28 września 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Borne Sulinowo,
- Ceny transakcyjne z lokalnego rynku nieruchomości uzyskane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinku,
- Wyliczenia własne,
- Dane z Księgi Wieczystej nr KO1I/00043878/0

4. Istotne daty dla operatu szacunkowego

- data sporządzenia wyceny: **21.12.2024 r.**
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **21.12.2024 r.**
- data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **21.12.2014 r.**
- data dokonania oględzin nieruchomości: **22.11.2024 r.**

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

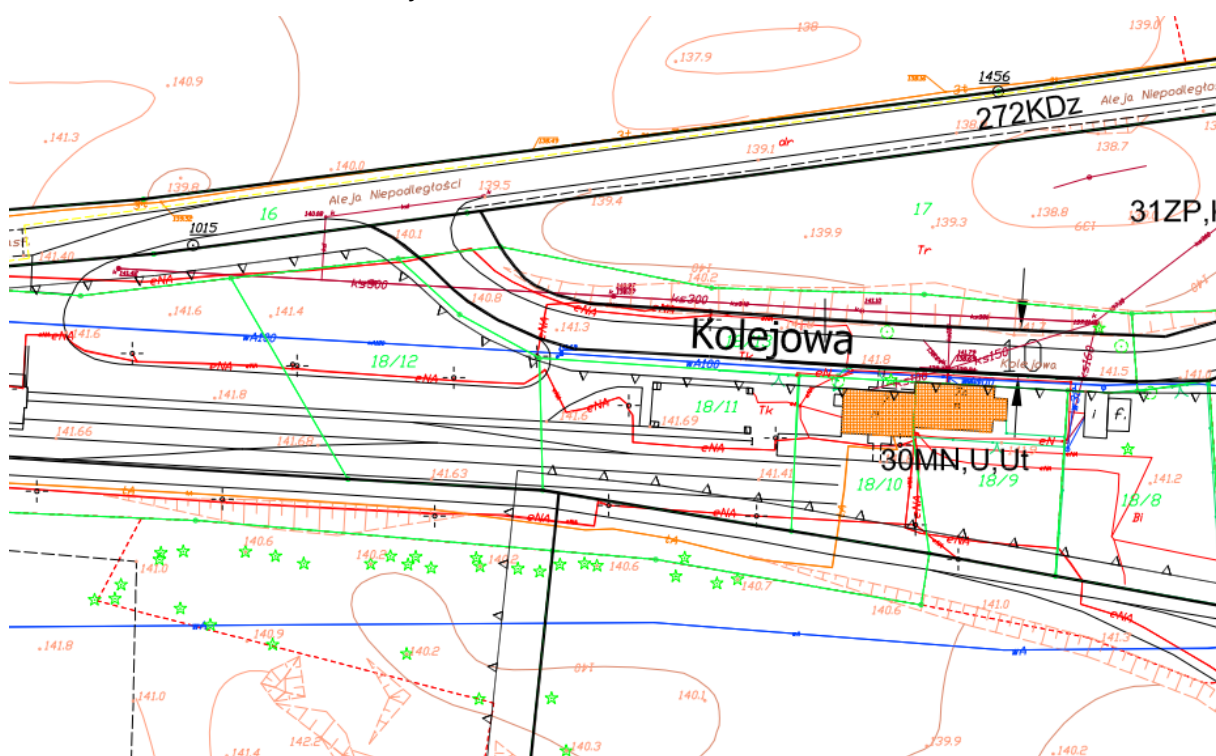
5.1 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego:

Na tym terenie obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z którym działka nr 18/12 leży na obszarze oznaczonym jako: 30MN,U,Ut - Tereny zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej, Tereny zabudowy usługowej, Tereny zabudowy usługowej turystyki.

Podstawa prawna: Uchwała Nr XXXV/382/09 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 28 września 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Borne Sulinowo, z późniejszymi zmianami.

Wycinek MPZP miasta Borne Sulinowo



Szczegółowe ustalenia dla terenu o symbolu: 30MN,U,Ut o powierzchni 3,25 ha:

- 1) Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usługowej turystyki
- 2) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze),
 - b) geometria dachów - dwu- lub wielospadowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - 30° - 50°,
 - d) powierzchnia zabudowy - maks. 25% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - min. 50% powierzchni działki;
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości
 - a) zakaz podziału;
- 4) Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej
 - a) dojazd - z ulicy 272KDz, 304KDd, 306 KDd, 305KDW,

- b) parkowanie - zgodnie z § 11 pkt. 7,
- c) prąd - z sieci n/n w przyległych ulicach,
- d) woda - z sieci w przyległych ulicach,
- e) kanalizacja - do sieci w przyległych ulicach,
- f) wody opadowe - rozsączane i/lub gromadzone w ramach terenu działek,
- g) gaz - z sieci w przyległych ulicach;

5) Ochrona zabytków

- a) na terenie oznaczono budynki o wartościach zabytkowych chronione postanowieniami planu - obowiązują odpowiednie postanowienia § 5;

6) Ochrona środowiska, przyrody

- a) obowiązują postanowienia § 4;

- 7) Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości 30 %.

5.2 Lokalizacja i otoczenie:

Borne Sulinowo (niem. *Groß Born*) – miasto w województwie zachodniopomorskim, w powiecie szczecineckim, siedziba władz gminy miejsko-wiejskiej Borne Sulinowo. Miasto położone jest nad jeziorem Pile.

W latach 30. XX wieku na miejscu wsi Linde zbudowano garnizon wojskowy. W 1945 przejęła go Armia Czerwona i użytkowała do października 1992. W tym okresie miasto było wyłączone spod administracji polskiej. 5 czerwca 1993 nastąpiło uroczyste otwarcie miasta, a 2 października Borne Sulinowo otrzymało prawa miejskie. Do chwili obecnej osiedliło się tutaj ok. 4900 mieszkańców i liczba ta powoli, ale stale rośnie.

Układ miasta tworzy 35 ulic. Do 12 października 1992 wojsko rosyjskie ostatecznie opuściło Borne Sulinowo – było to 15 tysięcy żołnierzy kontyngentu 6 Witebsko-Nowogrodzkiej Gwardyjskiej Dywizji Zmechanizowanej Armii Rosyjskiej. W kwietniu 1993 miasto zostało przekazane polskim władzom cywilnym. Po oficjalnym otwarciu miejscowości, 2 października został jej nadany przez Radę Ministrów RP status miasta. Tym samym rozpoczął się proces zasiedlania.

Odległości od:

Szczecinka – 21 km

Czaplinka – 24 km

Szczecina – 157 km

granicy państwa – 180 km

Gmina Borne Sulinowo znajduje się w centralnej części Pojezierza Drawskiego, na terenie powiatu szczecineckiego, w południowo-wschodniej części województwa zachodniopomorskiego. Miasto wtopione jest w kompleks leśny, rozciągnięte przy południowym brzegu jeziora Pile.

W północnej części gminy występują najwyższe wzniesienia, w tym Łęcka Góra (214 m n.p.m.). Środkową część gminy przecina główny ciąg jezior Pojezierza Drawskiego. Na terenie gminy znajduje się 57 jezior, z których największym jest jezioro Pile o pow. 1000 ha, długości 8,5 km i głębokości do 44 m.

Część z jezior połączona jest rzekami. Największe z nich to Piława i Płynica, prawobrzeżne dopływy Gwdy. Szczególnie interesującym szlakiem wodnym jest rzeka Piława. Wypływa z jeziora Komorze (pow. 397 ha i wyjątkowo przejrzysta woda), przepływa na obszarze gminy przez siedem jezior i Zalewy Nadarzyckie. Nad jej brzegami znajduje się część umocnień i bunkrów Wału Pomorskiego.

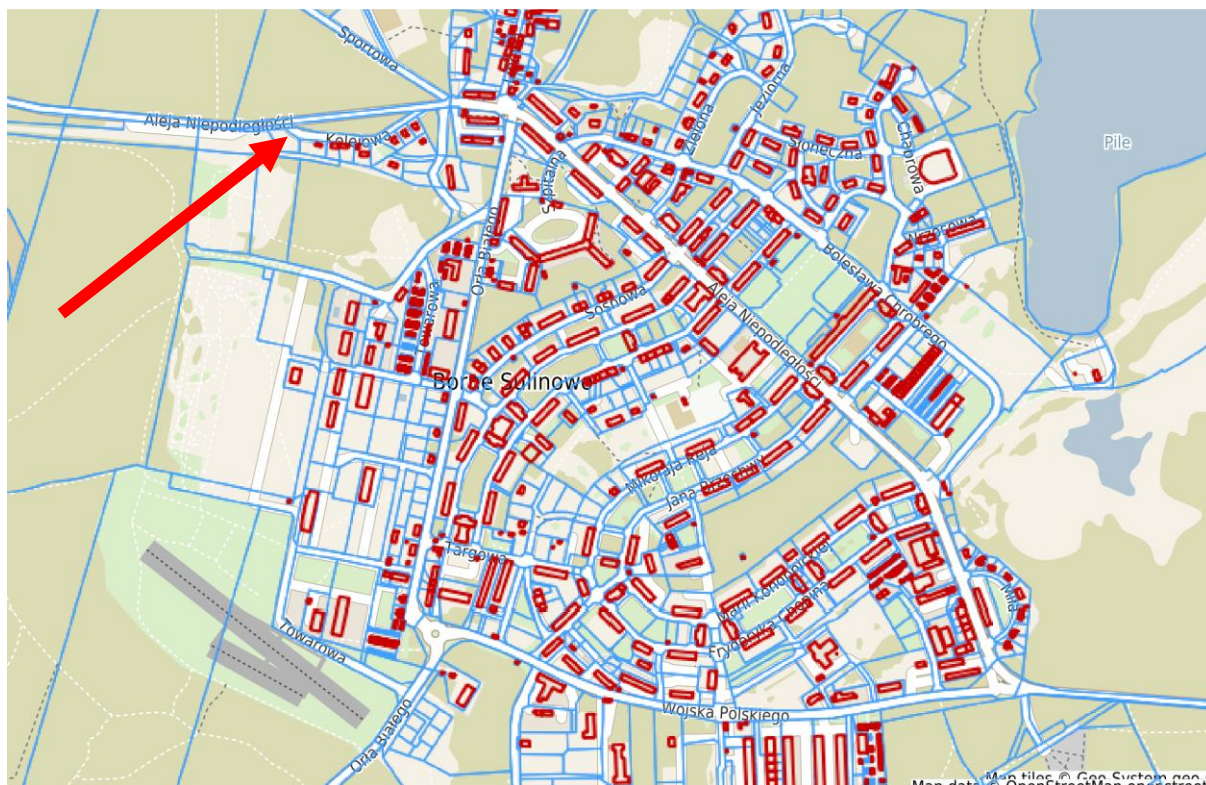
Lasy zajmują ponad 50 % powierzchni gminy. Są to przede wszystkim lasy sosnowe. Duża ilość terenów podmokłych, spowodowała rozwój specyficznych dla tego środowiska form roślinnych w tym także gatunków objętych całkowitą ochroną. Na terenie byłego poligonu, w południowej części gminy znajdują się jedne z największych wrzosowisk w Europie.

Gmina posiada duże możliwości rozwoju turystyki. Urozmaicony krajobraz sprzyja rozwojowi różnych jej form. Występują tutaj dobre warunki do turystyki pobytowej i kwalifikowanej, w tym turystyki pieszej, rowerowej, kajakowej i konnej. Atrakcyjności dodaje też specyficzna historia miasta i gminy. Przylegający do miasta rozległy obszar poligonu z jedyńymi w swoim rodzaju budowlami, czy pozostałościami umocnień Wału Pomorskiego stanowią podstawę do coraz popularniejszej turystyki militarnej.

Przedmiot wyceny znajduje się w peryferyjnej strefie miasta - **(tereny o średnim stopniu zurbanizowania)**. Generalnie należy uznać, że lokalizacja jest średnio atrakcyjna na tle miasta Borne Sulinowo. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Kolejowej utwardzonej asfaltem.

Sąsiedztwo wycenianej działki, stanowią podobne tereny niezabudowane oraz działka z zabudową mieszkalną.

lokalizacja przedmiotu wyceny (ul. Kolejowa) na tle miasta Borne Sulinowo



Najbliższe obiekty użyteczności publicznej w tym małe sklepy – (typowe dla małych miast) znajdują się w stronę centrum miasta oddalonego o około 0,7 km.

Stan nieruchomości (zgodnie z Art. 4 pkt. 17) Ustawy o gospodarcze nieruchomościami) - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona)

5.3 Stan prawny (uregulowany) Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 18/12 prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Szczecinku, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW nr KO1I/00043878/0. Księga Wieczysta została zbadana przez Rzecznawcę Majątkowego w dniu 20.12.2024 r.

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej nr KO1I/00043878/0 właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 18/12 jest Skarb Państwa. Ponadto działka jest oddana w wieczyste użytkowanie do dnia 27.12.2099 r. na rzecz Haliny Teresy Mazurek i Marcina Krzysztofa Krasuskiego w równych udziałach po ½ części.

Jednakże zgodnie z wyrokiem nakazowym Sądu Rejonowego dla Warszawy – Woli w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 4 czerwca 2024 r. sygnatura akt I C 3845/21 uznano za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości Zbigniewa Krasuskiego umowę darowizny

udziału wynoszącego ½ części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 18/12 z obrębu 321504_4.0005, Borne 05, jednostka ewidencyjna Borne Sulinowo - Miasto, położonej w miejscowości Borne Sulinowo przy ulicy Kolejowej o powierzchni 0,2566 ha, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KO1I/00043878/0, zawartą przed notariuszem prowadzącym kancelarię w Otwocku Marię Cegielską w dniu 27 czerwca 2018 r. pomiędzy Zbigniewem Krasuskim a Marcinem Krasuskim o numerze Rep. A Nr 4331/2018, w celu zaspokojenia przysługujących wobec dłużnika Zbigniewa Krasuskiego wierzytelności.

Dział III wykazuje wpis:

- wpis dotyczący użytkowania wieczystego - ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością: zakaz zbywania i obciążania udziału do jednej ii części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu nr 18/12 przysługującego Marciniowi Krasuskiemu.

Dział IV wykazuje wpisy:

- hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 80 000 zł na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. I Oddział w Szczecinku,
- hipoteka umowna w wysokości 60 000 zł na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A.

Szczegóły wpisów w załączonym wydruku z KW nr KO1I/00043878/0.

5.4 Stan techniczno-użytkowy:

Działka nr 18/12

Nie zabudowana działka o pow. 2566 m², stanowi jednolity w miarę zwarty kształt zbliżony do deltoidu o wymiarach około 87 x 45 m. Cechy fizyczne, lokalizacyjne oraz dostęp do mediów i drogi publicznej a także przeznaczenie w MPZP kwalifikują działkę nr 18/12 jako działkę budowlaną. Działka nie jest uzbrojona, jednak tuż obok w drodze przebiega sieć w postaci energii elektrycznej, gazu oraz wody i kanalizacji. Działka nie jest ogrodzona przez co ogólnodostępna. Teren działki jest płaski umożliwiając racjonalne wykorzystanie pod inwestycję budowlaną. Na całej powierzchni działki znajduje się kilkanaście drzew i krzewów. Pod powierzchnią działki przebiega podziemny rurociąg kanalizacji sanitarnej Ks300 oraz wodny woD100.

Widok na działkę nr 18/12

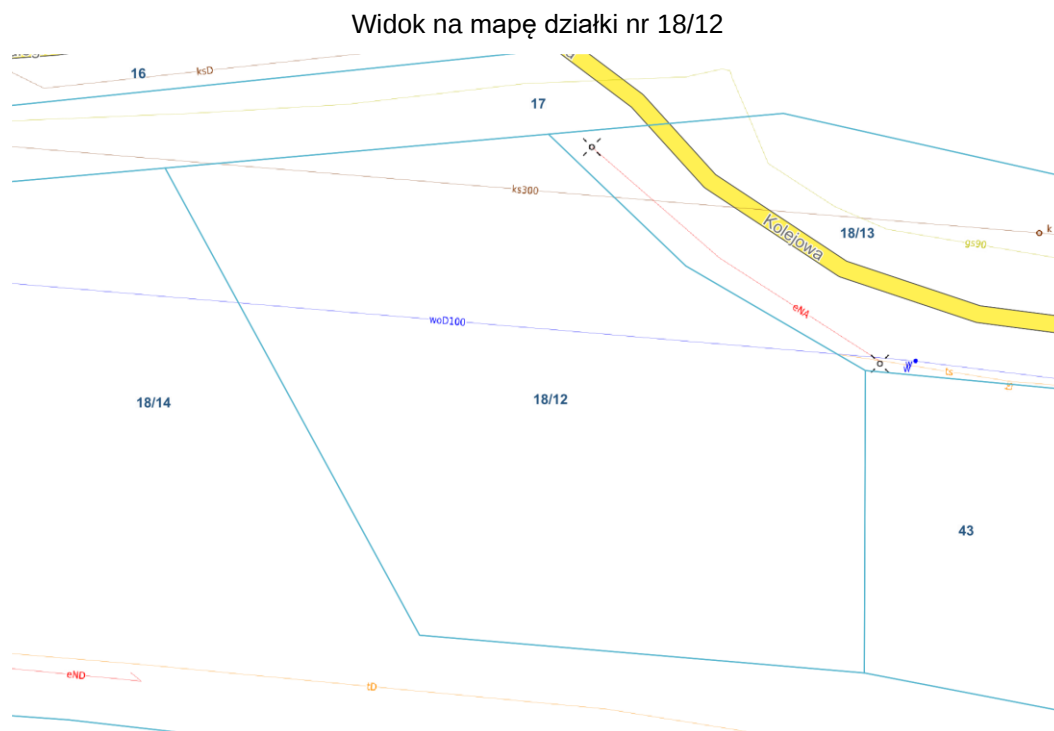


Widok na działkę nr 18/12 cd



Widok na wjazd na działkę nr 18/12 z drogi publicznej





6. Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 18/12 dokonano podejściem porównawczym, metoda porównywania parami, jako odzwierciedlającego wartość rynkową, przy założeniu że wartość tą 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. (UGN 151.1)

Zgodnie z Ustawą 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. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. (Art. 153. ust 1 UGN)

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023r. w sprawie wyceny nieruchomości przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Natomiast przy

metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach. (§ 4 oraz § 8 ust 1 w/w Rozp.)

Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, w tym Krajowe Standardy Wyceny i Noty Interpretacyjne - choć nie będące aktami prawnie obowiązującymi są zalecane do stosowania. Oznacza to, że wchodzące w skład Standardów Zawodowych standardy wyceny, noty interpretacyjne nie stanowią podstaw prawnych wykonywania operatu szacunkowego, jednak mogą stanowić podstawy metodyczne jego opracowania, oparte o autorytet organizacji zawodowej.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami wg Noty Interpretacyjnej Nr 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu).

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat

Dokonując wyboru właściwego podejścia oraz metody szacowania uwzględniono w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. (Art 154 ust 1 UGN).

Z uwagi, iż na rynku nie ma wystarczającej liczby transakcji prawem wieczystego użytkowania, a w zamian jest dostatecznie duża liczba transakcji prawa własności - wartość przedmiotu wyceny ustalono w oparciu o transakcje prawem własności z uwzględnieniem współczynnika korygującego na poziomie 0,85

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

§ 30 ust 3. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego lub liczba transakcji tego rodzaju nieruchomościami jest niewystarczająca, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności, wartość wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości, na których dokonywano obydwu rodzajów transakcji.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Miasto Borne Sulinowo to obszar (w odniesieniu do nieruchomości gruntowych niezabudowanych) – przede wszystkim terenów stanowiących małe działki budowane, oraz rzadziej działek rolnych. Obszar całego miasta jest pokryty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Rynek nieruchomości charakteryzuje się przede wszystkim transakcjami nieruchomości stanowiącymi działki budowlane o przeznaczeniu Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, Tereny zabudowy usługowej, Tereny zabudowy usługowej turystyki. W odniesieniu do gruntów niezabudowanych, lokalny rynek charakteryzuje się względnie równowagą pomiędzy popytem i podażą, a transakcje występują na tyle często, aby móc wybrać odpowiednie obiekty do porównania.

Ze względu na charakter przedmiotu wyceny, dalszej analizie został poddany rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową oraz turystyki. Najwyższe ceny uzyskane za 1 m² powierzchni działki można zaobserwować za działki w centrum miasta z dobrym dostępem do drogi publicznej i uzbrojenia. Wraz ze wzrostem odległości od centrum wsi, utwardzonej drogi oraz uzbrojenia ceny transakcyjne ulegają spadkowi. Wpływ wielkości powierzchni działki - typowy, tj. liniowo wartość 1 m² spada wraz ze wzrostem powierzchni.

Analizując lokalny rynek działek o takim podobnym przeznaczeniu jak przedmiot wyceny (tj. działek budowlanych), można zauważyć rozpiętość cenową w przedziale od około 140 zł/m² do około 155 zł/m². Sprzedawane działki mają powierzchnię w granicach od 800 m² do 1500 m². co niestety nie odpowiada wielkości przedmiotowi wyceny – dlatego też w. Na cenę sprzedaży 1 m² powierzchni niezabudowanych działek wpływa przede wszystkim lokalizacja oraz jakość dojazdu. Kolejnym czynnikiem jest możliwość uzbrojenia oraz wielkość powierzchni a także zagospodarowanie i funkcjonalność działki.

Na przestrzeni ostatnich kilku lat widać wyraźny, stopniowy trend wzrostowy cen transakcyjnych. Jego początki związane są wybuchem pandemii w 2020 roku, gdzie gwałtownie rosnąca inflacja pociągnęła za sobą również wzrost cen nieruchomości. Następnie decyzją Rady Polityki Pieniężnej zostały podniesione stopy procentowe co wyhamowało gospodarkę, nastąpiło spowolnienie rynku, a co za tym idzie stabilizacja wzrostu cen. W 2024 roku wg. badań ogólnopolskiego rynku nieruchomości trend czasowy wyniósł średnio ok 0,5 % miesięcznie.

Dla potrzeb wyceny zbadano:

- rynek sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę.
- badany obszar – miasto Borne Sulinowo
- uwzględniono transakcje z ostatniego roku.

Do porównania przyjęto następujące transakcje nieruchomości podobnych, będących w możliwie najbliższym sąsiedztwie do przedmiotu wyceny.

Lp.	Lokalizacja Borne Sulinowo	Data transakcji	Krótki opis	Pow. (m ²)	Cena 1m ²	Cena zaktualizowana
1	Dz. 55/192 obr. 0007	VII 2024	Działka foremna płaska, dostęp z utwardzonej ul. B. Chrobrego, nieuzbrojona. W, K, E w drodze, niezagospodarowana. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, Tereny zabudowy usługowej	1494	143 zł	147 zł/m ²
2	Dz. 37/131 obr. 0006	V 2024	Działka foremna płaska, dostęp z nieutwardzonej ul. Targowej, nieuzbrojona. W, K, E w drodze, niezagospodarowana. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej	800	155 zł	160 zł/m ²
3	Dz. 79/5 obr. 0006	XI 2023	Działka foremna płaska, dostęp z utwardzonej ul. Konopnickiej, uzbrojona W, K, w drodze E, niezagospodarowana ogrodzona. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, Tereny zabudowy usługowej	1000	142 zł	151 zł/m ²

Na podstawie badania rynku określono trend czasowy na poziomie 0,5 %/m-c

Średnia cena na badanym rynku wynosi ok. 153 zł

Charakterystyka rynku i szacowanego przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych:

Na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę cena transakcyjna uzależniona jest od następujących cech szczególnych:

- atrakcyjności położenia oraz dostępu do drogi publicznej,
- dostępu do mediów (uzbrojenia),
- zagospodarowania (utwardzenia, ogrodzenia)
- powierzchni nieruchomości,
- funkcjonalności (w tym kształtu i możliwości swobodnego zagospodarowania)

Po przeanalizowaniu całokształtu wtórnego rynku nieruchomości podobnych do wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe i ich gradacje odzwierciedlające poziom zróżnicowania ceny:

Lp.	Cecha rynkowa	Gradacja	Opis cechy
1	Położenie	bardzo dobre	Najlepsze i najbardziej atrakcyjne lokalizacje w bliskiej odległości od centrum miasta.
		dobre	Lokalizacje w miarę atrakcyjne, w dalszej odległości od centrum.
		średnia	Działki na obrzeżach miasta
2	Dostęp	dobry	Działka bezpośrednio przy publicznej utwardzonej drodze asfaltowej.
		średni	Działka bezpośrednio przy polnej drodze.
		zły	Działka bez dostępu do drogi.
2	Wielkość powierzchni	zależność liniowa	Na każde 231 m ² - 1 zł (694 m ² - 3 zł)
3	Dostępność mediów - uzbrojenie	pełne	Media na działce
		brak	Media w drodze
4	Zagospodarowanie	średnie	Utwardzenie lub ogrodzenie
		niskie	Brak inwestycji
5	Funkcjonalność	dobra	Działki płaskie foremne, bez utrudnień
		średnia	Działki o zachwianych proporcjach boków jednak możliwe do zagospodarowania lub z ograniczeniami w postaci linii energetycznych.

Cechy rynkowe przyjęto na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych inwestorów.

8. Określenie wartości nieruchomości

Zestawienie nieruchomości podobnych:

Lp.	Lokalizacja Borne Sulinowo	Powierzchnia (m ²)	Cena
1	Dz. 55/192 obr. 0007	1494	147 zł/m ²
2	Dz. 37/131 obr. 0006	800	160 zł/m ²
3	Dz. 79/5 obr. 0006	1000	151 zł/m ²

$C_{\max} = 160 \text{ zł/m}^2$

$C_{\min} = 147 \text{ zł/m}^2$

$\Delta = C_{\max} - C_{\min} = 160 - 147 = 13 \text{ zł/m}^2$

Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość przedmiotu wyceny:

Wagi cech rynkowych określa się korzystając z zasady zwanej „ceteris paribus”. Według tej zasady określa się o ile zmieni się jedna cena nieruchomości, jeśli zmieni się tylko jedna

cecha a pozostałe nie ulegną zmianie. Aby ustalić wpływ poszczególnej cechy na wartość rynkową na danym rynku lokalnym, poszukuje się nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu wolnorynkowego o najwyższych i najniższych walorach danej cechy, zaś pozostałych jednakowych. Analizę wpływu na wartość rynkową danej cechy prowadzi się w parach wg wzoru:

$$P = [(C_w - C_m) : \Delta C] \times 100\%$$

gdzie:

- P to procentowy udział cechy w wartości nieruchomości
- C_w to cena nieruchomości o najbardziej korzystnej wadze cechy
- C_m to cena nieruchomości o najmniej korzystnej wadze cechy
- ΔC to różnica pomiędzy najwyższą i najniższą ceną transakcyjną

Cechy rynkowe, które mają z reguły charakter lokalny i mogą w różnym stopniu wpływać na atrakcyjność popytu na nieruchomość, wyraża się za pomocą przypisania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego. Ilość atrybutów w praktyce ogranicza się jedynie do tych, które mają istotny wpływ na ich atrakcyjność.

Przypisanie wag poszczególnym cechom jest zadaniem bardzo trudnym. Według standardów zawodowych wagi cech rynkowych można ustalać na trzy sposoby:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości (dane z agencji nieruchomości).

Pierwszy sposób dotyczy sytuacji, gdy dysponujemy dużą bazą danych o transakcjach sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych, uzupełnioną informacjami o cechach tych nieruchomości. Jeśli liczebność jest duża (rzędu kilkaset) a dane wiarygodne, to dla ustalenia wag cech rynkowych posłużyć się możemy metodami statystycznymi.

Drugi sposób ustalania wag cech rynkowych opiera się na analogii do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych.

Trzeci sposób ustalania wag ma charakter oceny eksperckiej. Wiąże się z prowadzeniem wywiadów rynkowych u pośredników w obrocie nieruchomościami i u doświadczonych rzeczoznawców majątkowych.

W tym konkretnym przypadku z uwagi na małą liczbę transakcji obiektami podobnymi do przedmiotu wyceny zastosowanie pierwszego sposobu jest niemożliwe. Dlatego posłużono się metodą drugą oraz uzupełniającą trzecią.

Poniżej przedstawiono wyniki będące publikowane przez literaturę fachową podane w procentach skorygowanych o rynki równoległe.

Cecha rynkowa	Waga	Zakres cenowy
położenie	40 %	5 zł
dostęp	20 %	3 zł
Wielkość powierzchni	20 %	3 zł
Dostępność mediów - uzbrojenie	10 %	1 zł
zagospodarowanie	10 %	1 zł
funkcjonalność	xxx	wszystkie podobne
SUMA	100 %	13 zł

Poszczególne cechy przedmiotu wyceny wraz z ich opisem i oceną:

Cecha rynkowa	Opis cechy	Ocena
położenie	lokalizacja mało atrakcyjna na uboczu miasta.	średnia
dostęp	działka przy utwardzonej asfaltem drodze.	dobry
wielkość powierzchni	2566 m ²	duża
dostępność mediów - uzbrojenie	media w drodze	brak
zagospodarowanie	brak	niskie
funkcjonalność	działka możliwa do racjonalnego zagospodarowania,	dobra

Zestawienie cech i obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m² nieruchomości gruntowej

Cechy	Nieruchomość wyceniana Borne Sulinowo dz. 18/12 (ocena)	Działki przyjęte do porównania					
		ul. B. Chrobrego		ul. Targowa		ul. M. Konopnickiej	
		OCENA	Poprawki w zł	OCENA	Poprawki w zł	OCENA	Poprawki w zł
Położenie	średnia	średnia		bardzo dobra	- 5	dobra	- 2,5
dostęp	dobry	dobry		średnia	+ 3	dobry	
Wielkość powierzchni (zastosowano ekstrapolację)	duża – 2566 m²	1494 - 2566 - 1072/231	- 4,5	800 - 2566 -1766/231	- 7,5	1000 - 2566 - 1566/231	- 6,5
Dostępność mediów - uzbrojenie	brak	brak		brak		pełne	- 1
zagospodarowanie	niskie	niskie		niskie		średnie	- 1
funkcjonalność	dobra	dobra		dobra		dobra	
suma		- 4,5		- 9,5		- 11	
cena		147		160		151	
Wartość po poprawkach		142,5		150,5		140	
Wartość średnia	144 zł/m²						

Obliczenie wartości rynkowej:

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 18/12 o powierzchni 0,2566 ha, położonej w Bornym Sulinowie (KW nr KO11/00043878/0) wynosi:

$$144 \text{ zł/m}^2 \times 2566 \text{ m}^2 \times 0,85 = 314\,078 \text{ zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny

Wartość przedmiotu wyceny wynosi: **314 078 zł**

Słownie – trzysta czternaście tysięcy i siedemdziesiąt osiem złotych.

9.1 Wnioski:

Tak określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej nie mieści się w zakresie cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości i wykracza o 3 zł/m² poza cenę minimalną (w odniesieniu do nieruchomości stanowiących prawo własności). Powodem powyższego jest fakt, że przedmiot wyceny posiada jedno z najmniej korzystnych cech w zestawieniu do nieruchomości podobnych. Wyceniania nieruchomości stanowi działkę zlokalizowaną na obrzeżach miasta i jest nie uzbrojona. Dodatkowo jej powierzchnia jest znacznie większa od przeciętnej na lokalnym rynku, co było powodem zastosowania ekstrapolacji. Wypadkowa tych cech daje średnią wartość 1 m².

Wynik wyceny można uznać za bardzo bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie wolnorynkowym.

10. Klauzule

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych (jako zaleconych do stosowania),
2. Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystany do innego celu niż określonego w operacie,
3. Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części bez zgody autora,
4. Autora operatu nie łączą stosunki służbowe ani rodzinne z właścicielem nieruchomości,
5. Operat szacunkowy zachowuje ważność przez okres 12-stu miesięcy od daty sporządzenia,
6. Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej przedmiotu wyceny,
7. Autor operatu jest biegłym sądowym w zakresie zarządzania i wyceny nieruchomościami przy Sądzie Okręgowym w Koszalinie,
8. Operat nie zawiera podatku VAT,

11. Załączniki

- wydruk z księgi wieczystej nr KW nr KO1I/00043878/0
- polisa OC,

pieczęć i podpis rzeczoznawcy

Wałcz, dnia 21.12.2024 r.