

OPERAT SZACUNKOWY

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM
PRZY UL. 3 MAJA 43**

**WARTOŚĆ RYNKOWA
OKREŚLONA W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM,
METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ**

**WEDŁUG STANU I CEN
Z DNIA SPORZĄDZENIA WYCENY**

WYNOSI: 1.214.750 PLN

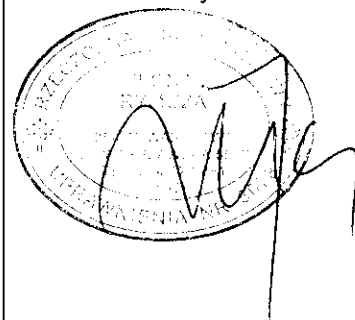
Słownie: jeden milion dwieście czternaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych



**NA ZLECENIE
Syndyka Masy Upadłości Piotra Kuronia**

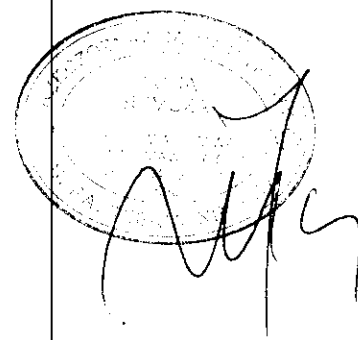
**SPORZĄDZIŁA:
Rzecznik Majątkowy
Ilona Rymuza**

WARSZAWA, LISTOPAD 2024 R



Nieruchomość gruntowa

Wyciąg z operatu szacunkowego	
Rodzaj nieruchomości lub prawa	Nieruchomość gruntowa zabudowana- Grodzisk Mazowiecki ul. 3 Maja 43
Opis nieruchomości	Grunt o pow. 1517 m ² stanowiący dz. nr ew. 1/2 oraz dom mieszkalny, jednorodzinny, oraz budynek gospodarczy w stanie do rozbiórki
Cel wyceny	Wycena dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym
Właściciel wg KW , którego zapisy w dziale II są niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym	Hanna Sobótka w udziale 1/3 części Andrzej Sobótka w udziale 1/3 części Ewa Sobótka w udziale 1/3 części
Podejścia i metody wyceny	Podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej
Data określenia wartości	26.11.2024 r.
Oszacowana wartość rynkowa	1.214.750 PLN
Sporządziła	Rzecznawca Majątkowy Ilona Rymuza upraw. zaw. nr 3078
Data sporządzenia operatu szacunkowego	29.11.2024 r.



I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Grodzisku Mazowieckim przy ul. 3 Maja 43.

Grunt nieruchomości to działka o numerze ewidencyjnym 1/2 z obrębu 31 o obszarze 1517 m² zabudowana domem mieszkalnym jednorodzinnym, oraz budynkiem gospodarczym w stanie do rozbiórki.

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem WA1G/ 00022311/ 1.

II. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest wyznaczenie wartości rynkowej dla celów sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

III. PODSTAWY FORMALNE I PRAWNE WYCENY.

3.1 Zleceniodawca.

Syndyk Masy Upadłości Piotra Kuronia.

3.2 Zleceniobiorca.

Rzeczoznawca Majątkowy Ilona Rymuza posiadająca uprawnienia zawodowe nr 3078 nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

3.3 Podstawy prawne wyceny.

- ☐ Kodeks Cywilny – ustawa z dnia 23.04.1964 r (tj. Dz. U 2024 r poz. 1061),
- ☐ Ustawa z dnia 21.08.1997 r o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U 2024 r poz.1222),
- ☐ Rozporządzenie Ministra Technologii i Rozwoju z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U 2023 poz. 1832),
- ☐ Ustawa z dnia 6.07.1982 r o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. 2019 poz. 2204),
- ☐ Ustawa a dni 28.02.2003 r Prawo Upadłościowe (tj. Dz. U. nr 2024 poz. 794),

3.4 Źródła danych merytorycznych.

- ☐ Wypis z rejestru gruntów,
- ☐ Księga wieczysta ,
- ☐ Wizja lokalna przedmiotu wyceny,
- ☐ Dokumenty dotyczące transakcji rynkowych nieruchomości zaistniałych na terenie miasta Grodzisk Mazowiecki,

- ☐ Dane własne i analiza rynku nieruchomości,
- ☐ Dane uzyskane od Zleceniodawcy,
- ☐ Wywiad.

3.5 Podstawy metodologiczne

- ☐ Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych W; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- ☐ Literatura przedmiotu.

IV. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY.

Wycenę sporządzono według stanu rzeczy , praw oraz cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego . Wizję na nieruchomości przeprowadzono w dniu 26.11.2024 r. Operat szacunkowy sporządzono w dniu 29.11.2024 r.

V. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę Nr 1/2 z obrębu 31 o pow. 1517 m² jest własnością zgodnie z treścią działu II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości : Hanna Sobótka w udziale 1/3 części, Andrzej Stanisław Sobótka w udziale 1/3 części i Ewa Sobótka w udziale 1/3 części.

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem WA1G / 00022311 / 1.

W dziale III księgi wieczystej zgodnie z treścią na dzień sporządzenia wyceny znajduje się wpis:

- ☐ Ostrzeżenia - o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem spadek po ujawnionej w dziale II niniejszej księgi wieczystej Hannie Kuroń (z d. Sobotka) nabyli : Marta Kuroń, Mikołaj Kuroń oraz Piotr Kuroń.
- ☐ Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem spadek po ujawnionym w dziale II niniejszej księgi wieczystej Andrzejowi Stanisławowi Sobotce nabyli Hanna Kuroń oraz Ewa Filipiak.

W dziale IV księgi wieczystej brak wzmianek oraz wpisów.

5.2 Przeznaczenie w planie miejscowym.

Dla obszaru położenia przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Uchwała nr 678/2010 Rady Miasta Grodzisk Mazowiecki z dnia 13.07.2010 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka D. Nieruchomość położona na obszarze o symbolu planistycznym D-58MN o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami.

5.3 Lokalizacja i otoczenie.

Wyceniana nieruchomość jest położona w mieście Grodzisk Mazowiecki przy ul. 3 Maja 43 i Szkolnej. Nieruchomość posiada bardzo dobrą lokalizację, w centralnych obszarach miasta. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, utwardzonej. Bardzo dobra dostępność komunikacyjna.

5.4 Opis wycenianej nieruchomości.

Przedmiot wyceny to grunt będący przedmiotem prawa własności stanowiący działkę o nr ew. 1/2 z obrębu 31 o pow. 1517 m². Grunt nieruchomości o korzystnym dla możliwości zagospodarowania, kształcie prostokąta. Na gruncie nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny, jednorodzinny, murowany, piętrowy, podpiwniczony. Budynek z lat 30-tych XX w. w stanie techniczno-użytkowym do rozbiórki. Do budynku nie są dostarczane media ze względu na zły stan instalacji.

Na nieruchomości posadowiony jest również budynek gospodarczy, murowany, jednokondygnacyjny w stanie do rozbiórki.

VI. METODOLOGIA WYCENY.

W celu sporządzenia wyceny zebrano wiele szczegółowych informacji dot. szacowanych nieruchomości jak również rynku lokalnego.

Wyboru podejścia i metody szacowania zastosowanej do wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

Postanowienia obowiązujących przepisów prawa regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,

Postanowienia Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny- Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,

Cel wyceny.

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- ☐ Informacje o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi jako przedmiotów prawa własności podobnych do nieruchomości wycenianej,
- ☐ Informacje o cechach rynkowych i ich wpływie na cenę,
- ☐ Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę,
- ☐ Dane z wizji lokalnej dot. lokalizacji, położenia, uzbrojenia, czynników sąsiedztwa, stanu zagospodarowania,
- ☐ Inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego,

Na podstawie w/w danych oraz biorąc pod uwagę cel wyceny dokonano szacunku przedmiotu wyceny z zastosowaniem podejść, metod i technik dających wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej tj. **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

Podejście porównawcze zastosowane do wyceny przedmiotowej nieruchomości polega na określeniu wartości przy założeniu, że jego wartość jest równa cenie jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości oraz ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych daje wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej.

Przyjęte do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu są zlokalizowane na tym samym rynku lokalnym co nieruchomość wyceniana i są do niej podobne pod względem prawnym (przedmiotem transakcji było prawo własności budynku i prawo własności gruntu, i są położone na terenie o tym samym przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego) i fizycznym.

Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych oraz ich atrybuty rynkowe zostały przyjęte jako podstawa sformułowania opinii o wartości rynkowej szacowanej nieruchomości.

W podejściu porównawczym do określenia wartości zastosowano metodę korygowania ceny średniej. Przy tej metodzie do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Przy czym do wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty ceny średniej nieruchomości podobnych, współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Wartość nieruchomości określa się jako iloczyn ceny średniej i sumy współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych. Zakres sumy współczynników korygujących powinien znaleźć się w przedziale:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \frac{\sum_{i=1}^n U_i}{C_{sr}} \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}}$$

Wypełnienie powyższego założenia zapewni, że wartość rynkowa nieruchomości znajduje się w przedziale pomiędzy C_{min} i C_{max} .

Wartość nieruchomości zostanie zatem określona według wzoru:

$$W_x = C_{sr} \times \sum U_i \times K$$

gdzie:

W_x – wartość wycenianej nieruchomości

C_{sr} – średnia cena w próbie reprezentatywnej,

U_i – zbiór wartości współczynników korygujących,

K – współczynnik korygujący uwzględniający sytuację, gdy wyceniana nieruchomość wykracza swoimi walorami lub wadami poza zakres cen ujętych w próbie.

6.1 Definicja rodzaju określanej wartości.

Zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej daje wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej.

Wyceny wartości rynkowej nieruchomości dokonano zgodnie z przepisami prawa, ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, z uwzględnieniem celu wyceny jakim jest wyznaczenie wartości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

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.

VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

Rynek nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki połączone z władaniem nieruchomościami. Wśród cech wyróżniających rynek nieruchomości jest jego lokalny charakter. Unikalne cechy nieruchomości takie jak: stałość w miejscu, różnorodność trwałość powodują, że konkurencja w zakresie nieruchomości ma charakter lokalny, silnie związany z danym terenem. Lokalizacja nieruchomości obejmuje elementy fizyczne lokalizacji jak i ekonomicznego położenia.

Dla potrzeb niniejszej wyceny analizie podlegał rynek lokalny obejmujący swym zasięgiem terytorialnym miasto Grodzisk Mazowiecki. Analizowano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi oraz budynkami gospodarczymi. Zabudowa w stanie do generalnego remontu lub rozbiórki. Okres badania rynku od października 2022 do listopada 2024 r. Ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości podobnych uwzględniały walor gruntu, zabudowa stanowiła obciążenie jako nakład na wyburzenie lub generalny remont.

Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych.

Lp.	Położenie (miejscowość/ulica)	Cena (zł)	Cena zł/m ²	Data transakcji	Opis
1.	Grodzisk Maz./Książęca	870.000	838,15	13.12.22	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 1038 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący o pow. zab. 114 m ² oraz budynek gospodarczy oraz garażu, zabudowa do remontu lub rozbiórki. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej
2.	Grodzisk Maz./ Ziemiańska 7	385.000	452,40	03.01.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 851 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, o pow. zab. 93 m ² do generalnego remontu lub rozbiórki
3.	Grodzisk Maz./Robotnicza 6	645.000	2080,65	31.07.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 310 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny do kapitalnego remontu lub rozbiórki, bezpośredni dostęp do drogi publicznej
4.	Grodzisk Maz./Nadarzyńska	294.000	474,19	17.06.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 620 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, do kapitalnego remontu lub rozbiórki, bezpośredni dostęp do drogi
5.	Grodzisk Maz./Krasickiego	480.000	1083,52	29.05.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 443 m ² , oraz budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany, do generalnego remontu lub rozbiórki, bezpośredni dostęp do drogi publicznej
6.	Grodzisk Maz./Szeroka	335.000	863,40	12.07.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 388 m ² , oraz budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany, do generalnego

					remontu oraz budynek gospodarczy
7.	Grodzisk Maz./ Armii Polskiej	537.000	704,72	16.02.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 762 m ² , oraz budynek do rozbiórki
8.	Grodzisk Maz./Lutniana	590.000	1209	29.12.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 488 m ² , oraz budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący murowany, o pow. zab. 115 m ² do generalnego remontu lub rozbiórki
9.	Grodzisk Maz./Śląska	400.000	347,22	28.11.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 1152 m ² , oraz budynek mieszkalny, jedno rodzinny, wolnostojący, murowany o pow. zab. 104 m ² oraz budynek niemieszkalny oba w złym stanie technicznym do rozbiórki
10.	Grodzisk Maz./Piaskowa	620.000	618,14	24.04.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 1003 m ² , oraz budynek mieszkalny, jednorodzinny do rozbiórki
11.	Grodzisk Maz./ Jelenia	700.000	886,08	15.03.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 790 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny do remontu, bezpośredni dostęp do drogi publicznej
12.	Grodzisk Maz./Tylina	455.000	492,96	24.03.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 923 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny do rozbiórki bezpośredni dostęp do drogi publicznej
13.	Grodzisk Maz./Narutowicza	330.000	956,52	10.11.21	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 345 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny do remontu,
14.	Grodzisk Maz./Daleka	250.000	358,68	20.10.21	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 697 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny w stanie do rozbiórki, dostęp do drogi publicznej udział w drodze wewnętrznej
15.	Grodzisk Maz./Wólczyńska	302.000	335,56	13.10.21	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 900 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny w stanie do rozbiórki, + 2 budynki niemieszkalne do rozbiórki,
16.	Grodzisk Maz./Żytnia	355.000	282,64	10.11.21	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 1256 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 60 m ² w stanie do remontu lub rozbiórki, oraz garaż
17.	Grodzisk Maz./Kłopot	340.000	354,54	24.08.21	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 959 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny w stanie do rozbiórki, oraz budynek niemieszkalny

Występowanie transakcji nieruchomościami podobnymi uzasadnia zastosowanie podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Wygenerowano cechy rynkowe, którymi w zakresie nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi są:

- ☐ Lokalizacja, położenie,
- ☐ Wielkość gruntu,
- ☐ Możliwości inwestycyjne,
- ☐ Stopień obciążenia zabudową,
- ☐ Dostęp do drogi publicznej,

Lokalizacja to cecha lokalnego rynku wyróżniająca położenie z dostępem do obiektów użyteczności publicznej (szkoły, przedszkola, służby zdrowia, sklepów itp.) komunikacji zapewniającej sprawne przemieszczanie się w obrębie najbliższego otoczenia jak i dalszego w tym z Warszawą. Położenie względem dróg dojazdowych w tym z uwzględnieniem ich jakości, rodzaju nawierzchni i ewentualnych trudności lub udogodnień. Występowanie terenów rekreacyjnych, obszarów zieleni.
Podział cechy rynkowej : b. dobra, dobra, średnia.

Wielkość gruntu, to cecha rynkowa wpływająca na wartość gruntu powoduje, że cena jednostkowa gruntu obniża się wraz ze wzrostem powierzchni gruntu dla gruntów nie zabudowanych,
Podział cechy rynkowej: mała, średnia, duża.

Oraz w przypadku gruntów zabudowanych :
Podział cechy : duża, średnia , mała

Możliwości inwestycyjne jest bardzo istotną cechą rynkową różnicującą wartość nieruchomości zwłaszcza niezabudowanych lub przeznaczonych do ponownego zagospodarowania. Wartość jest funkcją możliwości inwestycyjnych danej nieruchomości. Rodzaj dopuszczalnej zabudowy , jej wysokość , powierzchnia zabudowy ewentualne ograniczenia (w tym obciążenia służebnościami) wpływają na wartość i cenę.

Podział cechy rynkowej: korzystne, średnio korzystne, niekorzystne,

Stopień obciążenia zabudową- to cecha rynkowa nieruchomości , których zabudowa jest w stanie do generalnego remontu lub rozbiórki. Im większe budynki tym większe obciążenie od strony nakładów na ich ewentualne wyremontowanie lub rozbiórkę.

Podział cechy rynkowej: mały, średni, duży

Cecha rynkowa dostęp do drogi publicznej- to cecha rynkowa bardzo istotna z punktu widzenia możliwości zagospodarowania, różnicuje nieruchomości w zależności od prawnej i faktycznej możliwości zjazdu z drogi publicznej na nieruchomość, bezpośrednio i niebezpośrednio (art. poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej, poprzez udział w prawach do działki drogowej).
Podział cechy rynkowej: bezpośrednio, niebezpośrednio, brak.

VIII. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

8.1 Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Założenia przyjęte do wyceny:

- Wyceniana nieruchomość jest bardzo dobrze zlokalizowana na terenie miasta Grodzisk Mazowiecki, zabudowa nieruchomości charakteryzuje się złym stanem techniczno-użytkowym kwalifikującym ją do rozbiórki,
- Na lokalnym rynku miały miejsce w ostatnim czasie transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami o funkcji mieszkalnej w tym nieruchomości podobne do wycenianej. Ceny i cechy rynkowe nieruchomości porównawczych mogą stanowić podstawę sformułowania opinii o wartości rynkowej nieruchomości wycenianej,

Szczegółowej analizie dla potrzeb niniejszej wyceny podlegało 17 transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi domami mieszkalnymi jednorodzinnymi położonymi na lokalnym rynku, z tego do dalszych obliczeń wybrano 13 nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej.

Podstawowymi czynnikami mającymi wpływ na wartość wycenianej nieruchomości na podstawie badań rynku są: lokalizacja, wielkość gruntu, możliwości inwestycyjne, stopień obciążenia zabudową, dostęp do drogi publicznej.

Szacunku dokonano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Na podstawie analiz rynków nieruchomości można stwierdzić, że:

Cechy rynkowe nieruchomości w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny rynkowe i na wartość rynkową, a więc mają różne wagi,

Liczbę cech rynkowych i ich wagi należy określić na podstawie założonego do wyceny rynku lokalnego, a w szczególności na podstawie zebranej wiarygodnej bazy danych obiektów porównawczych,

Ustalono następujący zakres skali atrybutów oceny - cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja, położenie	25%
2.	Wielkość gruntu	20%
3.	Możliwości inwestycyjne	25%
4.	Stopień obciążenia zabudową	15%
5.	Dostęp do drogi publicznej	15%
	RAZEM	100%

Do analizy przyjęto następujące nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego położone na terenie lokalnego rynku opisanego wyżej :

Lp.	Położenie (miejscowość/ulica)	Cena (zł)	Cena zł/m ²	Data transakcji	Opis
1.	Grodzisk Maz./Książęca	870.000	838,15	13.12.22	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 1038 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący o pow. zab. 114 m ² oraz budynek gospodarczy oraz garażu, zabudowa do remontu lub rozbiórki. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej
2.	Grodzisk Maz./Ziemiańska 7	385.000	452,40	03.01.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 851 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, o pow. zab. 93 m ² do generalnego remontu lub rozbiórki
3.	Grodzisk Maz./Nadarzyńska	294.000	474,19	17.06.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 620 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, do kapitalnego remontu lub rozbiórki, bezpośredni dostęp do drogi
4.	Grodzisk Maz./Szeroka	335.000	863,40	12.07.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 388 m ² , oraz budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany, do generalnego remontu oraz budynek gospodarczy
5.	Grodzisk Maz./Armii Polskiej	537.000	704,72	16.02.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 762 m ² , oraz budynek do rozbiórki
6.	Grodzisk Maz./Ślaska	400.000	347,22	28.11.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 1152 m ² , oraz budynek mieszkalny, jednorodzinny, wolnostojący, murowany o pow. zab. 104 m ² oraz budynek niemieszkalny oba w złym stanie technicznym do rozbiórki
7.	Grodzisk Maz./Piaskowa	620.000	618,14	24.04.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 1003 m ² , oraz budynek mieszkalny, jednorodzinny do rozbiórki
8.	Grodzisk Maz./Jelenia	700.000	886,08	15.03.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 790 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny do remontu, bezpośredni dostęp do drogi publicznej
9.	Grodzisk Maz./Tylna	455.000	492,96	24.03.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 923 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny do rozbiórki, bezpośredni dostęp do drogi publicznej
10.	Grodzisk Maz./Narutowicza	330.000	956,52	10.11.21	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 345 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny do remontu,
11.	Grodzisk Maz./Daleka	250.000	358,68	20.10.21	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 697 m ² , oraz

					budynek, mieszkalny jednorodzinny w stanie do rozbiórki, dostęp do drogi publicznej udział w drodze wewnętrznej
12.	Grodzisk Maz./Wólczyńska	302.000	335,56	13.10.21	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 900 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny w stanie do rozbiórki, + 2 budynki niemieszkalne do rozbiórki,
13.	Grodzisk Maz./Kłopot	340.000	354,54	24.08.21	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 959 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny w stanie do rozbiórki, oraz budynek niemieszkalny

Na podstawie danych zawartych w/w tabeli wyprowadzono:

Średnią cenę $C_{sr} = 590,97 \text{ zł/m}^2$
 Najniższą cenę w próbie $C_{min} = 335,56 \text{ zł/m}^2$
 Najwyższą cenę w próbie $C_{max} = 956,52 \text{ zł/m}^2$

Wartości skrajne dla współczynników korygujących wynoszą zatem :

$$\text{dolny } \frac{C_{min}}{C_{sr}} = \frac{335,56}{590,97} = 0,568 \quad ; \quad \text{górny } \frac{C_{max}}{C_{sr}} = \frac{956,52}{590,97} = 1,619$$

To oznacza, że $0,568 < \sum U_i < 1,619$

Dla ustalonych atrybutów i ich wag, przedział współczynników korygujących przedstawia się następująco :

Nazwa cechy różnicującej	Udział cechy W $\Delta C(\%)$	Zakresy wsp. Korygujących	
Lokalizacja, położenie	25%	0,142	0,404
Wielkość gruntu	20%	0,114	0,324
Możliwości inwestycyjne	25%	0,142	0,404
Stopień obciążenia zabudową	15%	0,085	0,243
Dostęp do drogi publicznej	15%	0,085	0,243
Razem	100%	0,568	1,619

Nie znaleziono podstaw do zastosowania współczynnika korygującego K.

Zgodnie z opisem metodologii wyceny w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, kolejnym krokiem jest obliczenie wartości sumy współczynników korygujących dla nieruchomości wycenianej, uwzględniając jej cechy, zgodnie z przyjętymi w toku wyceny atrybutami i ich wagami.

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Zakres wskaźników korygujących		Wartość wsk. U_i
		min	max	
Lokalizacja, położenie	b. dobra	0,142	0,404	0,404
Wielkość gruntu	duża	0,114	0,324	0,114
Możliwości inwestycyjne	korzystne	0,142	0,404	0,404
Stopień obciążenia zabudową	średnia	0,085	0,243	0,190
Dostęp do drogi publicznej	bezp.	0,085	0,243	0,243
		0,568	1,619	1,355

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości według stanu z dnia wyceny wyniesie:

$$W_x = C_{sr} \times \Sigma U_i \times K = 590,97 \text{ zł/m}^2 \times 1,355 \times 1 = 800,76 \text{ zł/m}^2$$

$$1517 \text{ m}^2 \times 800,76 \text{ zł/m}^2 = 1.214.750 \text{ zł}$$

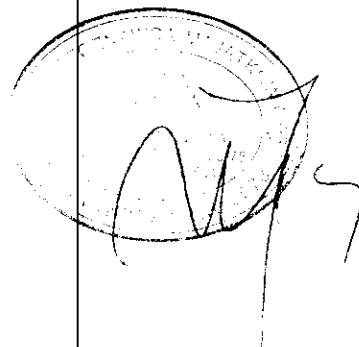
IX. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI.

- ☐ Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości według stanu i cen z dnia wyceny, oszacowana w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej wynosi :

1.214.750 PLN

Słownie: jeden milion dwieście czternaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych

- ☐ Oszacowania dokonano zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

A circular stamp, likely a professional seal, is partially visible. Overlaid on it is a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'M. J.' followed by a flourish. To the right of the signature is a small, handwritten number '5'.

X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- ☐ Wycenę sporządzono bez dokonywania pomiarów na podstawie dokumentacji zakładając jej rzetelność,
- ☐ Operat nie może być wykorzystywany w innym celu niż w nim określony,
- ☐ Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- ☐ Wartość rynkowa przedmiotu wyceny nie zawiera obciążeń z nim związanych, w tym podatkowych i innych związanych z wprowadzeniem przedmiotu wyceny do obrotu prawnego.

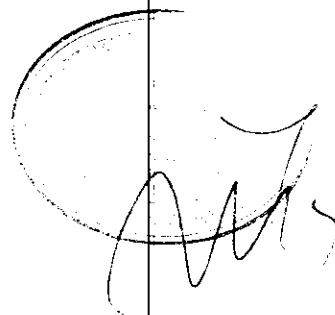
Klauzula informacyjna RODO.

Na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE :

Administratorem danych osobowych jest Rzecznictwo Majątkowe Ilona Rymuza NIP 113-043-75-17.

Zamieszczenie danych osobowych w operacie szacunkowym jest wymogiem ustawowym. Przetwarzane będą przez Administratora danych od dnia sporządzenia operatu szacunkowego , udzielonej zgody na przetwarzanie do dnia jej odwołania , nie dłużej jednak niż do zakończenia wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, przez okres ważności operatu szacunkowego tj. 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.

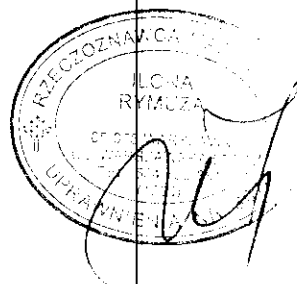
Dane osobowe są przetwarzane jednorazowo, jedynie w celu sporządzenia operatu szacunkowego z wyceny nieruchomości.



Nieruchomość gruntowa

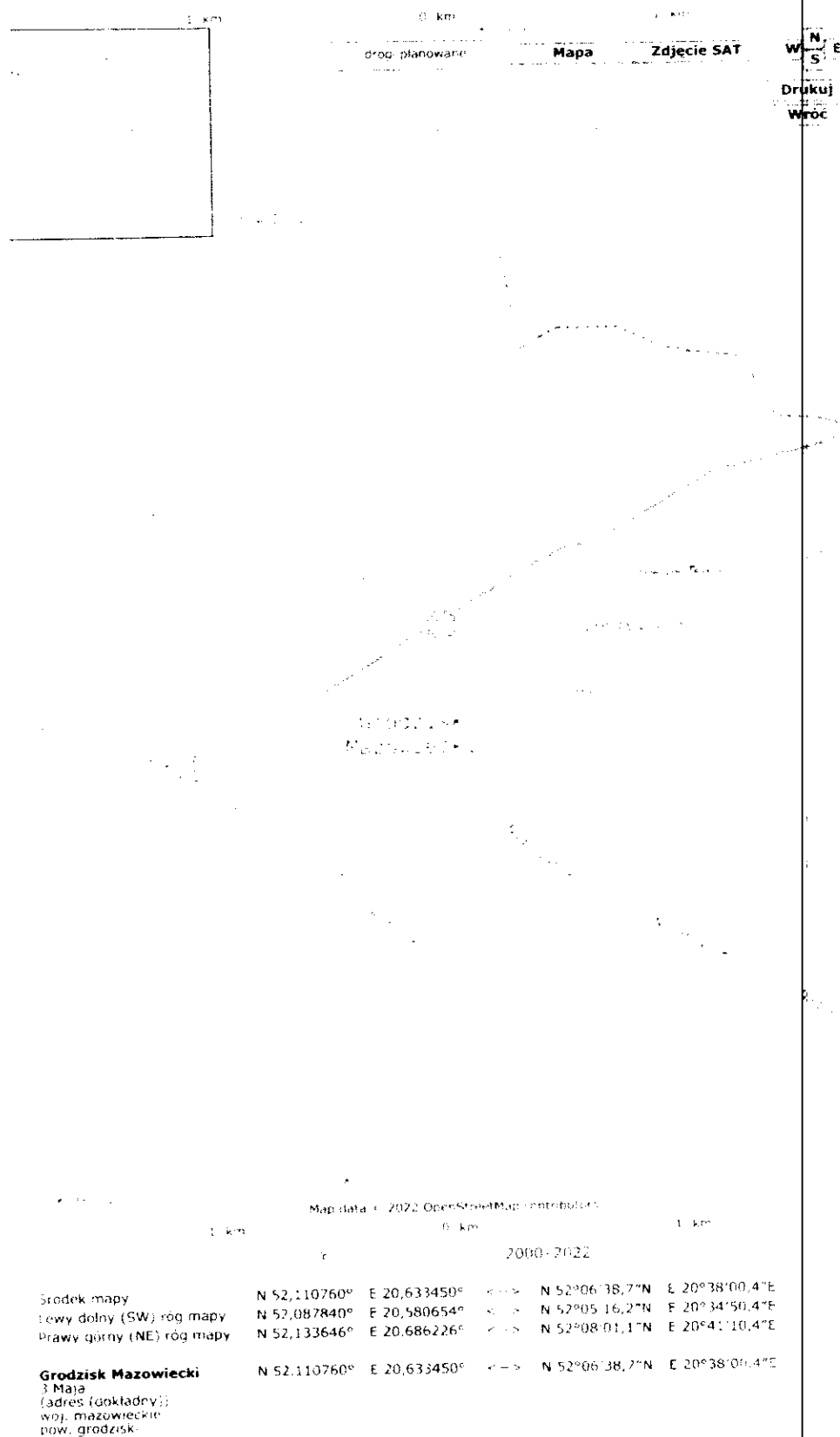
XI. ZAŁĄCZNIKI.

- ☐ Dokumentacja fotograficzna nieruchomości,
- ☐ Mapa ze wskazaniem lokalizacji,
- ☐ Treść KW









TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1G/00022311/1, STAN Z DNIA 2024-11-26 13:10
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GRODZISKU MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				Nr podstawy wpisu
3				1
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki				1
1/2				
Obręb ewidencyjny (numer)				31
Polożenie (numer porządkowy / miejscowość)				Lp. 1. 1 GRODZISK MAZ.
Ulica				3-GQ MAJA 43
Sposób korzystania				ZABUDOWANA
Obszar całej nieruchomości				Nr podstawy wpisu
0,1517 HA				1
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				Nr podstawy wpisu
3				---
DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1	OPIS I MAPA; 9 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003614/89/, 1989-11-30 00:00:00, 1989-11-30 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA1G/00022311/1, STAN Z DNIA 2024-11-26 13:10
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GRODZISKU MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sr	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1G/00022311/1, STAN Z DNIA 2024-11-26 13:11
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GRÓDZISKU NAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 2, 3
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1 1 / 3 ---	Nr podstawy wpisu 2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		HANNA SOBÓTKA, JÓZEF, STANISŁAWA		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu 2, 3
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	2 1 / 3 ---	Nr podstawy wpisu 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		ANDRZEJ STANISŁAW SOBÓTKA, JÓZEF, STANISŁAWA		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu 4
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	3 1 / 3 ---	Nr podstawy wpisu 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		EWA SOBÓTKA, JÓZEF, STANISŁAWA		
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
2	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY, 1979-04-19; 1 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000707/82/, 1982-07-05 00:00:00, 1982-10-27 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
3	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI, 1979-06-18; 10 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000707/82/, 1982-07-05 00:00:00, 1982-10-27 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
4	UMOWA DAROWIZNY, 8561/89, 1989-08-23; 23 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00002592/89/, 1989-08-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)			

Powrót

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1G/00022311/1**, STAN Z DNIA 2024-11-26 13:11
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GRODZISKU MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			5
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM, ALBOWIEM SPADEK PO UJAWNIONEJ W DZIALE II NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ HANNIE KURON (D. SOBOTKA) NABYL: MARTA KURON, MIKOŁAJ KURON ORAZ PIOTR KURON.			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			6
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM, ALBOWIEM SPADEK PO UJAWNIONYM W DZIALE II NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ ANDRZEJU STANISŁAWIE SOBOTKA NABYL: HANNA KURON ORAZ EWA FILIPIAK.			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
5	ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI , LDP. 62/2021, 2021-01-27, MACIEJ WASIAK, NOTARIUSZ W WARSZAWIE; 55 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1G/00001167/21/001, 2021-02-02 11:27:00, 2021-10-18-13.14.08.387992, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
6	ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI , LDP.63/2021, 2021-01-27, MACIEJ WASIAK, NOTARIUSZ W WARSZAWIE; 59 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1G/00001168/21/001, 2021-02-02 11:32:00, 2021-10-18-13.29.17.367360, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
Powrót				

Nieruchomość gruntowa

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1G/00022311/1. STAN Z DNIA 2024-11-26 15:11
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GRODZISKU MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

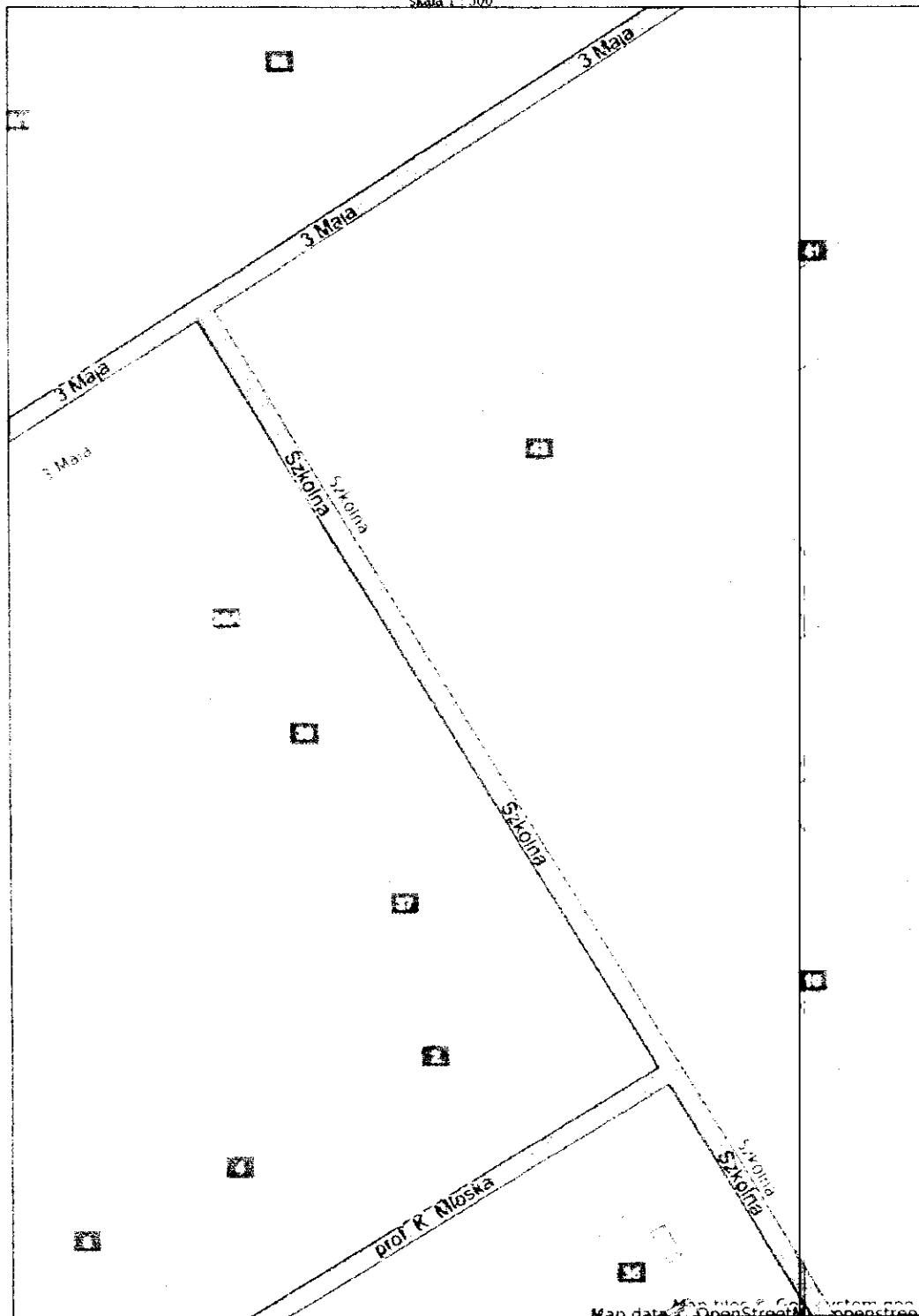
[Powrót](#)



Powiat grodziski - System Informacji Przestrzennej

Powiat grodziski

skala 1:500



Niniejszy wydruk nie stanowi dokumentu w rozumieniu przepisów prawa.
Wydrukowano w serwisie grodziskie-mapa.net dnia 2022-01-24 18:00:12

strona 1