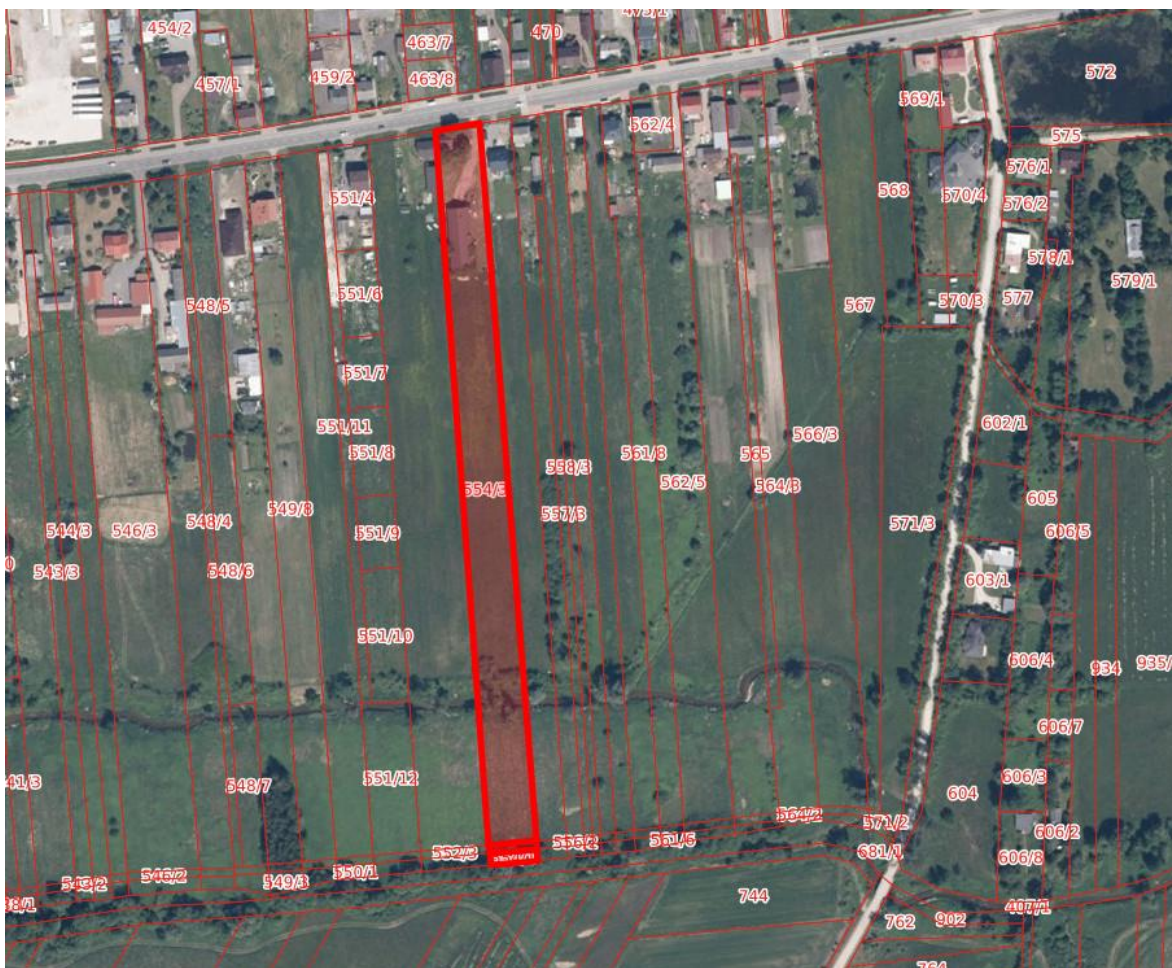


OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności oraz 1/2 udziału nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości Duchnów, gmina Wiązowna, powiat otwocki, składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 554/1, 554/2, 554/3 w obrębie Duchnów, o łącznej powierzchni 10 900 m², Księga Wieczysta nr WA1O/00026254/9.



wykonany przez:
Agnieszka Król
Rzeczoznawczyni Majątkowa nr upr. 5409

Warszawa, 1 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 554/1, 554/2, 554/3 w obrębie Duchnów, gmina Wiązowna, powiat otwocki. Powierzchnia gruntu wynosi 10 900 m ² . Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Otwocku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr WA1O/00026254/9.
<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 554/1, 554/2, 554/3 w obrębie Duchnów, gmina Wiązowna, powiat otwocki. 1.2. prawo własności 1/2 udziału w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 554/1, 554/2, 554/3 w obrębie Duchnów, gmina Wiązowna, powiat otwocki 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> <i>Data określenia wartości</i> <i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i> <i>Data dokonania oględzin nieruchomości i wykonania dokumentacji fotograficznej</i>	01.05.2024 11.03.2024 11.03.2024 11.03.2024
<i>Zastosowane podejście</i>	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
<i>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości</i>	1 330 900 słownie: jeden milion trzysta trzydzieści tysięcy dziewięćset złotych
<i>Oszacowana wartość rynkowa 1/2 udziału w nieruchomości</i>	665 500 słownie: sześćset sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych
<i>Autorka operatu</i>	Agnieszka Król Rzeczoznawczyni Majątkowa uprawnienia zawodowe nr 5409



SPIS TREŚCI

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. Określenie celu wyceny	4
3. Podstawy opracowania opinii	4
3.1. Podstawy formalne	4
3.2. Podstawy prawne	4
3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości	4
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	5
5. Opis stanu	5
5.1. Stan otoczenia	5
5.2. Charakterystyka nieruchomości	7
5.3. Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.	8
5.4. Stan prawny	13
6. Wskazanie przeznaczenia	15
7. Metodyka oszacowania wartości nieruchomości	16
7.1. Rodzaj określanej wartości	16
7.2. Założenia do wyceny	16
7.3. Wybór podejścia i metody wyceny	17
8. Analiza rynku lokalnego	18
8.1. Grunty z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną	18
8.2. Grunty z przeznaczeniem pod rolę	19
9. Określenie wartości rynkowej gruntu	21
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości – zabudowa mieszkaniowa	21
9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości – tereny rolne	24
10. Określenie wartości odtworzeniowej budynków	25
11. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	26
11.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	26
11.2. Określenie wartości ½ udziału	26
12. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	27
13. Klauzule i ograniczenia	27

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 zabudowana
- położenie nieruchomości: Duchnow ul. Wspólna 74, gmina Wiązowna, powiat otwocki, działka ewidencyjna o nr: 554/1, 554/2, 554/3
- powierzchnia gruntu: 10 900 m²
- numer Księgi Wieczystej: KW nr WA1O/00026254/9

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje:

- 1.1. prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze: 554/1, 554/2, 554/3 w obrębie Duchnow, gmina Wiązowna, powiat otwocki.
- 1.2. prawo własności 1/2 udziału w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 554/1, 554/2, 554/3 w obrębie Duchnow, gmina Wiązowna, powiat otwocki
- 2.2.1. określenie wartości indywidualnej nieruchomości (dla potrzeb syndyka) dla sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym
- 2.2.2. określenie wartości indywidualnej 1/2 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)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147 z późniejszymi zmianami)

3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny:

- Księga Wieczysta o numerze WA1O/00026254/9 (oraz jej akta)
- Wypis z rejestru gruntów
- Wywiad terenowy i oględziny nieruchomości.
- Informacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości według obowiązujących przepisów prawa miejscowego

- Zasoby sieci Internet, www.igeomap.pl, www.mapsgoogle.pl, Google Earth, Geoportal, mapa Bank Danych o Lasach

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

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

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	01.05.2024 roku.
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny:	11.03.2024 roku.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	11.03.2024 roku.
Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego:	11.03.2024 roku.

5. Opis stanu

5.1. Stan otoczenia

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Duchnów, gmina Wiązowna



Powiat otwocki – powiat w Polsce (województwo mazowieckie), reaktywowany w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Otwock.

Według danych z 31 grudnia 2019 roku powiat zamieszkiwało 124 352 osoby. Natomiast według danych z 30 czerwca 2020 roku powiat zamieszkiwało 124 460 osób.

W skład powiatu wchodzi:

Gminy miejskie: Józefów, Otwock
Gminy miejsko-wiejskie: Karczew, Osieck
Gminy wiejskie: Celestynów, Kołbiel, Sobienie-Jeziory, Wiązowna
Miasta: Józefów, Otwock, Karczew, Osieck.

Wiązowna – gmina wiejska w województwie mazowieckim, w powiecie otwockim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie warszawskim.

Siedziba gminy to Wiązowna.

Według danych z 31 grudnia 2021 roku gminę zamieszkuje 13 011 osób

Według danych z roku 2002 gmina Wiązowna ma obszar 102,12 km², w tym:

użytki rolne: 57%

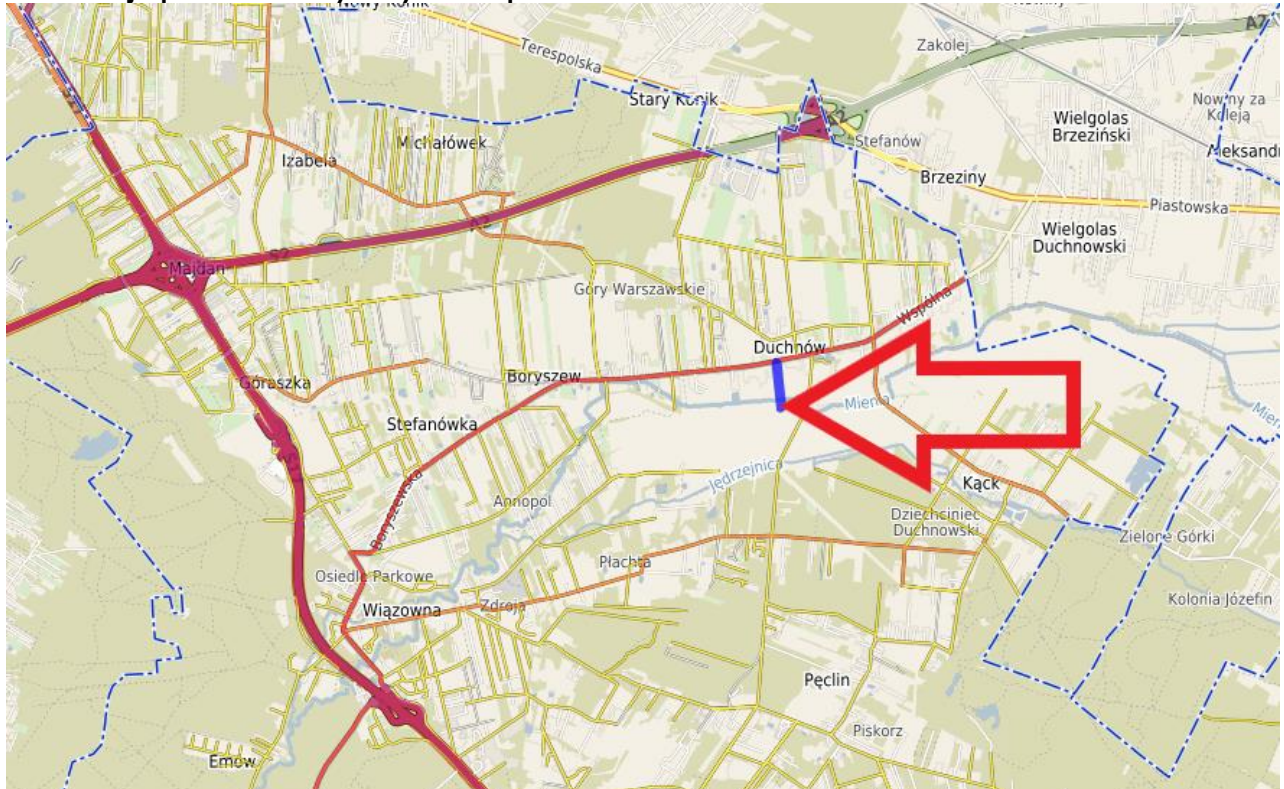
użytki leśne: 30%

Gmina stanowi 16,6% powierzchni powiatu

Duchnow – Liczba mieszkańców: 850 (stan na 31.12.2023 r.)

Duchnow leży przy drodze wojewódzkiej nr 721. To trasa, która łączy drogi S17 (Warszawa – Lublin) i A2 (Warszawa – Terespol). To wyjątkowo korzystne położenie powoduje duże zainteresowanie deweloperów, którzy chętnie inwestują w okolicy. We wsi powstaje wiele nowych domów. Planowana jest tu budowa Centrum Handlowego Warszawa – Wschód.

Lokalizacja przedmiotu wyceny na mapie



5.2. Charakterystyka nieruchomości

Zagospodarowanie nieruchomości

Na szacowanej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednokondygnacyjny oraz budynek gospodarczy (w zamierzeniu inwestycyjnym: stajnia) w stanie nieukończonym (brak elewacji zewnętrznej, schody zewnętrzne niezabezpieczone, brak kanalizacji i sanitariatów, brak wykończenia wewnątrz budynku).

Ogrodzenie – siatka metalowa, od strony frontowej płot drewniany sztachetowy.

Otoczenie i sąsiedztwo

Sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Opis działki

Oznaczenia geodezyjne – dz. ewid. nr 554/1, 554/2, 554/3

Powierzchnia działek – 10 900m²

Kształt działki – zbliżony do prostokąta.

Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni, ul. Wspólna, Duchnow

Kształt i granice przedmiotowej nieruchomości - Dz. 554/1, 554/2, 554/3





5.3. Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Opis budynków

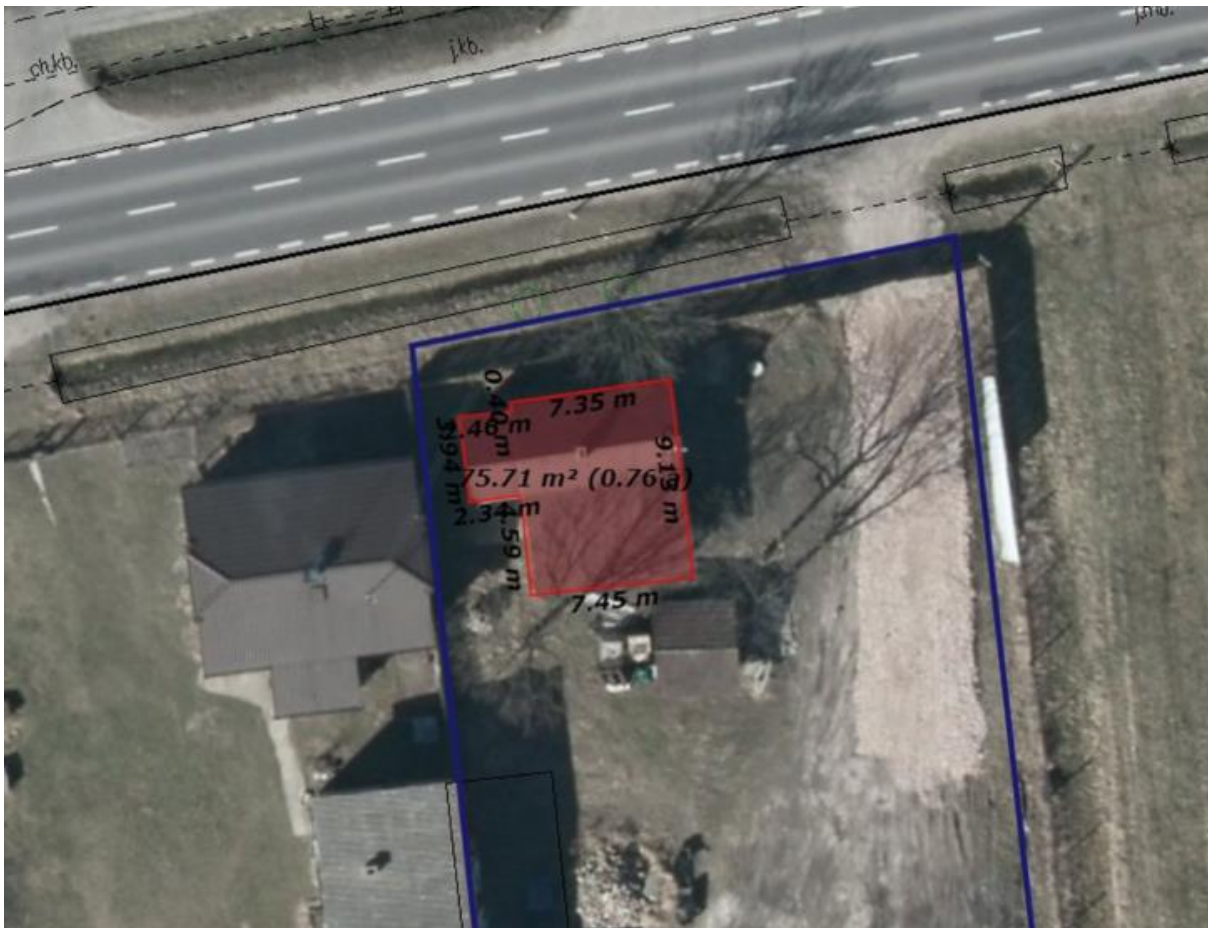
Budynek mieszkalny

Położony przy północnej granicy działki 554/3, przy drodze publicznej – ul. Wspólnej. Budynek parterowy, kryty blachą. Wnętrze nie zostało udostępnione do oględzin. Dokumentacja fotograficzna dostarczona przez Zleceniodawcę.





W ewidencji gruntów powierzchnia zabudowy to 37 m². Wizja lokalna potwierdziła, że budynek został powiększony i jego rzeczywista powierzchnia jest większa od tej ujawnionej w rejestrze.
Ustalenie orientacyjnej powierzchni zabudowy odbyło się na podstawie archiwalnych zdjęć lotniczych wykonanych, gdy powierzchni nie przesłaniała zieleń drzew.



Przyjęto
powierzchnia zabudowa: 75,71 m²
powierzchnia użytkowa: 60,57 m²

Budynek gospodarczy (stajnia)

Budynek murowany, dwukondygnacyjny w stanie surowym zamkniętym. Każda kondygnacja halowa. Dach dwuspadowy drewniany, poszycie – blacha trapezowa.

Strop międzykondygnacyjny żelbetowy, wsparty na słupach i podciągach w układzie podłużnym.

Brak posadzek, tynków, elewacji.

Okna PCV

Dostęp do parteru poprzez otwór o wymiarach bramy garażowej, do poddasza – za pomocą zewnętrznych schodów niezabezpieczonych balustradą.

Budynek nie posiada podłączeń do instalacji – jest nieogrzewany, nie doprowadzono wody, brak wymaganego odprowadzenia wody opadowej z dachu, brak sanitariatów i pomieszczeń socjalnych, brak zabezpieczeń p.poż., instalacja elektryczna podłączona prowizorycznie.

Na mapie zasadniczej nie zostały ujawnione żadne elementy sieci poprowadzone do budynku.

Wątpliwości budzi konstrukcja budynku oraz schodów zewnętrznych, jednak **niniejsza opinia nie stanowi ekspertyzy budowlanej i nie może być za taką uważana.**

Decyzje administracyjne:

Zaświadczenie wójta gminy Wiązowna z dn. 12.06.2023 – dla działek o numerach ewid. 554/1, 554/2, 554/3 nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.

Starostwo Powiatowe w Otwocku pismem z dnia 5.07.2023 potwierdziło brak wydania pozwolenia na budowę.

Należy więc przyjąć z dużym prawdopodobieństwem, że budynek stanowi samowolę budowlaną.

Przepisy prawa budowlanego nie zawierają precyzyjnej definicji samowoli budowlanej. Przyjmuje się jednak, że samowolą budowlaną jest budowa obiektu budowlanego bez pozwolenia na budowę, bez zgłoszenia lub pomimo wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia. Samowolą będzie więc nie tylko wybudowanie domu bez pozwolenia na budowę, ale już samo przystąpienie do robót budowlanych bez pozwolenia lub bez zgłoszenia. Popęlenie samowoli budowlanej możliwe jest także w stosunku do budynków, na które nie jest potrzebne pozwolenie na budowę, ale konieczne jest zgłoszenie. W każdym przypadku decyzję o tym, czy nastąpiło przekroczenie przepisów prawa budowlanego i czy wybudowany obiekt stanowi samowolę budowlaną, podejmuje inspektor nadzoru budowlanego. Dla obiektów wybudowanych po 1995 roku umożliwiono legalizację obiektu budowlanego, która jest na pewno łatwiejsza w stosunku do budynków zbudowanych przed 1995 rokiem, jednak oznacza spore wydatki w związku z nakazem uiszczenia opłat legalizacyjnych. Aby rozpocząć całą procedurę legalizacyjną, przede wszystkim trzeba spełnić dwa warunki. Po pierwsze, obiekt budowlany uznany za samowolę nie może podważać przepisów techniczno-budowlanych, a także przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po drugie, nie ma przeszkód, aby obiekt doprowadzić do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. Wysokość opłaty legalizacyjnej ma z pewnością skutecznie zniechęcać nowych inwestorów do rozpoczynania budowy bez otrzymania pozwolenia na budowę bądź koniecznego zgłoszenia prac. Kwoty, które należy zapłacić zależą zarówno od rodzaju obiektu, jak i jego charakterystyki. W zdecydowanie gorszej sytuacji są inwestorzy, którzy nie dopełnili obowiązku otrzymania pozwolenia na budowę. Koszty równają się iloczynowi pięćdziesięciokrotności stawki 500 zł, współczynnika kategorii obiektu i współczynnika wielkości obiektu. Oba współczynniki znajdują się w załączniku prawa budowlanego. Najniższa opłata wynosi 25 000 zł, ale najwyższa aż 900 000 zł, więc niekiedy bardziej opłacalna bywa rozbiórka obiektu niż jego legalizacja. Na mocy nowelizacji inwestorzy mogą ubiegać się o częściowe, a nawet całościowe umorzenie opłaty legalizacyjnej, a nie jedynie o odroczenie terminu płatności bądź rozłożenie całej kwoty na raty.

Trudno jednoznacznie określić, jak przebiegałaby legalizacja w przypadku wycenianej nieruchomości. Możliwe, że konieczna byłaby rozbiórka przedmiotowego budynku. Wówczas należałoby mieć na uwadze nie tylko koszty takiej rozbiórki, ale także przygotowanie odpowiedniej dokumentacji.

Analiza archiwalnych zdjęć lotniczych wykazała, że budynek został wybudowany ok. roku 2007

Dokumentacja zdjęciowa





Ustalenie orientacyjnej powierzchni zabudowy odbyło się na podstawie archiwalnych zdjęć lotniczych oraz ujawnionego obrysu budynku na Geoportalu:



Przyjęto:
Powierzchnia zabudowy: 413,18 m²
Powierzchnia użytkowa: 619,77 m²

5.4. Stan prawny

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości gruntowej określono na podstawie Księgi Wieczystej nr WA10/00026254/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Otwocku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA10/00026254/9, STAN Z DNIA 2024-05-01 13:42									
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OTWOCKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA10									
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA									
Dział I-O		Dział I-Sp		Dział II		Dział III		Dział IV	
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI									
Numer bieżący nieruchomości						2		Nr podstawy wpisu 3, 4	
Lp. 1.						Działki ewidencyjne			
Numer działki						554		Nr podstawy wpisu 1	
Polożenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)						Lp. 1.		1	
Sposób korzystania						STOŁECZNE WARSZAWSKIE, WIĄZOWNA, DUCHNÓW			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)						NIE ZABUDOWANE GOSPODARSTWO ROLNE			
						/ 00024691			
Obszar całej nieruchomości						10900,0000 M2		Nr podstawy wpisu 3, 4	
Dział I-O		Dział I-Sp		Dział II		Dział III		Dział IV	
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ									
BRAK WPISÓW									
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. / WA10 / 21 / 24 / 2 - 2024-01-03, 09:51:01 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI									
2. DZ. KW. / WA10 / 21 / 24 / 1 - 2024-01-03, 09:50:50 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI									
Właściciele									
Lp. 1.						---		Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)						Lp. 1.		2	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)						WIESŁAW PAWEŁKIEWICZ, JÓZEF, APOLONIA		2, 7, 8	
Lp. 2.						---		Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)						Lp. 1.		3	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)						JOLANTA MIROSLAWA PAWEŁKIEWICZ, ALEKSANDER, MIECZYSLAWA		2, 7, 8	
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. DZ. KW. / WA10 / 14110 / 23 / 1 - 2023-12-18, 14:05:47 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI									
Lp. 1.						---		Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu						3		11	
Rodzaj wpisu						OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu						OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO UJAWNIONEGO W PRZEDMIOTOWEJ KSIĘDZE WIECZYTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM			
Lp. 2.						---		Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu						4		14	
Rodzaj wpisu						INNY WPIS			
Treść wpisu						WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 801/21 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA JOLANTA PAWEŁKIEWICZ NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYTELII STANISŁAW SZPERLIK, 04-725 WARSZAWA, UL. HAFCIARSKA 46A ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO - WYROKU SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE Z DNIA 10-02-2021. SYGNATURA AKT VA CA 443/20, ZAOPATRZONEGO W KŁAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 16-08-2021			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)						Lp. 1.		STANISŁAW SZPERLIK	
Lp. 3.						---		Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu						5		15, 18	
Rodzaj wpisu						INNY WPIS			
Treść wpisu						WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 NALEŻĄCEGO DO JOLANTY PAWEŁKIEWICZ			
Rodzaj zmiany						Lp. 1.		W PODRUBRYCE 3.4.5. DOPISANO WIERZYTELII KM 396/23	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)						Lp. 1.		STANISŁAW SZPERLIK	
						Lp. 2.		SEWERYN KAŁUSKI	
Dział I-O		Dział I-Sp		Dział II		Dział III		Dział IV	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA									
Lp. 1.						---		Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)						1		16, 17	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)						HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta						225000,00 (DWIEŚCIE DWADZIEŚCII PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)						Lp. 1.		3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)						Lp. 1.		1	
Wierzyciel hipoteczny						NALEŻNOŚCI ZASĄDZONE W TYTULE WYKONAWCZYM NR 7 WYDANYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY PRAGI-PÓŁDNIOWIE W WARSZAWIE Z DNIA 22 LIPCA 2016 R., SYGN. AKT: II CO 1538/14			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)						Lp. 1.		SEWERYN KAŁUSKI, ANDRZEJ, ANNA, 87041810256	

Oświadczenie współwłaścicielki Jolanty Pawelkiewicz: część nieruchomości została sprzedana (dotyczy części działki bez zabudowań w okolicy przepływającej rzeki Mieni). Brak potwierdzenia tej informacji w dokumentach, do których miała dostęp rzeczoznawczyni: księdze wieczystej i jej aktach, rejestrze EGiB.
Stan prawny został ustalony na podstawie dostępnych danych zgodnie z art. 3 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Wypis z ewidencji gruntów

STAROSTA OTWOCKI

GK.6621.1.1327.2024

Województwo : mazowieckie
Powiat : otwocki
Jednostka ewidencyjna : 141708_2 WIAZOWNA
Obręb : 0005 DUCHNOW

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 22.02.2024

Jednostka rejestrowa : G.392

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	JOLANTA MIROSŁAWA PAWEŁKIEWICZ Rodzice:ALEKSANDER,MIROSŁAWA SASKA 57/25; 03-946 WARSZAWA;	Własność	1/2
2	WIESŁAW PAWEŁKIEWICZ Rodzice:JÓZEF,APOLONIA SASKA 57/25; 03-946 WARSZAWA;	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
554/1	DUCHNÓW	łąki trwałe	ŁIV	0,0178	0,0178	WA1O/00026254/9
Id działki: 141708_2.0005.554/1						
554/2	DUCHNÓW	łąki trwałe	ŁIV	0,0120	0,0120	WA1O/00026254/9
Id działki: 141708_2.0005.554/2						
554/3	DUCHNÓW; WSPÓLNA	grunty rolne zabudowane	Br-PsV	0,0293	1,0802	WA1O/00026254/9
		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0,0100		
		łąki trwałe	ŁIV	0,1702		
		pastwiska trwałe	PsIV	0,5100		
		pastwiska trwałe	PsV	0,3107		
		grunty pod rowami	W-ŁIV	0,0300		
Id działki: 141708_2.0005.554/3						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 141708_2.0005.554/3.1_BUD

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 37

Adres budynku: DUCHNÓW; WSPÓLNA 74

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Ident. działek: 141708_2.0005.554/3

Niezgodność w zakresie numeracji działek pomiędzy księgą wieczystą a rejestrem gruntów. Podział działki 554 na 554/1, 554/2, 554/3 zatwierdzony decyzją wójta gm. Wiązowna nr 391/09 z 22.07.2009 r.

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.

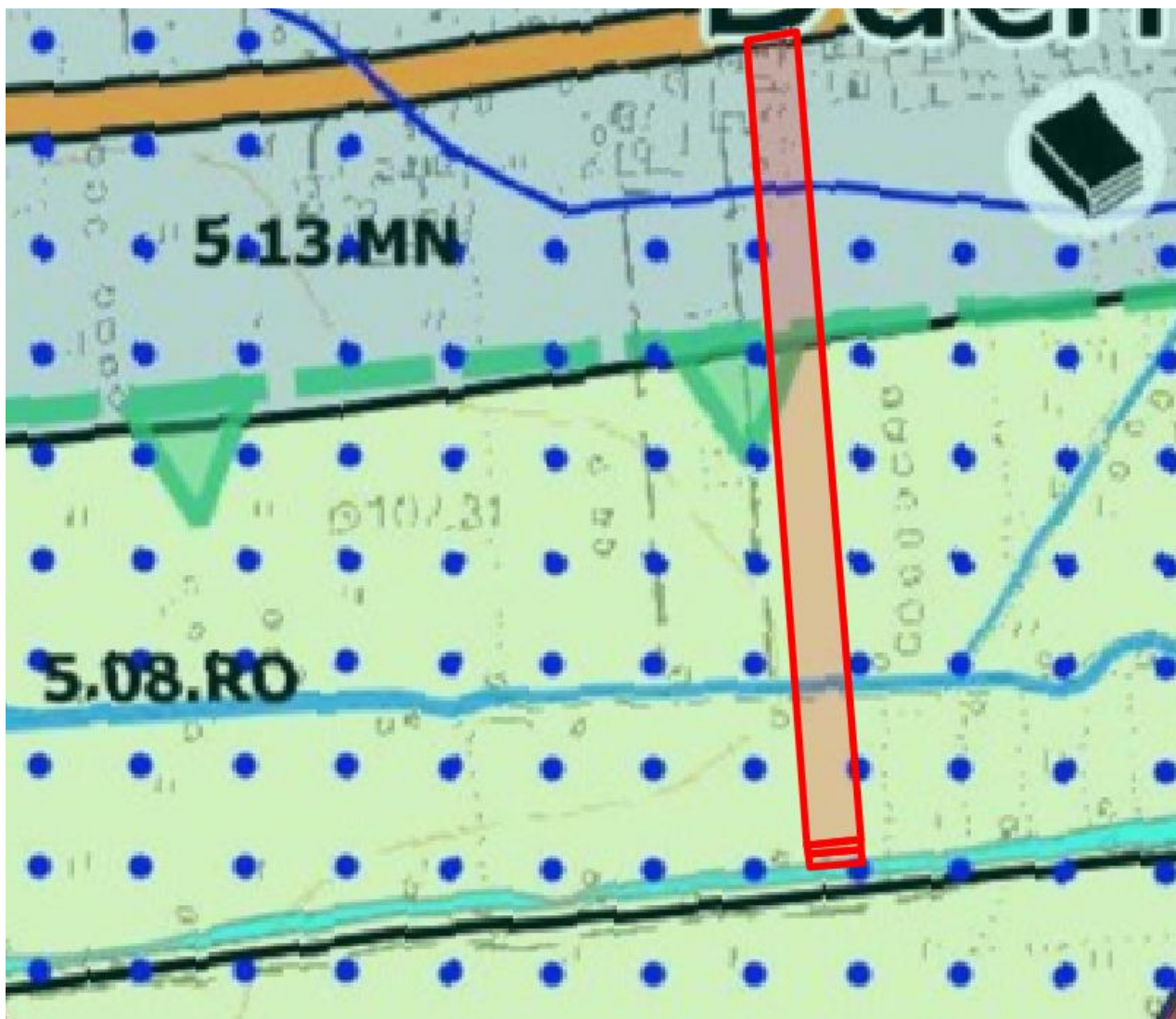
2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, 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	Dla terenu, na którym położona jest wyceniana nieruchomość brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowe kierunki rozwoju przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna (uchwała nr 107.LIX.2018).
1.1	Przeznaczenie określone w akcie planistycznym wskazanym powyżej	<u>Teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne</u> <u>Teren przeznaczony pod rolę terenów zalewowe.</u>
2.	Pozostałe informacje	W studium tym określono kierunki ochrony przed powodzią, w zależności od sposobu zagospodarowania terenu oraz ukształtowania tarasów zalewowych, terenów depresyjnych i bezodpływowych. Dokonano w nim także podziału obszarów na obszary szczególnego zagrożenia powodzią, rozumiane jako obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat. Zostały one uwidocznione na rysunku studium oraz omówione w Uwarunkowaniach. Na obszarach tych obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych. Okresowe podtopienia mogą występować w związku z wysokim stanem wód. Przy planowaniu zagospodarowania przestrzennego na tych terenach należy przyjmować rozwiązania projektowe zapewniające utrzymanie swobodnego przepływu wód powodziowych oraz zapewniające bezpieczeństwo okolicznym mieszkańcom i ochronę ich mienia



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. Założenia do wyceny

Z uwagi na fakt, że przez nieruchomość przebiega granica przeznaczenia terenów pod zabudowę jednorodzinną i rolną oraz istotną trudnością z pozyskaniem transakcji porównywalnych o podobnym mieszanym przeznaczeniu dokonano podziału funkcjonalnego, wyodrębniając grunt pod zabudowę mieszkaniową (4000 m²) oraz grunt o przeznaczeniu rolnym, ze szczególnym uwzględnieniem położenia na terenach zalewowych.

Na nieruchomości zabudowania są nietypowe – większość transakcji gruntami rolnymi zabudowanymi, to nieruchomości w zabudowie siedliskowej (dom mieszkalny oraz budynki gospodarcze niezbędne do produkcji rolnej). Z tego powodu w niniejszej opinii podano wartość odtworzeniową budynków, czyli kosztów ich odtworzenia z uwzględnieniem zużycia technicznego.

7.3. 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.

Opis metody wyceny. Podejście kosztowe

Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia lub metodę kosztów zastąpienia. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów skalonych albo techniki wskaźnikowej. Przy użyciu tych technik uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

Koszt odtworzenia to koszt wytworzenia repliki istniejących części składowych gruntu, przy zastosowaniu takiej samej technologii i takich samych materiałów, rozwiązań przestrzennych oraz jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu. Koszt zastąpienia to koszt wytworzenia części składowych gruntu o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe wycenianej nieruchomości, lecz z wykorzystaniem aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Stosując technikę elementów skalonych koszty odtworzenia określa się na podstawie ilości skalonych elementów robót budowlanych oraz cen skalonych tych robót.

Zasadą ustalenia wartości odtworzeniowej przy wykorzystaniu metody kosztów odtworzenia jest określenie, ile kosztowałby obiekt dzisiaj, gdyby został wybudowany obecnie (odtworzony) w tej samej technologii i w tym samym

miejsu, o takim samym stopniu zużycia technicznego, funkcjonalnego i środowiskowego. Stopień zużycia jest miarą i wyrazem utraty wartości budynku/budowli, wynikającej z pogorszenia się ich cech fizycznych, funkcjonalnych oraz innych czynników zewnętrznych powodujących ich przestarzałość oraz zmniejszenie użyteczności.

8. Analiza rynku lokalnego

8.1. Grunty z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

Rodzaj rynku: nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Rodzaj prawa: prawo własności,

Obszar rynku: gmina Wiązowna

Okres badania cen: od grudnia 2023 do dnia wyceny

W wyniku tego uzyskano zbiór 8 transakcji nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej:

I.p.	data zawarcia umowy	nr rep. A	Obręb	pow. w m ²	cena transakcji	cena za m ²
1.	07.03.2024	1354/24	4 (Czarnówka)	2399	347 000	145
2.	05.12.2023	8166/23	3 (Boryszew)	2961	500 000	169
3.	10.01.2024	147/24	11 (Kąck)	2500	430 002	172
4.	18.01.2024	519/24	22 (Wiązowna Kościelna)	4825	1 202 000	249
5.	22.03.2024	917/24	3 (Boryszew)	3000	750 000	250
6.	09.01.2024	176/24	22 (Wiązowna Kościelna)	4096	1 200 000	293
7.	07.03.2024	1032/24	16 (Malcanów)	2031	750 000	369
8.	22.12.2023	2883/23	26 (Zakręt)	2490	1 200 000	482

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 posłużyła 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	10%
2	Lokalizacja	35%
3	Kształt i zagospodarowanie	35%
4	Dostęp do mediów	20%
Suma		100%

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena	Opis
1	Powierzchnia działki	10%	cecha ciągła	Wpływ na wartość ma powierzchnia działki – im większa działka tym cena jednostkowa za 1 m ² rośnie
2	Lokalizacja	35%	2 1 0	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.
3	Kształt i zagospodarowanie	35%	2 1 0	Kształt regularny lub nieregularny, ograniczenia w zagospodarowaniu
4	Dostęp do mediów	10%	2 1 0	Pełny dostęp do mediów lub wybrane

8.2. Grunty z przeznaczeniem pod rolę

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

Rodzaj rynku: nieruchomości rolne podobne pod względem rodzaju użytku gruntowego i klasy – grunty o przeważającej strukturze łąki, pastwiska, grunty zalesione i zadrzewione o podobnej klasie do wyceniane

Rodzaj prawa: prawo własności,

Obszar rynku: powiat otwocki/powiat miński

Okres badania cen: od czerwca 2023 do dnia wyceny

W wyniku tego uzyskano zbiór 11 transakcji nieruchomościami leśnymi najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej:

l.p.	data zawarcia umowy	nr rep. A	miejsowość, gmina	pow. w m ²	cena transakcji	cena za m ²
1.	27.12.2023	9101/2023	Kamionka, Latowicz -	5171	10 000	2
2.	10.01.2024	249/2024	Retków, Stanisławów	9000	20 000	2
3.	12.12.2023	13363/2023	Gamratka, gm. Mińsk Maz	4595	14 464	3
4.	11.01.2024	174/2024	Góry, Jakubów	7640	27 000	4
5.	30.01.2024	992/2024	Kałuszyn, Kałuszyn	3125	15 625	5
6.	25.08.2023	274/23	Lubice, Kolbiel	11700	70 000	6
7.	09.01.2024	90/2024	Borek Czarniński, Stanisławów	11696	77 000	7
8.	11.08.2023	2593/23	Duchnów, Wiązowna	6700	60 000	9
9.	06.06.2023	2146/2023	Krzewina, Halinów	11055	100 000	9
10.	09.11.2023	3631/23	Duchnów, Wiązowna	3600	40 000	11
11.	03.01.2024	3/2024	Dłużew, Siennica	9191	183 820	20

Transakcje 8, 10, 11 - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu lub teren Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, teren zagrożony powodzią

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

Określono następujące cechy rynkowe mające wpływ na cenę nieruchomości gruntowych:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]
1	Powierzchnia działki	20%
2	Lokalizacja	40%
3	Kształt działki	30%
4	Droga dojazdowa	10%
Suma		100%

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena	Opis
1	Powierzchnia działki	20%	2	Wpływ na wartość ma powierzchnia działki – im większa działka tym cena jednostkowa za 1 m ² maleje
			1	
			0	
2	Lokalizacja	40%	2	Lokalizacja wobec dróg, terenów zabudowanych, elementów infrastruktury.
			1	
			0	
3	Kształt działki	30%	2	Kształt regularny lub nieregularny
			1	
			0	
4	Droga dojazdowa	10%	2	Jakość drogi dojazdowej.
			1	
			0	

2 – najlepszy stan cechy, 0 – najgorszy stan cechy

9. Określenie wartości rynkowej gruntu

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości – zabudowa mieszkaniowa

Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw nieruchomości porównawczych

Cechy	Wyceniana	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Powierzchnia działki	4000	2399	2961	2500	4825	3000	4096	2031	2490
Lokalizacja	1	1	1	0	1	0	2	1	2
Kształt i zagospodarowanie	0	1	0	1	1	2	0	2	2
Dostęp do mediów	1	1	1	0	1	1	1	2	2

Określenie wartości nieruchomości zabudowanej w podejściu porównawczym

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

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cena minimalna
Cena maksymalna

$C_{\min} = 145 \text{ zł/m}^2$
 $C_{\max} = 482 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 482 \text{ zł/m}^2 - 145 \text{ zł/m}^2 = 337 \text{ zł/m}^2$$

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	10%	34		0,01
Lokalizacja	35%	118	2	59
Kształt i zagospodarowanie	35%	118	2	59
Dostęp do mediów	20%	67	2	34
Suma	100%	337		

W przedstawionej tabeli wartości podane są w zaokrągleniu do pełnych złotych

Założenia przyjęte podczas wyceny – im większe kwotowo poprawki liczone w wartościach bezwzględnych, tym mniejsze podobieństwo nieruchomości przyjętej do porównań względem wycenianej.

Wskaźnik podobieństwa jest liczony według formuły:

$$\text{WSKAŹNIK} = 1 - \frac{\text{suma wartości bezwzględnych poprawek dla danej nieruchomości}}{\text{suma wartości bezwzględnych poprawek dla wszystkich nieruch.}}$$

Przy obliczaniu zakresu poprawki 'powierzchnia' zastosowano metodę interpolacji liniowej – metoda Lagrange'a. Jest to metoda, która pozwala na znalezienie jednoznacznie określonej funkcji interpolującej będącej wielomianem.

Wzór Lagrange'a ma postać:

$$f(x) = y_0 + \frac{y_1 - y_0}{x_1 - x_0} (x - x_0)$$

Gdzie:

- y_0 - współczynnik korygujący przyjmowany dla najlepszej cechy
- y_1 - współczynnik korygujący przyjmowany dla najgorszej cechy
- x_0 - wartość cechy powierzchnia nieruchomości najlepszej
- x_1 - wartość cechy powierzchnia nieruchomości najgorszej
- x - wartość cechy powierzchnia nieruchomości wycenianej

Cechy	Wagi %	Zakres kwotowy	Liczba przedz. poprawki	Skok poprawki	1.	2.	3.	4.
Powierzchnia działki	10%	34		0,01	16	10	15	-8
Lokalizacja	35%	118	2	59	0	0	59	0
Kształt i zagospodarowanie	35%	118	2	59	-59	0	-59	-59
Dostęp do mediów	20%	67	2	34	0	0	34	0
Suma	100%	337			-43	10	49	-67
Suma wartości bezwzględnych poprawek					75	10	167	67
Wskaźnik podobieństwa					0,92	0,99	0,83	0,93
Cena [zł]					145	169	172	249
Cena z uwzgl. poprawek [zł]					102	179	221	182

W przedstawionej tabeli wartości podane są w zaokrągleniu do pełnych złotych

Cechy	Wagi %	Zakres kwotowy	Liczba przedz. poprawki	Skok poprawki	5.	6.	7.	8.
Powierzchnia działki	10%	34		0,01	10	-1	20	15
Lokalizacja	35%	118	2	59	59	-59	0	-59
Kształt i zagospodarowanie	35%	118	2	59	-118	0	-118	-118
Dostęp do mediów	20%	67	2	34	0	0	-34	-34
Suma	100%	337			-49	-60	-132	-196
Suma wartości bezwzględnych poprawek					187	60	172	226
Wskaźnik podobieństwa					0,81	0,94	0,82	0,77
Cena [zł]					250	293	369	482
Cena z uwzgl. poprawek [zł]					201	233	237	286

Wartość rynkowa nieruchomości to średnia ważona z ośmiu cen transakcyjnych

$$WN = \frac{\text{suma iloczynów ceny nieruchomości po korekcji oraz wskaźnika podobieństwa}}{\text{suma wskaźników podobieństwa}}$$

Nieruchomość	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Cena [zł]	145	169	172	249	250	293	369	482
Cena 1 m2 z uwzgl. poprawek [zł]	102	179	221	182	201	233	237	286
Wskaźnik podobieństwa	0,92	0,99	0,83	0,93	0,81	0,94	0,82	0,77
Cena 1 m2 z uwzgl. wskaźnika podobieństwa [zł]	94	178	183	169	163	219	194	220
Wartość rynkowa 1m²/zł	203							
Powierzchnia użytkowa wycenianego gruntu m²	4 000							
Wartość rynkowa wycenianego prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej [zł]	812 000							

Przyjęto:

812 000
słownie: osiemset dwanaście tysięcy złotych



9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości – tereny rolne

Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw nieruchomości porównawczych

Cechy	Wyceniana	3.	5.	7.
Powierzchnia działki	1	1	2	1
Lokalizacja	1	1	1	2
Kształt działki	0	0	2	2
Droga dojazdowa	0	2	2	2

Określenie wartości nieruchomości zabudowanej w podejściu porównawczym

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

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę minimalną
Cenę maksymalną

$C_{\min} = 2 \text{ zł/m}^2$
 $C_{\max} = 20 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 20 \text{ zł/m}^2 - 2 \text{ zł/m}^2 = 18 \text{ zł/m}^2$$

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	20%	4	2	2
Lokalizacja	40%	7	2	4
Kształt działki	30%	5	2	3
Droga dojazdowa	10%	2	2	1
Suma	100%	18		

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	3.	5.	7.
Powierzchnia działki	20%	4	2	0	-2	0
Lokalizacja	40%	7	4	0	0	-4
Kształt działki	30%	5	3	0	-5	-5
Droga dojazdowa	10%	2	1	-2	-2	-2
Suma	100%	18		-2	-9	-11
Cena zł/m ²				9	11	20
Cena z uwzgl. poprawek zł/m ²				7	2	9
Wartość rynkowa 1 ha (zł/m ²)				6		
Powierzchnia użytkowa wycenianego gruntu (m ²)				6 900		
Wartość rynkowa wycenianego prawa własności nieruchomości gruntowej (zł)				41 400		

W przedstawionej tabeli wartości podane są w zaokrągleniu do pełnych złotych

Przyjęto:

41 400

słownie: czterdzieści jeden tysięcy czterysta złotych



10. Określenie wartości odtworzeniowej budynków

Wartość odtworzeniową 2 budynków określono w oparciu o dane zawarte w katalogu budowlanym:
 Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane, Orgbud Serwis, IV kwartał 2023

Budynek mieszkalny

Przyjęto zużycie: 60%

domek letniskowy 0C1K 01 (PKOB 1212)	
Powierzchnia użytkowa	60,57
Cena m ² /pu	4277,29
Koszty dodatkowe	5%
Wskaźnik regionalny dla maz.	1,1064
Koszt odtworzenia	300 973,14
Stopień zużycia tech.	60%
Razem	120 389,26
W zaokrągleniu	120 400

Budynek gospodarczy

Przyjęto zużycie: 20%

Cena przyjęta dla stanu surowego z uwzględnieniem stolarki okiennej

obora LK24 (PKOB 1271)	
Powierzchnia użytkowa	619,77
Cena m ² /pu	619,97 (591,01 + 28,96)
Koszty dodatkowe	5%
Wskaźnik regionalny dla maz.	1,1064
Koszt odtworzenia	446 377,91
Stopień zużycia tech.	20%
Razem	357 102,33
W zaokrągleniu	357 100

11. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

11.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

zestawienie	
działka 554/1, 554/2 i cz. 554/3 R	41 400
działka cz. 554/3 MN	812 000
wartość odtworzeniowa budynku mieszkalnego	120 400
wartość odtworzeniowa budynku gosp.	357 100
RAZEM	1 330 900

Przyjęto:

1 330 900

słownie: jeden milion trzysta trzydzieści tysięcy dziewięćset złotych

11.2. 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:

$$1\,330\,900\text{ zł} \cdot \frac{1}{2} = 665\,450\text{ zł}$$

Przyjęto:

665 500

słownie: sześćset sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych



12. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej składającej się z działki o nr ewid. 554/1, 554/2, 554/3, o powierzchni 10 900 m2, położonej w miejscowości Duchnow, gmina Wiązowna, powiat otwocki, wynosi w zaokrągleniu:

1 330 900

słownie: jeden milion trzysta trzydzieści tysięcy dziewięćset złotych

Wartość rynkowa udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$ części nieruchomości wynosi w zaokrągleniu:

665 500

słownie: sześćset sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych



13. Klauzule i ograniczenia

- 1) Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowy wartość jest określona na dzień 11 marca 2024 roku.
- 2) Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 11 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) Badanie nieruchomości oraz operat szacunkowy nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotowej nieruchomości i za taką nie mogą być uznane.
- 5) Autorka nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
- 6) 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.
- 7) Aktualność opinii może potwierdzić jej autorka zgodnie z art. 156 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 8) 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.
- 9) Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń nieruchomości.
- 10) Wartość prawa ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT
- 11) 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 wynikających pośrednio z tego opracowania..

Opinię o wartości wykonała:
Agnieszka Król
Rzeczoznawczyni 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 ¾ wartości. Jeżeli pierwsza licytacja nie doszła do skutku, wyznaczana jest druga z ceną wywoławczą wynoszącą 2/3 wartości oszacowania. Z przedstawionej procedury wynika, iż wartość dla sprzedaży wymuszonej wynosi najczęściej powyżej 2/3 wartości i rzadko przekracza ¾ 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 Duchnow, gmina Wiązowna, składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 554/1, 554/2, 554/3, w sytuacji wymuszonej sprzedaży

$$1\ 330\ 900\ \text{zł} \cdot 0,70 = 931\ 630\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu:

931 600 zł

słownie: dziewięćset trzydzieści jeden tysięcy sześćset złotych

Spodziewana wartość w sytuacji wymuszonej sprzedaży ½ udziału:

$$665\ 500\ \text{zł} \cdot 0,70 = 465\ 850\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu:

465 800 zł

słownie: czterysta sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset 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 ¾ wartości wyliczonego przez rzeczoznawcę udziału.

