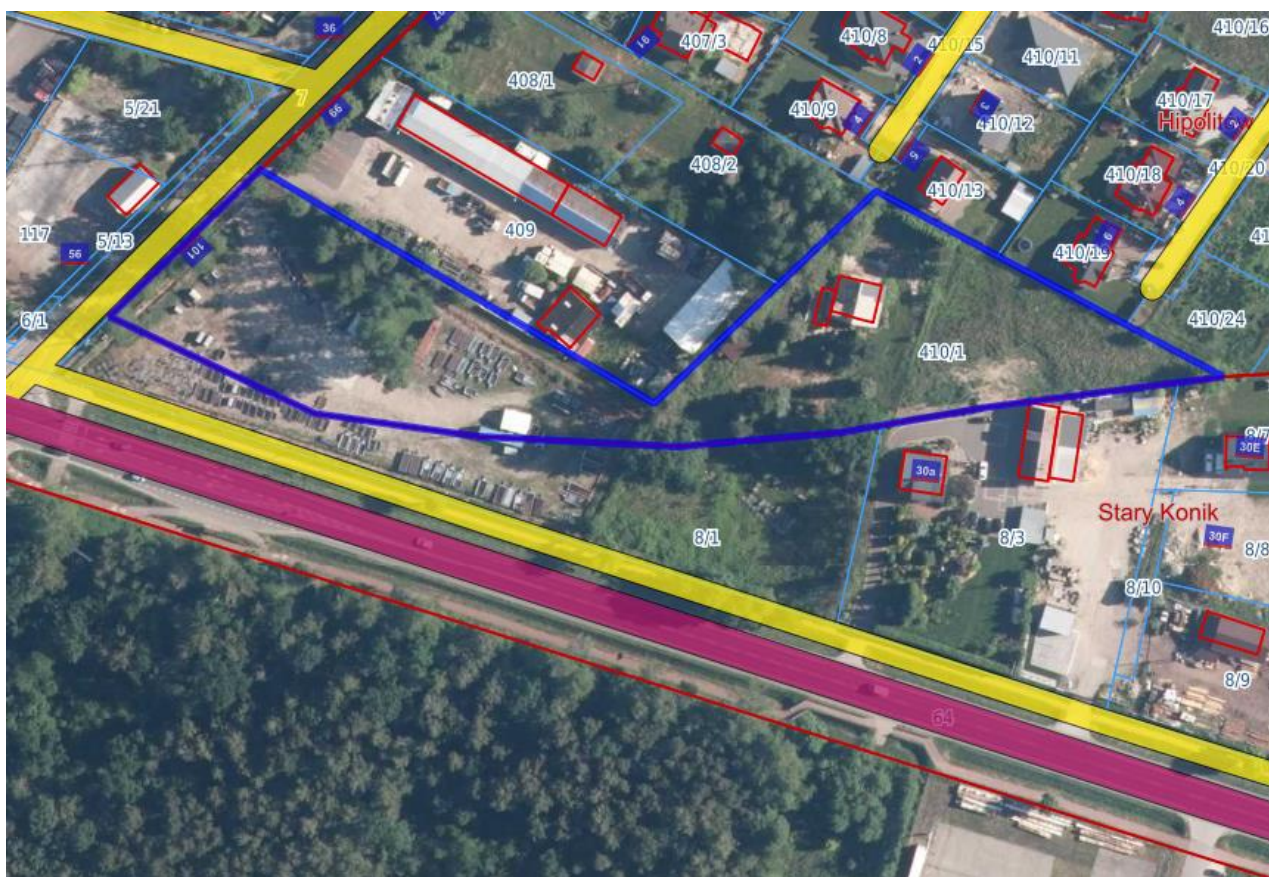


OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności oraz 1/2 udziału nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Hipolitów, gmina Halinów, powiat miński, składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 410/1 w obrębie Hipolitów, o powierzchni 10 128 m².

Księga Wieczysta nr WA10/00076395/4.



wykonany przez:

Agnieszka Król

Rzecznawczy ni 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 410/1 w obrębie Hipolitów, gmina Halinów, powiat miński. Powierzchnia gruntu wynosi 10 128 m ² . Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr WA10/00076395/4.
<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 410/1 w obrębie Hipolitów, gmina Halinów, powiat miński. 1.2. prawo własności 1/2 udziału w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 410/1 w obrębie Hipolitów, 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>	2 188 800 słownie: dwa miliony sto osiemdziesiąt osiem tysięcy osiemset złotych
<i>Oszacowana wartość rynkowa 1/2 udziału w nieruchomości</i>	1 094 400 słownie: jeden milion dziewięćdziesiąt cztery tysiące czterysta 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 prawny	9
6. Wskazanie przeznaczenia	12
7. Metodyka oszacowania wartości nieruchomości	14
7.1. Rodzaj określanej wartości	14
7.2. Założenia do wyceny	14
7.3. Wybór podejścia i metody wyceny	14
8. Analiza rynku lokalnego	15
8.1. Grunty z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną	15
8.2. Grunty z przeznaczeniem usługi i magazyny	16
9. Określenie wartości rynkowej gruntu	18
9.1. Określenie wartości rynkowej gruntu – zabudowa mieszkaniowa	18
9.2. Określenie wartości rynkowej gruntu – zabudowa usługowa, magazynowa	20
9.3. Oszacowanie kosztów rozbiórki budynku	21
10. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	22
10.1. Określenie wartości nieruchomości	22
10.2. Określenie wartości ½ udziału	22
11. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	22
12. Klauzule i ograniczenia	23

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
- położenie nieruchomości: Hipolitów, ul. Warszawska 101, gmina Halinów, powiat miński, działka ewidencyjna o nr 410/1
- powierzchnia gruntu: 10 128 m²
- numer Księgi Wieczystej: KW nr WA1O/00076395/4

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje:

- 1.1. prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze: 410/1 w obrębie Hipolitów, gmina Halinów, powiat miński.
- 1.2. prawo własności ½ udziału w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 410/1 w obrębie Hipolitów, gmina Halinów, powiat miński
- 2.2.1. określenie wartości indywidualnej nieruchomości (dla potrzeb syndyka) dla sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym
- 2.2.2. 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 WA1O/00076395/4
- 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,

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 Hipolitów, 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, Sulejów

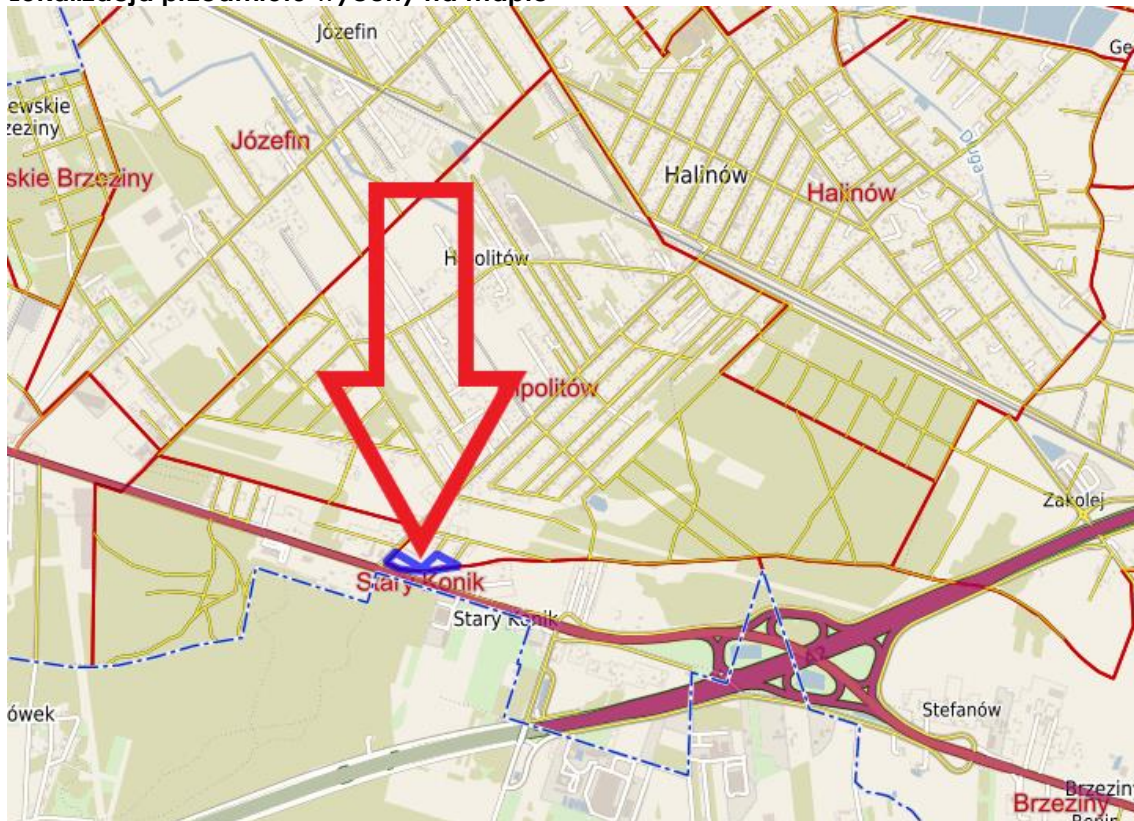
Halinów – gmina miejsko-wiejska w województwie mazowieckim, w powiecie mińskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie warszawskim. Siedziba gminy to Halinów. Według danych z końca 2014 roku gminę zamieszkiwało 15 341 osób.

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.

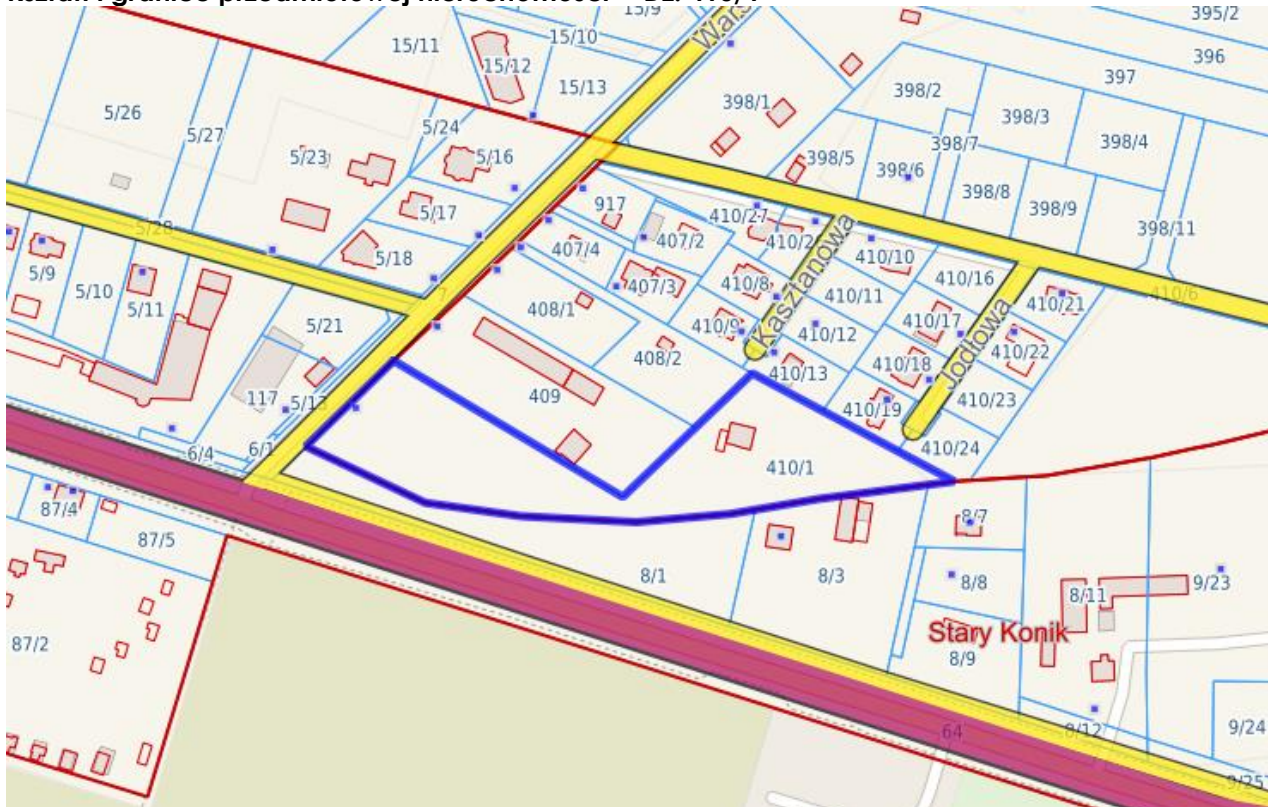
Lokalizacja przedmiotu wyceny na mapie



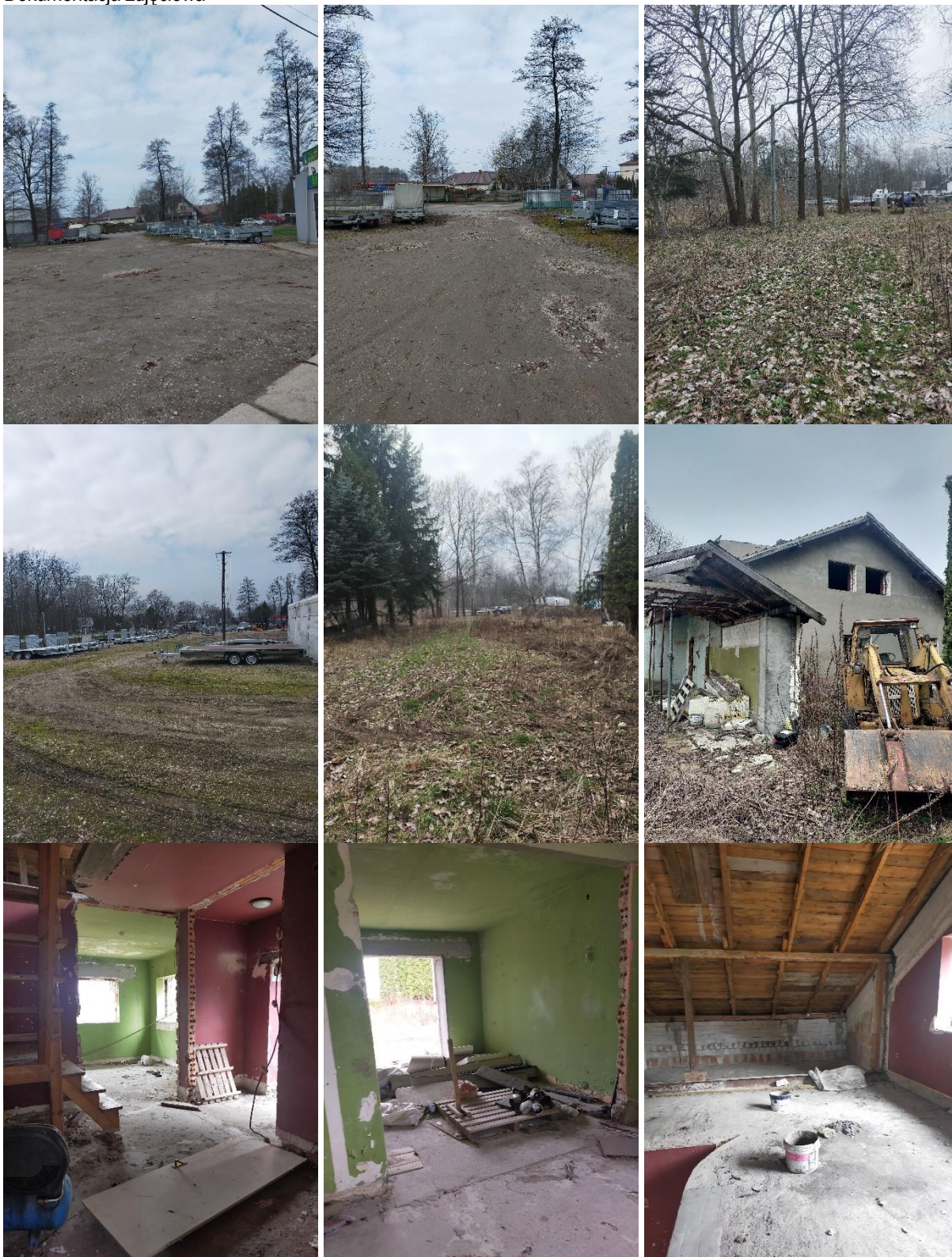
5.2. Charakterystyka nieruchomości

Lp.	Cecha	
Charakterystyka działki		
1.	Oznaczenie geodezyjne i powierzchnia gruntu	Działka ew. nr 410/1 obręb Hipolitów Łącznie powierzchnia terenu – 1,0128 ha; 10 128 m ²
2.	Kształt, cechy geometryczne	Kształt nieregularny
3.	Ukształtowanie terenu	Płaskie
4.	Uciążliwości/ograniczenia w zagospodarowaniu	Nieregularny kształt. Na terenie nieruchomości znajduje się budynek w bardzo złym stanie technicznym (do rozbiórki).
5.	Sposób zagospodarowania	Obecnie wykorzystywana jako parking, częściowo utwardzona płytami betonowymi, ogrodzenie siatka metalowa, kontenery niezwiązane trwale z gruntem
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. 410/1



Dokumentacja zdjęciowa





5.3. Stan prawny

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości gruntowej określono na podstawie Księgi Wieczystej nr WA10/00076395/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA10/00076395/4, STAN Z DNIA 2024-05-10 09:51					
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					Nr podstawy wpisu
1					2, 3
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.					Nr podstawy wpisu
Numer działki					2, 3, 14, 18
Identyfikator działki					
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)					
Lp. 1.					
1					
Mazowieckie, Miński, Halinów, Hipolitów					
Ulica					
Warszawska 101					
Sposób korzystania					
B - Tereny mieszkaniowe					
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)					
WA10 / 00026254 / 9, 1.0128 HA					
Obszar całej nieruchomości					Nr podstawy wpisu
1,0128 HA					2, 3
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. / SI1M / 50 / 24 / 1 - 2024-01-03, 09:54:07 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI					
Właściciele					
Lp. 1.					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)					1, 6, 31
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)					
JOLANTA MIROSLAWA PAWEŁKIEWICZ, ALEKSANDER, MIECZYŚLAWA, 60070500068					
Lp. 2.					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)					1, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)					
WIESŁAW PAWEŁKIEWICZ, JÓZEF, APOLONIA					

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. / SI1M / 33022 / 23 / 1 - 2023-12-18, 09:46:35 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI				
Lp. 1.			1	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			1	4, 7, 8, 11, 12, 13, 17
Rodzaj wpisu			INNY WPIS	
Treść wpisu			ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ DŁUŻNICKI JOLANTY MIROSLAWY PAWEŁKIEWICZ Z WINDOKU WIERZYTELNA KRZYSZTOFA WITKOWSKIEGO, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY-PRAGI POŁUDNIE Z DNIA 28.06.2012R., SYGN.AKT II CO 748/12, SYGN.AKT KM 336/13	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 3.4.1.7 POD POZ 1 UJAWNIA SIĘ ZMIANĘ TREŚCI WPISU POLEGAJĄCĄ NA TYM, ŻE EGZEKUCJA NA RZECZ WIERZYTELNA BUDO-MULTI SP Z O O Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W BIAŁYMSTOKU Z DNIA 5 MAJA 2014 R SYGN.AKT I NC 41/14 PROWADZONA JEST Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ DŁUŻNICKI JOLANTY MIROSLAWY PAWEŁKIEWICZ	
		Lp. 2.	W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO ZMIANĘ TREŚCI WPISU POLEGAJĄCĄ NA TYM, ŻE EGZEKUCJA NA RZECZ WIERZYTELNA KRZYSZTOFA WITKOWSKIEGO NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY-PRAGI POŁUDNIE Z DNIA 28 CZERWCA 2012 R SYGN.AKT II CO 748/12 PROWADZONA JEST Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ DŁUŻNICKI JOLANTY MIROSLAWY PAWEŁKIEWICZ	
		Lp. 3.	W PODRUBRYCE 3.4.5 UJAWNIONO, ŻE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JOLANCIE MIROSLAWIE PAWEŁKIEWICZ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL SEWERYN KALUSKI, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO AKTU NOTARIALNEGO Z DNIA 20.10.2009 SYGN. AKT. REP A NR 1311/2009 OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 13-10-2014 R., SYGN. AKT KM 361/15	
		Lp. 4.	W PODRUBRYCE 3.4.5 UJAWNIONO, ŻE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JOLANCIE MIROSLAWIE PAWEŁKIEWICZ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL ROMAN KOT, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W MINSKU MAZOWIECKIM Z DNIA 15.11.2011R., SYGN. AKT I NC 2320/11 OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI DNIA 11.01.2012R., SYGN. AKT KM 288/17	
		Lp. 5.	W PODRUBRYCE 3.4.5 UJAWNIONO, ŻE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JOLANCIE MIROSLAWIE PAWEŁKIEWICZ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL STANISŁAW SZPERLIK NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE Z DNIA 17.06.2020 R., SYGN. AKT II C 636/14 OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIU 15.04.2021 R., SYGN. AKT KM 311/21	
		Lp. 6.	W PODRUBRYCE 3.4.5 UJAWNIONO, ŻE DO EGZEKUCJI Z 1/2 UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JOLANCIE MIROSLAWIE PAWEŁKIEWICZ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL KRZYSZTOF WITKOWSKI I EWA WITKOWSKA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO WARSZAWA-PRAGA II WYDZ.CYWILNY Z DNIA 17.06.2020 SYGN.AKT IIC 636/14; SYGN. AKT KM 157/22	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)		Lp. 1.	KRZYSZTOF WITKOWSKI	
		Lp. 2.	SEWERYN KALUSKI	
		Lp. 3.	ROMAN KOT , 51062902551	
		Lp. 4.	STANISŁAW SZPERLIK , 80031600976	
		Lp. 5.	KRZYSZTOF WITKOWSKI , 58082204456	
		Lp. 6.	EWA WITKOWSKA , 59111300965	
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.			1	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			1	9, 10, 15, 30
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			1376790,29 (JEDEN MILION TRZYSTA SIEDZIEDZIESIAT SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDZIEŚĆ DZIEWIĘDZIESIAT 29/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI OBJĘTEJ NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 05 MAJA 2014 R. WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W BIAŁYMSTOKU I WYDZIAŁ CYWILNY; SYGN. AKT I NC 41/14	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 4.4.4., 4.4.5 UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZYTELNA HIPOTECZNEGO Z BUDO-MULTI SPÓŁKA Z O.O. W WARSZAWIE NA STANISŁAWA SZPERLIK.	
Wierzyciel hipoteczny		Lp. 1.	STANISŁAW SZPERLIK, STANISŁAW, KRYSZYNA, 80031600976	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	STANISŁAW SZPERLIK, STANISŁAW, KRYSZYNA, 80031600976	
Lp. 2.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			2	19, 20, 21, 22, 23, 24,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	25, 26, 27, 28, 29
Suma (słownie), waluta			60338,40 (SZEŚĆDZIESIAT TYSIĘCY TRZYSTA TRZYDZIEŚCI OSIEM 40/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2017-2022, NA UDZIALE JOLANTY PAWEŁKIEWICZ	
Wierzyciel hipoteczny		Lp. 1.	GINIA HALINÓW, HALINÓW, 013269172	
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	GINIA HALINÓW, HALINÓW, 013269172	
Lp. 3.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			3	32, 33
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			150000,00 (STO PIĘĆDZIESIAT TYSIĘCY) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	1	
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 PAWEŁ MATUSIAKIEM W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE ZA REP. A NR 1311/2009 O ZWROT ZADATKU WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI	
Wierzyciel hipoteczny		Lp. 1.	SEWERYN KALUSKI, ANDRZEJ, ANNA, 87041810256	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	SEWERYN KALUSKI, ANDRZEJ, ANNA, 87041810256	

Wypis z ewidencji gruntów

Starosta Miński
G.6621. 1546 .2024

Mińsk Mazowiecki, dnia 12.03.2024r.

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

Obręb ewidencyjny: **HIPOLITÓW (141207_5.0010)**
Jednostka ewidencyjna: **HALINÓW - OBSZAR WIEJSKI**
Powiat: **miński**
Województwo: **mazowieckie**

Jednostka rejestrowa gruntów **G76**

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 MIROSŁAWA Adres: SASKA 57 m. 25, 03-948 WARSZAWA Płeć: żeńska Rodzice: ALEKSANDER , MIROSŁAWA		
2.	własność	1/2	PAWEŁKIEWICZ WIESŁAW Adres: SASKA 57 m. 25, 03-948 WARSZAWA Płeć: męska Rodzice: JÓZEF , APOLONIA		

Działki

1.	Działka o identyfikatorze: 141207_5.0010.410/1		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: 410/1	Jednostka rejestrowa: G76	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
	Księga wieczysta: WA10/00076395/4		grunt orny pastwisko trwale pastwisko trwale teren mieszkaniowy inny teren zabudowany	RIVb	0.0843
	Adres: WARSZAWSKA 101, 05-074 HIPOLITÓW			PsIV	0.0100
	Uwagi: -			PsV	0.1187
	Dodatkowe informacje: -			B	0.2921
			Bi	0.5077	
Dokumenty potwierdzające własność: AN 5496/89 z 21.12.1989r.		Powierzchnia działki Powierzchnia klasoużytków		1.0128 1.0128	

Budynek/i niewyodrębniony na nieruchomości

1.	Budynek o identyfikatorze: 141207_5.0010.803_BUD		KŚT: budynki mieszkalne (m)
	Adres: WARSZAWSKA 101, HIPOLITÓW		Powierzchnia zabudowy: 114 m²
	Działki na których znajduje się budynek: 141207_5.0010.410/1		Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych: 0 m²	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych: 0 m²	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych: 0 m²
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów G76		
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -		

2.	Budynek o identyfikatorze: 141207_5.0010.804_BUD		KŚT: budynki transportu i łączności (t)
	Adres: WARSZAWSKA, HIPOLITÓW		Powierzchnia zabudowy: 35 m²
	Działki na których znajduje się budynek: 141207_5.0010.410/1		Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych: 0 m²	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych: 0 m²	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych: 0 m²
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności.		
	Związana jednostka rejestrowa gruntów G76		
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -		

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.

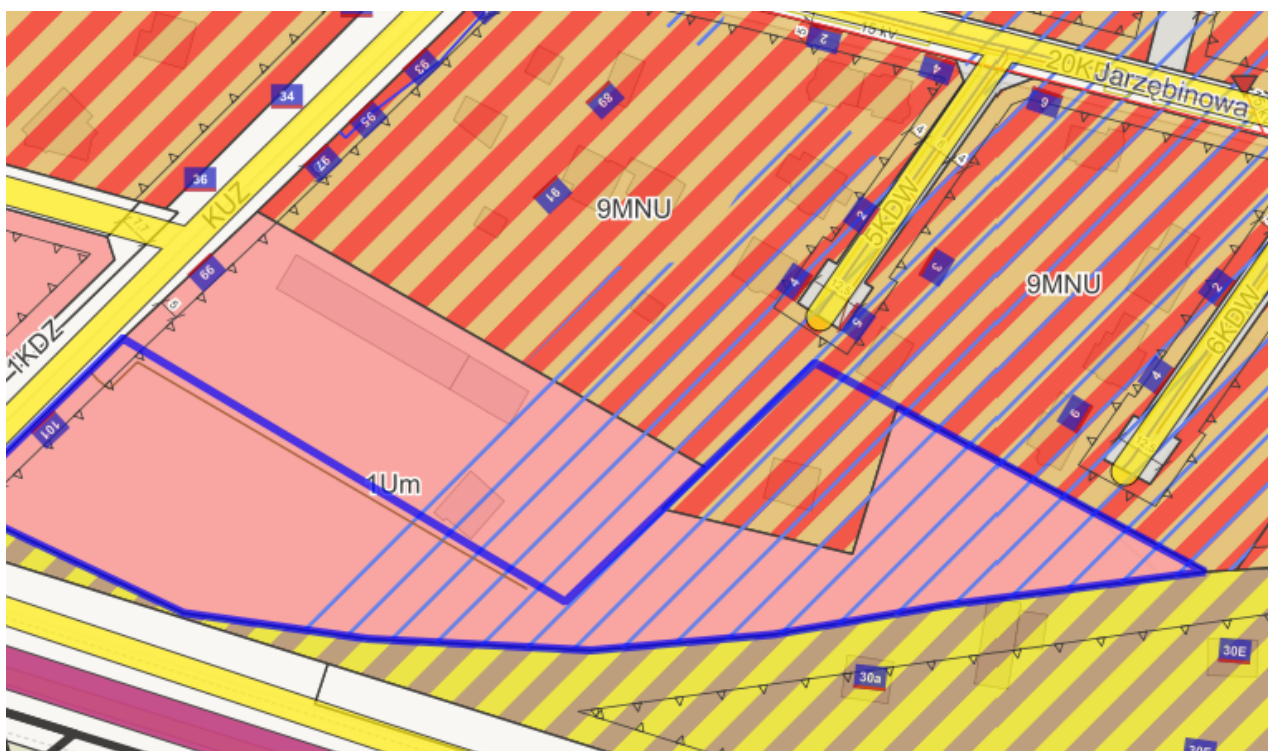
2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, 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 Hipolitów, gmina Halinów – część D (uchwała nr LXX.615.2023 z 2023-12-21; Data wejścia w życie: 2024-03-05).
1.1	Przeznaczenie określone w akcie planistycznym wskazanym powyżej	<u>9MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług</u> <u>1Um - Tereny usług lub magazynów</u>
2.	Pozostałe informacje	Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MNU ustala się: Przeznaczenie podstawowe 1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej; 2. usługi Przeznaczenie dopuszczalne: 1. budynki gospodarcze i garażowe, związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną 2. drogi wewnętrzne, parkingi, 3. urządzenia infrastruktury technicznej; Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Um ustala się: Przeznaczenie podstawowe – 1. usługi lub magazyny; Przeznaczenie dopuszczalne: 1. budynki garażowe związane z przeznaczeniem podstawowym 2. drogi wewnętrzne, parkingi, 3. urządzenia infrastruktury technicznej;



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 z dopuszczeniem usług i tereny pod zabudowę magazynową i usługową oraz istotną trudnością z pozyskaniem transakcji porównywalnych o podobnym mieszanym przeznaczeniu dokonano podziału funkcjonalnego, wyodrębniając grunt pod zabudowę mieszkaniową (1325 m²) oraz grunt o przeznaczeniu magazynowym i usługowym lub produkcyjnym.

Na nieruchomości występują zabudowania w bardzo złym stanie technicznym, które ograniczają możliwości zabudowy. W wycenie uwzględniono koszty ewentualnej rozbiórki tych zabudowań.

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.

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 i Halinów

Okres badania cen: od grudnia 2023 do dnia wyceny

W wyniku tego uzyskano zbiór 10 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.	07.03.2024	1354/24	Czarnówka, Wiązowna	2399	347 000	145
2.	05.12.2023	8166/23	Boryszew, Wiązowna	2961	500 000	169
3.	10.01.2024	147/24	Kąck, Wiązowna	2500	430 002	172
4.	18.01.2024	519/24	Wiązowna Kościelna	4825	1 202 000	249
5.	22.03.2024	917/24	Boryszew, Wiązowna	3000	750 000	250
6.	10.01.2024	109/2024	Długa Szlachecka, Halinów	1028	290 000	282
7.	09.01.2024	176/24	Wiązowna Kościelna	4096	1 200 000	293
8.	14.02.2024	611/2024	Długa Szlachecka, Halinów	1001	295 000	295
9.	07.03.2024	1032/24	Malcanów, Wiązowna	2031	750 000	369
10.	22.12.2023	2883/23	Zakręt, Wiązowna	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 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	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, wybrane lub brak

8.2. Grunty z przeznaczeniem usługi i magazyny

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

Rodzaj rynku: nieruchomości przeznaczone pod usługi, produkcję i magazyny

Rodzaj prawa: prawo własności,

Obszar rynku: gmina Wiązowna i Halinów

Okres badania cen: od stycznia 2024

W wyniku tego uzyskano zbiór 5 transakcji nieruchomościami 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.	30.01.2024	430/24	Izabela, Wiązowna	3736	440 000	118
2.	04.04.2024	2702/24	Duchnow, Wiązowna	3095	433 300	140
3.	31.01.2024	357/2024	Nowy Konik, Halinów	9801	2 744 280	280
4.	12.01.2024	101/24	Duchnow, Wiązowna	2244	640 000	285
5.	23.02.2024	452/24	Duchnow, Wiązowna	2705	838 550	310

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

Określono następujące cechy rynkowe mające wpływ na cenę nieruchomości gruntowych:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]
1	Powierzchnia działki	35%
2	Lokalizacja	15%
3	Kształt i ograniczenia zagospodarowania	20%
4	Dostęp do mediów	30%
Suma		100%

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena	Opis
1	Powierzchnia działki	35%	2	Wpływ na wartość ma powierzchnia działki – im większa działka tym cena jednostkowa za 1 m ² rośnie
			1	
			0	
2	Lokalizacja	15%	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	
3	Kształt i ograniczenia zagospodarowania	20%	2	Kształt regularny lub nieregularny, ograniczenia w zagospodarowaniu
			1	
			0	
4	Dostęp do mediów	30%	2	Pełny dostęp do mediów lub wybrane
			1	
			0	

9. Określenie wartości rynkowej gruntu

9.1. Określenie wartości rynkowej gruntu – zabudowa mieszkaniowa

Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw nieruchomości porównawczych

Cechy	Wyceniana	1.	2.	5.	6.
Powierzchnia działki	1325	2399	2961	3000	1028
Lokalizacja	1	1	1	0	1
Kształt i zagospodarowanie	1	1	0	1	0
Dostęp do mediów	1	1	1	1	0

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:

$$\begin{aligned} \text{Cenę minimalną} & C_{\min} = 145 \text{ zł/m}^2 \\ \text{Cenę maksymalną} & C_{\max} = 482 \text{ zł/m}^2 \end{aligned}$$

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

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

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	Skok poprawki	1.	2.	5.	6.
Powierzchnia działki	10%	34	0,01	-11	-16	-17	3
Lokalizacja	35%	118	59	0	0	59	0
Kształt i zagospodarowanie	35%	118	59	0	59	0	59
Dostęp do mediów	20%	67	34	0	0	0	34
Suma	100%	337		-11	43	42	96
Cena zł/m ²				145	169	250	282
Cena z uwzgl. poprawek zł/m ²				134	212	292	378
Wartość rynkowa 1 m ² (zł/m ²)				254			
Powierzchnia użytkowa wycenianego gruntu (m ²)				1 325			
Wartość rynkowa wycenianego prawa własności nieruchomości gruntowej (zł)				336 550			

Przyjęto:

336 600

słownie: trzysta trzydzieści sześć tysięcy sześćset złotych



9.2. Określenie wartości rynkowej gruntu – zabudowa usługowa, magazynowa

Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw nieruchomości porównawczych

Cechy	Wyceniana	1.	2.	3.	4.	5.
Powierzchnia działki	2	1	1	2	1	1
Lokalizacja	1	1	1	1	2	2
Kształt i ograniczenia zagospodarowania	0	1	0	0	1	1
Dostęp do mediów	1	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:

$$\begin{array}{ll} \text{Cenę minimalną} & C_{\min} = 118 \text{ zł/m}^2 \\ \text{Cenę maksymalną} & C_{\max} = 310 \text{ zł/m}^2 \end{array}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 310 \text{ zł/m}^2 - 118 \text{ zł/m}^2 = 192 \text{ zł/m}^2$$

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	35%	67	2	34
Lokalizacja	15%	29	2	15
Kształt i ograniczenia zagospodarowania	20%	38	2	19
Dostęp do mediów	30%	58	2	29
Suma	100%	192		

W przedstawionej tabeli wartości podane są w zaokrągleniu do pełnych złotych

Cechy	Wagi %	Zakres kwotowy	Skok poprawki	1.	2.	3.	4.	5.
Powierzchnia działki	35%	67	34	34	34	0	34	34
Lokalizacja	15%	29	15	0	0	0	-15	-15
Kształt i ograniczenia zagospodarowania	20%	38	19	-19	0	0	-19	-19
Dostęp do mediów	30%	58	29	0	0	0	-29	-29
Suma	100%	192		15	34	0	-29	-29
Cena zł/m ²				118	140	280	285	310
Cena z uwzgl. poprawek zł/m ²				133	174	280	256	281
Wartość rynkowa 1 zł/m ²				225				
Powierzchnia użytkowa wycenianego gruntu (m ²)				8 803				
Wartość rynkowa wycenianego prawa własności nieruchomości gruntowej (zł)				1 980 675				

Przyjęto:

1 980 700

słownie: jeden milion dziewięćset osiemdziesiąt tysięcy siedemset złotych

9.3. Oszacowanie kosztów rozbiórki budynku

Koszt rozbiórki uzależniony jest od:

- wielkości obiektu (ilość kondygnacji)
- rodzaju materiału do wyburzenia
- dostępu do obiektu wyburzanego (w tym: możliwość pracy sprzętu ciężkiego, ewentualnego uszkodzenia powierzchni utwardzanych na działce),
- konieczności utylizacji substancji niebezpiecznych (eternit),
- lokalizacji nieruchomości,
- kosztów dodatkowych związanych z wywozem ewentualnych śmieci/elektrośmieci
- kosztów odłączenia instalacji

Koszty rozbiórki oszacowano w oparciu o dane zawarte w katalogu budowlanym:

Informacyjny zestaw średnich cen robót wyburzeniowych i rozbiórkowych, Infocenbud (Orgbud serwis), I kwartał 2024.

Obiekt o podobnej wielkości i kubaturze oraz technologii wykonania – budynek socjalny 2 kondygnacyjny ZK11.

Koszt wyburzenia 1 m² - 1126,76 zł

$$1126,76 \text{ zł/m}^2 \cdot 114 \text{ m}^2 = 128 450,64 \text{ zł}$$

Przyjęto:

128 500

słownie: sto dwadzieścia osiem tysięcy pięćset złotych



10. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

10.1. Określenie wartości nieruchomości

zestawienie	
Część nieruchomości o przeznaczeniu MN	336 600
Część nieruchomości o przeznaczeniu UM	1 980 700
Koszty rozbiórki budynku	- 128 500
RAZEM	2 188 800

Przyjęto:

2 188 800

słownie: dwa miliony sto osiemdziesiąt osiem tysięcy osiemset złotych

10.2. 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 10.1. operatu oraz wielkości udziału:

$$2\,188\,800 \text{ zł} * \frac{1}{2} = 1\,094\,400 \text{ zł}$$

Przyjęto:

1 094 400

słownie: jeden milion dziewięćdziesiąt cztery tysiące czterysta złotych



11. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej składającej się z działki o nr ewid. 410/1, o powierzchni 10 128 m², położonej w miejscowości Hipolitów, gmina Halinów, powiat miński, wynosi w zaokrągleniu:

2 188 800

słownie: dwa miliony sto osiemdziesiąt osiem tysięcy osiemset złotych

Wartość rynkowa udziału wynoszącego ½ części nieruchomości wynosi w zaokrągleniu:

1 094 400

słownie: jeden milion dziewięćdziesiąt cztery tysiące czterysta złotych



12. 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) Badanie nieruchomości oraz operat szacunkowy nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotowej nieruchomości (w tym budynków) 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 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 $\frac{3}{4}$ 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 Hipolitów, gmina Halinów, składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 410/1, w sytuacji wymuszonej sprzedaży

$$2\,188\,800\text{ zł} \cdot 0,70 = 1\,532\,160\text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

1 532 200 zł

słownie: jeden milion pięćset trzydzieści dwa tysiące dwieście złotych

Spodziewana wartość w sytuacji wymuszonej sprzedaży ½ udziału:

$$1\,094\,400\text{ zł} \cdot 0,70 = 766\,080\text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

766 100 zł

słownie: siedemset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto 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.

