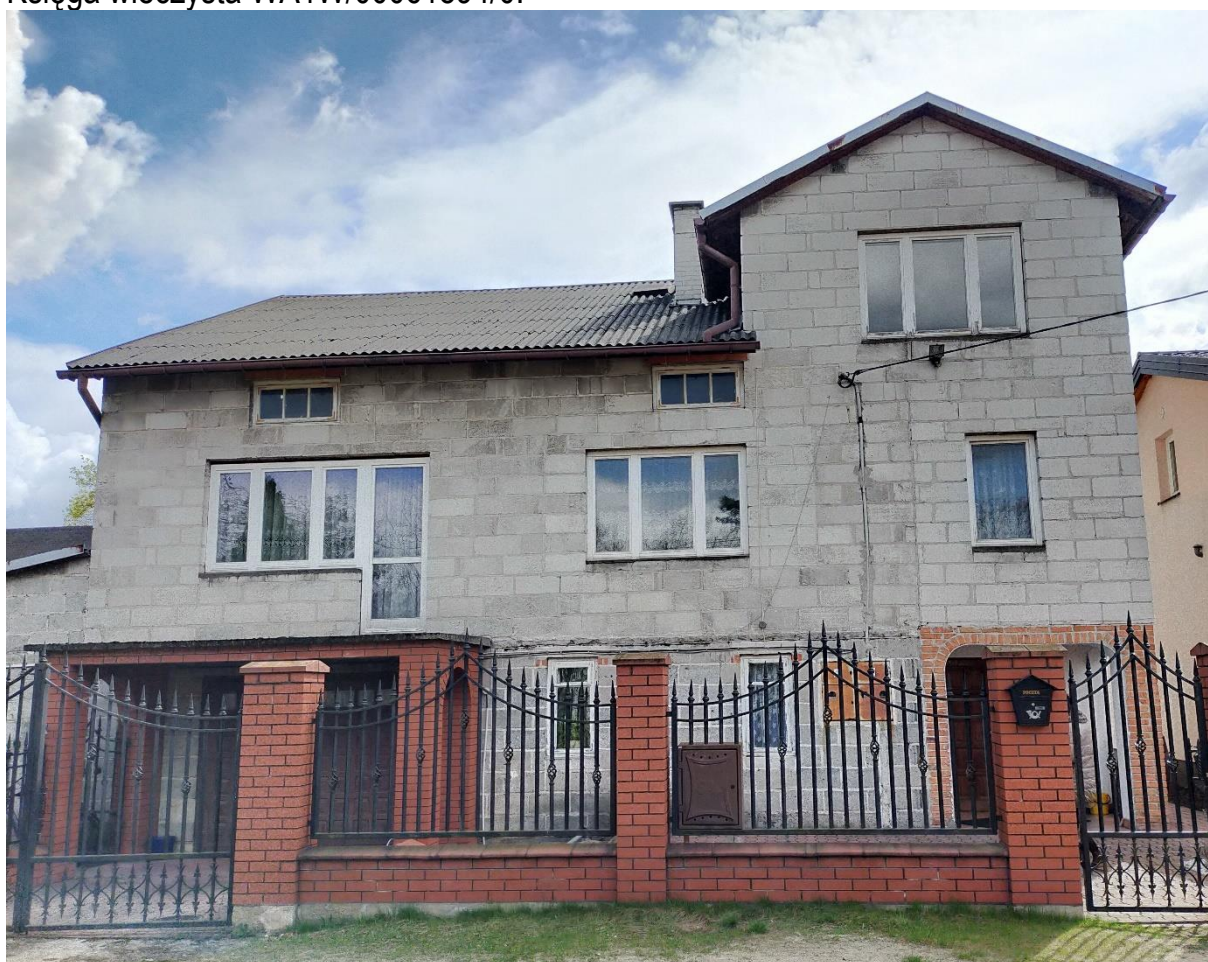


# OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej oraz pozostałymi budynkami o charakterze magazynowo-produkcyjnym, położonej w Jarzębiej Łące, przy ul. Dąbrowskiego 14, gmina Tłuszcz, powiat Wołomin, na działce gruntu oznaczonej numerem 85, obręb Jarzębia Łąka, o powierzchni 1600 m<sup>2</sup>.

Księga wieczysta WA1W/00061894/0.



wykonany przez:  
Agnieszka Król  
Rzecznawca Majątkowy nr upr. 5409

Warszawa, 3 maja 2021 r.



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej oraz pozostałymi budynkami o charakterze magazynowo-produkcyjnym, położonej na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 85 w Jarzębiej Łące, przy ul. Dąbrowskiego 14, gm. Tłuszcz, powiat Wołomin. Powierzchnia działki wynosi 1600 m <sup>2</sup> . Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW nr WA1W/00061894/0
Zakres wyceny	<b>rodzaj praw podlegających wycenie:</b> prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz innymi budynkami o charakterze magazynowo-produkcyjnym <b>określenie części nieruchomości nie podlegających wycenie:</b> nie występują
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.
Data określenia wartości Data sporządzenia operatu	23.04.2021 03.05.2021
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	<b>578 000</b> <b>słownie: pięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych</b>
Oszacowana wartość udziału wynoszącego 1/2 części nieruchomości	<b>289 000</b> <b>słownie: dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych</b>
Autorka operatu	Agnieszka Król Rzecznawca Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 5409

Zestawienie budynków na nieruchomości	Wartość [zł]
budynek mieszkalny z działką	248 000
budynek gospodarczo-biurowy	20 000
hala	100 000
budynek garażowy (produkcyjny)	210 000
<b>razem</b>	<b>578 000</b>
<b>wartość 1/2 udziału</b>	<b>289 000</b>



## SPIS TREŚCI

<b>1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Przedmiot wyceny</i>	4
1.2. <i>Zakres wyceny</i>	4
<b>2. Określenie celu wyceny</b>	<b>4</b>
<b>3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego</b>	<b>4</b>
3.1. <i>Podstawy formalne</i>	4
3.2. <i>Podstawy prawne</i>	4
3.3. <i>Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości</i>	4
<b>4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego</b>	<b>5</b>
<b>5. Opis stanu</b>	<b>5</b>
5.1. <i>Stan otoczenia</i>	5
5.2. <i>Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.</i>	7
5.3. <i>Stan prawny</i>	9
<b>6. Wskazanie przeznaczenia</b>	<b>10</b>
<b>7. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania</b>	<b>11</b>
7.1. <i>Rodzaj określanej wartości</i>	11
7.2. <i>Wybór podejścia i metody wyceny</i>	11
<b>8. Analiza rynku lokalnego</b>	<b>14</b>
<b>9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości</b>	<b>16</b>
9.1. <i>Określenie wartości rynkowej – nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym</i>	16
9.2. <i>Określenie wartości rynkowej – budynki o przeznaczeniu produkcyjno-magazynowym</i>	18
<b>10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem</b>	<b>22</b>
<b>11. Klauzule i ograniczenia</b>	<b>23</b>

## ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik. 1** Dokumentacja fotograficzna  
**Załącznik. 2** Polisa ubezpieczeniowa autorki operatu

## 1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej oraz pozostałymi budynkami o charakterze magazynowo-produkcyjnym, położonej na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 85 w Jarzębiej Łące, przy ul. Dąbrowskiego 14, gm. Tłuszcz, powiat Wołomin. Powierzchnia działki wynosi 1600 m<sup>2</sup>.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW nr WA1W/00061894/0

### 1.2. Zakres wyceny

**rodzaj praw podlegających wycenie:** prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz innymi budynkami o charakterze magazynowo-produkcyjnym.

**określenie części nieruchomości nie podlegających wycenie:** nie występują.

## 2. Określenie celu wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

## 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

### 3.1. Podstawy formalne

Zlecenie wykonania operatu szacunkowego – zlecający syndyk - Kancelaria Adwokacka Tomasz Kaczorowski.

### 3.2. Podstawy prawne

#### Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami)

#### Podstawy normatywne:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

### 3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

#### W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny:

- Informacje i dokumenty przekazane przez Zlecającego oraz pozyskane we własnym zakresie dotyczące nieruchomości
- Księga Wieczysta WA1W/00061894/0
- Wypis z rejestru gruntów
- Dane z zasobu geodezyjnego i kartograficznego
- Wywiad terenowy i oględziny nieruchomości
- Informacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości według obowiązujących przepisów prawa miejscowego.

#### W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

- Przegląd transakcji na rynku lokalnym - dane z rejestru cen i wartości uzyskane w Starostwie Powiatowym w Wołominie, ul. Powstańców 8.

- Raporty oraz badania rynku nieruchomości dostępne w Internecie

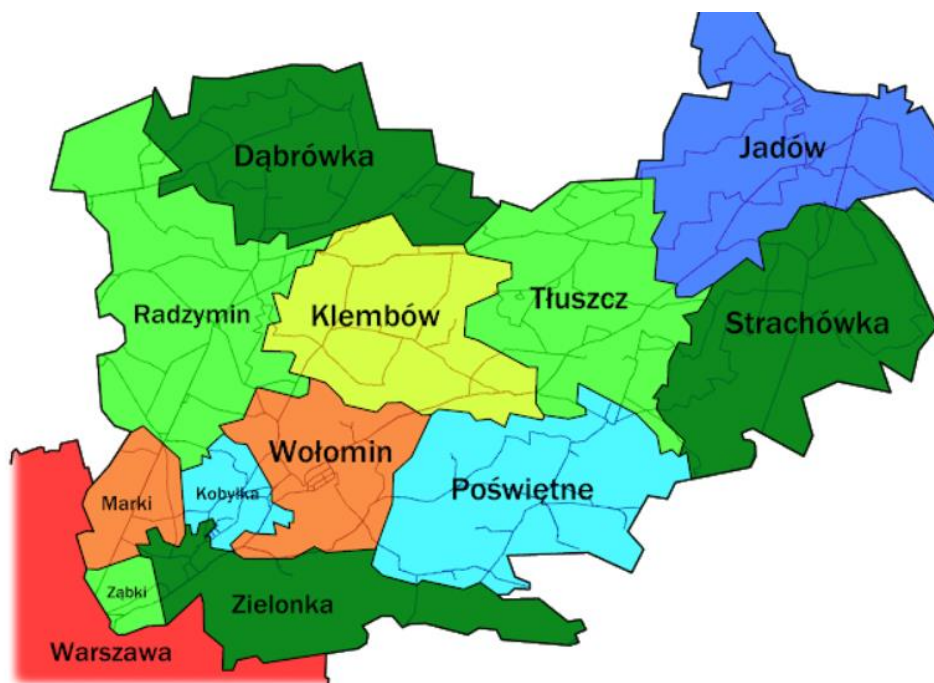
#### 4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	12.04.2021-03.05.2021 roku.
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny:	23.04.2021 roku.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	23.04.2021 roku.
Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego:	23.04.2021 roku.

#### 5. Opis stanu

##### 5.1. Stan otoczenia

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Jarzębiej Łące, w powiecie wołomińskim, gmina Tłuszcz.

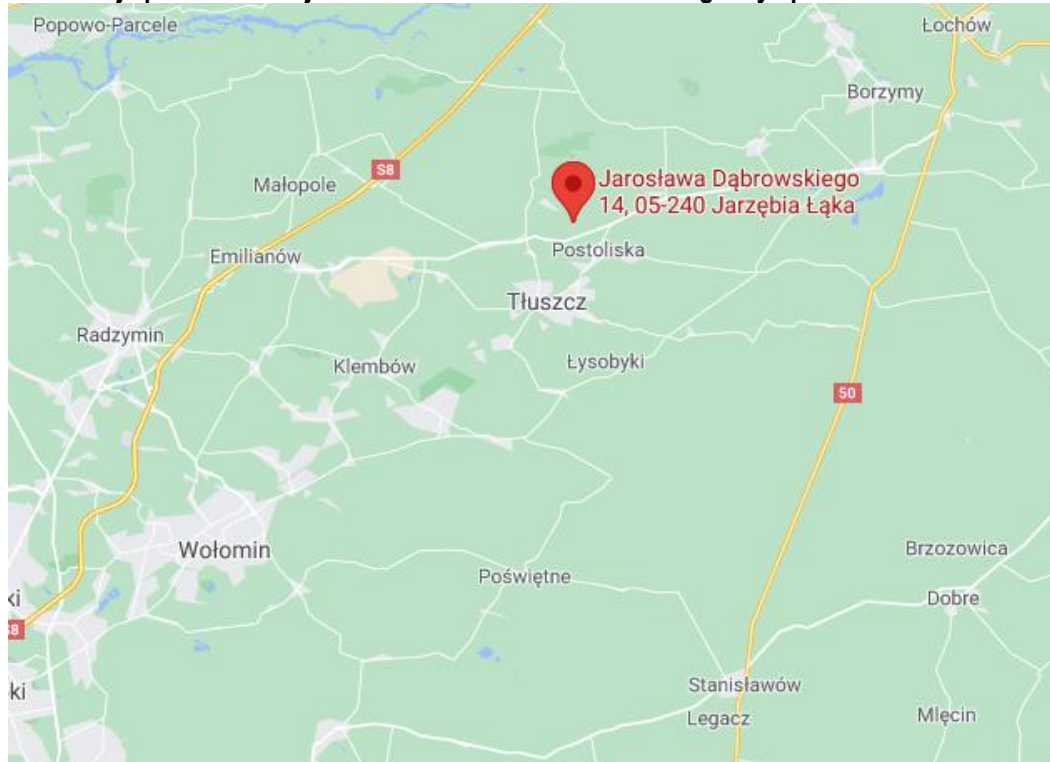


Powiat wołomiński leży w centralnej części województwa mazowieckiego na północny wschód od Warszawy. W jego skład wchodzi gminy

- gminy miejskie: Kobyłka, Marki, Zabki, Zielonka
- gminy miejsko-wiejskie: Radzymin, Tłuszcz, Wołomin
- gminy wiejskie: Dąbrówka, Jadów, Klembów, Poświętne, Strachówka
- miasta: Kobyłka, Marki, Zabki, Zielonka, Radzymin, Tłuszcz, Wołomin

Ogólna powierzchnia gminy Tłuszcz wynosi 103 km<sup>2</sup>. Lasy zajmują prawie jedną szóstą gruntów. W całej gminie mieszka 19 790 osób, a w samym mieście Tłuszcz jest 8 007 mieszkańców (wg stanu na dzień 31.12.2020 r.).

### Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości w odniesieniu do gminy i powiatu



### Kształt i granice działki nr ewid. 84



### Zagospodarowanie nieruchomości

Na szacowanej nieruchomości gruntowej posadowione są:

- budynek mieszkalny dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, bez podpiwniczenia z garażem w bryle budynku oraz dobudowanym murowanym budynkiem gospodarczym (garażem) oraz budynkiem gospodarczym z blachy trapezowej.
- murowany budynek garażowy (zgodnie z pozwoleniem na budowę) ostatnio wykorzystywany jako hala produkcyjna drobnej wytwórczości.
- hala magazynowa z blachy trapezowej
- budynek niemieszkalny ostatnio wykorzystywany jako pomieszczenia biurowe.

### Otoczenie i sąsiedztwo

Bezpośrednim otoczeniem są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/zagrodowej, głównie budynki w zabudowie wolnostojącej o podobnej koncepcji architektonicznej (tradycyjnej).

Okolice spokojna, nienarażona na uciążliwe sąsiedztwo. Brak obiektów wielkogabarytowych oraz innych zanieczyszczeń środowiskowych.

### Dostępność komunikacyjna nieruchomości

Najbliższy przystanek - stacja kolejowa Jarzębia Łąka, połączenie: Tłuszcz, Ostrołęka, Warszawa Wileńska.

### Stan usług zaplecza bytowego

Nieruchomość usytuowana w odległości:

- Szkoła podstawowa – 2,4 km (pl. 3 Maja 18, Postoliska);
- Przedszkole – ok. 2,4 km (pl. 3 Maja 18, Postoliska)
- Najbliższy sklep spożywczy – ok. 350 m
- Najbliższy szpital – ok. 22 km (Szpital Powiatowy w Wyszkanie, ul. KEN 1)
- Gmina Tłuszcz (Urząd miejski) – ok. 4,7 km
- Centrum Wołomina – ok. 24,3 km

### Opis działki

Oznaczenia geodezyjne – dz. ewid. nr 85, obręb Jarzębia Łąka

Powierzchnia działki – 1600 m<sup>2</sup>

Kształt działki – zbliżony do prostokąta

Ogrodzenie – przęsła stalowe na podmurówce i słupkach z cegły klinkierowej, Brama otwierana ręcznie.

Przyłącza na działce – gaz, prąd, woda z ujęcia własnego, kanalizacja (szambo)

Od strony frontowej wjazd wyłożony płytą betonową stan zły.

Dostęp do drogi publicznej – bezpośrednio do Dąbrowskiego - droga gruntowa.

## 5.2. Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

### Opis budynku mieszkalnego

W zasobach Urzędu Miejskiego w Tłuszczu, Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Wołominie oraz w Wydziale Budownictwa Starostwa Powiatowego w Wołominie brak dokumentacji dotyczącej budynku. Według oświadczenia właścicielki budynek został wybudowany ok. 1983 roku. Ściany zewnętrzne wykonane z bloczków betonowych brak elewacji, dach kryty eternitem.

Budynek składa się z 2 kondygnacji naziemnych i poddasza nieużytkowego. Garaż w bryle budynku (28,23 m<sup>2</sup> wg pomiaru własnego) brama rozwierna – stan słaby. Do budynku mieszkalnego dobudowano budynek, który zawiera jedno pomieszczenie magazynowe – powierzchnia zabudowy dobudówki – 50 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa – 43,32 m<sup>2</sup> oraz budynek gospodarczy z blachy trapezowej.

Dokonano obmiaru w celu określenia wielkości budynku – wyznaczonej w ten sposób powierzchni nie należy utożsamiać z powierzchnią wg norm: PN-ISO 9836:1997 lub PN-70/B-02365

Zestawienie powierzchni według obmiaru własnego:

<b>parter</b>	
wiatrołap	8,38
schody	8,18
przedpokój	7,27
łazienka	6,35
kuchnia	16,09
pokój	15,44
<b>I piętro</b>	
przedpokój	15,74
WC	1,26
łazienka	6,13
kuchnia	13,96
pokój	16,98
pokój	20,50
pokój	23,14
	<b>159,41</b>

Na pierwszej kondygnacji znajduje się również kotłownia nie zaliczana do powierzchni użytkowej.

### Stan techniczny i stopień zużycia

Ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynku:

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego Procentowe zużycie	Kryterium oceny stanu technicznego
1	bardzo dobry 0 – 10%	Elementy budynku są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.
2	dobry 11 – 25%	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Budynek wymaga konserwacji.
3	zadowalający 26 – 50%	Elementy budynku utrzymane są zadowalająco. Celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.
4	<b>średni</b> <b>51 – 60%</b>	<b>W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.</b>
5	zły 61 – 70%	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont, kapitalny.
6	awaryjny powyżej 70%	Budynek nadaje się do likwidacji.

Na podstawie powyższych kryteriów stan techniczny budynku oceniono jako – **średni**

### Budynek według projektu garaż wielostanowiskowy – ostatnio używany jako budynek produkcyjny

Budynek parterowy z poddaszem nieużytkowym, w technologii tradycyjnej, murowany, z dachem dwuspadowym.

Powierzchnia użytkowa – 125,79 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy – 138,50 m<sup>2</sup>

Powierzchnia całkowita – 160,25 m<sup>2</sup>

Kubatura – 798,40 m<sup>3</sup>

Fundamenty wylewane z betonu żwirowego

Ściany fundamentowe z bloczków betonowych gr. 40 cm na zaprawie cementowo-wapiennej

Ściany zewnętrzne warstwowe gr. 24 cm (pustak z betonu komórkowego)

Strop nad parterem – płyta stropowo – żelbetowa wylewana razem z wieńcem

Więźba dachowa – konstrukcja drewniana krokwiowo-jętkowa, pokrycie – papa.

Obiekt ogrzewany, podłogi – płytki gresowe.



### Decyzje administracyjne:

Decyzja 1469p/07 – pozwolenie na budowę budynku garażu wielostanowiskowego z dnia 18.10.2007 r.

Decyzja 298/2010 – pozwolenie na użytkowanie z dnia 05.07.2010

### Budynek niemieszkalny (biurowy)

Brak dokumentacji.

Murowany, kryty eternitem, okna drewniane starego typu.

Powierzchnia użytkowa według pomiaru własnego – 22,98 m<sup>2</sup>

### Hala magazynowa

Brak dokumentacji.

Z blachy trapezowej o konstrukcji stalowej, dach dwuspadowy kryty blachą, wejście – brama przesuwna

Powierzchnia użytkowa według pomiaru własnego – 71,00 m<sup>2</sup>

### Dokumentacja fotograficzna stanu nieruchomości z dnia oględzin stanowi załącznik nr 1.

## 5.3. Stan prawny

### Księga wieczysta

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00061894/0, STAN Z DNIA 2021-05-03 16:41					
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1W					
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA					
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
<b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>					
Numer bieżący nieruchomości				2	Nr podstawy wpisu 1
<b>Działki ewidencyjne</b>					
Lp. 1.				---	Nr podstawy wpisu
Numer działki				85	1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)				1 TŁUSZCZ, JARZĘBIA ŁĄKA	
Sposób korzystania				DZIAŁKA BUDOWLANA	
Obszar całej nieruchomości				0,1600 HA	Nr podstawy wpisu 1
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>					
BRAK WPISÓW					
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>					
<b>Właściele</b>					
Lp. 1.				---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)				1 3 / 6	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)				ANNA BUDEK, EDWARD, TERESA	
Lp. 2.				---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)				3 1 / 6	14
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				IZABELA BUDEK, JANUSZ, ELZBIETA, 83073020881	
Lp. 3.				---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)				4 1 / 6	14
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				ADRIAN BUDEK, WOJCIECH, IZABELA, 06272307476	
Lp. 4.				---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)				5 1 / 6	14
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				NADIA WERONIKA BUDEK, WOJCIECH, IZABELA, 10242004322	
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>					
BRAK WPISÓW					
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>					
Lp. 1.				---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)				2	8, 9, 10, 11, 12, 13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta				6429,00 (SZEŚĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ ZŁ)	
Udział (numer udziału w prawie)				1	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)				1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEZAPŁACONEGO PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI I PODATKU OD ŚRODKÓW TRANSPORTOWYCH POWIĘKSZONE O PODŁWĘ W TRYBIE ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)				1 GMINA TŁUSZCZ, TŁUSZCZ, 550668166	

Starosta Wołomiński  
ul. Prądyńskiego 3  
05-200 Wołomin  
WGG.6621.1.2513.2021.AP

Wołomin, dnia 09.04.2021r.

### Uproszczony wypis z rejestru gruntów

Jednostka rejestrowa gruntów G90  
Obręb ewidencyjny: JARZĘBIA ŁĄKA (143411\_5.0007)  
Jednostka ewidencyjna: TŁUSZCZ - OBSZAR WIEJSKI  
Powiat: wołomiński  
Województwo: mazowieckie

#### Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1/6	<b>BUDEK ADRIAN</b> Adres: JAROSŁAWA DĄBROWSKIEGO 14, 05-240 JARZĘBIA ŁĄKA Płeć: męska, PESEL: 06272307476 Rodzice: WOJCIECH, IZABELA		Podstawa nabycia: AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA REP. A NR 4094/2021 z 2021-03-22
2.	własność	1/2	<b>BUDEK ANNA</b> Adres: DĄBROWSKIEGO 14, 05-240 JARZĘBIA ŁĄKA Płeć: żeńska Rodzice: EDWARD, TERESA		
3.	własność	1/6	<b>BUDEK IZABELA</b> Adres: JAROSŁAWA DĄBROWSKIEGO 14, 05-240 JARZĘBIA ŁĄKA Płeć: żeńska, PESEL: 83073020881 Rodzice: JANUSZ, ELZBIETA		Podstawa nabycia: AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA REP. A NR 4094/2021 z 2021-03-22
4.	własność	1/6	<b>BUDEK NADIA WERONIKA</b> Adres: JAROSŁAWA DĄBROWSKIEGO 14, 05-240 JARZĘBIA ŁĄKA Płeć: żeńska, PESEL: 10242004322 Rodzice: WOJCIECH, IZABELA		Podstawa nabycia: AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA REP. A NR 4094/2021 z 2021-03-22

#### Działka ewidencyjna

1.	Działka o identyfikatorze: 143411_5.0007.85		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: 85	Jednostka rejestrowa: G90	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
	Księga wieczysta: WA1W/00061894/0		teren mieszkaniowy	B	0.16
	Adres:				
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -				
	Dokumenty potwierdzające własność: AN 3564/98AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA REP. A NR 4094/2021 z 2021-03-22		Powierzchnia działki		<b>0.16</b>

Zapisy w księdze wieczystej i w ewidencji gruntów są zgodne.

## 6. Wskazanie przeznaczenia

Dla terenu, na którym położona jest wyceniana nieruchomość brak jest miejscowego przestrzennego. Podstawowe kierunki rozwoju przedmiotowego terenu wynikają z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tłuszczu uchwałą nr V.85.2015 z dnia 16 czerwca 2015 r. W studium obszar, na którym zlokalizowana jest nieruchomość oznaczony jest jako **tereny osadnictwa**.

W przygotowaniu jest nowe studium dla tego obszaru, gdzie przeznaczenie będzie określone jako **zabudowa mieszkaniowo-usługowa na terenach wiejskich**.

## 7. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania

### 7.1. Rodzaj określanej wartości

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

*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

Wartość rynkową nieruchomości wyceniono w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami oraz w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości
- Zakres wyceny
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny
- Stan prawny nieruchomości

Zastosowany sposób określania wartości wynika z charakteru nieruchomości. Na lokalnym rynku nie występują nieruchomości podobne – czyli transakcje nieruchomościami składającymi się z budynku mieszkalnego oraz budynków o przeznaczeniu produkcyjno-magazynowo-biurowym.

Z tego względu zdecydowano się na podział funkcjonalny i wycenę:

1. nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinny wraz z dobudowanymi budynkami o powierzchni użytkowej ok. 159,41 m<sup>2</sup> położonym na działce gruntu o powierzchni 1600 m<sup>2</sup> w podejściu porównawczym.
2. Pozostałych budynków: budynku garażowego (ostatnio wykorzystywanego jako hala produkcyjna), hali stalowej, budynku biurowego w podejściu dochodowym.

### **Opis metody wyceny. Podejście porównawcze**

Zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.”

Przy zastosowaniu tej metody procedura postępowania wg Noty Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” jest następująca:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych

- wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędna charakterystyką
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana
- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych

### **Opis metody wyceny. Podejście dochodowe**

Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynieść dochód, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości.

Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. Przy obliczaniu dochodów nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe. Do wpływów pozaczynszowych zalicza się m.in. dochody z udostępnienia nieruchomości na plansze reklamowe, anteny telefonii komórkowych, bankomaty, parkingi, itp. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości, stanowiącego odpowiednik wpływów czynszowych, może być także część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości. Do wyceny przyjmuje się dochody z nieruchomości ujmowane w okresach rocznych, przy założeniu ich uzyskiwania na koniec roku.

Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiągnięcie dochodów na założonym poziomie. W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są, podobnie jak uzyskiwane dochody, na koniec okresu rocznego. Wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela obejmują: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo. Przy ich obliczaniu, uwzględniając w szczególności rodzaj określanej wartości nieruchomości, odwzorować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku. Do wydatków operacyjnych zalicza się również średni roczny nakład związany z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia – z częstotliwością co najmniej raz na kilka lat, co jest uzasadnione wymogami rynkowymi.

Do kapitalizacji dochodu wykorzystuje się odpowiednie stopy zwrotu obejmujące stopę kapitalizacji i stopę dyskontową. Stopa kapitalizacji odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału. Stopa dyskontowa odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość. Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

### **Metoda inwestycyjna**

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynieść dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego, właściciela lub innego użytkownika. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest prawami zobowiązaniami i rzeczowymi, mającymi znaczenie dla oceny wielkości wpływów czynszowych i

pozaczynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania (w szczególności może to dotyczyć czasu trwania umów, zasad rozliczania nakładów dokonanych przez najemców), skutki obciążenia takimi prawami należy uwzględnić w wycenie. Określenie wartości rynkowej wymaga analizy obciążeń wycenianej nieruchomości prawami i innymi obowiązkami, wynikającymi z zawartych umów i decyzji administracyjnych oraz znajomości zasad i warunków zawierania tych umów na danym rynku. Analiza umów i decyzji administracyjnych ma prowadzić do poznania w szczególności: wysokości stawek czynszu oraz sposobu ich ustalania, zasad indeksacji czynszu, wysokości i rodzaju ponoszonych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości przez właściciela oraz najemców. Określany w wycenie poziom dochodów z nieruchomości odzwierciedla stan rynku nieruchomości w dniu określania jej wartości, z uwzględnieniem obciążenia prawami zobowiązanymi i rzeczowymi. Dochody generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, co oznacza, że inflacja nie stanowi podstawy do różnicowania ich przyszłych poziomów.

W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów:

1. potencjalny dochód brutto (PDB) – wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, co oznacza, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, przy czym szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości;
2. efektywny dochód brutto (EDB) – obliczany z różnicy pomiędzy potencjalnym dochodem brutto a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi;
3. dochód operacyjny netto (DON) – obliczany z różnicy pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynikają z warunków rynkowych.

Przy określaniu wartości rynkowej do wydatków operacyjnych nie zalicza się: odpisów amortyzacyjnych, spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek, nakładów na remonty, przekraczających bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy z wyjątkiem nakładów na wymianę stałego wyposażenia, podatku dochodowego. Na podstawie informacji z danego rynku nieruchomości ustala się występujący na odpowiednią datę poziom pustostanów oraz strat spowodowanych zaległościami w czynszu.

Jeżeli wyceniana nieruchomość lub jej część jest zajmowana przez właściciela, na potrzeby wyceny przyjmuje się, że jest ona wolna i przeznaczona do wynajęcia.

### **Technika kapitalizacji prostej**

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości. W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. Przyjęta do obliczeń stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu obciążające wycenianą nieruchomość, wielkość budynków i ich funkcje, ochrona konserwatorska. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględniać również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.

W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru:

$$V = \frac{D_N}{R_N}$$

gdzie:

V - wartość rynkowa nieruchomości,

$D_N$  – roczny efektywny dochód netto z nieruchomości,

$R_N$  – stopa kapitalizacji netto.

## 8. Analiza rynku lokalnego

Dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

Informacje z dokumentów z akt sprawy, dotyczące stanu prawnego nieruchomości,

- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa, zagospodarowania terenu,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na terenie gminy Tłuszcz, Jadów, Dąbrówka i Poświętne powiatu wołomińskiego.
- Inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego (studium, WZZT), stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu nieruchomości.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- Rodzaj rynku: nieruchomości zabudowane z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną, zagrodową
- Rodzaj prawa: prawo własności,
- Obszar rynku: teren gminy Tłuszcz i sąsiednich: Jadów, Dąbrówka, Poświętne, powiat Wołomin
- Okres badania cen: od grudnia 2020 – do dnia wyceny

Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. W wyniku tego uzyskano zbiór transakcji nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej.

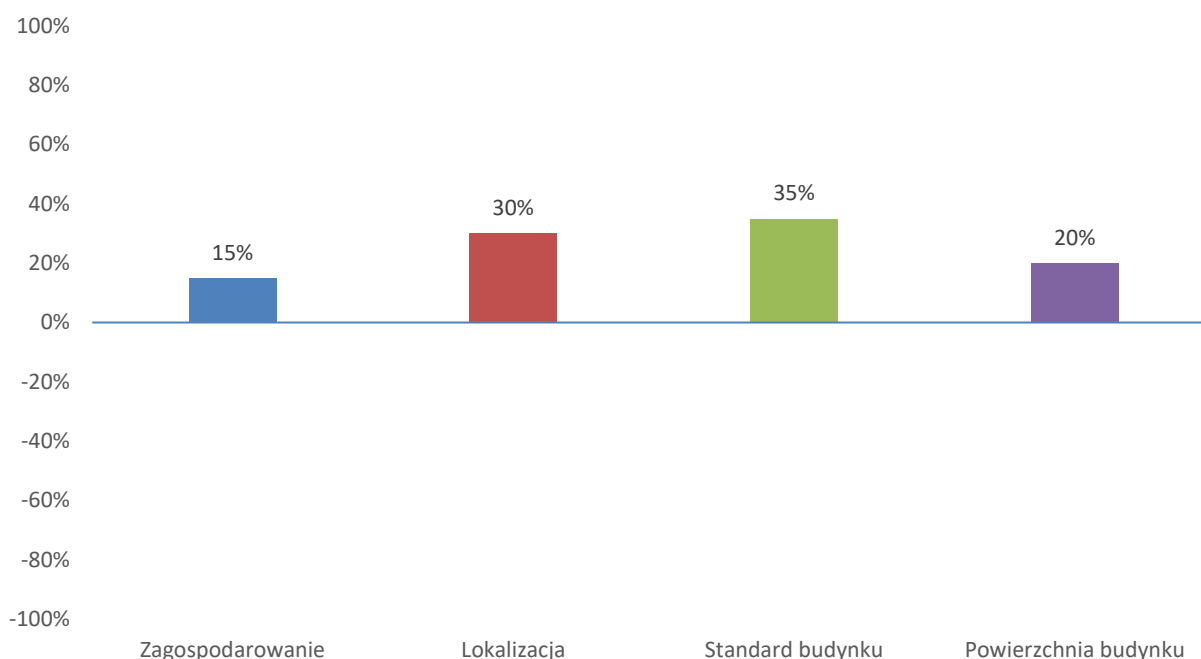
Analiza lokalnego rynku wykazała, że w przypadku około 50% transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych zabudowanych – budynki nie zostały ujawnione w kartotece budynków.

Z uwagi na istotne braki w informacji dotyczącej powierzchni budynków – w aktach notarialnych albo ta dana jest pomijana, lub też podawana powierzchnia użytkowa w przybliżeniu, bez określenia według jakich kryteriów została obliczona – przyjęto cechę 'wielkość budynku' na podstawie danych o powierzchni zabudowy dostępnych na mapie Geo-systemu gminy Wołomin oraz posiłkując się informacjami podanymi w aktach notarialnych. Stosując jednolity algorytm wyliczania wobec wszystkich nieruchomości (wycenianej i podobnych) uzyskano porównywalność tych parametrów.

l.p.	Data	Nr rep. A	Miejscowość	Adres	Pow.	
					działki w m <sup>2</sup>	Cena
1.	01.02.2021	2021/730	Czarnów, Dąbrówka	ul. Uroczą	1132	100 000
2.	28.01.2021	2021/583	Starowola, Jadów	ul. Ruda	2487	113 000
3.	15.02.2021	2021/746	Zawiszyn, Jadów	ul. Nadrzeczna	1000	152 000
4.	11.03.2021	2021/1315	Małków, Poświętne		3100	200 000
<b>5.</b>	<b>16.02.2021</b>	<b>2021/835</b>	<b>Urle, Jadów</b>	<b>ul. 1 Maja</b>	<b>1374</b>	<b>210 000</b>
6.	18.01.2021	2021/585	Kuligów, Dąbrówka	ul. Dębinowa	800	240 000
<b>7.</b>	<b>29.01.2021</b>	<b>2021/550</b>	<b>Ślężany, Dąbrówka</b>	<b>ul. Rybna</b>	<b>1897</b>	<b>259 000</b>
<b>8.</b>	<b>09.12.2020</b>	<b>2021/126</b>	<b>Jasienica, Tłuszcz</b>	<b>ul. Łączna</b>	<b>703</b>	<b>275 000</b>
9.	11.01.2021	2021/319	Sulejów, Jadów		1856	275 000
10.	15.01.2021	2021/412	Zawiszyn, Jadów	ul. Sosnowa	723	320 000
11.	01.03.2021	2021/1045	Nowy Jadów Let., Jadów	ul. Wspólna	529	340 000

W wyniku dalszej analizy ustalono, że cechami rynkowymi mającymi wpływ na przedział cenowy są: zagospodarowanie działki, lokalizacja, powierzchnia użytkowa budynku oraz stan techniczny i standard wyposażenia.

### Wagi cech rynkowych



Przy określaniu wielkości wag rynkowych posłużono się analizą wykonaną za pomocą regresji liniowej, doświadczeniem na innych rynkach nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz analizą preferencji nabywców nieruchomości.

Standard wykończenia - największym powodzeniem cieszą się budynki wykończone wg obecnie akceptowanych norm, z użyciem nowoczesnych i estetycznych materiałów. Mniejszym zaś budynki o standardzie wykończenia poniżej podstawowego, z użyciem starych materiałów i rozwiązań technologicznych.

Cecha 'powierzchnia działki' w toku analizy kryteriów, jakimi kierują się nabywcy, okazała się nieistotna, więc została w obliczeniach pominięta.

Wobec powyższego określono następujące cechy rynkowe:

#### Cechy rynkowe oraz ich procentowy wpływ (wagi cech) na ceny

Lp.	Cecha rynkowa	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy [%]
1	Zagospodarowanie/budynki dodatkowe	średnie	15%
2	Lokalizacja	średnia	30%
3	Standard i stan budynku mieszkalnego	średni	35%
4	Powierzchnia budynku	duży	20%
Suma			<b>100%</b>

### Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena	Opis
1	Zagospodarowanie/ budynki dodatkowe	15%	dobra ----- średnia ----- słaba	Obecność dodatkowych zabudowań na nieruchomości
2	Lokalizacja	30%	dobra ----- średnia	Położenie w zasięgu głównych ciągów komunikacyjnych, w sąsiedztwie obiektów handlowo-usługowych, obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty oraz: dojazd do nich, sąsiedztwo, rodzaj istniejącej zabudowy i jej intensywność, dostępność komunikacyjna, uciążliwości
3	Standard i stan budynku mieszkalnego	35%	dobry ----- średni ----- słaby	Wpływ na ceny ma jakość zastosowanych materiałów budowlanych, jakość wykonawstwa budowlanego, wiek budynku oraz sposób jego użytkowania, w tym jakość i ilość wykonywanych remontów, konserwacji i prac naprawczych, a także atrakcyjność architektoniczna i rozwiązania architektoniczne.
4	Powierzchnia budynku	20%	duży ----- średni ----- mały	Wpływ na cenę ma wielkość budynku – im większa powierzchnia zabudowy, tym cena rośnie.

## 9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

### 9.1. Określenie wartości rynkowej – nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym

#### Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw nieruchomości porównawczych

Cechy	Wyceniana	5.	7.	8.
Zagospodarowanie/budynki dodatkowe	średnie	średnie	słabe	słabe
Lokalizacja	średnia	średnia	dobra	dobra
Standard budynku	średni	średni	słaby	słaby
Powierzchnia budynku	duży	duży	duży	średni

#### Określenie wartości nieruchomości zabudowanej w podejściu porównawczym

Jako jednostkę porównawczą cenę transakcyjną za nieruchomość wraz z budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę minimalną

$C_{\min} = 100\ 000\ \text{zł}$

Cenę maksymalną

$C_{\max} = 340\ 000\ \text{zł}$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 340\ 000\ \text{zł} - 100\ 000\ \text{zł} = 240\ 000\ \text{zł}$$



**Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi:**

Cechy	Udział cechy w $\Delta C$	Poprawki		
	(wagi)	Zakres kwotowy udziału cechy w $\Delta C$ [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Zagospodarowanie/budynki dodatkowe	15%	36 000	2	18 000
Lokalizacja	30%	72 000	1	72 000
Standard budynku	35%	84 000	2	42 000
Powierzchnia budynku	20%	48 000	2	24 000
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>240 000</b>		

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy – procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli:

Cechy	Wagi %	Zakres kwotowy	Skok poprawki	5.	7.	8.
Zagospodarowanie/budynki dodatkowe	15%	36 000	18 000	0	18 000	18 000
Lokalizacja	30%	72 000	72 000	0	-72 000	-72 000
Standard budynku	35%	84 000	42 000	0	42 000	42 000
Powierzchnia budynku	20%	48 000	24 000	0	0	24 000
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>240 000</b>		<b>0</b>	<b>-12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Cena zł/m<sup>2</sup></b>				<b>210 000</b>	<b>259 000</b>	<b>275 000</b>
<b>Cena z uwzgl. poprawek zł</b>				<b>210 000</b>	<b>247 000</b>	<b>287 000</b>
<b>Wartość rynkowa wycenianego prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej (zł)</b>				<b>248 000</b>		

Wartość rynkowa nieruchomości to wartość średnia obliczona z cen transakcyjnych trzech porównywanych nieruchomości po korekcji.

248 000 zł

słownie: dwieście czterdzieści osiem tysięcy złotych



## 9.2. Określenie wartości rynkowej – budynki o przeznaczeniu produkcyjno-magazynowym

Analiza rynku lokalnego pod kątem stawek czynszu, określenie stawki czynszu dla przedmiotowego budynku

I.p.	Lokalizacja	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]
1.	Mińsk Mazowiecki (Arynów)	85	990	12
2.	Zakroczym, nowodworski	400	4 800	12
3.	Sulejówek, miński	685	9 900	14
4.	Nowy Dwór Mazowiecki (Okunin)	216	3 240	15
5.	Janówek Pierwszy, legionowski	200	3 000	15
6.	Nowy Dwór Mazowiecki (Okunin)	432	6 912	16
7.	Nowy Dwór Mazowiecki (Okunin)	540	8 640	16
8.	Halinów, miński	617	10 489	17
9.	Łajski, legionowski	372	7 068	19
10.	Dębe Wielkie, miński	350	7 000	20
11.	Łajski, legionowski	500	10 000	20
12.	Kobierne, miński	320	8 000	25
13.	Kałuszyn, miński	500	12 500	25
			<b>Średnia</b>	<b>17</b>
			<b>Mediana</b>	<b>16</b>

### Charakterystyka rynku czynszów dzierżawy obiektów

rodzaj rynku - do celów wyceny wybrano wyraźnie wyodrębniony rynek nieruchomości - lokale o funkcji magazynowej i przemysłowej o powierzchni do ok. 600 m<sup>2</sup>

obszar rynku - rynek lokalny, obiekty położone w powiatach na północ i wschód od Warszawy (wołomiński, nowodworski, miński, legionowski).

### Budynek według projektu garaż wielostanowiskowy – ostatnio używany jako budynek produkcyjny

Z uwagi na stan techniczny i możliwości zagospodarowania oraz lokalizację obiektu (w większej odległości od tras przelotowych w kierunku Warszawy) przyjęto stawkę czynszu - **15 zł/m<sup>2</sup> netto**

### Zestawienie potencjalnej powierzchni najmu

Wyszczególnienie	Powierzchnia najmu	Jednostka
Powierzchnia usługowa	125,79	m <sup>2</sup>

### Stawki czynszu najmu

Wyszczególnienie	Czynsz (zł/m <sup>2</sup> /mb/m-c)
Powierzchnia usługowa	15,00 zł

### Potencjalny dochód brutto i efektywny roczny dochód z nieruchomości

Efektywny roczny dochód z nieruchomości określono na podstawie stawki czynszu oszacowanej powyższej. Do obliczeń przyjęto straty w dochodzie w wysokości w wysokości **12%**

Wyszczególnienie	Powierzchnia najmu (m <sup>2</sup> )	zł/m <sup>2</sup> /m-c	zł/m-c	zł/rok
Powierzchnia usługowa	125,79	15,00 zł	1 886,85 zł	22 642,20 zł
<b>Razem</b>			<b>1 886,85 zł</b>	<b>22 642,20 zł</b>

### Efektywny dochód brutto

Wyszczególnienie	Wartości
Potencjalny dochód brutto (zł/rok)	22 642,20 zł
Współczynnik pustostanów i zaległości czynszowych	12,00%
<b>Efektywny dochód brutto (zł/rok)</b>	<b>19 925,14 zł</b>

### Koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Kwoty (zł/rok)
Efektywny dochód brutto (zł/rok)	19 925,14 zł
Współczynnik wydatków operacyjnych	10,00%
<b>Razem wydatki operacyjne</b>	<b>1 992,51 zł</b>

### Dochód operacyjny netto

Wyszczególnienie	Kwoty (zł/rok)
Efektywny dochód brutto	19 925,14 zł
Wydatki operacyjne	1 992,51 zł
<b>Dochód operacyjny netto</b>	<b>17 932,63 zł</b>

### Stopa kapitalizacji R

Stopę kapitalizacji przyjęto na podstawie danych rynkowych dotyczących rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej. Przy określaniu stopy kapitalizacji bierze się pod uwagę takie atrybuty rynkowe jak: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, a także ryzyko co do kształtowania się rynkowych stawek czynszu najmu i pustostanów.

Podkreślić należy, iż powyższa stopa została obliczona, zgodnie z obowiązującymi zasadami wyceny, w ujęciu realnym (tj. przy uwzględnieniu korekty inflacyjnej). Brak korekty o wskaźnik inflacji dałby wyższą stopę w ujęciu nominalnym.

Przy szacowaniu poziomu stopy kapitalizacji wykorzystano następujący wzór:

$$R = r_1 + r_2 + r_3$$

gdzie :

$r_1$  – wolna stopa od ryzyka, określana na podstawie rynku kapitałowego;

$$r_1 = \frac{1 + r_n}{1 + i} - 1$$

$r_n$  - oprocentowanie długoterminowych papierów wartościowych (przyjęto oprocentowanie 10-letnich obligacji skarbowych, w pierwszym rocznym okresie odsetkowym);  
 $i$  - poziom inflacji;

$r_2$  – premia za ryzyko inwestycji w nieruchomości / premia za przejście z rynku kapitałowego na rynek nieruchomości (2-5%);

$r_3$  – premia za różne rodzaje ryzyka związane z wycenianą nieruchomością (1-5%).

### Oszacowanie stopy kapitalizacji

$r_n$	$i$	$r_1$	$r_2$	$r_3$	Razem (po zaokrągleniu)
1,70%	3,20%	-1,50%	5,00%	5,00%	8,50%

### Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Zgodnie z obowiązującą metodologią wyceny, przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości liczy się jako iloraz dochodu operacyjnego i stopy kapitalizacji lub iloczyn dochodu operacyjnego oraz współczynnika kapitalizacji (odwrotność stopy kapitalizacji)

Wyszczególnienie	Wartości
Dochód operacyjny netto (zł/rok)	17 932,63 zł
Współczynnik kapitalizacji	11,765
Wartość nieruchomości (zł)	210 977,39 zł
<b>Wartość nieruchomości (po zaokrągleniu)</b>	<b>210 000,00 zł</b>

### Budynek niemieszkalny (biurowy)

Z uwagi na stan techniczny (niski) i słabą funkcjonalność przyjęto stawkę czynszu - **8 zł/m<sup>2</sup> netto**

### Zestawienie potencjalnej powierzchni najmu

Wyszczególnienie	Powierzchnia najmu	Jednostka
Powierzchnia usługowa	22,98	m <sup>2</sup>

### Stawki czynszu najmu

Wyszczególnienie	Czynsz (zł/m <sup>2</sup> /mb/m-c)
Powierzchnia usługowa	8,00 zł

### Potencjalny dochód brutto i efektywny roczny dochód z nieruchomości

Efektywny roczny dochód z nieruchomości określono na podstawie stawki czynszu oszacowanej powyższej. Do obliczeń przyjęto straty w dochodzie w wysokości w wysokości **12%**

Wyszczególnienie	Powierzchnia najmu (m <sup>2</sup> )	zł/m <sup>2</sup> /m-c	zł/m-c	zł/rok
Powierzchnia usługowa	22,98	8,00 zł	183,84 zł	2 206,08 zł
<b>Razem</b>			<b>183,84 zł</b>	<b>2 206,08 zł</b>

### Efektywny dochód brutto

Wyszczególnienie	Wartości
Potencjalny dochód brutto (zł/rok)	2 206,08 zł
Współczynnik pustostanów i zaległości czynszowych	12,00%
<b>Efektywny dochód brutto (zł/rok)</b>	<b>1 941,35 zł</b>

### Koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Kwoty (zł/rok)
Efektywny dochód brutto (zł/rok)	1 941,35 zł
Współczynnik wydatków operacyjnych	10,00%
<b>Razem wydatki operacyjne</b>	<b>194,14 zł</b>

### Dochód operacyjny netto

Wyszczególnienie	Kwoty (zł/rok)
Efektywny dochód brutto	1 941,35 zł
Wydatki operacyjne	194,14 zł
<b>Dochód operacyjny netto</b>	<b>1 747,22 zł</b>

Wyszczególnienie	Wartości
Dochód operacyjny netto (zł/rok)	1 747,22 zł
Współczynnik kapitalizacji	11,765
Wartość nieruchomości (zł)	20 556,04 zł
<b>Wartość nieruchomości (po zaokrągleniu)</b>	<b>20 000,00 zł</b>

### Hala magazynowa

Z uwagi na stan techniczny i możliwości zagospodarowania, lokalizację obiektu (w większej odległości od tras przelotowych w kierunku Warszawy) oraz brak ogrzewania przyjęto stawkę czynszu - **12 zł/m<sup>2</sup> netto**

### Zestawienie potencjalnej powierzchni najmu

Wyszczególnienie	Powierzchnia najmu	Jednostka
Powierzchnia usługowa	71,00	m <sup>2</sup>

### Stawki czynszu najmu

Wyszczególnienie	Czynsz (zł/m <sup>2</sup> /mb/m-c)
Powierzchnia usługowa	12,00 zł

### Potencjalny dochód brutto i efektywny roczny dochód z nieruchomości

Efektywny roczny dochód z nieruchomości określono na podstawie stawki czynszu oszacowanej powyższej. Do obliczeń przyjęto straty w dochodzie w wysokości w wysokości **12%**

Wyszczególnienie	Powierzchnia najmu (m <sup>2</sup> )	zł/m <sup>2</sup> /m-c	zł/m-c	zł/rok
Powierzchnia usługowa	71,00	12,00 zł	852,00 zł	10 224,00 zł
<b>Razem</b>			<b>852,00 zł</b>	<b>10 224,00 zł</b>

### Efektywny dochód brutto

Wyszczególnienie	Wartości
Potencjalny dochód brutto (zł/rok)	10 224,00 zł
Współczynnik pustostanów i zaległości czynszowych	12,00%
<b>Efektywny dochód brutto (zł/rok)</b>	<b>8 997,12 zł</b>

### Koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Kwoty (zł/rok)
Efektywny dochód brutto (zł/rok)	8 997,12 zł
Współczynnik wydatków operacyjnych	10,00%
<b>Razem wydatki operacyjne</b>	<b>899,71 zł</b>

### Dochód operacyjny netto

Wyszczególnienie	Kwoty (zł/rok)
Efektywny dochód brutto	8 997,12 zł
Wydatki operacyjne	899,71 zł
<b>Dochód operacyjny netto</b>	<b>8 097,41 zł</b>

Wyszczególnienie	Wartości
Dochód operacyjny netto (zł/rok)	8 097,41 zł
Współczynnik kapitalizacji	11,765
Wartość nieruchomości (zł)	95 266,03 zł
<b>Wartość nieruchomości (po zaokrągleniu)</b>	<b>100 000,00 zł</b>

## 10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie obliczeń określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej oraz pozostałymi budynkami o charakterze magazynowo-produkcyjnym, posadowionymi na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 85 w obrębie Jarzębia Łąka o powierzchni 1600 m<sup>2</sup>, położonej w Jarzębiej Łące, przy ulicy Dąbrowskiego 14:

Zestawienie budynków na nieruchomości	wartość [zł]
budynek mieszkalny z działką	248 000
budynek gospodarczo-biurowy	20 000
hala	100 000
budynek garażowy (produkcyjny)	210 000
<b>Razem</b>	<b>578 000</b>

Przyjęto:

578 000 zł

słownie: pięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/2 części nieruchomości wynosi w zaokrągleniu:

289 000

słownie: dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

Oszacowana wartość rynkowa nie odbiega od cen podobnych nieruchomości na analizowanym rynku. Wartość ta posiada więc znaczne prawdopodobieństwo wystąpienia na rynku w przypadku sprzedaży. Z tego powodu zdaniem autorki jest ona wiarygodna przy uwzględnieniu założeń opisanych w opracowaniu. Jednak wyniki ewentualnej sprzedaży mogą różnić się od oszacowanej wartości (in minus, in plus) i ta kwota będzie ostateczną ceną za



nieruchomość, na którą poza elementami, stanowiącymi podstawy obliczenia wartości, wpływa szereg elementów znacznie trudniej wyliczalnych, bądź też subiektywnych i nie dających się jednoznacznie oszacować. Elementy wpływające na ostateczną cenę zależą od konkretnej sytuacji (ilość oferentów, cechy emocjonalne) oraz kryteriów, jakimi mogliby kierować się poszczególni nabywcy, może to być rozbieżne od kryteriów przyjętych przez autorkę niniejszego opracowania.

## 11. Klauzule i ograniczenia

- 1) Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Krajowymi Standardami Wyceny – opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 2) Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 23 kwietnia 2021 roku.
- 3) Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 23 kwietnia 2021 roku, wtedy także autorka dokonała oględzin budynku.
- 4) Przyjęto, że budynki posiadają prawidłową konstrukcję oraz nie występują żadne ukryte wady konstrukcji i materiałów, w tym zużyte, niebezpieczne lub nieodpowiednie materiały i technologie. Dotyczy to zarówno części budynku dostępnej dla rzeczoznawcy, jak również części niedostępnych. Badanie nieruchomości oraz operat szacunkowy nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotowej nieruchomości i za taką nie mogą być uznane.
- 5) Przyjęto, że wszystkie udzielone wyceniającej informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nią żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
- 6) Autorka nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych
- 7) Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiłyby okoliczności, o których mowa w art. 154 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 8) Aktualność opinii może potwierdzić jej autorka zgodnie z art. 156 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 9) Wyceniająca oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych jej dokumentów.
- 10) Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń nieruchomości.
- 11) Wartość prawa ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT
- 12) Od dnia przekazania operatu szacunkowego autorka wyceny nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio, jak też pośrednio z tego opracowania

Operat szacunkowy wykonała:  
Agnieszka Król  
Rzeczoznawca Majątkowy  
uprawnienia zawodowe nr 5409



## ZAŁĄCZNIK nr 1 Dokumentacja fotograficzna

### Budynek mieszkalny i otoczenie







### Budynek według projektu garaż wielostanowiskowy – ostatnio używany jako budynek produkcyjny



### Hala magazynowa



### Budynek niemieszkalny (biurowy)

