

OPERAT SZACUNKOWY nieruchomości gruntowej zabudowanej

Adres: **ul. Słoneczny Zakątek**

Miejscowość: **Jachranka**

Gmina: **Serock**

Obręb: **0010 Jachranka**

Nr działek: **384/4, 385/1**

Powierzchnia działek [m²]: **413**



Autor operatu, podpis i pieczęć:

Beata Cegiela
Beata Cegiela

Miejsce i data sporządzenia operatu: Warszawa, 22 listopada 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO nieruchomości gruntowej zabudowanej

Wyciąg niniejszy sporządzono zgodnie z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.

| | |
|--|---|
| Rodzaj zabudowy | Zabudowa letniskowa |
| Rodzaj prawa do nieruchomości | Własność |
| Adres | ul. Słoneczny Zakątek |
| Miejscowość | Jachranka |
| Gmina | Serock |
| Obręb | 0010 Jachranka |
| Nr działek | 384/4, 385/1 |
| Powierzchnia działek [m ²] | 413 |
| Nr księgi wieczystej | WA1L/00024225/0 |
| Sąd prowadzący kw. | Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych |
| Pow. zab. budynku mieszkalnego [m ²] | Budynek letniskowy o pow. zab. ok. 18,00 m ² |
| Stan na dzień wyceny | Działka z urzędzoną KW nr WA1L/00024225/0 |
| Inne istotne naniesienia | Brak |
| Zakres wyceny | Prawo własności nieruchomości gruntowej |
| Zastosowane podejście | Podejście porównawcze |
| Cel wyceny | Określenie wartości ww. nieruchomości gruntowej na potrzeby postępowania upadłościowego p. Pawła Kobylńskiego |
| Wartość rynkowa wg stanu na dzień dokonania dokumentacji zdjęciowej | 104 000 zł <i>słownie: sto cztery tysiące złotych</i> |
| Wartość rynkowa udziału w wys. 1/4 wg stanu na dzień dokonanej dokumentacji zdjęciowej | 26 000 zł <i>słownie: dwadzieścia sześć tysięcy złotych</i> |
| Autor operatu, podpis i pieczęć |  Beata Cegiela |
| Data i miejsce sporządzenia operatu | Warszawa, 22 listopada 2024 r. |

SPIS TREŚCI

| | |
|--|-----------|
| 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY | 4 |
| 1.1. PRZEDMIOT WYCENY | 4 |
| 1.2. ZAKRES WYCENY | 4 |
| 2. CEL WYCENY | 4 |
| 3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY | 4 |
| 3.1. PODSTAWY FORMALNE | 4 |
| 3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE | 4 |
| 3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH | 5 |
| 4. DATY ISTOTNE W PROCESIE WYCENY | 5 |
| 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY | 5 |
| 5.1. POŁOŻENIE I STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY | 5 |
| 5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY | 5 |
| 5.3. STAN W ZAKRESIE PRAWA RZECZOWEGO | 7 |
| 6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM..... | 8 |
| 7. RODZAJ SZACOWANEJ WARTOŚCI..... | 10 |
| 7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI | 10 |
| 7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY | 10 |
| 8. ANALIZA RYNKU I WYLICZENIA PROWADZĄCE DO OKREŚLENIA WARTOŚCI | 10 |
| 8.1. OGÓLNA ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI | 10 |
| 8.2. POŁOŻENIE PRZEDMIOTU WYCENY | 11 |
| 8.3. CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO..... | 12 |
| 8.4. PRZEDMIOT WYCENY NA TLE UWARUNKOWAŃ RYNKU LOKALNEGO..... | 12 |
| 8.5. OBLICZENIA PROWADZĄCE DO WYZNACZENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY..... | 12 |
| 9. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY..... | 16 |
| 10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA..... | 16 |
| 11. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW | 17 |

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

| | |
|--|---|
| Rodzaj przedmiotu wyceny | Nieruchomość gruntowa |
| Rodzaj prawa do nieruchomości | Własność |
| Miejscowość | Jachranka |
| Ulica | ul. Słoneczny Zakątek |
| Obręb | 0010 Jachranka |
| Gmina | Serock |
| Nr działek | 384/4, 385/1 |
| Powierzchnia działek | 413 m ² |
| Nr księgi wieczystej | WA1L/00024225/0 |
| Sąd prowadzący kw. | Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych |
| Zabudowania | Budynek letniskowy. |
| Pow. zab. budynku mieszkalnego [m ²] | Ok. 18 m ² . |
| Stan na dzień wyceny | Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem letniskowym. |

1.2. ZAKRES WYCENY

Określeniu podlega prawo własności ww. nieruchomości gruntowej.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej na potrzeby postępowania upadłościowego p. Pawła Kobylińskiego.

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

- [1] Zleceniodawca – p. Paweł Lewandowski - Syndyk masy upadłości p. Pawła Kobylińskiego.
- [2] Autor operatu – Beata Cegiela, rzeczoznawca majątkowy legitymujący się uprawnieniami zawodowymi nr 4412.

3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- [1] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami).
- [2] Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 344).
- [3] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami).
- [4] Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (teks jednolity: Dz.U. z 2019 Nr 498).
- [5] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. Ustaw z 2023 r., poz. 1832).

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- [1] Treści kw. nr WA1L/00024225/0 na podstawie przeglądu ksiąg wieczystych w Centralnej Elektronicznej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 22 listopada 2024 r.
- [2] Plan realizacyjny działki nr 501 oraz 508 w Jachrance.
- [3] Decyzje nr 8381-U/180/88 pozwolenie na użytkowanie budynku letniskowego z dnia 13 czerwca 1988 r. /załącznik/
- [4] Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
- [5] Informacje uzyskane z publikacji w czasopismach fachowych, agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i Internecie.
- [6] Dane transakcyjne udostępnione przez PODGiK w Legionowie.

4. DATY ISTOTNE W PROCESIE WYCENY

| | |
|--|--|
| Data sporządzenia operatu szacunkowego | 22 listopada 2024 r. |
| Stany nieruchomości uwzględnione w wycenie | na dzień dokonanej dokumentacji zdjęciowej / --- |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 22 listopada 2024 r. |
| Data oględzin nieruchomości: | 19 listopada 2024 r. |


5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. POŁOŻENIE I STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

| Lp. | Cecha | Charakterystyka |
|-----|---|---|
| 1. | Lokalizacja | Województwo mazowieckie, powiat legionowski, gmina Serock, miejscowość Jachranka - nieruchomość będąca przedmiotem wyceny usytuowana jest u zbiegu ul. Słoneczny Zakątek i ul. Nad Zalewem, w odległości ok. 100 m od rzeki Narew i ok. 500 m na południowy zachód od ul. Zegrzyńskiej. |
| 2. | Otoczenie bezpośrednie (sąsiedztwo) | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna gotowa, letniskowa, rzeka Narew. |
| 3. | Otoczenie dalsze | J.w. oraz Zalew Zegrzyński. |
| 4. | Uciążliwości | Niski stopień uciążliwości ulicznych typu hałas, spaliny. |
| 5. | Położenie względem instytucji użyteczności publicznej | Urząd gminy Serock w odległości ok. 10 km. Podstawowe placówki handlowe, usługowe i oświatowe w promieniu do 5 km. |
| 6. | Komunikacja publiczna | Autobusowa wzdłuż ul. Zegrzyńskiej. |
| 7. | Dojazd do nieruchomości | Drogą gruntową ul. Słoneczny Zakątek (droga prywatna). |

5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

| Lp. | Cecha | Charakterystyka |
|------|--------------------------------|--|
| 1. | Charakterystyka działki | |
| 1.1. | Nr działki, obręb | Działki nr 384/4, 385/1 z obr. 0010 Jachranka. |
| 1.2. | Powierzchnia | 413 m ² |
| 1.3. | Kształt, cechy geometryczne | Działka o nieregularnym kształcie o średnio korzystnych wymiarach boków i mało korzystnym ukształtowaniu terenu. |

| | | |
|-------|-------------------------------------|---|
| | |  |
| 1.4. | Dostęp do drogi publicznej | <p>Dostęp do drogi publicznej wymaga wyjaśnienia.</p> <p>W rzeczywistości dojazd do drogi publicznej ul. Zegrzyńskiej odbywa się poprzez gruntową drogę ul. Słoneczny Zakątek (dz. ew. nr 384/10 droga prywatna) oraz następnie ul. Wczasową (droga gminna).</p> <p>Do sporządzenia niniejszej wyceny nie udostępniono dokumentów potwierdzających dostęp do drogi publicznej tj. prawa korzystania z działki ew. nr 384/10 stanowiącej drogę prywatną.</p> |
| 1.5. | Ukształtowanie powierzchni | Mało korzystne ukształtowanie terenu - mocny spadek w kierunku rzeki. |
| 1.6. | Media | <p>Elektryczność – dostępna. Sieć gazowa – brak. Wodociąg – dostępny. Kanalizacja – brak.</p> |
| 1.7. | Zalesienia, zadrzewienia | Drzewa i krzewy ozdobne. |
| 1.8. | Ogrodzenie | Teren działki częściowo ogrodzony, wymaga uporządkowania. |
| 1.9. | Zabudowania i urządzenia | Drewniany budynek letniskowy. |
| 1.10. | Inne istotne naniesienia | Brak. |
| 1.11. | Zagospodarowanie, utrzymanie terenu | Teren działki przeciętnie zagospodarowany, wymagający dalszych nakładów na uporządkowanie terenu. |
| 2. | Charakterystyka budynku | |
| 2.1. | Rodzaj zabudowy | Wolnostojąca. |
| 2.2. | Ch-ka ogólna budynku | <p>Kondygnacje: 1 (parter). Podpiwniczenie – nie. Technologia wykonania – budynek drewniany. Dach – kryty papą. Garaż – brak.</p> |

| | | |
|------|---|--|
| 2.3. | Rok (lata) budowy | Przełom lat 70-80-tych XX wieku. |
| 2.4. | Parametry techniczne: powierzchnia zabudowy powierzchnia całkowita powierzchnia użytkowa kubatura | ok. 18 m2 brak danych brak danych brak danych |
| 2.5. | Wyposażenie budynku w instalacje | Elektryczna. Wodociągowa – z sieci miejskiej. Kanalizacyjna – brak. Gazowa – brak. Grzewcza – brak (jedynie przenośny grzejnik elektryczny). |
| 3. | Opis stanu budynku na dzień dokonanej dokumentacji zdjęciowej | |
| 3.1. | Stan techniczny budynku lub zaawansowanie prac | Domek letniskowy w średnim stanie technicznym. |
| 3.2. | Standard budynku | Podstawowy. |
| 3.3. | Opis stanu budynku / wykonanych prac | Podłogi: deski drewniane plus gumoleum. Tynki, roboty malarskie i oblicowania: drewniane. Drzwi wejściowe do mieszkania: płytowe. Drzwi wewnętrzne: drewniane. Stolarka okienna: drewniana. Wykończenie i wyposażenie łazienki(ek): w budynku jedynie wc. Wykończenie i wyposażenie kuchni: pojedyncze szafki kuchenne wraz z podstawowym osprzętem. |

5.3. STAN W ZAKRESIE PRAWA RZECZOWEGO

| Lp. | Cecha | Opis |
|--------|---|---|
| 1. | Stan prawny nieruchomości | |
| 1.1. | Nr kw., sąd prowadzący kw. | WA1L/00024225/0 , Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. |
| 1.1.1. | Położenie, obręby, nr działek (dział I-O) | Gmina: Serock Miejscowość: Jachranka Sposób korzystania: letniskowa Nr działki: 384/4, 385/1 |
| 1.1.2. | Powierzchnia nieruchomości (dział I-O) | 0,0413 ha. |
| 1.1.3. | Prawa związane z własnością (dział I-SP) | Brak wpisu. |
| 1.1.4. | Rodzaj prawa do nieruchomości (dział II) | Własność. |
| 1.1.5. | Właściciel gruntu / użytkownik wieczysty (dział II) | Włodzimierz Kobyliński – w udziale 1/1. |
| 1.1.6. | Ciążary i ograniczenia (dział III) | Ostrzeżenie: 1. Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym, skierowane przeciwko prawu własności Krystyny i Włodzimierza małż. Kobylińskich, albowiem spadkobiercami po Krystynie Annie Kobylińskiej są: Włodzimierz Kobyliński i Paweł Kobyliński. Wpisu dokonano z urzędu na podstawie art. 36 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. |

| | | |
|---------|--|--|
| | | 2. Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym skierowane przeciwko prawu własności Włodzimierza Kobylińskiego na rzecz aktualnych współwłaścicieli: Zuzanny Anity Kobylińskiej, Julii Anny Kobylińskiej, których prawa jako spadkobierców stwierdzone zostały aktem poświadczenia dziedziczenia rep. A nr. 397/2022. |
| 1.1.7. | Hipoteki (dział IV) | Brak wpisu. |
| 1.1.8. | Wzmianki w dziale I-O kw. | Brak wpisu. |
| 1.1.9. | Wzmianki w dziale I-SP kw. | Brak wpisu. |
| 1.1.10. | Wzmianki w dziale II kw. | Brak wpisu. |
| 1.1.11. | Wzmianki w dziale III kw. | Brak wpisu. |
| 1.1.12. | Wzmianki w dziale IV kw. | Brak wpisu. |
| 1.1.13. | Uwagi | Brak. |
| 2. | Stan administracyjno-prawny nieruchomości | |
| 2.1. | Decyzja o warunkach zabudowy | Nie dotyczy. |
| 2.2. | Pozwolenie na budowę | Decyzja nr 8380-74/88 zatwierdzająca plan realizacyjny inwestycji letniskowej z dnia 13 czerwca 1988 r. |
| 2.3. | Pozwolenie lub zgłoszenie budynku do użytkowania | Decyzja nr 8381-U/180/88 pozwolenie na użytkowanie budynku letniskowego z dnia 13 czerwca 1988 r. |
| 2.4. | Konkluzja | Budowa budynku została zalegalizowana zgodnie z prawem. |

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z uchwałą nr 433/XLVIII/2014 z dnia 2014-03-31 Rady Miejskiej w Serocku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja C, powiat legionowski, woj. mazowieckie, szacowana nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **MN/ZR5** - terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej.



Zapisy planu /fragmenty/:

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów MN, MN/U - 800 m²,
 - b) dla terenów MN/ZR - 900 m²,
 - c) dla terenów MNe, ZR - 1500 m²,
 - d) dla terenów UT, UT/U, ZC - 3000 m²;
 - e) dla terenów W, K, - 50 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
 - 18,0 m dla zabudowy wolno stojącej,
 - 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U:
 - 18,0 m dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz dla zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej oraz dla zabudowy usługowej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MN/ZR, MNe, ZR, UT, UT/U, ZC, na 18,0 m;
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem W, K na 10,0 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°;
- 4) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

§ 31. 1. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR2, MN/ZR3, MN/ZR4, MN/ZR5, MN/ZR6, MN/ZR7, MN/ZR8, MN/ZR9 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolno stojące,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym do budynków mieszkalnych na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu, a dla budynków rekreacji indywidualnej na wysokości maksymalnie 1,0 m,
 - e) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;

- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 900 m²,
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

7. RODZAJ SZACOWANEJ WARTOŚCI

7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Zgodnie ze standardem grunty i budynki zajmowane przez właściciela i jego bliskich, a nie związane z osiągnięciem dochodów, winny być wyceniane wg **wartości rynkowej**.

Definicja wartości rynkowej zawarta w art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zgodna z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych i brzmi:

„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, METODY I TECHNIKI WYCENY

Wartość rynkowa w niniejszym operacie szacunkowym została określona w **podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej**. Podejście porównawcze do wyceny nieruchomości scharakteryzowane zostało w art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami [podstawy materialno-prawne poz. 3], w następujący sposób:

Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wybór podejścia i metody szacowania jest zgodny z rodzajem szacowanej wartości, zaleceniami zawartymi w §4 ust. 1 rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wskazaniami zawartymi w art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

8. ANALIZA RYNKU I WYLICZENIA PROWADZĄCE DO OKREŚLENIA WARTOŚCI

8.1. OGÓLNA ANALIZA RYNKU NIEMUCHOMOŚCI

W ostatnich latach rynek nieruchomości gruntowych jest rynkiem nabywcy. Oferta gruntów do sprzedania jest większa niż popyt na tego typu nieruchomości. Zjawiskiem, który zdominował rynek było znaczne ograniczenie popytu i ilości zawieranych transakcji. Jednocześnie obserwuje się stabilizację cen transakcyjnych. Analiza gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe potwierdza, że liczy się głównie lokalizacja - odległość od centrum administracyjnego miasta/gminy. Ważne jest również dobre połączenie komunikacyjne z miejscem pracy, które raczej nie powinno być większe niż 25 kilometrów. Z kolei najbliższe otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości powinno gwarantować mieszkańcom spokój i możliwość aktywnego wypoczynku blisko natury.

W segmencie gruntów pod zabudowę mieszkaniową od początku 2020 roku można zauważyć niewielki trend wzrostowy. Główną przyczyną wzrostu cen działek w segmencie mieszkaniowym jest nie tyle liczba zawieranych transakcji, co wcześniejszy spadek cen gruntów w okresie załamania finansowego. Jeśli jednak oczekiwania cenowe sprzedających znacząco wzrosną, tempo zawierania nowych transakcji sprzedaży zwolni.

Ceny gruntów inwestycyjnych są bardzo zróżnicowane i zależą od takich parametrów, jak: lokalizacja, powierzchnia działki, położenie w strefie objętej planem miejscowym lub studium do planu miejscowego i wynikające z przepisów planistycznych możliwości inwestycyjne determinowane przez wysokość zabudowy i intensywność zabudowy, bezpośredni dojazd z głównej drogi, infrastruktura sieciowa blisko granicy terenu, regularne kształty oraz rodzaj praw do nieruchomości.

Własny domek letniskowy to marzenie sporej części mieszkańców miast. Działka letniskowa znalazła się w grupie tych nieruchomości, które pandemia w 2020 roku wywindowała na szczyt zainteresowania kupnem lub wynajmem. Możliwość wypoczynku na wsi, z dala od miejskiego zgiełku to doskonały sposób na podładowanie akumulatorów i zwiększenie swojej produktywności w codziennej pracy.

I tak samo jak w przypadku gruntów inwestycyjnych ceny nieruchomości zabudowanych domkami letniskowymi są bardzo zróżnicowane. Do najważniejszych jednak należy zaliczyć lokalizację i sąsiedztwo jak i bliskość akwenów wodnych, oraz powierzchnię działki oraz stan techniczny i standard wykończenia domu.

8.2. POŁOŻENIE PRZEDMIOTU WYCENY

Powiat legionowski – powiat w Polsce (województwo mazowieckie), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Legionowo. Powiat legionowski położony jest w centralnej części Niziny Mazowieckiej.

W skład powiatu wchodzi:

- gminy miejskie: Legionowo
- gminy miejsko-wiejskie: **Serock**
- gminy wiejskie: Jabłonna, Nieporęt, Wieliszew
- miasta: Legionowo, Serock.

Głównym atutem powiatu jest znajdujący się na jego terenie Zalew Zegrzyński – sztuczne jezioro, służące celom rekreacyjnym. W jego bezpośrednim otoczeniu funkcjonuje wiele ośrodków wypoczynkowych, które latem goszczą wczasowiczów z całej Polski, a zimą skupiają swoją działalność na organizowaniu „zielonych szkół” oraz konferencji i szkoleń.

Gmina Serock – gmina miejsko-wiejska o pow. 108,08 km² położona w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim, w okolicy ujścia Bugu do Narwi. Siedziba gminy to Serock. Ogólna liczba mieszkańców miasta i gminy Serock wynosi 14 031 osób.

Gmina Serock obejmuje następujące wsie: Bolesławowo, Borowa Góra, Cupel, Dębe, Dębinki, Dosin, Gąsiorowo, Guty, Izbica, **Jachranka**, Jadwisin, Kania Nowa, Kania Polska, Karolino, Ludwinowo Dębskie, Ludwinowo Zegrzyńskie, Łacha, Marynino, Nowa Wieś, Skubianka, Stanisławowo, Stasi Las, Szadki, Święcienica, Wierzbica, Wola Kiełpińska, Wola Smolana, Zabłocie, Zalesie Borowe, Zegrze Północne.

Jachranka – wieś położona w gminie Serock, w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim, w odległości ok. 35 km na północ od centrum Warszawy i w odległości 10 km od

Serocka, w bliskim sąsiedztwie Jeziora Zegrzyńskiego. To największa miejscowość turystyczna gminy Serock, z wieloma ośrodkami wypoczynkowymi.

8.3. CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

| Element charakterystyki | Opis |
|---------------------------------------|---|
| Zakres przedmiotowy rynku | Nieruchomości gruntowe niezabudowane i zabudowane niewielkimi budynkami letniskowymi. |
| Zasięg terytorialny rynku | Powiat legionowski, gmina Serock, miejscowości Jachranka, Skubianka, Karolino, Kania Polska i Dosin. |
| Zasięg czasowy analizy | XI 2023 r. – XI 2024 r. |
| Stopień rozwoju rynku | Dojrzały. |
| Płynność rynku | Średnia. |
| Zakres cen jednostkowych | 160 zł – 419 zł za m ² powierzchni działki. |
| Cechy kształtujące ceny transakcyjne | <p>Lokalizacja szczegółowa, bliskość linii brzegowej, sąsiedztwo, dostępność komunikacji – wyższe ceny jednostkowe osiągają działki położone w korzystnie na terenie gminy, blisko linii brzegowej, w sąsiedztwie podobnej zabudowy letniskowej, z korzystnym dostępem do miejskiej infrastruktury towarzyszącej i względem układu komunikacyjnego.</p> <p>Wielkość, kształt i ukształtowanie terenu, możliwości/utrudnienia inwestycyjne – wyższe ceny jednostkowe osiągają działki o powierzchni ok.600-900 m kw., o korzystnych wymiarach boków, teren działki płaski, dobrze utrzymany, brak utrudnień inwestycyjnych.</p> <p>Dostęp do drogi publicznej i mediów – wyższe ceny jednostkowe osiągają działki z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, w sąsiedztwie wszystkich mediów.</p> <p>Naniesienia na działce, ich stan techniczny i wielkość – wyższe ceny jednostkowe osiągają działki zabudowane większymi budynkami o pow. zab. powyżej 40 m², w dobrym stanie technicznym.</p> |
| Ch-ka obiektów dominujących w obrocie | Działki o powierzchniach ok. 600-900 m kw. niezabudowane lub zabudowane niewielkimi budynkami w stanie od dobrego po średni. |
| Preferencje nabywców | Nabywcy preferują działki o powierzchni ok. 600-800 m kw., z dobrym dostępem do mediów, zabudowane budynkami w dobrym stanie technicznym, blisko linii brzegowej, z korzystnymi warunkami dojazdowymi, w ładnej okolicy, z dala od uciążliwości ulicznych, z dobrze rozwiniętą podstawową infrastrukturą. |

8.4. PRZEDMIOT WYCENY NA TLE UWARUNKOWAŃ RYNKU LOKALNEGO

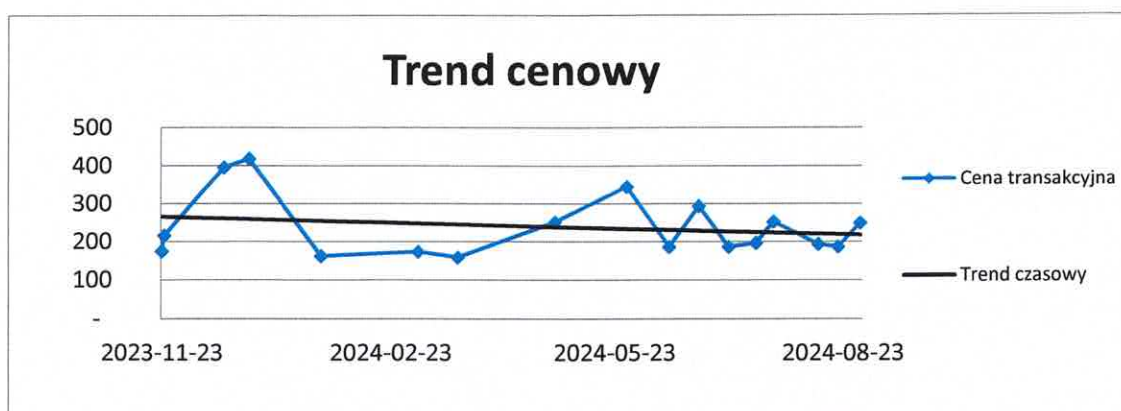
| | |
|---|-------------|
| Obiekt wyceniany a obiekty dominujące w obrocie | Typowy. |
| Atrakcyjność wycenianego obiektu | Przeciętna. |
| Płynność wycenianego obiektu | Średnia. |

8.5. OBLICZENIA PROWADZĄCE DO WYZNACZENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

W przypadku przedmiotowej nieruchomości - działka gruntu o powierzchni 413 m kw., zabudowana budynkiem mieszkalnym parterowym o pow. zab. ok. 18 m² w średnim stanie technicznym - jako rynek porównywalny przyjęto nieruchomości gruntowe zabudowane niewielkimi budynkami mieszkalnymi jak i grunty niezabudowane.

W poniższej tabeli przedstawiono dane transakcyjne uwzględnione w procesie wyceny:

| Lp. | Data | Gmina | Miejscowość | Ulica | Pow. działki [m ²] | Cena transakc. [zł] | Cena jedn. [zł/m ²] | Opis nieruchomości |
|-----|------------|--------|--------------|---------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|---|
| 1. | 2023-11-23 | Serock | Dosin | bez nazwy | 908 | 160 000 | 176 | Działka niezabudowana (MN). |
| 2. | 2023-11-24 | Serock | Jachranka | bez nazwy | 598 | 130 000 | 217 | Działka niezabudowana (MN). |
| 3. | 2023-12-18 | Serock | Kania Polska | Miodowa | 308 | 122 000 | 396 | Działka zabudowana budynkiem o pz 32 m ² . |
| 4. | 2023-12-28 | Serock | Kania Polska | Sosnowa | 621 | 260 000 | 419 | Działka zabudowana budynkiem o pz 35 m ² . |
| 5. | 2024-01-26 | Serock | Jachranka | bez nazwy | 1 098 | 180 000 | 164 | Działka niezabudowana (MN). |
| 7. | 2024-03-05 | Serock | Jachranka | Dosińska | 800 | 140 000 | 175 | Działka niezabudowana (MN). |
| 8. | 2024-03-21 | Serock | Jachranka | bez nazwy | 1 155 | 185 000 | 160 | Działka niezabudowana (MN). |
| 9. | 2024-04-29 | Serock | Jachranka | Gajowa | 317 | 80 000 | 252 | Działka zabudowana budynkiem o pz 17 m ² . |
| 10. | 2024-05-28 | Serock | Jachranka | Słonecznikowa | 406 | 140 000 | 345 | Działka zabudowana budynkiem o pz 22 m ² . |
| 11. | 2024-06-14 | Serock | Jachranka | Dosińska | 800 | 150 000 | 188 | Działka niezabudowana (MN). |
| 12. | 2024-06-26 | Serock | Skubianka | Korzenna | 951 | 280 000 | 294 | Działka zabudowana budynkiem o pz 31 m ² . |
| 13. | 2024-07-08 | Serock | Jachranka | bez nazwy | 1 200 | 225 000 | 188 | Działka niezabudowana (MN). |
| 14. | 2024-07-19 | Serock | Jachranka | Daktylowa | 900 | 178 000 | 198 | Działka niezabudowana (MN). |
| 15. | 2024-07-26 | Serock | Skubianka | Dębowa | 1 026 | 260 000 | 253 | Działka zabudowana budynkiem o pz 35 m ² . |
| 16. | 2024-08-13 | Serock | Jachranka | bez nazwy | 1 620 | 315 000 | 194 | Działka niezabudowana (MN). |
| 17. | 2024-08-21 | Serock | Karolino | Pod Lipą | 800 | 150 000 | 188 | Działka niezabudowana (MN). |
| 18. | 2024-08-30 | Serock | Skubianka | bez nazwy | 1 000 | 250 000 | 250 | Działka niezabudowana (MN). |



Na podstawie przyjętych do wyliczeń transakcji na powyższym wykresie przedstawiono kształtowanie się trendu czasowego w badanym okresie. Wnioskując z wykresu należy stwierdzić, że trend cenowy w badanym okresie miał niewielką tendencję zniżkową.

Do dalszych wyliczeń odstąpiono od aktualizacji cen z tytułu trendu czasowego.

Próba reprezentatywna opiera się na:

18.

elementach w następującym przedziale cenowym:

| | |
|-------------|------------|
| Cmin | 160 |
| Cmax | 419 |
| Cśr | 239 |

gdzie:

Cmax - cena maksymalna 1 m kw. powierzchni w próbce reprezentatywnej

Cmin - cena minimalna 1 m kw. powierzchni w próbce reprezentatywnej

Cśr - średnia cena 1 m kw. powierzchni określona na podstawie próbki reprezentatywnej

W poniższej tabeli opisano transakcje o cenie minimalnej i maksymalnej:

| Cena | Data | Gmina | Miejscowość | Ulica | Pow. działki [m2] | Cena transakc. [zł] | Cena jedn. [zł/m2] | Opis nieruchomości |
|------------|---|--------|--------------|-----------|-------------------|---------------------|--------------------|--|
| min | 2024-03-21 | Serock | Jachranka | bez nazwy | 1 155 | 185 000 | 160 | Działka niezabudowana (MN). |
| | Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w powiecie legionowskim, gminie Serock, miejscowości Jachranka, nieruchomość składająca się z 1 działki o powierzchni 1155 m kw., w kształcie prostokąta, przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w sąsiedztwie słabo zagospodarowanym, w dalszej odległości od linii brzegowej. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez udział w działce drogowej. | | | | | | | |
| max | 2023-12-28 | Serock | Kania Polska | Sosnowa | 621 | 260 000 | 419 | Działka zabudowana budynkiem o pz 35 m2. |
| | Nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w powiecie legionowskim, gminie Serock, miejscowości Kania Polska, przy ul. Sosnowej, nieruchomość składająca się z 1 działki o powierzchni 621 m kw., o korzystnym kształcie prostokąta, zabudowana budynkiem letniskowym o pow. zabudowy 35 m2, w dobrym stanie technicznym, położona w sąsiedztwie podobnych nieruchomości, w niedalekiej odległości od linii brzegowej. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. | | | | | | | |

Granice współczynników korygujących są następujące:

| | |
|-------------|---------------|
| Kmin | 0,6711 |
| Kmax | 1,7543 |

gdzie:

$$Kmin = Cmin / Cśr$$

$$Kmax = Cmax / Cśr$$

Na podstawie analizy cen transakcyjnych przyjętych do wyliczeń w poniższej tabeli ustalono cechy rynkowe wraz z oceną ich wpływu na cenę jednostkową 1 m kw. powierzchni gruntu oraz przedstawiono wyliczenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości.

Wielkość współczynnika korygującego: **na dzień wyceny**

| Cecha | Zakres ocen | Zakres kwotowy korekt | Kmin | Kmax | Ocena | Ki | Skala ocen |
|---|-------------|-----------------------|--------|--------|-------|--------|--|
| Lokalizacja szczegółowa, bliskość linii brzegowej, sąsiedztwo, dostępność komunikacji | 30% | 78 | 0,2013 | 0,5263 | 20% | 0,4180 | 30% - korzystne położenie na terenie gminy Serock, blisko linii brzegowej, w sąsiedztwie podobnej zabudowy mieszkaniowej, korzystny dostęp do miejskiej infrastruktury towarzyszącej i względem układu komunikacyjnego, 20-10% - stany pośrednie, 0% - mniej korzystne położenie na terenie gminy Serock, w dalszej odległości od linii brzegowej, mniej korzystny dostęp do miejskiej infrastruktury towarzyszącej i układu komunikacyjnego |

| | | | | | | | |
|---|------|-----|--------|--------|------|---------------|--|
| Wielkość, kształt i ukształtowanie terenu, możliwości/utrudnienia inwestycyjne | 20% | 52 | 0,1342 | 0,3509 | -10% | 0,0259 | 20% - działka o powierzchni 600-800 m kw., o korzystnych wymiarach boków, teren działki płaski, brak utrudnień inwestycyjnych, 10% - stany pośrednie, 0% - działki o powierzchni poniżej 600 m kw. lub powyżej 800 m kw. lub o nieregularnym i/lub mało korzystnym kształcie, słabo utrzymane lub występują ograniczenia inwestycyjne |
| Dostęp do drogi publicznej i mediów | 10% | 26 | 0,0671 | 0,1754 | 5% | 0,1213 | 10% - bezpośredni dostęp do drogi publicznej, wszystkie media w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, 5% - stany pośrednie, 0% - dostęp poprzez udział w działce drogowej lub służebność gruntową, brak dostępu do wszystkich mediów |
| Naniesienia na działkę, ich stan techniczny i wielkość | 40% | 103 | 0,2685 | 0,7017 | 20% | 0,4851 | 40% - działki zabudowane, budynki o pow. zab. powyżej 40 m2, stan budynków dość dobry, 10-30% - działki zabudowane budynkami o pow. zab. poniżej 40 m kw. budynki w stanie od dobrego po średni, 0% - działki niezabudowane |
| Wielkość współczynnika korygującego | 100% | 259 | 0,6711 | 1,7543 | 35% | 1,0502 | |

* dokonano ekstrapolacji cechy z uwagi na ukształtowanie terenu - ostry spadek w kierunku rzeki

Wartość 1 m kw. pow. działki szacowany jest według następującej zależności:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n K_i$$

gdzie: C_{sr} - cena średnia z próby

$\sum_{i=1}^n K_i$ - suma wartości wsp. korygujących dla wycenianej nieruchomości

Zgodnie z powyższym wartość 1 m kw. pow. przedmiotowej nieruchomości oraz jej wartość rynkowa wynoszą:

| | |
|---|----------------|
| Cśr [zł/m2] | 238,66 |
| Współ. koryg. Ki | 1,0502 |
| Cskoryg. [zł/m2] | 250,64 |
| Pow. działki [m2] | 413 |
| Wartość rynkowa działki [zł] na dzień wyceny | 103 515 |
| Przyjęto [zł] | 104 000 |
| Wartość rynkowa udziału 1/4 [zł] | 26 000 |

9. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem letniskowym o pow. zabudowy ok. 18 m kw., położonej na działkach o nr ewid. 384/4, 385/1 w obrębie 0010 Jachranka przy ul. Słoneczny Zakątek w gminie Serock, miejscowości Jachranka wynosi:

| | |
|--|---|
| Wartość rynkowa wg stanu na dzień dokonania dokumentacji zdjęciowej | 104 000 zł <i>słownie: sto cztery tysiące złotych</i> |
| Wartość rynkowa udziału w wys. 1/4 wg stanu na dzień dokonanej dokumentacji zdjęciowej | 26 000 zł <i>słownie: dwadzieścia sześć tysięcy złotych</i> |

Oszacowana powyżej wartość rynkowa nie odbiega od typowych cen uzyskiwanych za obiekty podobne do wycenianego na rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości.

Na podstawie analizy cen transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych i cech nieruchomości gruntowych oraz informacji uzyskanych od uczestników tego rynku, otrzymany wynik należy uznać za realny. Ocena cech rynkowych wycenianej nieruchomości nie przekracza skali przyjętej do wyceny, a wartość rynkowa oszacowana w niniejszym operacie znajduje odzwierciedlenie w cenach transakcyjnych obiektów porównawczych.

Oszacowana powyżej wartość rynkowa została policzona pod warunkiem, iż nieruchomość posiada uregulowany dostęp do drogi publicznej tj. ul. Wczasowej.

Cena uzyskana przy sprzedaży wymuszonej wg szacunków autora może stanowić 80% oszacowanej powyżej wartości rynkowej.



Autor operatu, podpis i pieczęć:

Miejsce i data sporządzenia operatu:

Warszawa, 22 listopada 2024 r.

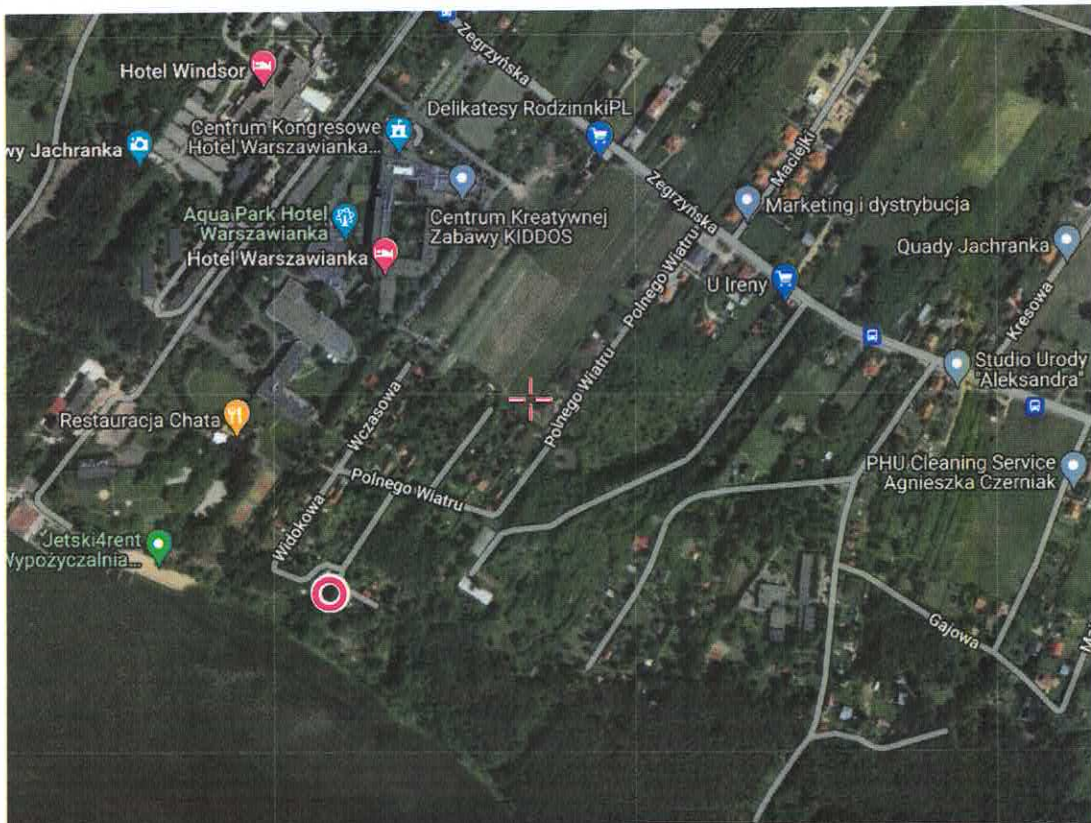
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- [1] Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń do liczb całkowitych.
- [2] Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- [3] Operat szacunkowy może służyć tylko dla celu określonego w operacie i nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu.
- [4] Operat jest opracowaniem autorskim, nie może być publikowany w całości lub w części w jakikolwiek sposób bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
- [5] Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za uzyskanie w transakcji innej ceny niż wartość oszacowana w niniejszym operacie.
- [6] Oględziny nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotu wyceny. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin, ani też na podstawie powołanych w operacie źródeł danych merytorycznych.
- [7] Operat niniejszy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub inne istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- [8] Wyceniający jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych.

11. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- [1] Mapa lokalizacyjna.
- [2] Dokumentacja prawna.
- [3] Dokumentacja zdjęciowa.
- [4] Polisa ubezpieczeniowa.

Mapa lokalizacyjna.



DECYZJA NR. 8381-U/180/88

Na podstawie art.42 ust.1 ustawy z dnia 24 październi-
ka 1974 r. prawo budowlane /Dz.U.Nr 38 poz.229, z 1981 r.
Nr 12 poz.57, z 1983 r. Nr 44 poz.200 i 201 i z 1984 r.poz.185i186/

z e z w a l a m
Ob. Włodzimierz Kobylinski zam. "arszawa ul. Lukowska 15m81
/podać imię i nazwisko i adres lub nazwę inwestora-właściciela

zarządcy /
na użytkownika budynku letniskowego
/podać rodzaj obiektu /
położonego na terenie nieruchomości w..... Jachranka
działka nr 501 508
przy ul.....

U Z A S A D N I E N I E

Przeprowadzona inwentaryzacja wykazała, że przedmiotowy budynek
o powierzchni ogólnejm² wzniesiono na działce przezna-
czonej na cele rekreacyjne, lecz bez wymaganego przepisami prawa
budowlanego stosownego pozwolenia. Zgodnie z Rozp.Rady Mni. z
dnia 16.05.1983 r. w sprawie opłat skarbowych /D.U.Nr34/83 R.4
§28 p.6o. zezwolenie niniejsze wydaje się inwestorowi/właścicie-
lowi, zarządcy / po uiszczeniu kwoty 30.000 zł.

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dyrektora Wydziału Plano-
wania Przestrzennego, Urbanistyki, Architektury i Nadzoru
Budowlanego Urzędu m.st.Warszawy za moim pośrednictwem w terminie
14 dni od daty doręczenia decyzji

Otrzymują :

- Ob. Włodzimierz Kobylinski
1..... zam. "arszawa ul. Lukowska 15 m 81
2.....
3..... a/a

Z up. Naczelnika Miasta i Gminy
Int. Józef...
Kierownik referatu urbanistyki,
architektury i nadzoru budowlanego

Dokumentacja zdjęciowa.

1. Dojazd do nieruchomości, teren działki, budynek letniskowy zewnątrz



2. Budynek letniskowy wewnątrz





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wyceny24.pl Beata Cegieta

02-776 Warszawa, Indiry Gandhi 35 / 120

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015793

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: 24/01/2024 - 23/01/2025

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 396.00 PLN

Lidia Mochańska
Starczy Spółdzielni dla Ubezpieczonych

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