

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ WE WSI OBLIN , GMINIE MACIEJOWICE
POWIECIE GARWOLIŃSKIM STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR.EW. 951

WARTOŚĆ RYNKOWA
OKREŚLONA W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM,
METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ
WEDŁUG STANU I CEN NA DZIEŃ WYCENY
WYNOŚI: 111.800 PLN
Słownie: sto jedenaście tysięcy osiemset złotych



NA ZLECENIE:
Syndyka Masy Upadłości Elżbiety Pośrednik
SPORZĄDZIŁA:
Rzeczoznawca Majątkowy Ilona Rymuza

WARSZAWA, KWIECIEŃ 2025 R

Wyciąg z operatu szacunkowego	
Rodzaj nieruchomości lub prawa	Nieruchomość gruntowa zabudowana położona we wsi Oblin, gmina Maciejowice, powiat Garwoliński
Opis nieruchomości	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 3000 m ² oraz zabudowa mieszkalna jednorodzinna i gospodarcza
Cel wyceny	Wycena dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym
Właściciel	Elżbieta Pośrednik w udziale 1/7 części
Podejścia i metody wyceny	Podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej
Data określenia wartości	17.04.2025 r
Oszacowana wartość rynkowa według stanu na i cen obecnych Wartość rynkowa udziału 1/7 części	111.800 PLN 15.971 PLN
Sporządziła	Rzecznik Majątkowy Ilona Rymuza upraw. zaw. nr 3078
Data sporządzenia operatu szacunkowego	22.04.2025r. 

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona we wsi Oblin w gminie Maciejowice powiat Garwoliński.

Grunt nieruchomości stanowi działka o numerze ewidencyjnym 951 z obrębu 0016 Oblin obszaru 3000 m².

Dla przedmiotu wyceny brak księgi wieczystej.

Zakresem wyceny objęto grunt wraz z jego częściami składowymi budynkami i budowlami.

II. CEL WYCENY.

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

III. PODSTAWY FORMALNE I PRAWNE WYCENY.

3.1 Zleceniodawca.

Syndyk Masy Upadłości Elżbiety Pośrednik.

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 2023 r. poz. 344),
- ☐ Rozporządzenie Ministra Technologii i Rozwoju z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U 2023 poz. 1832),

3.4 Źródła danych merytorycznych.

- ☐ Rejestr gruntów,
- ☐ Dokumentacja planistyczna,
- ☐ Wizja lokalna przedmiotu wyceny,
- ☐ Dokumenty dotyczące transakcji rynkowych nieruchomości podobnych zaistniałych na terenie rynku lokalnego,
- ☐ Dane własne i analiza rynku nieruchomości,
- ☐ Dane uzyskane od Zleceniodawcy,
- ☐ Wywiad.

3.3 Podstawy metodologiczne.

- ❑ Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych W; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
- ❑ Literatura przedmiotu.

IV. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY.

Wycenę sporządzono według stanu rzeczy i praw oraz cen na dzień wyceny. Oględzin nieruchomości dokonano w dniu 17.04.2025 r. Operat szacunkowy sporządzono w dniu 22.04.2025 r.

V. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana jest własnością, w udziale 1/7 części Elżbiety Pośrednik. Podstawą nabycia jest postanowienie Sądu.

Grunt nieruchomości jest opisany w rejestrze gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym 951 z obrębu 0016 Oblin o obszarze 3000 m².

Dla nieruchomości nie została urządzona księga wieczysta.

5.2 Przeznaczenie w planie miejscowym.

Dla obszaru położenia nieruchomości brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Maciejowice uchwalone przez Radę Gminy Maciejowice – uchwała nr VIII/53/2015 z dnia 24.07.2015 r. wskazuje, że nieruchomość położona na obszarze o symbolu RM/MN/U- o funkcji tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej.

5.3 Lokalizacja i otoczenie.

Wyceniana nieruchomość jest położona we wsi Oblin w gminie Maciejowice, powiecie Garwolińskim. Nieruchomość posiada dobrą lokalizację na terenie powiatu garwolińskiego w otoczeniu nieruchomości zagospodarowanych dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej, pól ornych i lasów. Posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej, asfaltowej.

5.4 Opis wycenianej nieruchomości.

Opisu dokonano na podstawie dokumentów oraz oglądu zewnętrznego bez wchodzenia na nieruchomość ze względu na brak zgody posiadaczy nieruchomości.

Przedmiot wyceny to grunt będący przedmiotem prawa własności, który stanowi działka o numerze ewidencyjnym 951 z obrębu 0016 Oblin o powierzchni 3000 m² oraz posadowiona na nim zabudowa z lat 70-tych XX w:

- Budynek mieszkalny jednorodzinny ,
- Budynek gospodarczy
- Budynek gospodarczy
- Budynek gospodarczy

Budynek mieszkalny z lat 70- tych XX w.

Budynek został wybudowany w latach 70-tych XX w konstrukcji tradycyjnej murowanej, dach pokryty eternitem.

Jest to budynek mieszkalny, parterowy z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony, o powierzchni zabudowy 114 m².

Budynek gospodarczy.

Budynek z lat 70-tych XX w , drewniany , jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o pow. zabudowy 94 m².

Budynek gospodarczy.

Murowany, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony z lat 70-tych XX w. murowany o pow. zabudowy 91 m².

Budynek gospodarczy .

Murowany jednokondygnacyjny o pow. zabudowy 17 m².

Grunt wraz zabudowa opisaną wyżej stanowi siedlisko wiejskie.

Nieruchomość ogrodzona w granicach własności. Na ogrodzenie składają się słupki metalowe , siarka metalowa, furtka i brama.

Zabudowa oraz ogrodzenie o znacznym stopniu zużycia technicznego do generalnego remontu lub rozbiórki.

VI. METODOLOGIA WYCENY.

W celu sporządzenia wyceny zebrano wiele szczegółowych informacji dot. szacowanej 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 Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- Cel wyceny.
- Ilość i jakość dostępnych danych rynkowych.

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych, podobnych do nieruchomości wycenianej położonych na lokalnym rynku,
- 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, nieruchomości gruntowej zabudowanej 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 gruntowej zabudowanej polega na określeniu wartości przy założeniu, że jej 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 co nieruchomość wyceniana i są do niej podobne pod względem prawnym (przedmiotem transakcji było prawo własności i są położone na terenie o podobnych możliwościach inwestycyjnych) 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 rynkowej nieruchomości 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:

$$\frac{C_{min}}{C_{\acute{s}r}} \leq \sum_{n=1}^n U_i \leq \frac{C_{max}}{C_{\acute{s}r}}$$

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:

$$W_x = C_{\acute{s}r} \times \sum U_i \times K$$

gdzie:

W_x – wartość wycenianej nieruchomości

$C_{\acute{s}r}$ – średnia cena w próbce 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 próbce.

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 ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, przepisami prawa, z uwzględnieniem celu wyceny jakim jest wyznaczenie wartości dla potrzeb sprzedaży.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży pomiędzy kupującym, a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy działają z rozeznanie 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 powiat garwoliński. Analizowano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami budowlanymi podobnymi do nieruchomości wycenianej. Okres badania rynku od marca 2023 r. do dnia wyceny. W badanym okresie zanotowano kilkanaście transakcji sprzedaży w segmencie rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnych do wycenianej. Występowanie transakcji nieruchomości podobnymi uzasadnia zastosowanie podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Na lokalnym rynku, opisanym wyżej, zanotowano w badanym okresie następujące transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych, podobnych do wycenianej.

Lp.	Położenie (miejscowość/ gmina)	Cena (zł)	Data transakcji	Opis
1.	Podlęż/Maciejowice	125.000	06.09.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 4900 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 73 m ² , oraz budynek gospodarczy o pow. zab. 18 m ²
2.	Oblin/Maciejowice	180.000	10.05.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 3800 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 93 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 95 m ² i 128 m ²
3.	Ostrów/Maciejowice	350.000	15.05.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 6100 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 95 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 14 m ² i 89 m ²
4.	Oblin/Maciejowice	140.000	21.03.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 6200 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 134 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 84 m ² i 30 m ²
5.	Wróble Wargocin/Maciejowice	65.000	23.11.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 3027 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 33 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 123 m ²
6.	Domaszew/Maciejowice	150.000	03.11.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 1600 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 83 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 76 m ² i 90 m ²

7.	Strych/Maciejowice	40.000	18.10.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 2300 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 49 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 54 m ² i 12 m ²
8.	Strych/Maciejowice	100.000	17.05.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 3881 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny, 1 kond. niepodpiwniczony o pow. zab. 60 m ² oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 35 m ² i 120 m ² .
9.	Sobolew/Sobolew	400.000	24.06.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 2064 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny parterowy, murowany, podpiwniczony o pow. zab. 116 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 54 m ² i 81 m ²
10.	Sobolew/Sobolew	500.000	08.01.25	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 2262 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, murowany, o pow. zab. 117 m ² oraz 2 budynki gospodarcze o pow. zab. 60 m ² , 37 m ² ,
11.	Sobolew/Sobolew	180.000	22.05.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 1773 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 66 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 42 m ² i 81 m ²
12.	Godzisz/ Sobolew	370.000	03.01.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 1800 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 99 m ² , oraz trzy budynki gospodarcze o pow. zab. 49 m ² , 71 m ² i 128 m ²
13.	Ochodne/Trojany	140.000	20.01.25	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 4130 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 84 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 98 m ² i 128 m ²
14.	Mroków/Trojany	100.000	24.05.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 6777 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 100 m ² , oraz budynek gospodarczy o pow. zab. 202 m ²
15.	Podeblocie/Trojany	100.000	28.02.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 1900 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 74 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 112 m ² i 150 m ²
16.	Podeblocie/Trojanów	300.000	18.01.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 4733 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 100 m ² ,

				oraz trzy budynki gospodarcze o pow. zab. 63 m ² , 172 m ²
17.	Życzyn/Trojany	160.000	02.08.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 2300 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 108 m ² , oraz trzy budynki gospodarcze o pow. zab. 48 m ² , 62 m ² i 41 m ²
18.	Dębówka/Trojany	500.000	20.07.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 2800 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 96 m ² , oraz budynek gospodarczy o pow. zab. 34 m ²

Występowanie transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych uzasadnia zastosowanie podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Wygenerowano cechy rynkowe, którymi w zakresie nieruchomości gruntowych zabudowanych są:

- ☐ Lokalizacja, położenie,
- ☐ Standard budynku mieszkalnego,
- ☐ Standard budynków gospodarczych
- ☐ Wielkość gruntu,
- ☐ Wielkość budynków gospodarczych

Lokalizacja dla funkcji siedliskowej o charakterze wiejskim to cecha lokalnego rynku wyróżniająca położenie z dostępem do obiektów użyteczności publicznej, szkół, przedszkoli, służby zdrowia, sklepów, itp., komunikacji zapewniającej sprawne przemieszczenie się w obrębie najbliższego otoczenia jak i dalszego. Położenie względem dróg dojazdowych w tym z uwzględnieniem ich jakości, rodzaju nawierzchni i ewentualnych trudności lub udogodnień. Odległość od ośrodków miejskich, dostępność komunikacyjna.

Podział cechy: bardzo dobra, dobra, średnia.

Standard budynku mieszkalnego dotyczy jego cech związanych ze stanem technicznym (wiek, przeprowadzane remonty itp.) jak i rodzajem, jakością oraz estetyką użytych materiałów do jego wykończenia i wyposażenia oraz ich zgodności z aktualnie istniejącymi preferencjami rynkowymi (podłogi, biały montaż, armatura, glazury i gresy, stałe zabudowy itd.). Zastosowane instalacje.

Podział cechy rynkowej: dobry, średni, do remontu.

Standard budynków gospodarczych – rodzaj i trwałość użytych materiałów budowlanych, stan techniczny.

Podział cechy rynkowej: dobry, średni, do remontu.

Wielkość gruntu, to cecha rynkowa wpływająca na wartość gruntu powoduje, że cena jednostkowa gruntu obniża się wraz ze wzrostem powierzchni gruntu dla gruntów niezabudowanych oraz jest atutem dla gruntów zabudowanych.

Podział cechy rynkowej: duża, średnia, mała.

Wielkość budynków gospodarczych – to cecha rynkowa premiująca w zależności od jej wielkości. Im większa zwiększa użyteczność siedliska i podwyższa jego gospodarskie przeznaczenie.

Podział cechy rynkowej: duża, średnia, mała.

VIII. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

8.1 Wycena wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu i cen na dzień wyceny.

Założenia przyjęte do wyceny:

- ✓ Wyceniana nieruchomość to grunt o powierzchni 3000 m² jako przedmiot prawa własności zabudowana zabudową siedliskową, budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi. Nieruchomość o bardzo dobrej lokalizacji w odległości ok 3 km od Maciejowic, 86 km od Warszawy. Budynek mieszkalny o niskim standardzie.
- ✓ Budynki gospodarcze do generalnego remontu lub rozbiórki, wielkość gruntu średnia,

Szczegółowej analizie dla potrzeb niniejszej wyceny podlegało 17 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych położonych na lokalnym rynku, z tego do dalszych obliczeń wybrano 12 nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej w zakresie podobieństwa lokalizacyjnego, prawnego i fizycznego.

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 różnicujących nieruchomości przyjęte do porównań :

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja, położenie	25%
2.	Standard budynku mieszkalnego	25%
3.	Standard budynków gospodarczych	20%
4.	Wielkość gruntu	15%
5.	Wielkość zabudowy gospodarczej	15%
	RAZEM	100%

Do analizy, porównań i obliczeń przyjęto następujące nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego położone na terenie rynku opisanego wyżej :

Lp.	Położenie (miejscowość/ gmina)	Cena (zł)	Data transakcji	Opis
1.	Podlęż/Maciejowice	125.000	06.09.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 4900 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 73 m ² , oraz budynek gospodarczy o pow. zab. 18 m ²
2.	Oblin/Maciejowice	180.000	10.05.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 3800 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 93 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 95 m ² i 128 m ²
3.	Oblin/Maciejowice	140.000	21.03.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 6200 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 134 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 84 m ² i 30 m ²
4.	Wróble Wargocin/Maciejowice	65.000	23.11.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 3027 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 33 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 123 m ²
5.	Domaszew/Maciejowice	150.000	03.11.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 1600 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 83 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 76 m ² i 90 m ²
6.	Strych/Maciejowice	40.000	18.10.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 2300 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 49 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 54 m ² i 12 m ²
7.	Strych/Maciejowice	100.000	17.05.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 3881 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny, 1 kond niepodpiwniczony o pow. zab. 60 m ² oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 35 m ² i 120 m ² .
8.	Sobolew/Sobolew	180.000	22.05.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 1773 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 66 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 42 m ² i 81 m ²
9.	Ochodne/Trojany	140.000	20.01.25	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 4130 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 84 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 98 m ² i 128 m ²
10.	Mroków/Trojany	100.000	24.05.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 6777 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 100 m ² ,

				oraz budynek gospodarczy o pow. zab. 202 m ²
11.	Podeblocie/Trojany	100.000	28.02.24	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 1900 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 74 m ² , oraz dwa budynki gospodarcze o pow. zab. 112 m ² i 150 m ²
12.	Życzyn/Trojany	160.000	02.08.23	Grunt jako przedmiot prawa własności o pow. 2300 m ² , oraz budynek, mieszkalny jednorodzinny o pow. zab. 108 m ² , oraz trzy budynki gospodarcze o pow. zab. 48 m ² , 62 m ² i 41 m ²

Na podstawie danych zawartych w/w tabeli wyprowadzono:

Średnią cenę $C_{\text{śr}} = 123.333,33 \text{ zł/m}^2$
 Najniższą cenę w próbie $C_{\text{min}} = 40.000,00 \text{ zł/m}^2$
 Najwyższą cenę w próbie $C_{\text{max}} = 180.000,00 \text{ zł/m}^2$

Wartości skrajne dla współczynników korygujących wynoszą zatem :

$$\text{dolny} \quad \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{40\,000}{123\,333,33} = 0,325 \quad ; \quad \text{górny} \quad \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{180\,000}{123\,333,33} = 1,459$$

To oznacza, że $0,325 < \sum U_i < 1,459$

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

Nazwa cechy różnicującej	Udział cechy W ΔC(%)	Zakresy wsp. Korygujących	
Lokalizacja, położenie	25%	0,081	0,365
Standard budynku mieszkalnego	25%	0,081	0,365
Standard budynków gospodarczych	20%	0,065	0,292
Wielkość gruntu	15%	0,049	0,219
Wielkość zabudowy gospodarczej	15%	0,049	0,219
Razem	100%	0,325	1,459

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	0,081	0,365	0,365
Standard budynku mieszkalnego	średni	0,081	0,365	0,152
Standard budynków gospodarczych	Do remontu	0,065	0,292	0,065
Wielkość gruntu	średnia	0,049	0,219	0,162
Wielkość zabudowy gospodarczej	średnia	0,049	0,219	0,162
Razem		0,325	1,459	0,906

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:

$$W_x = C_{sr} \times \Sigma U_i \times K = 123.333,33 \text{ zł/m}^2 \times 0,906 \times 1 = 111.800 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału przysługującego Elżbiecie Pośrednik wynosi:

$$111.800 \text{ zł} \times 1/7 = 15.971 \text{ zł}$$

IX. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI.

- ❑ Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu i cen aktualnych oszacowana w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej wynosi:

111.800 PLN

Słownie: sto jedenaście tysięcy osiemset złotych

- ❑ Wartość rynkowa udziału 1/7 części w prawach do przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu i cen aktualnych wynosi :

15.971 PLN

Słownie: piętnaście tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt jeden złotych

- ❑ Oszacowania dokonano zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.



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 hipotecznych, prawnorzeczowych, 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

Zamieszczenie danych osobowych w operacie szacunkowym jest wymogiem ustawowym

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



XI. ZAŁĄCZNIKI.

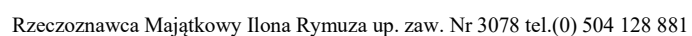
- ☐ Dokumentacja fotograficzna nieruchomości,
- ☐ Mapa ze wskazaniem lokalizacji,
- ☐ Wypis z rejestru gruntów,
- ☐ Polisa.











03.11.2025.

Województwo : mazowieckie

Powiat : garwoliński

Jednostka ewidencyjna : 140307_5 Maciejowice obszar wiejski

Obręb : 0016 OBLIN

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : G.6621.1.7070.2024

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2024-11-26

Jednostka rejestrowa : G.328

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ELŻBIETA POŚREDNIK Rodzice:STANISŁAW,HALINA Pesel: 67040114063 ŁUGI 75; 05-400 OTWOCK;	Własność	1/7

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
951	OBLIN	grunty rolne zabudowane	Br-RV	0,16	0,30	PS23/2003
		grunty orne	RV	0,14		SYGN. AKT INS 574/19

Id działki: 140307_5.0016.951

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 140307_5.0016.951.1_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 114

Adres budynku: OBLIN; 30

Ident. działek: 140307_5.0016.951

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 140307_5.0016.951.2_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 94

Adres budynku: OBLIN

Ident. działek: 140307_5.0016.951

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 140307_5.0016.951.3_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 91

Adres budynku: OBLIN

Ident. działek: 140307_5.0016.951

Strona: 1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności		
Id budynku:	140307_5.0016.951.4_BUD	Powierzchnia lokali wydodręb.: 0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodręb.: 0.00
Liczba kondyg. nad/pod:	1,0/ 0,0	Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Pow zabud. [m2]:	17	
Adres budynku:	OBLIN	
Ident. działek: 140307_5.0016.951		
Razem powierzchnia działek :		0,30 ha

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024-11-26

Sporządził: Maria Łuczyńska

[illegible]

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2024-11-26.

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Strona: 2





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Rzeczoznawstwo Majątkowe Ilona Rymuza

05-075 Warszawa, Warszawska 55 / 75

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018518

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 08/04/2025 - 07/04/2026

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

stownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska

Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna

Al. Jerozolimskie 99 lok. 32

02-001 Warszawa

KRS 0000426530, REGON 140437850

NIP 525-235-52-48

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

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