

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej
nieruchomości gruntowej zabudowanej
położonej w miejscowości Gołębiów
gmina Lipsko, powiat lipski
województwo mazowieckie
oznaczonej w ewidencji gruntów jako
działka nr 192/4 o powierzchni 400 m²
działka nr 193/4 o powierzchni 600 m²

KW RA1L/00020662/3



operat wykonała:
mgr Justyna Cedro

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej 140903_5 Lipsko – obszar wiejski, w obrębie 0007 Gołębiów, jako **działka nr 192/4** o powierzchni 400 m² oraz **działka nr 193/4** o powierzchni 600 m², dla których Sąd Rejonowy w Lipsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą RA1L/00020662/3.

Nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, gminie Lipsko, miejscowości Gołębiów.

Działka nr 192/4 oraz **działka nr 193/4** leżą w swoim bezpośrednim sąsiedztwie i tworzą jedną, wspólnie zagospodarowaną nieruchomość o kształcie czworokąta. Jest zabudowana jednokondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym o powierzchni zabudowy 112 m² oraz budynkiem gospodarczym, parterowym o powierzchni zabudowy 17 m². Teren nieruchomości jest ogrodzony ogrodzeniem z pręseł drewnianych na słupkach i cokołach z kamienia z brama i furtką drewnianą, jest uporządkowany, porośnięty trawą i pojedynczymi drzewami. Ponadto znajduje się na niej studnia z kręgów betonowych. Leży na terenach z dostępem do sieci energetycznej, wodociągowej, teletechnicznej. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa, działki niezabudowane zadrzewione.

Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej jako przedmiotu prawa własności, w celu ustalenia ceny wyjściowej do negocjacji przy jej zakupie.

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej **jako przedmiotu prawa własności** położonej w Gołębiowie, określoną według stanu nieruchomości na dzień 24.09.2023 r. i cen na dzień 18.10.2023 r. szacuje się na kwotę w zaokrągleniu:

170 080 PLN

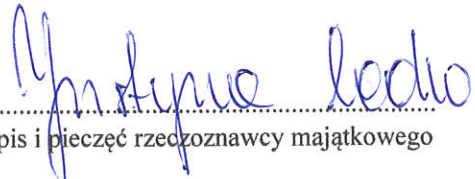
słownie: sto siedemdziesiąt tysięcy osiemdziesiąt złotych

Data sporządzenia operatu

18 października 2023 roku

Data określenia wartości

18 października 2023 roku



 podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

SPIS TREŚCI OPERATU

- 1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny**
 - 1.1 Przedmiot wyceny
 - 1.2 Zakres wyceny
- 2. Określenie celu wyceny**
- 3. Określenie podstaw operatu szacunkowego**
 - 3.1. Podstawa formalna
 - 3.2. Podstawa materialno – prawna
 - 3.3. Źródła danych merytorycznych
- 4. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego**
- 5. Opis i określenie stanu nieruchomości**
 - 5.1. Stan prawny nieruchomości
 - 5.2. Lokalizacja i czynniki środowiskowe
 - 5.3. Stan zagospodarowania nieruchomości
- 6. Określenie przeznaczenia w planie miejscowym**
- 7. Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny**
 - 7.1. Rodzaj określanej wartości
 - 7.2. Zastosowane podejścia, metody i techniki
- 8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości**
- 9. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności**
- 10. Wynik końcowy wyceny**
- 11. Klauzule i zastrzeżenia**
- 12. Załączniki**
 - 12.1. Protokół z badania księgi wieczystej
 - 12.2. Informacje o działkach
 - 12.3. Mapa lokalizacyjna
 - 12.3. Dokumentacja fotograficzna
 - 12.4. Kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej 140903_5 Lipsko – obszar wiejski, w obrębie 0007 Gołębiów, jako **działka nr 192/4** o powierzchni 400 m² oraz **działka nr 193/4** o powierzchni 600 m², dla których Sąd Rejonowy w Lipsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą RA IL/00020662/3.

Nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, gminie Lipsko, miejscowości Gołębiów.

1.2 Zakres wyceny

Wycena obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, jako przedmiotu prawa własności, według stanu nieruchomości na dzień oględzin i cen na dzień wyceny.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wymienionej w punkcie 1 operatu, w celu ustalenia ceny wyjściowej do negocjacji przy jej zakupie.

3. PODSTAWY OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Wycena nieruchomości została opracowana na podstawie umowy zlecenie zawartą pomiędzy Miastem i Gminą Lipsko, a autorem operatu szacunkowego.

3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku poz. nr 1832).

3.3. Źródła danych merytorycznych

Przepisy uzupełniające.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1610).
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych: Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe, Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne i Noty Interpretacyjne.
- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – Warszawa 2004 wydanie VIII poszerzone.

Źródła informacji.

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko,
- Rejestr ewidencji gruntów prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Lipsku,
- Mapa z projektem podziału i wykazem zmian gruntowych
- Księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy w Lipsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- wywiad terenowy – oględziny przeprowadzone w dniu 24.09.2023 roku,
- informacje własne o transakcjach uzyskane z rynku drogą samodzielnego gromadzenia danych.

Materiały pomocnicze.

„System, zasady i procedury wyceny nieruchomości” R. Cymerman, A. Hopfer, Biblioteczka Rzeczoznawcy Majątkowego, Warszawa 2008.

„Szacowanie nieruchomości” J. Dydenko, Dom Wydawniczy ABC, 2006.

„Nieruchomość w gospodarce rynkowej” – E. Kucharska-Stasiak, PWN, Warszawa 2006.

„Metodyka określenia wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, Educaterra, Olsztyn 2005.

„Rzeczoznawca Majątkowy” – kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia wyceny	18.10.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	18.10.2023 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	24.09.2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	24.09.2023 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI PODLEGAJĄCEGO UWZGLĘDNIENIU W DOKONANEJ WYCENIE

5.1 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania ewidencji gruntów oraz księgi wieczystej.

5.1.1 Stan prawny według ewidencji gruntów.

Województwo – mazowieckie

Powiat – lipski

Jednostka ewidencyjna – 140903_5 Lipsko – obszar wiejski

Obręb – 0007 Gołębiów

GRUNT

Arkusze mapy	Nr działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użytków	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej/inny dokument
					Użytków w ha	działki w ha	
	192/4		inne tereny zabudowane	Bi	0,0400	0,0400	RA1L/00020662/3
	193/4		inne tereny zabudowane	Bi	0,0600	0,0600	RA1L/00020662/3

BUDYNEK

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n/p	Pow. zabud.
192/4;1	GOŁĘBIÓW 27	Pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	17
Id budynku: 140903_2.0007.192/4.1_BUD				
Materiał ścian: Mur				
Rok budowy: 1984				
193/4;1	GOŁĘBIÓW 27	Pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	112
Id budynku: 140903_2.0007.193/4.1_BUD				
Materiał ścian: Mur				
Rok budowy: 1984				

5.1.2 Stan prawny według księgi wieczystej

Stan według księgi wieczystej Nr RA1L/00020662/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lipsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo mazowieckie, powiat lipski, gmina Lipsko, miejscowość Gołębiów, działka nr 193/4, 192/4, sposób korzystania: inne tereny zabudowane, przyłączenie: /00013094/. Nieruchomość o łącznej powierzchni 0,1000 ha.

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisu.

Dział II – WŁASNOŚĆ

Zofia Ewa Gunia, córka Stanisława, Urszuli oraz Stanisław Gunia, syn Jana, Józefy – udział 1/1, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Dział III – CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisu.

Dział IV – HIPOTEKI

1. Hipoteka umowna na kwotę 135 000,00 zł (słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy złotych 00/100)

Wierzytelność: pożyczka, odsetki i inne koszty

Stosunek prawny: Umowa pożyczki nr L/99/2012 z dnia 2 kwietnia 2012 r.

Wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Lipsku

5.2. Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Miasto i Gmina Lipsko położone jest w południowo – wschodnim krańcu województwa mazowieckiego (wcześniej radomskiego do zmian w podziale administracyjnym kraju od 01.01.1999r.), w dolinie rzeczki Krępianki. Powierzchnia Miasta i Gminy Lipsko wynosi 135,2 km² w tym: miasto 15,7 km², gmina 119,5 km² i graniczy z gminami: Sienno, Ciepiałów, Chotcza, Solec n/Wisłą i Tarłów (województwo Świętokrzyskie).

W większości teren jest wyżynny przylegający do niziny Krępianki. Lasy zajmują powierzchnie 1586 ha pozostałe to użytki rolne wykorzystywane głównie pod uprawę owoców, warzyw i zbóż. Miasto Lipsko charakteryzuje się zwartą zabudową na północ od rzeki Krępianki, zwłaszcza w obrębie rynku, na osiedlach mieszkaniowych Zwoleńska, I-go Maja i osiedla domków jednorodzinnych. Na terenie gminy zwarta zabudowa wiejska występuje wzdłuż sieci dróg a mianowicie:

- w kierunku południowym – Śląsko, Poręba, Daniszów, Walentynów, Maruszów, Długowola I, Długowola II i Józefów,
- w kierunku zachodnim – Lipa Miklas, Nowa Wieś, Krępa Kościelna i Zofiówka,
- w kierunku północnym Wola Solecka I, Wola Solecka II, Katarzynów, Gołębiów, i Szymanów.

Najmniej zaludnionym obszarem jest północno – zachodnia część gminy.

Obszar Miasta i Gminy Lipsko zamieszkuje 12008 mieszkańców, z czego liczbę 6132 osób stanowią mieszkańcy miasta, zaś pozostałe 5876 to osoby z terenów wiejskich, wchodzących w skład gminy. Średnia gęstości zaludnienia wynosi 89 osób na km², przy czym w mieście Lipsku 391 os./km², a na obszarach wiejskich gminy 49 os./km². Obszar gminy Lipsko charakteryzuje się względną stabilnością liczby ludności. Spadek liczby ludności na obszarach wiejskich kompensuje się ze wzrostem liczby ludności w mieście Lipsko. Chociaż ostatnio ma tendencję malejącą.

Układ komunikacyjny w mieście i gminie Lipsko tworzą :

- droga krajowa nr 79 relacji Warszawa – Kozienice – Lipsko – Sandomierz – Tarnobrzeg – (ok. 19 km na terenie gminy),
- droga wojewódzka nr 747 relacji Iłża – Lipsko – Solec n. Wisłą – Opole Lubelskie – Bełżce (dł. Ok. 9 km w granicach gminy).

Obie te drogi tworzą równoleżnikowo – południkowy układ krzyżowy przecinający się w mieście Lipsku pełniący funkcję tranzytowe, ogólne, miejskie, lokalne oraz dojazdowe. Poza tym układ komunikacji w mieście i gminie Lipsko tworzą :

- droga wojewódzka nr 874 Gołębiów – Wola Solecka – Boiska,
- drogi powiatowe o łącznej długości 87 km
- drogi gminne lokalne o łącznej dł. 136 km

Układ komunikacyjny gminy zapewnia prawidłowe połączenie z sąsiednimi powiatami i gminami, a także z miastem stołecznym Warszawą.

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Gołębiów, w odległości 3 km od miasta Lipsko. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa, działki niezabudowane zadrzewione.

5.3. Stan zagospodarowania

Działka nr 192/4 oraz działka nr 193/4 leżą w swoim bezpośrednim sąsiedztwie i tworzą jedną, wspólnie zagospodarowaną nieruchomość o kształcie czworokąta. Jest zabudowana jednokondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym o powierzchni zabudowy 112 m² oraz budynkiem gospodarczym, parterowym o powierzchni zabudowy 17 m². Teren nieruchomości jest ogrodzony ogrodzeniem z przesł drewnianych na słupkach i cokołach z kamienia z brama i furtką drewnianą, jest uporządkowany, porośnięty trawą i pojedynczymi

drzewami. Ponadto znajduje się na niej studnia z kręgów betonowych. Leży na terenach z dostępem do sieci energetycznej, wodociągowej, teletechnicznej.

Budynek handlowo-usługowy

Dane ogólne :

- powierzchnia zabudowy: 112 m²
- powierzchnia użytkowa: 84,60 m²

Budynek konstrukcji murowanej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Budynek został wybudowany w 1984 r. W budynku znajduje się pomieszczenie sprzedażowe, pomieszczenia magazynowe, pomieszczenie specjalne, WC, korytarz.

Opis konstrukcyjny:

- ławy fundamentowe – ławy fundamentowe z betonu żwirowego B-100,
- ściany fundamentowe z bloczków betonowych 38x25x12 cm,
- ściany zewnętrzne z cegły wapienno piaskowej od strony zewnętrznej gr. 12 cm, od strony wewnętrznej ściana konstrukcyjna z betonu komórkowego gr. 24 cm wewnątrz szczelina izolacyjna gr. 4 cm, łączna gr. Ściany 40 cm; filarki międzyokienne z cegły wapienno piaskowej o przekroju 25x38 cm na zaprawie cementowo-wapiennej Re 50,
- ściana wewnętrzna konstrukcyjna z betonu komórkowego gr 24 cm,
- strop nad przyziemem z płyt stropowych kanałowych o przekroju kołowym 600x120x24 przenoszące obciążenie użytkowe 375 kG/m²
- schody zewnętrzne betonowe,
- dach konstrukcji drewnianej o ustroju krokwiowym ze stolcem, pokryty eternitem WF-6,
- izolacja pozioma na ławach i posadzek z papy asfaltowej, dwuwarstwowej na lepiku.
- rynny i rury spustowe – stalowe,
- tynki zewnętrzne,
- wyprawy wewnętrzne – tynkiem cementowo-wapiennym, gładź szpachlowa, malowane farbami emulsyjnymi i olejnymi, w pomieszczeniu sanitarnym glazura przeciętnej jakości,
- posadzki – betonowe wylewane, podłogi: terakota przeciętnej jakości,
- stolarka okienna i drzwiowa – okna - PCV, drzwi wewnętrzne płycinowe, drzwi zewnętrzne PCV i drewniane,
- instalacje wewnętrzne:
 - ⇒ wodociągowa,
 - ⇒ kanalizacyjna,
 - ⇒ elektryczna, oświetleniowa,
 - ⇒ centralnego ogrzewania,
 - ⇒ odgromowa,

Stan techniczny budynku

Stan techniczny obiektu określono na podstawie jego wieku oraz w oparciu o kryteria oceny i klasyfikacji technicznej elementów scalonych budynku, które przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1.	b. dobry	0 – 10	Element budynku, wykończenia jest dobrze utrzymywany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.
2.	dobry	11 – 25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
3.	średni	26 – 50	Element budynku utrzymany zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji itp.
4.	zadawalający	51 - 60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5.	zły	61 – 70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
6.	awaryjny	powyżej 70	Budynek nadaje się do likwidacji.

Źródło: W. Baranowski „Zużycie obiektów budowlanych oraz podstawowe nazewnictwo budowlane” WACETOB, wydanie V poprawione i uzupełnione, Warszawa 2000 rok.

W trakcie wizji lokalnej kierując się kryteriami zalecanymi w opracowaniu Warszawskiego Centrum Postępu Techniczno – Organizacyjnego Budownictwa „WACETOB” „Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych” stwierdzono, że budynek jest w średnim stanie technicznym i funkcjonalnym.

6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM

Wyceniana nieruchomość nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren całego Miasta i Gminy Lipsko objęty jest opracowaniem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko” uchwalonym przez Radę Miasta i Gminy Uchwałą nr XLVII/262/2022 z dnia 24.01.2022r., którego ustalenia przewidują na terenie przedmiotowej nieruchomości „tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności”.

7. PRZEDSTAWIENIE ZASTOSOWANEGO SPOSOBU WYCENY (RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA)

7.1. Rodzaj określanej wartości

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce 150.1. stanowi:

„W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

1) określenia wartości rynkowej;

- 2) określenia wartości odtworzeniowej;
- 3) ustalenia wartości katastralnej;
- 4) (uchylony)
- 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”. Artykuł 150.2 precyzuje warunki określenia wartości rynkowej: „Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”, natomiast artykuł 151.1 definiuje wartość rynkową: „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Mając powyższe ustalenia na uwadze, w niniejszej wycenie zostanie określona **wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu na dzień wyceny** zgodnie ze zleceniem otrzymanym od zamawiającego wycenę, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

7.2. Wybór podejścia, metody wyceny

Ustawa o gospodarce nieruchomościami art. 154 stanowi:

„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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.”

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Art. 64. Ust 2 stanowi: „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej uwzględnivszy powyższe przepisy oraz zakres dostępnych danych zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, par 4 stanowi: „przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.”. § 8. 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”. Zaś art. 153.1. Ustawy o ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi: *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”.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono rynek lokalny nieruchomości pod względem rodzajowym i obszarowym wyodrębniając w szczególności:

- Segment rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami komercyjnymi;
- Obszar rynku: powiaty: lipski, białobrzegi, zwoleński, kozienicki;
- Okres badania cen: od października 2021 do dnia wyceny.

Dokonując wyceny nieruchomości przeanalizowano akty notarialne kupna – sprzedaży nieruchomości komercyjnych w powiecie lipskim. Przeanalizowano okres dwóch lat. Analiza aktów notarialnych kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami komercyjnymi wykazała tylko jedną transakcję dotyczącą tego typu obiektu, przy czym był to obiekt przeznaczony do rozbiórki. W związku z brakiem danych rynkowych rozszerzono obszar analizy o inne powiaty byłego województwa mazowieckiego. Na tak szerokim terenie również odnotowano nieliczne transakcje. Wyselekcjonowano kilka nieruchomości podobnych do wycenianej pod względem cech rynkowych. Ceny za te nieruchomości kształtowały się od 1426,17 zł/m² do 2421,17 zł/m² powierzchni użytkowej budynków. Najważniejszym czynnikiem cenotwórczym jest lokalizacja. W wycenie uwzględniono stopień urbanizacji miejscowości w której znajdują się nieruchomości porównawcze oraz odległość od miast powiatowych. Duży wpływ na wartość ma również stan techniczny i funkcjonalny budynków, ich powierzchnia, powierzchnia działki i stan jej zagospodarowania. Ze względu na niewielką ilość danych rynkowych nie można obliczyć wpływu czasu na poziom cen metodami matematycznymi. Jednak pomimo ożywienia na rynku nieruchomości w ostatnich latach ceny nieruchomości komercyjnych zbliżonych do wycenianej pod względem funkcji, powierzchni i stanu technicznego utrzymywały się na zbliżonym poziomie. Jest to spowodowane faktem, że są to nieruchomości wymagające znacznego kapitału. W związku z tym popyt na nie jest ograniczony. W wycenie przyjmuje się, że ceny transakcyjne są aktualne na datę wyceny.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

9.1. Analiza transakcji rynkowych

Podejście porównawcze zastosowane w niniejszej wycenie polega na porównaniu nieruchomości wycenianej do nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu. Niezbędna jest więc analiza transakcji rynkowych jakie miały miejsce w badanym okresie. Na tej podstawie można wyodrębnić cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość. Cechy te należy następnie scharakteryzować ze względu na ich możliwe stany oraz oszacować ich wpływ na wartość.

Baza danych nieruchomości gruntowych zabudowanych, które były przedmiotem obrotu rynkowego

Tabela nr 1

powiat	gmina	data transakcji	miejsowość	cena transakcyjna (netto) [zł]	cena jednostkowa [zł/m ²]	powierzchnia działki [m ²]	powierzchnia użytkowa budynku [m ²]
białobrzeski	Stara Błotnica	2021-10-29	Błotnica Stara	215 000,00	2421,17	732	88,80
zwoleński	Policzna	2021-11-05	Bierdzież	280 000,00	1966,29	1 172	142,40
białobrzeski	Radzanów	2022-01-20	Młodynie Dolne	125 000,00	1736,11	900	72,00
białobrzeski	Promna	2022-01-24	Kolonia Promna	615 000,00	1507,35	2 216	408,00
kozienicki	Sieciechów	2022-02-28	Sieciechów	170 000,00	1426,17	2 167	119,20
				Średnia	1 811,42		

9.2. Określenie cech porównawczych i ich wag

Analiza rynku pozwoliła wyodrębnić następujące atrybuty nieruchomości mających wpływ na wartość:

- lokalizacja szczegółowa, położenie w stosunku do miejscowości powiatowej,
- stan techniczny i funkcjonalny budynku mieszkalnego,
- powierzchnia użytkowa budynku,
- powierzchnia działki,

Analiza danych wykazała:

- cena minimalna 1 m² powierzchni użytkowa budynku: 1426,17 zł/m²
- cena maksymalna 1 m² powierzchni użytkowa budynku: 2421,17 zł/m²
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2421,17 \text{ zł/m}^2 - 1426,17 \text{ zł/m}^2 = 995,00 \text{ zł/m}^2$

Wagi cech ustalono następująco:

Tabela nr 2

Lp	Cecha różnicująca	Waga cechy	Zakres kwotowy cech (zł/m ²)
1.	Lokalizacja szczegółowa	30%	298,50
2.	Stan techniczny i funkcjonalny budynku mieszkalnego	20%	199,00
3.	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	30%	298,50
4.	Powierzchnia działki	20%	199,00
	Razem	100%	995,00

9.3. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen :

Tabela nr 3

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Lokalizacja szczegółowa	Dobra	Nieruchomości położone w miejscowości gminnej lub do 5 km od miasta powiatowego.
	Średnia	Nieruchomości położone poza miejscowością gminną, ponad 5 km od miejscowości powiatowej.
Stan techniczny i funkcjonalny budynku mieszkalnego	Średni	Elementy budynku utrzymane zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji itp.
	Zadawalający	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
Powierzchnia użytkowa budynku	Korzystna	Do 100 m ²
	Przeciętna	Od 100 d 200 m ²
	Niekorzystna	Powyżej 200 m ²
Powierzchnia działki	Korzystna	Powyżej 2000 m ²
	Przeciętna	Od 1001 m ² do 2000 m ²
	Niekorzystna	Do 1000 m ²

9.4. Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

A. Stara Błotnica, gm. Stara Błotnica, powiat białobrzeski

Działka o powierzchni 732 m², położona w miejscowości gminnej Stara Błotnica, w odległości 15 km od miejscowości powiatowej, w sąsiedztwie zwartej zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej. Zabudowana budynkiem handlowo - usługowym, konstrukcji murowanej 1 – kondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 88,80 m² w średnim stanie technicznym i funkcjonalnym. Działka nieogrodzona, utwardzona. Dojazd stanowi droga asfaltowa. Cena 215 000 zł. Data transakcji: 29.10.2021 r.

B. Młodynie Dolne, gm. Radzanów, powiat białobrzeski

Działka o powierzchni 900 m², położona w miejscowości Młodynie Dolne, gmina Radzanów, w odległości 12 km od miejscowości powiatowej, w sąsiedztwie zwartej zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej. Zabudowana budynkiem handlowym, konstrukcji murowanej 1 – kondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 72 m² w zadawalającym stanie technicznym i funkcjonalnym. Działka nieogrodzona, utwardzona. Dojazd stanowi droga asfaltowa. Cena 125 000 zł. Data transakcji: 20.01.2022 r.

C. Sieciechów, gm. Sieciechów, powiat kozienicki

Działka o powierzchni 2167 m², położona w miejscowości gminnej Sieciechów, w odległości 15 km od miejscowości powiatowej, w sąsiedztwie zwartej zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej. Zabudowana budynkiem handlowo - usługowym, konstrukcji murowanej 1 –

kondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 119,20 m² w średnim stanie technicznym i funkcjonalnym. Działka nieogrodzona, utwardzona. Dojazd stanowi droga asfaltowa. Cena 170 000 zł. Data transakcji: 28.02.2022 r.

9.5. Zestawienie cech szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań

Tabela nr 4

Lp	Nazwa cechy	Nieruchomość wyceniana	A	B	C
1.	Lokalizacja szczegółowa	Dobra	Dobra	Średnia	Dobra
2.	Stan techniczny i funkcjonalny budynku mieszkalnego	Średni	Średni	Zadawalający	Średni
3.	Powierzchnia użytkowa budynku	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Przeciętna
4.	Powierzchnia działki	Niekorzystna	Niekorzystna	Niekorzystna	Korzystna

9.6. Zestawienie nieruchomości parami – szacowanie wartości rynkowej działki zabudowanej

Tabela nr 5

Nr cechy	Nazwa cechy	Waga cechy-%	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki (zł/m ²)		
				A	B	C
1.	Lokalizacja szczegółowa	30%	298,50	0,00	298,50	0,00
2.	Stan techniczny i funkcjonalny budynku mieszkalnego	20%	199,00	0,00	199,00	0,00
3.	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	30%	298,50	0,00	0,00	149,25
4.	Powierzchnia działki	20%	199,00	0,00	0,00	-199,00
Suma poprawek				0,00	497,50	-49,75
Cena za 1m ² nieruchomości porównawczej				2 421,17	1 736,11	1 426,17
Cena za 1m ² skorygowana				2 421,17	2 233,61	1 376,42
Cena 1 m ² wycenianej nieruchomości				2 010,40		
Oszacowana wartość rynkowa budynku o powierzchni zabudowy:			84,60	x	2 010,40	170 079,84

Przyjęto w zaokrągleniu: **170 080 zł.**

Protokół z badania księgi wieczystej

Stan według księgi wieczystej Nr RA1L/00020662/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lipsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo mazowieckie, powiat lipski, gmina Lipsko, miejscowość Gołębiów, działka nr 193/4, 192/4, sposób korzystania: inne tereny zabudowane, przyłączenie: /00013094/. Nieruchomość o łącznej powierzchni 0,1000 ha.

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisu.

Dział II – WŁASNOŚĆ

Zofia Ewa Gunia, córka Stanisława, Urszuli oraz Stanisław Gunia, syn Jana, Józefy – udział 1/1, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Dział III – CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisu.

Dział IV – HIPOTEKI

1. Hipoteka umowna na kwotę 135 000,00 zł (słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy złotych 00/100)

Wierzytelność: pożyczka, odsetki i inne koszty

Stosunek prawny: Umowa pożyczki nr L/99/2012 z dnia 2 kwietnia 2012 r.

Wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Lipsku

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności położonej w Gołębiewie, określoną według stanu nieruchomości na dzień 24.09.2023 r. i cen na dzień 18.10.2023 r. szacuje się na kwotę w zaokrągleniu:

170 080 PLN

słownie: sto siedemdziesiąt tysięcy osiemdziesiąt złotych

Wnioski i uzasadnienia

Oszacowana wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej jako przedmiotu prawa własności na poziomie 2010,40 zł/m² powierzchni użytkowej budynku kształtuje się w powyżej ceny średniej na badanym rynku. Wyceniana nieruchomość położona jest w niewielkiej odległości od miasta powiatowego, na terenach wiejskich, przy drodze asfaltowej, w sąsiedztwie za budowy mieszkaniowej i zagrodowej, na terenach uzbrojonych w niezbędne media. Jest zabudowana budynkiem komercyjnym w średnim stanie technicznym, ogrodzona. Ma utwardzone dojścia i dojazdy. Na wartość jednostkową korzystnie wpływa mała powierzchnia budynku, niekorzystnie zaś mała powierzchnia działki.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Wycenę nieruchomości dokonano na podstawie dokumentów dostarczonych przez Zamawiającego;
- Niniejszy operat 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;
- Nie może on być wykorzystywany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie;
- Zakłada się, że nieruchomość jest wolna od praw i obciążeń osób trzecich nieujawnionych w księdze wieczystej.
- Oszacowana wartość nie zawiera podatku – VAT, oraz podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
- Wszystkie wyliczenia zostały wykonane w programie MS Excel i następnie przeniesione do dokumentu właściwego. Ewentualne drobne nieścisłości są pozorne i wynikają z zaokrążeń wartości dokonanych przez program MS Excel.

Opracowała:



Województwo : mazowieckie
Powiat : lipski
Jednostka ewidencyjna : LIPSKO - OBSZAR WIEJSKI
Nazwa obrębu : GOŁĘBIÓW
Numer obrębu : 0007

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 18-10-2023

Jednostka rejestrowa : G.115

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
193/4 Id działki : 140903_5.0007.193/4	GOŁĘBIÓW 27	Klasoużytek	Pow.	0,06
		Bi	0,06	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
193/4;1	GOŁĘBIÓW 27	Budynki handlowo-usługowe	1 / 0	112
Id. budynku: 140903_5.0007.193/4.1_BUD (jednostka rej.: G.115)				

Województwo : mazowieckie
Powiat : lipski
Jednostka ewidencyjna : LIPSKO - OBSZAR WIEJSKI
Nazwa obrębu : GOŁĘBIÓW
Numer obrębu : 0007

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 18-10-2023

Jednostka rejestrowa : G.115

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
192/4 Id działki : 140903_5.0007.192/4	GOŁĘBIÓW 27	Klasoużytek	Pow.	0,04
		Bi	0,04	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
192/4;1	GOŁĘBIÓW 27	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	17
Id. budynku: 140903_5.0007.192/4.1_BUD (jednostka rej.: G.115)				

Mapa lokalizacyjna

Obręb Gołębiów gmina Lipsko

działki nr 192/4, 193/4



Dokumentacja fotograficzna

Gołębiów, gmina Lipsko

działki nr 192/4, 193/4









CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Justyna Cedro Wycena i Zarządzanie
Nieruchomościami**

26-600 Radom, Piłsudskiego 13

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0013970

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: 22/01/2023 - 21/01/2024

na sumę gwarancyjną: 125 000 EUR

stównie: sto dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 559.00 PLN

Lidia Machalska

Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna

Al. Jerozolimskie 99 lok. 32

02-001 Warszawa

KRS 0000426530, REGON 140437850

NIP 525-235-52-48