

OPERAT SZACUNKOWY

*Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej,
stanowiącej działki ewidencyjne nr 391 i 392, z obrębu 0004 Bagienice Wielkie,
gmina Chorzele, w powiecie przasnyskim,
dla której prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych
Sądu Rejonowego w Przasnyszu,
księga wieczysta nr OS1P/00025542/4
dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego
BI1B/GUp-s/595/2024*

Autor operatu szacunkowego

Rzecznik Majątkowy

mgr Jacek Chruślicki

nr uprawnień 6183

*/dokument podpisany podpisem
kwalifikowanym/*

Błonie, dnia 13 lutego 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działki ewidencyjne nr 391 o powierzchni 0,0517 ha i nr 392 o powierzchni 1,1305 ha, z obrębu 0004 Bagienice Wielkie, w gminie Chorzele, w powiecie przasnyskim, dla której nie prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Przasnyszu, księga wieczysta nr OS1P/00025542/4.
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności poszczególnych działek ewidencyjnych stanowiących części nieruchomości, wg stanu nieruchomości oraz cen na dzień wyceny.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości, przysługującego Panu Marcinowi Dańkowskiemu, dla potrzeb prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy postępowania upadłościowego, sygn. akt BIB/GUp-s/595/2024
Podejście zastosowane w wycenie nieruchomości	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości	Działka ewidencyjna nr 391 – 25 333 zł (dwadzieścia pięć tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote) Działka ewidencyjna nr 392 – 517 995 zł (pięćset siedemnaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych)
Data sporządzenia operatu	13 lutego 2025 r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	/dokument podpisany podpisem kwalifikowanym/

Spis treści

Spis treści	3
1. Przedmiot i zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawa formalna opracowania operatu szacunkowego	4
4. Podstawy prawne opracowania operatu szacunkowego	4
5. Źródła danych merytorycznych	5
6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	5
7. Przedmiot wyceny i jego stan	5
7.1. Stan prawny przedmiotu wyceny	5
7.2. Opis przedmiotu wyceny	9
8 Przeznaczenie terenu, na którym znajduje się nieruchomość	10
9. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	11
10. Sposób wyceny	11
11. Określenie wartości przedmiotu wyceny	12
11.1. Ustalenie trendu czasowego	12
11.2. Zestawienie cen transakcyjnych	13
11.3. Ustalenie cech rynkowych i ich wag	13
11.4. Wartość rynkowa nieruchomości	15
11.4.1. Wartość rynkowa działki ewidencyjnej nr 391	15
11.4.2. Wartość rynkowa działki ewidencyjnej nr 392	16
12. Zestawienie wartości	17
13. Klauzule	17
14. Załączniki	18

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działki ewidencyjne nr 391 o powierzchni 0,0517 ha i nr 392 o powierzchni 1,1305 ha, z obrębu 0004 Bagienice Wielkie, w gminie Chorzele, w powiecie przasnyskim, dla której nie prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Przasnyszu, księga wieczysta nr OS1P/00025542/4.

Określenie wartości rynkowej prawa własności poszczególnych działek ewidencyjnych stanowiących części nieruchomości, wg stanu nieruchomości oraz cen na dzień wyceny..

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości, przysługującego Panu Marcinowi Dańkowskiemu, dla potrzeb prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy postępowania upadłościowego, sygn. akt BIB/GUp-s/595/2024.

3. Podstawa formalna opracowania operatu szacunkowego

Zlecenie doradcy restrukturyzacyjnego Edyty Wróblewskiej dotyczące wyceny prawa własności do nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 391 i 392, z obrębu 0004 Bagienice Wielkie, w gminie Chorzele, w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego.

4. Podstawy prawne opracowania operatu szacunkowego

- 1) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145),
- 2) ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2024 r., poz. 794),
- 3) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832)

5. Źródła danych merytorycznych

- 1) Księga wieczysta nr OS1P/00025542/4,
- 2) Rejestr gruntów prowadzony przez Starostę Przasnyskiego (wypis z rejestru gruntów stanowi Załącznik nr 2),
- 3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chorzele Podlaska, przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Chorzelach, nr 315/XXXV/13, z dnia 30 października 2013 roku z późn. zm.,
- 4) Informacja Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele, z dnia 28 stycznia 2025, znak: R.6727.29.2025, o braku decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla wycenianej nieruchomości (Załącznik nr 3)
- 5) Oględziny wycenianej nieruchomości (dokumentacja fotograficzna stanowi Załącznik nr 4);
- 6) Badanie cen transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych zgromadzonych w Starostwie Przasnyskim.

6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

- 1) Data sporządzenia operatu szacunkowego – 13 lutego 2025 roku
- 2) Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 12 lutego 2025 roku
- 3) Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 7 lutego 2025 roku
- 4) Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości – 7 lutego 2025 roku

7. Przedmiot wyceny i jego stan

Zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

7.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr OS1P/00025542/4.

Księga wieczysta dla nieruchomości gruntowej.

Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”:

Lp. 1.	---		
Numer działki		391	
Identyfikator działki		142202_5.0004.391	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0004, Bagienice Wielkie	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	Mazowieckie, Przasnyski, Chorzele, Bagienice Wielkie
Sposób korzystania		R - grunty orne	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00009738 /	
Lp. 2.	---		
Numer działki		392	
Identyfikator działki		142202_5.0004.392	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0004, Bagienice Wielkie	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	Mazowieckie, Przasnyski, Chorzele, Bagienice Wielkie
Sposób korzystania		R - grunty orne	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00009738 /	
Obszar całej nieruchomości		1,1822 ha	

Dział I-SP „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisów

Dział II „Własność”

Właściciele:

- Marcin Dańkowski, udz. 1/1

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Brak wpisów

Dział IV „Hipoteka”

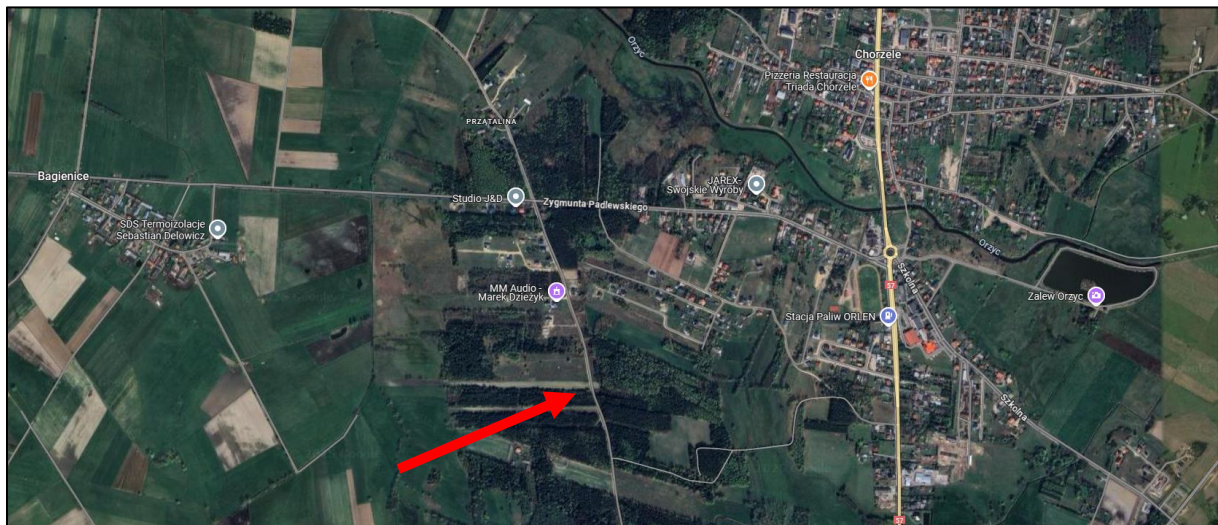
Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		1	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		Hipoteka umowna łączna kaucyjna	
Suma (słownie), waluta		165 000,00 (sto sześćdziesiąt pięć tysięcy) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	Kredyt Przeznaczony Na Działalność Rolniczą
Termin zapłaty		2012-07-26	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OS1P / 00048677 / 6
		Nr hipoteki	8
Inne informacje		Hipoteka kaucyjna w celu zabezpieczenia spłaty kredytu AGRO EKSPRES w kwocie 32.500,- ZŁ z oprocentowaniem zmiennym, wynoszącym w dniu zawarcia umowy 8,81 % w stosunku rocznym	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W polu 4.4.1.2. I 4.4.1.3 dokonano zmiany wysokości hipoteki z kwoty 48.750,- zł na kwotę 75.000,- zł	
	Lp. 2.	W polu 4.4.1.2. I 4.4.1.3 dokonano zmiany wysokości hipoteki z kwoty 75 000 zł,- zł na kwotę 165.000	
	Lp. 3.	Zmieniono treść wpisu hipoteki poprzez dopisanie księgi współobciążonej oraz zmieniono treść wpisu hipoteki z hipoteki umownej kaucyjnej na hipotekę umowną łączną kaucyjną	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	Bank Gospodarki Żywnościowej SA Oddział w Sochaczewie, Warszawa, 01077887801970	

Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		2	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		Hipoteka przymusowa	
Suma (słownie), waluta		1202547,30 (jeden milion dwieście dwa tysiące pięćset czterdzieści siedem 30/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	Hipoteka przymusowa jako zabezpieczenie zobowiązania podatkowego w tym: podatek dochodowy od osób fizycznych za lata 2019, 2020, 2021 wraz z odsetkami za zwłokę, kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi oraz należności stanowiące połowę wierzytelności zgodnie z art. 110 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece., tytuł wykonawczy nr 1422-723.134554.2023 z dnia 22.02.2023r., tytuł wykonawczy nr 1422-723.134540.2023 z dnia 22.02.2023r., tytuł wykonawczy nr 1422-723.536166.2022 z dnia 21.06.2022r.
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (<i>nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji</i>)	Lp. 1.	Naczelnik Urzędu Skarbowego w Przasnyszu, Przasnysz, 00102110000249, Organ Reprezentujący Skarb Państwa	

Uwaga.

Hipoteki ujawnione w dziale IV ww. księgi wieczystej nie wpływają na wartość nieruchomości.

7.2. Opis przedmiotu wyceny



Lokalizacja nieruchomości na terenie gminy Chorzele

Źródło: Mapy Google

Miejscowość Bagienice Wielkie położona jest w gminie Chorzele, w powiecie przasnyskim, w województwie mazowieckim.

Na terenie wsi Perkowice dominuje zabudowa zagrodowa. Na obszarze wsi Bagienice Wielkie, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Działki ewidencyjne nr 391, 392

Położenie	Powiat – przasnyski Gmina – Chorzele Obręb – 0004 Bagienice Wielkie
Powierzchnia	Dz. ew. 391 – 0,0517 ha Dz. ew. 392 – 1,1305 ha
Infrastruktura techniczna	Przez teren działki ewidencyjnej nr 392 przebiega sieć elektroenergetyczna
Dojazd	Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą publiczną o nawierzchni gruntowej
Zagospodarowanie (ogrodzenie, zadrzewienie, zabudowa)	Działka ewidencyjna nr 391 niezagospodarowana, działka ewidencyjna nr 392 porośnięta drzewostanem leśnym.

Sąsiedztwo	Tereny łąk podzielone na działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; las
------------	---

8 Przeznaczenie terenu, na którym znajduje się nieruchomość

Dla terenu, na którym znajdują się wyceniane nieruchomości, nie został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z przepisem art. 154 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z przepisem art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zamianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Jak wynika z treści informacji, z dnia 28 stycznia 2025 roku, udzielonej przez Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele na temat decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, dla działek nr ewidencyjnych 391 i 392, położonych w obrębie Bagienice Wielkie, gm. Chorzele (Załącznik nr 3 do niniejszego operatu szacunkowego), nie zostały wydane w drodze decyzji warunki zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości.

Dla obszaru wycenianych nieruchomości obowiązują ustalenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Chorzele przyjęte uchwałą nr 315/XXXV/13 Rady Miejskiej w Chorzelach z dnia 20 października 2013 roku z późniejszymi zmianami.

Jak wynika z treści Studium ww. działki stanowią tereny rolnicze, w tym z istniejącą zabudową zagrodową.

9. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Zgodnie z przepisem § 5 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

Analizowany był rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych na terenie wsi Bagienice Wielkie w gminie Chorzele, tj. z terenu wsi w której położona jest wyceniana nieruchomość, z okresu od lutego 2023 roku do dnia wyceny.

Jak ustalono na podstawie zebranych transakcji, cechami rynkowymi wpływającymi na cenę nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową będących w obrocie były następujące cechy rynkowe:

- powierzchnia nieruchomości,
- dostęp do sieci infrastruktury technicznej,
- ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości,
- lokalizacja na terenie wsi.

10. Sposób wyceny

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel

wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Ze względu na cel wyceny oraz z uwagi na ilość transakcji na rynku, w wyniku wyceny ustalana jest wartość rynkowa nieruchomości.

Zgodnie z przepisem art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

W celu określenia wartości rynkowej gruntu, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości, przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni gruntu.

11. Określenie wartości przedmiotu wyceny

11.1. Ustalenie trendu czasowego

Parametry trendu rocznego transakcji rynkowych

L.p.	Parametr	Wartość
1	Liniowy trend roczny metodą najmniejszych kwadratów (MNK)	-16,28%
2	Liniowy trend roczny metodą szeregów czasowych (SzCz)	-2,58%

3	Liniowy trend roczny metodą ceteris paribus (CP)	0,26%
4	Liniowy trend roczny - średnia metod: MNK; SzCz; CP	-6,20%
5	Roczny liniowy trend ustalony przez Rzeczoznawcę	0,00%
6	Data wyceny (aktualizacji trendem)	12 lut 25
7	Aktualizacja trendem rocznym [%/rok]: Ocena eksp.	0,00%
8	Max cena jednostkowa aktualizowana - Cmax [zł/m2]	58,82
9	Min cena jednostkowa aktualizowana - Cmin [zł/m2]	23,58
10	Jednostkowa cena średnia aktualizowana Cśr [zł/m2]	39,79

W oparciu o wyniki trendu czasowego uzyskane różnymi metodami oraz analizę rynku nieruchomości podobnych, mieszczących się w granicach błędu statystycznego przyjęto roczny trend czasowy ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego sporządzającego niniejszy operat szacunkowy, na poziomie 0%/rok.

11.2. Zestawienie cen transakcyjnych

Zgodnie z przepisem art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zestawienie cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych wraz z charakterystyką w zakresie cech wpływających na ich wartość, zawiera Załącznik nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

Informacje umożliwiające identyfikację nieruchomości porównawczych nie zostały podane, gdyż stosownie do art. 175 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, stanowią tajemnicę zawodową rzeczoznawcy majątkowego (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 roku, sygn. akt II CSK 369/11; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 lipca 2016 roku, sygn. akt I OSK 2471/14).

11.3. Ustalenie cech rynkowych i ich wag

Na podstawie analizy rynku lokalnego ustalono, że na cenę transakcyjną mają wpływ następujące cechy, które opisano poniżej:

Cecha	Skala opisu	Charakterystyka
Lokalizacja	1 ^{*)}	Lokalizacja na terenie wsi Bagienice Wielkie w sąsiedztwie miasta Chorzele
	2	Lokalizacja na terenie zabudowy zagrodowej wsi Bagienice Wielkie w oddaleniu od miasta Chorzele
	3	Lokalizacja na pozostałych terenach niezabudowanych wsi Bagienice Wielkie
Powierzchnia nieruchomości	1 ^{*)}	Od 1000 do 2000 m ²
	2	Poniżej 1000 m ² i ok. 3000 m ²
	3	Powyżej 6000 m ²
Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	1 ^{*)}	Brak ograniczeń spowodowanych przebiegiem przez nieruchomość linii przesyłowych sieci infrastruktury technicznej
	2	Ograniczenia spowodowane przebiegiem przez nieruchomość linii przesyłowych sieci infrastruktury technicznej
Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	3 ^{*)}	Dostęp do trzech sieci infrastruktury technicznej (W – wodociągowej, K – kanalizacyjnej, E – elektroenergetycznej)
	2	Dostęp do dwóch sieci infrastruktury technicznej
	1	Dostęp do jednej sieci infrastruktury technicznej
	0	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej

*) – najlepsza ocena

Wagi poszczególnych cech rynkowych określono jako ich procentowy udział w całkowitej rozpiętości cen ΔC .

Parametr / waga cechy	Powierzchnia nieruchomości	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	Lokalizacja na terenie wsi
Metoda korelacji liniowej (MK)	13,00%	9,00%	15,00%	63,00%
Metoda najmniejszych kwadratów (MNK)	26,00%	17,00%	19,00%	38,00%
Metoda ceteris paribus (CP)	21,00%	20,00%	23,00%	35,00%
Metoda regresji wielorakiej (RW)	43,00%	1,00%	15,00%	41,00%
Wagi wirtualne	30,00%	5,00%	27,00%	37,00%
Wagi ustalone przez Wyceniającego	25,00%	35,00%	15,00%	25,00%

Na podstawie analizy wag poszczególnych cech rynkowych wpływających na wartość, w oparciu o analizę rynku przyjęto następujące wartości wag cech rynkowych:

Powierzchnia nieruchomości	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	Lokalizacja na terenie wsi
25,00%	35,00%	15,00%	25,00%

11.4. Wartość rynkowa nieruchomości

11.4.1. Wartość rynkowa działki ewidencyjnej nr 391

Porównanie ocen cech rynkowych (atributów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3	Nieruch. podobna_4	Nieruch. podobna_5
Nr nieruchomości w bazie		-----	4	5	6	12	14
Data transakcji		-----	31 lip 24	27 maj 24	27 maj 24	15 wrz 23	11 sie 23
Wartość nieruchomości [zł]		-----	66 000,0	94 000,0	47 000,0	62 500,0	52 000,0
Lokalizacja		Bagienice Wielkie	Bagienice Wielkie	Bagienice Wielkie	Bagienice Wielkie	Bagienice Wielkie	Bagienice Wielkie
Opis		Brak dostępu do sieci infrastruktury technicznej	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej
Cena jedn. aktualizowana [zł/m2]		do szacowania	58,82	44,66	44,63	54,49	49,48
1	Powierzchnia nieruchomości	2	1	2	1	1	1
2	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	0	0	0	0	0	0
3	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	1	1	1	1	1	1
4	Lokalizacja na terenie wsi	1	1	1	1	1	1

Wyniki szacowania metodą porównywania parami

X	Nr nieruchomości z bazy do porównania			4	5	6	12	14
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m2]			58,82	44,66	44,63	54,49	49,48
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m2]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m2]				
1	Powierzchnia nieruchomości	25,00%	3,54	-1,77	0,00	-1,77	-1,77	-1,77
2	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	35,00%	4,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	15,00%	2,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Lokalizacja na terenie wsi	25,00%	3,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sumy:		100,00%	14,16	-1,77	0,00	-1,77	-1,77	-1,77
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw'=Cp+Σ popr [zł/m2]				57,05	44,66	42,86	52,72	47,71
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m2]				49,00				
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m2]				517,00				

Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]	25 333,00
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1) [zł]	25 333,00

Przedział cenowy ΔC ustalony został na podstawie różnicy cen jednostkowych nieruchomości przyjętych do bezpośrednich porównań

11.4.2. Wartość rynkowa działki ewidencyjnej nr 392

Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L. p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3	Nieruch. podobna_4	Nieruch. podobna_5	Nieruch. podobna_6
	Nr nieruchomości w bazie	-----	4	5	6	8	12	14
	Data transakcji	-----	31 lip 24	27 maj 24	27 maj 24	7 mar 24	15 wrz 23	11 sie 23
	Wartość nieruchomości [zł]	-----	66 000,0	94 000,0	47 000,0	49 500,0	62 500,0	52 000,0
	Lokalizacja	Bagienice Wielkie	Bagienice Wielkie	Bagienice Wielkie	Bagienice Wielkie	Bagienice Wielkie	Bagienice Wielkie	Bagienice Wielkie
	Opis	Przez teren działki przebiega linia elektroenergetyczna	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej	Dostęp do sieci E; nieruchomość w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej
	Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]	do szacowania	58,82	44,66	44,63	44,68	54,49	49,48
1	Powierzchnia nieruchomości	3	1	2	1	1	1	1
2	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	1	0	0	0	1	0	0
3	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	2	1	1	1	2	1	1
4	Lokalizacja na terenie wsi	1	1	1	1	1	1	1

Wyniki szacowania metodą porównywania parami

X	Nr nieruchomości z bazy do porównania	4	5	6	8	12	14
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²]	58,82	44,66	44,63	44,68	54,49	49,48

L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]					
1	Powierzchnia nieruchomości	25,00%	3,54	-3,54	-1,77	-3,54	-3,54	-3,54	-3,54
2	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	35,00%	4,96	1,65	1,65	1,65	0,00	1,65	1,65
3	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	15,00%	2,12	-2,12	-2,12	-2,12	0,00	-2,12	-2,12
4	Lokalizacja na terenie wsi	25,00%	3,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sumy:		100,00%	14,16	-4,01	-2,24	-4,01	-3,54	-4,01	-4,01
Ceny skorygowane o sumę poprawek $C_w' = C_p + \Sigma \text{ popr}$ [zł/m²]				54,81	42,42	40,62	41,14	50,48	45,47
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m²]				45,82					
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m²]				11 305,00					
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				517 995,10					
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1) [zł]				517 995,00					

Przedział cenowy ΔC ustalony został na podstawie różnicy cen jednostkowych nieruchomości przyjętych do bezpośrednich porównań

12. Zestawienie wartości

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości	Działka ewidencyjna nr 391 – 25 333 zł (dwadzieścia pięć tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote) Działka ewidencyjna nr 392 – 517 995 zł (pięćset siedemnaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych)
---	--

Oszacowane wartości odpowiadają cenom jakie uzyskiwano za nieruchomości podobne, przy uwzględnieniu cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości.

13. Klauzule

Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Operat może służyć tylko dla celu określonego w operacie i nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu.

Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany takich czynników jak: rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości.

Operat jest opracowaniem autorskim i nie może być, poza wypadkami określonymi w przepisach prawa, publikowany w całości lub w części bez uzgodnienia z autorem operatu.

Wartość przedmiotu wyceny nie zawiera podatku od towarów i usług.

14. Załączniki

- 1) Zestawienie cen transakcyjnych
- 2) Wypis z rejestru gruntów prowadzonego przez Starostę Przasnyskiego
- 3) Informacja Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele, z dnia 28 stycznia 2025 roku, znak: R.6727.29.2025, o braku decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla wycenianej nieruchomości
- 4) Dokumentacja fotograficzna
- 5) Certyfikat zawarcia obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego – Nr polisy SRM 0017858

/dokument podpisany podpisem
kwalifikowanym/

Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny

L.p.	Lokalizacja	Opis	Data_trans	Cena_trans [zł]	Powierzchnia [m2]	Powierzchnia nieruchomości	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	Lokalizacja na terenie wsi	Cena jedn. [zł/m2]	Cena jedn.aktualiz. [zł/m2]
1	Bagienice Wielkie	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej	15 lis 24	54 500,00	1 892,00	1	0	1	3	28,81	28,81
2	Bagienice Wielkie	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej	8 lis 24	54 500,00	1 900,00	1	0	1	3	28,68	28,68
3	Bagienice Wielkie	Dostęp do sieci W; przez teren nieruchomości przebiega wodociąg	30 lip 24	40 000,00	1 500,00	1	1	2	3	26,67	26,67
4	Bagienice Wielkie	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej	31 lip 24	66 000,00	1 122,00	1	0	1	1	58,82	58,82
5	Bagienice Wielkie	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej	27 maj 24	94 000,00	2 105,00	2	0	1	1	44,66	44,66
6	Bagienice Wielkie	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej	27 maj 24	47 000,00	1 053,00	1	0	1	1	44,63	44,63
7	Bagienice Wielkie	Dostęp do sieci W, K, E	19 kwi 24	160 000,00	6 785,00	3	3	1	1	23,58	23,58
8	Bagienice Wielkie	Dostęp do sieci E; nieruchomość w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia	7 mar 24	49 500,00	1 108,00	1	1	2	1	44,68	44,68
9	Bagienice Wielkie	Dostęp do sieci W; przez teren nieruchomości przebiega wodociąg	15 lut 24	49 000,00	1 900,00	1	1	2	3	25,79	25,79
10	Bagienice Wielkie	Dostęp do sieci E, W	5 sty 24	70 000,00	1 670,00	1	2	1	1	41,92	41,92
11	Bagienice Wielkie	Dostęp do sieci W, K, E	24 lis 23	115 000,00	3 000,00	2	3	1	2	38,33	38,33

Cmax

Cmin

12	Bagienice Wielkie	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej	15 wrz 23	62 500,00	1 147,00	1	0	1	1	54,49	54,49
13	Bagienice Wielkie	Dostęp do sieci E, W	15 wrz 23	62 000,00	1 136,00	1	2	1	1	54,58	54,58
14	Bagienice Wielkie	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej	11 sie 23	52 000,00	1 051,00	1	0	1	1	49,48	49,48
15	Bagienice Wielkie	Brak bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej	28 lip 23	38 500,00	1 129,00	1	0	1	1	34,10	34,10
16	Bagienice Wielkie	Dostęp do sieci E, W; przez teren nieruchomości przebiega linia elektroenergetyczna niskiego napięcia	13 kwi 23	40 000,00	1 069,00	1	2	2	1	37,42	37,42

STAROSTA PRZASNYSKI

Województwo : MAZOWIECKIE

Powiat : PRZASNYSKI

Jednostka ewidencyjna : 142202_5 CHORZELE - OBSZAR WIEJSKI

Obręb : 0004 BAGIENICE WIELKIE

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : REG-B. 6621.1.344.2025

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
BEZ DANYCH OSOBOWYCH

z dnia: 07.02.2025

Jednostka rejestrowa : G.122

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
391		grunty orne	RVI	0,0517	0,0517
Id działki: 142202_5.0004.391					
392		grunty orne	RV	0,1855	1,1305
		grunty orne	RVI	0,9450	
Id działki: 142202_5.0004.392					

Razem powierzchnia działek :

1,1822 ha

Słownie : jeden ha. jeden tysiąc osiemset dwadzieścia dwa m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 07.02.2025

Sporządził : Krystyna Topa

Z up. STAROSTY

Inż. Marta Ochankowska

07.02.2025 Kierownik Referatu Ewidencji

Gruntów i Budynków

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Za zgodność z oryginałem

/dokument podpisany podpisem
kwalifikowanym/



Załącznik nr 3

Burmistrz Miasta i Gminy Chorzele
ul. Stanisława Komosińskiego 1
06-330 Chorzele
e-mail: sekretariat@chorzele.pl

Chorzele, 28 stycznia 2025 roku

R.6727.29.2025

Pan Jacek Chruślicki
Rzecznik Majątkowy
ul. Ogrodowa 24
05-870 Błonie

W nawiązaniu do Pana pisma z dnia 23 stycznia 2025 r., Burmistrz Miasta i Gminy Chorzele informuje, że Gmina Chorzele nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym położone są działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 391, 392, obręb nr 0004 Bagienice Wielkie, gm. Chorzele.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chorzele przyjętym uchwałą Nr 315/XXXV/13 Rady Miejskiej w Chorzelach z dnia 30 października 2013 r. oraz zmienionym uchwałami Rady Miejskiej w Chorzelach Nr 275/XLIV/17 z dnia 28 września 2017 r., Nr 160/XXIII/20 z dnia 28 maja 2020 r. oraz zarządzeniami zastępczymi Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2020 r., 10 czerwca 2021 r. i 16 grudnia 2022 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chorzele ww. działki stanowią tereny rolnicze, w tym istniejąca zabudowa zagrodowa.

Ponadto w odniesieniu do ww. działek nie były wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.


z up. BURMISTRZA
Agnieszka Opalach
Kierownik Referatu Rozwoju

Za zgodność z oryginałem

/dokument podpisany podpisem
kwalifikowanym/

Sporządziła:
Aneta Jeziorek
tel. 29 7516552
inwestycje@chorzele.pl

e-mail: sekretariat@chorzele.pl
tel. 29 751 65 40
www.chorzele.pl

Dokumentacja fotograficzna

Działka ewidencyjna nr 391



Działka ewidencyjna nr 392





Bagienice Wielkie, dnia 7 lutego 2025 roku

/dokument podpisany podpisem
kwalifikowanym/



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Rzecznawca Majątkowy Jacek Chruślicki

05-870 Błonie, Ogrodowa 24

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017858

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

na okres: 01/02/2025 - 31/01/2026

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 560.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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