OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

położonej w miejscowości Tłuszcz, działka ewidencyjna nr 510, gmina Tłuszcz, powiat Wołomin, województwo mazowieckie, Księga Wieczysta WA1W/00094305/5

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wołominie
Artur Krolosik 05-200 Wołomin, ul. gen. J. Piłsudskiego 63
25.04.2023 03.42
Wpłynęło: Kancelaria Sądz. Min.
KM ..... Joanna Majewska zał. .....

Sporządził:

mgr Radosław KLASA

rzeczoznawca majątkowy
(upr.zaw. nr 5889)

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
RADOSŁAW KLASA
59-900 ZGORZELEC
UL. SZAHIROWA 4
TEL. 684 253 928
(0617)
UPRAWNIENIA NR 5889

Wołomin, dnia 15.04. 2023 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, składająca się z działki gruntu oznaczonego numerem ewidencyjnym 510 o powierzchni 5754 m^2, położonej w Tłuszczu, pomiędzy ulicami Julianny, Nowej i Wypoczynkowej, obręb 0001, gmina Tłuszcz, powiat Wołomin, województwo mazowieckie. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA1W/00094305/5 przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu
Uwarunkowania planistyczne	Uchwała Nr VII/102/07 z dnia 2007-07-05 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta) nieruchomość leży w obszarze tereny o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami jako funkcją dopuszczalną, w północnej części pod drogi i ulice publiczne dojazdowe oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Teren przedmiotowej działki oznaczony jest symbolami E5 MN(U) , E7MN oraz 183 KD-D.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym
Sposób wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównania parami
Określona wartość rynkowa	**830 000,00 zł** (słownie: osiemset trzydzieści tysięcy złotych)

Daty:

- Data sporządzenia wyceny – 15.04.2023 r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości – 08.04.2023 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości – 08.04.2023 r.
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 08.04.2023 r.

Sporządził:	**Imię i nazwisko** RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY RADOSŁAW KLASA 59-301 ZGORZELEC UL. SZARHORSKA 4 TEL. 664 553-235 (6117) UPRAWNIENIA NR [illegible] **Radosław KLASA**

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, składająca się z działki gruntu oznaczonego numerem ewidencyjnym 510 o powierzchni 5754 m^2, położonej w Tłuszczu, pomiędzy ulicami Julianny, Nowej i Wypoczynkowej, obręb 0001, gmina Tłuszcz, powiat Wołomin, województwo mazowieckie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA1W/00094305/5 przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym.

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawy formalne wyceny nieruchomości

Niniejszy operat wykonano na podstawie postanowienia o *Powołaniu biegłego do wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości* z dnia 04-04-2023 r. (sygn. Km 2072/22) wydanym przez:
Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wołominie Artura Królasika z siedzibą 05-200 Wołomin ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 63 (Zleceniodawca).

Jako biegły do wykonania czynności powołany został rzeczoznawca majątkowy Radosław Klasa z siedzibą ul Szafirowa 4, 59-900 Zgorzelec, NIP 613-101-25-73 (wykonawca).

3.1.1 Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109, z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 roku, nr 16 poz. 93 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 1982 Nr 19 poz. 147 z późn. zm.).

3.2 Źródła danych o nieruchomości

- Oględziny nieruchomości dokonane w dniu 08.04.2023 r.
- wgląd do ewidencji gruntów i budynków jednostki ewidencyjnej– Tłuszcz.
- Uchwała Nr VII/102/07 z dnia 2007-07-05 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta). Publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 205 z 2007-10-11, poz. 5848.
- Informacje o lokalnym rynku uzyskane w lokalnych, biurach obrotu nieruchomościami w celu opracowania analizy rynku na terenie gminy Tłuszcz.
- Informacje nt. powiatu i gminy uzyskane w Starostwie Powiatowym w Wołominie, Urzędzie Gminy Tłuszcz.
- Mapa ewidencyjna z przedmiotową działką;
- Księga wieczysta nr WA1W/00094305/5;
- Informacje i dokumentacja uzyskana od zleceniodawcy;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

3.3 Materiały pomocnicze, źródła merytoryczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny KSWP przyjęte przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- PFSRM -Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Procedury określania wartości nieruchomości Warszawa 2014.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Data sporządzenia wyceny	– 15.04.2023 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości	– 08.04.2023 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości	– 08.04.2023 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	– 08.04.2023 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczyste nr WA1W/00094305/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI
Działki ewidencyjne:
Lp. 1.
Numer działki: **510**
Identyfikator działki 143411_4.0001.510
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0001, TŁUSZCZ
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, TŁUSZCZ, TŁUSZCZ.
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE

Obszar całej nieruchomości **0,5754 HA**

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ
Lp. 1.
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) **1/1**
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) MILENA MARIA MATAK, SŁAWOMIR, KATARZYNA, 95032506060

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
Lp. 1.
Rodzaj wpisu INNY WPIS
Treść wpisu ujawnia się wszczęcie egzekucji z nieruchomości, w sprawie Km 2072/22, należącej do dłużnika Mileny Matak, na podstawie wniosku wierzyciela Syndyka masy upadłości Spółdzielczego Banku Rzemiosła i Rolnictwa w upadłości likwidacyjnej w Wołominie oraz tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego Warszawa-Praga z dnia 25 października 2018 roku, sygnatura akt i NC 123/18 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 5 lipca 2022 roku.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
Lp. 1.
Numer hipoteki (roszczenia) **1**
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta 1100000,00 (JEDEN MILION STO TYSIĘCY) ZŁ
Odsetki (rodzaj, wysokość) UMOWNE ZMIENNE, 10,9 %
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 KREDYT UDZIELONY UMOWĄ NR 18/2009/OTŁ/533641 Z DNIA 30 MARCA 2009 ROKU WRAZ Z ODSETKAMI, PROWIZJAMI I INNYMI KOSZTAMI BANKU
Termin zapłaty 2034-03-31
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W WOŁOMINIE ODDZIAŁ OPERACYJNY W TŁUSZCZU, WOŁOMIN, 00050956000000.

5.1.1 Oznaczenie w ewidencji gruntów

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

Województwo:	mazowieckie
Powiat:	wołomiński
Jednostka ewidencyjna:	Tłuszcz -miasto
Obręb ewidencyjny:	Tłuszcz (143411_4. 0001)
Prawa i formy własności	
Udział:	**1/1**

Własność

MATAK Milena Maria

Julianny 5; 05-240 Tłuszcz; Pesel 95032506060

Rodzice : Sławomir, Katarzyna

DZIAŁKI EWIDENCYJNE

Jednostka rejestrowa	Nr działki ewid.	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
				Użytku (ha)	Działki (ha)	
G2597	510	Grunty orne Łąka trwała Pastwisko trwałe	RV ŁV PsV	0,2857 0,0376 0,2521	0,2857 0,0376 0,2521	WA1W/00094305/5
Razem				0,5754	**0,5754**	

Stwierdzono, że wpisy zawarte w Działach I-O, I-Sp ksiąg wieczystych są zgodne z danymi zawartymi w rejestrze gruntów.

5.2 Stan zagospodarowania i techniczno-użytkowy

Dojazd do nieruchomości dogodny od strony ulicy Nowej drogą asfaltową oraz drogą gruntową, do której działka posiada dostęp krótszym bokiem. Działka o kształcie wydłużonego prostokąta. Wystawa płaska. Nieruchomość gruntowa posiada łączną powierzchnię 5754 m^2. Teren jest niezagospodarowany, porośnięty samosiewem – drzew i krzewów, dodatkowo teren zadarniony i od strony zachodniej lekko podmokły. Nieruchomość nie posiada ogrodzenia.

Widok na stan zagospodarowania działki (część południowa)

Widok na stan zagospodarowania działki (część południowa)

Usytuowanie działki

5.3 Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada w zasięgu następujące media i urządzenie infrastruktury technicznej:
- sieć elektryczna;
- instalacja wodna;
- sieć gazu ziemnego;
- instalacja kanalizacyjna.

5.4 Stan otoczenia, wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości oraz bliższej okolicy wycenianego budynku

Położenie działki w mieście Tłuszcz, obrazuje poniższy wycinek mapy.

Źródło: https://google.map.com/

Wyceniana nieruchomość położona jest w północnej części miejscowości, oddalona w odległości ok. 0,8 km od centrum Tłuszcz. W bezpośrednim sąsiedztwie działki od strony:

- północnej – grunty niezabudowane, zadrzewione i orne, dalej ok. 3 km Wólka Kozłowska.

-wschodniej- przeważają zabudowania jednorodzinne. Dalej ulica Julianny, Prusa, Bajkowa, tory kolejowe.

- południowej – prowadzi do ulicy Nowej, zabudowa jednorodzinna, stacja kolejowa, węzeł kolejowy Tłuszcz, centrum miasta.

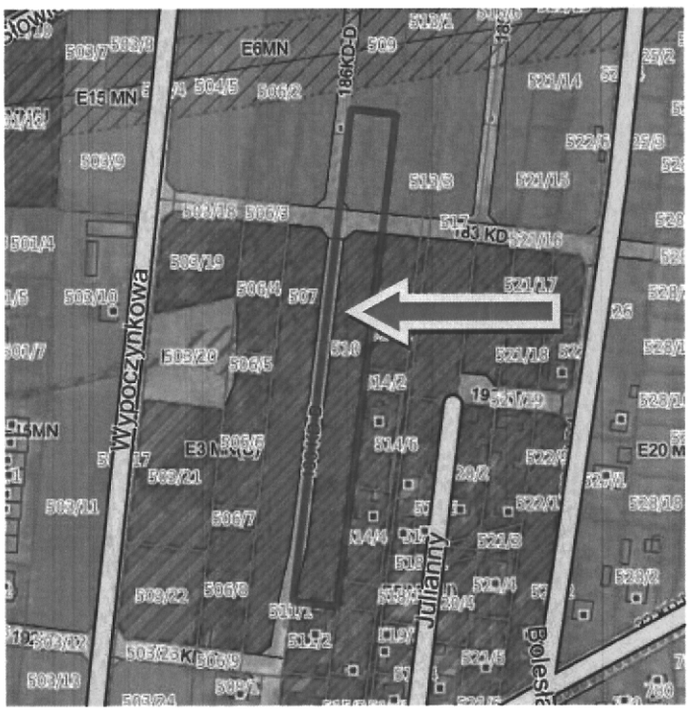
Strona południowa ulica Nowa

- zachodniej – bezpośrednio działka niezabudowana oraz droga wojewódzka nr 634, zabudowania przy drodze, dalej kościół, w dalszej odległości zabudowania miejscowości Jasienica. Działka z tej strony najlepiej eksponowana.

Strona zachodnia bliższa okolica

6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami w Uchwale Nr VII/102/07 z dnia 2007-07-05 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta) nieruchomość leży w obszarze tereny o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami jako funkcją dopuszczalną, w północnej części pod drogi i ulice publiczne dojazdowe oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Teren przedmiotowej działki oznaczony jest symbolami **E5 MN(U)** , **E7MN** oraz **183 KD-D**.



Wycinek z MPZP ze wskazaniem nieruchomości

Szczegółowe zapisy z MPZP

1. Dla rejonu planistycznego oznaczonego symbolem E ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla terenów oznaczonych symbolami: E1 MN, E3 MN, **E5 MN ÷ E9 MN**, E13 MN, E15 MN, E17 MN, E19 MN, E20 MN,

2) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi dla terenów oznaczonych symbolami: E2 MN/U, E4 MN/U, E14 MN/U , E16 MN/U

3) Usługi dla terenów oznaczonych symbolami: E12 U

4) Zieleń urządzona dla terenu oznaczonego symbolem: E18 ZP

5) Tereny leśne dla terenów oznaczonych symbolami: E10 ZL, E11 ZL

2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem E ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej

2) Zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy.

3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.

b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%

c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5

3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem E ustala się:

3) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:

a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, lub

b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.

4) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

d) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.

e) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%

f) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.

3) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. . Dla zabudowy usługowej z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem E ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny obiektów usługowych bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.

2) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu

3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.

b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%

c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.

4) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m^2.

5. Dla zieleni urządzonej z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem E ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe oznacza teren parku ogólnodostępnego

2) Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

a) ustala się, że teren jednostki ma być zagospodarowany jako ciąg zieleni ogólnodostępnej stanowiący otoczenie cieku i zbiornika wodnego

b) ustala się ochronę szaty roślinnej o walorach przyrodniczo – krajobrazowych oraz istniejącego cieku wodnego;

c) ustala się zasadę, że szacie roślinnej i ciągowi wodnemu będą towarzyszyć w zależności od potrzeb elementy małej architektury takiej jak: obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku;

d) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w pkt c;

e) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 90%.

1. Dla obszaru zmian planu numer IV ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla terenów oznaczonych symbolami: E1 MN, E15 MN, E 20 MN;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi dla terenów oznaczonych symbolami: E2 MN/U, E4 MN/U;

3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami jako funkcją dopuszczalną dla terenów oznaczonych symbolami: E3 MN(U), **E5 MN(U)**;

4) zieleń urządzona dla terenu oznaczonego symbolem E18 ZP.

2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obszaru zmian planu numer IV ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

2) zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy;

3) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli wynosi 11 m,

b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%,

c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5.

3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług z obszaru zmian planu numer IV ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczami (dojścia,

podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów;

2) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli wynosi 15 m,

b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%,

c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0;

3) zakaz realizacji wydzielonych budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami jako funkcją dopuszczalną z obszaru zmian planu numer IV ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne jednostki terenowej oznacza możliwość lokalizacji usług bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów;

3) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli wynosi 11 m,

b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%,

c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0.8.

4) zakaz realizacji wydzielonych budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

5. Dla zieleni urządzonej z obszaru zmian planu numer IV ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe oznacza teren parku ogólnodostępnego;

2) dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

a) ustala się, że teren jednostki ma być zagospodarowany jako ciąg zieleni ogólnodostępnej stanowiący otoczenie cieku i zbiornika wodnego,

b) ustala się ochronę szaty roślinnej o walorach przyrodniczo – krajobrazowych oraz istniejącego cieku wodnego,

c) ustala się zasadę, że szacie roślinnej i ciągowi wodnemu będą towarzyszyć w zależności od potrzeb elementy małej architektury takiej jak: obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,

d) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w lit. c,

e) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 80%.

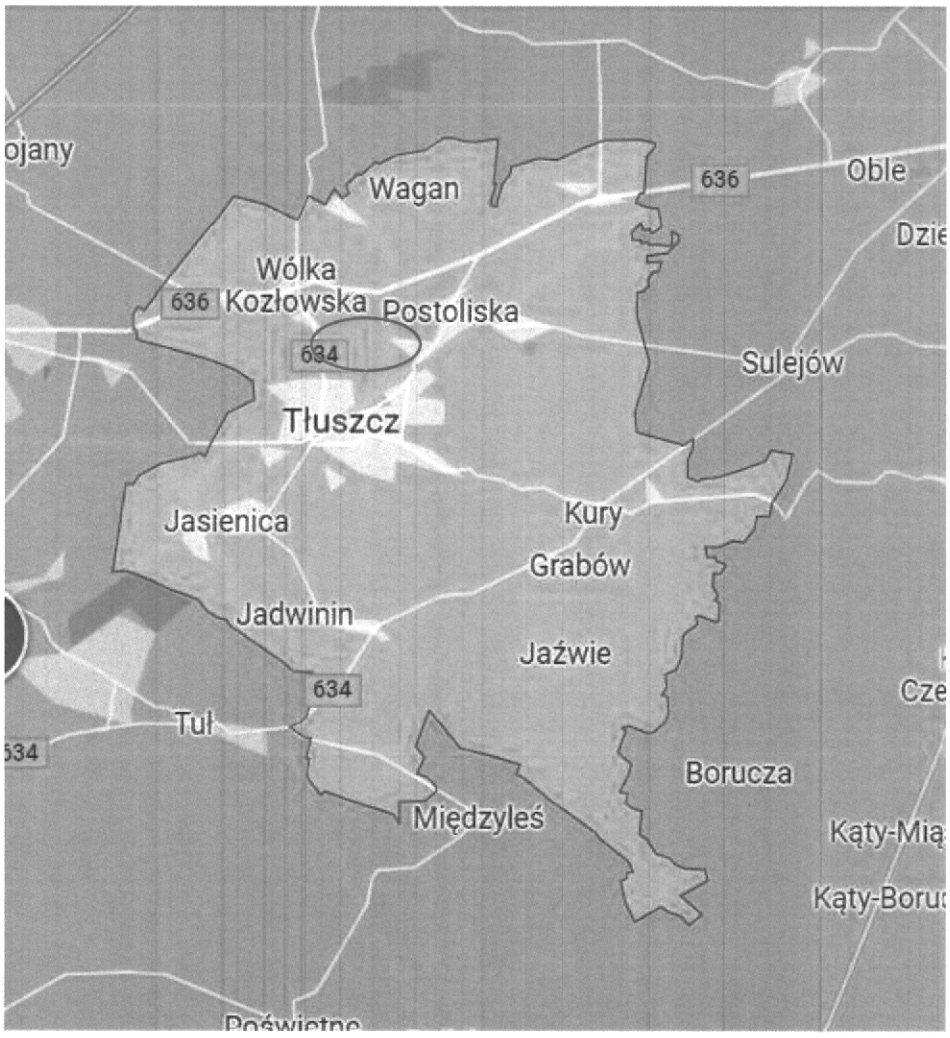
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb wyceny przeprowadzono analizę rynku lokalnego o następujących parametrach:

- obszar rynku: miasto Tłuszcz;
- rodzaj rynku: rynek transakcji sprzedaży praw własności nieruchomości niezabudowanych o funkcjach mieszkaniowych;

- obszar rynku: miasto Tłuszcz;
- okres badania cen: od kwietnia 2022 r. do daty wyceny nieruchomości;
- badanie popytu i podaży dotyczących przedmiotowych nieruchomości;
- obserwacja i badanie preferencji potencjalnych nabywców (ankieta).

Gmina Tłuszcz, położona jest w odległości 34 km od Warszawy przy linii kolejowej Warszawa - Petersburg. Teren Gminy to część Równiny Wołomińskiej, płaski na ogół nizinny, urozmaicony i upiększony (zwłaszcza w południowej części) występującymi lasami. Występujący drzewostan to głównie sosna i brzoza. W niektórych miejscach zachowały się fragmenty starych drzewostanów naturalnego pochodzenia, tworząc rezerwat przyrody. Najbliżej Tłuszcza rezerwat taki występuje w okolicy Jasienicy i Klembowa - tzw. rezerwat "dębina". Bogata szata roślinna i urozmaicony teren, stwarzają korzystne warunki bytowania dla wielu gatunków ssaków i ptaków. Przez znaczną część gminy przepływa rzeka Cienka z dopływami w II klasie czystości, a z jej wód korzysta głównie rolnictwo. Obecnie gmina Tłuszcz zajmuje powierzchnię 10300 ha, z czego 15,6% stanowią lasy. Liczba mieszkańców w gminie wynosi 19 790 osób, z czego 8007 osób mieszka w granicach miasta (wg stanu na dzień 31.12.2020 r.). W skład gminy wchodzi 36 miejscowości wiejskich podzielonych na 28 sołectw oraz miasto Tłuszcz.



Położenie gminy Tłuszcz
Źródło: https://googlemaps,pl

Rynek transakcji sprzedaży praw własności nieruchomości niezabudowanych o funkcjach mieszkaniowych;

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku lokalnego transakcji zawartych w obrocie nieruchomościami o podobnym charakterze i przeznaczeniu do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny na terenie miasta Tłuszcz na rynku wtórnym i pierwotnym ustalono, że w badanym okresie stwierdzono kilkanaście transakcji sprzedaży gruntów niezabudowanych na cele mieszkalne.

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny odrzucono transakcje o następujących parametrach:

- działki mające poniżej 700 m^2
- budzące wątpliwości i skrajne cenowo;
- sprzedane w wyniku postępowania egzekucyjnego oraz z bonifikatą;
- przetargi, gdzie ceny odbiegały ponad 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

Przy doborze nieruchomości kierowano się wyborem takich, które charakteryzowały się przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną.

W wyniku przeprowadzonej selekcji wyodrębniono następujące 7 transakcji nieruchomościami o określonych wyżej parametrach i zbliżonych funkcjach.

Tabela nr 1 wykaz nieruchomości podobnych

L.p.	Data transakcji	Położenie nieruchomości	Nr działki	Powierzchnia m²	Cena transakcyjna zł	Cena jednostkowa zł/m²
1	2022.04.29	Tłuszcz ul. Strumykowa	1255/10	2 654	400 000 zł	**150.72 zł**
2	2022.06.03	Tłuszcz ul. Jarzynowa	211/72	953	118 000 zł	**123.82 zł**
3	2022.07.06	Tłuszcz ul. Zaściankowa	429/2	1490	200 000 zł	**134.23 zł**
4	2022.09.22	Tłuszcz ul. Truskawkowa	221/29	725	117 000 zł	**161.38 zł**
5	2022-11-09	Tłuszcz ul. Zaściankowa	434/4	1 734	210 000 zł	**121.11 zł**
6	2022-12-07	Tłuszcz ul. Strumykowa	2661	763	105 000 zł	**137.61 zł**
7	2023-01-18	Tłuszcz ul. Targowa	1166, 1167	1 622	300 000 zł	**184.96 zł**

Rozpiętość cen na badanym obszarze rynku dla nieruchomości o podobnej funkcji do wycenianej waha się średnio od 121,11 do 184,96 zł za 1m^2 powierzchni gruntu. Wynika ona z różnic dotyczących charakteru w wielkości i kształtu, stopnia uzbrojenia, a w największym stopniu lokalizacji i otoczenia nieruchomości. Poza tym przy ustalaniu ceny transakcyjnej często większe znaczenie mają subiektywne preferencje potencjalnych nabywców niż atrybuty danej nieruchomości.

Badanie popytu i podaży dotyczących przedmiotowych nieruchomości

Na podstawie transakcji należy stwierdzić, iż rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o charakterze mieszkalnym na obszarze badanym jest w stanie równowagi podaży i popytu świadczy o tym fakt zawierania wielu transakcji jak na tak mały rynek. Transakcje zawierane są głównie na rynku wtórnym, w ostatnim okresie zawarto również kilka transakcji na rynku pierwotnym.

Fakt istnienia popytu można tłumaczyć relatywnie niskimi cenami w porównaniu z gruntami w powiecie, w szczególności w miastach Wołomin, Radzymin, gdzie zawierane transakcje są ok. 40-50% wyższe niż na przedmiotowym rynku na podobne nieruchomości.

Zakup nieruchomości gruntowych niezabudowanych w wielu przypadkach traktowany jest jako alternatywna lokata kapitału, a także chęć migracji poza miasto stołeczne oraz większe miasta powiatu, mieszkając jednocześnie blisko miasta w dobrze skomunikowanym miejscu.

Do pomiaru wpływu, określających poziom cen transakcyjnych, wykorzystano metodę opartą na badaniach preferencji nabywców. Największym popytem cieszą się grunty zlokalizowane w pobliżu centralnej części miasta, w spokojnych okolicach o niskim natężeniu hałasu. Wybierane są działki o regularnych kształtach umożliwiające optymalną zabudowę z dobrym asfaltowym dojazdem oraz mające w zasięgu pełną infrastrukturę techniczną.

W wyniku analizy informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami, a także niezależnych ofert kupna- sprzedaży rodzajowo podobnych nieruchomości przyjęto do dalszych analiz następujące wagi cech rynkowych:

- lokalizacja
- otoczenie
- kształt działki
- stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną

Lokalizacja za najlepszą nabywcy postrzegają położenie w odległości od głównych tras komunikacyjnych, w niewielkiej odległości od obiektów usługowo- handlowych, placówek oświatowych i służby zdrowia, oraz obiektów administracyjnych i innych użyteczności publicznej.

Otoczenie to ocena głównie sąsiedztwa terenów, gdzie przede wszystkim zwraca się uwagę na potencjalne ograniczenia, poziom hałasu, zanieczyszczenia, stan wizualny terenów sąsiadujących, prestiż oraz bezpośrednią bliskość terenów zielonych, lasów, zadrzewienia.

Możliwości inwestycyjne określające możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z MPZP oraz ograniczeń, służebności gruntowych i przeszkód terenowych, które uniemożliwiają racjonalne wykorzystanie terenu.

Kształt działki preferowanym, idealnym kształtem jest prostokąt, gdzie dłuższy bok jest 2-razy dłuższy od krótszego, działki wąskie i o kształcie wielokąta nieforemnego cieszą się najniższym uznaniem wśród klientów.

Stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną określa stan oraz dostępność uzbrojenia działki w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową.

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

8.1 Rodzaj określanej wartości

Zgodnie z art. 150 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Wartość rynkową nieruchomości (zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) 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.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Taki sposób

oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalnej zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Optymalizacja użytkowania może polegać na kontynuacji dotychczasowego sposobu lub uwzględniając powyższe kryteria, sugerować jego zmianę.

Przedmiotowa nieruchomość zgodnie z dokumentacją i wizją lokalną pełni funkcję gruntu niezabudowanego pod zabudowę jednorodzinną. Wartością prawa własności gruntu przy wycenie stanowić będzie wartość rynkową.

8.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Do określenia wartości nieruchomości, na której dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości przy założeniu, że jej wartość odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości mające bezpośredni wpływ na poziom cen transakcyjnych.

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

W związku z wyceną przedmiotowej nieruchomości, po przeprowadzeniu analizy uznano, że najbardziej wiarygodną metodą będzie ***metoda porównywania parami***, która polega na porównaniu nieruchomości wycenianej z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych. Metoda ta daje najlepsze wyniki, gdy obiekty porównawcze są podobne z przedmiotem wyceny, położone blisko przedmiotu wyceny, a transakcje zostały zawarte stosunkowo niedawno, natomiast rynek nieruchomości jest stabilny.

- Dostosowywanie cech nieruchomości porównawczych do obiektu szacowanego odbywa się w celu obliczenia, jakie ceny otrzymałoby się, gdyby nieruchomości sprzedane posiadały takie same wartości cech jak przedmiot wyceny. Cechami ujętymi przy przedmiotowej wycenie są: lokalizacja, otoczenie, kształt działki, stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną

Jako jednostkę porównawczą przyjęto $1m^2$ powierzchni gruntu.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami wg Noty Interpretacyjnej – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,

6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni użytkowej).

9. PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ WYNIKU WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.

9.1 Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny

Po przeprowadzonej analizie stwierdzono, że w okresie obejmującym zbiór transakcji od kwietnia 2022 r. do dnia wyceny, trend czasowy zmian cen miał charakter stały, wskutek czego nie dokonywano aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny.

9.1 Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,

Poprzez wcześniejszą analizę ustalono cechy mające zasadniczy wpływ na wycenę, które opisano oraz nadano im stopnie wartości (tabela nr 2).

Tabela nr2

Cecha	Stopień wartości	Opis znaczenia stopnia wartości cechy
Lokalizacja	bardzo korzystna	Położenie w pobliżu dróg głównych miasta z bardzo dobrym dostęp do placówek handlowych i usługowych, urzędów i obiektów użyteczności publicznej;
	korzystna	Położenie w strefie pośredniej miejscowości, w pobliżu dróg głównych, miast lub miejscowości gwarantujące bliskość placówek handlowych, usługowych, oświatowych, dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej;
	średnio korzystna	Położenie w strefie peryferyjnej miejscowości, z dala od głównych dróg miasta przeciętny dostęp do sklepów podstawowych branż, obiektów oświatowych oraz obiektów użyteczności publicznej i komunikacji;
Otoczenie	bardzo korzystne	Tereny zagospodarowane, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej (nieuciążliwej). Nowa, atrakcyjna zabudowa, urządzone ulice i tereny zielone
	korzystne	W sąsiedztwie zabudowa lub jej brak, na której znajdują się tereny zagospodarowane lub częściowo zagospodarowane, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, usługowej.
Możliwości inwestycyjne	bardzo dobre	Grunt można swobodnie zagospodarowywać, posiada dobre warunki gruntowo-wodne, brak przeszkód terenowych oraz ustanowionych służebności
	dobre	Istnieją małe ograniczenia w sposobie zagospodarowania związane z MPZP nie wpływające na projektowanie obiektów.
	średnie	Istnieją ograniczenia w sposobie zagospodarowania, występują przeszkody terenowe i ograniczenia wynikające z MPZP lub ustanowiona służebność.
Kształt działki	korzystny	Prostokąt foremny lub zbliżony do prostokąta
	średnio-korzystny	Forma trapezu, kwadratu
Stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną	pełny	Działka uzbrojona lub posiadająca możliwość (przy granicach) instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową.
	niepełny	Posiada niepełne uzbrojenie

9.2 Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych

Autor określił wagi cech rynkowych na podstawie:

– badań, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców poprzez przeprowadzoną ankietę;

– potwierdzenia ankiety poprzez opinię osób związanych z rynkiem nieruchomości (pośrednicy, rzeczoznawcy).

WYNIKI ANKIETY

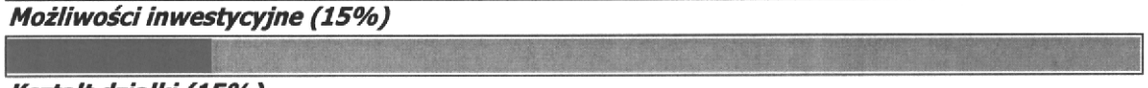
Atrybuty, które w sposób istotny mają wpływ na cenę jaką zapłaci potencjalny nabywca

wrzesień 2020

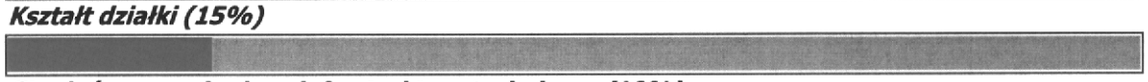
Lokalizacja (40%)

Otoczenie (20%)

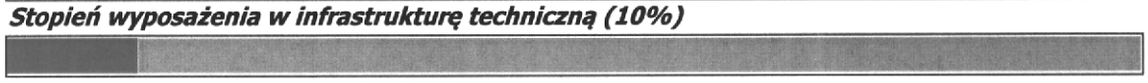
Możliwości inwestycyjne (15%)



Kształt działki (15%)



Stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną (10%)



Wagi te określa się stosując wzór:

$$P_j = \frac{n_i}{\sum n_i} \cdot (100\% - \sum P_i)$$

gdzie:

$P_{ój}$ – waga j-otej cechy określona na podstawie badań obserwacji preferencji potencjalnych nabywców lokali

n_i – liczba odpowiedzi na „tak" w ankietowanej próbce potencjalnych nabywców

$\sum n_i$ – liczba ankietowanych potencjalnych nabywców

$\sum P_i$ – suma wag cech określonych na podstawie analizy bazy danych ze wzoru powyżej

9.3 Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych

Na podstawie wag cech rynkowych oraz zakresu cenowego ΔC, dokonano ustalenia zakresu kwotowego przedstawionego w tabeli nr 4.

Obliczenie współczynnika ΔC:

$$\Delta C = C_{uma} - C_{min} = 184{,}96 - 121{,}11 = \mathbf{63{,}85}$$

Gdzie:

ΔC – zakres przedziału cenowego,

C_{max} – cena maksymalna,

C_{min} – cena minimalna,

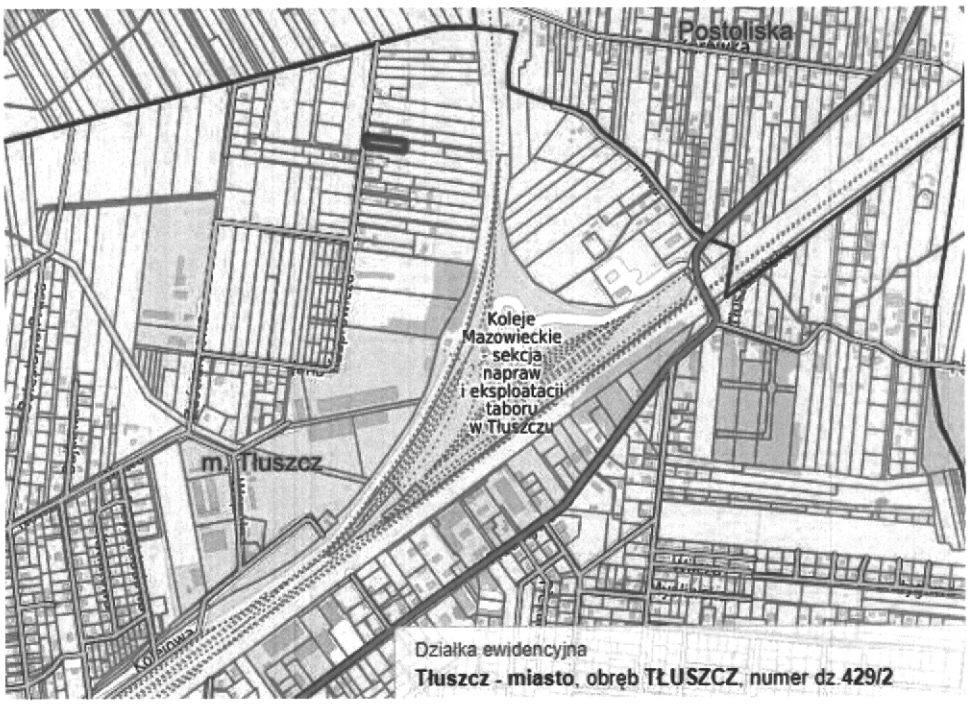
Tabela nr 3 - Zestawienie wag cech rynkowych określone na potrzeby niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych

Lp.	Cecha	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m²]
1	Lokalizacja	40	**25,54**
2	Otoczenie	20	**12,77**
3	Możliwości inwestycyjne	15	**9,58**
4	Kształt działki	15	**9,58**
5	Stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną	10	**6,38**
Σ		**100**	**63,85**

9.4 Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich charakterystyką

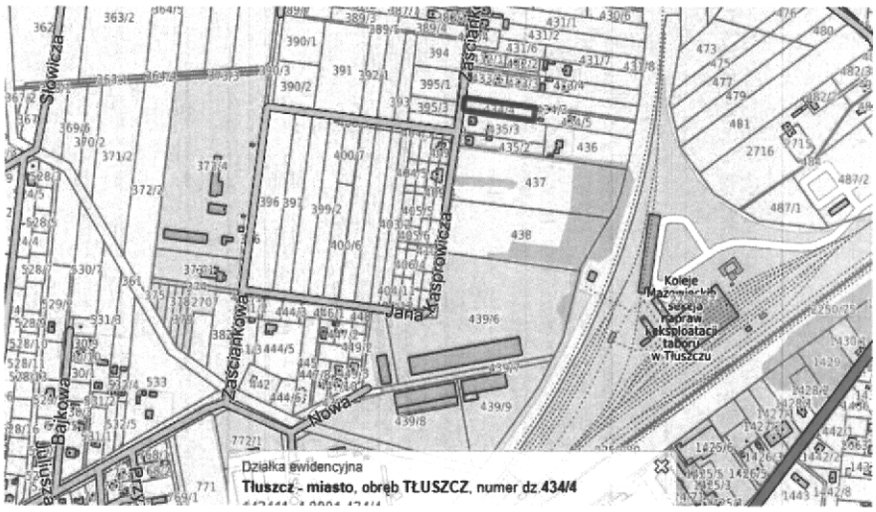
Do dalszej wyceny wytypowano trzy nieruchomości porównawcze (A, B, C) działki gruntu, wszystkie nieruchomości zlokalizowane są w tej samej miejscowości, mające zbliżoną powierzchnię i podobny dojazd.

Nieruchomość A



Adres	Data transakcji	Działka/Pow. użytkowa	Cena
Tłuszcz ul. Zaściankowa	2022.07.06	Dz.nr 429/2 1490m^2	200 000 zł 134.23 zł za m^2
Cecha rynkowa	Opis cechy		Ocena
Lokalizacja	Położona w północnej części miasta, w przy drodze asfaltowej, bliskość usług, mało dogodny dojazd do głównych arterii prowadzących do drogi wojewódzkiej.		korzystna (-)
Otoczenie	Tereny zagospodarowane z zabudową jednorodzinną i wielorodzinna spokojna okolica o niskim natężeniu hałasu		bardzo korzystne
Możliwości inwestycyjne	Położona na obszarze zabudowy mieszkaniowej-jednorodzinnej (L12 MN), brak przeszkód terenowych		bardzo dobre
Kształt działki	Działka w kształcie prostokąta		korzystny
Stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną	W zasięgu działki wszystkie media		pełny

Nieruchomość B



Adres	Data transakcji	Działka/Pow. użytkowa	Cena
Tłuszcz ul. Zaściankowa	2022-11-09	Dz.nr 434/4 1 734 m^2	210 000 zł 121.11 zł za m^2
Cecha rynkowa	Opis cechy		Ocena
Lokalizacja	Położona w północnej części miasta, w przy drodze asfaltowej, bliskość usług, mało dogodny dojazd do głównych arterii prowadzących do drogi wojewódzkiej.		korzystna (-)
Otoczenie	Tereny zagospodarowane z zabudową jednorodzinną i wielorodzinna spokojna okolica o niskim natężeniu hałasu		bardzo korzystne
Możliwości inwestycyjne	Położona na terenach: zabudowy mieszkaniowej-jednorodzinnej (G19MN), poszerzenia drogi publicznej klasy lokalnej (9 KD-L), ciągu pieszo-jezdnego (293 KD-PJ)		dobre
Kształt działki	Działka w kształcie prostokąta		korzystny
Stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną	W zasięgu działki wszystkie media		pełny

Nieruchomość C

Adres	Data transakcji	Działka/Pow. użytkowa	Cena
Tłuszcz ul. Targowa	2023-01-18	Dz.nr 1166, 1167 1 622 m^2	300 000 zł 184.96 zł za m^2
Cecha rynkowa	**Opis cechy**		**Ocena**
Lokalizacja	Położona w pobliżu centrum miasta, w przy drodze asfaltowej, dogodny dojazd do głównych arterii		bardzo korzystna
Otoczenie	Tereny zagospodarowane z zabudową jednorodzinną i wielorodzinna spokojna okolica o średnim natężeniu hałasu		bardzo korzystne (-)
Możliwości inwestycyjne	Położona na terenie zabudowy mieszkaniowej-jednorodzinnej i/lub usług (L2 MN/U), brak przeszkód terenowych		bardzo dobre
Kształt działki	Działki w kształcie kwadratu		średnio korzystny
Stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną	W zasięgu działki wszystkie media		pełny

9.5 Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

Lokalizacja wycenianej nieruchomości - położenie w północnej części miasta, dobrze skomunikowana, średnia bliskość placówek handlowych, usługowych, dostęp do głównej arterii - **korzystna**.

Otoczenie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, częściowo-zagospodarowane, okolica o niskim natężeniu hałasu- **bardzo korzystne**

Możliwości inwestycyjne tereny o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami jako funkcją dopuszczalną, w północnej części pod drogi i ulice publiczne dojazdowe oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wymaga przygotowania pod względem usunięcia samosiewu drzew oraz drenażu – **dobre (-)**

Kształt działki wydłużony prostokąt **korzystny.**

Stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną w bezpośredniej bliskości i zasięgu wszystkie media **– pełny.**

9.6 Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań, obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek, obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Tabela nr 4 - Zestawienie i określenie cech rynkowych przedmiotu wyceny, nieruchomości porównawczych, wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej nieruchomości

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy poprawek [zł/m²]	Skok poprawki [zł/m²]	**Nieruchomość wyceniana**	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Lokalizacja	40	25,54	12,77	korzystna	korzystna (-) **+3,19**	korzystna (-) **+3,19**	bardzo korzystna **-12,77**
2	Otoczenie	20	12,77	12,77	bardzo korzystne	bardzo korzystne	bardzo korzystne	bardzo korzystne (-) **+4,25**
3	Możliwości inwestycyjne	15	9,58	4,79	dobre (-)	bardzo dobre **-6,38**	Dobre **-2,39**	bardzo dobre **-6,38**
4	Kształt działki	15	9,58	9,58	korzystny	korzystny	korzystny	średnio korzystny **+9,58**
5	Stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną	10	6,38	6,38	pełny	pełny	pełny	pełny
Suma poprawek [zł/m²]						**-3,19**	**+0,8**	**-5,32**
Cena transakcyjna [zł/m p.u.²]						134.23	121.11	184.96
Cena transakcyjna skorygowana o sumę poprawek [zł/m p.u.²]						131,04	121,91	179,64
Średnia wartość rynkowa m² powierzchni gruntu [zł]						**144,196**		

9.7 Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Wartość rynkową lokalu określono według następującego wzoru:

$$W_R = P * Cśr$$

gdzie:

P -powierzchnia gruntu (m²)

$Cś_R$ - średnia wartość rynkowa

$$W_R = 5754 * 144,196 = 829\,703,78 \text{ zł}$$

Wartości rynkowa prawa własności prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w miejscowości w miejscowości Tłuszcz, działka ewidencyjna nr 510, gmina Tłuszcz, powiat Wołomin, województwo mazowieckie, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy wynosi:

830 000,00 zł

(słownie: osiemset trzydzieści tysięcy złotych)

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY RADOSŁAW KLASA 55-040 ŻGORZELEC UL. SZAFIROWA 4 TEL. 694 253 228 (6317) UPRAWNIENIA NR

UZASADNIENIE WYNIKU

Wycenę przeprowadzono zgodnie z zasadami stosowanymi przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowych niezabudowanych, w oparciu o przepisy prawa i uznaną praktykę przyjmując, że uzyskana wartość rynkowa 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 rynkową nieruchomości określono jako przedmiot prawa własności, stosując podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Ceny transakcyjne na badanym rynku kształtowały się w przedziale od 121,11 do 184,96 zł za 1m^2 powierzchni gruntu. Poprzez dokonanie wyceny otrzymano wynik 144,196 zł/m^2 powierzchni, co stanowi wartość zbliżoną do średniej ceny z przedziału wynikającą z korzystnej lokalizacji, otoczenia oraz kształtu działki.

KLAUZULE I OGRANICZENIA

1) Operat wykonano zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
2) Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla jakiego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie w/w. okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
3) Wykorzystanie wyceny dla innych celów niż określony w opracowaniu lub przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy odpowiedzialności autora.
4) Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
5) Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie oględzin.
6) Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
7) Przedstawione wartości nie obejmują podatku VAT.

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1) Protokół z oględzin nieruchomości
2) Dokumentacja fotograficzna.
3) Wypis z ewidencji gruntów.
4) Mapa ewidencyjna
5) Wydruk księgi wieczystej
6) Kopia Polisy Ubezpieczenia OC

ZAŁĄCZNIK NR 1

PROTOKÓŁ Z OGLĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

PROTOKÓŁ Z OGLĘDZIN NIERUCHOMOŚCI Z DNIA 08.04.2023

1. Lokalizacja

miejscowość... Tłuszcz .....
gmina Tłuszcz.....
powiat...wołomiński.....
nr działki...**510,** obręb 0001 .....
nr KW.....-.....

2. Forma władania (własność, użytkowanie wieczyste itp.)

.....własność .....

3. Dane ogólne

Dojazd do nieruchomości dogodny od strony ulicy Nowej drogą asfaltową oraz drogą gruntową, do której działka posiada dostęp krótszym bokiem. Działka o kształcie wydłużonego prostokąta. Wystawa płaska. Nieruchomość gruntowa posiada łączną powierzchnię 5754 m^2. Teren jest niezagospodarowany, porośnięty samosiewem – drzew i krzewów, dodatkowo teren zadarniony i od strony zachodniej lekko podmokły. Nieruchomość nie posiada ogrodzenia..

4. Infrastruktura techniczna

Droga .....TAK.....szer. ..... chodnik.....NIE.....
Prąd .....TAK.....
Wodociąg.....TAK.....
Kanalizacja...TAK.....
Telefon.....-.....
Ogrodzenie...NIE.....
Inne.....-.....

5. Otoczenie

Wyceniana nieruchomość położona jest w północnej części miejscowości, oddalona w odległości ok. 0,8 km od centrum Tłuszcz. W bezpośrednim sąsiedztwie działki od strony:

- północnej – grunty niezabudowane, zadrzewione i orne, dalej ok. 3 km Wólka Kozłowska.
-wschodniej- przeważają zabudowania jednorodzinne. Dalej ulica Julianny, Prusa, Bajkowa, tory kolejowe.
- południowej – prowadzi do ulicy Nowej, zabudowa jednorodzinna, stacja kolejowa, węzeł kolejowy Tłuszcz, centrum miasta.
- zachodniej – bezpośrednio działka niezabudowana oraz droga wojewódzka nr 634, zabudowania przy drodze, dalej kościół, w dalszej odległości zabudowania miejscowości Jasienica. Działka z tej strony najlepiej eksponowana.

6. Warunki topograficzne i geotechniczne

Ukształtowanie terenu płaskie.

Warunki wodno-gruntowe...teren w części podmokły

Inne

Wykonano dokumentacje fotograficzną oraz dokonano niezbędnych pomiarów.

8. Uwagi do protokołu

Brak.....

.....

.....

Podpis sporządzającego

.....

Radosław KLASA

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
RADOSŁAW KLASA
UPRAWNIENIA NR 5689

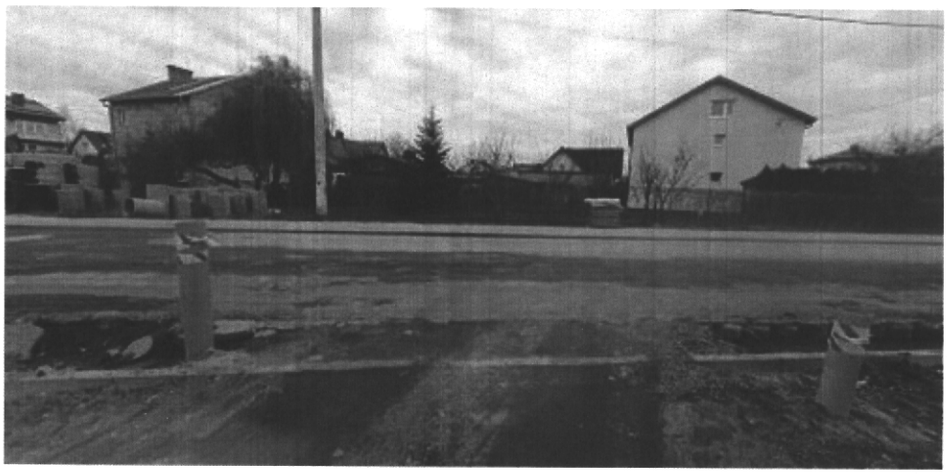
Podpis osób uczestniczących w oględzinach

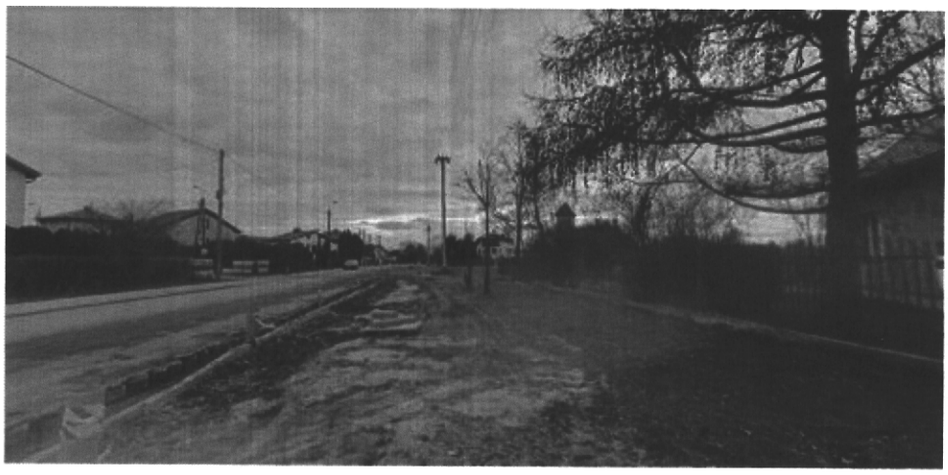
.....

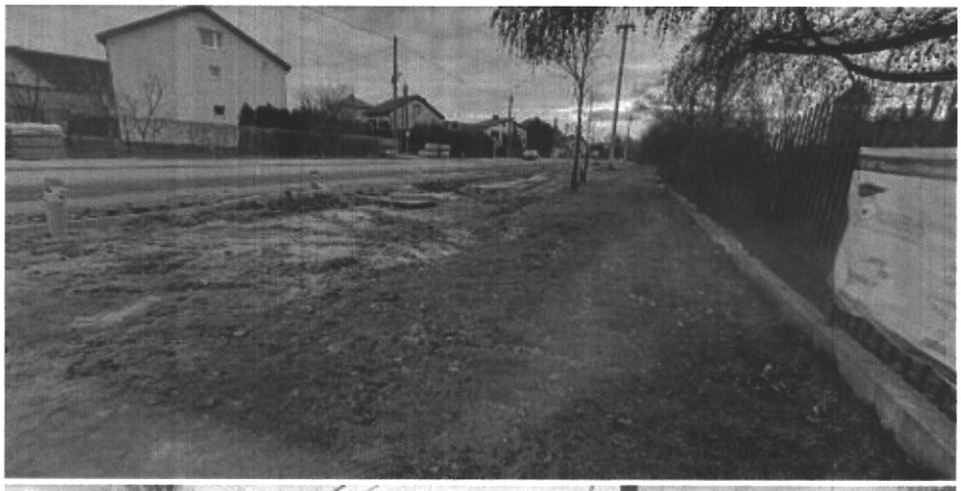
.....

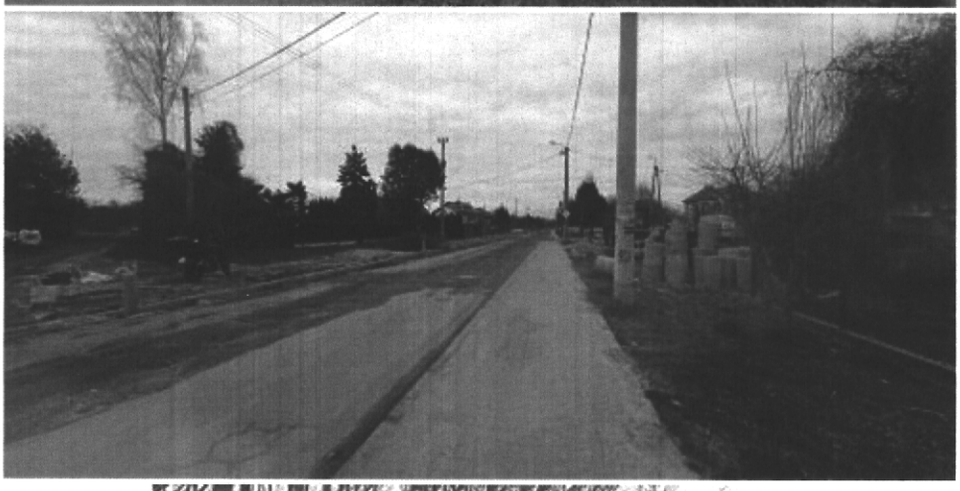
ZAŁĄCZNIK NR 2

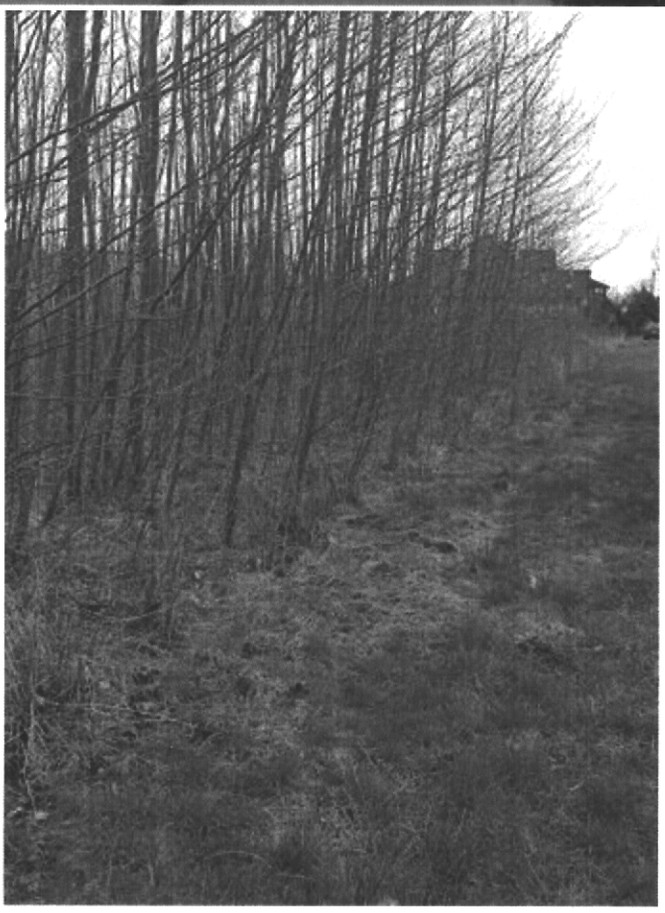
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA











Widok na działkę i najbliższe otoczenie

ZAŁĄCZNIK NR 3

WYPIS Z EWIDENCJI GRUNTÓW

Starosta Wołomiński
ul. Prądzyńskiego 3
05-200 Wołomin
WGG.6621.1.2370.2023

Wołomin, dnia 12.04.2023r.

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

Jednostka rejestrowa gruntów **G2597**
Obręb ewidencyjny: **TŁUSZCZ (143411_4.0001)**
Jednostka ewidencyjna: **TŁUSZCZ - MIASTO**
Powiat: **wołomiński**
Województwo: **mazowieckie**
Grupa rejestrowa: **7**

Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1/1	**MATAK MILENA MARIA** Adres: JULIANNY 5, 05-240 TŁUSZCZ Płeć: żeńska , PESEL: 95032506060 Rodzice: SŁAWOMIR , KATARZYNA		

Działka ewidencyjna

	Działka o identyfikatorze: **143411_4.0001.510**		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: **510**	Jednostka rejestrowa: **G2597**	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
1.	Księga wieczysta: **WA1W/00094305/5**		grunt orny łąka trwała pastwisko trwałe	RV ŁV PsV	0.2857 0.0376 0.2521
	Adres:				
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -				
	Dokumenty potwierdzające własność: AN 1050/2016		Powierzchnia działki Powierzchnia klasoużytków		**0.5754** **0.5754**

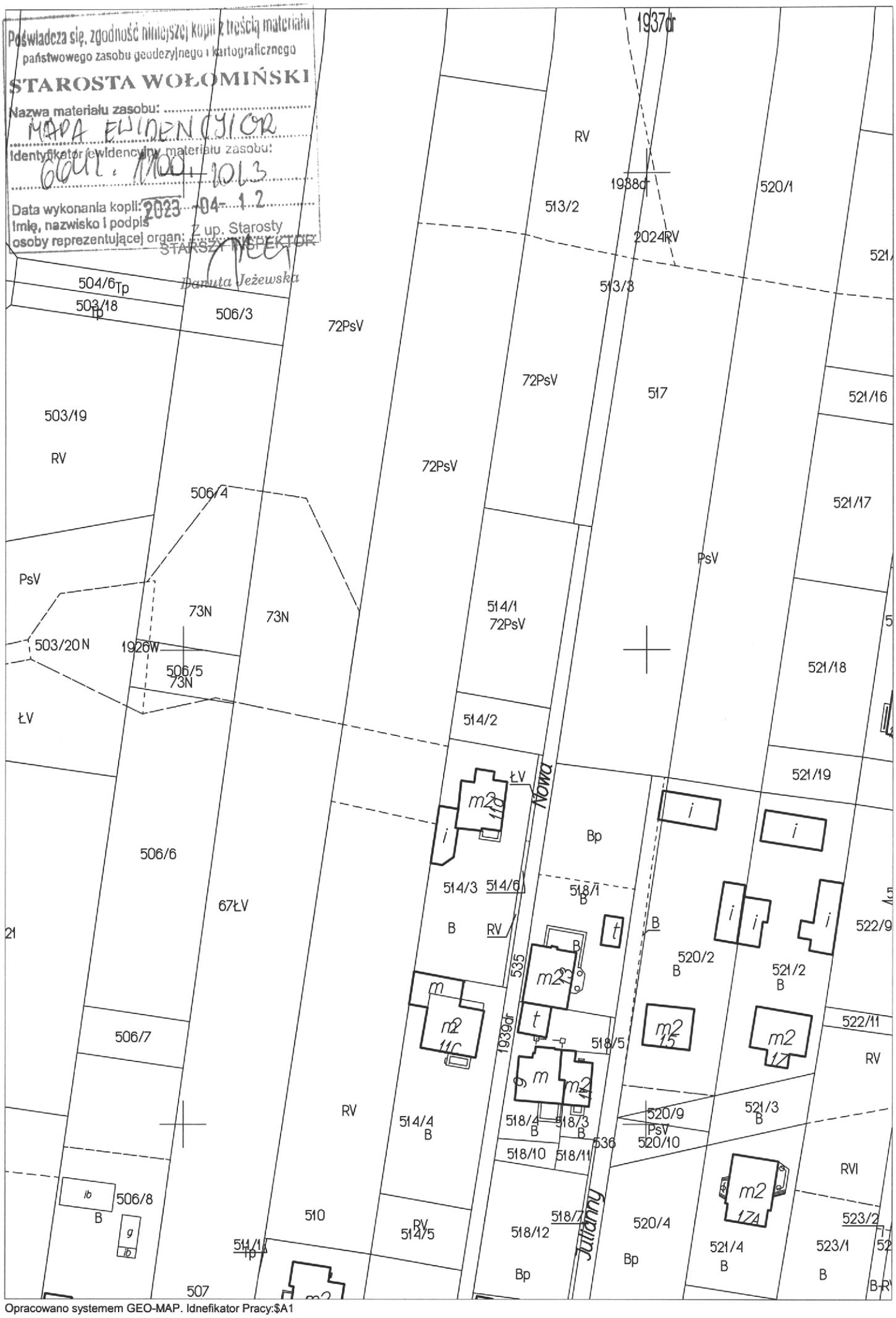
Z up. Starosty Wołomińskiego
REFERENT
Łucja Kurek

(podpis osoby reprezentującej organ)
Data złożenia podpisu: 12.04.2023r.

ZAŁĄCZNIK NR 4

MAPA EWIDENCYJNA

Starostwo Powiatowe w Wołominie Jednostka ewid.: Tłuszcz (143411_?) Skala 1:1000 Układ wsp: 2000 strefa 7/21°, PL-EVRF2007-NH
IZP. $A5 IEMZ: $A2 Rodzaj pracy: $A4 Wykonawca: $A3



Poświadcza się, zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA WOŁOMIŃSKI
Nazwa materiału zasobu: MAPA EWIDENCYJNA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: 6641.11100.1013
Data wykonania kopii: 2023-04-12
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: Z up. Starosty STARSZY INSPEKTOR Danuta Jeżewska

Opracowano systemem GEO-MAP. Idnefikator Pracy:$A1

ZAŁĄCZNIK NR 5

WYDRUK KSIĘGI WIECZYSTEJ

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**510**	1
Identyfikator działki	143411_4.0001.510	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0001, TŁUSZCZ	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, TŁUSZCZ, TŁUSZCZ	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,5754 HA**	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**WYPIS I WYRYS**, 2007-10-04, STAROSTA POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO, WOŁOMIN; 6-7 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1W/00017585/07/001, 2007-10-11 15:05:18, 2008-05-14-09.50.52.686024, NIE, 1-4 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

KSIĘGA WIECZYSTA NR WA1W/00094505/5

prowadzona przez SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /1**	---	4
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**MILENA MARIA MATAK**, SŁAWOMIR, KATARZYNA, 95032506060				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	**UMOWA DAROWIZNY**, 1050/2016, 2016-03-03, ANETA WILKOWSKA PŁÓCIENNIK, RADZYMIN; 36-42, WA1W/00064453/8 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./WA1W/00004364/16/001, 2016-03-08 13:30:00, 2016-03-11-11.30.07.000914, NIE, 36-42, WA1W/00064453/8 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**2**	8
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, W SPRAWIE KM 2072/22, NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA MILENY MATAK, NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO BANKU RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ W WOŁOMINIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO WARSZAWA-PRAGA Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2018 ROKU, SYGNATURA AKT I NC 123/18 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 5 LIPCA 2022 ROKU	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	**WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI**, KM 2072/22, 2022-11-24, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE ARTUR KRÓLASIK; 56 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1W/00036396/22/001, 2022-11-24 13:23:00, 2023-01-13-09.31.52.074535, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

Wydział prowadzący: SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**1**		3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA**		
Suma (słownie), waluta		**1100000,00** (JEDEN MILION STO TYSIĘCY) **ZŁ**		
Odsetki *(rodzaj, wysokość)*		UMOWNE ZMIENNE, 10,9 %		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	KREDYT UDZIELONY UMOWĄ NR 18/2009/OTŁ/533641 Z DNIA 30 MARCA 2009 ROKU WRAZ Z ODSETKAMI, PROWIZJAMI I INNYMI KOSZTAMI BANKU	
Termin zapłaty		2034-03-31		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W WOŁOMINIE ODDZIAŁ OPERACYJNY W TŁUSZCZU**, WOŁOMIN, 00050956000000		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	**OŚWIADCZENIE BANKU**, 2009-03-30, SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W WOŁOMINIE; 22 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1W/00006454/09/001, 2009-05-07 12:25:29, 2009-09-23-12.24.35.665612, NIE, 19-20 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Poprzednia

ZAŁĄCZNIK NR 6

KOPIA POLISY UBEZPIECZENIA OC

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Radosław Klasa

59-900 Zgorzelec, Szafirowa 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012818

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: 25/06/2022 - 24/06/2023
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 186.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 98 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48