

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności oraz 1/2 udziału nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w miejscowości Stary Konik, gmina Halinów, powiat miński, składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 8/1 w obrębie Stary Konik, o powierzchni 5236 m².

Księga Wieczysta nr SI1M/00064131/8.



wykonany przez:

Agnieszka Król

Rzeczoznawczyni Majątkowa nr upr. 5409

Warszawa, 10 maja 2024 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<i>Przedmiot wyceny</i>	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 8/1 w obrębie Stary Konik, gmina Halinów, powiat miński. Powierzchnia gruntu wynosi 5236 m ² . Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr SI1M/00064131/8.
<i>Cel wyceny</i>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości (oraz 1/2 udziału w tej nieruchomości) dla potrzeb postępowania upadłościowego.
<i>Zakres wyceny</i>	1. 1.1. prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 8/1 w obrębie Stary Konik, gmina Halinów, powiat miński. 1.2. prawo własności 1/2 udziału w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 8/1 w obrębie Stary Konik, gmina Halinów, powiat miński 2. 2.1. określenie wartości indywidualnej nieruchomości (dla potrzeb syndyka) dla sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym 2.2. określenie wartości indywidualnej 1/2 udziału w nieruchomości (dla potrzeb syndyka) dla sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym
<i>Data sporządzenia operatu</i>	10.05.2024
<i>Data określenia wartości</i>	14.03.2024
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	14.03.2024
<i>Data dokonania oględzin nieruchomości i wykonania dokumentacji fotograficznej</i>	14.03.2024
<i>Zastosowane podejście</i>	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
<i>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości</i>	612 600 słownie: sześćset dwanaście tysięcy sześćset złotych
<i>Oszacowana wartość rynkowa 1/2 udziału w nieruchomości</i>	306 300 słownie: trzysta sześć tysięcy trzysta złotych
<i>Autorka operatu</i>	Agnieszka Król Rzeczoznawczyni Majątkowa uprawnienia zawodowe nr 5409



SPIS TREŚCI

1.	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	4
1.1.	<i>Przedmiot wyceny</i>	4
1.2.	<i>Zakres wyceny</i>	4
2.	Określenie celu wyceny	4
3.	Podstawy opracowania opinii	4
3.1.	<i>Podstawy formalne</i>	4
3.2.	<i>Podstawy prawne</i>	4
3.3.	<i>Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości</i>	4
4.	Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	5
5.	Opis stanu	5
5.1.	<i>Stan otoczenia</i>	5
5.2.	<i>Charakterystyka nieruchomości</i>	7
5.3.	<i>Stan prawny</i>	8
6.	Wskazanie przeznaczenia	10
7.	Metodyka oszacowania wartości nieruchomości	12
7.1.	<i>Rodzaj określanej wartości</i>	12
7.2.	<i>Wybór podejścia i metody wyceny</i>	12
8.	Analiza rynku lokalnego	12
9.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości	14
9.1.	<i>Określenie wartości nieruchomości</i>	14
9.2.	<i>Określenie wartości ½ udziału</i>	15
10.	Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	16
11.	Klauzule i ograniczenia	16

ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik. 1** *Opinia indywidualna dotycząca wartości nieruchomości i udziału dla wymuszonej sprzedaży*
Załącznik. 2 *Polisa ubezpieczeniowa autorki operatu*

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Określenie nieruchomości

- rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana
- położenie nieruchomości: Stary Konik, ul. Terespolska, gmina Halinów, powiat miński, działka ewidencyjna o nr 8/1
- powierzchnia gruntu: 5236 m²
- numer Księgi Wieczystej: KW nr SI1M/00064131/8

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje:

1.
 - 1.1. prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze: 8/1 w obrębie Stary Konik, gmina Halinów, powiat miński.
 - 1.2. prawo własności ½ udziału w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 8/1 w obrębie Stary Konik, gmina Halinów, powiat miński
2.
 - 2.1. określenie wartości indywidualnej nieruchomości (dla potrzeb syndyka) dla sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym
 - 2.2. określenie wartości indywidualnej ½ udziału w nieruchomości (dla potrzeb syndyka) dla sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym

2. Określenie celu wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. Podstawy opracowania opinii

3.1. Podstawy formalne

Zlecenie wykonania operatu szacunkowego – zlecający syndyk Bartosz Sierakowski.

3.2. Podstawy prawne

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832 z późniejszymi zmianami)

3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny:

- Księga Wieczysta o numerze SI1M/00064131/8
- Wypis z rejestru gruntów
- Wywiad terenowy i oględziny nieruchomości.
- Informacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości według obowiązujących przepisów prawa miejscowego
- Zasoby sieci Internet, www.igemap.pl, www.mapsgoogle.pl, Google Earth, Geoportal,

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

- Przegląd transakcji na rynku lokalnym - dane z rejestru cen i wartości uzyskane w Starostwie Powiatowym w Otwocku i Mińsku Mazowieckim.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	10.05.2024 roku.
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny:	14.03.2024 roku.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	14.03.2024 roku.
Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego:	14.03.2024 roku.

5. Opis stanu

5.1. Stan otoczenia

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Stary Konik, gmina Halinów



Powiat miński – powiat w Polsce (województwo mazowieckie), w aglomeracji warszawskiej, restytuowany w 1999 roku w wyniku reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Mińsk Mazowiecki. Należy do największych powiatów ziemskich w Polsce (27 pozycja).

Powiat jest średnio zurbanizowany. 46% (2019) ludności powiatu mieszka w miastach, podczas gdy odsetek ten dla Polski wynosi 60%. Przy czym występują tu takie dawne miasta jak Stanisławów, Kuflew i Okuniew; a także duże wsie które nigdy miastami nie były, jak Dębe Wielkie (ok. 3200 mieszkańców) czy Stojadła (blisko 1000). Graniczy z pięcioma powiatami województwa mazowieckiego: garwolińskim, otwockim, wołomińskim, siedleckim i węgrowskim, a także z Warszawą.

Według danych z 31 grudnia 2019 roku powiat zamieszkiwało 154 526 osób. Natomiast według danych z 30 czerwca 2020 roku powiat zamieszkiwały 154 942 osoby.

W skład powiatu wchodzi:

- gminy miejskie: Mińsk Mazowiecki, Sulejów
- gminy miejsko-wiejskie: Cegłów, Dobrze, Halinów, Kałuszyn, Latowicz, Mrozy, Siennica

- gminy wiejskie: Dębe Wielkie, Jakubów, Mińsk Mazowiecki, Stanisławów
- miasta: Ceglów, Dobrze, Halinów, Kałuszyn, Łatowicz, Mińsk Mazowiecki, Mrozy, Siennica, Sulejówek

Halinów – gmina miejsko-wiejska w województwie mazowieckim, w powiecie mińskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie warszawskim. Siedziba gminy to Halinów. Według danych z końca 2014 roku gminę zamieszkiwało 15 341 osób.

Według danych z roku 2002 gmina Halinów ma obszar 63,09 km², w tym:

- użytki rolne zajmują 4099 ha, czyli 65% ogólnej powierzchni,
- lasy i zadrzewienia – 1223 ha (19,4% ogólnej powierzchni),
- wody – 475 ha (7,5% ogólnej powierzchni),
- tereny komunikacyjne – 110 ha (1,7% ogólnej powierzchni),
- tereny osiedlowe – 364 ha (5,8% ogólnej powierzchni),
- nieużytki – 40 ha (0,6% ogólnej powierzchni).

Gmina stanowi 5,42% powierzchni powiatu.

Lokalizacja przedmiotu wyceny na mapie



5.2. Charakterystyka nieruchomości

Lp.	Cecha	
Charakterystyka działki		
1.	Oznaczenie geodezyjne i powierzchnia gruntu	Działka ew. nr 8/1 obręb Stary Konik Łącznie powierzchnia terenu – 0,5236 ha; 5236 m ²
2.	Kształt, cechy geometryczne	Kształt nieregularny
3.	Ukształtowanie terenu	Płaskie
4.	Uciążliwości/ograniczenia w zagospodarowaniu	Nieregularny kształt oraz ograniczenia wynikające z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (nieprzekraczalne linie zabudowy)
5.	Sposób zagospodarowania	Obecnie wykorzystywana jako parking, częściowo utwardzona płytami betonowymi, ogrodzenie siatka metalowa
6.	Infrastruktura	Energia elektryczna
7.	Zanieczyszczenia gruntu	Brak jest informacji o istnieniu jakichkolwiek zanieczyszczeń gruntu. Analiza i ocena ewentualnych zanieczyszczeń gruntu nie jest przedmiotem niniejszego opracowania. Przy ocenie zarówno wartości gruntu, jak i wartości rynkowej nieruchomości przyjęto, iż nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek zanieczyszczeń. Ewentualnie występujące koszty usunięcia ukrytych zanieczyszczeń gruntu i ziemi powinien oszacować specjalista z dziedziny ochrony środowiska.
8.	Uwagi	Dodatkowe informacje stanowi załączona do niniejszego operatu dokumentacja fotograficzna.

Kształt i granice przedmiotowej nieruchomości - Dz. 8/1



Dokumentacja zdjęciowa



5.3. Stan prawny

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości gruntowej określono na podstawie Księgi Wieczystej nr SI1M/00064131/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SI1M/00064131/8, STAN Z DNIA 2024-05-10 09:55									
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MIŃSKU MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SI1M									
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA									
Dział I-O		Dział I-Sp		Dział II		Dział III		Dział IV	
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI									
Numer bieżący nieruchomości						1		Nr podstawy wpisu	
								1	
Działki ewidencyjne									
Lp. 1.						8/1		Nr podstawy wpisu	
Numer działki						141207 5.0014.8/1		1. 19	
Identyfikator działki						2014, STARY KONIK			
Obszar ewidencyjny (numer, nazwa)						1. MAZOWIECKIE, MIŃSKI, HALINÓW, STARY KONIK			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)						BI - INNE TERENY ZABUDOWANE			
Sposób korzystania						/ 00013632 / , 0.5236 HA			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)									
Obszar całej nieruchomości						0,5236 HA		Nr podstawy wpisu	
								1	
Dział I-O		Dział I-Sp		Dział II		Dział III		Dział IV	
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ									
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)									
1. DZ. KW. / SI1M / 52 / 24 / 1 - 2024-01-03, 09:54:53 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWLASNOŚCI									
Właściciele									
Lp. 1.						---		Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)						1 1 / 2		2. 7	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)						WIESŁAW PAWEŁKIEWICZ, JÓZEF, APOLONIA			
Lp. 2.						---		Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)						2 1 / 2		3. 7	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)						JOLANTA MIROSLAWA PAWEŁKIEWICZ, 60070500068			
Dział I-O		Dział I-Sp		Dział II		Dział III		Dział IV	
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ									
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)									
1. DZ. KW. / SI1M / 52 / 24 / 1 - 2024-01-03, 09:54:53 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWLASNOŚCI									
Właściciele									
Lp. 1.						---		Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)						1 1 / 2		2. 7	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)						WIESŁAW PAWEŁKIEWICZ, JÓZEF, APOLONIA			
Lp. 2.						---		Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)						2 1 / 2		3. 7	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)						JOLANTA MIROSLAWA PAWEŁKIEWICZ, 60070500068			

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1. REP.C. / KOMO / 158522 / 23 - 2023-10-16, 11:46:29				
1. 1 DZ. KW. / SI11M / 20542 / 23 / 1 - 2023-10-16, 15:03:58 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI				
2. REP.C. / KOMO / 154590 / 23 - 2023-10-09, 09:44:42				
2. 1 DZ. KW. / SI11M / 28172 / 23 / 1 - 2023-10-09, 12:31:00 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI				
3. REP.C. / KOMO / 154559 / 23 - 2023-10-09, 09:28:10				
3. 1 DZ. KW. / SI11M / 28169 / 23 / 1 - 2023-10-09, 12:29:25 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI				
4. DZ. KW. / SI11M / 33020 / 23 / 1 - 2023-12-18, 09:44:00 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJEKTU TĄ KSIĘGA WIECZYSTA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JOLANCIE MIROSLAWIE PAWEŁKIEWICZ Z WNIOSKU WIERZYTELIA KRZYSZTOFA WITKOWSKIEGO NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY - PRAGI POŁUDNIOWE Z DNIA 28-05-2012 R., SYGN. II CO 748/12 SYGNATURA AKT KM 336/13			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 3.4.5 UJAWNIONO, ŻE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJEKTU TĄ KSIĘGA WIECZYSTA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JOLANCIE PAWEŁKIEWICZ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL SEWERYN KALUSKI, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIOWE W WARSZAWIE SYGN.AKT SĄD. II CO 1538/14 Z DNIA 10.10.2014R., SYGN. AKT KM 361/15		
	Lp. 2.	W POLU 3.4.3 UJAWNIONO, ŻE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJEKTU TĄ KSIĘGA WIECZYSTA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JOLANCIE MIROSLAWIE PAWEŁKIEWICZ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO WARSZAWA PRAGA W WARSZAWIE Z DNIA 24-06-2014 R., SYGN. AKT II C 1308/10		
	Lp. 3.	W POLU 3.4.1,2 UJAWNIONO ZMIANĘ TREŚCI WPISU W TEN SPOSÓB:ŻE UJAWNIONO IŻ EGZEKUCJA PROWADZONA JEST Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJEKTU TĄ KSIĘGA A NIE Z CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI A TAKŻE W TYM POLU ORAZ W PODRUBRYCE 3.4.5 JAKO WIERZYTELIA UJAWNIONO KRZYSZTOFA WITKOWSKIEGO W MIEJSCE STANISŁAWA SZPERLIKA		
	Lp. 4.	W POLU 3.4.4 UJAWNIONO, ŻE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJEKTU TĄ KSIĘGA WIECZYSTA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JOLANCIE MIROSLAWIE PAWEŁKIEWICZ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL ASEKURACJA SP. Z O.O. W SPOPOCIE DZIAŁAJĄC NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIOWE W WARSZAWIE Z DNIA 8-05-2012 R., SYGN. AKT II NC 608/12 OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 18-07-2012 R.; SYGN. AKT KM 960/16		
	Lp. 5.	W POLU 3.4.4 UJAWNIONO, ŻE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJEKTU TĄ KSIĘGA WIECZYSTA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JOLANCIE MIROSLAWIE PAWEŁKIEWICZ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL ASEKURACJA SP. Z O.O. W SPOPOCIE DZIAŁAJĄC NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIOWE W WARSZAWIE Z DNIA 13-06-2012 R., SYGN. AKT II NC 859/12 OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 8-12-2014 R.; SYGN. AKT KM 959/16		
	Lp. 6.	W POLU 3.4.4 UJAWNIONO, ŻE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJEKTU TĄ KSIĘGA WIECZYSTA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JOLANCIE MIROSLAWIE PAWEŁKIEWICZ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W M.ST. WARSZAWA NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIOWE W WARSZAWIE Z DNIA 2008-04-29 R., SYGN. AKT I NC 4267/08 OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 10-05-2011 R.; SYGN. AKT KM 616/17		
	Lp. 7.	W POLU 3.4.4 UJAWNIONO, ŻE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJEKTU TĄ KSIĘGA WIECZYSTA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JOLANCIE MIROSLAWIE PAWEŁKIEWICZ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W M.ST. WARSZAWA NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIOWE W WARSZAWIE Z DNIA 2013-05-08, SYGN. AKT II NC 1391/13		
	Lp. 8.	W PODRUBRYCE 3.4.4 UJAWNIONO, ŻE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJEKTU TĄ KSIĘGA WIECZYSTA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JOLANCIE MIROSLAWIE PAWEŁKIEWICZ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIOWE - MAREK POŁAŃSKI NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIOWE MAREK POŁAŃSKIEGO Z DNIA 2017-05-09, SYGN. AKT KM 876/15, SYGN. AKT KM 1524/17		
	Lp. 9.	W PODRUBRYCE 3.4.4 UJAWNIONO, ŻE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJEKTU TĄ KSIĘGA WIECZYSTA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JOLANCIE MIROSLAWIE PAWEŁKIEWICZ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W M.ST. WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIOWE W WARSZAWIE Z DNIA 29-04-2015R., SYGN. AKT II NC 1106/15 OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 17-09-2015 R. SYGN. AKT KM 864/17		
	Lp. 10.	W PODRUBRYCE 3.4.5 UJAWNIONO, ŻE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI Z NIERUCHOMOŚCI OBJEKTU TĄ KSIĘGA WIECZYSTA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JOLANCIE MIROSLAWIE PAWEŁKIEWICZ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL KRZYSZTOF WITKOWSKI I EWA WITKOWSKA NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWA-PRAGA II WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 17.06.2020R., SYGN. AKT II C 636/14 OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 27.09.2021R., SYGN. AKT KM 157/22		
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, WARSZAWA, 015259640		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ASEKURACJA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, Sopot, 190129137		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.	ASEKURACJA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, Sopot, 190129137		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 3.	MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W M.ST. WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 015314758, 0000146138		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 4.	MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W M.ST. WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 015314758, 0000146138		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 5.	KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIOWE - MAREK POŁAŃSKI, WARSZAWA, 017444867		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 6.	MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W M.ST. WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 015314758, 0000146138		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	SEWERYN KALUSKI		
	Lp. 2.	KRZYSZTOF WITKOWSKI 58082204456		
	Lp. 3.	KRZYSZTOF WITKOWSKI 58082204456		
	Lp. 4.	EWA WITKOWSKA 59111300965		
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			15, 16, 17, 18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	146092,00 (STO CZTERDZIEŚCI SZESZĆ TYSIĘCY DZIEWIĘĆDZIESIĄT DWA) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI OBJĘTYCH NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMNAWCZYM Z DNIA 13.06.2012 R. W SPRAWIE II NC 859/12 WYDANYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIOWE W WARSZAWIE II WYDZIAŁ CYWILNY		
Wierzyciel hipoteczny	Lp. 1.	ASEKURACJA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, Sopot, 190129137, 0000149660		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.			
Lp. 2.				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			21, 22
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	150000,00 (STO PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 20 PAŹDZIERNIKA 2009 R. SPORZĄDZONEJ PRZED NOTARIUSZEM PAWEŁEM MATUSIAKIEM W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE ZA REP. A NR 1311/2009 O ZWROT ZADATKU WRAZ Z USTAWOWYMI ODESKAMI		
Wierzyciel hipoteczny	Lp. 1.	SEWERYN KALUSKI, ANDRZEJ, ANNA, 87041810256		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.			

Wypis z ewidencji gruntów

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

Jednostka rejestrowa gruntów **G43**

Obręb ewidencyjny: **STARY KONIK (141207_5.0014)**

Jednostka ewidencyjna: **HALINÓW - OBSZAR WIEJSKI**

Powiat: **miński**

Województwo: **mazowieckie**

Grupa rejestrowa: **7**

Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1/2	PAWEŁKIEWICZ JOLANTA MIROSLAWA Adres: DZIĘCIELINY 6A, 04-745 WARSZAWA Płeć: żeńska, PESEL: 60070500068 Rodzice: ALEKSANDER, MIECZYSLAWA Status osoby: żyjąca		
2.	własność	1/2	PAWEŁKIEWICZ WIESŁAW Adres: SASKA 57 m. 25, 03-948 WARSZAWA Płeć: męska Rodzice: JÓZEF, APOLONIA		

Działka ewidencyjna

1.	Działka o identyfikatorze: 141207_5.0014.8/1		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: 8/1	Jednostka rejestrowa: G43	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
	Księga wieczysta: SI1M/00064131/8		inny teren zabudowany	Bi	0.5236
	Adres: STARY KONIK				
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -				
	Dokumenty potwierdzające własność: Umowa sprzedaży Nr Rep. A 16463/90 z dnia 07.11.1990r.		Powierzchnia działki		0.5236
		Powierzchnia klasoużytków		0.5236	

Zapisy w księdze wieczystej i ewidencji gruntów są zgodne

6. Wskazanie przeznaczenia

Przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw:

Art. 64.

2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

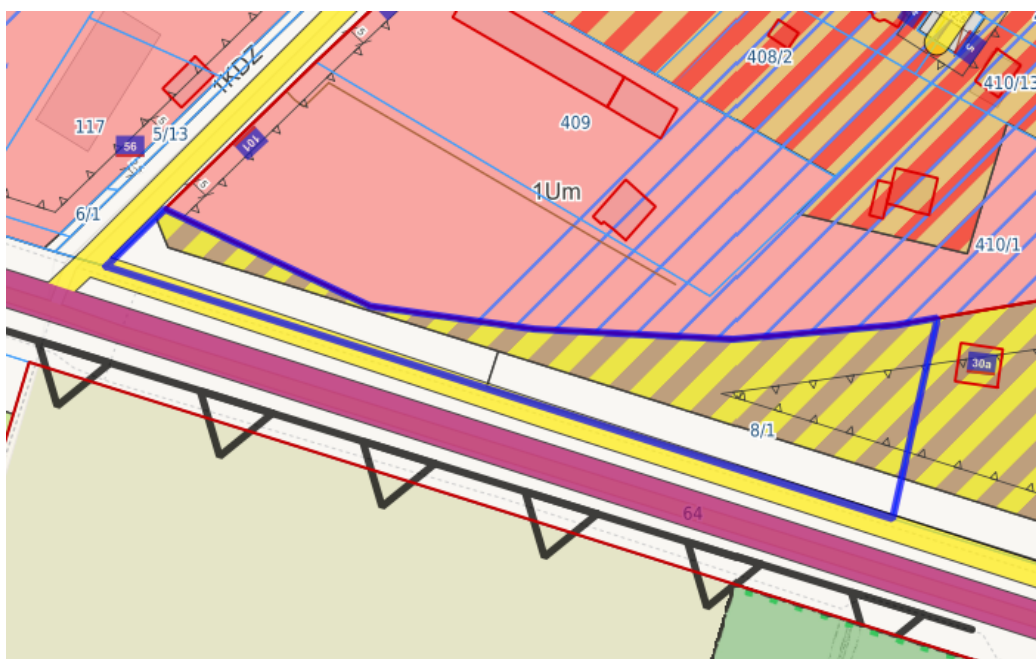
3. Do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, w przepisach ustawy zmienianej w art. 15, art. 19 oraz w art. 12 ustawy zmienianej w art. 37 odnoszących się do strategii

rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, przez strategię rozwoju gminy lub strategię rozwoju ponadlokalnego należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Art. 65.

1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

1.	Akt planistyczny określający przeznaczenie terenu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stary Konik (uchwała nr XXIX/188/02 z 2002-05-06).
1.1	Przeznaczenie określone w akcie planistycznym wskazanym powyżej	<u>MN/MR/U - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej, funkcji rolniczej i usługowej</u> <u>KUGP- Tereny ulic głównych</u>
2.	Pozostałe informacje	Ograniczenia w zabudowie zgodnie z rysunkiem poniżej



Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/188/02 z dn. 06.05.2002 r.

OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENU



Teren drogi dojazdowej



Teren drogi lokalnej



Teren drogi zbiorczej



Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej, funkcji rolniczej i usługowej.



Tereny leśne



Tereny ogrodów działkowych



Tereny przemysłowo-usługowe



Tereny ulic głównych



Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

7. Metodyka oszacowania wartości nieruchomości

7.1. Rodzaj określanej wartości

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

‘Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.’

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna–sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

7.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości
- Zakres wyceny
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny
- Stan prawny nieruchomości

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z § 4 rozporządzenia 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.*”

§ 8, ust. 1: „*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.*”

W badanym segmencie rynku i przedziale czasowym zmiana cen na rynku nieruchomości podobnych nie została stwierdzona. W związku z tym ceny transakcyjne nie były aktualizowane o trend czasowy.

8. Analiza rynku lokalnego

Z uwagi na uwarunkowania planistyczne oraz cechy fizyczne działki dla potrzeb wyceny poszukiwano transakcji ‘z wadą’, tj. nieruchomości, które miały ograniczenia w zabudowie i racjonalnym wykorzystaniu terenu. Odnaleziono transakcje z przebiegiem gazociągu lub linii napowietrznej wysokiego napięcia wraz z pasem oddziaływania lub częściowo położonych na terenach zalewowych, gdzie zabudowa była niemożliwa. Analiza wykazała, że ceny takich nieruchomości znacząco różnią się od tych bez wad o podobnym przeznaczeniu.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

Rodzaj rynku: nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową/usługową

Rodzaj prawa: prawo własności,

Obszar rynku: gminy Halinów i Wiązowna

Okres badania cen: od grudnia 2023 do dnia wyceny

W wyniku tego uzyskano zbiór 4 transakcji nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej:

I.p.	data zawarcia umowy	nr rep. A	Obręb, gmina	pow. w m ²	cena transakcji	cena za m ²
1.	04.03.2024	1968/24	Żanęcin, Wiązowna	2079	105 000	51
2.	29.01.2024	373/2024	Józefin, Halinów	867	50 000	58
3.	15.03.2024	867/2024	Długa Kościelna, Halinów	2000	235 000	118
4.	05.12.2023	8166/23	Boryszew, Wiązowna	2961	500 000	169

W wyniku dalszej analizy ustalono, że cechami rynkowymi mającymi wpływ na przedział cenowy są: powierzchnia działki, lokalizacja, kształt działki i dostęp do mediów:

Przy określaniu wielkości wag rynkowych posłużono się analizą wykonaną za pomocą regresji liniowej, doświadczeniem na innych rynkach nieruchomości gruntowych oraz analizą preferencji nabywców nieruchomości

Określono następujące cechy rynkowe mające wpływ na cenę nieruchomości gruntowych:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]
1	Powierzchnia działki	40%
2	Lokalizacja	20%
3	Dostęp do mediów	40%
Suma		100%

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena	Opis
1	Powierzchnia działki	40%	2	Wpływ na wartość ma powierzchnia działki – im większa działka tym cena jednostkowa za 1 m ² rośnie
			1	
			0	
2	Lokalizacja	10%	2	Przy ocenie tej cechy w szczególności wzięto pod uwagę: - położenie na lokalnym rynku względem centrum, - odległość do głównych ulic, komunikacji, - odległość od placówek handlowo-usługowych i użyteczności publicznej.
			1	
			0	
4	Dostęp do mediów	40%	2	Pełny dostęp do mediów lub wybrane
			1	
			0	

2 – najlepszy stan cechy, 0 – najgorszy stan cechy

9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

9.1. Określenie wartości nieruchomości

Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw nieruchomości porównawczych

Cechy	Wyceniana	1.	2.	3.	4.
Powierzchnia działki	1	1	0	1	1
Lokalizacja	1	1	1	1	1
Dostęp do mediów	1	0	1	1	1

Określenie wartości nieruchomości zabudowanej w podejściu porównawczym

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę minimalną
Cenę maksymalną

$C_{\min} = 51 \text{ zł/m}^2$
 $C_{\max} = 169 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 169 \text{ zł/m}^2 - 51 \text{ zł/m}^2 = 118 \text{ zł/m}^2$$

Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi

Cechy	Udział cechy w ΔC	Poprawki		
	(wagi)	Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Powierzchnia działki	40%	47	2	24
Lokalizacja	20%	24	2	12
Dostęp do mediów	40%	47	2	24
Suma	100%	118		

W przedstawionej tabeli wartości podane są w zaokrągleniu do pełnych złotych

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy – procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli:

Cechy	Wagi %	Zakres kwotowy	Skok poprawki	1.	2.	3.	4.
Powierzchnia działki	40%	47	47	0	47	0	0
Lokalizacja	20%	24	12	0	0	0	0
Dostęp do mediów	40%	47	24	24	0	0	0
Suma	100%	118		24	47	0	0
Cena zł/m ²				51	58	118	169
Cena z uwzgl. poprawek zł/m ²				75	105	118	169
Wartość rynkowa 1 m ² (zł/m ²)				117			
Powierzchnia użytkowa wycenianego gruntu (m ²)				5 236			
Wartość rynkowa wycenianego prawa własności nieruchomości gruntowej (zł)				612 612			

Przyjęto:

612 600

słownie: sześćset dwanaście tysięcy sześćset złotych

9.2. Określenie wartości ½ udziału

Ustalania wartości ułamkowej części nieruchomości dokonano zgodnie z treścią art. 1009 kpc, który stanowi, że: „w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość”, a „sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.” (Art. 313.6 Prawa upadłościowego: do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego)

Dlatego też wartość rynkową udziału wielkości ½ części w prawie własności nieruchomości określono jako iloczyn wartości rynkowej określonej w punkcie 9.1. operatu oraz wielkości udziału:

$$612\,600 \text{ zł} * \frac{1}{2} = 306\,300 \text{ zł}$$

Przyjęto:

306 300

słownie: trzysta sześć tysięcy trzysta złotych



10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej składającej się z działki o nr ewid. 8/1, o powierzchni 5236 m², położonej w miejscowości Stary Konik, gmina Halinów, powiat miński, wynosi w zaokrągleniu:

612 600

słownie: sześćset dwanaście tysięcy sześćset złotych

Wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/2 części nieruchomości wynosi w zaokrągleniu:

306 300

słownie: trzysta sześć tysięcy trzysta złotych



11. Klauzule i ograniczenia

- 1) Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowy wartość jest określona na dzień 14 marca 2024 roku.
- 2) Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 14 marca 2024 roku, wtedy także autorka dokonała oględzin nieruchomości.
- 3) Przyjęto, że wszystkie udzielone wyceniającej informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nią żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
- 4) Autorka nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
- 5) Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiłyby okoliczności, o których mowa w art. 154 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 6) Aktualność opinii może potwierdzić jej autorka zgodnie z art. 156 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 7) Wyceniająca oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych jej dokumentów.
- 8) Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń nieruchomości.
- 9) Wartość prawa ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT
- 10) Od dnia przekazania operatu szacunkowego autorka wyceny nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio, jak też pośrednio z tego opracowania..

Opinię o wartości wykonała:
Agnieszka Król
Rzecznawczyni Majątkowa
uprawnienia zawodowe nr 5409



ZALĄCZNIK NR 1

Opinia indywidualna dotycząca wartości nieruchomości i ½ udziału w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Wartość dla wymuszonej sprzedaży określa wartość - kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową.

Wartość ta również powinna odzwierciedlać:

- kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;
- konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności, w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

Wartość tę określono na podstawie wartości rynkowej oraz współczynnika wyliczonego na bazie średnich kwot odzyskiwanych w toku egzekucji nieruchomości. Licytacja nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym odbywa się z ceną wywoławczą wynoszącą $\frac{3}{4}$ wartości. Jeżeli pierwsza licytacja nie doszła do skutku, wyznaczana jest druga z ceną wywoławczą wynoszącą $\frac{2}{3}$ wartości oszacowania. Z przedstawionej procedury wynika, iż wartość dla sprzedaży wymuszonej wynosi najczęściej powyżej $\frac{2}{3}$ wartości i rzadko przekracza $\frac{3}{4}$ wartości oszacowania. W związku z powyższym zakres zmienności dla wymuszonej sprzedaży określono pomiędzy 0,66 a 0,85 wartości rynkowej.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, iż na wysokość ceny nabycia mają wpływ takie okoliczności jak:

- koniunktura na rynku nieruchomości
- aktywność lokalnego rynku
- atrakcyjność lokalizacji
- rodzaj nieruchomości

Dla każdej z tych cech określono wagę oraz oceniono wycenianą nieruchomość w kontekście ww. cech.

Współczynnik określono na poziomie 0,70.

Przyjęto zatem spodziewaną wartość nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Stary Konik, gmina Halinów, składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 8/1, w sytuacji wymuszonej sprzedaży

$$612\,600 \text{ zł} \cdot 0,70 = 428\,820 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

428 800 zł

słownie: czterysta dwadzieścia osiem tysięcy osiemset złotych

Spodziewana wartość w sytuacji wymuszonej sprzedaży ½ udziału:

$$306\,300 \text{ zł} \cdot 0,70 = 214\,410 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

214 400 zł

słownie: dwieście czternaście tysięcy czterysta złotych

Podana wyżej wartość udziału w sytuacji wymuszonej sprzedaży dotyczy zarówno sytuacji sprzedaży całej nieruchomości, jak i sprzedaży tylko udziału. W obrocie rynkowym sprzedaż udziałów występuje w ograniczonym zakresie i dotyczy zwykle transakcji pomiędzy osobami spokrewnionymi (sprzedaż udziałów między członkami rodziny, spadkobiercami) lub nabycie udziału w drodze. W obu tych przypadkach transakcje te nie mają charakteru rynkowego i nie mogą być podstawą do ustalenia zależności, czy ułamek udziału odpowiada jego realnej wartości rynkowej. Sytuacją analogiczną do niniejszego postępowania może być nabycie udziału w drodze licytacji komorniczej, gdzie cena wywoławcza odpowiada $\frac{3}{4}$ wartości wyliczonego przez rzeczoznawcę udziału.

