

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności oraz 1/2 udziału nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w miejscowości Kąck, gmina Wiązowna, powiat otwocki, składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 651 w obrębie Kąck, o łącznej powierzchni 7,41 ha,
Księga Wieczysta nr WA1O/00034563/7.



wykonany przez:
Agnieszka Król
Rzecznawczyni Majątkowa nr upr. 5409



Warszawa, 29 kwietnia 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<i>Przedmiot wyceny</i>	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 651 w obrębie Kąck, gmina Wiązowna, powiat otwocki. Powierzchnia gruntu wynosi 7,41 ha. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Otwocku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr WA1O/00034563/7.
<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 651 w obrębie Kąck, gmina Wiązowna, powiat otwocki. 1.2. prawo własności 1/2 udziału w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 651 w obrębie Kąck, 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>	29.04.2024
<i>Data określenia wartości</i>	11.03.2024
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	11.03.2024
<i>Data dokonania oględzin nieruchomości i wykonania dokumentacji fotograficznej</i>	11.03.2024
<i>Zastosowane podejście</i>	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
<i>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości</i>	225 900 słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy dziewięćset złotych
<i>Oszacowana wartość rynkowa 1/2 udziału w nieruchomości</i>	113 000 słownie: sto trzysta tysięcy 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	9
7.	Metodyka oszacowania wartości nieruchomości	11
7.1.	<i>Rodzaj określanej wartości</i>	11
7.2.	<i>Wybór podejścia i metody wyceny</i>	11
8.	Analiza rynku lokalnego	12
9.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości oraz udziału	14
9.1.	<i>Określenie wartości rynkowej nieruchomości</i>	14
9.2.	<i>Określenie wartości 1/2 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: Kąck, gmina Wiązowna, powiat otwocki, działka ewidencyjna o nr 651
- powierzchnia gruntu: 7,41 ha
- numer Księgi Wieczystej: KW nr WA1O/00034563/7

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje:

1.
 - 1.1. prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 651 w obrębie Kąck, gmina Wiązowna, powiat otwocki.
 - 1.2. prawo własności ½ udziału w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 651 w obrębie Kąck, 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 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/00034563/7
- 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:	29.04.2024 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 Kąck, 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 zamieszkiwały 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

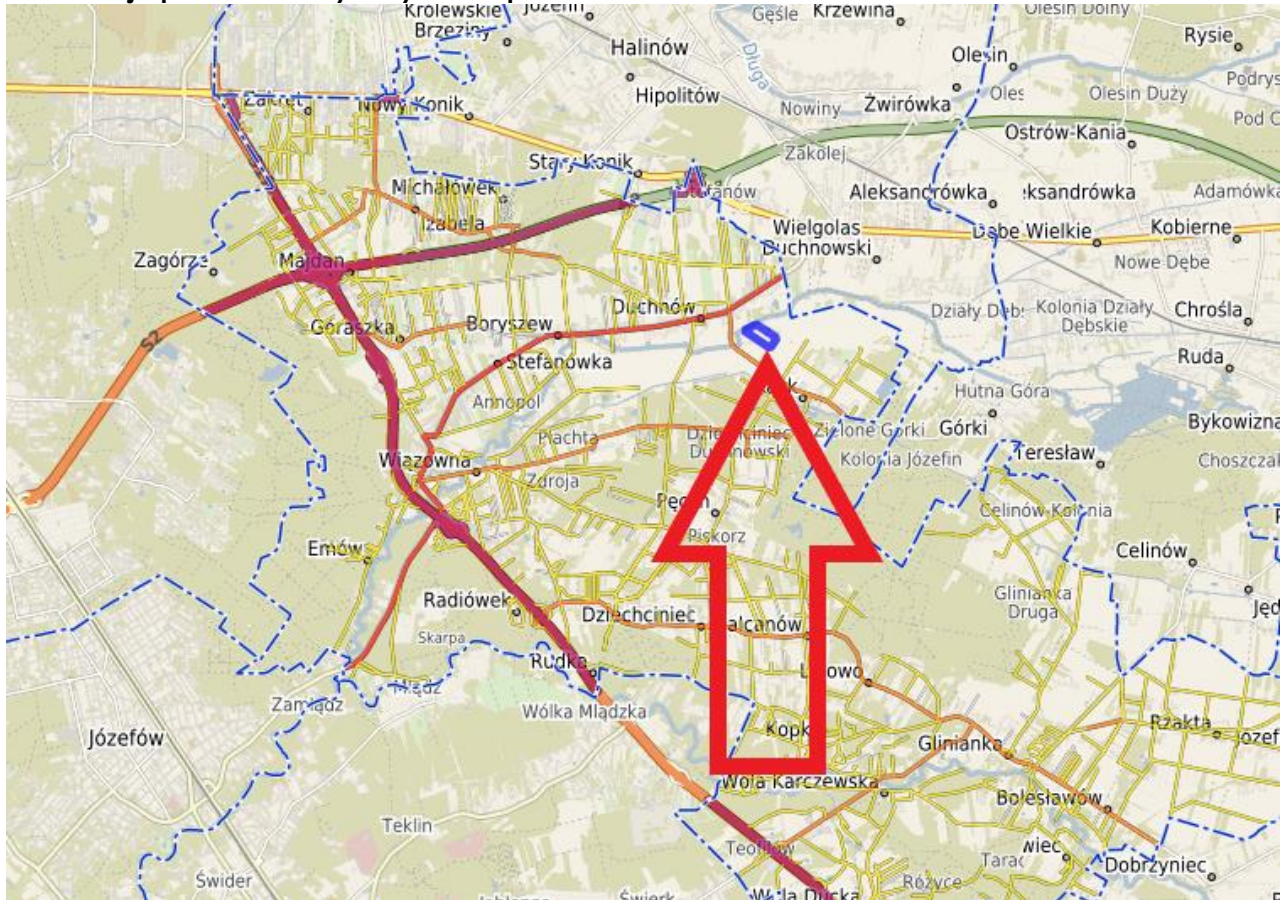
Według danych z roku 2002 gmina Wiązowna ma obszar 102,12 km², w tym:

użytki rolne: 57%

użytki leśne: 30%

Gmina stanowi 16,6% powierzchni powiatu

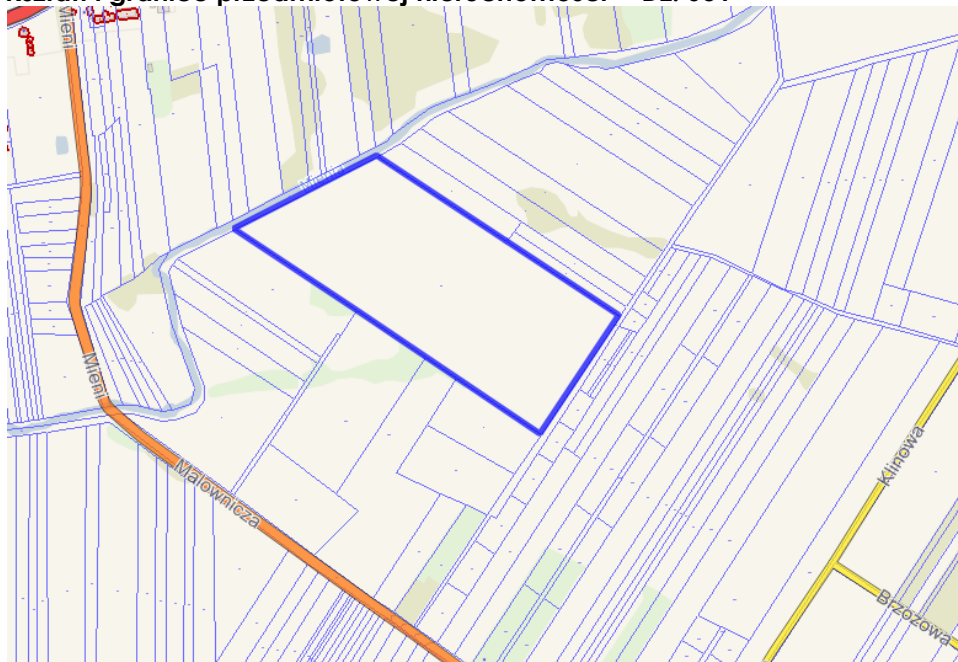
Lokalizacja przedmiotu wyceny na mapie



5.2. Charakterystyka nieruchomości

Lp.	Cecha	
Charakterystyka działki		
1.	Oznaczenie geodezyjne i powierzchnia gruntu	Działka ew. nr 651 obręb Kąck Łącznie powierzchnia terenu – 7,4100 ha; 74 100 m ²
2.	Kształt, cechy geometryczne	Kształt działki zbliżony do prostokąta
3.	Ukształtowanie terenu	Plaskie.
4.	Uciążliwości/ograniczenia w zagospodarowaniu	Teren zalewowy
5.	Sposób zagospodarowania	Działka niezagospodarowana
6.	Infrastruktura	brak
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. 651



Dokumentacja zdjęciowa



5.3. Stan prawny

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości gruntowej określono na podstawie Księgi Wieczystej nr WA10/00034563/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Otwocku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA10/00034563/7, STAN Z DNIA 2024-04-29 08:42

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

1

Nr podstawy wpisu

1

Działy ewidencyjne

Lp. 1.

Nr podstawy wpisu

Numer działki

651

1

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)

Lp. 1.

1

STOLECZNE WARSZAWSKIE, WIĄZOWNA, KĄCK

Sposób korzystania

NIEZABUDOWANE GOSPODARSTWO ROLNE

Przylączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

/ 00022250 / , 74 100,0000 M2

Obszar całej nieruchomości

74100,0000 M2

Nr podstawy wpisu

1

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 / 19 / 24 / 2 - 2024-01-03, 09:35:23 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI

2.

DZ. KW. / WA10 / 19 / 24 / 1 - 2024-01-03, 09:35:13 - 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

1 / 2

2, 13, 14

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)

Lp. 1.

3

1 / 2

2, 13, 14

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)

JOLANTA MIROSLAWA PAWEŁKIEWICZ, ALEKSANDER, MIROSLAWA

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 / 17636 / 22 - 2022-02-07, 10:28:15

2.

DZ. KW. / WA10 / 14112 / 23 / 1 - 2023-12-18, 14:13:16 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.

Nr podstawy wpisu

Numer wpisu

3

16

Rodzaj wpisu

OSTRZEŻENIE

Treść wpisu

OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO UJAWNIONEGO W PRZEDMIOTOWEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM

Lp. 2.

Nr podstawy wpisu

Numer wpisu

4

19, 21

Rodzaj wpisu

INNY WPIS

Treść wpisu

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU NR 3 WYNOSZĄCEGO 1/2 WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNICZKI JOLANTY PAWEŁKIEWICZ

Rodzaj zmiany

Lp. 1.

W PODRUBRYCIE 3.4.5 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYTELA W SPRAWIE KM 396/23

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

Lp. 1.

STANISŁAW SZPERLIK , STANISŁAW, KRYSZYNA, 80031600976

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		3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		99749,25 (DZIEWIĘDZIESIĄT DZIEWIEĆ TYSIĘCY SIEDZEMSET CZTERDZIESIĆ DZIEWIEĆ 25/100) zł		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	OPŁATA ZA WYŁĄCZENIE Z PRODUKCJI GRUNTÓW LEŚNYCH WYNIKAJĄCA Z DALSZEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO Z DNIA 18 GRUDNIA 2013 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	1	SKARB PAŃSTWA - PAŃSTWOWE GOSPODARSTWO LEŚNE LASY PAŃSTWOWE - REGIONALNA DYREKCJA LASÓW PAŃSTWOWYCH W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01256723000000, PAŃSTWOWA JEDNOSTKA ORGANIZACYJNA NIEPOSIAJĄCA OSOBOWOŚCI PRAWNEJ, KTOREJ ODDANO NIERUCHOMOŚĆ W ZARZĄD	
Lp. 2.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		3357,00 (TRZY TYSIĄCE TRZYSTĄ PIĘĆDZIESIĄT SIEDM) zł		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZALEGIŁY PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI I PODATEK ROLNY WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ ZA 2009, 2010, 2011, 2012 I 2013 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1	GMINA WIAZOWNA, WIAZOWNA, 01326899400000	
Lp. 3.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		12, 18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		1376790,29 (JEDEN MILION TRZYSTĄ SIEDZEMDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDZEMSET DZIEWIĘDZIESIĄT 29/100) zł		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY WYDANEGO W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM PRZES SĄD OKRĘGOWY W BIAŁYMSTOKU I WYDZIAŁ CYWILNY W DNIU 5.05.2014 R., SYGN. AKT I NC 41/14	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (imię, pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	1	STANISŁAW SZPERLIK, STANISŁAW, KRYSZYNA, 80031600976	

Wypis z ewidencji gruntów

Województwo : mazowieckie

Powiat : otwocki

Jednostka ewidencyjna : 141708_2 WIAZOWNA

Obręb : 0011 KĄCK

STAROSTA OTWOCKI

GK.6621.1.1330.2024

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 22.02.2024

Jednostka rejestrowa : G.243

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	JOLANTA MIROSLAWA PAWEŁKIEWICZ Rodzice: ALEKSANDER, MIROSLAWA SASKA 57/25; 03-948 WARSZAWA;	Własność	1/2
2	WIESŁAW PAWEŁKIEWICZ Rodzice: JÓZEF, APOLONIA SASKA 57/25; 03-948 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
651	KĄCK	łąki trwałe	ŁIV	4,20	7,41	WA10I/00034563/7
		łąki trwałe	ŁV	3,07		
		nieużytki	N	0,08		
		grunty pod rowami	W-ŁIV	0,08		

Id działki: 141708_2.0011.651

Razem powierzchnia działek :

7,41 ha

Słownie : siedem ha. czterdzieści jeden ar.

Zapisy w księdze wieczystej i w rejestrze 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.

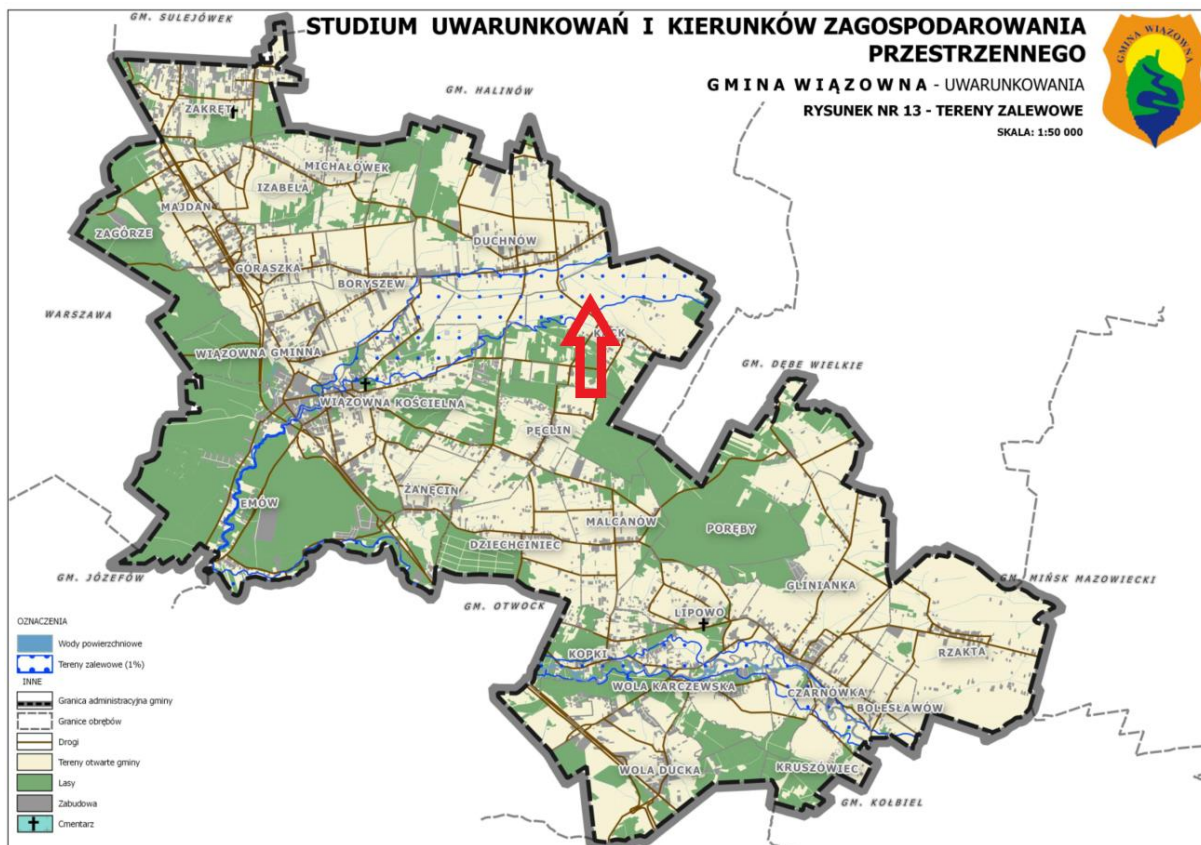
2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, 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	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 produkcji rolnej</u> <u>tereny 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 określonej 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

Analiza lokalnego rynku wykazała, że nieruchomości rolne były przedmiotem obrotu rynkowego. Poszukiwano transakcji nieruchomościami rolnymi najbardziej podobnymi do wycenianej pod względem rodzaju użytku gruntowego i klasy – grunty o przeważającej strukturze łąki, pastwiska, grunty zalesione i zadrzewione o podobnej klasie do wycenianej

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

Rodzaj rynku: nieruchomości rolne o powierzchni powyżej 1 ha

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 ha	cena transakcji	cena za ha
1.	14.12.2023	4514/2023	Waliska, Latowicz	1,57	28 000	17 785
2.	04.01.2024	42/2024	Kiczki Pierwsze, Ceglów	2,77	60 000	21 656
3.	06.02.2024	540/2024	Oleksianka, Latowicz	2,80	98 800	35 286
4.	16.01.2024	459/2024	Brzóz, gm. Mińsk Maz.	1,32	50 000	37 974
5.	11.01.2024	202/2024	Grabniak, Dobrze	2,05	82 000	39 932
6.	08.09.2023	6302/23	Lubice, Kołbiel	2,14	100 000	46 729
7.	25.08.2023	274/23	Lubice, Kołbiel	1,17	70 000	59 829
8.	09.01.2024	90/2024	Borek Czarniński, Stanisławów	1,17	77 000	65 834
9.	19.12.2023	9677/2023	Mienia, Ceglów	1,68	120 000	71 407
10.	05.01.2024	21/24	Rudzienko, Kołbiel	1,37	120 000	87 591
11.	06.06.2023	2146/2023	Krzewina, Halinów	1,11	100 000	90 457

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	Funkcja terenów sąsiednich	10%
Suma		100%

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech y	Ocena	Opis
1	Powierzchnia działki	20%	2	Wpływ na wartość ma powierzchnia działki – im większa działka tym cena jednostkowa za 1 ha 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 nieruchomości oraz udziału

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw nieruchomości porównawczych

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

$C_{\min} = 17\,785 \text{ zł/ha}$
 $C_{\max} = 90\,457 \text{ zł/ha}$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 90\,457 \text{ zł/ha} - 17\,785 \text{ zł/ha} = 72\,672 \text{ zł/ha}$$

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%	14 534	2	7 267
Lokalizacja	40%	29 069	2	14 535
Kształt działki	30%	21 802	2	10 901
Droga dojazdowa	10%	7 267	2	3 634
Suma	100%	72 672		

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%	14 534	7 267	-7 267	-7 267	-14 534
Lokalizacja	40%	29 069	14 535	0	14 535	0
Kształt działki	30%	21 802	10 901	0	0	-10 901
Droga dojazdowa	10%	7 267	3 634	-7 267	-3 634	-7 267
Suma	100%	72 672		-14 534	3 634	-32 702
Cena zł/ha				35 286	39 932	59 829
Cena z uwzgl. poprawek zł/ha				20 752	43 566	27 127
Wartość rynkowa 1 ha (zł/ha)				30 482		
Powierzchnia użytkowa wycenianego gruntu (ha)				7,41		
Wartość rynkowa wycenianego prawa własności nieruchomości gruntowej (zł)				225 872		

W przedstawionej tabeli wartości podane są w zaokrągleniu do pełnych złotych

Przyjęto:

225 900

słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy dziewięćset 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:

$$225\,900 \text{ zł} * \frac{1}{2} = 112\,950 \text{ zł}$$

Przyjęto:

113 000

słownie: sto trzynaście tysięcy złotych



10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej składającej się z działki o nr ewid. 651, o powierzchni 7,41 ha, położonej w miejscowości Kąck, gmina Wiązowna, powiat otwocki, wynosi w zaokrągleniu:

225 900

słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy dziewięćset złotych

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

113 000

słownie: sto trzysta tysięcy złotych



11. 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) 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 wynikających 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 Kąck, gmina Wiązowna, składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 651, w sytuacji wymuszonej sprzedaży

$$225\,900 \text{ zł} \cdot 0,70 = 158\,130 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

158 100 zł

słownie: sto pięćdziesiąt osiem tysięcy sto złotych

Spodziewana wartość w sytuacji wymuszonej sprzedaży ½ udziału:

$$113\,000 \text{ zł} \cdot 0,7 = 79\,100 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

79 100 zł

słownie: siedemdziesiąt dziewięć 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.