



Piotr Stawiński

ul. Koszarowa 1 lok. 4, 26-610 Radom

telefon: 787-444-787

email: centrumwyceny@o2.pl

OPERAT SZACUNKOWY

niezabudowana nieruchomość gruntowa stanowiąca działki
111/13 i 112/15
położoną we wsi Suskowola
gmina Pionki

podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej



Sygnatura sprawy: RA1R/GU/215/2024

Rzecznawca majątkowy:

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym
w Radomiu
z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn
i urządzeń i wnie związanych z nieruchomością
mgr Piotr Stawiński
ul. Koszarowa 1 lok 4 26-610 Radom
tel. 787 444 787



NIP: 948-233-92-26

centrum-wvcenv.pl

Krótki opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona jako działki nr 111/13 o powierzchni 0,0905ha i 112/15 o powierzchni 0,0912ha, położona we wsi Suskowola.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Kozienicach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1K/00069322/2.</p> <p style="text-align: center;"><u>Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości. Nieruchomość w posiadaniu Pani Karoliny Diesner.</u></p>
Cel wyceny	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pani Karoliny Diesner, zgodnie ze zleceniem z dnia 30.10.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.</p>
Oszacowana wartość rynkowa	<p style="text-align: center;"><u>Wartość rynkowa całej nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;">89 500,00 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: osiemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych</i></p> <p style="text-align: center;">Wartość likwidacyjna całej nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</p> <p style="text-align: center;">67 125,00 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych</i></p>
Data sporządzenia operatu	<p style="text-align: center;">11 listopada 2024 roku</p>
Autor opracowania	<p style="text-align: center;">Piotr Stawiński Rzecznawca Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu</p>

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2.CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawy formalne.....	4
3.2. Podstawy prawne.....	5
3.3. Podstawy merytoryczne.....	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości	6
4.DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	6
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 09.11.2024r.).....	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości	22
5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania	26
5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	27
5.5. Opis stanu zagospodarowania.....	29
6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM i INNYCH PLANACH	30
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	31
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	31
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.	31
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	33
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	34
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	34
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	34
9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max..	36
9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, o cenie min. i max.	37
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C_{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy	37
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	37
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech	38
9.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej.....	39
9.9. Obliczenie wartości likwidacyjnej	40
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	40
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	41
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	41
13. ZAŁĄCZNIKI	41

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Niezabudowana nieruchomość gruntowa składająca się z dwóch działek o nr 111/13 i 112/15 położonej we wsi Suskowola, gmina Pionki.

1.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości)

Działka, o której mowa w punkcie 1.1.2, usytuowana jest w obrębie ewidencyjnym 0008 SUSKOWOLA, jednostka ewidencyjna 142508_2 PIONKI - GMINA, powiat radomski, województwo mazowieckie.

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla niezabudowanej nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr RA1K/00069322/2 przez Sąd Rejonowy w Koźienicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej.

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pani Karoliny Diesner, zgodnie ze zleceniem z dnia 30.10.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 30.10.2024r. wystawione przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023 poz. 344);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2351 ze zm.);
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 10 czerwca 2016r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2016 poz. 1034 ze zm.);
- Ustawa z 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 ze zm.);
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2022 poz. 2569);
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. 2022 poz. 507));
- Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach (t.j. Dz.U. 2022 poz. 672ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. 2001 Nr 143 poz. 1614).

3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:

- Nota Interpretacyjna – *„Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”*

- Literatura:

- *„Szacowanie nieruchomości”* J.Dydenko, 3 wydanie, Wyd. Wolters Kluwer 2015r.
- *„Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym”* M.Prystupa Wyd. PFSRZM 2014r.
- *„Ile jest warta nieruchomość”* E.Maczyńska, M.Prystupa, K.Rygiel, Poltext Warszawa 2004r.
- *„Nieruchomości – Zagadnienia Prawne”*, H.Kisielowska Wydanie II zmienione, Wydawnictwo Prawnicze LEXISNEXIS, Warszawa 2004r.
- *„Gospodarka Nieruchomościami”* R.Cymerman, G.Jesiotr, M.Jesiotr – Politechnika Koszalińska, Koszalin 2008r.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Badanie księgi wieczystej nr RA1K/00069322/2 w dniu 09.11.2024r. na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Akt notarialny Rep. A nr 267/2023,
- Informacje uzyskane od zleceniodawcy,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie powiatu radomskiego,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Oględziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 06.08.2024r. i 09.11.2024r. (*protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik*),
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pionki, Uchwała nr XLII/259/2014,
- Informacje o cenach transakcyjnych prawa odrębnej własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzyskane z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w Starostwie Powiatowym w Radomiu, ul. Tadeusza Mazowieckiego 7, 26-600 Radom.
- Informacje uzyskane od Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

4.DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny
- 11.11.2024 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
- 09.11.2024 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
- 09.11.2024 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości
- 09.11.2024 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 09.11.2024r.)**5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny niezabudowanej nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1K/00069322/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Koźlenicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	2	3, 4

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	112/15		1
Identyfikator działki	142508 2.0008.AR 1.112/15		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0008, SUSKOWOLA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, RADOMSKI, PIONKI, SUSKOWOLA	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	RA2Z / 00008533 / 8, 0,0912 HA		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	111/13		1, 3, 4
Identyfikator działki	142508 2.0008.AR 1.111/13		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0008, SUSKOWOLA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, RADOMSKI, PIONKI, SUSKOWOLA	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	RA2Z / 00003953 / 3, 0,0905 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1817 HA	3, 4

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

W dziale 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	---2, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KAROLINA DIESNER, EDWARD, MARIA, 97052401286			

Podstawa nabycia:

-UMOWA SPRZEDAŻY, 267/2023, 2023-01-31,

Własność wycenianej nieruchomości w udziale 1/1 przysługuje:

- KAROLINA DIESNER.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1.	DZ. KW. / RA1K / 7587 / 24 / 1 - 2024-11-08, 12:57:59 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI			
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			9
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 231/24 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KOZIENICACH MARCINA KORCZA.			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	BARTŁOMIEJ MAJCHER , 72011701533		

Podstawa wpisu w dziale III - Prawa, roszczenia i ograniczenia:

- WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 231/24, 2024-04-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KOZIENICACH MARCIN KORCZ.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		6, 7, 8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	22836,67 (DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE OSIEMSET TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ 67/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU NIEZAPŁACONYCH SKŁADEK NA: - FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES 05/2023-07/2023 - FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES 04/2023-07/2023 - FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH , SOLIDARNOŚCIOWY FUNDUSZ WSPARCIA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ZA OKRES 04/2023-07/2023 -KOSZTY UPOMNIENIEŃ I EGZEKUCYJNE - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ 06.10.2023 R.-- - NA PODSTAWIE ART. 110 (1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE 50% NALEŻNOŚCI
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600291	

Podstawa wpisu w dziale IV Hipoteka:

- TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023011281D1, 2023-09-28, ZUS W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023011282D1, 2023-09-28, ZUS W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023011283D1, 2023-09-28, ZUS W RADOMIU.

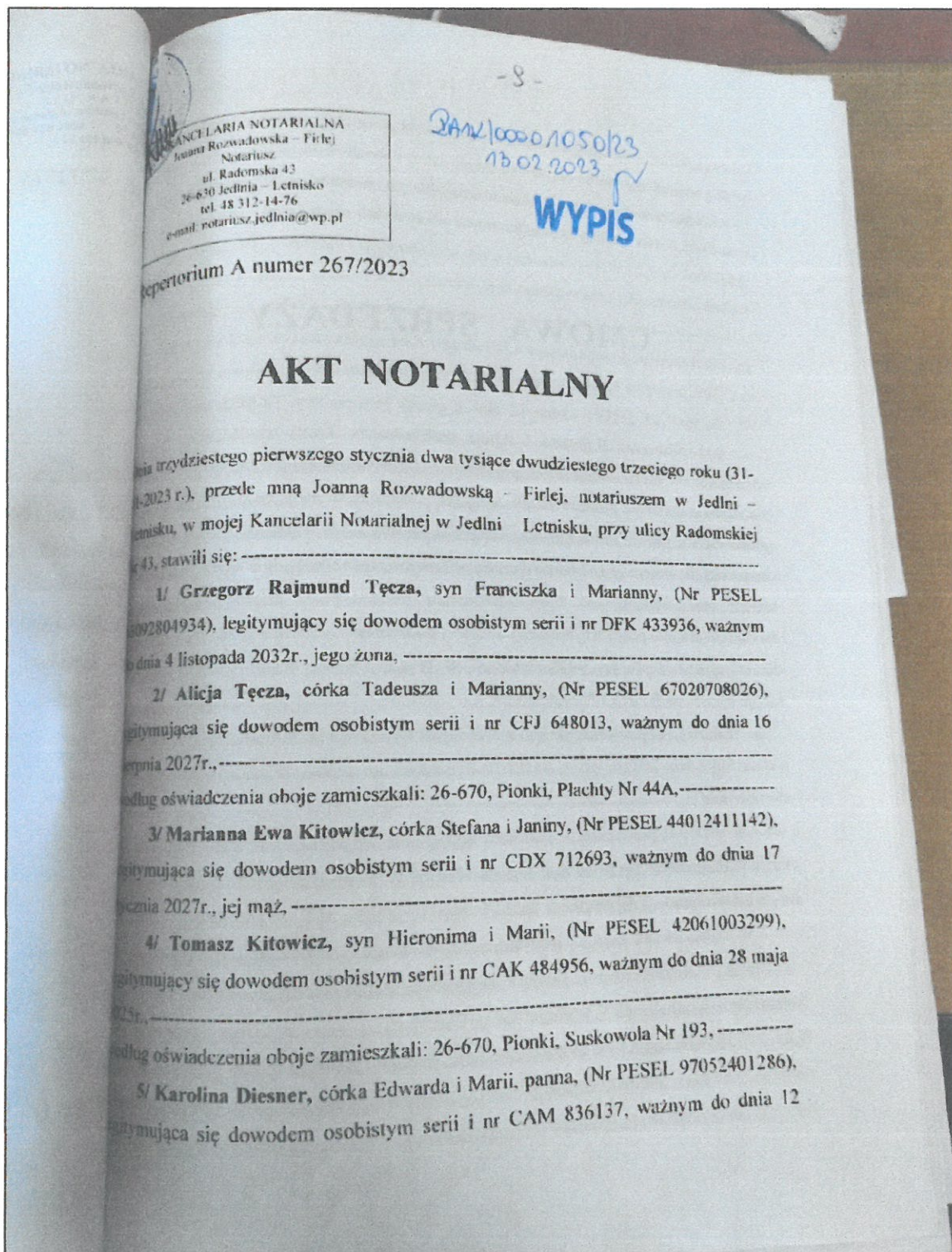
Źródło: MS- EKW

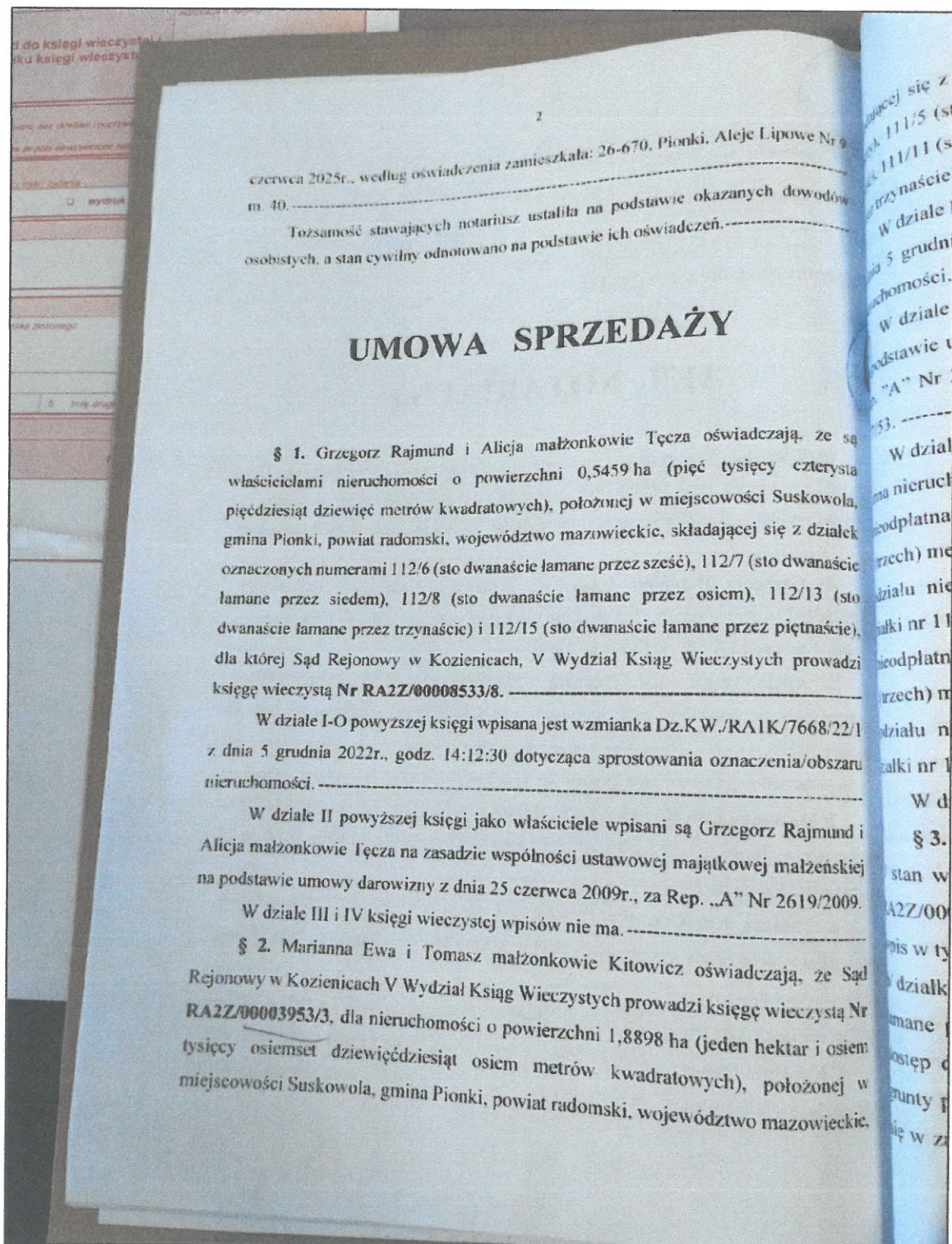
Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.) – cyt.

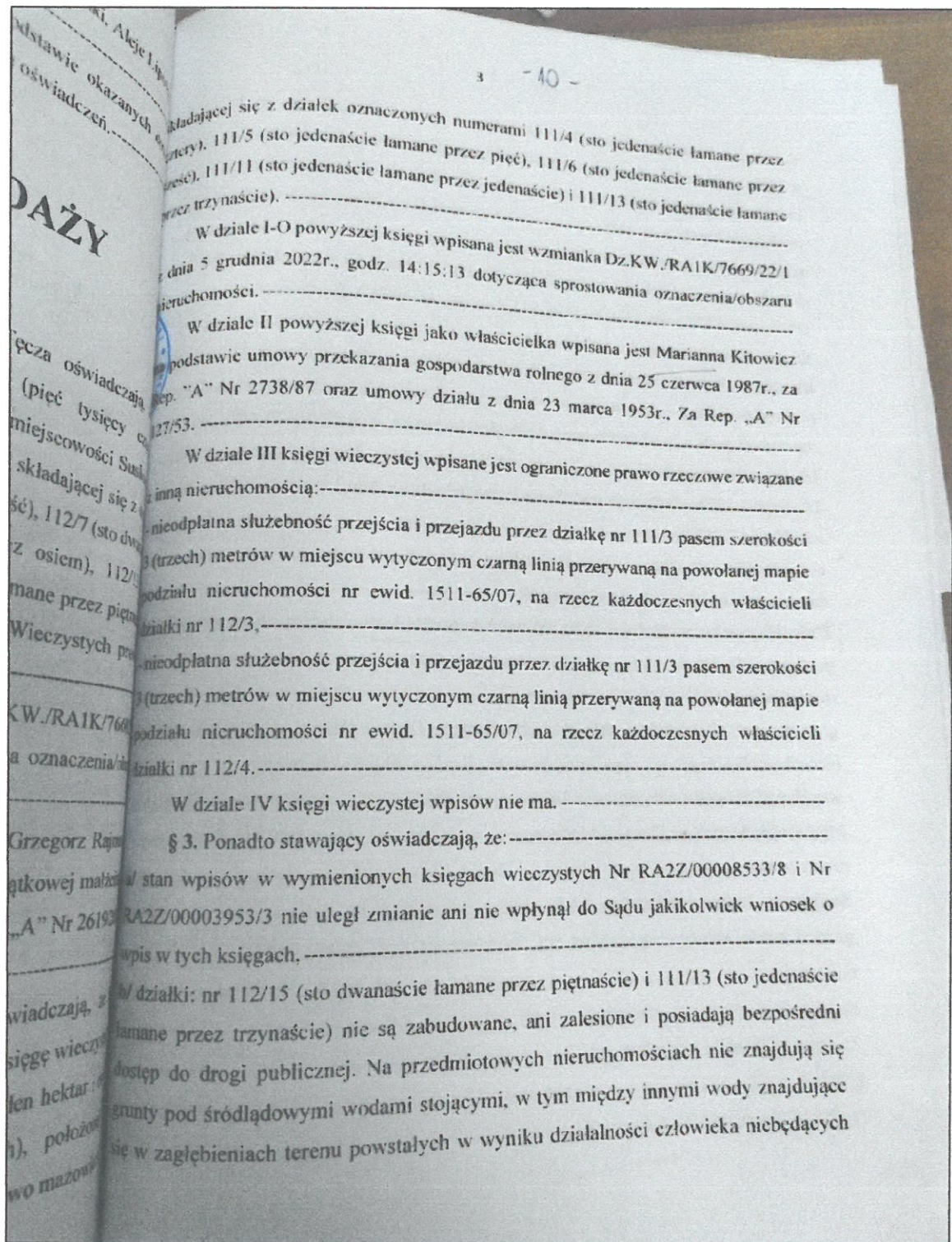
2. *„Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 postanowienie o ogłoszeniu upadłości ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.*

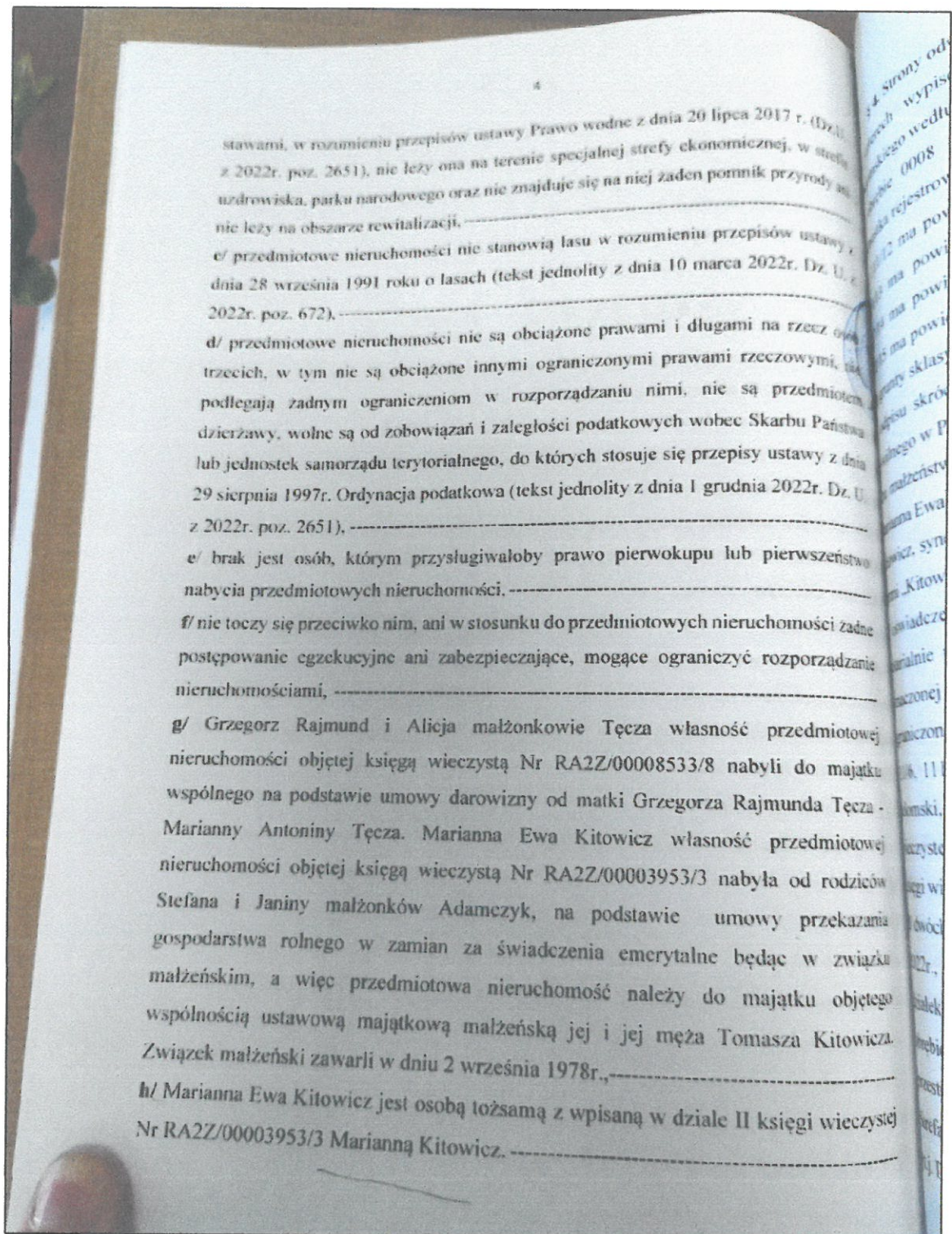
3. *Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.*

Akt Notarialny Rep. A Nr 267/2023









4

stawami, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2022r. poz. 2651), nie leży ona na terenie specjalnej strefy ekonomicznej, w strefie uzdrowiska, parku narodowego oraz nie znajduje się na niej żaden pomnik przyrody ani nie leży na obszarze rewitalizacji. -----

e/ przedmiotowe nieruchomości nie stanowią lasu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jednolity z dnia 10 marca 2022r. Dz. U. z 2022r. poz. 672). -----

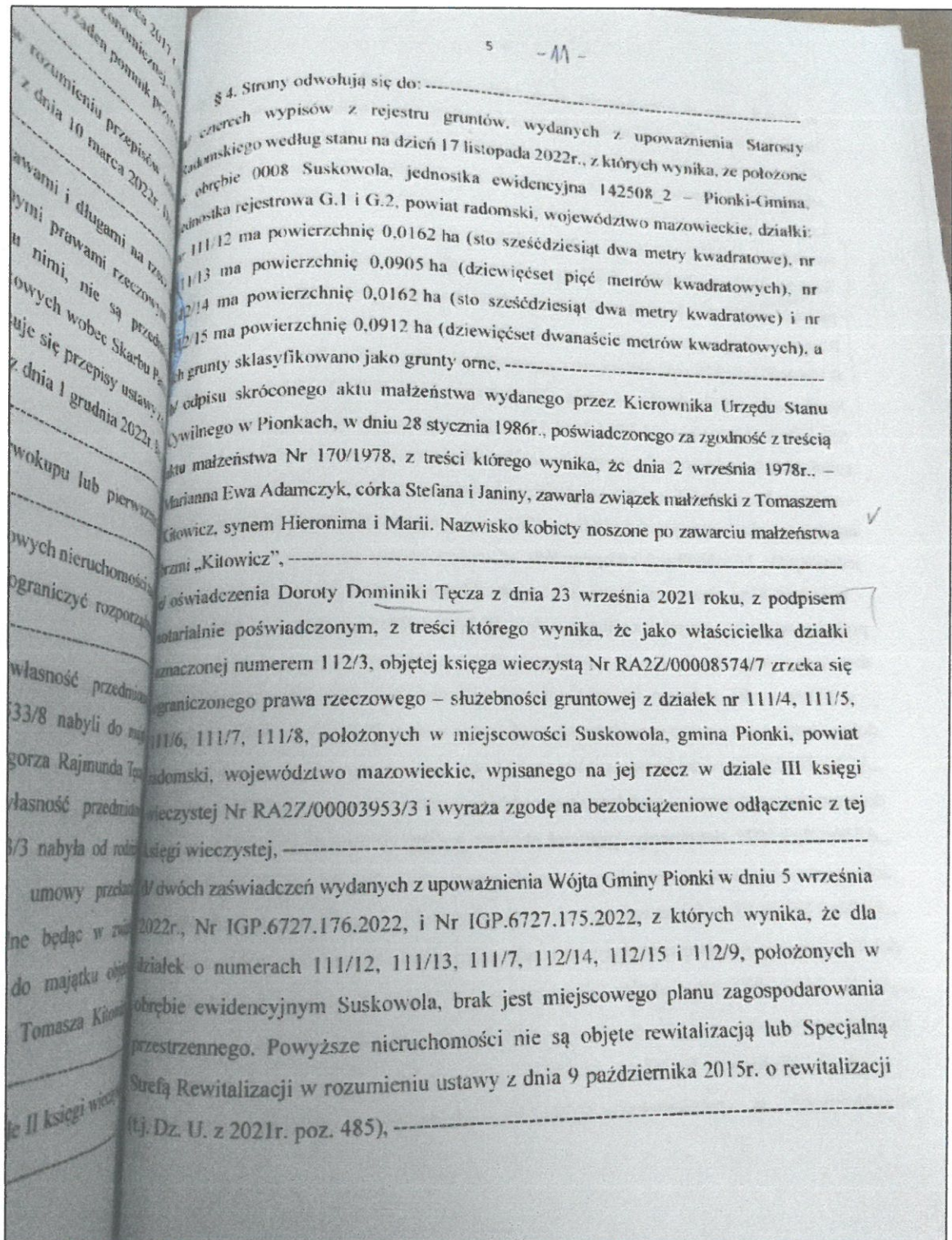
d/ przedmiotowe nieruchomości nie są obciążone prawami i długami na rzecz osób trzecich, w tym nie są obciążone innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, nie podlegają żadnym ograniczeniom w rozporządzaniu nimi, nie są przedmiotem dzierżawy, wolne są od zobowiązań i zaległości podatkowych wobec Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity z dnia 1 grudnia 2022r. Dz. U. z 2022r. poz. 2651), -----

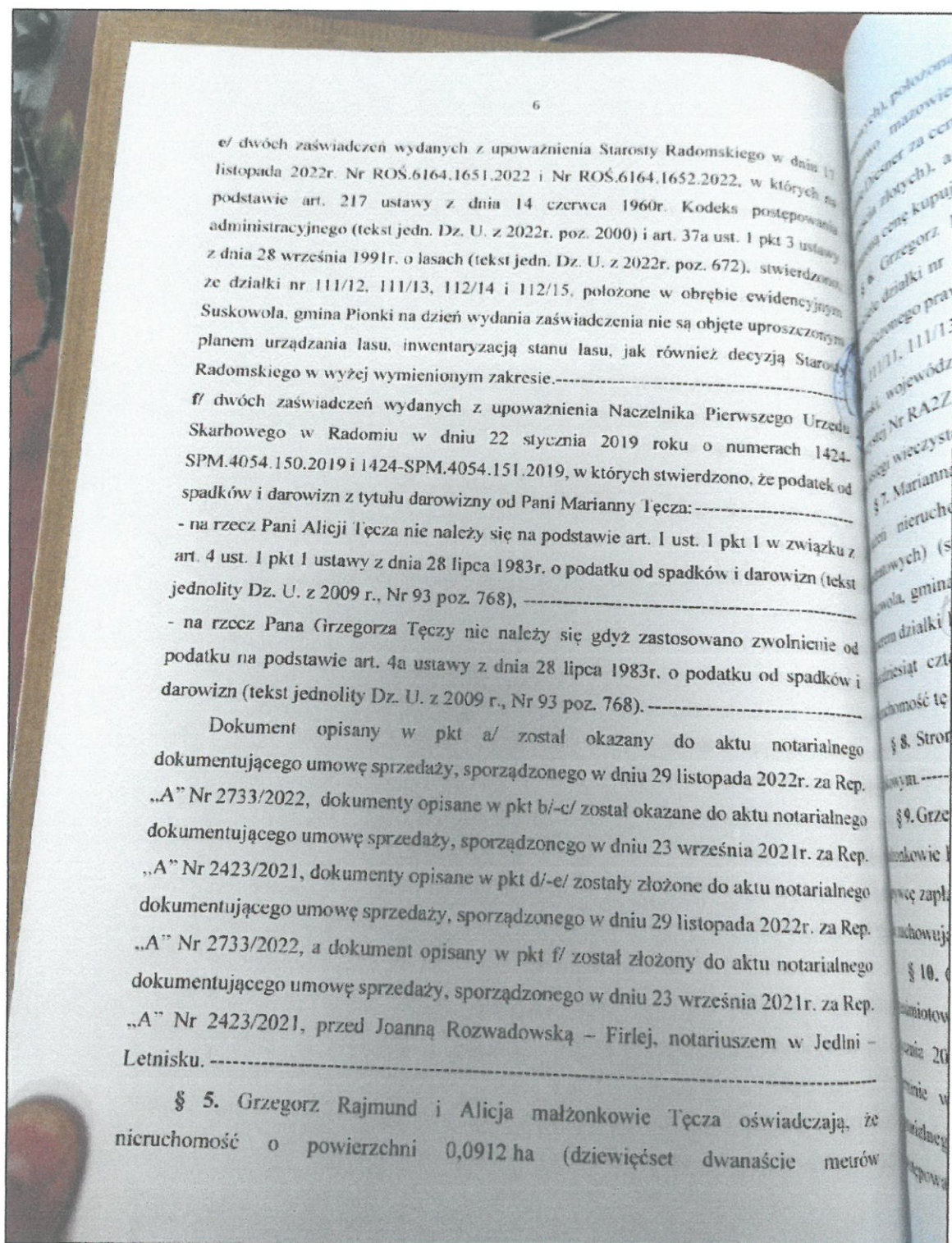
e/ brak jest osób, którym przysługiwałoby prawo pierwokupu lub pierwszeństwo nabycia przedmiotowych nieruchomości. -----

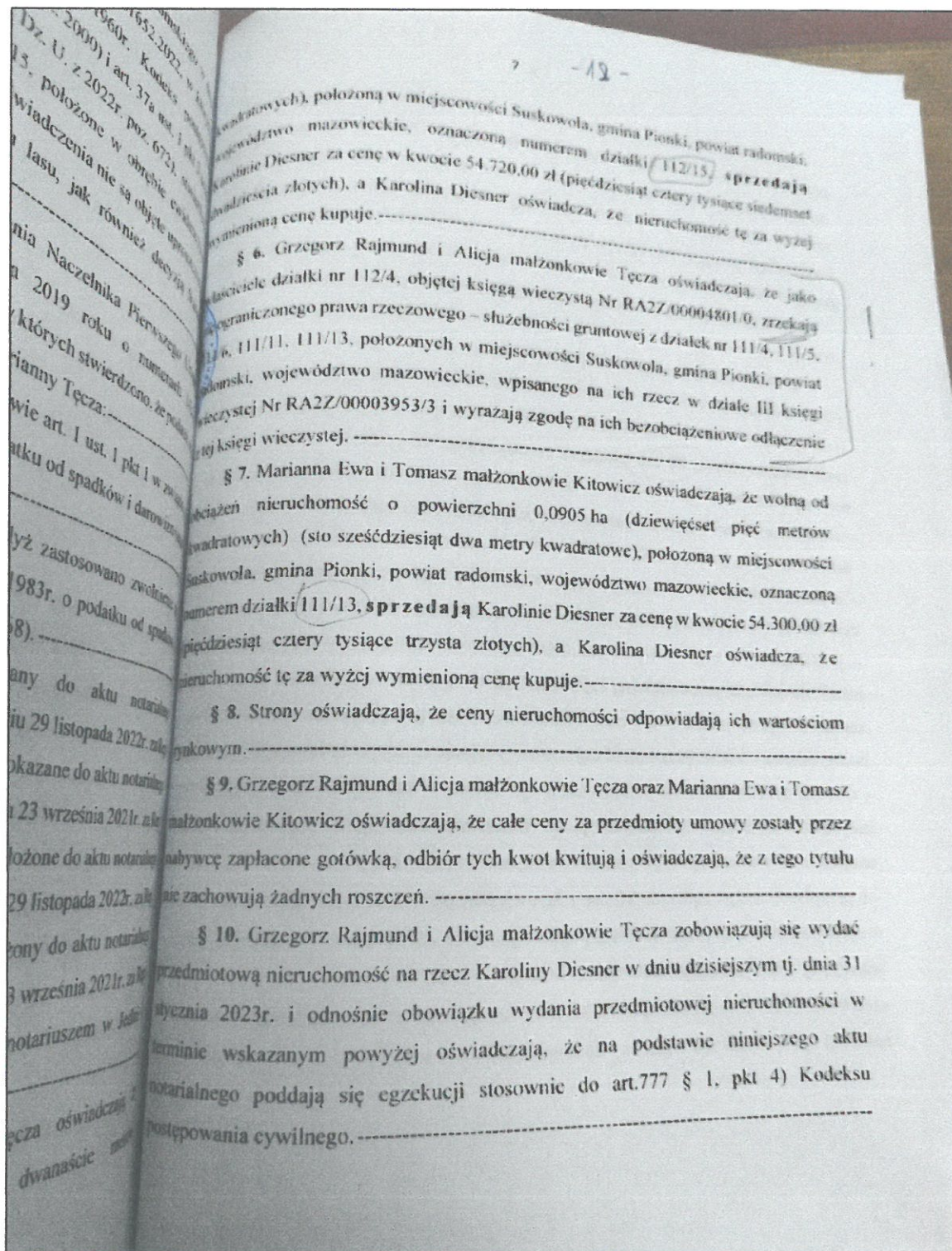
f/ nie toczy się przeciwko nim, ani w stosunku do przedmiotowych nieruchomości żadne postępowanie egzekucyjne ani zabezpieczające, mogące ograniczyć rozporządzanie nieruchomościami, -----

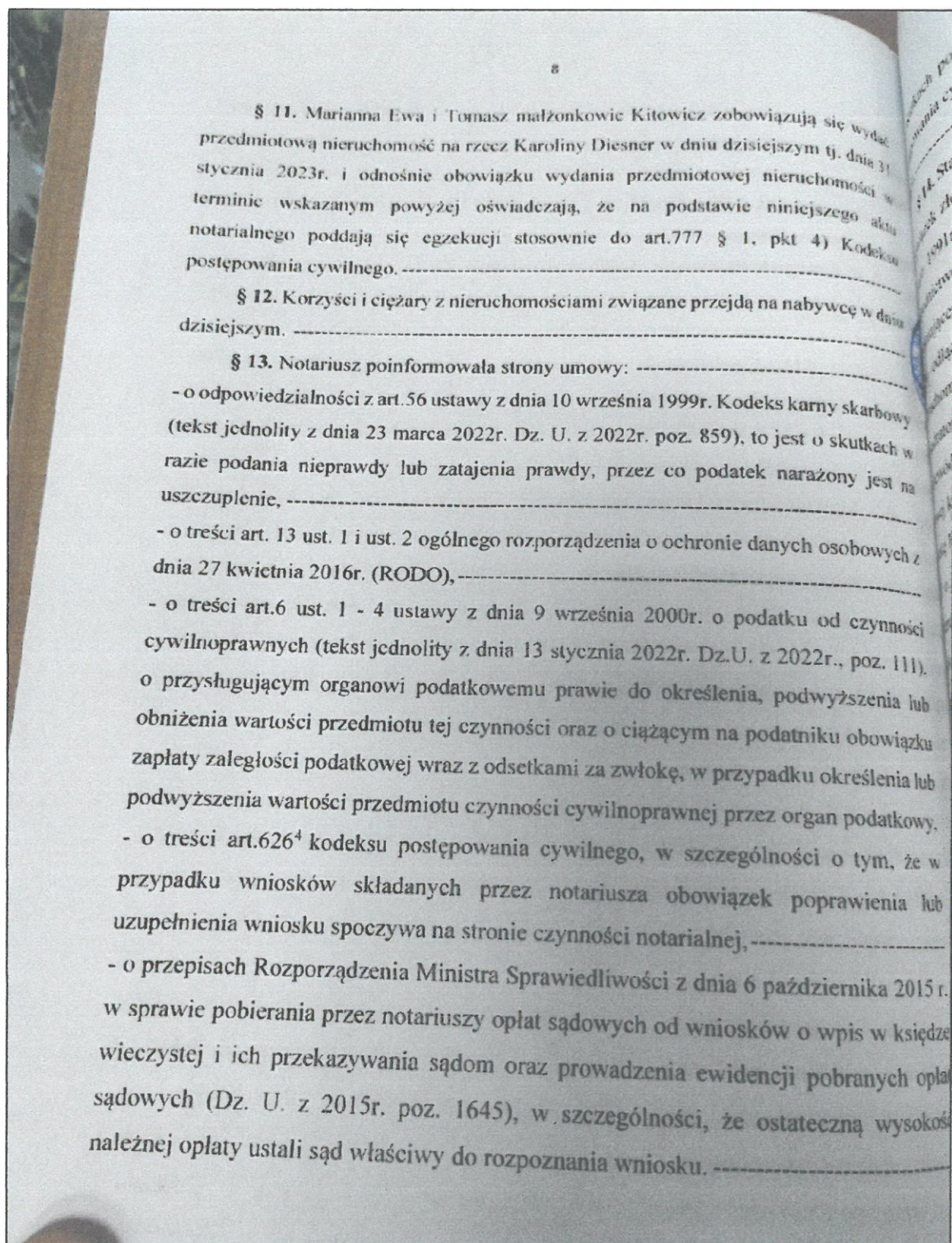
g/ Grzegorz Rajmund i Alicja małżonkowie Tęcza własność przedmiotowej nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr RA2Z/00008533/8 nabyli do majątku wspólnego na podstawie umowy darowizny od matki Grzegorza Rajmunda Tęcza - Marianny Antoniny Tęcza. Marianna Ewa Kitowicz własność przedmiotowej nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr RA2Z/00003953/3 nabyła od rodziców Stefana i Janiny małżonków Adamezyk, na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego w zamian za świadczenia emerytalne będąc w związku małżeńskim, a więc przedmiotowa nieruchomość należy do majątku objętego wspólnością ustawową majątkową małżeńską jej i jej męża Tomasza Kitowicza. Związek małżeński zawarli w dniu 2 września 1978r., -----

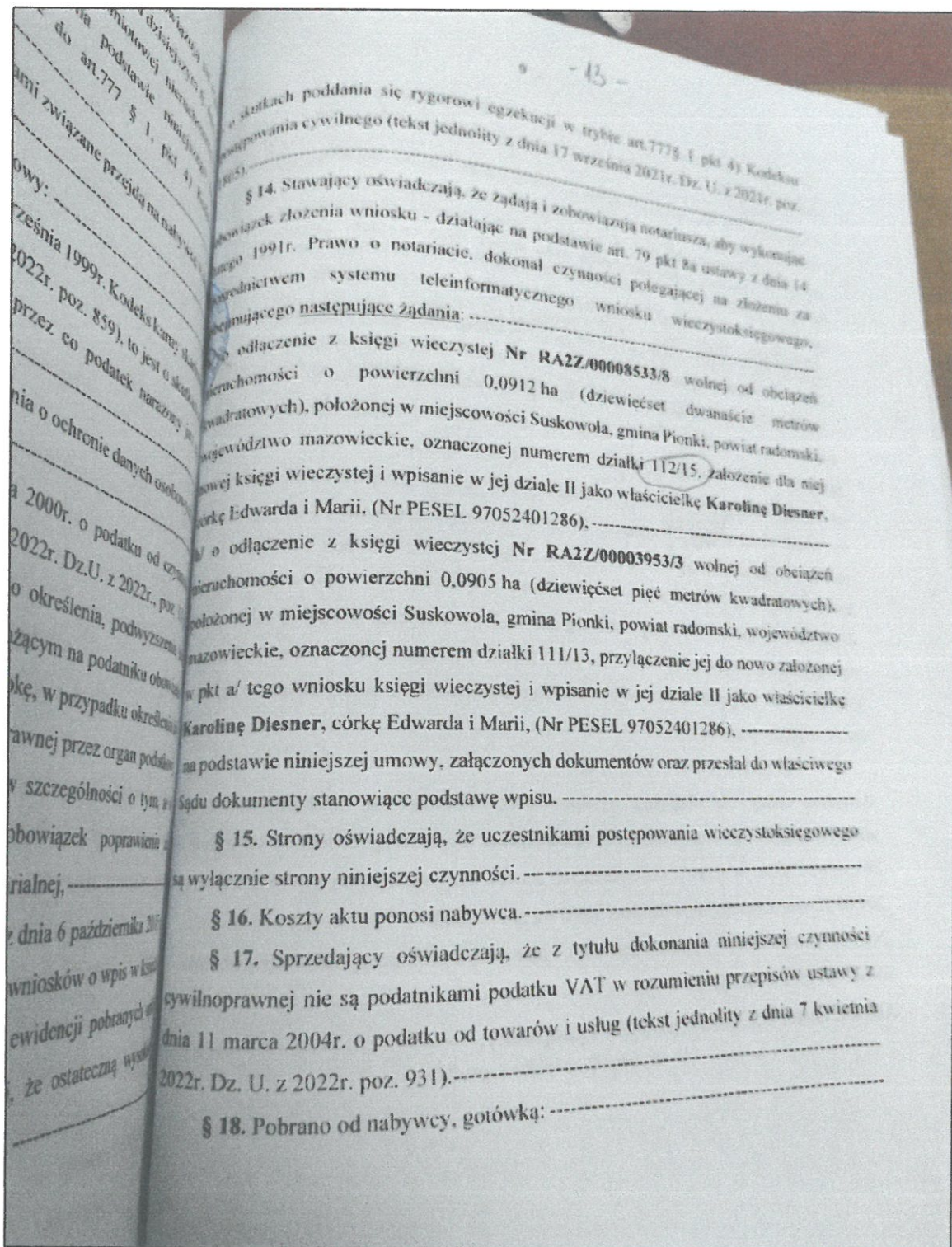
h/ Marianna Ewa Kitowicz jest osobą tożsamą z wpisaną w dziale II księgi wieczystej Nr RA2Z/00003953/3 Marianną Kitowicz. -----

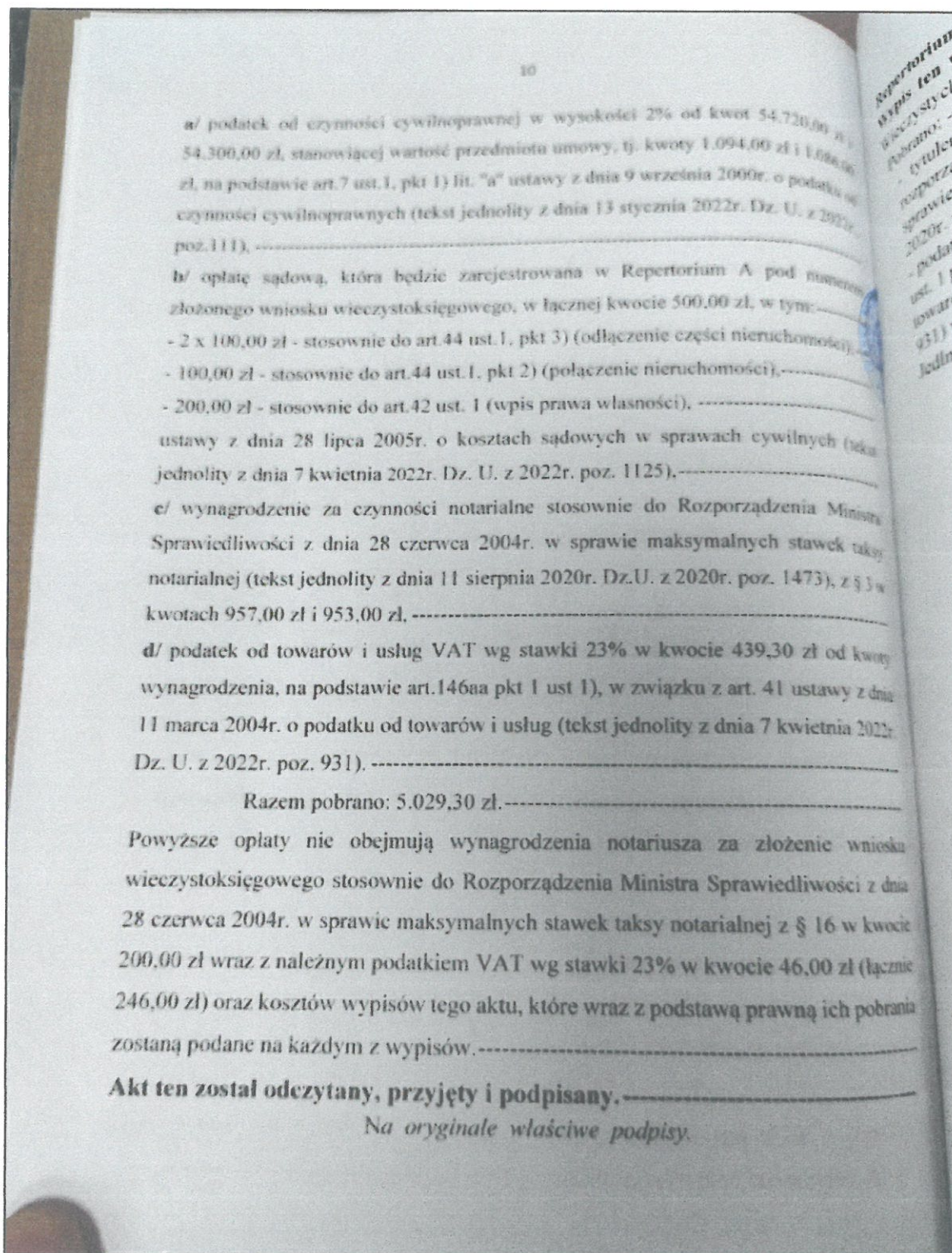


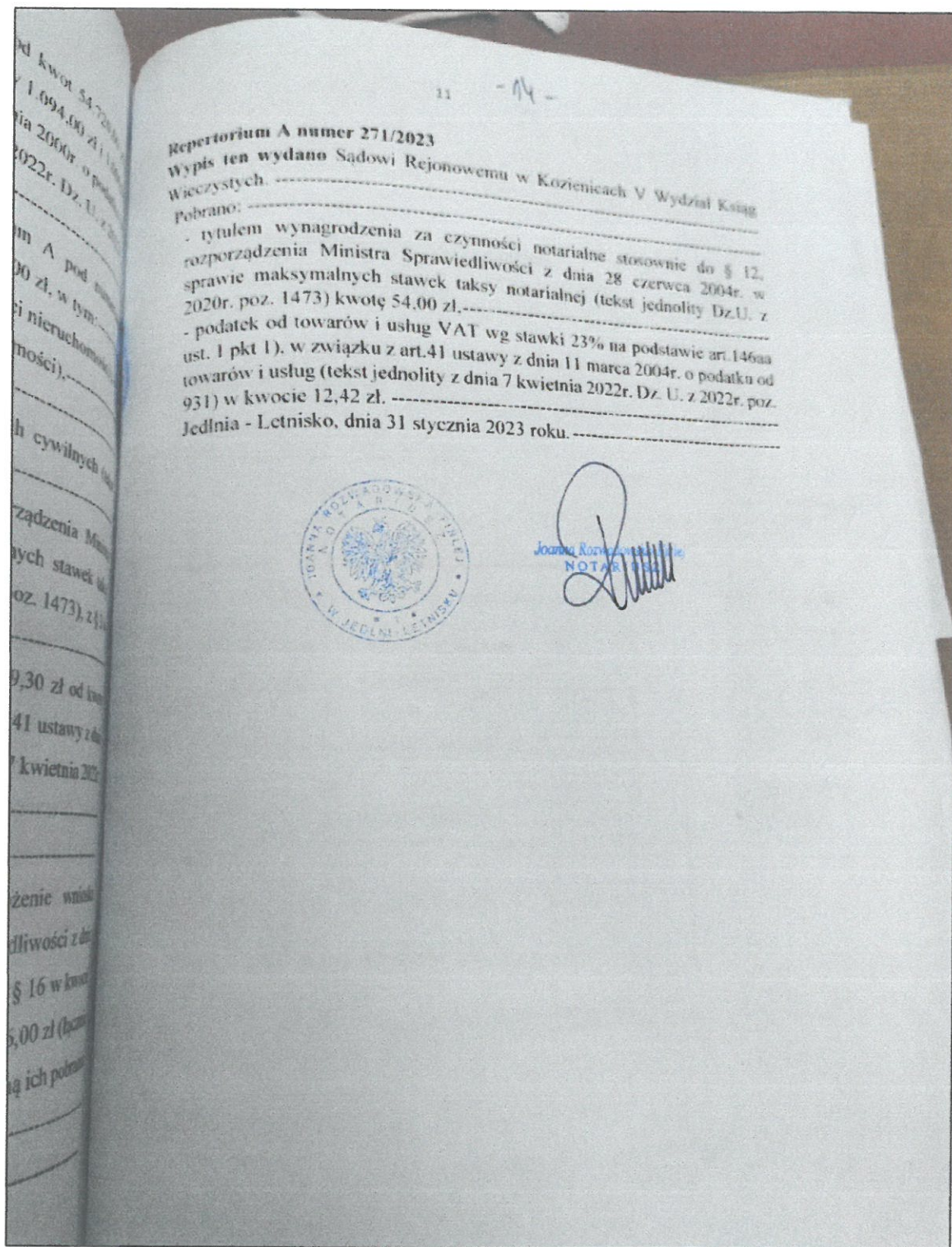








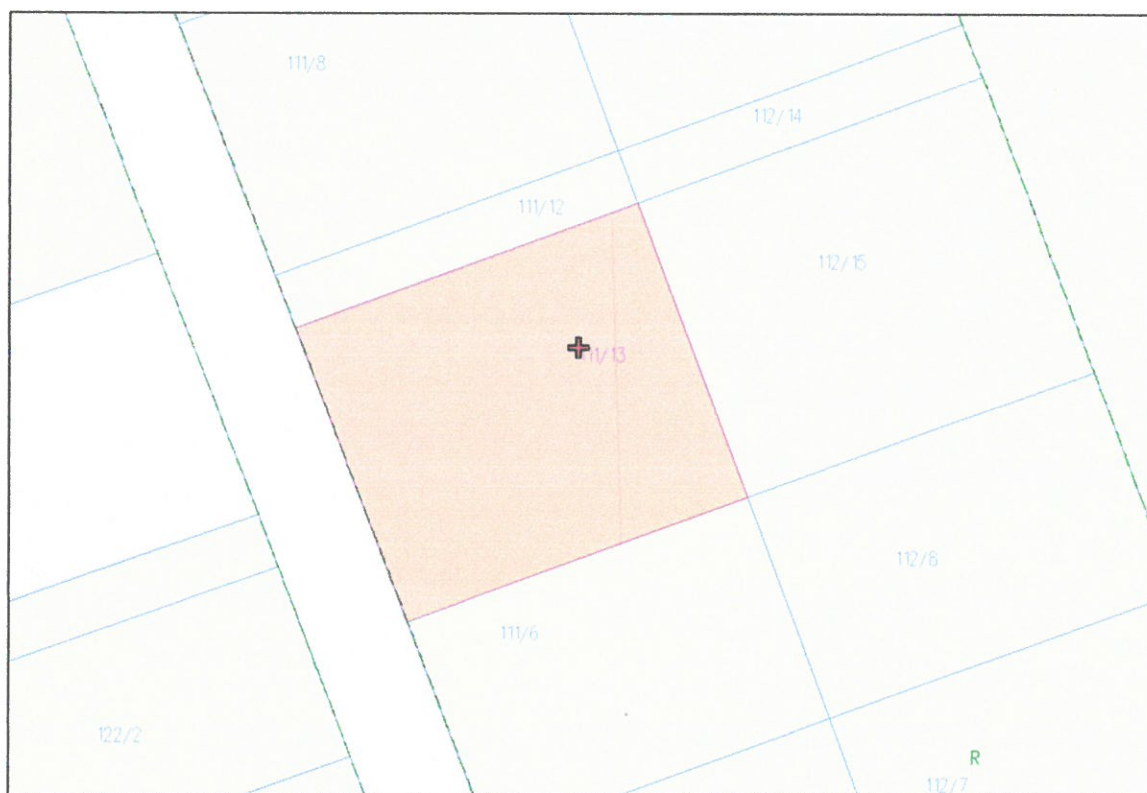




Źródło: Akta KW

5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości

Działka nr 111/13



Źródło: Starostwo Powiatowe w Radomiu

Grunt (działka 111/13)

Identyfikator działki: 142508_2.0008.AR_1.111/13,

Województwo: Mazowieckie,

Działka gruntu nr ew. 111/13,

Nr Arkusza: 1.

Powiat: radomski,

Jednostka ewidencyjna: 142508_2 PIONKI - GMINA,

Obręb: 0008 SUSKOWOLA,

JRG: G.746,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,0905 ha,

Klasoużytek RIVb: pow. 0,0905 ha (RIVb – Gleby orne średniej jakości, gorsze)

Kontur

Identyfikator konturu: 142508_2.0008.KL.176

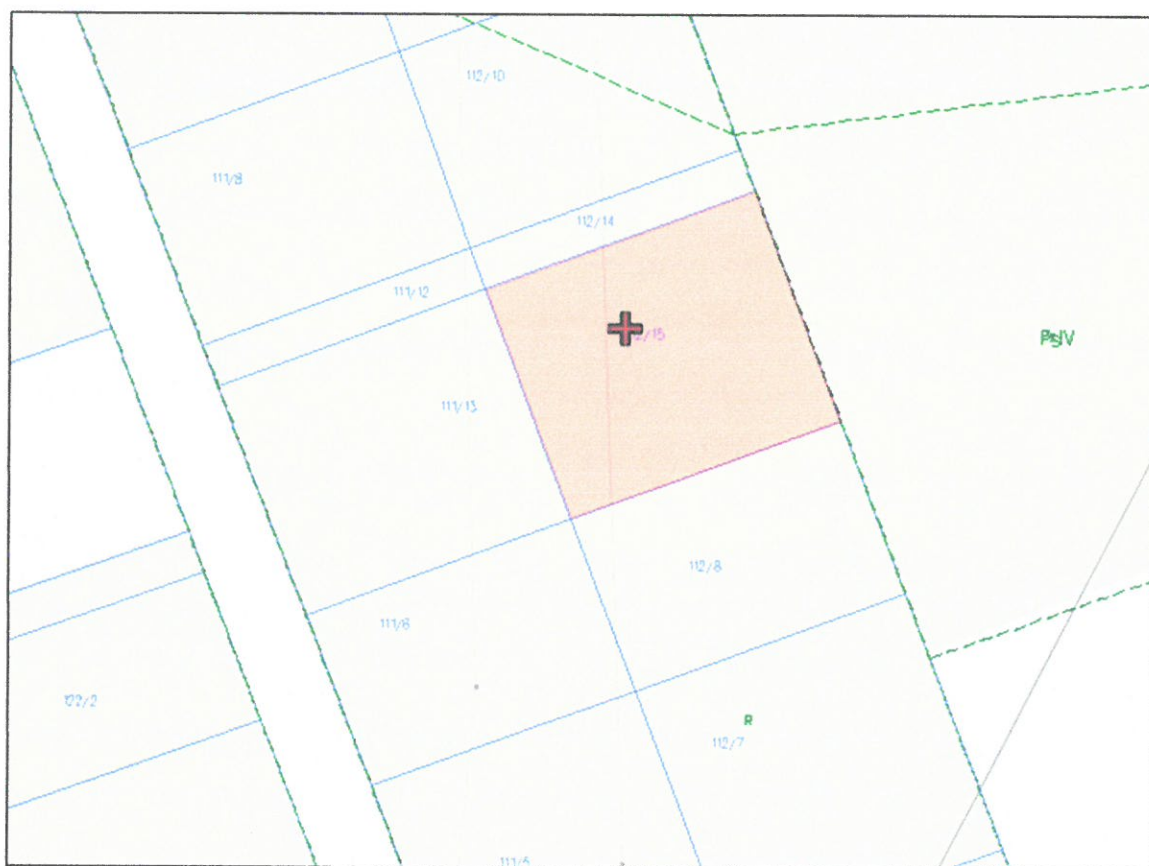
Oznaczenie konturu: RIVb

Numer konturu: 176

Numer arkusza: 1

Numer obrębu: 0008
Nazwa obrębu: SUSKOWOLA
Gmina: PIONKI - GMINA
Użytek
Identyfikator użytku: 142508_2.0008.UG.176
Oznaczenie użytku: R
Numer użytku: 176
Numer arkusza: 1
Numer obrębu: 0008
Nazwa obrębu: SUSKOWOLA
Gmina: PIONKI – GMINA

Działka nr 112/15



Źródło: Starostwo Powiatowe w Radomiu

Grunt (działka 112/15)

Identyfikator działki: 142508_2.0008.AR_1.112/15,
Województwo: Mazowieckie,
Działka gruntu nr ew. 112/15,
Nr Arkusza: 1.

Powiat: radomski,
Jednostka ewidencyjna: 142508_2 PIONKI - GMINA,
Obręb: 0008 SUSKOWOLA,
JRG: G.746,
Powierzchnia ewidencyjna: 0,0912 ha,
Klasoużytek RIVb: pow. 0,0912 ha (RIVb – Gleby orne średniej jakości, gorsze)

Kontur
Identyfikator konturu: 142508_2.0008.KL.176
Oznaczenie konturu: RIVb
Numer konturu: 176
Numer arkusza: 1
Numer obrębu: 0008
Nazwa obrębu: SUSKOWOLA
Gmina: PIONKI - GMINA

Użytek
Identyfikator użytku: 142508_2.0008.UG.176
Oznaczenie użytku: R
Numer użytku: 176
Numer arkusza: 1
Numer obrębu: 0008
Nazwa obrębu: SUSKOWOLA
Gmina: PIONKI – GMINA

Brak niezgodności dotyczących własności oraz oznaczenia wycenianej nieruchomości w Księdze Wieczystej oraz Ewidencji Gruntów i Budynków (Katastrze Nieruchomości).

Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości.
Nieruchomość w posiadaniu Pani Karoliny Diesner.

Wypis z rejestru gruntów

STAROSTA RADOMSKI		Województwo : MAZOWIECKIE		Powiat : RADOMSKI		
(nazwa organu wydającego dokument)		Jednostka ewidencyjna : 142508_2 PIONKI - GMINA		Obręb : 0008 SUSKOWOLA		
Nr kancelaryjny : GKN-IV.6621.1.5263.2024		UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW				
		z dnia: 2024.07.02				
Jednostka rejestrowa : G.746						
Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania		Udział		
1	KAROLINA DIESNER Rodzice EDWARD, MARIA ALEJE LIPOWE 9/40; 26-670 PIONKI;	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
111/13		grunty orne	RIVb	0,0905	0,0905	AKT NOT. 267/2023 RA1K/00069322/2 ZSIN/ RA1K/ 1282/ 23/1914298
Id działki: 142508_2.0008.AR_1.111/13						
112/15		grunty orne	RIVb	0,0912	0,0912	AKT NOT. 267/2023 RA1K/00069322/2 ZSIN/ RA1K/ 1279/ 23/1914242
Id działki: 142508_2.0008.AR_1.112/15						
Razem powierzchnia działek				0,1817 ha		
Słownie : jeden tysiąc osiemset siedemnaście m. kwadr.						
Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024.07.02						
Sporządził : Dariusz Skrzypczak						
				Dariusz Skrzypczak 2024.07.02 (imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)		
				Elektronicznie podpisany przez Dariusz Skrzypczak Data: 2024.07.02 09:16:07 +02'00'		
Strona: 1						

Źródło: Starostwo Powiatowe w Radomiu

5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania



Źródło: mapy Google

Suskowola – wieś w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie radomskim, w gminie Pionki. Dawna siedziba Gminy oraz Gromady. Ze wschodu i zachodu wieś otaczają lasy będące obrzeżami Puszczy Kozienskiej. Wierni Kościoła rzymskokatolickiego należą do parafii św. Idziego w Suchej. Do 1954 roku siedziba gminy Suskowola. W latach 1954–1958 wieś należała i była siedzibą władz gromady Suskowola, po jej zniesieniu w gromadzie Pionki. W latach 1957–1975 miejscowość administracyjnie należała do województwa kieleckiego, następnie w latach 1975–1998 do województwa radomskiego. Przez miejscowość przechodzi droga wojewódzka numer 787 prowadząca od stacji kolejowej w Pionkach do Zwolenia oraz droga powiatowa numer 3520W od Suskowoli do miejscowości Policzna. Przez Suskowolę przebiega trasa autobusowa PKS na trasie Zwolen – Warszawa.

Podstawowy kod pocztowy: 26-670.

Ludność – około 1500 mieszkańców.

Sąsiedztwo bezpośrednie

Działki 111/13 i 112/15 stanowią jedną posesję. Od strony północnej nieruchomości sąsiaduje z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i usługową, zaś od strony południowej z użytkami rolnymi. Od strony wschodniej znajdują się użytki rolne, zaś od strony zachodniej droga gminna.

5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej

Droga dojazdowa

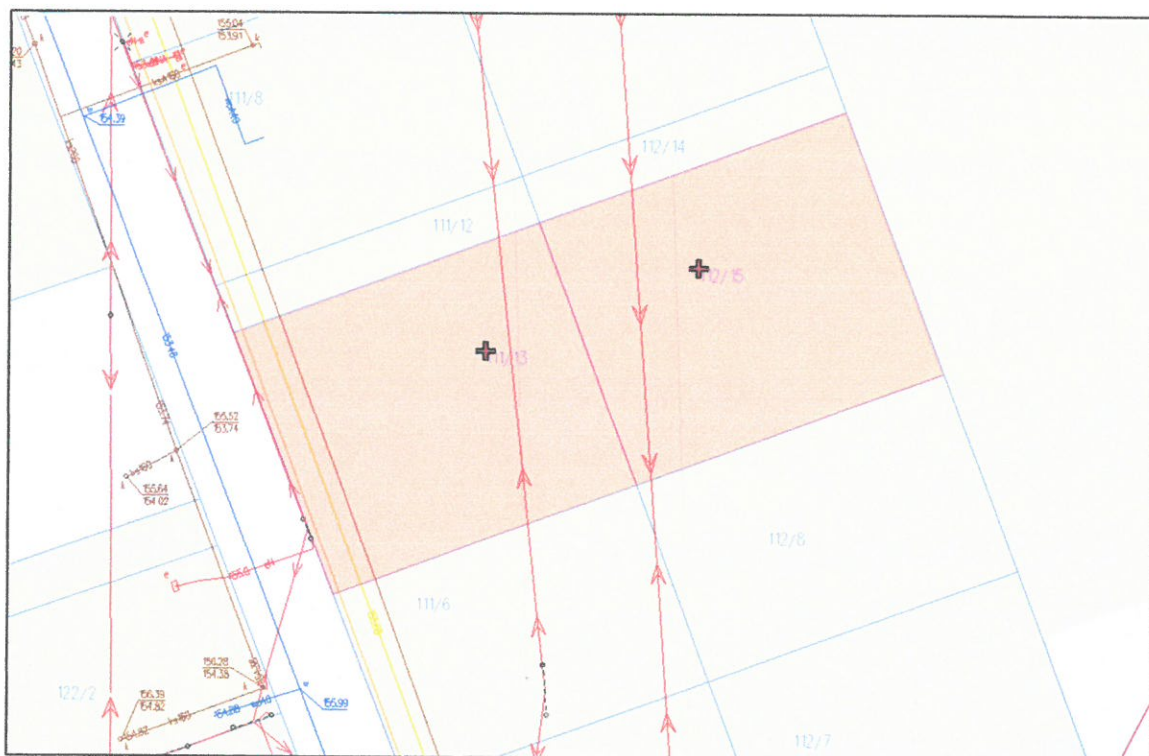


Działka 111/13 i 112/15





Powierzchnia niezabudowanej nieruchomości gruntowej to 1817 m². Działki kształtem zbliżone do prostokąta o wymiarach ok. 28 m na 33 m. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi gminnej – dojazd na działkę 112/15 możliwy poprzez działkę 111/13. Przedmiotowe działki nie jest uzbrojona w media typu woda, prąd, gaz, kanalizacja.



Źródło: Geoportal Radom

Według dokumentacji przedmiotową nieruchomość przebiegają instalacje:

- elektroenergetyczna,
- kanalizacyjna,
- gazowa,
- telekomunikacyjna.

W pasie drogowym po zachodniej stronie działki przebiega sieć wodociągowa, **zaś w centralnej części nieruchomości przebiegają dwie napowietrzne sieci elektroenergetyczne.**

5.5. Opis stanu zagospodarowania.

Wyceniana nieruchomość o powierzchni całkowitej 1817 m².

Teren w otoczeniu jest częściowo zagospodarowany – od frontu droga gminna, z tyłu użytki rolne. Od strony północnej i południowej działka ogrodzona panelami z siatki stalowej. Teren o funkcji produkcyjnej dla rolnictwa – aktualnie nieużytkowany.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM I INNYCH PLANACH



Źródło: gison.pl

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa działka, brak jest planu zagospodarowania przestrzennego. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pionki, Uchwała nr XLII/259/2014, przedmiotowa nieruchomość leży na terenach zieleni naturalnej, zadrzewień oraz zieleni urządzonej pełniących istotną rolę w ekosystemie. Na podstawie działek sąsiadujących, które mają wydane pozwolenie na budowę oraz na podstawie mapy podziałowej można wnioskować, że istnieje możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla wskazanych działek.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.

Badaniem został objęty lokalny rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych o charakterze budowlanym, w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru gminy Pionki. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od połowy 2023r. do dnia wyceny.

7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich lokalizacją, powierzchnią, uzbrojeniem, dojazdem oraz możliwościami przyszłej zabudowy. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że największym popytem cieszą się działki kształtem zbliżonym do kwadratu, o większych powierzchniach, uzbrojone, położone w dobrej lokalizacji, z drogą dojazdową. Ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 35,00zł/m² powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 95,00zł/m² powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej wyniosła na analizowanym terenie około 60,20 zł za 1 m². W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. W biurach nieruchomości złożonych jest wiele ofert sprzedaży z każdego zakresu cenowego, programu użytkowego i powierzchni. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 16 transakcji dotyczących prawa odrębnej własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Starostwie Powiatowym w Radomiu. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono te, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż pomiędzy spokrewnionymi stronami oraz sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub z odroczonym terminem wydania nabywcy). Utworzono zbiór transakcji mając na uwadze ich przydatność dla potrzeb wykorzystania w podejściu porównawczym. Wśród transakcji noszących znamiona rynkowych wybrano 11 i przyjęto do dalszej

analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono dane niezbędne do dalszych obliczeń.

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja - obręb	Powierzchnia m ²	Cena trans.	Cena 1 mkw pow.
1	26.08.2024	Laski	931	70 000,00 zł	75,19 zł
2	22.07.2024	Laski	928	65 000,00 zł	70,04 zł
3	20.02.2024	Suskowola	1100	103 400,00 zł	94,00 zł
4	16.02.2024	Zalesie	957	56 000,00 zł	58,52 zł
5	09.01.2024	Suskowola	1771	120 000,00 zł	67,76 zł
6	08.11.2023	Czarna	1035	63 000,00 zł	60,87 zł
7	30.10.2023	Mireń	1233	50 000,00 zł	40,55 zł
8	18.10.2023	Mireń	1138	48 500,00 zł	42,62 zł
9	08.08.2023	Augustów	1200	100 000,00 zł	83,33 zł
10	22.06.2023	Czarna	845	46 000,00 zł	54,44 zł
11	22.06.2023	Czarna	845	45 000,00 zł	53,25 zł

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{SR} = 63,69 \text{ zł/m}^2$$

8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- cel wyceny,
- wyniki analizy podaży i popytu na niezabudowane nieruchomości gruntowe o zbliżonych parametrach na rynku lokalnym,
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Wspomnianą *wartość rynkową*, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami art. 151 ust. 1, 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. Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości, zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**, która polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Decydując się na przyjęcie wyżej opisaney metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Zastosowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny;
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych;

- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{\min} oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{\max} ;
- Określenie ceny średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy;
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{\min}/C_{\text{sr}} ; C_{\max}/C_{\text{sr}}]$;
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły;

$$W_R = C_{\text{sr}} * \sum u_i * K_{i=1..n}$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny $\in (0,9:1,1)$ (do niniejszego opracowania przyjęto $K=1$)

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz po rozmowie z pośrednikami w obrocie nieruchomościami określono trend występujący w segmencie niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Stwierdzono, że w ostatnim czasie obserwuje się spadek cen, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej „Nieruchomości” CH. Beck, „Forum Rynku Nieruchomości” wydawnictwo WSPON. Biorąc powyższe pod uwagę, do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

Rynek lokalny niezabudowanych nieruchomości gruntowych, w analizowanym obszarze został podzielony w zależności od:

- lokalizacji
- uzbrojenia
- powierzchni

Przy wycenie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wagi cech rynkowych można określić na trzy sposoby:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cenach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
- na podstawie badań – obserwacji preferencji poszczególnych nabywców

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono poniżej.

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	Nieruchomość położona przy urzędach, punktach usługowych i punktów użyteczności publicznej. Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze publicznej.
		Dobra	Nieruchomość położona w pobliżu urzędów, punktów usługowych i punktów użyteczności publicznej. Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze publicznej.
		Przeciętna	Nieruchomość położona daleko od urzędów, punktów usługowych i punktów użyteczności publicznej. Nieruchomość zlokalizowana jest w pobliżu publicznej.
2	Uzbrojenie	Korzystna	Nieruchomość ma uzbrojenie w media typu prąd, woda, kanalizacja.
		Średnio korzystna	Nieruchomość ma częściowe uzbrojenie w media typu prąd, woda, kanalizacja.
		Niekorzystna	Nieruchomość ma dostęp do uzbrojenia w media typu prąd, woda, kanalizacja.
3	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	Działka powierzchni powyżej 1500 m ²
		Dobra	Działka o powierzchni od 1000 do 1500 m ²
		Przeciętna	Działka o powierzchni poniżej 1000 m ²

W celu określenia wpływu oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich ceny przeprowadzono próbę analizy zawartych transakcji wykorzystując zasadę „ceteris paribus” (pozostałe równe). Ze względu na małą liczbę transakcji, nie było możliwości utworzenia par nieruchomości różniących się tylko jedną cechą. Wpływ oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich cenę określono na podstawie informacji uzyskanych od biur pośrednictwa działających na rynku lokalnym. Tabele poniżej przedstawiają przyjęte wartości procentowe wag dla poszczególnych cech.

Określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji					
Lp	Rodzaj cechy	Częstotliwość występowanie cechy w badaniu (%)			Średnia waga cechy (%) $\frac{n1+n2+n3}{3}$
		n1	n2	n3	
1	Lokalizacja	35	39	40	38,00
2	Uzbrojenie	27	25	30	27,33
3	Wielkość powierzchni gruntu	38	36	30	34,66

Suma wszystkich wag cech analizowanego rynku musi być równa 100%, dlatego też obliczone wartości zaokrąglono zgoda z zasadą ważności cech.

Lp.	Rodzaj cechy	Przyjęta waga cechy
1	Lokalizacja	38%
2	Uzbrojenie	27%
3	Wielkość powierzchni gruntu	35%
	Razem	100%

9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość wycenianej nieruchomości, poddano te o najniższej i najwyższej cenie z przyjętych do zbioru nieruchomości porównawczych.

Nieruchomość o cenie minimalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Mireń, gmina Pionki położona daleko od urzędów, punktów usługowych i punktów użyteczności publicznej. Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze publicznej. Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 1233m², posiadająca dostęp do mediów.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Suskowola, gmina Pionki, położona w pobliżu urzędów, punktów usługowych i punktów użyteczności publicznej. Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze publicznej. Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 1100m², posiadająca media.

9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, o cenie min. i max.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości o C_{min}	Ocena nieruchomości o C_{max}
1	Lokalizacja	Dobra	Przeciętna	Dobra
2	Uzbrojenie	Niekorzystna	Niekorzystna	Korzystna
3	Wielkość powierzchni gruntu	Przeciętna	Dobra	Dobra

9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C_{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{\text{SR}} = 63,69 \text{ zł/m}^2$$

9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{\text{min}} / C_{\text{SR}} = 40,55 / 63,69 = 0,6366$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{SR}} = 94,00 / 55,38 = 1,6973$$

9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomości	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników korygujących u _i
1	Lokalizacja	Dobra	38%	0,2419	0,3800	0,6450	0,3800
2	Uzbrojenie	Niekorzystna	27%	0,1719	0,2700	0,4583	0,1719
3	Wielkość powierzchni gruntu	Przeciętna	35%	0,2228	0,3500	0,5941	0,2228
SUMA			100%	0,6366	1,0000	1,6973	0,7747

Stosownie do zapisów § 8 ust. 2. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832) w obliczeniach zostało uwzględnione położenie ceny średniej.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

9.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej

Obliczenia dla działki 111/13

$$W_R = C_{sr} * \sum u_i * K$$

$$W_{RG} = 63,69 \times 0,7747 \times 1 = 49,34 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 905 m²:

$$W_{RG} = W_{1m} \times p.u.$$

W_{RG} – wartość rynkowa gruntu

$$W_{RG} = 49,34 \text{ zł} \times 905 \text{ m}^2 = 44\ 652,70 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa działki nr 111/13 wynosi: 44 500,00 zł
Słownie: czterdzieści cztery tysiące pięćset złotych

Obliczenia dla działki 112/15

$$W_R = C_{sr} * \sum u_i * K$$

$$W_{RG} = 63,69 \times 0,7747 \times 1 = 49,34 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 912 m²:

$$W_{RG} = W_{1m} \times p.u.$$

W_{RG} – wartość rynkowa gruntu

$$W_{RG} = 49,34 \text{ zł} \times 912 \text{ m}^2 = 44\ 998,08 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa działki nr 112/15 wynosi: 45 000,00 zł
Słownie: czterdzieści pięć tysięcy złotych

$$44\ 500,00 \text{ zł} + 45\ 000,00 \text{ zł} = 89\ 500,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi: 89 500,00zł
Słownie: osiemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych

9.9. Obliczenie wartości likwidacyjnej

Poniższa wartość została ustalona na potrzeby postępowania upadłościowego. Po wykonaniu analizy oraz obserwacji rynku (m.in. sprzedaż w postępowaniach egzekucyjnych) zauważono, że nieruchomości w trakcie warunków wymuszonej sprzedaży są sprzedawane za kwoty około 25% niższe w stosunku do nieruchomości sprzedawanych w normalnych warunkach rynkowych. Na tej podstawie przyjęto współczynnik obniżający wartość rynkową w wysokości 25%. Jednocześnie warto dodać, że obniżenia ceny sprzedaży dokonuje Sędzia Komisarz, na wniosek Syndyka.

Wartość likwidacyjna:

$89\ 500,00\ \text{zł} \times 25\% = 22\ 375,00\ \text{zł}$

$89\ 500,00\ \text{zł} - 22\ 375,00\ \text{zł} = 67\ 125,00\ \text{zł}$

Przyjęta wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi: 67 125,00 zł

Słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej wynosi **89 500,00 zł** (słownie: osiemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych) jest wartością rynkową, która uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja, uzbrojenie, wielkość powierzchni gruntu. Do określenia wartości prawa odrębnej własności nieruchomości gruntowej przeanalizowano rynek powiatu radomskiego, gminy Pionki. Okres monitorowania rynku od połowy 2023r. do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- 11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 11.6. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
- 11.7. Zawarte w operacie informacje nie niosą znamion ekspertyzy technicznej.
- 11.8. Operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły istotne zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników mających wpływ na wartość nieruchomości, w tym w szczególności uwarunkowań i czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 11.9. Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za jego treść w przypadku ujawnienia nowych dokumentów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości określoną w opinii.
- 11.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 46 ponumerowanych stron.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

Piotr Stawiński

Biuro Sądownicze przy Sądzie Okręgowym
w Radomiu
z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn
i urządzeń ściśle związanych z nieruchomością
mgr Piotr Stawiński
ul. Koszarowa 1 lok 4 26-610 Radom
tel. 787 444 787



13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 06.08.2024r.
- 13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 09.11.2024r.
- 13.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Załącznik 13.1.
Dokumentacja fotograficzna

Droga dojazdowa



Działka 111/13 i 112/15



Załącznik 13.2.
Protokół z oględzin

**Protokół
z oględzin nieruchomości**

Adres nieruchomości..... *działki 111/13, 112/15 - droga Suszkowola, Pionki*
Imię i nazwisko właściciela..... *pani Karolina Dębska*
Rodzaj własności..... *odrębna własność mieszkania*

Otoczenie nieruchomości

z przesyłkami, ciepłą wodą, w pełni piękne widokowe
dojazd z ulicy asfaltowej, teren
zabudowa mieszkalna i ogrody

Opis budynku

Rodzaj budynku.....
Liczba kondygnacji.....
Winda.....
Rok budowy.....
Opis wykonanych robót, zakres prac.....
Wykończenie powierzchni wspólnych.....

Urządzenia techniczne/instalacje

prąd, woda(.....), gaz, kanalizacja(.....),
 centralne ogrzewanie, ciepła woda, TV, Internet, monitoring,
 oświetlenie, domofon, instalacja odgromowa

Powierzchnie wspólne.....

Ocena stanu budynku bardzo dobra, dobra, średnia, zła

Opis lokalu

Dane techniczne lokalu.....

Ekspozycja mieszkania.....

Standard wykończenia wnętrza bardzo dobry, dobry, średni, zły

Drzwi wejściowe.....

Drzwi wewnętrzne.....

	Kuchnia	Łazienka/WC	Pokoje	Korytarz
Podłoga	—	—	—	—
Ściany	—	—	—	—
Stolarka okienna, Parapety	—	—	—	—
Wyposażenie	—	—	—	—

Ocena stanu lokalu bardzo dobra, dobra, średnia, zła

Uwagi

*w domu ogólnie deceni: bieżący stan jest
Stawinski. Białe mury cała czystość
ogólnie*

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

Tak / Nie (jeśli tak to jaki zakres)

brak inf.

Czy do nieruchomości przysługują innym osobom prawa nieujawnione w księdze wieczystej?

Tak / Nie (jeśli tak to jakie)

brak inf.

W czym posiadaniu jest nieruchomość i na jakie cele jest wykorzystywana?

Nieruchomość w posiadaniu Pani Karoliny Piesner

09.11.2024 Piotr Stawinski

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

Regim. Sądowy przy Sądzie Okręgowym
w Radomiu
z zakresku: oceny wartości nieruchomości oraz w sprawie
urządzeń i zwłok, nakazanie z nieruchomości
mgr Piotr Stawinski
ul. Kaszowiec 1, tel. 4 26-610 Radom
tel. 797 444 787



Załącznik 13.3.
Ubezpieczenie OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016544

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: 11/05/2024 - 10/05/2025

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 4 116.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0016544**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001
Telefon: 787444787

UBEZPIECZONY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001
Telefon: 787444787

**UBEZPIECZONY – w związku
z powołaniem na biegłego
Piotr Stawiński**

Okres ubezpieczenia

od dnia: **11/05/2024**

do dnia: **10/05/2025**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska