

JUSTYNA RACZKOWSKA
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Skierniewice, dnia 22 września 2021 roku

Biuro Wycen Nieruchomości Lege Artis Justyna
Raczkowska
Ul. A. Zawadzkiego 2b/25
96-100 Skierniewice

T +48 602-189-816
E jiraczkowska@gmail.com
W justyna-raczkowska.pl

Urząd Miasta Józefów
ul. Kard. Wyszyńskiego 1
05-420 Józefów

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr 258, obręb 24 w Józefowie

Wartość rynkowa: **334 000 zł**

Słownie: trzysta trzydzieści cztery tysiące złotych.

Autor operatu:



Spis Treści

1.	Przedmiot i zakres wyceny.....	4
1.1.	Przedmiot wyceny	4
1.2.	Zakres wyceny	4
2.	Cel wyceny	4
3.	Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego oraz źródła danych o nieruchomości	4
3.1.	Podstawa formalna wyceny	4
3.2.	Podstawy prawne	4
3.3.	Podstawy merytoryczne	4
3.4.	Źródła informacji	4
4.	Daty istotne dla operatu szacunkowego	5
5.	Opis stanu nieruchomości	5
5.1.	Stan prawny	5
5.2.	Lokalizacja i położenie	6
5.3.	Sąsiedztwo i otoczenie	6
5.4.	Stan zagospodarowania	6
6.	WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	7
7.	SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI	7
7.1.	Wskazanie rodzaju określonej wartości	7
7.2.	Wybór podejścia i metody wyceny	7
7.3.	Opis procedury szacowania nieruchomości gruntowej niezabudowanej w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej	8
8.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY	8
9.	SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ	9
9.1.	Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej	9
9.2.	Ustalenie cech rynkowych oraz wag ich oddziaływania	9
9.3.	Charakterystyka w aspekcie cech rynkowych wycenianej nieruchomości	12
9.4.	Określenie wartości brzegowych współczynników korygujących	12
9.5.	Określenie zakresów kwotowych współczynników korygujących	12
9.6.	Obliczenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej	13
10.	WYNIK WYCENY Z UZASADNIENIEM	15
11.	KLAUZULE I OGRANICZENIA	16
12.	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	16

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 703m², zapisana jako działka ewidencyjna nr 258 z obrębu 24, położona w Józefowie przy ul. Zawiszy, w gminie Józefów, w powiecie otwockim, w województwie mazowieckim. Przedmiotowa nieruchomość jest opisana w księdze wieczystej nr WA1O/00075804/8.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej, niezabudowanej.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej wyżej wymienionej działki gruntu stanowiącej własność Gminy-Miasta Józefów w celu jej sprzedaży.

3. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego oraz źródła danych o nieruchomości

3.1. Podstawa formalna wyceny

Zleceńbiorca - Biuro Wycen Nieruchomości Lege Artis Justyna Raczkowska,
Skierniewice, ul. A. Olszewskiej 2B/25

Zleceńodawca - Urząd Miasta Józefów, ul. Kard. Wyszyńskiego 1, 05-420 Józefów
Zlecenie udzielone na podstawie umowy nr 196/2019 z dnia 15.03.2019r

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2020 poz. 1990 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555);

3.3. Podstawy merytoryczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny zatwierdzone przez PFSRM.
- „Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna” – J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamoż, Replika 2013r.
- Literatura fachowa z zakresu szacowania nieruchomości oraz publikacje w kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy;
- Analizy i raporty z rynku nieruchomości.

3.4. Źródła informacji

- Wpis z ewidencji gruntów i budynków
- Oględziny nieruchomości wycenianej w dniu 20.09.2021 r.
- księga wieczysta nr WA1O/00075804/8.

- Uchwała Nr 226/VI/2012 z dnia 2012-11-30 w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa, obejmującego teren ograniczony ulicami: Graniczną, 3 Maja, Szeroką i Wawerską
- Dokumenty udostępnione przez Zamawiającego
- Informacje z danych Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości prowadzonego przez starostę otwockiego;
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, publikacjach prasowych oraz w Internecie;
- Własne rozpoznanie rynku nieruchomości;

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia operatu szacunkowego.....22.09.2021 r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości.....22.09.2021 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości.....22.09.2021 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości.....20.09.2021 r.

5. Opis stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Na dzień 22.09.2021 r. przedmiotowa nieruchomość była opisana w księdze wieczystej nr WA1O/00075804/8, która zawierała następujące wpisy

Dział I-O:

Działki ewidencyjne

Nr działki 258, identyfikator działki 141701_1.0024.0024.258, obręb 0024, województwo mazowieckie, powiat otwocki, gmina m. Józefów, miejscowość Józefów, ulica – Zawiszy, sposób korzystania Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy

Dział I-Sp:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciele

Gmina Miasto Józefów

Dział III:

Brak wpisów

Dział IV:

Brak wpisów

Dane z ewidencji gruntów:

W ewidencji gruntów według stanu na dzień 08.09.2021 r. widnieją następujące wpisy:

Województwo: Mazowieckie

Powiat: otwocki

Obręb ewidencyjny: 0024

Jednostka rejestrowa: G.269

Własność:

Gmina Miasto Józefów

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Pow. Użytków	Pow. Uż. Działki	KW lub inny dokument własności
258	Józefów, Zawiszy	Dr – drogi	0,0703	0,0703	WA10/00075804/8

5.2. Lokalizacja i położenie

Przedmiotowa działka gruntu położona jest na terenie miasta Józefów, w województwie mazowieckim, na północno-zachodnim krańcu powiatu otwockiego, w aglomeracji warszawskiej. Miasto sąsiaduje na północy z Warszawą, z dzielnicą Wawer. Na południu z Otwockiem, granica przebiega w większości na rzece Świder. Na wschodzie sąsiaduje z gminą Wiązowna i częściowo ze wspomnianą, warszawską dzielnicą Wawer. Odległość między centrum Józefowa i śródmieściem stolicy wynosi około 18 km. Przez Wisłę, na zachodzie, sąsiaduje z Konstancinem-Jeziorna. Na terenie Józefowa położona jest część Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Ponadto znajdują się tu trzy rezerваты przyrody: Wyspy Świdorskie, Wyspy Zawadowskie oraz Świder.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w środkowej części Józefowa przy ulicy Zawiszy. Ulica Zawiszy jest ulicą o charakterze drogi lokalnej, o małym ruchu. Wyceniana działka posiada dogodny dostęp do obiektów handlowo-usługowych i innych obiektów użyteczności publicznej. W odległości około 1000 m od wycenianej nieruchomości, przy ul. Piłsudskiego znajduje stacja Kolei Mazowieckiej PKP oraz SKM, a także przystanki ruchu kołowego drugiej strefy. (Ze stacji PKP Józefów można dojechać elektrycznymi pociągami podmiejskimi do m.in.: Śródmieścia stolicy, Otwocka, Pilawy i Skierniewic.) Tutaj również w okolicy stacji mieści się lokale centrum usługowo – handlowe, gdzie znajdują się punkty usługowe, dyskonty czy puby i restauracje. Lokalizacja wycenianej działki gruntu została oceniona jako bardzo dobra.

5.3. Sąsiedztwo i otoczenie

Przedmiotowa działka gruntu o numerze ewidencyjnym 258 w obrębie 24 o powierzchni 703m² położona jest przy ulicy Zawiszy w Józefowie, w zasięgu oddziaływania infrastruktury miejskiej – budynków użyteczności publicznej i instytucji usługowych, położona jest na obszarach mieszkaniowych z urządzoną zielenią, w sąsiedztwie znajdują się tereny zielone. Bliskie usytuowanie względem tras komunikacyjnych, jednak bez uciążliwości. Sąsiedztwo i otoczenie oceniono jako bardzo dobre.

5.4. Stan zagospodarowania

Według stanu na dzień 22 września 2022 r. wyceniana działka gruntu położona była na terenie płaskim suchym. Wyceniana działka gruntu posiada dostęp do pełnego uzbrojenia.

Działka posiada regularny, jednak bardzo wydłużony kształt. Szerokość działki 258 wynosi 10m, co utrudnia zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem. Działka jest niezagospodarowana, niezabudowana, teren działki porośnięty jest drzewostanem i trawą. Przez teren działki przebiegają sieci – wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i elektroenergetyczna.

6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Na terenie, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa działka gruntu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - uchwała Nr 226/VI/2012 z dnia 2012-11-30 w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa, obejmującego teren ograniczony ulicami: Graniczną, 3 Maja, Szeroką i Wawerską, na rysunku którego wyceniana działka położona była na terenie oznaczonym 5MNL- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych.

7. SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI

7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano zgodnie z art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 154.1 *„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”*

W niniejszym operacie szacunkowym określono **wartość rynkową**.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami definiuje wartość rynkową następująco:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

7.2. Wybór podejścia i metody wyceny.

Według art. 152.3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: *„ Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości.(...)”*

Wyceny prawa własności do przedmiotowej nieruchomości, z uwagi na cel wyceny, dokonano w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

Według § 4 ust. 1,2 i 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

„4.1 Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.”

„4.2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.”

„4.4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.”

7.3. Opis procedury szacowania nieruchomości gruntowej niezabudowanej w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

Metoda korygowania ceny średniej opiera się na określeniu wartości nieruchomości na podstawie zbioru przynajmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, zbytych na lokalnym rynku. Do oszacowania wartości rynkowej dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Przy większej liczbie transakcji rynkowych rozkład cen rynkowych jest zbliżony do normalnego, a wartość szacowanej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną w danym zbiorze.

Przeprowadzono następującą procedurę szacowania:

- określono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość gruntowa poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, których przedmiotem sprzedaży było prawo własności
- określono cechy rynkowe wpływające na wartość rynkową prawa własności do nieruchomości gruntowych,
- określono wagi cech rynkowych wpływających na wartość,
- określono cechy rynkowe nieruchomości o cenie minimalnej $C_{\min}$, o cenie maksymalnej $C_{\max}$,
- określono cenę średnią $C_{\text{śr}}$, ze zbioru transakcji przyjętych do analizy,
- określono zakres sumy współczynników korygujących,
- określono wagi każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących te cechy,
- określono wartość rynkową 1 m² powierzchni działki jako iloraz ceny średniej oraz sumy współczynników korygujących właściwych dla przedmiotowej nieruchomości, wartość tą wyraża wzór:

$$W = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^n u_i$$

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej na rynku lokalnym określona na podstawie próbki reprezentatywnej,

u_i – suma współczynników korygujących odzwierciedlających ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY

Analizie poddano rynek obrotu prawem własności do niezabudowanych działek gruntu na terenie gminy Józefów. Na potrzeby wyceny określono:

- **Rodzaj rynku:** ze względu na charakter nieruchomości będącej przedmiotem wyceny analizie poddany został rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, będących przedmiotem prawa własności z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z usługami, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych w rejonach mało zurbanizowanych, las z możliwością zabudowy. Z analizy odrzucono transakcje o cenach odbiegających od cen średnich.
- **Obszar rynku:** jako rynek lokalny przyjęto obszar Józefowa.
- **Okres monitorowania cen:** stycznia 2021 r.

Podczas analizy rynku odnotowano 13 transakcji kupna nieruchomości podobnych i opisano je w tabeli nr 1.

Tabela 1. Transakcje dotyczące nieruchomości podobnych

Lp.	Data	Nr rep. A	Ulica	Ob ręb	Pow.	Cena transakcyjn a	Cena 1m ²
1	29-01-2021	542/21	Tadeusza	81	1659	538000	324,29
2	28-01-2021	283/21	Wczasowa	29	1815	980000	539,94
3	20-01-2021	235/21	Puszkina	62	2550	980000	384,31
4	04-02-2021	744/21	Limby	88	1500	515000	343,33
5	11-02-2021	573/21	Drogowców	78	2673	865000	323,61
6	09-02-2021	392/21	Matejki	38	1500	863000	575,33
7	16-02-2021	2042/21	Dworska	60	1642	829000	504,87
8	05-03-2021	8383/21	Rodziejewiczówny	68	1802	870000	482,80
9	11-03-2021	8898/21	Nadwiślańska	3	1400	550000	392,86
10	26-03-2021	1712/21		10	1239	500000	403,55
11	15-03-2021	1253/21	3 Maja	19	3813	1400000	367,16
12	31-03-2021	4850/21	Graniczna	11	2360	1000000	423,73
13	23-03-2021	946/21	Kościuszki	81	1589	760000	478,29

Doboru nieruchomości podobnych dokonano Zgodnie z art. 4 pkt. 16 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, który mówi, że przez nieruchomość podobną „należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość”.

W niniejszej wycenie nie dokonano aktualizacji cen z tytułu upływu czasu, ponieważ transakcje przyjęte do porównań były zawarte w ciągu ostatnich ośmiu miesięcy, zatem trend czasowy oceniono jako constans, a do wyceny przyjęto nominalne ceny transakcyjne.

9. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

9.1. Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

Nieruchomość o cenie minimalnej:

- data transakcji: 11-02-2021 r.
- cena transakcyjna: 865 000 zł

- powierzchnia działki: 2673 m²
- cena 1m² działki: 323,61 zł
- rodzaj umowy: sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Opis nieruchomości: działka ewidencyjna z obrębu 78, położona przy ulicy Drogowców na terenie peryferyjnym Józefowa, w dużej odległości od przystanków komunikacji miejskiej a także w znacznej odległości od obiektów oświaty i handlowo-usługowych, są to tereny miasta mało korzystne. Lokalizację i walory komunikacyjne oceniono jako średnie. Teren, na którym znajduje się nieruchomość o cenie minimalnej jest oznaczony w symbole MNEL - zabudowy mieszkaniowa ekstensywna. Dojazd do działki realizowany jest drogą o utwardzonej nawierzchni, nieruchomość posiada pełny dostęp do infrastruktury. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny leśne i niezagospodarowane. Sąsiedztwo i otoczenie oceniono jako średnie.

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

- data transakcji: 09-02-2021 r.
- cena transakcyjna: 863 000 zł
- powierzchnia działki: 1500 m²
- cena 1m² działki: 575,33 zł
- rodzaj umowy: sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Opis nieruchomości: działka ewidencyjna z obrębu 38 położona przy ulicy Matejki, w pobliżu głównych ulic, lokalizacja zapewnia dobry dostęp do obiektów handlowo-usługowych, środków komunikacji i innych obiektów użyteczności publicznej. Lokalizację i walory komunikacyjne oceniono jako bardzo dobre. W studium teren, na którym położona jest działka o cenie maksymalnej oznaczony jest jako ML – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych. Dojazd do działki realizowany jest drogą o asfaltowej nawierzchni, nieruchomość posiada pełny dostęp do infrastruktury. Nieruchomość położona jest w zasięgu oddziaływania infrastruktury miejskiej – budynków użyteczności publicznej i punktów usługowych, na obszarach mieszkaniowych z urządzoną zielenią, jednocześnie z dogodnym dostępem do tras komunikacyjnych. Sąsiedztwo oceniono jako bardzo dobre.

9.2. Ustalenie cech rynkowych oraz wag ich oddziaływania

Ustalenie cech rynkowych i ich wag jest niezbędnym elementem przy wycenie nieruchomości w podejściu porównawczym. Cechy rynkowe są to takie atrybuty nieruchomości, które wpływają w sposób zasadniczy na poziom cen na danym rynku nieruchomości. Cechy rynkowe mają charakter lokalny i zależą od rodzaju rynku – nieco inne będą dla rynku gruntów rolnych, leśnych i przeznaczonych pod zabudowę. Z kolei wagi cech nieruchomości szacuje się analitycznie, ale tylko w przypadku dysponowania dużą liczbą transakcji. W przypadku słabiej rozwiniętych rynków analizuje się preferencje nabywców na podstawie własnych obserwacji i informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomości. Stosuje się również analogie do rynków rodzajowo i obszarowo podobnych.

Na podstawie analizy rynku lokalnego, aktów notarialnych, informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomości oraz obserwacji preferencji nabywców ustalono dla

przyjętych nieruchomości porównawczych na lokalnym rynku następujące cechy rynkowe i ich wagi, przedstawione w poniższej tabeli:

Tabela 2. Cechy rynkowe i ich wagi

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja ogólna i walory komunikacyjne	bardzo dobra	Obejmuje tereny położone w pobliżu głównych ulic, lokalizacja zapewnia dobry dostęp do obiektów handlowo-usługowych, środków komunikacji i innych obiektów użyteczności publicznej.
		dobra	Obejmuje tereny położone w większej odległości od głównych traktów, ograniczony dostęp do obiektów handlowo-usługowych i innych obiektów użyteczności publicznej.
		średnia	Obejmuje tereny peryferyjne, w dużej odległości od przystanków komunikacji miejskiej a także w znacznej odległości od obiektów oświaty i handlowo-usługowych. Tereny miasta mało korzystne.
2	Przeznaczenie	bardzo dobre	M, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, +R,U – dodatkowo usługi,
		dobre	ML – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych.
		średnie	RLz – działki leśne z możliwością zabudowy Lm – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych w rejonach mało zurbanizowanych, MNLz - las z możliwością zabudowy, MNEL – zabudowy mieszkaniowa ekstensywna MNL - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym
3	Infrastruktura	bardzo dobra	Dobra jakość drogi dojazdowej (droga gruntowa lub asfaltowa) oraz w zasięgu pełnego uzbrojenia.
		średnia	Niska jakość drogi dojazdowej - możliwe utrudnienia dojazdu droga poprzez służebność lub sąsiednią działkę i braki w infrastrukturze sieciowej.
4	Sąsiedztwo, otoczenie	bardzo dobre	W zasięgu oddziaływania infrastruktury miejskiej – budynków użyteczności publicznej i instytucji usługowych, położenie na obszarach mieszkaniowych z urządzoną zielenią lub w sąsiedztwie znajdują się tereny zielone. Bliskie usytuowanie względem tras komunikacyjnych, ale brak uciążliwości.
		dobre	Teren osiedla mieszkaniowego w dalszej odległości od placówek oświatowych, leczniczych, usług i handlu. Poza uciążliwością tras komunikacyjnych ze względu na dalsze usytuowanie względem nich, na terenach lasów lub w zasięgu zieleni miejskiej.
		średnie	W pobliżu tereny leśne lub niezagospodarowane, dalsza odległość od placówek oświatowych, leczniczych, usług i handlu. Sąsiedztwo może stanowić o uciążliwościach ze względu na wyższy wskaźnik udziału funkcji uzupełniających funkcję mieszkaniową.
5	Kształt i wielkość działki	bardzo dobry	Nieruchomość posiada kształt sprzyjający zagospodarowaniu, wielkość od 800m ² do 1800m ²
		średni	Nieruchomość posiada kształt utrudniający zagospodarowanie lub wielkość poniżej 800m ² i powyżej 1800m ²

9.3. Charakterystyka w aspekcie cech rynkowych wycenianej nieruchomości

Charakterystyka nieruchomości wycenianej odzwierciedla w szczególności spojrzenie przez pryzmat cech rynkowych nieruchomości, które w najistotniejszy sposób wpływają na poziom cen na danym rynku. W oparciu o opisany wcześniej stan nieruchomości oraz elementy lokalizacji, otoczenia i sąsiedztwa określono oceny cech wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości przyjętych do porównań. Charakterystykę przedstawia tabela nr 3.

Tabela 3. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej	Wyceniana działka
1	Lokalizacja ogólna i walory komunikacyjne	Średnia	Bardzo dobra	Bardzo dobra
2	Przeznaczenie	Średnie	Dobre	Średnie
3	Infrastruktura	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra
4	Sąsiedztwo i otoczenie	Średnie	Bardzo dobre	Bardzo dobre
5	Kształt i wielkość działki	Średni	Bardzo dobry	Średni

9.4. Określenie wartości brzegowych współczynników korygujących

Wykorzystując dane z tabeli nr 1 określono cenę średnią – C_{sr} , cenę minimalną C_{min} i cenę maksymalną – C_{max} .

$$C_{min} = 323,61 \text{ zł/m}^2 ;$$

$$C_{max} = 575,33 \text{ zł/m}^2 ;$$

$$C_{sr} = 426,47 \text{ zł/m}^2 ;$$

Na podstawie powyższych cen obliczono dolną i górną granicę sumy współczynników korygujących.

$$G_d = C_{min} / C_{sr}$$

$$G_g = C_{max} / C_{sr}$$

Gdzie:

G_d - dolna granica sumy współczynników korygujących

G_g - górna granica sumy współczynników korygujących

C_{min} – cena minimalna

C_{max} – cena maksymalna

C_{sr} – cena średnia

Tabela 4 przedstawia zestawienie parametrów korygujących.

Tabela 4. Zestawienie parametrów korygujących.

C_{sr}	C_{max}	C_{min}	G_g	G_d
426,47	575,33	323,61	1,3491	0,7588

9.5. Określenie zakresów kwotowych współczynników korygujących

Na podstawie wag poszczególnych cech rynkowych oraz granicy dolnej i górnej współczynników korygujących obliczono zakresy kwotowe współczynników korygujących, wyniki przedstawione są w tabeli 5.

Tabela 5. Zakresy kwotowe współczynników korygujących

Lp.	Cecha	Wagi	Zakres współczynnika korygującego	
1	Lokalizacja ogólna i walory komunikacyjne	25%	0,1897	0,3373
2	Przeznaczenie	10%	0,0759	0,1349
3	Infrastruktura	20%	0,1518	0,2698
4	Sąsiedztwo i otoczenie	25%	0,1897	0,3373
5	Kształt i wielkość działki	20%	0,1517	0,2698
	Suma	100%	0,7588	1,3491

9.6. Obliczenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej

Tabela 6 przedstawia cechy rynkowe mające wpływ na wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej i określa wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

Tabela 6. Wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości

Lp.	Cechy	Charakterystyka cech rynkowych nieruchomości		Wyceniana działka	Współczynniki korygujące dla wycenianej działki
		C_{min}	C_{max}		
1	Lokalizacja ogólna i walory komunikacyjne	Średnia	Bardzo dobra	Bardzo dobra	0,3373
2	Przeznaczenie	Średnie	Dobre	Średnie	0,0759
3	Infrastruktura	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra	0,2698
4	Sąsiedztwo i otoczenie	Średnie	Bardzo dobre	Bardzo dobre	0,3373
5	Kształt i wielkość działki	Średni	Bardzo dobry	Średni	0,1517
				Razem	1,1720

Wartość rynkową 1 m² powierzchni nieruchomości określono na podstawie wzoru:

$$W = C_{NR} * \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

W – wartość rynkowa prawa własności do przedmiotowej nieruchomości

C_s – obliczona wartość ceny średniej

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

n – liczba współczynników, odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości,

Wartość rynkowa (W) 1 m² powierzchni nieruchomości:

$$W = 426,47 \text{ zł/m}^2 \cdot 1,1720 = 499,82 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie regulacji zawartych w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny – Nota Interpretacyjna 2 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, punkt 6.1. „Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.” Zastosowano współczynnik K=0,95. Zastosowanie współczynnika K=0,95 uzasadnione jest przebiegiem sieci na terenie działki 258. Na rynku lokalnym nie odnotowano transakcji kupna działek o zbliżonym zagęszczeniu sieci uzbrojenia technicznego – sieć gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna i elektroenergetyczna. Jest to wada wycenianej nieruchomości wykraczająca poza cechy rynkowe.

Mając powyższe na uwadze:

Wartość rynkowa (W) 1 m² powierzchni działki wynosi:

$$W = 499,82 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,95 = 474,83 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową prawa własności działki 258 o powierzchni 703 m², obliczono wg. wzoru:

$$W_{N1} = 474,83 \text{ zł/m}^2 \cdot 703 \text{ m}^2 = \underline{\underline{333\ 805,49 \text{ zł}}}$$

Po zaokrągleniu przyjęto: **334 000 zł**

Słownie: trzysta trzydzieści cztery tysiące złotych.

10. WYNIK WYCENY Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej
działkę ewidencyjną nr 258 z obrębu 24 w Józefowie,
według stanu na dzień 22.09.2021 r. oraz cen aktualnych
na dzień 22.09.2021 r. wynosi:

334 000 zł

Słownie: trzysta trzydzieści cztery tysiące złotych.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej oszacowana została w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z rejestru cen nieruchomości, aktów notarialnych oraz przeprowadzoną analizę rynku lokalnego.

Ostateczna wartość rynkowa nieruchomości gruntowej odzwierciedla jej stan, cechy rynkowe (lokalizację, możliwości inwestycyjne gruntu, powierzchnię działki, sąsiedztwo i otoczenie) oraz aktualnie kształtujący się popyt oraz podaż na tego rodzaju nieruchomości i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku lokalnym.



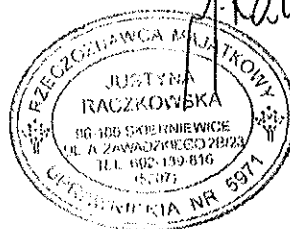
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

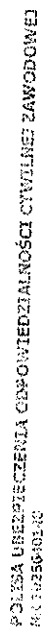
1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Operat może być wykorzystywany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników na rynku lokalnym nieruchomości.
3. Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego podatku VAT lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.
4. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
5. Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzecznik nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ukryte przedmiot wyceny i zatajone fakty dotyczące stanu nieruchomości.
6. Autor operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem nieruchomości, użytkownikiem wieczystym lub zlecającą ani z osobą uprawnioną do reprezentowania tych osób lub małżonkiem albo krewnym takiej osoby. Otrzymywane wynagrodzenie w niczym nie jest zależne od oszacowanej wartości.
7. Wartość rynkowa obowiązuje w warunkach wolnego rynku.

12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Polisa OC nr 1025640148
2. Protokół badania księgi wieczystej
3. Kopia wypisów z ewidencji gruntów.

Skierniewice, 22.09.2021 r.



[illegible][illegible][illegible]

1. The first part of the document is a list of names and addresses, which are arranged in a columnar fashion. The names are written in a cursive script, and the addresses are written in a more formal, printed style. The list includes names such as "John Doe", "Jane Smith", and "Robert Johnson", along with their respective addresses in various cities and states.

2. The second part of the document is a series of numbered paragraphs, each containing a different piece of information. The paragraphs are numbered from 1 to 10, and each one begins with a small number followed by a period. The text in these paragraphs is written in a cursive script, and it appears to be a continuation of the information provided in the first part of the document.

3. The third part of the document is a list of names and addresses, which are arranged in a columnar fashion. The names are written in a cursive script, and the addresses are written in a more formal, printed style. The list includes names such as "John Doe", "Jane Smith", and "Robert Johnson", along with their respective addresses in various cities and states.

4. The fourth part of the document is a series of numbered paragraphs, each containing a different piece of information. The paragraphs are numbered from 1 to 10, and each one begins with a small number followed by a period. The text in these paragraphs is written in a cursive script, and it appears to be a continuation of the information provided in the first part of the document.

5. The fifth part of the document is a list of names and addresses, which are arranged in a columnar fashion. The names are written in a cursive script, and the addresses are written in a more formal, printed style. The list includes names such as "John Doe", "Jane Smith", and "Robert Johnson", along with their respective addresses in various cities and states.

6. The sixth part of the document is a series of numbered paragraphs, each containing a different piece of information. The paragraphs are numbered from 1 to 10, and each one begins with a small number followed by a period. The text in these paragraphs is written in a cursive script, and it appears to be a continuation of the information provided in the first part of the document.

7. The seventh part of the document is a list of names and addresses, which are arranged in a columnar fashion. The names are written in a cursive script, and the addresses are written in a more formal, printed style. The list includes names such as "John Doe", "Jane Smith", and "Robert Johnson", along with their respective addresses in various cities and states.

8. The eighth part of the document is a series of numbered paragraphs, each containing a different piece of information. The paragraphs are numbered from 1 to 10, and each one begins with a small number followed by a period. The text in these paragraphs is written in a cursive script, and it appears to be a continuation of the information provided in the first part of the document.

9. The ninth part of the document is a list of names and addresses, which are arranged in a columnar fashion. The names are written in a cursive script, and the addresses are written in a more formal, printed style. The list includes names such as "John Doe", "Jane Smith", and "Robert Johnson", along with their respective addresses in various cities and states.

10. The tenth part of the document is a series of numbered paragraphs, each containing a different piece of information. The paragraphs are numbered from 1 to 10, and each one begins with a small number followed by a period. The text in these paragraphs is written in a cursive script, and it appears to be a continuation of the information provided in the first part of the document.

[illegible]

02-93

PROTOKÓŁ
BADANIA KSIĄG WIECZYSTYCH
W zakresie wycenianej działki

Księga Wieczysta założona i prowadzona w Sądzie Rejonowym w Otwocku
 IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Data badania Księgi Wieczystej: 22.09.2021 r.
 Stan na 22.09.2021 r.

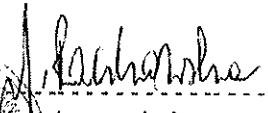
Księga Wieczysta nr	WAIO/00075804/8	województwo	mazowieckie
		powiat	otwocki
		gmina	m. Józefów
		Miejscowość	Józefów

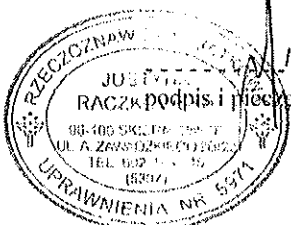
Dział I	Oznaczenie nieruchomości	Spis praw związanych z własnością
	Działki ewidencyjne Nr działki 258, identyfikator działki 141701 1.0024.0024.258, obręb 0024, województwo mazowieckie, powiat otwocki, gmina m. Józefów, miejscowość Józefów, ulica – Zawiszy, sposób korzystania Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Brak wpisów

Dział II	Własność
	Właściciele Gmina Miasto Józefów

Dział III	Ciężary i ograniczenia
	Brak wpisów

Dział IV	Hipoteki
	Brak wpisów


 RACZKA podpis i pieczęć sporządzającego protokół



(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny :

Województwo : mazowieckie

Powiat : otwocki

Jednostka ewidencyjna : 141701_1 JOZEFÓW

Ohręb : 0024 24

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 08.09.2021

Jednostka rejestrowa : G.269

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GMINA MIASTO JÓZEFÓW KARD.ST. WYSZYŃSKIEGO 1 JÓZEFÓW;	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
258	18S7-000	WISZY	drogi	dr	0.0703	0.0703	WA10/00075804/8
Id działki: 141701_1.0024.258 Wartość gruntów:							

Razem powierzchnia działek :

0.0703 ha

Słownie : siedemset trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 08.09.2021

Sporządził : Anna Kobus

Dokument niniejszy wydano wykonawcy prac
geodezyjnych i kartograficznych
Oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia prac -

08.09.2021

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)