

H & B

HARBUZ & BUTRUK WYCENA NIERUCHOMOŚCI

HARBUZ & BUTRUK SP.C
WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Ul. Karwińska 32
02-639 Warszawa
tel. 0-22 621 67 23
fax 0-22 621 49 90
e-mail: Harbuz-Butruk@wyceny-
nieruchomosci.pl

OPERAT SZACUNKOWY Dotyczący Oszacowania Wartości Rynkowej

Rodzaj nieruchomości : **Nieruchomość gruntowa
niezabudowana**

Adres nieruchomości : **Województwo mazowieckie
Powiat sochaczewski
Gmina Teresin
Miejscowość Ludwików
Działka nr ew. 60/3**

Autor operatu szacunkowego : **mgr inż. Iwona Harbuz**

Nr uprawnień : **3639**

Miejscowość : **Warszawa**


Data sporządzenia operatu : **05.06.2017 r.**

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Zgodnie z art. 158 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ze zmianami (tj. Dz. U. 2016 poz. 2147).

1.	<i>Określenie przedmiotu wyceny</i>	Województwo mazowieckie Powiat sochaczewski Gmina Teresin Miejscowość Ludwików Działka nr ew. 60/3 o powierzchni 3 437 m ² Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr PL10/00039592/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział ksiąg wieczystych.
2.	<i>Rodzaj nieruchomości</i>	Działka nr 60/3 o pow. 3 437 m ² posiada kształt prostokąta. Działka jest niezabudowana. Dojazd drogą gruntową. Działka usytuowana jest w pierwszej linii od linii kolejowej.
3.	<i>Zakres wyceny</i>	Zgodnie ze zleceniem oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 60/3 usytuowanej w miejscowości Ludwików w gminie Teresin, w powiecie sochaczewskim, województwie mazowieckim z uwzględnieniem aktualnego sposobu użytkowania.
4.	<i>Zastosowane podejście</i>	Wartość rynkową oszacowano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
5.	<i>Cel wyceny</i>	Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb oszacowania wartości masy upadłości.
6.	<i>Data określenia wartości</i>	02.06.2017 r.
7.	<i>Data sporządzenia</i>	05.06.2017 r.
8.	<i>Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej</i>	<u>103 110 zł.</u> Słownie złotych: sto trzy tysiące sto dziesięć.
9.	<i>Uprawnienia autora operatu</i>	mgr inż. Iwona Harbuz Rzecznik Majątkowy, nr uprawnień 3639
10.	<i>Podpis wykonawcy operatu</i>	

SPIS TREŚCI

1	OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	4
1.1	PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2	ZAKRES WYCENY.....	4
2	OKREŚLENIE CELU WYCENY	4
3	OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1	PODSTAWA FORMALNA	4
3.4	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
5.2	LOKALIZACJA, ELEMENTY SĄSIEDZTWA	7
6	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
7	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	13
	ANALIZA CEN NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH.....	14
8	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	16
8.1	WARUNKI WYKONANIA WYCENY	16
8.2	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	16
8.3	USTALENIE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	16
9	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	18
9.1	OSZACOWANIE WARTOŚCI	18
10	WYNIK KOŃCOWY WYCENY	21
10.1	ANALIZA WYNIKÓW	21
10.2	WNIOSKI.....	21
11	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	21
12	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	22

1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę nr ew. 60/3 o pow. 3 437 m² położoną w miejscowości Ludwików w gminie Teresin, w powiecie Sochaczewskim, województwie mazowieckim.

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr PL1O/00039592/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział ksiąg wieczystych.

1.2 Zakres wyceny

Zgodnie ze zleceniem oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 60/3 o pow. 3 437 m² położonej w miejscowości Ludwików w gminie Teresin, w powiecie Sochaczewskim, województwie mazowieckim.

2 OKREŚLENIE CELU WYCENY

Określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dokonano dla potrzeb oszacowania wartości masy upadłości.

3 OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie Pani Syndyk Małgorzaty Kardas – Gołębiowskiej.

3.2. Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ze zmianami (tj. Dz. U. 2016 r. poz. 2147);
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, Poz. 2109, z dnia 22.09.2004 r. oraz z 27.09.2005 r., Dz. U. Nr 196 poz. 1628);
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165);
4. Ustawa z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890);
5. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. 2004 Nr 93 poz. 888);

6. Ustawa z 14 lutego 2003 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 49 poz. 408);
7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. 1964 nr 16, poz. 93, tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 380, 585);
8. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2171, 2260, 2261, z 2017 r. poz. 791);

3.3. Podstawy metodyczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny;
- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 9 grudnia 2008 r. od dnia 1 marca 2009 r. obowiązują następujące nowe noty interpretacyjne: NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”;
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wyd. VIII uzupełnione PFSRM (Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 27/07 z dnia 12 grudnia 2007 r. od dnia 1 marca 2008 r., jako Tymczasowe Noty Interpretacyjne TNI);
- S. Żróbek, Wycena wartości rynkowej nieruchomości, Wyd. Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.;
- R. Cymerman, A. Hopfer, System szacowania nieruchomości, ZCO, Zielona Góra 1999 r.;
- E. Kucharska-Stasiak, Wartość rynkowa nieruchomości, Twigger, Warszawa 2000 r.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Protokół z badania księgi wieczystej KW Nr PL10/00039592/2 z dnia 02.06.2017 r.;
- Mapa do celów projektowych;
- Informacje o transakcjach sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie gminy Teresin, uzyskane w Starostwie Powiatowym w Sochaczewie;
- Informacje o przeznaczeniu nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Wizja lokalna oraz wywiad terenowy.

4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny: 05.06.2017 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 02.06.2017 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 02.06.2017 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 02.06.2017 r.

5 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr PL10/00039592/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział ksiąg wieczystych.

Na podstawie wglądu do księgi wieczystej przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 02.06.2017 r. stwierdzono, że w dokumencie istnieją następujące zapisy:

PL10/00039592/2

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	60/3		1, 2
Identyfikator działki	142808_2.0009.60/3		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0009, LUDWIKÓW		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, SOCHACZEWSKI, TERESIN, LUDWIKÓW	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PL10 / 00030920 / 8, 0,3437 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,3437 HA	1, 2

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1 /1	---3, 4

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	ADAM JOHANIUK, 72071900730
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	14, 15	
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI W SPRAWIE KIM 455/14 Z WNIOSKU WIERZycIELA: PKO BP S.A.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE WIERZycIELA: PKO BP S.A. Z/S W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 1614/16	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3	9	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	1598800,00 (JEDEN MILION PIĘĆSET DZIEWIĘDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY OSIEMSET) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, UMOWA KREDYTU KREDYT HIPOTECZNY MIX NR 43102010680000109600302570 Z DNIA 10.06.2011 ROKU
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	PL10 / 00020046 / 4
		Nr hipoteki	3
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 6 W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01629826300000	

Zgodnie z wypisem uproszczonym z rejestru gruntów z dnia 02.06.2017 r. stwierdza się, iż działka nr 60/3 położona w obrębie 0009 Ludwików na terenie gminy Teresin w powiecie sochaczewskim, w woj. mazowieckim posiada pow. 0,3437 ha, na która składają się następujące użytki: RIVa – 0,0536 ha, RV – 0,1878 ha, RVI – 0,1023 ha.

Stan zawarty w księdze wieczystej jest zgodny ze stanem zawartym w ewidencji gruntów.

5.2 Lokalizacja, elementy sąsiedztwa

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę nr ew. 60/3 usytuowana w miejscowości Ludwików w gminie Teresin, powiecie sochaczewskim, województwie mazowieckim. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią tereny niezabudowane, rolne oraz rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przy działce biegną tory kolejowe. W odległości ok. 500 m znajduje się stacja kolejowa „Seroki”. Nieruchomość znajduje się w odległości ok. 1,5 km od drogi krajowej nr 92, ok. 3 km od centrum Teresina.



Źródło: www.mapa-szukacz.pl

Gmina Teresin liczy 11 tys. mieszkańców. Leży w centrum Polski, 33 km na zachód od Warszawy, przy drodze międzynarodowej Berlin-Moskwa. Przez teren gminy przebiega szlak kolejowy łączący Europę Wschodnią i Zachodnią.

W przeszłości Teresin stanowił własność rodziny książęcej Druckich-Lubeckich. Dziś słynny jest ze znanego na całym świecie klasztoru i sanktuarium Niepokalanów, który w 1927 r., na terenach ofiarowanych przez księcia Jana Druckiego-Lubeckiego, założył św. Maksymilian Kolbe. Tu też znajduje się siedziba Radia Niepokalanów, Wydawnictwa Ojców Franciszkanów drukarnia, Ochotnicza Straż Pożarna złożona z braci zakonnych oraz Muzeum św. Maksymiliana. Godne obejrzenia są figurkowe przedstawienia "Misterium Męki Pańskiej" i "Panorama Tysiąclecia".

Rozwój gospodarczy tych terenów nastąpił po 1815 r. i trwa do dzisiaj. Zdecydowało o tym atrakcyjne położenie przy głównych szlakach komunikacyjnych i bliskość chłonnego rynku warszawskiego. Poza produkcją rolną swoje siedziby mają tu przedstawiciele przemysłu nieuciążliwego dla środowiska, m.in.: ZPZ Szymanów, Bakoma, Prologis, Greiner.

Położenie geograficzne, obecność sanktuarium niepokalanowskiego, liczne zabytki oraz zadbane środowisko naturalne sprawiają, że Teresin odwiedzany jest przez coraz większą liczbę turystów i pielgrzymów, którzy korzystają co roku z bogatszej i wciąż unowocześnianej bazy noclegowej. Zakwaterowanie oferują m.in. Dom Pielgrzyma, hotele: Kuźnia Napoleońska, Jubilatka i Relax.

Od kilku lat Teresin doceniany jest jako atrakcyjne miejsce dla budownictwa jednorodzinnego. Do takiej oceny, poza wygodnym połączeniem kolejowym ze stolicą oraz typowymi zaletami małej miejscowości (cisza, czyste powietrze, bezpieczeństwo, stosunki międzyludzkie) przyczynia się również bogata infrastruktura. Na terenie gminy działają nowoczesne placówki medycyny

rodzinnej, gabinety stomatologiczne, apteki, ośrodki kulturalne i sportowe, liczne punkty usługowe, sieć szkół publicznych cieszących się dobrą opinią - cztery szkoły podstawowe, dwa gimnazja oraz zespół szkół średnich. W niedalekim Szymanowie siostry ze Zgromadzenia Sióstr Niepokalanek prowadzą renomowane prywatne gimnazjum i liceum dla dziewcząt, założone przez Marcelinę Darowską w 1907 r. Ofertę dla młodzieży męskiej wzbogaca prowadzone przez Ojców Franciszkanów Niższe Seminarium Duchowne w Niepokalanowie, otwarte nie tylko dla chłopców z powołaniem do stanu duchownego. Dzieciom młodszym służy Społeczne Przedszkole Integracyjne.

Teresin, jako jedyna gmina powiatu sochaczewskiego po raz drugi w 2003 r. znalazła się w "Złotej Setce Samorządów" - rankingu samorządów, opracowywanym przez dziennik "Rzeczpospolita" i Centrum Badań Regionalnych. Kryterium konstruowania listy jest zaangażowanie inwestycyjne w okresie trzech lat w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Przypieczętowaniem tego sukcesu było zajęcie w 2005 roku w podobnym rankingu "Rzeczpospolitej" 8 miejsca w Polsce w kategorii gmin wiejskich.

Powierzchnia:	Liczba mieszkańców:	Gęstość zaludnienia:	Liczba miejscowości:
88 km ²	10 829	123 osoby/km ²	26

Źródło: www.teresin.pl

5.3. Stan zagospodarowania gruntu

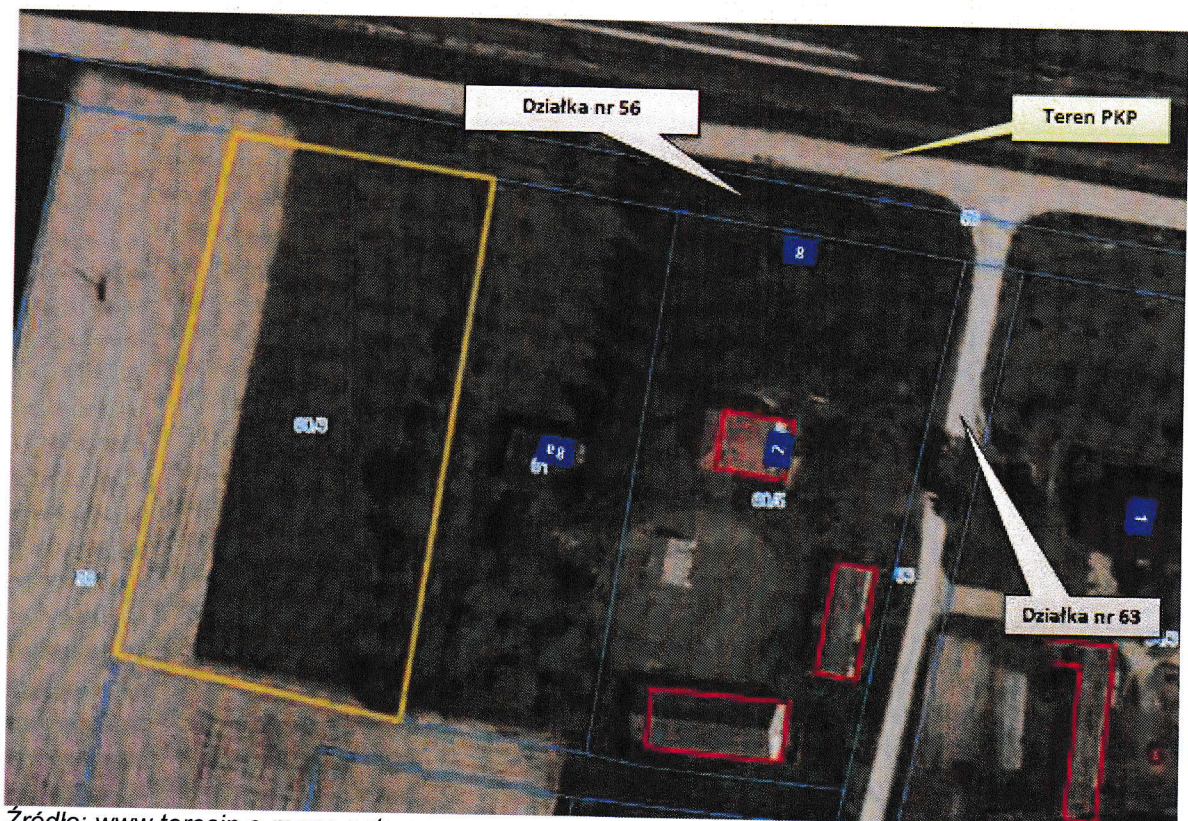
Działka nr 60/3 o pow. 3 437 m² posiada kształt prostokąta. Działka jest niezabudowana. Dojazd drogą gruntową. Działka usytuowana jest przy linii kolejowej. Wzdłuż działki jak również przez teren działki przebiega linia elektroenergetyczna. Ponadto wzdłuż działki przebiega sieć wodociągowa.

Poniżej zarys działki nr 60/3



Źródło: www.teresin.e-mapa.net

W Urzędzie Gminy Teresin uzyskano informację, iż działka nr 60/3 posiada dostęp do drogi publicznej. Działki nr 56 i 63 (ul. Chmielna) są własnością gminy i stanowią drogę publiczną. Ponadto uzyskano informację, iż gmina posiada podpisaną umowę z PKP na korzystanie z terenów należący do PKP - drogi dojazdowej do działek.



Źródło: www.teresin.e-mapa.net

6 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr II/1/2006 Rady Gminy w Teresinie z dnia 21 lutego 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin wyceniana nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MU2 - obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, drobną wytwórczością oraz usługami użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektami sportu i rekreacji, z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej. Dopuszczenie ewentualnych zalesień.

Strefa MU

Charakterystyka i położenie strefy:

Obszar tej strefy obejmuje tereny rolne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz tereny usługowe.

W podstrefie MU1 studium zakłada rozwój intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług, drobnej wytwórczości oraz usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektów sportu i rekreacji z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej. Natomiast w podstrefie MU2 - zabudowy mieszkaniowej, usług, drobnej wytwórczości oraz usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektów sportu i rekreacji, z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej. W podstrefie MU2 dopuszcza się zalesienia.

W w/w. podstrefach dopuszcza się lokalizowanie rzemiosł oraz mikro i małych przedsiębiorstw. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych i terenów nie objętych planami miejscowymi – z zastrzeżeniem uszczegółowienia i możliwością korygowania granic obszarów objętych planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego).

Studium postuluje:

- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek:
 - MU1: 800m²,
 - MU2: • usługowych i mieszkaniowo – usługowych – 1200m²,
• mieszkaniowych – 1000m², r
- przy czym minimalna szerokość frontu działki - 20m, dotyczy działki nowowydzielanej,
- max powierzchnia zabudowana i utwardzona – 60% powierzchni działki,
- min powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do 12 m (w wyjątkowych przypadkach studium przewiduje możliwość budowy wyższych budynków usługowych lub sakralnych), wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 12 m,
- porządkowanie i estetyzacja terenów publicznych.

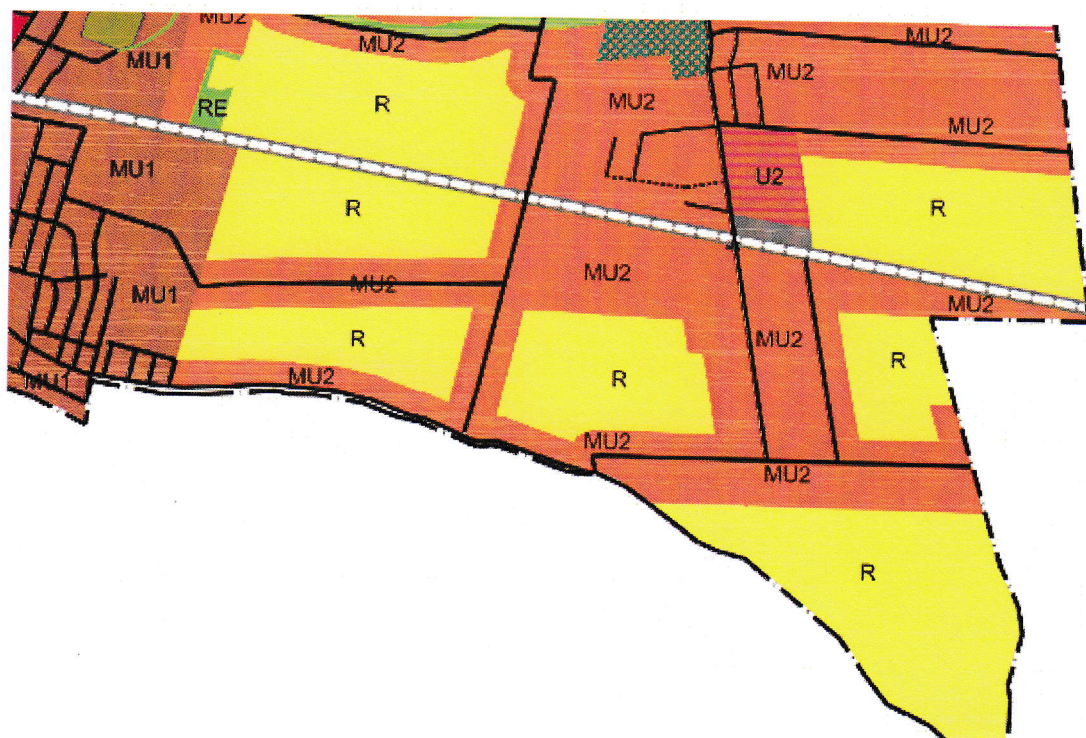
Postuluje się w planach miejscowych adaptację istniejących podziałów i powierzchni działek nie spełniających gabarytów określonych w Studium.

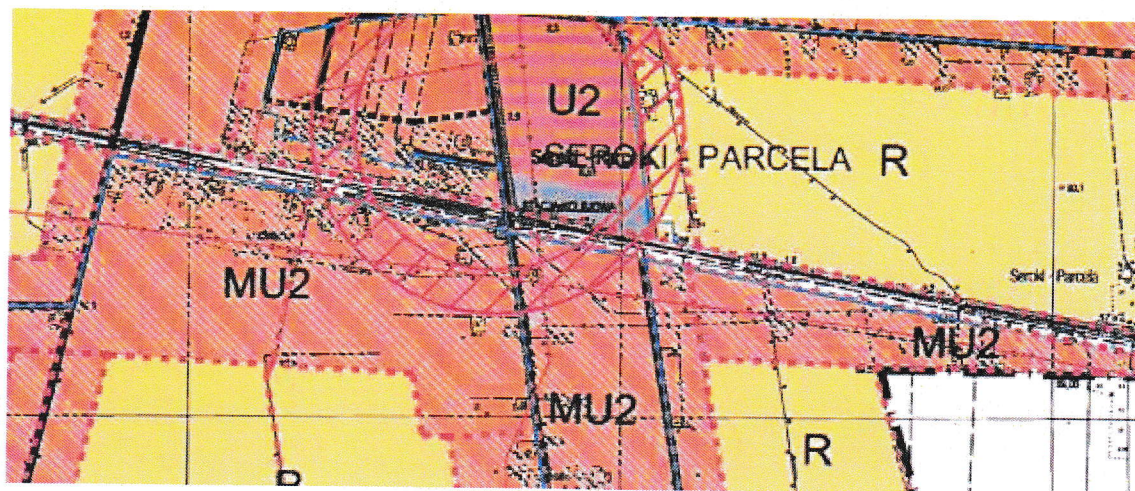
Na etapie sporządzania planu miejscowego dla obiektów usługowych należy przewidzieć dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników i obsługi oraz dla samochodów dostawczych wraz z zapewnieniem możliwości rozładunku towarów.

W celu dbałości o ład przestrzenny studium zaleca intensyfikowanie zabudowy tak, aby tworzyła ona spójne jednostki przestrzenne, dla których łatwiejsze jest stworzenie wymaganej, o odpowiednich standardach infrastruktury technicznej jak kanalizacja. Ochrona środowiska, a także zapewnienie mieszkańcom odpowiednich warunków życia powinna opierać się na zachowywaniu odpowiednich norm i standardów przy budowie nowych obiektów usługowych, a występowanie ewentualnych uciążliwości powinno ograniczać się do granic własności danego terenu. Zaleca się wprowadzanie pasów zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych, a także wzdłuż granic obiektów usługowych – mających na celu ochronę środowiska przyrodniczego, przestrzeni życia mieszkańców i kształtowanie krajobrazu. Zaleca się również wprowadzanie układów zieleni miejskiej i osiedlowej wpływającej pozytywnie na wartość krajobrazu obszarów zurbanizowanych.

Tereny MU położone wzdłuż rzeki Teresinki oraz wzdłuż ciągów ekologicznych powinny zachować odpowiednie parametry ekologiczne, wyrażone przede wszystkim powierzchnią biologicznie czynną - min. 50% i uzbrojeniem terenu w sieć kanalizacyjną oraz właściwą, zgodną z przepisami odległością linii zabudowy od rzeki tak, aby zapewnić właściwe warunki sprzyjające funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego.

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.





Źródło: www.bip.teresin.pl

7 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Z dniem 30.04.2016 r. weszła w życie Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, zgodnie z którą zaszły zmiany również w Ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803).

W/w ustawa z 14.04.2016 r. wprowadziła znaczne ograniczenia w sprzedaży nieruchomości rolnych o pow. powyżej 0,3 ha.

Zgodnie z Ustawą z 14.04.2016 r. wprowadziła następujące zmiany w ustawie z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw:

Art. 7. W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803) wprowadza się następujące zmiany:
(...)

4) po art. 2 dodaje się art. 2a–2c w brzmieniu:

„Art. 2a. 1. Nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków.

2. Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 2 i 3.

3. Przepisy ust. 1 i 2 nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej:

1) przez:

a) osobę bliską zbywcy,

b) jednostkę samorządu terytorialnego,

c) Skarb Państwa lub działającą na jego rzecz Agencję,

d) osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania;

2) w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego;

3) na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego;

4) w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego.

4. Nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty niż wymienione w ust. 1 i ust. 3 pkt 1 oraz w innych przypadkach niż wymienione w ust. 3 pkt 2–4, może nastąpić za zgodą Prezesa Agencji, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, wydanej na wniosek:

1) zbywcy, jeżeli:

- a) wykaże on, że nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez podmioty, o których mowa w ust. 1 i 3,
 b) nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej,
 c) w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych;
 2) osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, która:
 a) posiada kwalifikacje rolnicze albo której, pod warunkiem uzupełnienia kwalifikacji zawodowych, przyznano pomoc, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007–2013 (Dz. U. z 2013 r. poz. 173, z 2015 r. poz. 349 oraz z 2016 r. poz. 337) albo w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020 (Dz. U. poz. 349 i 1888 oraz z 2016 r. poz. 337), a termin na uzupełnienie tych kwalifikacji jeszcze nie upłynął,
 b) daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej,
 c) zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego. (...)

Wejście w życie powyższej ustawy spowodowało, iż nieruchomość będąca przedmiotem wyceny stanowi nieruchomość rolną i podlega w/w ustawie.

Analiza cen nieruchomości gruntowych

Dla potrzeb wyceny określono:

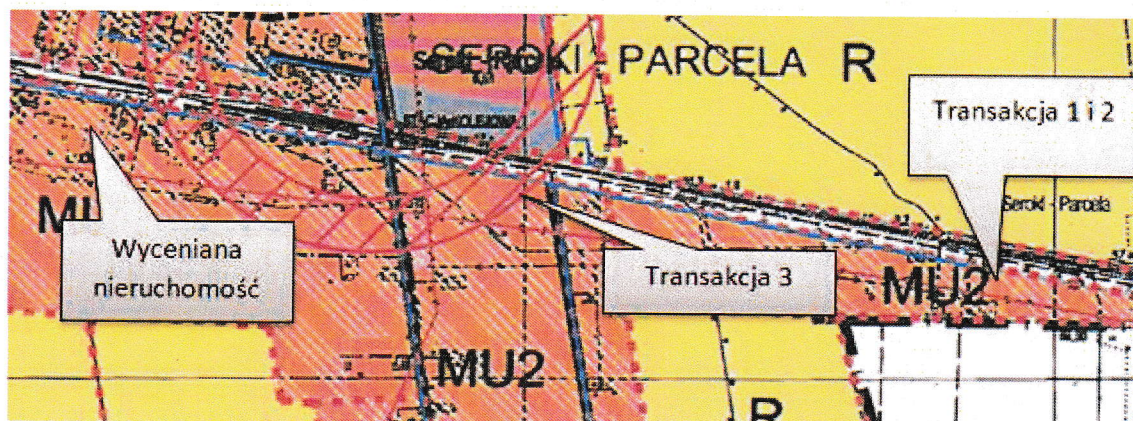
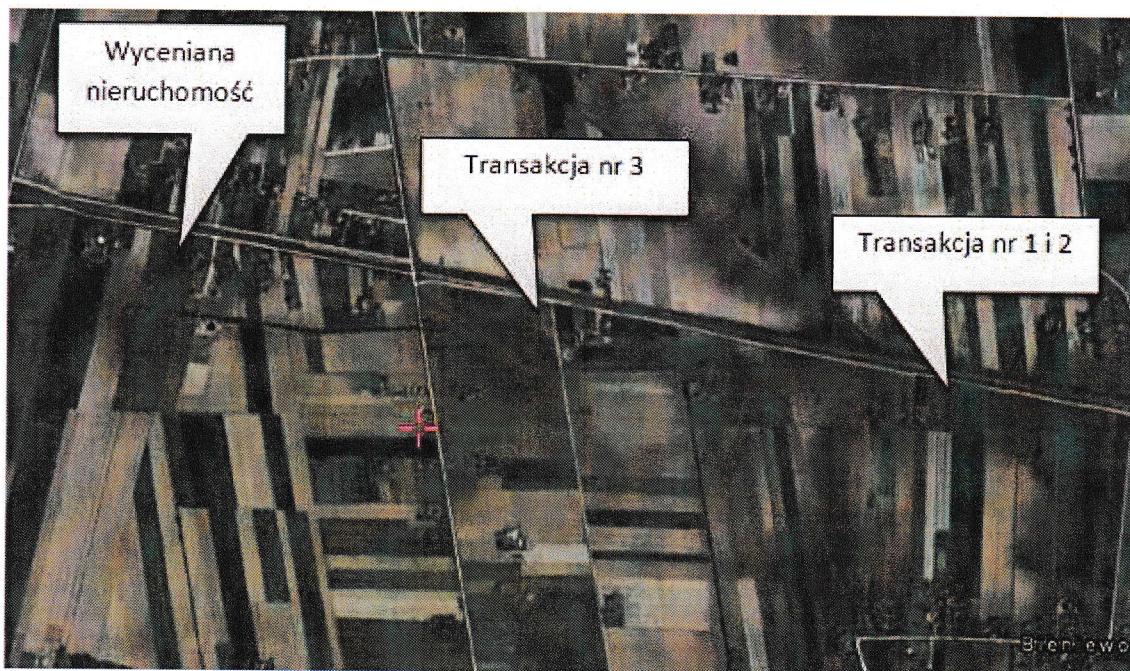
- Rynek lokalny jako rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę stanowiące w ewidencji użytki rolne o pow. powyżej 0,3 ha;
- Obszar rynku: gmina Teresin – analiza wykazała, iż odbyły się 3 transakcje, która spełniałaby następujące warunki: działki nie objęte mpzp, a w studium przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, stanowiące w ewidencji użytki rolne oraz posiadające pow. powyżej 0,3 ha;
- Okres badania cen: od maja 2016 - 2017 r.

Poniżej transakcje sprzedaży porównywalnych działek niezabudowanych na terenie gminy Teresin:

Rep. A nr	Data trans.	Obręb	Miejscowość	Pow. dz.	Cena trans.	Cena 1m2	Opis	Przeznaczenie
2326/16	2016-09-29	9	Ludwików	3 579	42 900	12	niezabudowana nieruchomość jednorozdzielna rolna (PsIV 3579)	Studium MU2
2124/16	2016-09-16	9	Ludwików	3 592	43 100	12	niezabudowana nieruchomość jednorozdzielna rolna (PsIV 3592)	Studium MU2
7850/16	2016-06-20	19	Seroki Parcela	5 600	224 000	40	niezabudowana nieruchomość jednorozdzielna rolna (RIVa 4400 RV 1200)	Studium MU2

Analiza rynku wskazuje że ceny gruntów niezabudowanych są stabilne. Ceny na lokalnym rynku wahają się w granicach 12 - 40 zł/m² pow. działki.

Poniżej orientacyjna lokalizacja:



Cechy rynkowe nieruchomości mające wpływ na rynku lokalnym na ceny i wartość oraz wagi tych cech określono na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców.

Uwzględniając zebrane opinie oraz wyniki własnej analizy kształtowania się cen w zależności od ich charakterystyki, przyjęto następujące cechy rynkowe i ich wagi:

- 1) Lokalizacja, sąsiedztwo – 40 %
- 2) Dostępność – 30 %
- 3) Wielkość działki – 20 %
- 4) Kształt działki – 10%

8 PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

8.1 Warunki wykonania wyceny

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami:

Art. 151. Ust. 1 Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

Art. 150. Ust. 2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 154 ust. 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.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez zleceniodawcę;
- Dane dotyczące wizji lokalnej: lokalizacja, położenie, sąsiedztwo, rodzaj zabudowy;
- Inne czynniki cenotwórcze tj. stan przepisów prawnych, funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego.

8.2 Rodzaj określanej wartości

W niniejszym operacie, określono wartość rynkową nieruchomości.

8.3 Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez zleceniodawcę,
- Dane dotyczące wizji lokalnej: lokalizacja, położenie, sąsiedztwo, rodzaj zabudowy,

- Inne czynniki cenotwórcze tj. stan przepisów prawnych, funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponieważ na lokalnym rynku odbyły się transakcje obrotu nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny a także ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji były znane wartość prawa własności działki gruntu wykonano przy zastosowaniu **podejścia porównawczego metodą porównania parami**.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych.

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, a także cechy tych nieruchomości.

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości metodą porównywania parami:

- Zdefiniowanie rynku lokalnego
- Określenie cech rynkowych wpływających na wysokość ceny na rynku lokalnym wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny.
- Wybór kilku podobnych nieruchomości (3-5), które zostały w niedalekiej przeszłości sprzedane.
- Zestawienie parami nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi. Porównujemy każdorazowo z inną nieruchomością o znanych cechach i znanej cenie rynkowej.
- Wybór cech różnicujących dla poszczególnych par. Im obiekty będą do siebie bardziej podobne tym liczba cech może być mniejsza.
- Określenie różnic (poprawek kwotowych) pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi o znanych cenach i cechach.
- Obliczenie wartości w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cechami w każdej parze porównawczej. Wartość, którą obliczymy po analizie porównawczej dla poszczególnych par, będzie funkcją sumy różnic (poprawek) pomiędzy cechami porównawczymi, wagą poszczególnych cech oraz ceną obiektu, który posłużył nam jako wzorzec porównawczy.
- W ostatnim etapie obliczamy ostateczną wartość jako średnią arytmetyczną.

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1 Oszacowanie wartości

Charakterystyka obiektów wykorzystanych do porównań

W zbiorze tym określono:

- Cenę minimalną 12 zł/m²
- Cenę maksymalną 40 zł/m²
- $\Delta C = C \text{ max} - C \text{ min} = 40 \text{ zł/m}^2 - 12 \text{ zł/m}^2 = 28 \text{ zł/m}^2$

Ze zbioru transakcji na rynku lokalnym wykorzystano do porównań wszystkie 3 nieruchomości najbardziej podobne do wycenianego.

Są to:

OBIEKT A (transakcja 29.09.2016 r.)

Miejscowość Ludwików

Rep. A Nr 2326/16

Działka o powierzchni 3 579 m²

Przeznaczenie w studium MU2

Cena transakcyjna – 42 900 zł.

Cena 1 m²: 12 zł



Źródło: www.teresin.e-mapa.net

OBIEKT B (transakcja 16.09.2016 r.)

Miejscowość Ludwików

Rep. A Nr 2124/16

Działka o powierzchni 3 592 m²

Przeznaczenie w studium MU2

Cena transakcyjna – 43 100 zł.

Cena 1 m²: 12 zł



Źródło: www.teresin.e-mapa.net

OBIEKT C (transakcja 20.06.2016 r.)

Miejscowość Seroki Parcela

Rep. A Nr 7850/16

Działka o powierzchni 5 600 m²

Przeznaczenie w studium MU2

Cena transakcyjna – 224 000 zł.

Cena 1 m²: 40 zł.



Źródło: www.teresin.e-mapa.net

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku jako cechy rynkowe wpływające na różnice w cenach tych obiektów oraz obiektu wycenianego, przyjmuje się następujące cechy rynkowe oraz ich skalę.

Cecha rynkowa	Ocena i opis
Lokalizacja	Bardzo dobra – położenie w bardzo bliskim sąsiedztwie stacji kolejowej, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej oraz terenów niezabudowanych
	Dobre – położenie niedaleko stacji kolejowej, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej oraz terenów niezabudowanych
	Średnie – peryferyjne położenie, sąsiedztwo terenów niezabudowanych i pojedyncze zabudowania mieszkaniowe
Dostępność	Dobra – nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej
	Średnia – nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dostęp poprzez teren kolejowy – droga wzdłuż torów
Wielkość działki	Dobra – do 5 000 m ²
	Średnia – powyżej 5 000 m ²
Kształt działki	Bardzo dobry – działka posiada kształt o bardziej korzystnych wymiarach
	Dobry – działka o kształcie prostokąta o mniej korzystnych wymiarach

Oszacowanie wartości

W tabelicy poniżej przedstawiono zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:

Lp.	Cechy porównawcze	Waga %	Max kwotowy wpływ na cenę w zł
1	Lokalizacja, sąsiedztwo	40	11
2	Dostępność	30	8
3	Wielkość działki	20	6
4	Kształt działki	10	3
		100	28

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości wycenianej i porównawczych na tle cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
			A	B	C
1	Lokalizacja, sąsiedztwo	dobra	średnia	średnia	b. dobra
2	Dostępność	dobra	średnia	średnia	dobra
3	Wielkość działki	dobra	dobra	dobra	średnia
4	Kształt działki	dobry	dobry	dobry	b. dobry

Poniżej zestawiono nieruchomość szacowaną z nieruchomościami porównawczymi w parach porównawczych:

Lp.	Rodzaj cechy	Poprawka kwotowa z uwagi na różnice w cechach między nieruchomościami porównawczymi (A, B, C), a nieruchomością wycenianą (w zł)		
		A	B	C
1	Lokalizacja, sąsiedztwo	6	6	-6
2	Dostępność	8	8	0
3	Wielkość działki	0	0	6
4	Kształt działki	0	0	-3
Razem		14	14	-3
Po poprawce		26	26	38
Wartość za 1 m²		30		

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 60/3 o pow. 3 437 m² wynosi:

$$W = 30 \text{ zł.} \times 3\,437 \text{ m}^2 = 103\,110 \text{ zł.}$$

10 WYNIK KOŃCOWY WYCENY

10.1 Analiza wyników

Wartość rynkowa prawa własności niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 60/3 o pow. 3 437 m² położonej w miejscowości Ludwików w gminie Teresin, w powiecie Sochaczewskim, województwie mazowieckim, według stanu i cen na dzień 02.06.2017 r. wynosi:

103 110 zł.

Słownie złotych: sto trzy tysiące sto dziesięć.



10.2 Wnioski

Na podstawie analizy ostatnio zawartych transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych można stwierdzić, że ustalona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości jest adekwatna do miejscowego rynku nieruchomości. Wartość 1m² powierzchni działki wynosi 30 zł. Odpowiada ona pod względem poziomu cenom transakcyjnym kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku lokalnym.

Określona wartość jednego m² mieści się w przedziale $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$. Określona w operacie szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości odnosi się do aktualnego na dzień wyceny stanu prawnego nieruchomości.

11 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
- Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez Zleceniobiorcę niezbędne do wykonania wyceny. Zakłada się, że autorowi wyceny zgłoszono wszystkie znane okoliczności, mające wpływ na wartość oszacowania.
- 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.
- Wycena została sporządzona wyłącznie dla potrzeb Zamawiającego w celu określonym w pkt. 2. Autor opinii nie przyjmuje odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszej opinii w celu innym niż założony i nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że

wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

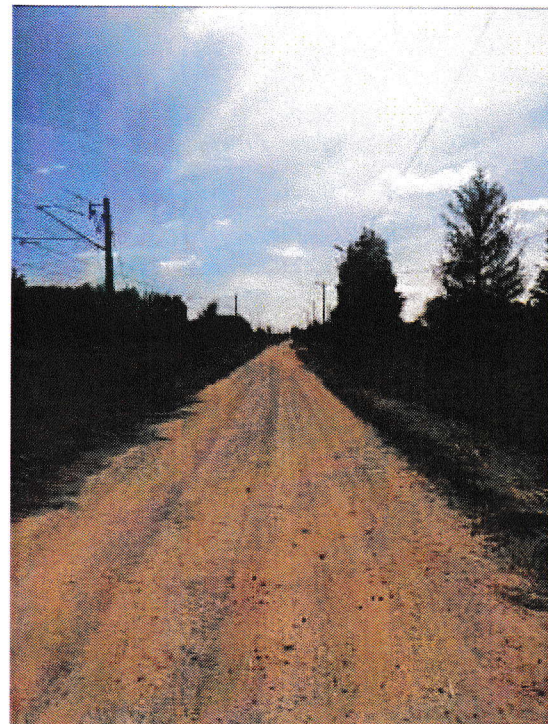
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualności przez autorów wyceny.
- Oszacowana wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT.
- Oszacowana wartość rynkowa może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej w kraju, zmian na lokalnym rynku nieruchomości oraz znaczących zmian kursu walut.
- Badanie ksiąg wieczystych zostało przedstawione w punkcie 5.1 operatu, w związku z tym nie zostało załączone w punkcie 12.

Warszawa, 05.06.2017 r.

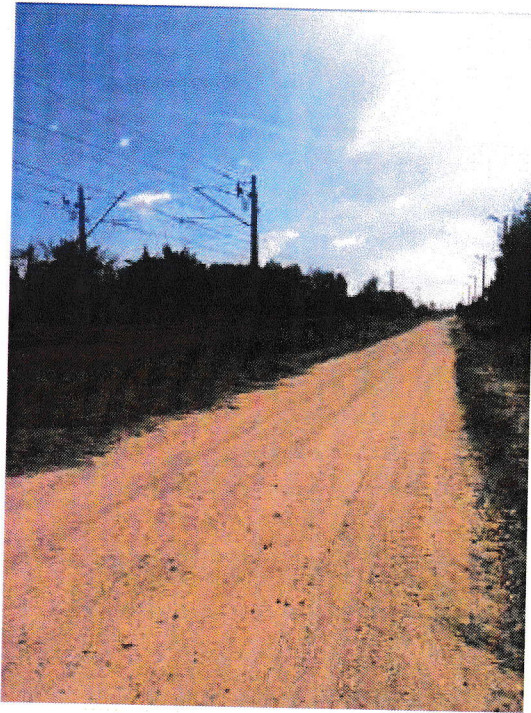
mgr inż. Iwona Harbuz

12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna;
2. Wypis uproszczony z rejestru gruntów;
3. Mapa do celów projektowych;







**STAROSTWO POWIATOWE
W SOCHACZEWIE**

Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

GM. 6621. 1. 2461. 2017

Województwo : mazowieckie

Powiat : sochaczewski

Jednostka ewidencyjna : 142808_2 TERESIN

Obręb : 0009 LUDWIKÓW

WYPIS UPROSZCZONY Z REJESTRU GRUNTÓW I BUDYNKÓW

z dnia 2017-06-02

Jednostka rejestrowa : G.08

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania		Udział	
1	ADAM JOHANIUK Rodzice HENRYK, URSZULA PUŁAWSKA 63M8, 02-695 WARSZAWA,	własność		1/1	

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
60/3	1		grunty orn.	RIVa	0 0536	0 3437	PL10/00039592/2
			grunty orn.	RV	0 1978		
			grunty orn.	RVI	0 1023		

Id działki: 142808_2.0009.60/3

Rejestr zabytków :

Razem powierzchnia działek :

0.3437 ha

Słownie : trzy tysiące czterysta trzydzieści siedem m. kwadr.

WYPIS UPROSZCZONY Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Kondygn n / p	Powierzchnia		Ilość lokali odr. ogółem
					zabud [m]	użytk [m]	
Id budynku:							
Wartość w tys. zł:		Rok zakończ. bud. -		Rejestr zabytków :		Materiał :	

MAPA do celów projektowych

Arkusz mapy: 272.271.011

Skala 1: 500

Obręb: 272.271.011

Mapa jest aktualna na dzień 2.5.10.188.
w granicach III... oznaczonych
kolorem...

Mapa została sporządzona w formie inwentu
wzajemnie od siebie mapy urzędowo
pozwolonej, która ma być zgodna do
wymagania lub o którejś z nich jest informacja
w rzeczywistości.

Biuro Geodezji i Planów
ul. 22 Stycznia 11, 25-100 Sochaczew
tel. 25 731 11 11, 25 731 11 12
e-mail: biuro@geodezja-sochaczew.pl
www.geodezja-sochaczew.pl

Obiekty oznaczone na mapie
nie są w rzeczywistości
niezależnie od ich
przebiegu, w rzeczywistości
niezależnie od ich
przebiegu, w rzeczywistości

STANOWISKO POZYCJONERSKIE I KONTROLNE
Wzajemnie od siebie mapy urzędowo
pozwolonej, która ma być zgodna do
wymagania lub o którejś z nich jest informacja
w rzeczywistości.

272.271.011
2018.05.02

