DORADZTWO GOSPODARCZE,
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
COBANK
DR JAROSŁAW CIEPAŁ
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP: 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. (22) 728 30 97, tel. kom. 608 679 693

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj wycenianej nieruchomości:
Prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 645, zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położonej w Tłuszczu przy ul. B. Prusa 25 (obręb 0001), w powiecie wołomińskim, województwie mazowieckim.
Dla nieruchomości księgę wieczystą o nr WA1W/00052013/5 prowadzi Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wynosi:

487 550 zł

słownie: czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych.

w tym grunt:

177 977 zł

Wartość likwidacyjna prawa własności nieruchomości wynosi:

390 040 zł

słownie: trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy czterdzieści złotych.

w tym grunt:

142 382 zł

Warszawa, 19-06-2023 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MGR TADEUSZ JASZEWSKI
ul. Morgowa 22
04-226 Warszawa
tel. 535-314-317
UPRAWNIENIA NR 3119

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO **4**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY **5**

1.1. PRZEDMIOT WYCENY 5
1.2. ZAKRES WYCENY 5
1.3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI 5

2. CEL WYCENY **5**

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY **5**

3.1. PODSTAWY FORMALNE 5
3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE 6
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 6

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO **6**

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI **8**

5.1. STAN PRAWNY 8
5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW 9
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI 9
5.4. STAN OTOCZENIA 11

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **12**

7. SPOSÓB WYCENY **13**

7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI 13
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY 14
7.2.1. Grunt zabudowany *15*
7.2.2. Grunt niezabudowany *15*
7.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU 16

8. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ **19**

8.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_D; W_G) 19
8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ 20

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO **21**

9.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_D; W_G) 21
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU 21

10. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ 23

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 24

ZAŁĄCZNIKI 24

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Rodzaj wycenianej nieruchomości: Prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 645, zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położonej w Tłuszczu przy ul. B. Prusa 25 (obręb 0001), w powiecie wołomińskim, województwie mazowieckim. Dla nieruchomości księgę wieczystą o nr WA1W/00052013/5 prowadzi Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres wyceny	Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej.
Cel wyceny	Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb postępowania upadłościowego.
Sposób określenia wartości	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości:	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wynosi: **487 550 zł** w tym grunt: **177 977 zł** Wartość likwidacyjna prawa własności nieruchomości wynosi: **390 040 zł** w tym grunt: **142 382 zł**
Data sporządzenia operatu szacunkowego	19-06-2023

Autor operatu

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MGR
TADEUSZ
JASZEWSKI
ul. Morgowa 22
04-226 Warszawa
tel. 535-314-317
UPRAWNIENIA NR 3119

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest:
Prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 645, zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położonej w Tłuszczu przy ul. B. Prusa 25 (obręb 0001), w powiecie wołomińskim, województwie mazowieckim.
Dla nieruchomości księgę wieczystą o nr WA1W/00052013/5 prowadzi Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej.

1.3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI

Oszacowania wartości prawa własności nieruchomości gruntowej dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb postępowania upadłościowego do sprawy sygn. akt WA2M/GU/1939/2022.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

Umowa zlecenia pomiędzy Syndykiem masy upadłości Marka Dziobana w upadłości, a „COBANK" Doradztwo Gospodarcze, Nowe Technologie, Logistyka, Dr Jarosław Ciepał, ul. Dobra 18/63, 05-804 Pruszków.

3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z 1971 r. z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 124, poz. 1361 z 2001 r. tekst jednolity);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, p. 2109 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r., poz. 498, 912, 1495, 1655);

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe Nr 1 i Nr 3 wraz z notami interpretacyjnymi.
- Księga wieczysta WA1W/00052013/5.
- Ewidencja gruntów i budynków.
- Informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym w Wołominie.
- Uchwała Nr VII/102/07 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 5 lipca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta).
- Wizja lokalna.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży gruntów.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. Data sporządzenia wyceny: 19-06-2023

4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	19-06-2023
4.3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	19-06-2023
4.4. Data oględzin nieruchomości	30-05-2023

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Rzeczoznawca majątkowy badał księgę wieczystą nieruchomości.

Typ księgi wieczystej – nieruchomość gruntowa.

Dla szacowanej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA1W/00052013/5 przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości.

Grunt

Nieruchomość położona jest w miejscowości Tłuszcz i obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 645 powierzchni 0,1241 ha.

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II – Własność.

Właściciele:

- Marek Jacek Dzioban, udział 1/1, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska,
- Lidia Aldona Dzioban, udział 1/1, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia.

4 wpisy o przyłączeniach do egzekucji z nieruchomości.

Dział IV – Hipoteka.

4. Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 900 000,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: EFG EUROBANK ERGASIAS S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce.

5. Hipoteka przymusowa w wysokości 101 651,57 zł. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie Inspektorat w Wołominie.

6. Hipoteka przymusowa w wysokości 9 832,32 zł. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie.

7. Hipoteka przymusowa w wysokości 11 565,85 zł. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie.

8. Hipoteka przymusowa w wysokości 38 534,44 zł. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie.

9. Hipoteka przymusowa w wysokości 28 941,09 zł. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie.

10. Hipoteka przymusowa w wysokości 10 310,91 zł. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie.

11. Hipoteka przymusowa w wysokości 7 269,75 zł. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie.

Wszystkie hipoteki wygasną na skutek sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Województwo: mazowieckie

Powiat: wołomiński

Jednostka ewid.: Tłuszcz - miasto

Obręb: Tłuszcz (143411_4.0001)

Grunt

Lp.	Nr działki	Adres	Symbol i opis użytku	Powierzchnia		Numer KW
				użytku [ha]	działki [ha]	
1.	645		B - teren mieszkaniowy	0,1241	0,1241	

Budynki

Lp.	Nr ewid bud.	Nr działki	Adres budynku	Rok budowy	Funkcja budynku	Pow. zab [m^2]	Liczba kondyg	Materiał
1.	1_BUD	645	B. Prusa 25		budynki mieszkalne	90,00	2/0	

5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość znajduje się w miejscowości Tłuszcz (obręb 0001), w powiecie wołomińskim, województwie mazowieckim i stanowi działkę o nr ewid. 9645 o powierzchni 1 241 m2, zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

Nieruchomość położona jest w środkowej części miejscowości, przy drodze gminnej lokalnej (ul. B. Prusa) o nawierzchni asfaltowej. Działka jest stosunkowo płaska, o symetrycznym kształcie zbliżonym do prostokąta Na działce, w jej wschodniej części znajduje się dwukondygnacyjny budynek mieszkalny jednorodzinny.

Nieruchomość znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na obszarze o średnim stopniu zurbanizowania, z duża ilością zadrzewień. Odległość do stacji kolejowej „Tłuszcz" wynosi ok. 350 m w kierunku południowym.

Przeciętny dostęp do placówek handlowych i usług, oświaty i urzędów oraz służby zdrowia.

Odległość do Wołomina wynosi ok. 17 km, do Legionowa ok. 30 km, a do centrum Warszawy ok. 35 km.

Na działce posadowiony jest budynek mieszkalny konstrukcji drewnianej, dwukondygnacyjny bez podpiwniczenia, o powierzchni zabudowy 90 m^2 i powierzchni użytkowej 136 m^2.

Konstrukcja budynku

Fundament - betonowy wylewany na mokro.

Ściany nośne - bale drewniane impregnowane.

Ścinki działowe - bale drewniane obudowane płytą kartonowo-gipsową.

Stropy - drewniane z wyciszeniem.

Dach - konstrukcja drewniana, deskowanie, pokrycie płytą typu „onduline".

Okna - PCV.

Stolarka drzwiowa - drewniana.

Posadzka - betonowa.

Podłogi: na parterze terakota i panele, na piętrze deska strugana + terakowa w łazience.

Budynek wyposażony w media: energię elektryczną, wodociąg miejski,

gaz. Kanalizacja - szambo szczelne. Budynek ogrzewany instalacją centralnego ogrzewania zasilaną z pieca gazowego.

Stan techniczny budynku - dobry.

Układ funkcjonalny pomieszczeń:

- parter: pokój duży, kuchnia, pokój mały, łazienka, przedpokój,
- piętro: 3 pokoje (sypialnie), pokój łazienkowy, korytarz.

Na działce znajduje się dobrze utrzymana zieleń w postaci drzew i krzewów ozdobnych. Na terenie nieruchomości postawiona jest wiata garażowa niefundamentowa z urządzonym dojazdem.

5.4. STAN OTOCZENIA

Tłuszcz to miasto w woj. mazowieckim, w powiecie wołomińskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Tłuszcz. Tłuszcz uzyskał prawa miejskie w 1967.

Wieś królewska Tłuściec położona była w drugiej połowie XVI wieku w powiecie kamienieckim ziemi nurskiej województwa mazowieckiego. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do woj. ostrołęckiego.

Przez miejscowość przepływa rzeka Cienka, dopływ Rządzy.

Od czasu otwarcia Kolei Warszawsko-Petersburskiej w 1862 r. aż do czasów współczesnych duża część mieszkańców Tłuszcza była zatrudniona w branży kolejowej. Obecnie kolej jako źródło utrzymania odgrywa coraz mniejszą rolę. Tłuszcz ma połączenia kolejowe w pięciu kierunkach:

- Tłuszcz – Małkinia Górna – Białystok - Suwałki - Grodno, (linia kolejowa Rail Baltica),
- Tłuszcz – Wołomin – Warszawa Wileńska/Warszawa Wschodnia/Warszawa Zachodnia, (linia kolejowa Rail Baltica),
- Tłuszcz – Wyszków – Ostrołęka,
- Tłuszcz – Radzymin - Legionowo Piaski - Modlin - Sierpc,
- Tłuszcz – Mińsk Mazowiecki – Pilawa (ruch towarowy),
- Tłuszcz przecina droga wojewódzka nr 634 z Warszawy do Wólki Kozłowskiej.

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny obszar, na którym położona jest nieruchomość, był objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta) (Nr VII/102/07 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 5 lipca 2007 r.).

Zgodnie z rysunkiem Planu przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem "F6MN" oznaczającym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Oszacowano określoną w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym 1 wartość rynkową przedmiotu wyceny dla optymalnego sposobu użytkowania

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

1) strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,

2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa nieruchomości zastała określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży.

Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę, że wyceniana nieruchomość będzie użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie jest zajęta przez właściciela i że jest dostępna do sprzedaży, określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości przy przyjęciu optymalnego aktualnego sposobu użytkowania, jakim jest przeznaczenie gruntu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną.

W podejściu porównawczym zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej równa jest cenie, która została uzyskana za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto następującą skalę ocen dla wyróżnionych cech rynkowych:

Cecha	Ocena	Opis
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Dobra	Blisko większych ośrodków miejskich, przy drogach głównych
	Przeciętna	W odległości do 10 km do większych ośrodków miejskich, przy drogach głównych.
	Słaba	W odległości powyżej 10 km od większych ośrodków miejskich, przy drogach lokalnych
Sąsiedztwo i otoczenie	Dobra	tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, dobry dostęp do służby zdrowia i urzędów
	Przeciętna	tereny zabudowane budynkami jednorodzinnymi, dobry lub przeciętny dostęp do służby zdrowia i urzędów
	Słaba	tereny zabudowane budynkami gospodarskimi lub niezabudowane, utrudniony dostęp do służby zdrowia i urzędów
Stan techniczny budynku	Dobra	budynek w dobrym stanie technicznym, nie wymaga prac remontowych, pomieszczenia w dobrym stanie technicznym i/lub wymagające odświeżenia
	Przeciętna	konstrukcja budynku w przeciętnym stanie technicznym
	Słaba	konstrukcja budynku, elewacja i instalacje wymagają kapitalnego remontu i/lub pomieszczenia wymagają kapitalnego remontu
Możliwości inwestycyjne	Dobra	brak ograniczeń topologiczne lub formalno-prawnych
	Przeciętna	ograniczenia topologiczne lub formalno-prawne zawężające swobodę zagospodarowania
	Słaba	ograniczenia topograficznych lub formalno-prawne wykluczające inne wykorzystanie nieruchomości
Kształt i powierzchnia działki	Dobra	powierzchnia powyżej 3000 m^2, kształt regularny
	Przeciętna	powierzchnia od 1000 do 3000 m^2, kształt regularny w miarę symetryczny pozwalający na racjonalne zagospodarowanie powierzchni
	Słaba	powierzchnia do 1000 m^2, i/lub kształt nieregularny (niesymetryczny) znacznie ograniczający racjonalne zagospodarowanie powierzchni
Powierzchnia użytkowa budynku	Dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego od 150 m^2 do 200 m^2.
	Przeciętna	Powierzchni użytkowa budynku mieszkalnego od 100 m^2 do 150 m^2.

	Słaba	Duże powierzchnie użytkowe budynku mieszkalnego (powyżej 200 m^2) lub małe powierzchnie użytkowe (do 100 m^2).

7.2.1. Grunt zabudowany

Wycenę gruntu zabudowanego wykonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, z uwzględnieniem:

- położenie i atrakcyjności lokalizacji,
- sąsiedztwo i otoczenie,
- możliwości zagospodarowania,
- stan techniczny budynku i lokalu,
- powierzchni użytkowej budynku.

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz zbadaniu preferencji potencjalnych klientów ustalone zostały następujące cechy rynkowe i ich wagi:

- położenie i atrakcyjności lokalizacji – 30%
- sąsiedztwo i otoczenie – 20%
- możliwości zagospodarowania – 10%
- stan techniczny budynku i lokalu – 30%
- powierzchnia użytkowa budynku – 10%

7.2.2. Grunt niezabudowany

Wycenę gruntu niezabudowanego wykonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, z uwzględnieniem:

- położenia i atrakcyjności lokalizacji,
- sąsiedztwa i otoczenia,
- możliwości zagospodarowania,
- powierzchni i kształtu.

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz zbadaniu preferencji potencjalnych klientów ustalone zostały następujące cechy rynkowe i ich wagi:

- położenie i atrakcyjności lokalizacji – 30%
- sąsiedztwo i otoczenie – 30%
- możliwości zagospodarowania – 20%
- powierzchnia i kształt – 20%

7.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dla potrzeb wyceny nieruchomości przeprowadzono analizę rynku cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz niezabudowanych o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, stanowiących przedmiot prawa własności w miastach powiatu wołomińskiego w latach 2022-2023. Informacje o dokonanych transakcjach kupna – sprzedaży nieruchomości pozyskano w Starostwie Powiatowym w Wołominie.

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych w powiecie wołomińskim nie wykazywał w badanym okresie istotniejszych zmian po stronie podaży, popytu i cen. Podaż i popyt nieruchomości były umiarkowane, ceny stabilne.

W analizowanym okresie na analizowanym terenie odnotowano kilkadziesiąt transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości o przeznaczeniu podobnym do nieruchomości wycenianych, o bardzo zróżnicowanych cenach.

Wśród wspomnianych transakcji znalazły się transakcje w jaskrawy sposób odbiegające od cen rynkowych. W wyniku oceny wiarygodności i przydatności do przeprowadzenia wyceny nieruchomości przy podejściu porównawczym przyjęto (po odrzuceniu cen skrajnie niskich lub wysokich) zbiór:

- 20 transakcji gruntami zabudowanymi (zob. tablica 7.3.1)
- 12 transakcji gruntami niezabudowanymi (zob. tablica 7.3.2).

Tablica 7.3.1. Transakcje gruntami zabudowanymi przyjęte do porównań

Lp.	Nr dokumentu	Data transakcji	Obręb	Adres	Nr działki	Powierzch. działki [m²]	Powierzch. zabudowy mieszkalnej [m²]	L.kond.	Wartość [zł]	Powierzch. użytkowa mieszkalna [m²]	Wartość za 1 m² p.u. [zł]
1	49/2022	11.01.2022	0008 Jasienica	ul. Słoneczna 82	1496/1	1 200,00	104,00	2/1	420 000,00	156,40	2 685,42
2	328/2022	10.02.2022	001 Tłuszcz	ul. Sieroszewskiego W. 41	120/4	1 246,00	143,00	2	700 000,00	208,80	3 352,49
3	2780/2022	08.03.2022	001 Tłuszcz	ul. Narutowicza G. 10	319/9	908,00	87,00	1/1	180 000,00	69,60	2 586,21
4	950/2022	14.03.2022	0008 Jasienica	ul. Jasna 6	1039/10	417,00	96,00	1	250 000,00	76,80	3 255,21
5	1722/2022	29.04.2022	0008 Jasienica	ul. Krótka	2211, 2214	1 844,00	86,00	1	200 000,00	68,80	2 906,98
6	1801/2022	2022.05	001 Tłuszcz	ul. Prusa B. 15	650/1	496,00	131,00	2	590 000,00	183,40	3 217,01
7	2978/2022	13.07.2022	001 Tłuszcz	ul. Nowa 47	447/10	460,00	96,00	2	550 000,00	172,56	3 187,30
8	6871/2022	14.09.2022	001 Tłuszcz	ul. Racławicka 44	1674/2	561,00	113,00	1	250 000,00	84,75	2 949,85
9	3334/2022	31.08.2022	001 Tłuszcz	ul. Strażacka 4	2623	490,00	118,00	2	490 000,00	165,20	2 966,10
10	3807/2022	28.09.2022	001 Tłuszcz	ul. Wesoła 25B	264/34	302,00	101,00	2	540 000,00	154,75	3 489,50
11	3530/2022	13.09.2022	0008 Jasienica	ul. Mickiewicza A. 25	491/24	2 260,00	101,00	3	600 000,00	212,10	2 828,85
12	5017/2022	20.10.2022	0014 Mokra Wieś	ul. Kręta	58	1 483,00	180,00	2	590 000,00	252,00	2 341,27
13	3902/2022	06.10.2022	0001 Tłuszcz	ul. Wesoła 25 D	264/32	298,00	101,00	2	540 000,00	154,75	3 489,50
14	4389/2022	09.11.2022	0001 Tłuszcz	ul. Leszczynowa 26	282/15	720,00	102,00	2/1	600 000,00	142,80	4 201,68
15	3913/2022	06.10.2022	0001 Tłuszcz	ul. Wesoła 25A	264/35	306,00	101,00	2	549 000,00	154,75	3 547,66
16	4598/2022	23.11.2022	0001 Tłuszcz	ul. Nowa 47A	447/9	620,00	96,00	2	640 000,00	132,56	4 828,00
17	7642/2022	09.12.2022	0010 Kozły	Kozły 61K	646	1 051,00	257,00	1	960 000,00	205,60	4 669,26
18	218/2023	17.01.2023	0001 Tłuszcz	ul. Piaskowa 21	107	3 963,00	103,00	1/1	250 000,00	82,40	3 033,98
19	798/2023	06.03.2023	0007 Jarzębia Łąka	ul. Długa 94A	202/1	1 300,00	155,00	2	550 000,00	217,00	2 534,56
20	1355/2024	05.04.2023	0003 Chrzęstne	ul. Tłuszczańska 17	430	3 518,00	95,00	1/1	450 000,00	96,00	4 687,50

Tablica 7.3.2. Transakcje gruntami niezabudowanymi przyjęte do porównań

Lp.	Nr dokumentu	Data transakcji	Obręb	Adres	Nr działki	Wartość [zł]	Powierzch. [m^2]	Wartość za 1 m^2 [zł]
1	1159/2022	01.03.2022	0001 Tłuszcz	ul. Jarzynowa	211/71	104 000,00	800,00	130,00
2	2941/2022	03.06.2022	0001 Tłuszcz	ul. Jarzynowa	211/72	118 000,00	953,00	123,82
3	4908/2022	06.07.2022	0001 Tłuszcz	ul. Zaściankowa	429/2	200 000,00	1 490,00	134,23
4	4934/2022	22.09.2022	0001 Tłuszcz	ul. Truskawkowa	221/29	117 000,00	725,00	161,38
5	7922/2022	05.10.2022	0001 Tłuszcz	ul. Szeroka	825/3	135 000,00	793,00	170,24
6	7184/2022	20.10.2022	0001 Tłuszcz	ul. Przelotowa 28	1498/7	135 000,00	748,00	180,48
7	7165/2022	09.11.2022	0001 Tłuszcz	ul. Zaściankowa	434/4	210 000,00	1 734,00	121,11
8	4853/2022	07.12.2022	0001 Tłuszcz	ul. Strumykowa	2661	105 000,00	763,00	137,61
9	1000/2023	06.02.2023	0001 Tłuszcz	ul. Żołnierzy Wyklętych 12, 12A, 12B, 12C	2210/7	110 000,00	720,00	152,78
10	155/2023	18.01.2023	0001 Tłuszcz	ul. Targowa	1166, 1167	300 000,00	1 622,00	184,96
11	942/2023	02.03.2023	0001 Tłuszcz	ul. Owocowa	221/71	120 000,00	800,00	150,00
12	1613/2023	03.04.2023	0001 Tłuszcz	ul. Owocowa	221/49	90 000,00	616,00	146,10

8. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

8.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_D; W_G)

C_{max} = 4 828,00 zł/m^2

C_{min} = 2 341,27 zł/m^2

$C_{śr}$ = 3 337,92 zł/m^2

$W_d = C_{min}/C_{śr}$ = 0,701

$W_g = C_{max}/C_{śr}$ = 1,446

Charakterystyka wycenianej nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Odległość do większych ośrodków miejskich ponad 10 km. Przy drodze lokalnej. Utrudniony dostęp do służby zdrowia, handlu, usług, oświaty i urzędów.	słaba
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obszar o średnim stopniu zurbanizowania.	przeciętna
3.	Możliwości zagospodarowania	Istnieje możliwość rozbudowy.	przeciętna
4.	Stan techniczny budynku i infrastruktury	Stan techniczny dobry, dostęp do głównych mediów.	dobra
5	Powierzchnia użytkowa budynku	136 m^2.	przeciętna

8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Poniżej przedstawiono ustalenie sumy współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współcz.		Obliczenie współcz.
		Wd	Wg	
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	0,210	0,434	0,210
Sąsiedztwo i otoczenie	20%	0,140	0,289	0,215
Możliwości zagospodarowania	10%	0,070	0,145	0,107
Stan techniczny budynku i infrastruktury	30%	0,210	0,434	0,434
Powierzchnia i kształt	10%	0,070	0,145	0,107
Razem	100%	0,701	1,446	1,074

Wartość wycenianej nieruchomości określono według formuły:

$$Wr = P \times Csr \sum_{i=1}^{n} Ui$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa budynku,

Csr – cena średnia,

Ui – wartość współczynników korygujących odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych nieruchomości.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:

W_{RN} = 3 337,92 zł/m^2 · 1,074 · 136,00 m^2 p.u. = 487 549,95 zł

487 550 zł

słownie: czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych.

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO

9.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_D; W_G)

C_{max} = 184,96 zł/m^2

C_{min} = 121,11 zł/m^2

$C_{śr}$ = 149,39 zł/m^2

W_d = $C_{min}/C_{śr}$ = 0,811

W_g = $C_{max}/C_{śr}$ = 1,238

Charakterystyka wycenianej nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Odległość do większych ośrodków miejskich ponad 10 km. Przy drodze lokalnej. Utrudniony dostęp do służby zdrowia, handlu, usług, oświaty i urzędów.	słaba
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obszar o średnim stopniu zurbanizowania.	przeciętna
3.	Możliwości zagospodarowania	Istnieje możliwość rozbudowy.	przeciętna
4	Powierzchnia i kształt	1 241 m^2. Kształt zbliżony do prostokąta.	przeciętna

9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

Poniżej przedstawiono ustalenie sumy współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współcz.		Obliczenie współcz.
		Wd	Wg	
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	0,243	0,371	0,243
Sąsiedztwo i otoczenie	30%	0,243	0,371	0,307
Możliwości inwestycyjne	20%	0,162	0,248	0,205
Powierzchnia i kształt	20%	0,162	0,248	0,205
Razem	100%	0,811	1,238	0,960

Wartość wycenianej nieruchomości określono według formuły:

$$Wr = P \times Csr \sum_{i=1}^{n} Ui$$

gdzie:

P – powierzchnia,

Csr – cena średnia,

Ui – wartość współczynników korygujących odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych nieruchomości.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:

W_{RG} = 149,39 zł/m^2 · 0,960 · 1 241,00 m^2 = 177 977,27 zł

177 977 zł

słownie: sto siedemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt siedem złotych.

10. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Międzynarodowe Standardy Wyceny w rozdziale 2 (MSW 2) podają definicję wartości likwidacyjnej - Punkt 3.7, jako jedną z wartości nierynkowych wyceny.

„Wartość likwidacyjna lub dla wymuszonej sprzedaży. Kwota, którą można, rozsądnie rzecz biorąc, otrzymać z tytułu sprzedaży składnika mienia w czasie, który jest zbyt krótki, by spełnić wymogi czasu odpowiedniego eksponowania na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej. W niektórych państwach, wartość dla wymuszonej sprzedaży może obejmować założenie istnienia niechęci zbycia po stronie sprzedawcy oraz występowanie nabywcy lub nabywców, którzy kupują, wiedząc o niekorzystnej sytuacji zbywcy."

Przy wycenie składników majątkowych metodą wartości likwidacyjnej poszczególnych aktywów określa się ich wartość z uwzględnieniem kwantyfikacji prawdopodobieństwa zdarzeń określających możliwość uzyskania gotówki ze sprzedaży tych aktywów. Dla nieruchomości gruntowych zakłada się prawdopodobieństwo uzyskania ceny sprzedaży w przedziale 70-95 % oszacowanej wartości rynkowej.

Dla określenia wartości likwidacyjnej przedmiotowej nieruchomości uwzględniając wszelkie kryteria rynkowe mogące mieć wpływ na jego zbycie w istniejącej formie przyjęto wartość wyżej określonego współczynnika w wysokości 80% wartości rynkowej oszacowanej w operacie szacunkowym.

Wartość likwidacyjna prawa własności nieruchomości wynosi:

W_{LN} = 487 550 zł · 0,8 = 390 040,00 zł

390 040 zł

słownie: trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy czterdzieści złotych.

w tym grunt:

W_{LG} = 177 977 · 0,8 = 142 381,60 zł

142 382 zł

słownie: sto czterdzieści dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt dwa złote.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MGR
TADEUSZ
JASZEWSKI
ul. Morgowa 22
04-226 Warszawa
tel. 535-314-317
UPRAWNIENIA NR 3119

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorów i bez uzgodnienia z nimi formy i treści publikacji.
3. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
4. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
5. Autorzy operatu przyjmują odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmują odpowiedzialności wobec osób trzecich.
6. Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły informacje i dokumenty udostępnione przez Zamawiającego; zakłada się, że autorom operatu zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
7. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
8. Operat nie stanowi analizy technicznej, stan techniczny zbadano jedynie dla potrzeb wyceny.
9. Wyznaczona wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie.

ZAŁĄCZNIKI

1) Polisa ubezpieczeniowa.
2) Księga wieczysta.
3) Wypisy z rejestru gruntów.
4) Położenie nieruchomości na mapach.
5) Dokumentacja fotograficzna.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693