

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana.
Adres nieruchomości: Mostki, gmina Zwoleń – obszar wiejski,
pow. zwoleński, woj. mazowieckie.
Oznaczenie ewidencyjne: działka nr 3349/6, obręb 0016 MOSTKI, arkusz mapy 1.
Księga Wieczysta: **RA1Z/00038126/4** prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zwoleniu.



wykonany przez:
mgr inż. Bożena Wlazło
Rzecznawca Majątkowy nr upr. 5362



Radom, listopad 2024 r.

Egzemplarz nr 1/3

Operat zawiera:
- 17 ponumerowanych stron oraz 5 ponumerowanych załączników
Operat sporządzono w 3 egzemplarzach:
- 2 dla Zleceniodawcy oraz 1 archiwalny.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Zwoleniu jako działka Nr 3349/6, obręb 0016 – MOSTKI. Działka stanowi wewnętrzną drogę dojazdową do nieruchomości mieszkaniowo rolnych. Dla działki nr 3349/6 urządzona jest księga wieczysta nr RA1Z/00038126/4, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zwoleniu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres wyceny	Zakresem wyceny objęto udział 1/3 w prawie własności do przedmiotowej nieruchomości.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/3 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt RA1R/GUp-s/249/2024, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Radomiu V Wydział Gospodarczy
Data określenia wartości	14 listopada 2024 roku
Data sporządzenia operatu	14 listopada 2024 roku
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/3 w prawie własności nieruchomości	5 050 zł /słownie: pięć tysięcy pięćdziesiąt złotych/
Autor operatu	Bożena Wlazło Rzecznik Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 5362 

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 operatu szacunkowego	4
3.1. <i>Podstawy formalne</i>	4
3.2. <i>Podstawy materialno – 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>Stan zagospodarowania</i>	6
5.3. <i>Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.</i>	6
5.4. <i>Stan prawny</i>	8
5.5. <i>Dane z rejestru gruntów</i>	8
6. Wskazanie przeznaczenia	8
7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości gruntowych	9
8. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania	11
8.1. <i>Rodzaj określanej wartości</i>	11
8.2. <i>Wybór podejścia i metody wyceny</i>	11
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	12
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	16
11. Klauzule i ograniczenia	16
11.1. <i>Ogólne założenia przyjęte do wyceny</i>	16
11.2. <i>Pozostałe zastrzeżenia</i>	17

ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik. 1 *Wydruk z elektronicznej księgi wieczystej*
- Załącznik. 2 *Informacja o działce nr 3349/6. Jednostka rejestrowa: G.120. Źródło <http://zwolenpowiat.geoportal2.pl>*
- Załącznik. 3 *Postanowienie z dnia 26-03-2012 o podziale nieruchomości*
- Załącznik. 4 *Dokumentacja fotograficzna*
- Załącznik. 5 *Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej*

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu (dz. ew. nr 3349/6 z obr. 0016 o powierzchni 1773 m²) położonego w miejscowości Mostki, gmina Zwolen – obszar wiejski.

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta nr RA1Z/00038126/4 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zwoleniu.

1.2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto udział 1/3 w prawie własności do przedmiotowej nieruchomości.

2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/3 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt Akt RA1R/GUp-s/249/2024, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Radomiu V Wydział Gospodarczy

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi umowa zawarta pomiędzy Zleceniodawcą – Prawne Biuro Prawne Wypych Krzysztof, 26-600 Radom, Plac Jagielloński 6 lok. 1, a autorem tego operatu w dniu 21-10-2024 r.

3.2. Podstawy materialno – prawne

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dziennik Ustaw 2023 r. poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami)

Podstawy normatywne:

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny: informacje i dokumenty przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie w tym:

- dane z ewidencji gruntów,
- Księga Wieczysta,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzje administracyjne i pozwolenia budowlane, jeśli zostały wydane dla nieruchomości,
- mapa zasadnicza,
- wywiad terenowy i oględziny nieruchomości

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

- Akty notarialne oraz rejestr cen i wartości nieruchomości udostępniony przez Starostę Zwoleńskiego.
- dostępne raporty oraz badania rynku nieruchomości pobrane ze strony ZBP oraz AMRON
- zbiorcze opracowania analityczne i statystyczne.
- Informacje uzyskane w biurach pośrednictwa nieruchomości.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 14 listopada 2024 roku.

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 14 listopada 2024 roku .

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 05 listopada 2024 roku .

Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 05 listopada 2024 roku.

5. Opis stanu

5.1. Stan otoczenia

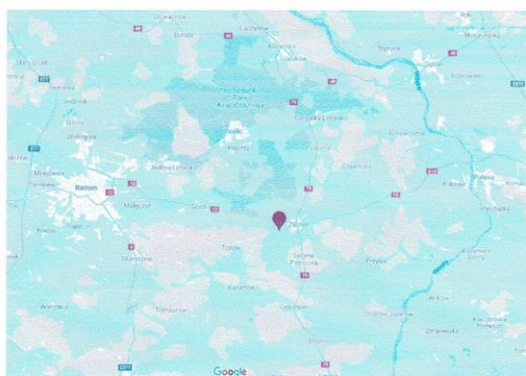
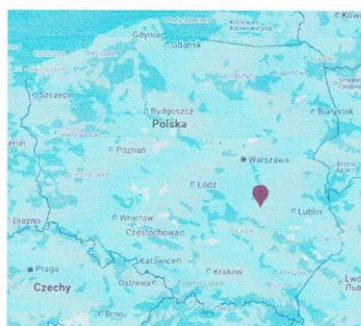
Wyceniana nieruchomość położona jest przy głównej drodze wsi Mostki.

W bezpośrednim sąsiedztwie wycenianej nieruchomości działki z zabudową jednorodzinną oraz tereny rolnicze.

W dalszym sąsiedztwie zabudowa zagrodowa

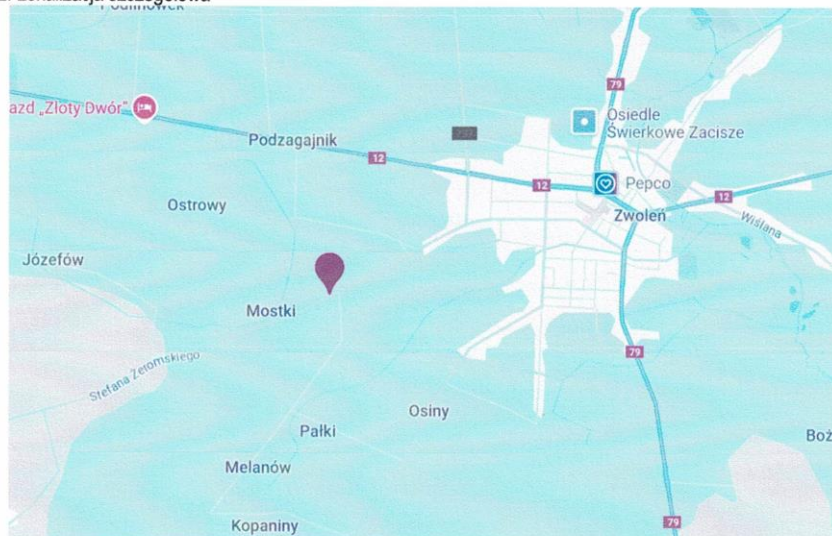
Do centrum Zwolenia około 3,5 km. Do centrum Radomia około 31 km. W odległości około 1,8 km droga krajowa nr 12.

Plan 1: Lokalizacja ogólna



Źródło: <http://maps.google.pl>

Plan 2: Lokalizacja szczegółowa



Źródło: <http://maps.google.pl>

5.2. Stan zagospodarowania

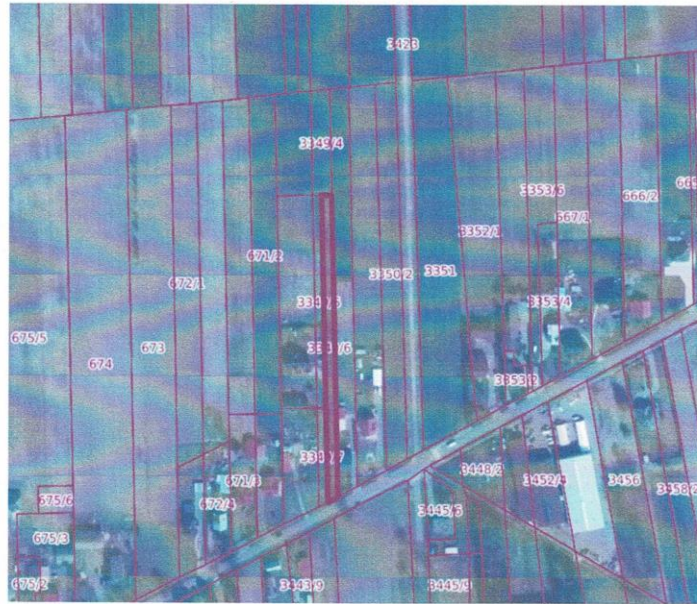
Teren działki z lekkim spadkiem w kierunku południowym do drogi publicznej. W przedniej części działki urządzona droga szutrowa do domu w drugiej linii zabudowy. Dalej działka porośnięta trawą. Na części działki od strony zachodniej, sąsiadującej z działką nr 3349/7 w granicy posadzone kilkunastoletnie tuje.

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

OPIS DZIAŁKI

Przedmiotowa działka gruntu o nr ewidencyjnym 3349/6 z obrębu 0016 ma kształt regularny zbliżony mocno wydłużonego prostokąta o szerokości około 8 m. Powierzchnia działki wynosi 1773 m². Działka użytkowana jako droga wewnętrzna.

Na działce infrastruktura podziemna - sieć energetyczna i wodociągowa w południowym odcinku.



Źródło: <https://sip.gison.pl/zwolen>



Źródło: <http://zwolenpowiat.geoportal2.pl/map>

5.4. Stan prawny

Stan prawny ustalono na podstawie księgi wieczystej nr RA1Z/00038126/4 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zwoleniu

Aktualność wpisów w księdze wieczystej potwierdzono poprzez wgląd do elektronicznych ksiąg wieczystych dostępnych na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości (Podsystem dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych) w dniu 12-11-2024 r. Wydruk z ekw.ms.gov.pl stanowi załącznik do operatu szacunkowego.

5.5. Dane z rejestru gruntów

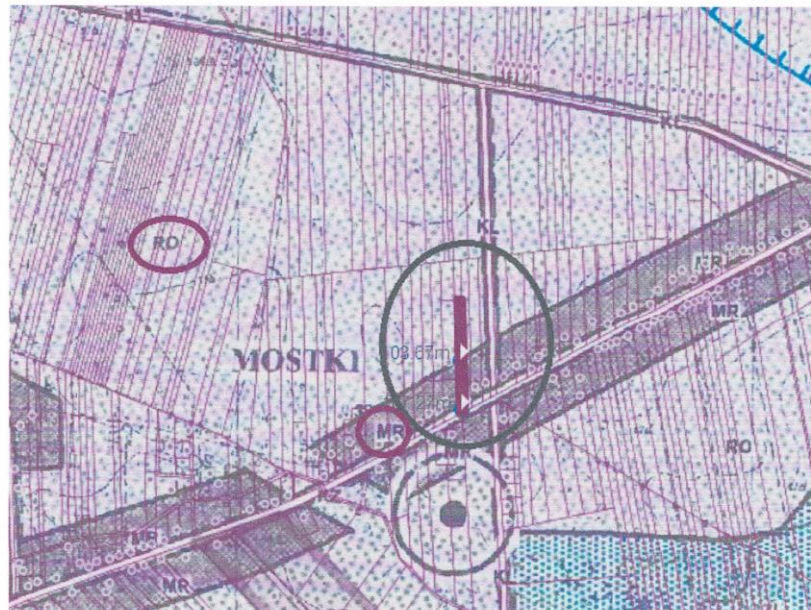
Stan według rejestru gruntów:

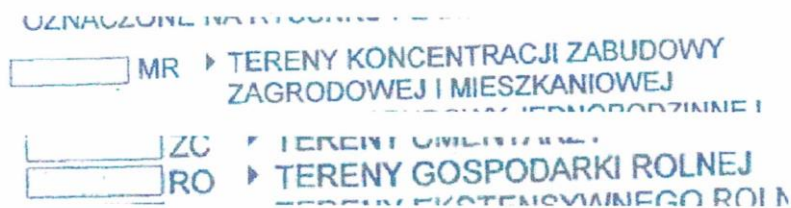
Numer działki	3349/6
Nr KW	RA1Z/00038126/4
Powierzchnia działki	0,1773 ha
Opis użytku	ŁIV - 0,1634 ha; RIVb - 0,0139 ha.

6. Wskazanie przeznaczenia

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleni uchwalonym uchwałą Rady Gminy w Zwoleniu Nr: XIII/96/2003 z dnia 2003-11-25, przedmiotowa nieruchomość leży na terenach oznaczonych jako:

MR - teren zabudowy zagrodowej - 100 m od drogi
RO - teren gospodarki rolnej - w pozostałej części





7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości gruntowych

Do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej o funkcji drogi dojazdowej do nieruchomości rolnych siedliskowych i działek rolnych dokonano analizy lokalnego rynku powiatu zwoleńskiego, a w szczególności gminy Zwolen – obszar wiejski. Na terenie powiatu jest wiele transakcji nabywania działek budowlanych wraz z udziałami w drodze dojazdowej. Jednakże najczęściej w AN nie są wyodrębnione ceny zakupu udziałów w drodze dojazdowej. Po analizie wszystkich transakcji z tego sektora nieruchomości stwierdzono iż nie ma transakcji dotyczących wyodrębnionych działek przeznaczonych na wewnętrzne drogi dojazdowe do działek rolnych z zabudową siedliskową.

W związku z powyższym stosując analogię do zapisów §49 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dziennik Ustaw 2023 r. poz. 1832 z późniejszymi zmianami) badano AN dotyczące transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę zagrodową, ponieważ takie przeznaczenie jest realizowane w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości.

§ 49. 1. Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

2. W przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.

3. W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,

2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

4. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wyłączona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1–3 stosuje się odpowiednio.

5. Przez decyzję, o której mowa w ust. 1, 2 i 4, rozumie się decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzję o ustaleniu lokalizacji autostrady, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi lub decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie której ustalona została lokalizacja inwestycji drogowej.

6. Przepisy ust. 1–4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:

1) przy określaniu wartości nieruchomości lub ich części dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. poz. 872, z późn. zm. 2)), z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998 r.; nie uwzględnia się nakładów dokonanych przez osobę uprawnioną po utracie prawa do władania gruntem;

2) przy określaniu wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne, o których mowa w art. 98 ust. 1 i art. 105 ust. 4 ustawy, z tym że stan nieruchomości, z których wydzielono te działki gruntu, przyjmuje się odpowiednio na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;

3) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 24e ustawy z dnia

7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012

(Dz. U. z 2020 r. poz. 2008);

4) przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi w drodze umowy, z tym że wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy;

5) **przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.**

Wyodrębniono kilka transakcji gruntami z przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową w przedniej części i rolnictwo w głębi od drogi.

Aktualne ceny nieruchomości gruntowych rolnych z możliwością zabudowy mieszkaniowej są bardzo zróżnicowane i zawierają się w przedziale 6-15 zł/m² powierzchni gruntu. Ceny nieruchomości zależne są w głównej mierze od lokalizacji, dostępności sieci technicznych w pobliskiej drodze publicznej oraz uzbrojenia samej drogi dojazdowej. Nieruchomości położone w bliskim sąsiedztwie Zwolenia osiągały wyższe ceny.

Rodzaj rynku: ze względu na charakter nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, analizie poddany został rynek nieruchomości gruntowych rolnych z możliwością zabudowy zagrodowej.

Obszar rynku: gminy powiatu zwoleńskiego.

Okres monitorowania cen: 12 miesięcy poprzedzających datę wyceny.

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości ustalono, że do cech rynkowych mających wpływ na ich wartość należy zaliczyć:

- Lokalizacja
- Sąsiedztwo i otoczenie
- Wielkość powierzchni działki
- Kształt i możliwości inwestycyjne
- Dostępna infrastruktura
- Droga dojazdowa

Trend czasowy

Na podstawie własnej analizy rynku oraz analiz przeprowadzonych przez renomowane firmy consultingowe do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto 0% trend czasowy w skali roku, biorąc pod uwagę zaobserwowane niewielkie wzrosty i spadki cen nieruchomości w krótkich odstępach czasowych. Wynika to również z krótkiego okresu monitorowania cen.

8. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania

8.1. Rodzaj określanej wartości

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniami 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.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową nieruchomości wyceniono w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami.

Z treści wymienionych podstaw prawnych wynikają uwarunkowania istotne dla sposobu określania wartości:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832):

§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.

§ 4. 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.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 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.

Podejście porównawcze zastosowano ze względu na to, że znane są na rynku ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji podobnych do nieruchomości wycenianej, a także możliwe jest określenie cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Rozwinięty rynek i dostępność danych o nieruchomościach, jak również cel wyceny zdecydował o wyborze podejścia porównawczego z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej, w wyniku której otrzymano wartość rozumianą jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w przypadku ewentualnej sprzedaży nieruchomości w warunkach wolnego rynku.

9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilku transakcji kupna–sprzedaży nieruchomości pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Ponieważ w badanym okresie nie stwierdzono zmian cen kupna–sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, w dalszej części operatu nie dokonano korekty cen transakcyjnych na datę wyceny.

Transakcje nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

L.P.	Powiat	Gmina	Nr obrębu	Data transakcji	Pow. działki [m ²]	Szer. działki [m]	Cena transakc. [zł]	Cena jednostk. [zł/m ²]	Funkcja	Uzbrojenie terenu	Droga dojazdowa
A 1	zwoleński	ZWOLEŃ - OBSZAR WIEJSKI	23-STRYKOWICE GÓRNE	14.12.2023	8800	11	80 000.00	9,09	MR/RO	e,w,g,t	asfalt
B 2	zwoleński	ZWOLEŃ - OBSZAR WIEJSKI	23-STRYKOWICE GÓRNE	19.12.2023	1700	10	13 000.00	7,65	MR/RO	e,w,g,t	asfalt
3	zwoleński	POLICZNA	8-FLORIANÓW	16.04.2024	2532	22	19 900.00	7,86	MR/RO	e,w,t	asfalt
C 4	zwoleński	ZWOLEŃ - OBSZAR WIEJSKI	23-STRYKOWICE GÓRNE	23.05.2024	624	19	5 000.00	8,01	MR/RO	e,w,t	szulcebnosc
5	zwoleński	TCZÓW	5-JÓZEFÓW	10.06.2024	6200	trójkąt	50 000.00	8,06	MR/RO	e,w,t	asfalt

Cena minimalna (C _{min})	Cena średnia (C _s)	Cena maksymalna (C _{max})
7,65 zł/m ²	8,13 zł/m ²	9,09 zł/m ²

Obliczenie współczynnika ΔC

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 9,09 \text{ zł/m}^2 - 7,65 \text{ zł/m}^2 = 1,44 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości podobnych przyjętych do analizy oraz wpływające na wartość nieruchomości wycenianej.

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja,	Bardzo dobra	3 W miejscowości gminnej lub niedaleko, blisko głównych dróg komunikacyjnych z dobrym połączeniem z pobliskim miastem
		Dobra	2 W miejscowościach w pobliżu centrum gminy, w oddaleniu od dróg łączących z pobliskim miastem
		Zła	1 W strefie peryferyjnej gminy lub daleko od miasta i dróg z nim łączących
2	Sąsiedztwo i otoczenie	Bardzo dobra	3 Tereny przyległe zagospodarowane z zabudową mieszkaniową. Wiele nowych domów.
		Dobra	2 Tereny przyległe zagospodarowane różnorodnie – zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i tereny rolnicze

		Zła	1	Tereny przyległe z zabudowa rozproszoną, różnorodną. Obecność terenów niezagospodarowanych i rolniczych w przewadze.
3	Wielkość powierzchni działki	Bardzo dobra	3	Do 3000 m2
		Dobra	2	3000-5000 m2
		Zła	1	Powyżej 5000 m2
4	Kształt i możliwości inwestycyjne	Bardzo dobra	3	Regularny kształt. Brak utrudnień w możliwościach inwestycyjnych. Wymiary działki umożliwiające dowolne posadowienie budynku mieszkalnego
		Dobra	2	Kształt nieregularny lecz istnieje możliwość racjonalnego wykorzystania
		Niekorzystna	1	Występują ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych, np.: wąska, zróżnicowane ukształtowanie terenu, ograniczenia z tytułu infrastruktury, itp.
5	Dostępna infrastruktura techniczna	Dobra	3	Dostępne media: w, e, g/ks
		Przeciętna	2	Dostępne media: w, e
		Zła	1	Dostępne media: e
6	Droga dojazdowa	Dobra	3	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej
		Przeciętna	2	Asfaltowa lokalna lub szutrowa
		Zła	1	Gruntowa, polna, służebność drogi dojazdowej

Cechy rynkowe oraz ich procentowy wpływ (wagi cech) na ceny

Procentowy udział cech wpływających na wartość nieruchomości wycenianej obliczono przy pomocy analizy statystycznej przedstawiono poniżej.

data	cecha 1	cecha 2	cecha 3	cecha 4	cecha 5	cecha 6	Cena
14.12.2023	3	2	1	1	2	3	9,09
19.12.2023	3	2	3	1	2	3	7,65
16.04.2024	3	2	3	3	2	3	7,859
23.05.2024	3	2	3	2	1	1	8,01
10.06.2024	3	2	1	3	2	3	8,06
WAGI							suma
korelacja	0	0	-0,72202	-0,36795	0,124065	0,124065	-0,84184
kor ²	0	0	0,52131	0,135386	0,015392	0,015392	0,68748
unormowane	0,00%	0,00%	75,83%	19,69%	2,24%	2,24%	100,00%
Przyjęto	0	0	76	20	2	2	100

UWAGA: cechy nr 1 i 2 nie mają wpływu na różnice w cenie nieruchomości. Wynika to z faktu przyjęcia do porównań nieruchomości o takich samych ocenach tej cechy. Cecha nr 5 i 6 wystąpiła w analizowanych transakcjach w dwóch stanach. Cecha nr 3 i 4 wystąpiła w trzech stanach. Zostało to uwzględnione w dalszych obliczeniach.

Cechy rynkowe oraz ich procentowy wpływ (wagi cech) na ceny.

Cechy rynkowe	Waga cechy
Lokalizacja	0
Sąsiedztwo i otoczenie	0
Wielkość powierzchni działki	76
Kształt i możliwości inwestycyjne	20
Dostępna infrastruktura	2
Droga dojazdowa	2
SUMA	100

OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH

Do porównania wybrano 3 nieruchomości gruntowe, które były przedmiotem obrotu na rynku lokalnym i których cechy są najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej.

Nieruchomość A

Data transakcji	14-12-2023
Lokalizacja	Strykowice Górze, gmina Zwoleń – obszar wiejski
Powierzchnia gruntu [m ²]	8800
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Dwie działki nieprzylegające do siebie o szerokościach około 10 i 11 m. Obie przylegają do drogi publicznej asfaltowej. Na obu jest przeznaczenie mieszane, tj: 70 m od drogi tereny zabudowy zagrodowej a w pozostałej części tereny gospodarki rolnej. W sąsiedztwie zabudowa siedliskowa i tereny upraw rolnych. W odległości około 1,6 km droga krajowa nr 79. Do centrum Zwolenia około 3,8 km. W zasięgu nieruchomości sieci: e, w, g, t. Działki nie posiadają przyłączy.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	80 000,00 zł
Skorygowana cena jednostkowa	9,09 zł/m ²

Nieruchomość B

Data transakcji	19-12-2023
Lokalizacja	Strykowice Górze, gmina Zwoleń – obszar wiejski
Powierzchnia gruntu [m ²]	1700
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Działka o szerokości około 10 m. Przylega do drogi publicznej asfaltowej. Na działce jest przeznaczenie mieszane, tj: 70 m od drogi tereny zabudowy zagrodowej a w pozostałej części tereny gospodarki rolnej. W sąsiedztwie zabudowa siedliskowa i tereny upraw rolnych. W odległości około 0,15 km droga krajowa nr 79. Do centrum Zwolenia około 2,5 km. W zasięgu nieruchomości sieci: e, w, g, t. Działka nie posiada przyłączy.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	13 000,00 zł
Skorygowana cena jednostkowa	7,65 zł/m ²

Nieruchomość C

Data transakcji	23-05-2024
Lokalizacja	Strykowice Góme, gmina Zwoleń – obszar wiejski
Powierzchnia gruntu [m ²]	624
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Działka o szerokości około 19 m. Działka w pobliżu drogi asfaltowej gminnej, do której ma dostęp poprzez służebność na działce sąsiedniej. W sąsiedztwie zabudowa siedliskowa, duże budynki gospodarskie rolnicze i tereny upraw rolnych. W odległości około 0,1 km droga krajowa nr 79. Do centrum Zwolenia około 4 km. W zasięgu nieruchomości sieci: e, w, t. Działka nie posiada przyłączy.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	5 000,00 zł
Skorygowana cena jednostkowa	8,01 zł/m ²

Oceny nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych

Cechy różniące	działka wyceniana	A	B	C
Lokalizacja	3	3	3	3
Sąsiedztwo i otoczenie	2	2	2	2
Wielkość powierzchni działki	3	1	3	3
Kształt i możliwości inwestycyjne	2	1	1	2
Dostępna infrastruktura	2	2	2	1
Droga dojazdowa	3	3	3	1

OBLICZENIA:				Nieruchomość			
Cechy różniące	%	zł	Zakres kwotowy	A	B	C	
Lokalizacja	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sąsiedztwo i otoczenie	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Wielkość powierzchni działki	76	1,09	0,55	0,55	0,00	0,00	
Kształt i możliwości inwestycyjne	20	0,29	0,14	0,14	0,14	0,00	
Dostępna infrastruktura	2	0,03	0,03	0,00	0,00	0,03	
Droga dojazdowa	2	0,03	0,01	0,00	0,00	0,03	
Razem:	100	1,44	xxx	Różnice kwotowe	0,69	0,14	0,06
Jednostkowa cena transakcyjna (zł/m ²)				9,09	7,65	8,01	
Cena skorygowana (zł/m ²) [Wn]				9,78	7,79	8,0676	
Jednostkowa wartość rynkowa (zł/m ²) [(W1+W2+W3)/3]				8,55			
				PU =	1773 m ²		
				WR =	15 159,15 zł		
Wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/3				5 053,05 zł			

Przyjęto:

5 050 zł

/słownie: pięć tysięcy pięćdziesiąt złotych/

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie obliczeń określono wartość rynkową udziału wynoszącego 1/3 w prawie własności nieruchomości gruntowej (dz. ew. nr 3349/6 obręb 0016 MOSTKI o powierzchni 1773 m²) położonej w miejscowości Mostki, na poziomie:

5 050 zł

/słownie: pięć tysięcy pięćdziesiąt złotych/



Wartość rynkową nieruchomości określono stosując podejście porównawcze, metodę porównywania parametrów. Tak określona wartość rynkowa nieruchomości mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości podobnych. Określona wartość nieruchomości jest zbliżona do nieruchomości o średnich cenach transakcyjnych, gdyż posiada większość ich cech. Uzyskany wynik jest poprawny i odpowiada poziomowi cen na rynku lokalnym.

11. Klauzule i ograniczenia

11.1. Ogólne założenia przyjęte do wyceny

- 1) Przyjęto, że prawa do nieruchomości nie są przedmiotem nadzwyczajnych lub nietypowych ograniczeń, obciążeń oraz wydatków. Jeśli na dzień wyceny istnieją jakiegokolwiek hipoteki lub obciążenia przyjęto, że nieruchomość będzie sprzedawana bez tych obciążeń.
- 2) Przyjęto, że dla celów wyceny zostały dostarczone wszystkie informacje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przyjęto, że informacje dostarczone i przedstawione w Operacie są kompletne i poprawne.

- 3) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obciążona negatywnie ze strony istniejących lub planowanych dróg szybkiego ruchu, zmian w planowaniu miejscowym lub innych zdarzeń mogących negatywnie wpływać na stan i sposób funkcjonowania nieruchomości. Jednocześnie, przed przystąpieniem do wyceny nie zidentyfikowano żadnych innych ograniczeń lub sytuacji spomych, a które mogą być ujawnione w czasie badania nieruchomości i jej otoczenia w ogólnodostępnych źródłach informacji.
- 4) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz nie przewiduje się, że nie będzie podlegać zanieczyszczeniu w przewidywalnej przyszłości. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania gruntu oraz żadnych innych badań z tym związanych, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa jakiegokolwiek zanieczyszczenia.
- 5) Przyjęto, że nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne.

11.2. Pozostałe zastrzeżenia

- 1) Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzanej wyceny.
- 2) Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 3) Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.
- 4) Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.
- 5) Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 6) Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- 7) Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym, Operat szacunkowy jest poufny i może być przekazany wyłącznie stronom, do których jest adresowany. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część Operatu. Operat ani żadna jego część nie mogą być obecnie ani w przyszłości rozpowszechniane, powielane bądź publikowane w jakimkolwiek dokumencie jak również podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora Operatu.

Operat szacunkowy wykonał:

Mgr inż. Bożena Wlazło
Rzeczoznawca Majątkowy
uprawnienia zawodowe nr 5362.





Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczystej”.

Numer księgi wieczystej	RA1Z/00038126/4
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH ZWOLEŃ
Data zapisania księgi wieczystej	2012-10-08
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	MAZOWIECKIE, ZWOLEŃSKI, ZWOLEŃ, MOSTKI
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	OBUCHIEWICZ RAFAŁ OBUCHIEWICZ BERNADETTA SMOLARCZYK ANDRZEJ ŁUKASZ SMOLARCZYK PATRYCJA BARBARA

Przeglądanie treści księgi wieczystej

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



Województwo : mazowieckie
Powiat : zwoleński
Jednostka ewidencyjna : ZWOLEŃ - OBSZAR WIEJSKI
Nazwa obrębu : MOSTKI
Numer obrębu : 0016

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 12-11-2024

Jednostka rejestrowa : G.120

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
3349/6		Oznaczenie	Pow.	0,1773
Id działki :		RIVa	0,1634	
143605_5.0016.3349/6		RIVb	0,0139	

Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.:
Arkusz: 1

Kontur

Identyfikator konturu: 143605_5.0016.KL.25
Oznaczenie konturu: RIVa
Numer konturu: 25
Numer obrębu: 0016
Nazwa obrębu: MOSTKI
Gmina: ZWOLEŃ - OBSZAR WIEJSKI

Użytek

Identyfikator użytku: 143605_5.0016.UG.101
Oznaczenie użytku: R
Numer użytku: 101
Numer obrębu: 0016
Nazwa obrębu: MOSTKI
Gmina: ZWOLEŃ - OBSZAR WIEJSKI

Zwoleń, dnia 26. 03. 2012 r

RG.6724. 5. 12

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 93 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, (tekst jednolity – Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późniejszymi zmianami), Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268 poz. 2663) oraz art. 123 § 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. Nr 98, poz.1071 z 2000 r. z późn. zmianami),

postanawiam:

zaopiniować pozytywnie proponowany podział nieruchomości składającej się z działek oznaczonych nr 670 i 3349/2 w Mostkach o łącznej powierzchni 1,2000 ha, na cztery nieruchomości:

- pierwsza nieruchomość składająca się z działek oznaczonych nr 670/3 i 3349/7 o łącznej powierzchni 0, 2430 ha,
- druga nieruchomość składająca się z działek oznaczonych nr 670/2 i 3349/5 o łącznej powierzchni 0,5000 ha,
- trzecia nieruchomość składająca się z działek oznaczonych nr 670/1 i 3349/4 o łącznej powierzchni 0,3000 ha,
- czwarta nieruchomość oznaczona nr 3349/6 o powierzchni 0,1735 ha przeznaczona na drogę dojazdową.

Uzasadnienie

12

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleń uchwalonego uchwałą Nr XIII /96 /2003 Rady Miejskiej w Zwoleń w dniu 25 listopada 2003 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 322 poz. 10 338 z dnia 31.12.2003 roku

przeznaczenie działek uwidoczniionych we wstępnym projekcie podziału przedstawia się następująco:

- działki nr ewid. 670/3 i 3349/7 przeznaczone są na tereny zabudowy zagrodowej, symbol planu MR,
- działki nr ewid. 670/2, 670/1, 3349/5, 3349/4 i 3349/6 przeznaczone są na tereny gospodarki rolnej, symbol planu RO.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji niniejszego postanowienia.

Na niniejsze postanowienie służy stronom prawo wniesienia zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, ul. Żeromskiego 53 w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego postanowienia za pośrednictwem Burmistrza Zwolenia.



2 up. BURMISTRZA

mgr inż. Piotr Wajs
Kierownik Referatu
Rozwoju Gospodarczego

Otrzymują:

1. Obuchiewicz Sławomir
Mostki 60
26-700 Zwoleń
2. Obuchiewicz Bernadeta
ul. Muszkietarów 74 m1
02-273 Warszawa
3. Obuchiewicz Rafał
ul. Muszkietarów 74 m1
02-273 Warszawa
4. Krzysztof Bogumił – geodeta uprawniony
ul. ul. Królowej Jadwigi 19/11
26-600 Radom
5. 2 x a/a

Sporządziła:

Dokumentacja fotograficzna



Widok na nieruchomość i sąsiedztwo





ZAŁĄCZNIK NR 5

CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Bożena Wlazło

26-604 Radom, Kornela Makuszyńskiego 9 / 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015861

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 24/01/2024 - 23/01/2025
na sumę gwarancyjną: 75 000 EUR
słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 322.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48