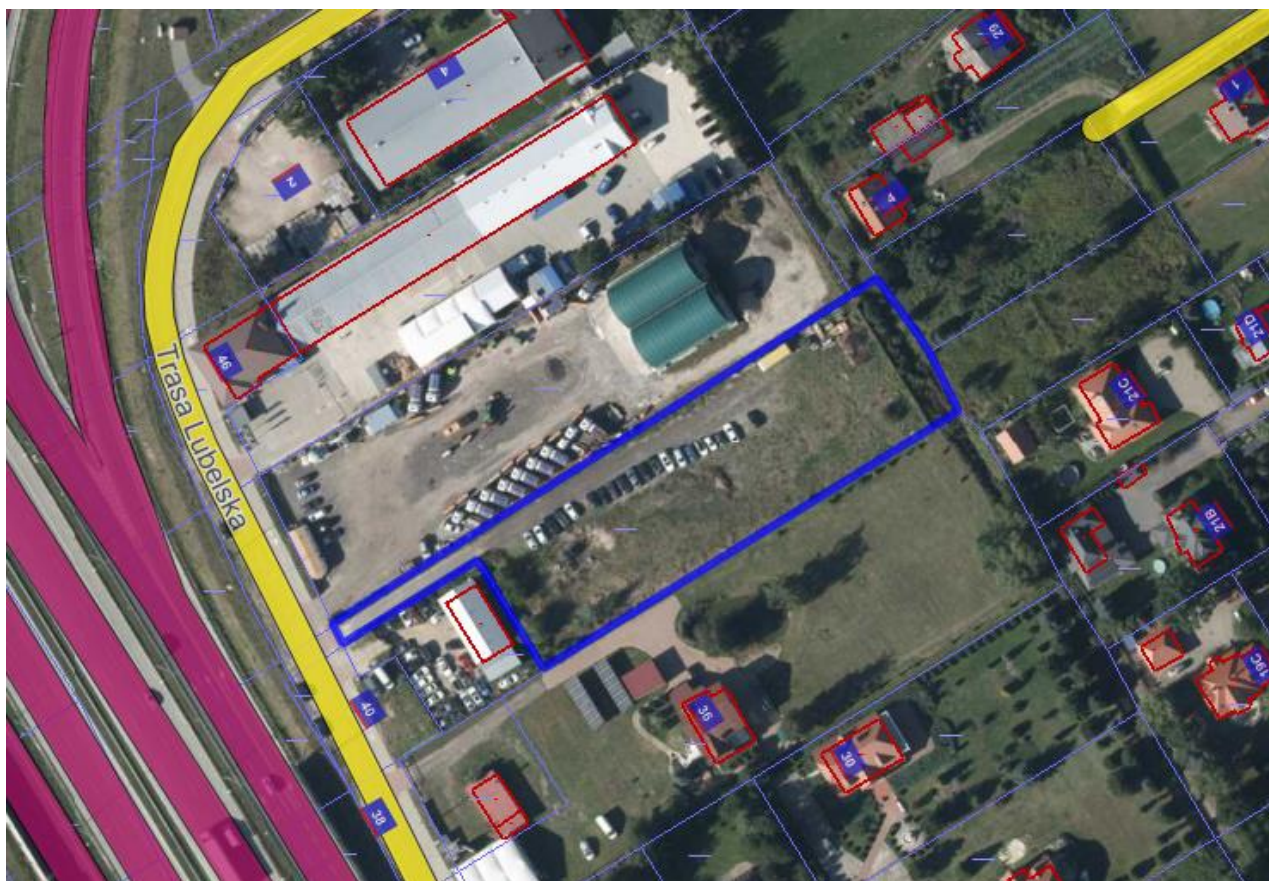


OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności oraz 1/2 udziału nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w miejscowości Majdan, gmina Wiązowna, powiat otwocki, składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 301/4 w obrębie Majdan, o powierzchni 4082 m²,
Księga Wieczysta nr WA1O/00027759/6.



wykonany przez:
Agnieszka Król
Rzecznawczyni Majątkowa nr upr. 5409

Warszawa, 7 maja 2024 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 301/4 w obrębie Majdan, gmina Wiązowna, powiat otwocki. Powierzchnia gruntu wynosi 4082 m ² . Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Otwocku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr WA1O/00027759/6.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości (oraz 1/2 udziału w tej nieruchomości) dla potrzeb postępowania upadłościowego.
Zakres wyceny	1. 1.1. prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 301/4 w obrębie Majdan, gmina Wiązowna, powiat otwocki. 1.2. prawo własności 1/2 udziału w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 301/4 w obrębie Majdan, 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
Data sporządzenia operatu	07.05.2024
Data określenia wartości	11.03.2024
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	11.03.2024
Data dokonania oględzin nieruchomości i wykonania dokumentacji fotograficznej	11.03.2024
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	1 065 400 słownie: jeden milion sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta złotych
Oszacowana wartość rynkowa 1/2 udziału w nieruchomości	532 700 słownie: pięćset trzydzieści dwa tysiące siedemset złotych
Autorka operatu	Agnieszka Król Rzeczoznawczyni Majątkowa uprawnienia zawodowe nr 5409



SPIS TREŚCI

1.	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	4
1.1.	<i>Przedmiot wyceny</i>	4
1.2.	<i>Zakres wyceny</i>	4
2.	Określenie celu wyceny	4
3.	Podstawy opracowania opinii	4
3.1.	<i>Podstawy formalne</i>	4
3.2.	<i>Podstawy prawne</i>	4
3.3.	<i>Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości</i>	4
4.	Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	5
5.	Opis stanu	5
5.1.	<i>Stan otoczenia</i>	5
5.2.	<i>Charakterystyka nieruchomości</i>	7
5.3.	<i>Stan prawny</i>	8
6.	Wskazanie przeznaczenia	10
7.	Metodyka oszacowania wartości nieruchomości	11
7.1.	<i>Rodzaj określanej wartości</i>	11
7.2.	<i>Wybór podejścia i metody wyceny</i>	11
8.	Analiza rynku lokalnego	11
9.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości	13
9.1.	<i>Określenie wartości nieruchomości</i>	13
9.2.	<i>Określenie wartości ½ udziału</i>	16
10.	Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	17
11.	Klauzule i ograniczenia	17

ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik. 1** *Opinia indywidualna dotycząca wartości nieruchomości i udziału dla wymuszonej sprzedaży*
Załącznik. 2 *Polisa ubezpieczeniowa autorki operatu*
Załącznik. 3

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Określenie nieruchomości

- rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana
- położenie nieruchomości: Majdan, Trasa Lubelska, gmina Wiązowna, powiat otwocki, działka ewidencyjna o nr 301/4
- powierzchnia gruntu: 4082 m²
- numer Księgi Wieczystej: KW nr WA1O/00027759/6

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje:

- 1.1. prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze: 301/4 w obrębie Majdan, gmina Wiązowna, powiat otwocki.
- 1.2. prawo własności ½ udziału w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 301/4 w obrębie Majdan, 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 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/00027759/6
- 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.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	07.05.2024 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 Majdan, 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, Karzew, 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%

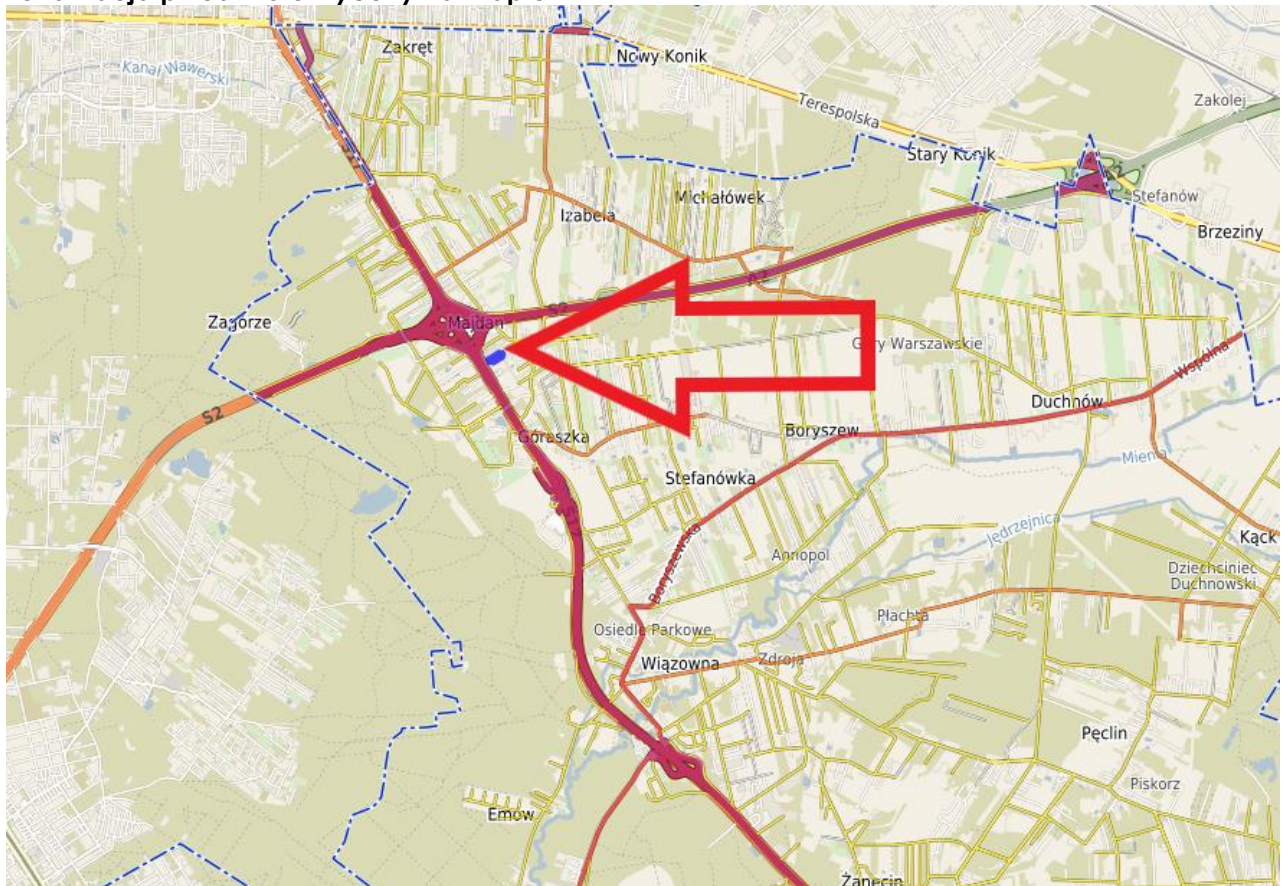
Gmina stanowi 16,6% powierzchni powiatu

Majdan – wieś w Polsce, położona w województwie mazowieckim, w powiecie otwockim, w gminie Wiązowna.

W latach 1975–1998 wieś należała administracyjnie do województwa warszawskiego.

W sąsiedztwie wsi znajduje się węzeł Majdan - na nim Autostrada A2 krzyżuje się z drogami ekspresowymi S2 (Południową Obwodnicą Warszawy) i S17.

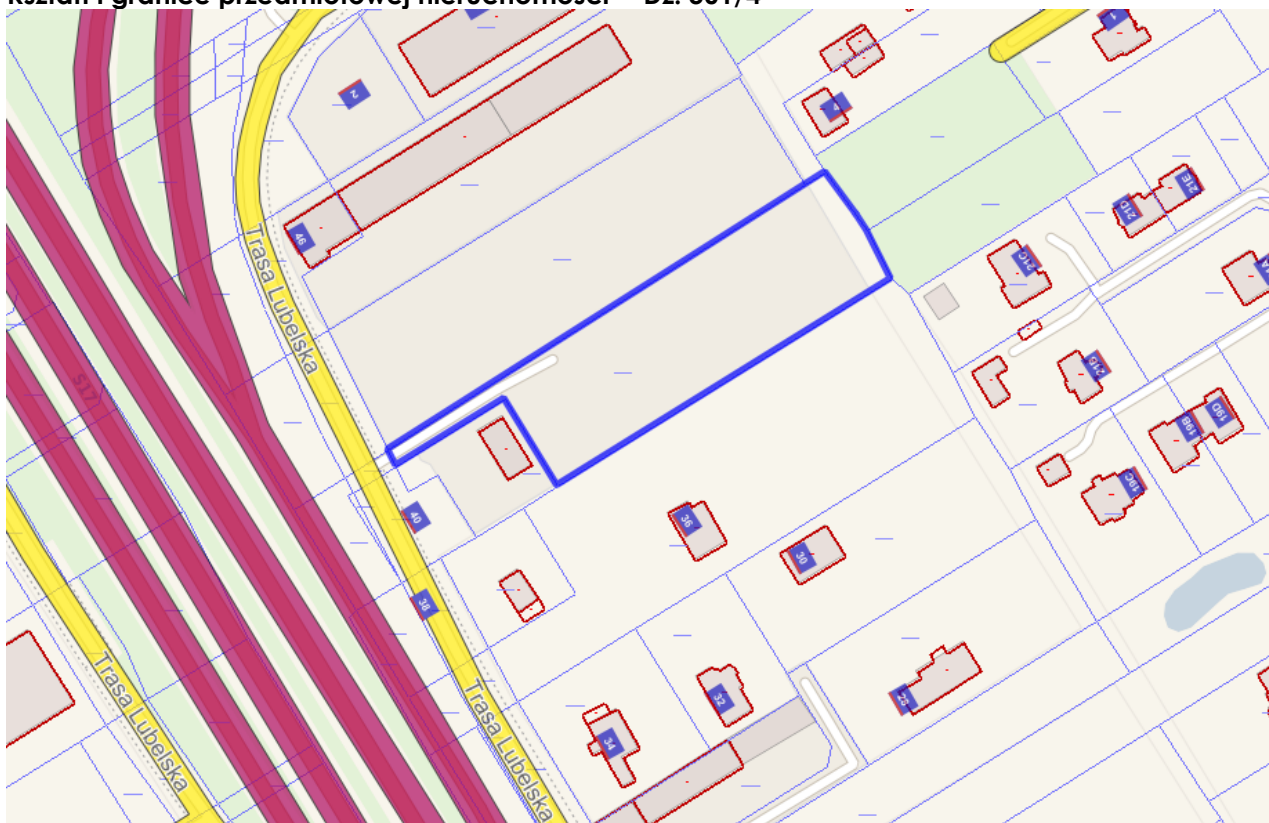
Lokalizacja przedmiotu wyceny na mapie



5.2. Charakterystyka nieruchomości

Lp.	Cecha	
Charakterystyka działki		
1.	Oznaczenie geodezyjne i powierzchnia gruntu	Działka ew. nr 301/4 obręb Majdan Łącznie powierzchnia terenu – 0,4082 ha; 4082 m ²
2.	Kształt, cechy geometryczne	Kształt działki zbliżony do prostokąta
3.	Ukształtowanie terenu	Płaskie
4.	Uciążliwości/ograniczenia w zagospodarowaniu	brak
5.	Sposób zagospodarowania	Obecnie wykorzystywana jako parking, częściowo utwardzona płytami betonowymi, ogrodzenie panele betonowe, dojazd z kostki betonowej
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. 301/4



Dokumentacja zdjęciowa



5.3. Stan prawny

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości gruntowej określono na podstawie Księgi Wieczystej nr WA10/00027759/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Otwocku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA10/00027759/6, STAN Z DNIA 2024-05-07 19:00					
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					Nr podstawy wpisu
3					14, 15
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki	301/4				9, 10, 11
Identyfikator działki	141709_2.0015.301/4				
Obszar ewidencyjny (numer, nazwa)	0015, MAJDAN				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, OTWOCKI, WIĄZOWNA, MAJDAN		
Sposób korzystania	LZR - GRUNTY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE NA UŻYTKACH ROLNYCH				
Obszar całej nieruchomości					Nr podstawy wpisu
4082,0000 M2					14, 15
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 / 20 / 24 / 2 - 2024-01-03, 09:48:41 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI				
2. DZ. KW. / WA10 / 20 / 24 / 1 - 2024-01-03, 09:47:27 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	2	1 / 2	1, 5, 6
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 współności)	Lp. 1.	3	1 / 2	1, 5, 6
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. DZ. KW. / WA10 / 14111 / 23 / 1 - 2023-12-18, 14:11:14 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			2
Rodzaj wpisu	OGRAŃCZONE PRAWO RZECZOWE			
Treść wpisu	USTANOWIENIA NIEODPŁATNEJ SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ POLEGAJĄCEJ NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 301/2 UREGULOWANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ - PRZYSŁUGUJĄCA KĄDZCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI DZIAŁKI NR 301/1 UREGULOWANEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW NR 41657 PASEM GRUNTU O SZEROKOŚCI 6M - ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR. 5 UMOWY SPRZEDAŻY ZAWARTEJ PRZED WALDEMAREM M. ADAMUSEM NOTARIUSEM W JOZEFOWIE DNIA 9 STYCZNIA 1999 ROKU REP. A NR 62/99 (AKT KW 41657, K.1).			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	/ 00041657 /	
		Inne informacje	DZIAŁKA NR EWID. 301/1	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4			12
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO UJAWNIONEGO W PRZEDMIOTOWEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5			19, 20
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	WŚCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO JOLANTY MIROSLAWY PAWEŁKIEWICZ			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W PODRUBRYCIE 3.4.5. UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI KOLEJNEGO WIERZYTELA 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				
BRAK WPISÓW				

Służebność ujawniona w dziale III nie obowiązuje.

Wypis z ewidencji gruntów

Województwo : mazowieckie
Powiat : otwocki
Jednostka ewidencyjna : 141708_2 WIĄZOWNA
Obręb : 0015 MAJDAN

STAROSTA OTWOCKI

GK.6621.1.1331.2024

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 22.02.2024

Jednostka rejestrowa : G.418

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	JOLANTA MIROSLAWA PAWEŁKIEWICZ Rodzice: ALEKSANDER, MIROSLAWA 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
301/4	MAJDAN	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-ŁV	0,3910	0,4082	WA10/00027759/6
		grunty ome	RV	0,0029		
		grunty ome	RVI	0,0057		
		grunty pod rowami	W-ŁV	0,0086		
Id działki: 141708_2.0015.301/4						

Razem powierzchnia działek : 0,4082 ha

Słownie : cztery tysiące osiemdziesiąt dwa m. kwadr.

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 gminy Wiązowna (uchwała nr 70.XXIX.2012 z 2012-09-06).
1.1	Przeznaczenie określone w akcie planistycznym wskazanym powyżej	<u>1MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/albo teren usług.</u>
2.	Pozostałe informacje	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa w formie wolnostojącej – maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej – udział terenu biologicznie czynnego minimum 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej – maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5

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

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 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. - uciążliwości sąsiedztwa
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

2 – najlepszy stan cechy, 0 – najgorszy stan cechy

9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

9.1. Określenie wartości nieruchomości

Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw nieruchomości porównawczych

Cechy	Wyceniana	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Powierzchnia działki	4082	2399	2961	2500	4825	3000	4096	2031	2490
Lokalizacja	1	1	1	0	1	0	2	1	2
Kształt i zagospodarowanie	1	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:

Cenę minimalną
Cenę maksymalną

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

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

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	17	11	16	-7
Lokalizacja	35%	118	2	59	0	0	59	0
Kształt i zagospodarowanie	35%	118	2	59	0	59	0	0
Dostęp do mediów	20%	67	2	34	0	0	34	0
Suma	100%	337			17	70	109	-7
Suma wartości bezwzględnych poprawek					17	70	109	7
Wskaźnik podobieństwa					0,98	0,90	0,85	0,99
Cena [zł]					145	169	172	249
Cena z uwzgl. poprawek [zł]					162	239	281	242

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	11	0	21	16
Lokalizacja	35%	118	2	59	59	-59	0	-59
Kształt i zagospodarowanie	35%	118	2	59	-59	59	-59	-59
Dostęp do mediów	20%	67	2	34	0	0	-34	-34
Suma	100%	337			11	0	-72	-136
Suma wartości bezwzględnych poprawek					129	118	114	168
Wskaźnik podobieństwa					0,82	0,84	0,84	0,77
Cena [zł]					250	293	369	482
Cena z uwzgl. poprawek [zł]					261	293	297	346

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 m ² z uwzgl. poprawek [zł]	162	239	281	242	261	293	297	346
Wskaźnik podobieństwa	0,98	0,90	0,85	0,99	0,82	0,84	0,84	0,77
Cena 1 m ² z uwzgl. wskaźnika podobieństwa [zł]	159	215	239	239	214	246	249	266
Wartość rynkowa 1m ² /zł	261							
Powierzchnia użytkowa wycenianego gruntu m ²	4 082							
Wartość rynkowa wycenianego prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej [zł]	1 065 402							

Przyjęto:

1 065 400

słownie: jeden milion sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta 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:

$$1\,065\,400\text{ zł} \cdot \frac{1}{2} = 532\,700\text{ zł}$$

Przyjęto:

532 700

słownie: pięćset trzydzieści dwa tysiące siedemset złotych



10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej składającej się z działki o nr ewid. 301/4, o powierzchni 4082 m², położonej w miejscowości Majdan, gmina Wiązowna, powiat otwocki, wynosi w zaokrągleniu:

1 065 400

słownie: jeden milion sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta złotych

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

532 700

słownie: pięćset trzydzieści dwa tysiące siedemset 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) 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 $\frac{3}{4}$ 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 Majdan, gmina Wiązowna, składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 301/4, w sytuacji wymuszonej sprzedaży

$$1\,065\,400\text{ zł} \cdot 0,70 = 745\,780\text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

745 800 zł

słownie: siedemset czterdzieści pięć tysięcy osiemset złotych

Spodziewana wartość w sytuacji wymuszonej sprzedaży ½ udziału:

$$532\,700\text{ zł} \cdot 0,70 = 372\,890\text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

372 900 zł

słownie: trzysta siedemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset 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.

