

EGZEMPLARZ NR.

Sygn. akt WA2M/GUp-s/567/2023

OPERAT SZACUNKOWY

(opis i oszacowanie nieruchomości)

nieruchomości gruntowej niezabudowanej

**działki nr ewid. 31 i 424
obręb 27
w miejscowości Psary
gm. Kozienice – obszar wiejski
pow. kozienicki
woj. mazowieckie**



Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
Nr uprawnień 5056

Milanówek, sierpień 2023 roku.

WYCIĄG Z OPINII O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Opis nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa niezabudowana – działka ewidencyjna nr 31 o pow. 3 100 m² i działka ewidencyjna nr 424 o pow. 2 900 m², obręb 27 w miejscowości Psary, gmina Kozienice – obszar wiejski, powiat kozienicki, województwo mazowieckie. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr RA1K/00056288/7 przez Sąd Rejonowy w Kozienicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Arkadiusza Sobolewskiego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/567/2023.
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości według stanu na dzień wyceny: Oszacowana wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej:	31 400 zł /słownie: trzydzieści jeden tysięcy czterysta złotych/ 25 100 zł /słownie: dwadzieścia pięć tysięcy sto złotych/
Data sporządzenia operatu szacunkowego	31 sierpnia 2023 r.
Autor operatu:	Katarzyna Janisz

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPINII O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1 PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2 ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	4
3.1 PODSTAWY FORMALNE	4
3.2 PODSTAWY PRAWNE	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH METODOLOGICZNYCH	4
3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
3.5 DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
4. WARUNKI I OGRANICZENIA	5
5. STOSOWANA METODOLOGIA	6
6. LOKALIZACJA I OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	8
6.1 LOKALIZACJA	8
6.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI	9
7. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	10
7.1 KSIĘGA WIECZYSTA.....	11
7.2 EWIDENCJA GRUNTÓW	12
7.3 OCHRONA ŚRODOWISKA	13
8. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	13
9. OPIS RYNKU LOKALNEGO.....	14
10. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA I OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI....	16
10.1. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA	16
10.2. OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
10.3 WARTOŚĆ RYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	19
11. PODSUMOWANIE	20
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	20

Załączniki

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Nieruchomość gruntowa niezabudowana – działka ewidencyjna nr 31 o pow. 3 100 m² i działka ewidencyjna nr 424 o pow. 2 900 m², obręb 27 w miejscowości Psary, gmina Kozienice – obszar wiejski, powiat kozienicki, województwo mazowieckie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr RA1K/00056288/7 przez Sąd Rejonowy w Kozienicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej ww. nieruchomości w dacie wyceny,
- wartości ww. nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.

2. Cel wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Arkadiusza Sobolewskiego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/567/2023.

3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny

3.1 Podstawy formalne

Wycenę sporządzono na zlecenie Syndyka Katarzyny Uszak, ul. Wspólna 35 lok. 17, 00-519 Warszawa zgodnie ze zleceniem w sprawie sygn. akt WA2M/GUp-s/567/2023.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. (Dz. U. poz. 344) z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 6.07.1982 roku o Księgach Wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 19/82 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

3.3 Źródła danych metodologicznych

- Standardy zawodowe Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;

- Literatura fachowa z zakresu metodologii wycen.

3.4 Źródła danych merytorycznych

Wycenę przeprowadzono w oparciu o:

- wizję lokalną przeprowadzoną w dniu 8.07.2023 r.;
- przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr RA1K/00056288/7 w dniu 31.08.2023 r.;
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 31.05.2023 r.;
- Wyrys z mapy ewidencyjnej z 31.05.2023 r.;
- Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLVI/555/2022 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 25 maja 2022 r. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KOZIENICE;
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jakie miały miejsce na obszarze gminy Kozienice – obszar wiejski w latach 2022-2023;
- wywiad terenowy przeprowadzony w okolicy;
- informacje uzyskane w agencjach pośrednictwa nieruchomości;
- literaturę fachową z zakresu szacowania nieruchomości;
- dane własne wynikające ze znajomości rynku nieruchomości.

3.5 Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	31 sierpnia 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	8 lipca 2023 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	8 lipca 2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	8 lipca 2023 r.

4. Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie: stanu prawnego nieruchomości, powierzchni uzyskano od Zamawiającego. Ponadto przeprowadzono wizję lokalną nieruchomości w dniu 8.07.2023 roku oraz wywiad we właściwych urzędach. W szczególności informacje, na których oparto wycenę, obejmują:

- lokalizację,
- stan prawny.

Przyjęto następujące założenia:

- Przy uzbrojeniu gruntu nie użyto materiałów o utajonych wadach, nie zostały też one później wprowadzone;
- Prawo własności gruntu nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawo to może być udowodnione, a jego stosowanie jest zgodne z prawem;
- Nie zostały przeprowadzone badania zanieczyszczenia środowiska i gruntu, a wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z tym tematem, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela.

Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń, którym nieruchomość może podlegać. W wycenie nie brano pod uwagę żadnych obciążeń podatkowych, które mogłyby pojawić się przy sprzedaży obecnie albo w przyszłości, a także wpłynąć na koszt sprzedaży.

Opisany stan własnościowy i formalno-prawny przyjęto w dobrej wierze na podstawie informacji udostępnionych przez Zleceniodawcę niniejszego opracowania.

Ponadto niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na tego typu nieruchomości, z uwzględnieniem położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i techniczne oraz stanu zagospodarowania gruntu a także przeznaczenia w Studium.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości według poziomu cen z dnia 8.07.2023 roku. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

Jakiegokolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na przedmiotową wycenę.

5. Stosowana metodologia

Wycenę wykonano zgodnie z zasadami stosowanymi w gospodarkach rynkowych, zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami oraz zgodnie ze standardami zawodowymi zatwierdzonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Polskie standardy określają wartość rynkową nieruchomości jako szacunkową kwotę, 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.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym (KSWP) – Wartość rynkowa – przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości (działka niezabudowana), wyceny dokonano w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowanej ceny średniej rynkowej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wybór metody korygowanej ceny średniej rynkowej uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz odpowiednia liczba dostępnych transakcji porównawczych. Istota zastosowanej metody polega na założeniu, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do wartości średniej, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną z próbki reprezentatywnej.

Wartość rynkową (W_R) 1 m² powierzchni działki obliczono na podstawie wzoru:

$$W_R = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

C_{sr} - oznacza cenę średnią z próby

u_i - oznacza wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – WRW.

Bazując na definicji, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy,

można stwierdzić jednoznacznie, że w przypadku, gdy zostanie ograniczone choć jedno z założeń (innymi słowy - nie zostaną spełnione wszystkie warunki wolego rynku, bądź wystąpią z istotnymi ograniczeniami np. presja czasu) - uzyskaną wartość nieruchomości nie możemy utożsamiać z wartością rynkową.

W takim przypadku dokonuje się oszacowania wartości dla wymuszonej sprzedaży – WRW – która oznacza wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia np. czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * (W_a + W_c)$$

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej

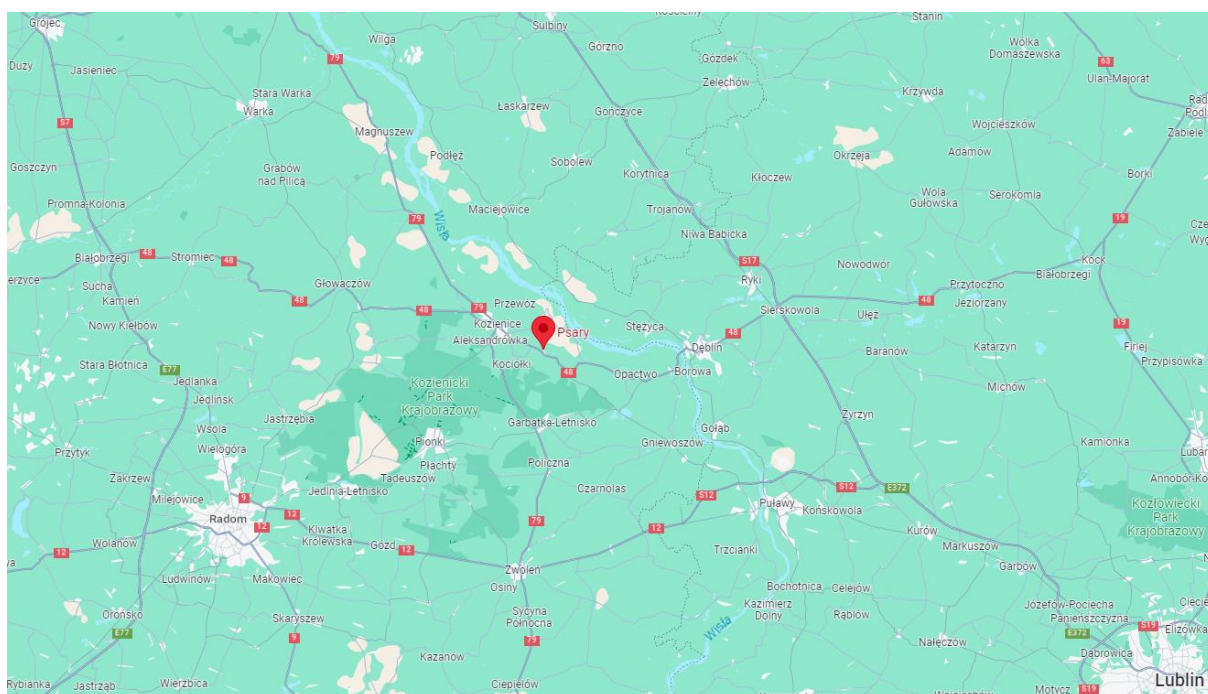
wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r.

6. Lokalizacja i opis nieruchomości

6.1 Lokalizacja

Przedmiotowe działki znajdują się w miejscowości Psary w odległości około 800 m od siebie. Psary to wieś w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie kozienickim, w gminie Kozienice – obszar wiejski. Miejscowość oddalona jest o około 100 km od Warszawy w kierunku południowym.



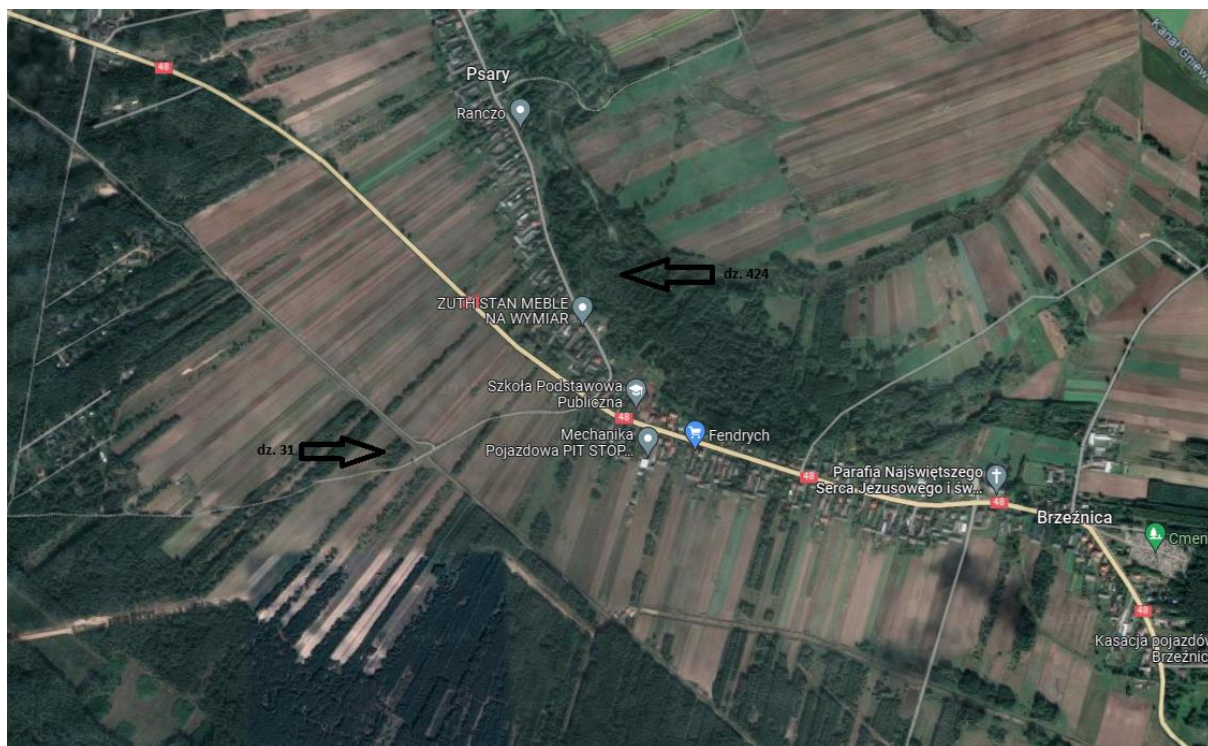
<http://maps.google.pl/>

Działki położone są po dwóch stronach od drogi krajowej 48. Działka nr 31 położona przy lokalnej drodze utwardzonej i torach kolejowych na terenie niezabudowanym o charakterze rolnym i leśnym. Działka 424 przylega do lokalnej drogi asfaltowej i stawu. Zabudowa mieszkaniowa – zagrodowa po drugiej stronie drogi asfaltowej, tereny bezpośrednio przylegające – niezabudowane – leśne.

Szkoła, najbliższy sklep i inne punkty usługowo – handlowe znajdują się w sąsiedniej Brzeźnicy wzdłuż drogi krajowej nr 48.

Siedziba władz gminy i powiatu znajdują się w Kozienicach, które oddalone są o około 6 km. W Kozienicach zlokalizowane są obiekty użyteczności publicznej takie jak Sąd, szpital, szkoły, przedszkola, banki, a także większe i mniejsze obiekty usługowo – handlowe.

Lokalizację obu działek uznano za dobrą na tle innych nieruchomości z terenu gminy. Sąsiedztwo nieruchomości – korzystne (dla działki nr 424) i mniej korzystne (dla działki nr 31).



<http://maps.google.pl/>

6.2 Opis nieruchomości

Przedmiotową nieruchomość stanowią:

- działka ewidencyjna nr 31 o pow. 3 100 m² i
- działka ewidencyjna nr 424 o pow. 2 900 m², obręb 27 w miejscowości Psary, gmina Kozienice – obszar wiejski, powiat kozienicki, województwo mazowieckie.

Działka nr 31 – w kształcie zbliżonym do trapezu. Teren płaski. Niezabudowana, nieogrodzona, niezagospodarowana.

Działka nr 424 – w kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta. Na długości około 7 m od drogi to teren płaski, dalej jest uskok i teren podmokły. Niezabudowana, nieogrodzona, niezagospodarowana. Porośnięta olchami.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr RA1K/00056288/7 przez Sąd Rejonowy w Kozienicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.



<https://kozienice.e-mapa.net/>

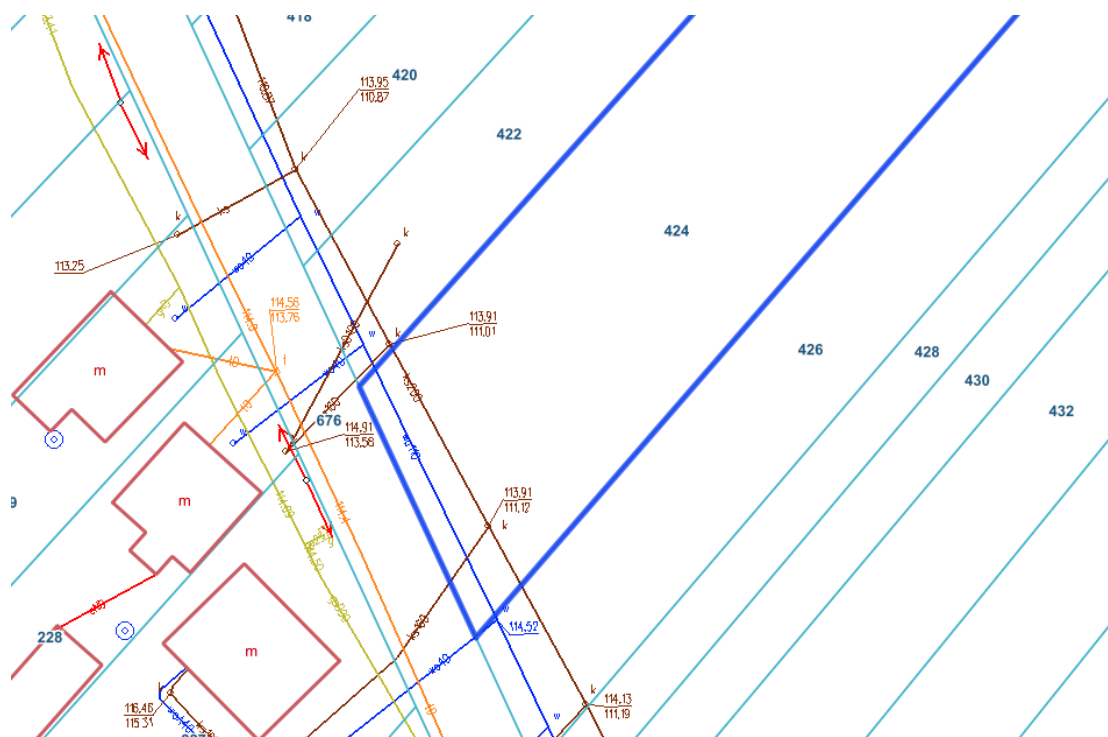
Media

Działka nr 31 – nieuzbrojona, brak mediów w zasięgu.

Działka nr 424 znajduje się w zasięgu mediów:

- energia elektryczna;
- wodociąg gminny;
- kanalizacja miejska;
- gaz;
- przyłącza telekomunikacyjna.

Dostęp do mediów oceniono jako bardzo dobry.



<https://kozienice.e-mapa.net/>

7. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr RA1K/00056288/7 w dniu 31.08.2023 r. oraz wypisu z rejestru gruntów z dnia 31.05.2023 r.

7.1 Księga wieczysta

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **RA1K/00056288/7** w dniu 31.08.2023 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kozienicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

Dział I:	<i>położenie:</i> nieruchomość gruntowa, województwo MAZOWIECKIE, powiat Kozienice, gmina Kozienice, miejscowość Psary, działka ewid. nr 31, sposób korzystania działka rolna, działka ewid. nr 424, sposób korzystania działka rolna, obszar 0,6000 ha.
Dział I-SP:	<i>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:</i> Brak wpisów
Dział II:	<i>własność:</i> Właściciel: Udział – 1/1 Arkadiusz Sobolewski
Dział III:	<i>prawa, roszczenia, ograniczenia</i> Ostrzeżenie OSTRZEŻENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI ARKADIUSZA SOBOLEWSKIEGO - OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
Dział IV:	<i>hipoteki</i> 1 Hipoteka przymusowa 16937,43 zł NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI Z TYTUŁU ZWŁOKI W ZAPŁACIE PODATKU, KOSZTY EGZEKUCYJNE, KOSZTY UPOMNIENIA. SKARB PAŃSTWA NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMU 2 Hipoteka przymusowa 4763,67 zł NIEZAPŁACONE SKŁADKI NA: UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, ODSETKI NA DZIEŃ WYDANIA DECYZJI TJ. 12-12-2014 ROKU, KOSZTY EGZEKUCYJNE, KOSZTY UPOMNIENIA ORAZ POŁOWA WYSOKOŚCI WIERZYTELNOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI STWIERDZONYMI W DECYZJI.

ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU

3 Hipoteka przymusowa

18666,15 zł

ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYT. NALEŻOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI, KOSZTY PROCESU.

FAST FINANCE NS FIZ W KRAKOWIE

4 Hipoteka przymusowa

16910,85 zł

ZABEZPIECZENIE Z TYTUŁU NIEZAPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, ODSETKI, KOSZTY EGZEKUCYJNE, KOSZTY UPOMNIENIA ORAZ POŁOWA WYSOKOŚCI WIERZYTELNOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI STWIERDZONYMI W DECYZJI.

ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU

Zgodnie z art. 313 ust 2 Prawa upadłościowego sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Przywołany powyżej zapis ma zastosowanie w przypadku sprzedaży nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem Opisu i oszacowania.

W stosunku do sprzedaży nieruchomości nie będzie miał zastosowania art. 313 ust. 3 Pu (brak obciążeń).

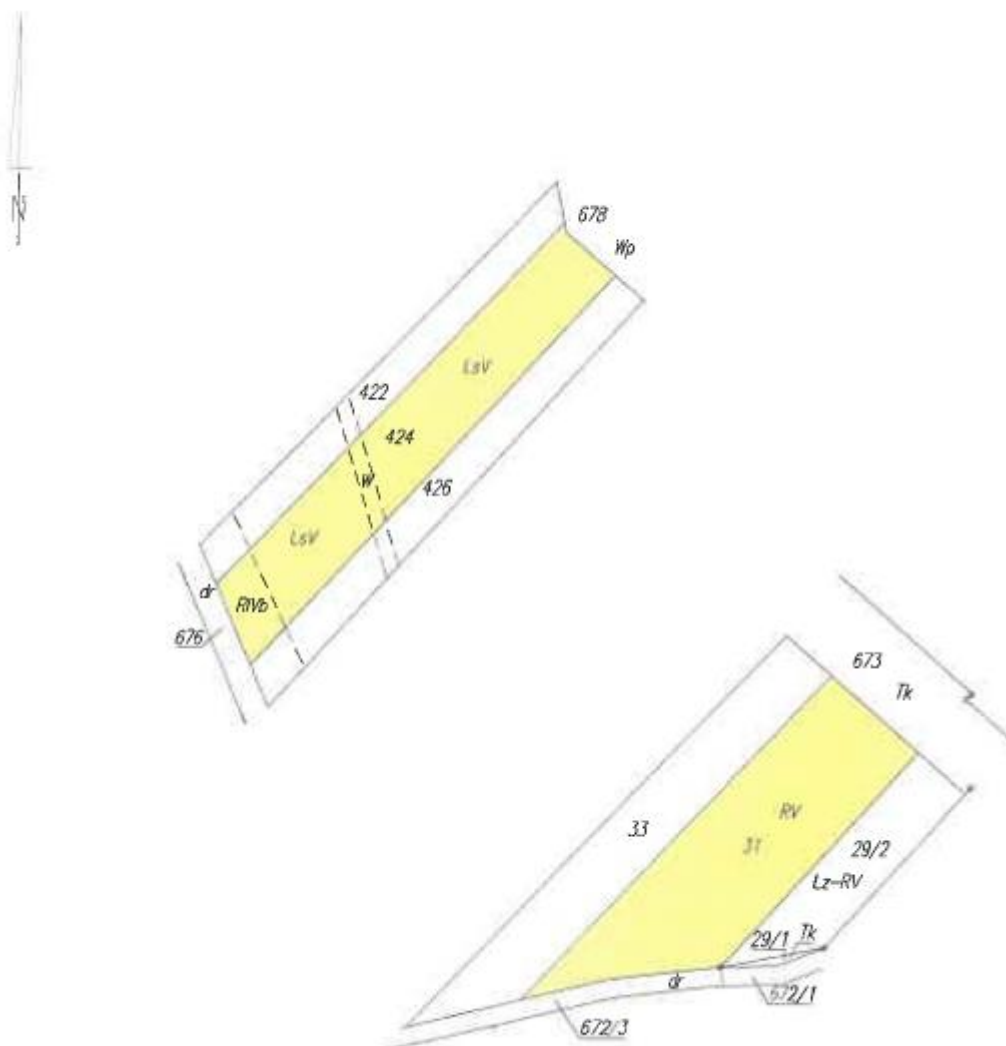
Uwaga: Wydruk z ww. elektronicznej księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszej wyceny.

7.2 Ewidencja gruntów

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów wydanym z up. Starosty w dniu 31.05.2023 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, powiat kozienicki, jednostka ewidencyjna – 140705_5 Kozienice – obszar wiejski, obręb 0027 Psary:

Jednostka rejestrowa : G.24

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania				Udział
1 ARKADIUSZ SOBOLEWSKI Rodzice:ZYGMUNT,ELŻBIETA		Własność				1/1
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
31		grunty orne	RV	0,31	0,31	RA1K/00056288/7
Id działki: 140705_5.0027.31						
424		las	LsV	0,2506	0,2900	RA1K/00056288/7
		grunty orne	R/Vb	0,0293		
		grunty pod rowami	W-LsV	0,0101		
Id działki: 140705_5.0027.424						
Razem powierzchnia działek :						0,6000 ha
Słownie : sześć tysięcy m. kwadr.						



Uwaga: Wypis z rejestru gruntów i Wyrys z mapy ewidencyjnej z dn.31.05.2023 r. stanowią załączniki do niniejszej wyceny.

7.3 Ochrona Środowiska

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości nie stwierdzono obiektów wykorzystywanych do produkcji czy magazynowania materiałów niebezpiecznych lub toksycznych, mogących wpływać niekorzystnie na zanieczyszczenie środowiska.

8. Plan zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu, na którym znajduje się działka, w chwili obecnej nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na terenie gminy obowiązuje Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLVI/555/2022 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 25 maja 2022 r. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KOZIENICE. Działka nr 31 oznaczona jest jako teren rolny, a działka nr 424 w odległości około 40 m od drogi – teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, a dalej teren łąk, pastwisk i nieużytków do zachowania.

RM/MN – zabudowa siedliskowa/zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/usługi w tym usługi publiczne:

- 1) zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, siedliska, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- 2) w ramach zabudowy siedliskowej dopuszcza się przetwórstwo w szczególności spożywcze oraz agroturystykę,
- 3) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 2500 m² z dopuszczeniem zmniejszenia minimalnej powierzchni działki o 20%,
- 4) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę siedliskową – 3000 m²,
- 5) zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni o 20% powierzchni działki,

R – tereny rolne, łąki, pastwiska, nieużytki do zachowania; dopuszcza się możliwość zalesienia terenów, za wyjątkiem gruntów I-IV klasy bonitacyjnej oraz gruntów organicznych. Szczególnie zalecane jest zalesienie terenów wymagających rekultywacji, zalesienia służące wyrównaniu granicy polno – leśnej, zalesienia nieużytków.

ZR – tereny łąk, pastwisk, nieużytków do zachowania.



9. Opis rynku lokalnego

Gmina Kozienice jest gminą miejsko - wiejską, w skład której wchodzi miasto Kozienice i 40 wsi. W terenie wiejskim utworzono 36 sołectw, a na terenie miasta 6 osiedli. Sołectwa i osiedla są jednostkami pomocniczymi gminy.

Gmina Kozienice położona jest w południowej części województwa mazowieckiego w powiecie kozienickim i graniczy:

- od południa z gminami: Garbatka Letnisko i Sieciechów w powiecie kozienickim oraz gminą Pionki w powiecie radomskim,
- od wschodu z gminą Maciejowice w powiecie garwolińskim i gminą Stężycza w powiecie ryckim (województwo lubelskie),
- od północy z gminami: Magnuszew w powiecie kozienickim i Wilga w powiecie garwolińskim,
- od zachodu z gminą Głowaczów w powiecie kozienickim.

Kozienice leżą w odległości około 80 km od Warszawy oraz około 40 km od Radomia. Takie położenie powoduje, że to właśnie Radom i Warszawa są głównymi ośrodkami oddziaływującymi na gminę.

Powierzchnia gminy wynosi 245 560 km², a zamieszkuje ją około 30 500 osób. Średnią gęstość zaludnienia wynosi nieco ponad - 124 osoby/km² - bardzo zbliżona do średniej krajowej (122 osoby/km²). Wartość wskaźnika gęstości zaludnienia znacznie podwyższa miasto, w którym średnio km² powierzchni zamieszkuje 1876 osób (ponad 19 500 mieszkańców na powierzchni 1045 km²).

Kozienice są gminą miejsko - wiejską. Teren wiejski charakteryzuje się dużym udziałem powierzchni rolnych i leśnych. Tereny zabudowane gminy zajmują jedynie 7% jej powierzchni, największy udział mają tereny rolne - 48% i leśne - 40%.

Gmina posiada rozbudowaną sieć hydrograficzną. Około 5% powierzchni pokrywają wody powierzchniowe. Składają się na nią naturalne: ciek (Wisła wraz z dopływami) i zbiorniki wodne (Jezioro Kozienickie, Jezioro Opatkowickie) oraz zbiorniki sztuczne (retencyjne i hodowlane).

W centrum miasta krzyżują się drogi krajowe o znaczeniu regionalnym: nr 79 z Warszawy do Krakowa przez Sandomierz i nr 48 z Tomaszowa Mazowieckiego do Kocka.

Okolice Kozienic, dzięki dużym powierzchniom lasów, bliskości Wisły posiadają znaczne walory przyrodnicze. Fragment Doliny Środkowej Wisły i Puszcza Kozienicka zostały zaliczone do węzłowych obszarów krajowej sieci ekologicznej ECONET.

Do najważniejszych determinantów rozwoju gminy należą:

- zlokalizowana na terenie gminy Elektrownia Kozienice o mocy 2600 MW (będąca jednym z głównych dostawców energii w skali kraju),
- położenie gminy w pobliżu Radomia, pełniące funkcję ośrodka subregionalnego,
- położenie gminy w zasięgu oddziaływań aglomeracji warszawskiej,
- położenie gminy w dolinie środkowej Wisły (zagrożenie powodziowe z jednej strony oraz walory krajobrazowe i przyrodnicze z drugiej strony),
- wysokie walory środowiska przyrodniczego (obszary: Natura 2000 - „Dolina Środkowej Wisły”, „Ostoja Kozienicka”, projektowany obszar Natura 2000 z Dyrektywy Siedliskowej: „Puszcza Kozienicka”; Kozienicki Park Krajobrazowy; rezerваты i użytki ekologiczne),
- przebiegające przez gminę drogi krajowe prowadzące ruch tranzytowy o znaczeniu regionalnym i krajowym,
- rolniczy charakter gminy.

Sołectwo położone w południowej części gminy w bezpośrednim sąsiedztwie Kozienickiego Parku Krajobrazowego, w otulinie Parku. Tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych predysponowane do rozwoju turystyki i rekreacji. Obok turystyki i rekreacji głównym kierunkiem rozwoju jest osadnictwo mieszkaniowe i siedliskowe w oparciu o istniejącą zabudowę i układy drogowe. Zabudowie mieszkaniowej i rekreacyjnej towarzyszy zabudowa usługowa w tym usługi publiczne.

Rynek ofertowy sprzedaży działek niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę siedliskową/tereny rolne lub leśne na terenie gminy Kozienice – obszar wiejski jest średnio rozwinięty. Działają tu kilka biur pośrednictwa, kilka jest ofert wystawionych bezpośrednio przez Właściciela. W tym momencie na rynku jest kilka ofert sprzedaży działek.

Poniższą analizę przeprowadzono na podstawie danych z aktów notarialnych, informacji uzyskanych w biurach pośrednictwa oraz w oparciu o obserwacje autora dotyczące trendów na rynku nieruchomości.

Analizą objęto transakcje działkami niezabudowanymi o przeznaczeniu pod zabudowę siedliskową i/lub tereny rolne, leśne na terenie gminy Kozienice – obszar wiejski. Odnotowano kilkanaście transakcji mogących stanowić obiekty porównawcze. Zgodnie z analizą stwierdzono, iż ceny transakcyjne działek niezabudowanych na ww. terenie są zróżnicowane, kształtują się w przedziale od około 4 zł/m² do około 7 zł/m² działki w zależności od lokalizacji szczegółowej, otoczenia, przeznaczenia i dojazdu.

Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji działkami niezabudowanymi na terenie gminy Kozienice – obszar wiejski.

L.p.	Miejscowość	Akt not	Data transakcji	Pow. działki (m ²)	Cena całkowita (zł)	Cena zł/1m ²
1	Janików	3701/2023	2023-06-30	3 771	20 000	5,3
2	Kociołki	3444/2023	2023-06-19	3 827	18 000	4,7
3	Janików	3056/2023	2023-05-25	3 500	18 000	5,1
4	Kozienice Powiśle I	2993/2023	2023-05-22	3 933	21 000	5,3
5	Janików	1712/2023	2023-03-31	2 189	12 000	5,5
6	Kozienice Powiśle I	681/2023	2023-02-02	4 350	21 000	4,8
7	Wola Chodkowska	7268/2022	2022-12-14	2 661	13 000	4,9
8	Brzeźnica	6986/2022	2022-12-02	4 600	26 500	5,8
9	Samwodzie	3913/2022	2022-06-27	2 900	19 998	6,9
10	Nowiny	3710/2022	2022-06-14	4 400	22 000	5,0
11	Nowiny	2255/2022	2022-04-12	3 600	21 000	5,8
12	Psary	2239/2022	2022-04-12	8 400	32 000	3,8
13	Ryczywół	1567/2022	2022-03-15	2 500	10 000	4,0

10. Przyjęte założenia i obliczanie wartości nieruchomości

10.1. Przyjęte założenia

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: działki niezabudowane o przeznaczeniu rolnym, leśnym, zabudowy rekreacyjnej, siedliskowej;
- obszar: gmina Kozienice – obszar wiejski;

- okres monitorowania: od marca 2022 roku do lipca 2023 roku.

W trakcie dokonywania analizy cen transakcyjnych na podstawie aktów notarialnych kupna – sprzedaży działek niezabudowanych na terenie gminy Wierzbno (jako rynku lokalnego) stwierdzono kilkanaście transakcji sprzedaży porównywalnych z obiektem wycenianym.

Analizując cechy nieruchomości wybrano te, które różnicują nieruchomości i mają wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny (wynika to z badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości). Cechy te można uporządkować następująco:

- lokalizacja, położenie względem dostępu do środków komunikacji i punktów usługowo-handlowych;
- sąsiedztwo i otoczenie
- kształt działki;
- dojazd;
- użytek
- i przeznaczenie.

Tabela nr 2: Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości niezabudowanej

LP	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	bardzo dobre	w rejonie głównych ulic z dobrym dostępem do komunikacji i obiektów handlowo-usługowych, szkoły
		dobre	w zasięgu większych ulic, punktów usługowo-administracyjnych, handlowych, szkoły
		pośrednie	w dalekim zasięgu do głównych ulic i środków komunikacji
2	Otoczenie i walory środowiskowe	korzystne	zadbana okolica, duże poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy zabudowa jednorodzinna
		mniej korzystne	dobre poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy zabudowa mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna i użyteczności publicznej, sąsiedztwo torów pkp lub brak zabudowy
3	Dojazd	korzystny	dojazd drogą utwardzoną
		mniej korzystny	dojazd drogą gruntową
4	Użytek	korzystny	przewaga: grunty ome lepszej jakości (do IVa)
		średnio korzystny	przewaga: grunty ome gorszej jakości (od IVb)
		mniej korzystny	przewaga: las, łąki, pastwiska, grunty częściowo zadrzewione, wzdłuż rowów, rowy
5	Przeznaczenie	korzystne	zgodnie ze studium część działki z możliwością zabudowy
		mniej korzystne	zgodnie ze studium cała działka rolna
6	Kształt	korzystny	kwadrat, prostokąt
		mniej korzystny	trapez, trójkąt, mocno wydłużony prostokąt

10.2. Obliczanie wartości nieruchomości

Na podstawie wszystkich transakcji na lokalnym rynku – działki niezabudowane określono przedział cenowy (cenę min i max) w jakim zawierają się ceny 1 metra kw. w przeliczeniu na powierzchnię działki.

Próba reprezentatywna opiera się na 13 elementach w następującym przedziale cenowym:

- cena średnia z próby (C_{śred}) 5,20 zł/m²
- cena minimalna (C_{min}) 3,80 zł/m²
- cena maksymalna (C_{max}) 6,90 zł/m²

Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej (C_{min}):

Działka niezabudowana o przeznaczeniu rolnym i leśnym położona w miejscowości Psary na terenie leśnym o powierzchni 8 400 m² z dostępem do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną. Dojazd – droga gruntowa na odcinku ponad 800 m. Użytki – mniej korzystne. Brak ogrodzenia. Mocno wydłużony kształt. Data transakcji 12.04.2022 r., cena transakcyjna wynosi za 1 m² 3,8 zł.

Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej (C_{max}):

Działka niezabudowana o z dopuszczeniem na części działki zabudowy, położona w miejscowości Samwodzie, ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, powierzchnia działki wynosi 2 900 m² w zasięgu mediów. Użytki – korzystne. Kształt korzystny. Data transakcji 27.06.2022 r., cena za 1 m² 6,9 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{min}/C_{\text{śred}} = 0,739$$

$$C_{max}/C_{\text{śred}} = 1,338$$

Działka nr 31:

Dla wycenianej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– dobra;
Sąsiedztwo i otoczenia	– mniej korzystne;
Dojazd	- korzystny;
Użytek	- średnio korzystny;
Przeznaczenie	- mniej korzystne;
Kształt działki	- mniej korzystny.

Tabela nr 3. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

L.p	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Wysokość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	20	0,148	0,268	0,208
2	Otoczenie i walory środowiskowe	10	0,074	0,134	0,074
3	Dojazd	10	0,074	0,134	0,134
4	Użytek	20	0,148	0,268	0,208
5	Przeznaczenie	30	0,222	0,401	0,222
6	Kształt działki	10	0,074	0,134	0,074
Razem		100	0,739	1,338	0,920

Zgodnie z powyższym wartość 1m² powierzchni działki niezabudowanej nr 31 zlokalizowanej w miejscowości Psary o obszarze 3 100 m² oszacowano:

$$W_R = 0,920 \times 5,2 \text{ zł/m}^2 = 4,8 \text{ zł/m}^2$$

W związku z tym wartość działki nr 31 została oszacowana na poziomie cen z lipca 2023 roku w wysokości:

$$W_N = 3\,100 \text{ m}^2 \times 4,8 \text{ zł} = 14\,880 \text{ zł}$$

Działka nr 424:

Dla wycenianej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– dobra;
Sąsiedztwo i otoczenia	– korzystne;
Dojazd	- korzystny;
Użytek	- mniej korzystny;
Przeznaczenie	- korzystne;
Kształt działki	- mniej korzystny.

Tabela nr 4. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

L.p	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Wysokość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	20	0,148	0,268	0,208
2	Otoczenie i walory środowiskowe	10	0,074	0,134	0,134
3	Dojazd	10	0,074	0,134	0,134
4	Użytek	20	0,148	0,268	0,148
5	Przeznaczenie	30	0,222	0,401	0,401
6	Kształt działki	10	0,074	0,134	0,074
Razem		100	0,739	1,338	1,099

Zgodnie z powyższym wartość 1m² powierzchni działki niezabudowanej nr 424 zlokalizowanej w miejscowości Psary o obszarze 2 900 m² oszacowano:

$$W_R = 1,099 \times 5,2 \text{ zł/m}^2 = 5,7 \text{ zł/m}^2$$

W związku z tym wartość działki nr 424 została oszacowana na poziomie cen z lipca 2023 roku w wysokości:

$$W_N = 2\,900 \text{ m}^2 \times 5,7 \text{ zł} = 16\,530 \text{ zł}$$

Suma wartości obu działek: 14 880 zł + 16 530 zł = 31 410 zł

przyjęto **W_N = 31 400 zł**

/słownie: trzydzieści jeden tysięcy czterysta złotych/

10.3 Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży

$$WRW = W_r * (W_a + W_c)$$

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Dla przedmiotowej nieruchomości sumę współczynników przyjęto na poziomie 20% (nieruchomość składająca się z dwóch działek oddalonych od siebie o charakterze rolno - leśnym, ograniczona liczba potencjalnych zainteresowanych).

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:

$W_w = 25\ 120\ \text{zł}$

Przyjęto **$W_w = 25\ 100\ \text{zł}$**

/słownie: dwadzieścia pięć tysięcy sto złotych/

11. Podsumowanie

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości według stanu na dzień wyceny:	31 400 zł /słownie: trzydzieści jeden tysięcy czterysta złotych/
Oszacowana wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej:	25 100 zł /słownie: dwadzieścia pięć tysięcy sto złotych/

Biorąc pod uwagę lokalizację przedmiotowych działek, sąsiedztwo oraz przeznaczenie otrzymane wartości należy uznać za możliwe do osiągnięcia w warunkach panujących na rynku lokalnym.

12. Klauzule i zastrzeżenia

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Operat może być wykorzystany wyłącznie przez Zleceniodawcę wymienionego w punkcie 3.1 i dla celu określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Wykorzystanie operatu przez osoby trzecie i do innych celów jest niedozwolone i autor nie ponosi za to odpowiedzialności.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte lokalu oraz zatajone wady prawne mające wpływ na jej wartość.
- Autorka wyceny, Katarzyna Janisz, jest wpisana na listę biegłych w zakresie wyceny nieruchomości Sądu Okręgowego w Warszawie.
- Zastrzega się prawa autorskie niniejszego opracowania.
- Niniejsza opinia ważna jest na dzień sporządzenia.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 m-cy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły szczególne okoliczności.
- Operat zawiera 20 stron plus załącznik.

Milanówek, dn. 31.08.2023 r.

Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
nr uprawnień 5056