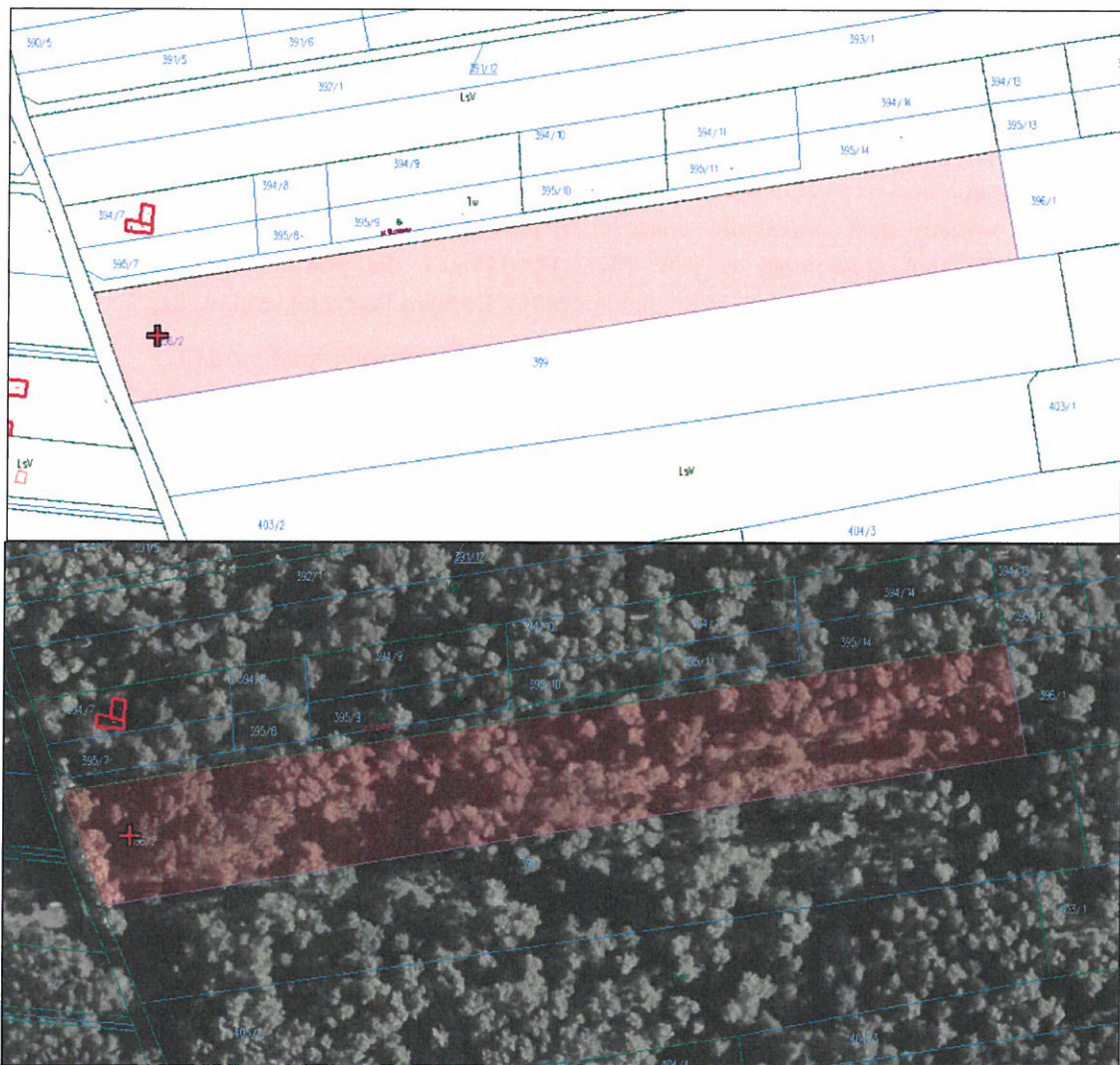


OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ,
NIEZABUDOWANEJ, LEŚNEJ, POŁOŻONEJ W GMINIE
WODZIERADY, W MIEJSCOWOŚCI KWIATKOWICE, DZIAŁKA
GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 396/2 O POWIERZCHNI
0,7288 HA, KSIĘGA WIECZYSTA SR1L/00044560/1**



AUTOR OPRACOWANIA:

Małgorzata Kaniewska, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5613

Milena Wieczorek, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726



Data opracowania: 26 września 2018 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, NIEZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W GMINIE WODZIERADY, W MIEJSCOWOŚCI KWIATKOWICE, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 396/2 O POWIERZCHNI 0,7288 HA, UŻYTEK LS - LASY, KSIĘGA WIECZYSTA SR1L/00044560/1

1. *Przedmiot wyceny*

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, leśnej położonej w miejscowości Kwiatkowie, gmina Wodzierady, działka gruntu o nr ew. 396/2, powierzchnia działki 0,7288 ha.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Łasku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą SR1L/00044560/1.

Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości Maciejowi Jarosławowi Misiewicz na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 2193/2007 z dnia 11 maja 2007 roku.

2. *Cel wyceny*

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej ujawnionej w KW SR1L/00044560/1 dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez panią syndyk Barbarę Petryniak-Sidowską.

3. *Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami.*

4. *Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dla celu postępowania upadłościowego w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:*

$W_R = 137\ 000\ \text{zł}$

słownie: sto trzydzieści siedem tysięcy złotych

5. *Daty istotne dla procesu wyceny:*

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	26 września 2018 roku.
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	25 września 2018 roku.
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	10 sierpnia 2018 roku.
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	10 sierpnia 2018 roku.

6. *Autor operatu:*

Małgorzata Kaniewska, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5613;

Milena Wieczorek, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726.



Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1 Podstawa formalna wyceny	4
3.2 Podstawa materialno – prawne.	4
3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.....	5
5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	6
5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości	8
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	12
6.1 Wybór metodologii wyceny.....	12
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	15
8.2 Określenie wartości rynkowej nieruchomości	19
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	20
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	21

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny;
2. Kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 21 sierpnia 2018 roku;
3. Mapa zasadnicza nieruchomości;
4. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej

Helena 31

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. Rodzaj nieruchomości: gruntowa, niezabudowana o charakterze leśnym;
- b. Położenie nieruchomości: gmina Wodzierady, miejscowość Kwiatkowie, działka gruntu nr ew. 396/2;
- c. Powierzchnia gruntu: 0,7288 ha;
- d. Numer Księgi Wieczystej: SR1L/00044560/1.

Zakres wyceny

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: – prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.
- b. Określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: nie występują.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej ujawnionej w KW SR1L/00044560/1 dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez panią syndyk Barbarę Petryniak-Sidowską.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie sporządzenia oszacowania z dnia 10 sierpnia 2018 roku Pani Syndyk Barbary Petryniak-Sidowskiej.

3.2 Podstawy materialno – prawne.

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50) -UoGN;
2. Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1007 z późn. zm.) -UKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2014 Nr 207, Poz. 2109, z dnia 22.09.2004 z późn. zm.) - RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.) - KC;
5. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1360.) - KPC;
6. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. poz. 1000)
7. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2344 z późn. zm.)
8. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. poz. 585 z późn. zm.);
9. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 788 z późn. zm.).

3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 10 sierpnia 2018 roku;
2. Uchwałą nr XXXIV/357/2018 Rady Gminy Wodzierady z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Kwiatkowie;
3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 21 sierpnia 2018 roku;
4. Badanie z KW o numerze SR1L/00044560/1, z dnia 21 sierpnia 2018 roku;
5. Mapa zasadnicza przedmiotowej nieruchomości;

6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym;
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
8. Własna baza danych dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>26 września 2018 roku.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>25 września 2018 roku.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>10 sierpnia 2018 roku.</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>10 sierpnia 2018 roku.</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

Nieruchomość gruntowa.

a) Księga wieczysta nr SR1L/00044560/1

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 396/2.

Sposób korzystania: Las

Położenie: gmina Wodzierady, miejscowość Kwiatkowie.

Obszar całej nieruchomości: 0,7288 ha.

Komentarz do migracji:

Stan w czasie urzędz. Kw.: na podstawie wniosku z dnia 15 września 2000 roku nr dz. Kw. 3503/00, 3504/00. Wpisano dnia 5 października 2000 roku.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

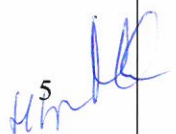
Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości Maciejowi Jarosławowi Misiewicz na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 2193/2007 z dnia 11 maja 2007 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ostrzeżenie – Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie sygnatura akt KM 9008/14 przeciwko Maciejowi Jarosławowi Misiewicz prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Łasku Marcina Koziarę.

Ostrzeżenie – Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie sygnatura akt KM 1970/17 przeciwko Maciejowi Jarosławowi Misiewicz i przyłączenie jej do trwającego postępowania egzekucyjnego w sprawie sygnatura akt KM 9008/14 z wniosku ULTIMO Niestandardowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Z Siedzibą w Warszawie.

5


Dział IV: Hipoteka

Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 1 500 000 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy) z tytułu kredytu w wysokości 1000 000,00 zł (jeden milion złotych), oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej, udzielony DKM Impresja spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi (kapitał, prowizja, odsetki inne należności uboczne - zgodnie z umową kredytu nr crd/l/33493/10 z dnia 27 września 2010 roku).

Wierzyciel hipoteczny: Ultimo Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

Hipoteka przymusowa w wysokości 2178,30 zł (słownie: dwa tysiące sto siedemdziesiąt osiem 30/100) z tytułu należności głównej z tytułu składek na fundusz ubezpieczenia zdrowotnego, odsetki za zwłokę i dalsze roszczenia uboczne.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi Inspektorat w Łodzi.

Hipoteka przymusowa w wysokości 1586,48 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset osiemdziesiąt sześć 48/100) z tytułu należności głównej z tytułu składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 06/2012 r. do 08/2012 r., odsetki za zwłokę liczone na dzień 20.07.2016 r.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi Inspektorat w Łodzi.

Hipoteka przymusowa w wysokości 2050,80 zł (słownie: dwa tysiące pięćdziesiąt 80/100) z tytułu należności głównej z tytułu składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 09/2012 r. do 12/2012 r., odsetki za zwłokę liczone na dzień 20.07.2016 r.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi Inspektorat w Łodzi.

Hipoteka przymusowa w wysokości 2541,98 zł (słownie: dwa tysiące pięćset czterdzieści jeden 98/100) z tytułu należność głównej z tytułu składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 01/2013 r. do 05/2013 r., odsetki za zwłokę i dalsze roszczenia uboczne.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi Inspektorat w Łodzi.

b) Według ewidencji gruntów:

Jednostka ewidencyjna: Wodzierady

Obręb: Kwiatkowice

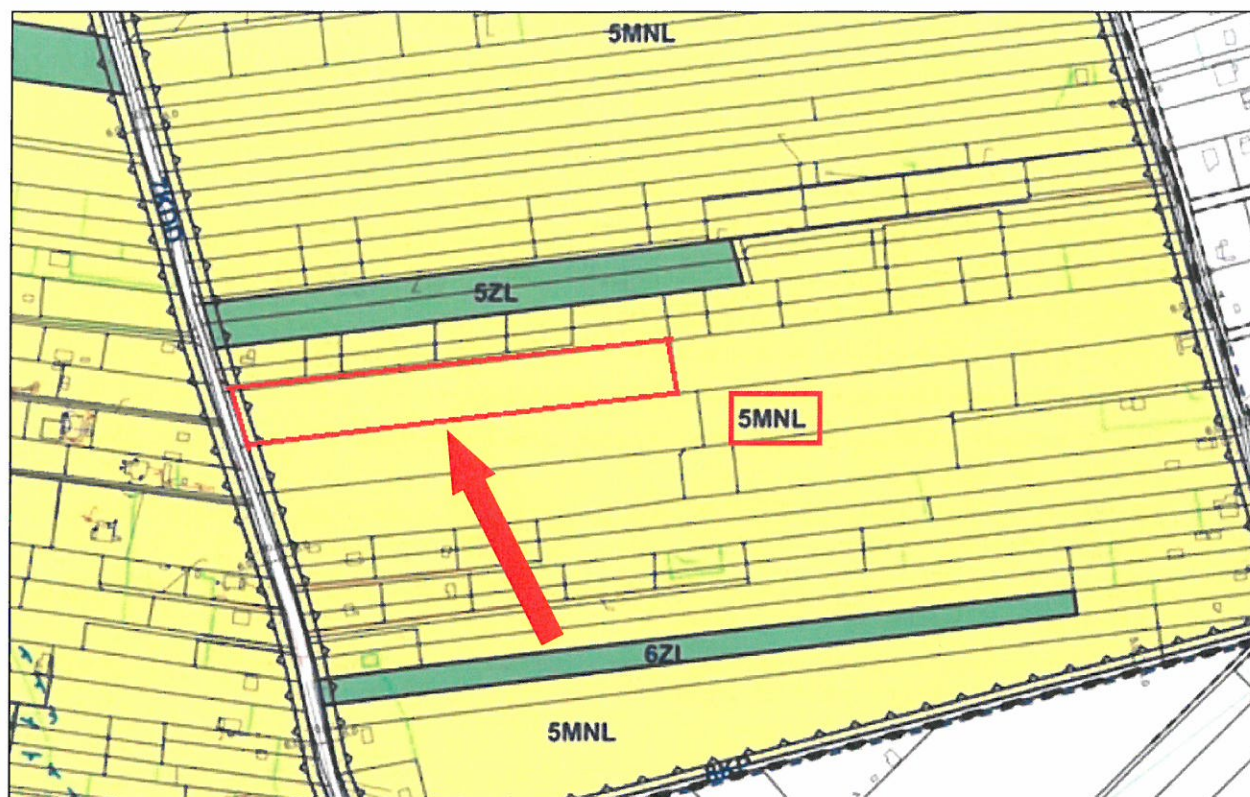
Właściciel: Maciej Jarosław Misiewicz

Nr działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacji	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW
396/2	lasy	LsV	0,7288	0,7288	AN 2193/07 SR1L/00044560/1

5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego – Uchwałą nr XXXIV/357/2018 Rady Gminy Wodzierady z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Kwiatkowice, w planie tym nieruchomość z przedmiotową działką gruntu znajduje się na terenie oznaczonym symbolem **SMNL** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.

Mapa 1: Fragment części graficznej MPZP.



§ 20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, oznaczonych symbolami 1MNL-8MNL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rekreacji indywidualnej;**
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej realizowane wyłącznie w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; powierzchnia całkowita usług nieprzekraczająca 30% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdża i dojazdów do działek budowlanych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące, bliźniacze lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,15;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,001,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i rekreacji indywidualnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) rekreacji indywidualnej – 8,0 m,
 - c) pozostałych – 6,0 m;

7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich dla budynków letniskowych,

b) pozostałych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie;

8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m².

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska:

a) tereny 1MNL, 6MNL-8MNL do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) pozostałe tereny do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) dla części terenów 3MNL-4MNL, w granicach strefy zieleni, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §14 pkt 4;

3) dla części terenów 1MNL-3MNL i 6MNL-8MNL, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia §8 pkt 14;

4) dla terenu 8MNL i części terenów 1MNL-3MNL, 6MNL-7MNL, w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 4.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek – 600 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek – 18,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:

1) dla terenów 1MNL i 6MNL-8MNL – 20%;

2) dla pozostałych terenów stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

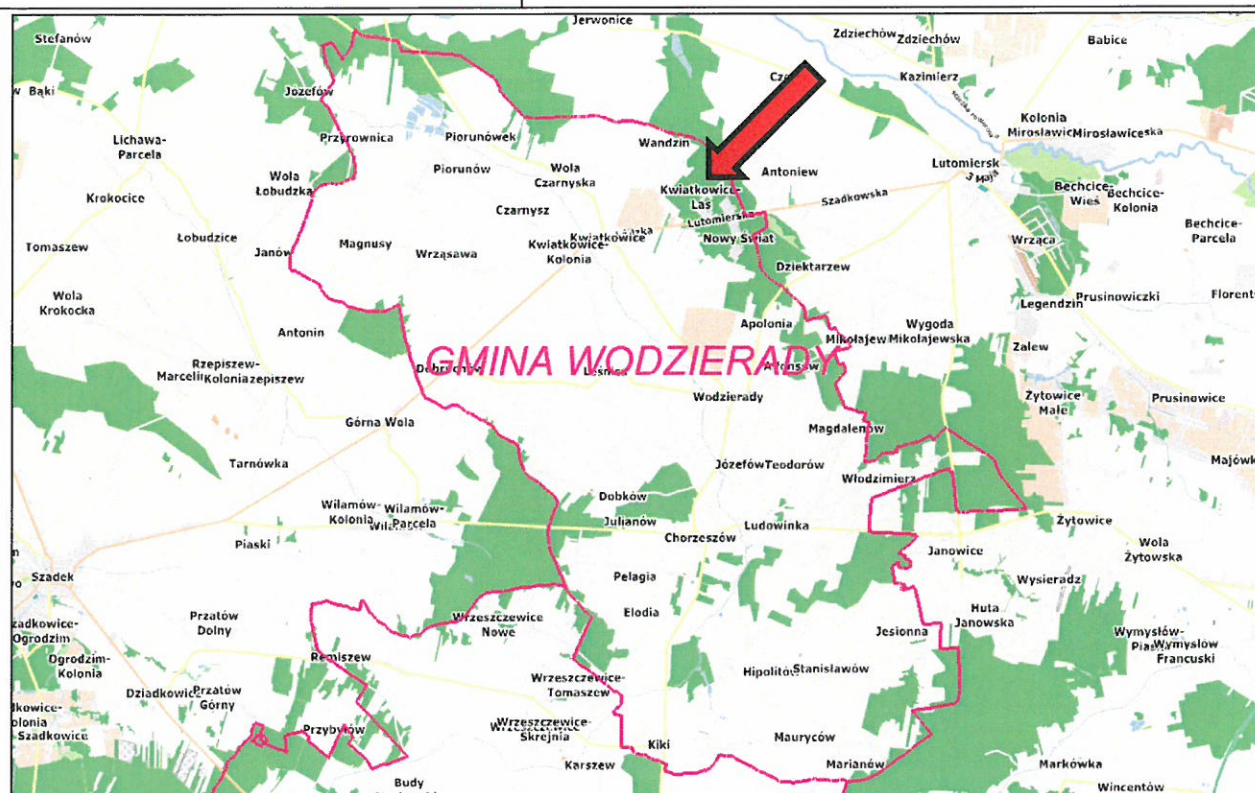
Położenie nieruchomości:	Nieruchomość położona jest w miejscowości Kwiatkowie-Las (obręb Kwiatkowie). Kwiatkowie to wieś położona w województwie łódzkim, w powiecie łaskim, w gminie Wodzierady. Gmina Wodzierady położona jest w północnej części powiatu łaskiego w województwie łódzkim. Powierzchnia Gminy zajmuje 82,3 km ² , co stanowi 13,31% powiatu łaskiego. Pozostałe Gminy w powiecie łaskim to miejsko-wiejska Łask oraz gminy wiejskie: Buczek, Sędziejowice, Widawa. W sąsiedztwie Wodzierad położone są gminy Dobroń, Lutomiersk, Łask, Pabianice, Szadek, Zadzim. W skład Gminy wchodzi 35 wsi oraz 20 sołectw: Chorzeszów, Czarnysz, Dobków, Dobruchów, Hipolitów, Jesionna, Józefów, Kiki, Kwiatkowie, Leśnica, Magdalenów, Magnusy, Piorunów, Przyrownica, Stanisławów, Wandzin, Włodzimierz, Wodzierady, Wola Czarnyska, Wrząsawa. Wodzierady są siedzibą Urzędu
--------------------------	--

Gminy.

Kwiatkowie – Las położone są w północno-wschodniej części gminy Wodzierady. Północna część Gminy jest mało urozmaicona, wykorzystywana głównie rolniczo z uwagi na gleby III i IV klasy bonitacyjnej. W południowej części - V i VI klasa gleby - rolnictwo jest mniej rozwinięte. Obszar pomiędzy miejscowościami Wodzierady a Kwiatkowie wykorzystywany jest głównie pod uprawę leśną z powodu słabej jakości piaszczystych gleby (V klasa).

W odległości ok. 14 km najbliższy ośrodek miejski – Konstanyń Łódzki, w odległości ok. 23 km – Łask.

Lokalizacja ogólna na tle analizowanego rynku bardzo dobra.

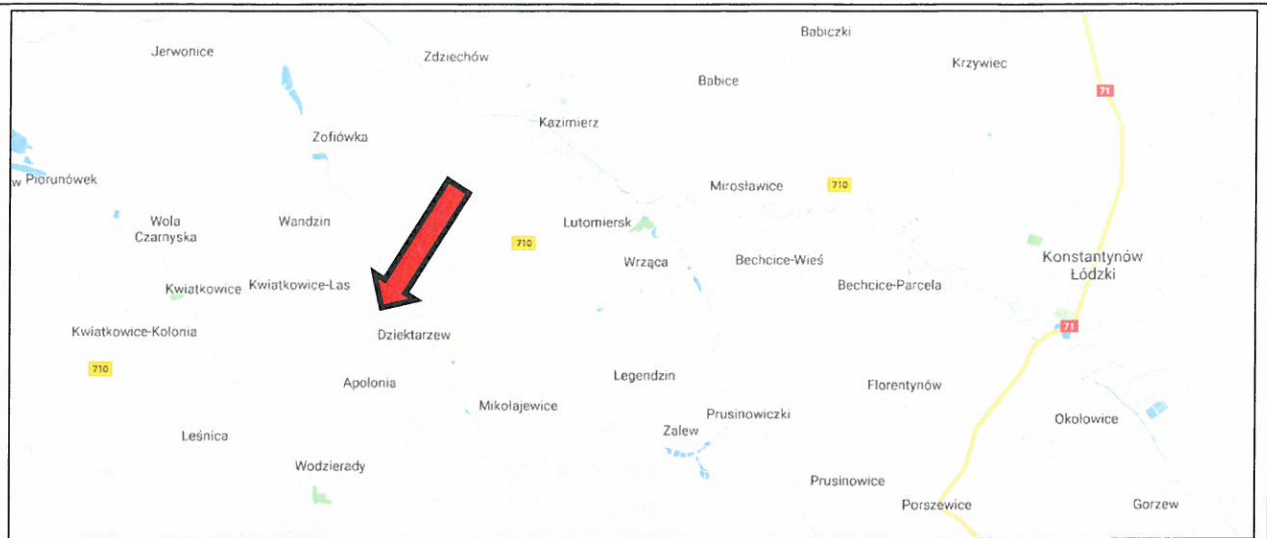


Dostępność komunikacyjna:

W północnej części Gminy przebiega droga wojewódzka nr 710 łącząca Łódź z Błaszakami (7 km w granicach Gminy). Zapewnia dobre połączenie z większymi ośrodkami takimi jak Łódź, Konstanyń Łódzki i Szadek. Droga 710 przebiega przez wieś Kwiatkowie.

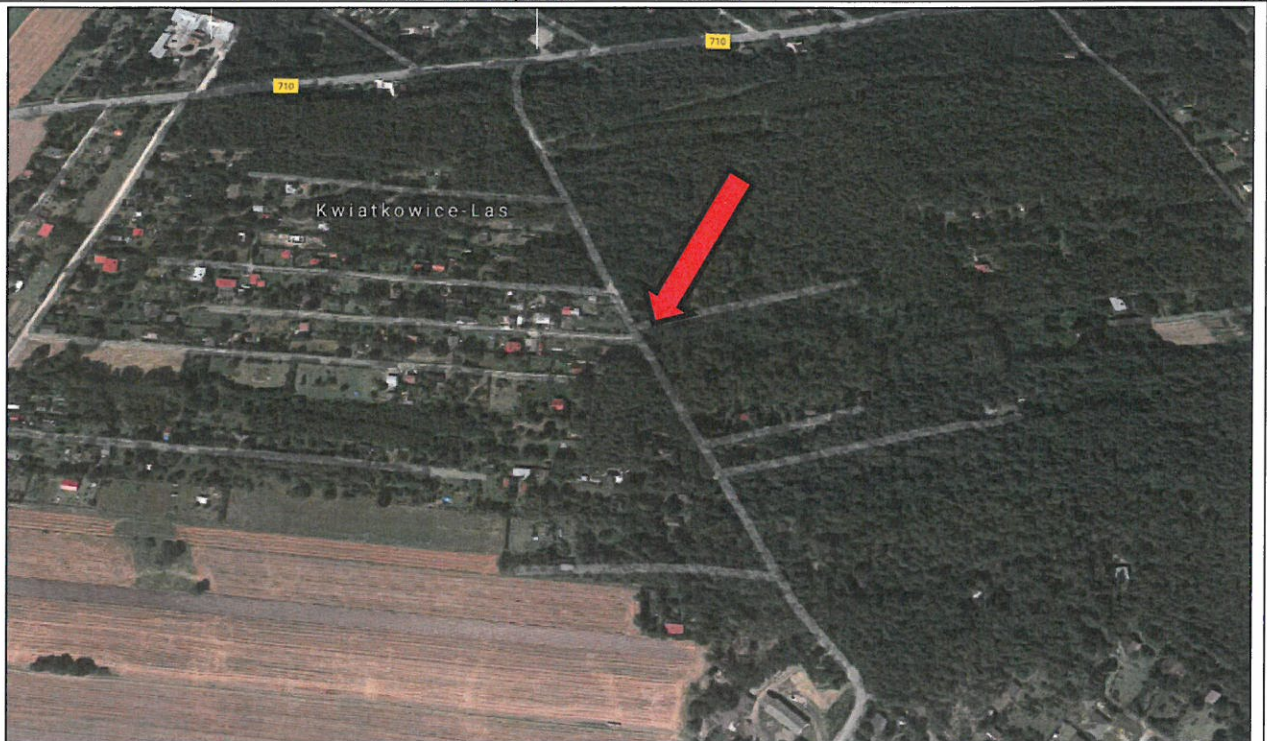
Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w odległości ok. 300 m od drogi wojewódzkiej nr 710 o nawierzchni asfaltowej. Dojazd do nieruchomości drogą gminną o nawierzchni gruntowej – ulica Leśna. Przedmiotowa działka jest działką narożną znajdującą się u zbiegu ulic Leśnej i Brzozowej.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Kwiatkowie, dz. 396/2



Otoczenie, sąsiedztwo:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa oraz tereny leśne niezabudowane.



Stan usług i zaplecza bytowego

Infrastruktura turystyczna w Gminie jest bardzo słabo rozwinięta. Baza noclegowa reprezentowana jest przez jeden tylko hotel – Pałac Piorunów. Poza tym brakuje restauracji, barów, miejsc, gdzie turysta może zatrzymać się i odpocząć. Jest to niekorzystne zjawisko biorąc pod uwagę bardzo duże walory przyrodnicze oraz bliskość położenia aglomeracji łódzkiej z centralnie usytuowaną Łodzią i jej miastami satelickimi Zgierzem, Pabianicami, Ozorkowem, Aleksandrowem, Konstantynowem i Brzezinami. O atrakcyjności miejsca świadczy bardzo duża liczba działek rekreacyjnych, z których część jest zamieszkiwana również całorocznie. Działek rokrocznie

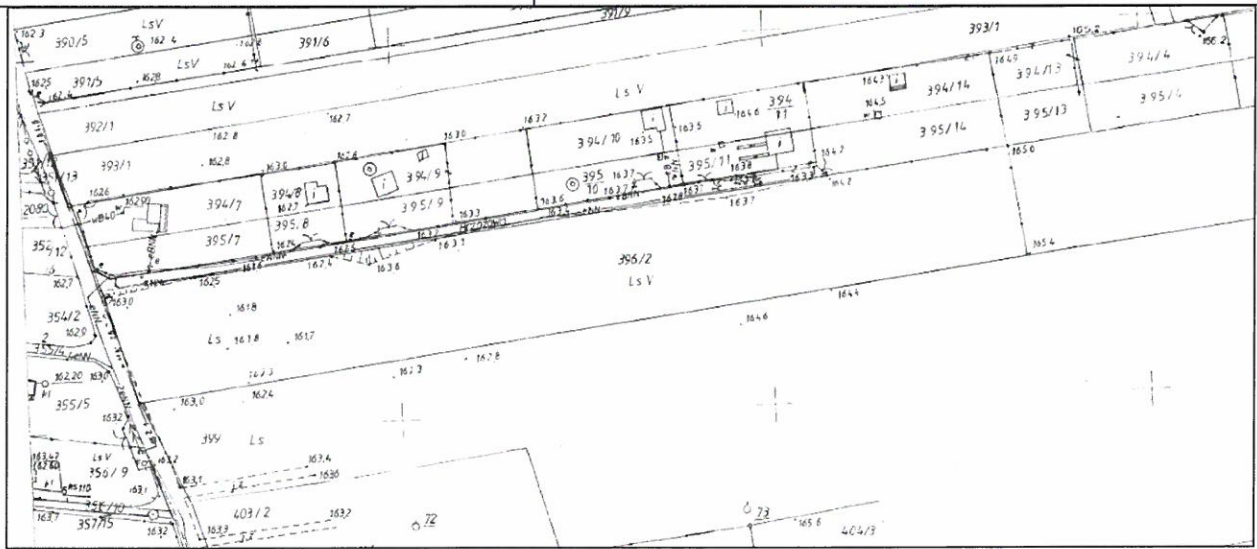
przybywa, co jest również wynikiem zmiany przeznaczenia gruntów.

Obszar, na którym położona jest nieruchomość posiada ograniczony dostęp do usług bytowych i komunalnych. Najbliższe punkty handlowo-usługowe w odległości ok. 2 km w miejscowości Kwiatkowie.

Warunki użytkowe terenu

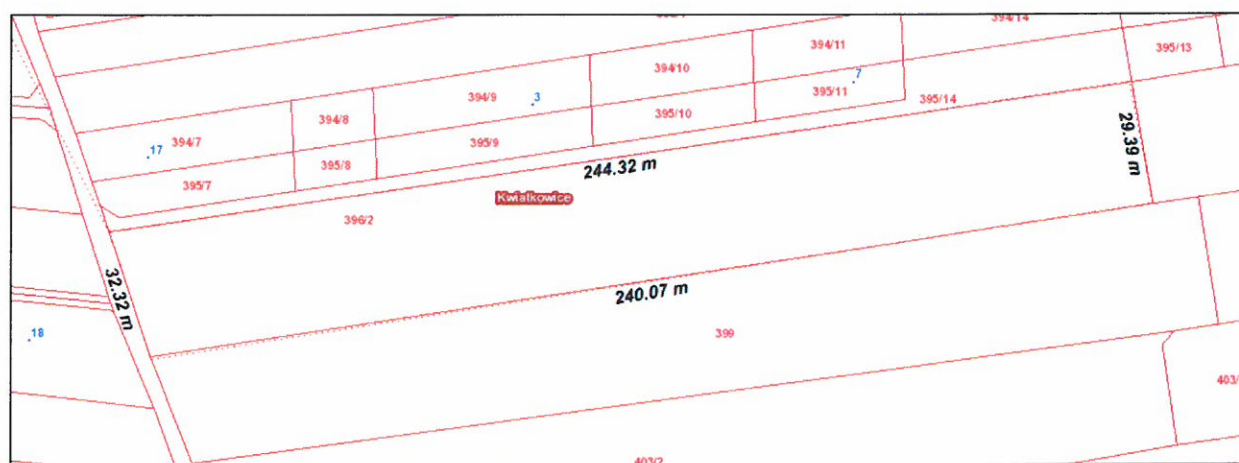
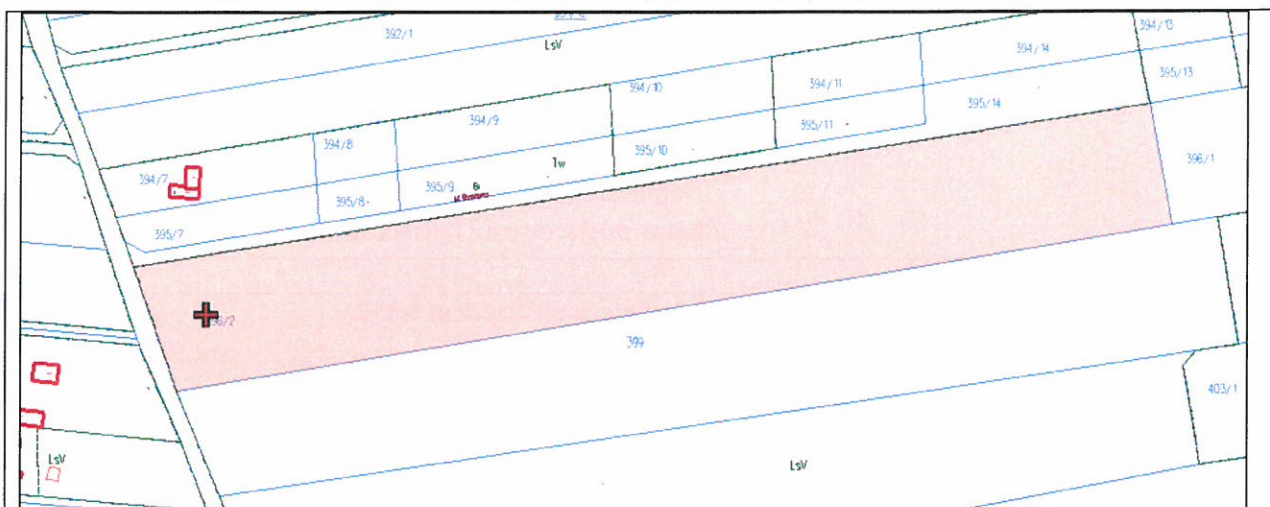
Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:

Instalacja elektryczna w ulicy.



Stan zagospodarowania nieruchomości:

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki gruntu nr 396/2 o powierzchni 0,7288 ha. Działka stanowi teren leśny. **Porośnięta jest drzewostanem wieloletnim** (drzewa iglaste i liściaste). Kształt działki – wydłużony prostokąt o wymiarach wskazanych na mapie poniżej – szerokość od drogi Leśnej ok. 32 m, długość ok. 240-244 m. Działka bez istotnych różnicowań wysokościowych.



6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. Ustawy 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.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z **art. 151. 1. UoGN**, „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”.

Mając na uwadze cel wyceny zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2344 z późn. zm.) - UPUiN, a w szczególności art. 313. 2. O następującej treści: „Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej

ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.”

7.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

Art. 149. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

dla tego celu wyceny, właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

„Art. 154. 1. 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.”

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z art. 151. 1. UoGN, „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, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej”.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

Stan prawny nieruchomości

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

Art. 153. [Podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe]

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. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna nr NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości: „Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami

podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.”.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:

- lokalizacja i otoczenie
- powierzchnia działki
- warunki użytkowe terenu
- dojazd, dostępność

Wpływ takich cech jak:

- forma władania
- przeznaczenie w MPZP (MN/ML)

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

Analiza porównawcza

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależy jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. W Tabeli 1, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

Tabela nr 1. Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Cecha	Stopień wartości	Opis znaczenia stopnia wartości cechy
Powierzchnia działki	bardzo dobra	Powierzchnia działki 1501-2500 m ²
	dobra	Powierzchnia działki 1000 -1500 m ²
	średnia	Powierzchnia działki 2501 – 4500 m ²
Lokalizacja i otoczenie	bardzo dobra	Nieruchomość usytuowana na terenie ośrodka wiejskiego, dobrze skomunikowanego z miastem. Lokalizacja postrzegana przez nabywców jako atrakcyjna na rynku lokalnym. Otoczenie wspierające.
	dobra	Nieruchomość usytuowana na terenie ośrodka wiejskiego, gorzej skomunikowana z miastem. Lokalizacja postrzegana przez nabywców jako atrakcyjna na rynku lokalnym. Otoczenie neutralne.
Warunki użytkowe terenu	dobrze	Teren płaski, niezadrzewiony, kształt regularny, brak ograniczeń w możliwości zagospodarowania działki.
	średnie	Spełniona jedna z cech poniższej. Ograniczenia w możliwości zagospodarowania działki, służebności – ograniczenia prawne, przesyły, nieregularny kształt, zachwaszczenie, zadrzewienie terenu, zabudowa w ostrych granicach, nachylenie terenu, budynki, budowle do rozbiórki lub inne.
	dostateczne	Spełnione dwie z cech poniższej. Ograniczenia w możliwości zagospodarowania działki, służebności – ograniczenia prawne, przesyły, zabudowa w ostrych granicach, nieregularny kształt, zachwaszczenie, zadrzewienie terenu, nachylenie terenu, budynki, budowle do rozbiórki lub inne.
Dojazd	dobry	Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej.
	średni	Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni gruntowej.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Lokalny rynek	<p>Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie gminy Wodzierady w miejscowości Kwiatkowice Las. Gmina Wodzierady znajduje się w północnej części powiatu łaskiego, w obrębie Niziny Południowo – Wielkopolskiej i Wyżyny Krakowsko–Częstochowskiej, niegdyś w północno-wschodniej części byłego już województwa sieradzkiego. Obecnie gmina należy do województwa łódzkiego.</p> <p>Gmina graniczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - od północy i wschodu z gminą Lutomiernik (powiat Pabianice), - od północnego-zachodu z gminą Zadzim (powiat Poddębice), - od zachodu i południa z gminą Łask (powiat Łask), - od wschodu z gminą Pabianice (powiat Pabianice) - od południowego-wschodu z gminą Dobroń (powiat Pabianice), - od zachodu z gminą Szadek (powiat Zduńska Wola). <p>W skład gminy wchodzi łącznie 20 sołectw i 35 wsi, a mianowicie: Chorzyszów, Czarnysz, Dobków, Dobruchów, Hipolitów, Jesionna, Józefów, Kiki, Kwiatkowice, Leśnica, Magdalenów, Magnusy, Piorunów, Przyrownica, Stanisławów, Wandzin, Wodzierady, Wrząsawa, Wola Czarnyska, Włodzimierz. Nasza gmina liczy około 3092 mieszkańców. Średnia gęstość zaludnienia wynosi 38 osób/km². Gmina rozciąga się na powierzchni 8142 ha, z czego 6263 ha stanowią użytki rolne (76,9% ogółu powierzchni gminy). Grunty orne zajmują obszar 5041 ha, sady 50 ha, łąki i pastwiska 1172 ha,</p>
---------------	---

	<p>lasy 1270 ha i pozostałe grunty 609 ha. W gminie jest ponad 540 gospodarstw indywidualnych o średniej powierzchni 6,55 ha. Rolnicy gospodarują na gruntach klasy III–VI. W strukturze zasiewów największą powierzchnię zajmują zboża ok. 75%. Pozostałe rośliny to m.in. okopowe (głównie ziemniaki), strączkowe, niewielkie ilości warzyw, truskawek i innych roślin. W produkcji zwierzęcej (dane ze spisu rolnego w 2002 r.), dominuje chów trzody chlewnej w ilości 5433 sztuk, w tym 560 loch. Rolnicy zajmują się również hodowlą bydła – 2383 sztuki, w tym 1346 krów dojnych i drobiu, a w mniejszym stopniu owiec i koni.</p> <p>Miejscowość Kwiatkowie Las z uwagi na walory przyrodnicze jest obszarem o dominującej zabudowie rekreacyjnej, letniskowej, ale także jednorodzinnej.</p>
<p>Ogólna charakterystyka rynku nieruchomości niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej</p>	<p>Ceny gruntów pod zabudowę rosły przez cały pierwszy kwartał 2018 roku, ale kwiecień przyniósł nieco ochłodzenia na rozgrzanym do czerwoności rynku. Może być to jednak wynik ograniczenia się deweloperów w zakupach – ci, którzy mają zasobne banki ziemi, czekają na okazje. Jak wynika z raportów firm doradczych pomimo głosów z rynku, że z pozyskaniem działek inwestycyjnych jest coraz trudniej, stawki transakcyjne w stolicy spadły przez kwartał o 5 proc. – w ujęciu rocznym to już blisko 20 proc. Spore wzrosty pojawiły się jednak pod Warszawą. Średnia cena dla województwa mazowieckiego wyniosła ponad 160 zł/mkw. – to o 5 proc. więcej niż pod koniec ubiegłego roku i 13 proc. więcej niż rok temu. W podobnej sytuacji było także województwo małopolskie – pomimo spadków w samej głównej metropolii, reszta lokalizacji w granicach województwa drożała.</p> <p>Ponadto duże podwyżki odnotowano w Olsztynie, Lublinie i Łodzi. Najdroższa oczywiście z całego zestawienia jest Warszawa, ale Gdańsk wciąż ją goni pod względem cen gruntów. Poza wspomnianą Warszawą i Krakowem obniżki w ujęciu kwartalnym nie pojawiły się w transakcjach zakupu działek w granicach miast. W ujęciu rocznym natomiast, za grunty pod zabudowę płacono mniej we Wrocławiu (7 proc.) i Poznaniu (4 proc.). Najtańszym miastem w raporcie jest niezmiennie Łódź – stawka transakcyjna wyniosła tam 203,90 zł. Patrząc na województwa, najtańsze grunty można znaleźć w woj. warmińsko-mazurskim (63,37 zł/mkw.).</p>

ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe niezabudowane o funkcji MN/ML z gminy Wodzierady.
Wybrany obszar geograficzny	Analizą objęto teren gminy Wodzierady.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano okres 2 lat poprzedzających datę wyceny tj. transakcje od września 2016 roku.
Trend zmian:	Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych nie wykazała, mierzalnego trendu w badanym okresie, trend zbliżony był do 0%. Spadki rekompensowały wzrosty, co obrazuje wykres poniżej.
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi	Analizą objęto okres dwóch lat od daty wyceny tj. od września 2016 r. Z uwagi na zapisy MPZP na terenie z przedmiotową nieruchomością dopuszczające zabudowę mieszkaniową jednorodziną i letniskową analizą objęto nieruchomości o podobnym przeznaczeniu (MN, ML).

	<p>W określonym wyżej zakresie przestrzennym, rodzajowym i czasowym zanotowano 7 transakcji, spełniających kryterium porównywalności. Rozpiętość cen nie jest duża i waha się średnio od 19,86 zł/m² do około 36 zł/m². Analizowano grunty o powierzchniach od 1000 mkw do 1 ha.</p> <p>Szacowana nieruchomość w świetle powyższych uwarunkowań plasuje się na poziomie na niskim poziomie dla analizowanego rynku.</p>
Sposób i dostępność finansowania	W znacznej części gotówka.
Aktualna oferta	Umiarkowana podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zakres cen transakcyjnych	19,86 zł/m ² – 36,01 zł/m ²
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych
Analiza w zakresie wag i cech rynkowych	<p>Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle "tworzą" wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.</p> <p>Jak napisano w pkt. 6.2, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są przeznaczenie w MPZP (lub SUIKZP), lokalizacja, otoczenie, warunki użytkowe terenu, dojazd, dostępność, powierzchnia działki, forma władania, dostępność mediów i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny. Czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z w/w cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku, z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie jak prawo władania gruntem czy przeznaczenie w MPZP.</p> <p>Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy lokalizacja jest inny niż stan cechy otoczenie. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od</p>

	<p>nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych przyjęto jedną cechę lokalizacja i otoczenie a jej wpływ wyniósł 50%.</p> <p>W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze – widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki, tu wynosząca powyżej 7000 m². Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 15% wzrostu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia <u>dotychczasowej powierzchni działki. W tym zakresie istniała konieczność dokonania ekstrapolacji tej cechy z uwagi na fakt, iż powierzchnia działki wycenianej była największa w zbiorze.</u> Podobny wpływ na cenę ma dojazd - 15%. Kolejną istotną cechą są warunki użytkowe terenu działki - 20%.</p> <p>W praktyce budując model nieruchomości porównywalnych wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze, biegły kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.</p> <p>Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>
--	--

Tabela 2: Ceny transakcyjne podobnych nieruchomości zabudowanych.

	Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Cena działek	Pow. działki	Cena 1 m2 pow. działki	Powierzchnia działek
1	17.03.2017	Wodzierady	Józefów	82 000,00	4 128,00	19,86	4 128,00
2	23.03.2017	Wodzierady	Kwiatkowie	20 000,00	1 000,00	20,00	1 000,00
3	04.04.2018	Wodzierady	Nowy Świat	42 000,00	2 018,00	20,81	2 018,00
4	15.11.2016	Wodzierady	Magdalenów	45 000,00	1 642,00	27,41	3 638,00
5	10.01.2018	Wodzierady	Kwiatkowie	52 800,00	1 680,00	31,43	1 760,00
6	31.10.2017	Wodzierady	Chorzyszów	60 000,00	1 877,00	31,97	1 877,00
7	30.04.2018	Wodzierady	Nowy Świat	90 000,00	2 499,00	36,01	2 499,00

Opis nieruchomości porównawczych:

1. Transakcja nr 2 w tabeli 2 – Prawo własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 1000 m², położona we wsi Kwiatkowie, dobre połączenie do najbliższego ośrodka miejskiego – Łask czy też Konstantynów Łódzki poprzez drogę wojewódzką nr 710. Teren działki płaski, niezadrzewiony, nieregularny wąski kształt działki, tym samym warunki użytkowe średnie. Dojazd drogą gruntową. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa oraz tereny rolne i leśne.

2. Transakcja nr 3 w tabeli 2 – Prawo własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 2018 m², położona we wsi Nowy Świat, dobre połączenie do najbliższego ośrodka miejskiego – Łask czy też Konstantynów Łódzki poprzez drogę wojewódzką nr 710. Teren działki płaski, zadrzewiony, kształt działki, warunki użytkowe średnie. Dojazd drogą gruntową. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa oraz tereny rolne i leśne.

3. Transakcja nr 5 w tabeli 2 – Prawo własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 1760 m², położona we wsi Kwiatkowie, dobre połączenie do najbliższego ośrodka miejskiego – Łask czy też Konstantynów Łódzki poprzez drogę wojewódzką nr 710. Teren działki płaski, niezadrzewiony,

regularny kształt działki, tym samym warunki użytkowe dobre. Dojazd drogą gruntową. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa oraz tereny rolne i leśne.

8.2 Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Zgodnie z PKZW NI 1 *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę estymacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku przedmiotowej nieruchomości. **Zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.** Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 3.

Tabela 3. Estymacja cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.

		Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - Vmin	Wektor transakcji maksymalny - Vmax
Cecha	Waga cechy	Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Lokalizacja i otoczenie	50%	1	2	1	2	0,000	0,500
Dojazd, dostępność	15%	1	2	1	2	0,000	0,150
Warunki użytkowe	20%	1	2	1	3	0,000	0,100
Powierzchnia działki (*)	15%	1	3	1	3	0,000	0,150
Razem	100%	19,86	36,01			0,000	0,900
Różnica		0	-1	Kd		19,86	
				Kg		37,81	
				Rozstęp estymowany		17,94	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 m² powierzchni działki gruntu. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna estymowana:

$$C_{\min_est} = 19,86 \text{ zł/m}^2$$

Cena maksymalna estymowana:

$$C_{\max_est} = 37,81 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 37,81 \text{ zł/m}^2 - 19,86 \text{ zł/m}^2 = 17,94 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 4. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Lokalizacja i otoczenie	50%	8,97	1	8,97
Dojazd, dostępność	15%	2,69	1	2,69
Warunki użytkowe	20%	3,59	2	1,79
Powierzchnia działki (*)	15%	2,69	2	1,35
Suma	100%	17,94		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Tabela 5. Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Kwiatkowie	Nowy Świat	Kwiatkowie
Lokalizacja i otoczenie	bdb	bdb	bdb	bdb
Dojazd, dostępność	średni	średni	średni	średni
Warunki użytkowe	dostateczne	średnie	średnie	dobrze
Powierzchnia działki (*)	poza przedział	dobra	bdb	bdb

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości niezabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 5.

Tabela 6. Określenie średniej ceny transakcyjnej 1m² działki gruntu niezabudowanej o funkcji MN/ML.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Kwiatkowie	Nowy Świat	Kwiatkowie
Lokalizacja i otoczenie	50%	8,97	8,97	0,00	0,00	0,00
Dojazd, dostępność	15%	2,69	2,69	0,00	0,00	0,00
Warunki użytkowe	20%	3,59	1,79	-1,79	-1,79	-3,59
Powierzchnia działki (*)	15%	2,69	1,35	-2,02	-3,36	-3,36
Suma	100%	17,94		-3,81	-5,16	-6,95
Cena łączna (zł/m ²)				20,00	20,81	31,43
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł/m ²)				16,19	15,65	24,48
Wartość 1 mkw wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości (zł/m ²)				18,77		
Pow. działki (m ²)				7 288,00		
Wartość wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości (zł)				136 802,59		

(*) Z uwagi na fakt, iż powierzchnia przedmiotowej działki jest największa w zbiorze transakcji porównawczych istniała konieczność ekstrapolacji tej cechy in minus.

Zatem wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w we wsi Kwiatkowie Las działka nr 396/2 w obrębie Kwiatkowie w gminie Wodzierady o powierzchni 0,7288 ha oszacowaną dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym określono według następującego wzoru:

$$W_{RN} = P * W_{Im}^2$$

gdzie: P – powierzchnia działki

$$W_{RN} = 7288 \text{ m}^2 \times 18,77 \text{ zł/m}^2 = 136 802,59^2 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w we wsi Kwiatkowie Las działka nr 396/2 w obrębie Kwiatkowie w gminie Wodzierady o powierzchni 0,7288 ha, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, ustalona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

137 000 zł

słownie: sto trzydzieści siedem tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

² Uwaga: Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego EXCEL, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku. Związany z tym błąd obliczeń powinien być mniejszy niż 0,1%.



1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości.
3. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Wodzieradach, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w we wsi Kwiatkowice Las działka nr 396/2 w obrębie Kwiatkowice w gminie Wodzierady o powierzchni 0,7288 ha, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, ustalona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

137 000 zł

słownie: sto trzydzieści siedem tysięcy złotych

5. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy, z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
6. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona na dzień 25 września 2018 roku
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrążeń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 10 sierpnia 2018 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
5. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
8. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polis Milena Wieczorek - seria nr 1020740319, Małgorzata Kaniewska - seria nr SRM0006088.
9. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
10. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
11. Operat zawiera 21 (słownie: dwadzieścia jeden) ponumerowane strony oraz załączniki.

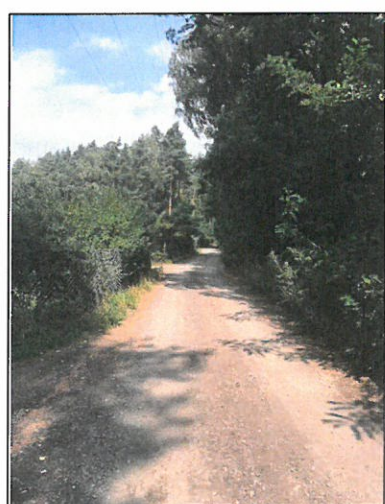


Podpis wyceniającego



Załącznik nr 1.

Dokumentacja fotograficzna.



Handwritten signature in blue ink.



STAROSTA ŁASKI
98-100 Łask
ul. Południowa 1

województwo: 10
powiat: 1003
jednostka ewidencyjna: 100305_2
obręb: 100305_2 . 0010

łódzkie
łaski
WODZIERADY
KWIATKOWICE

GK.6621. 2248 .2018

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr jednostki rejestrowej G.324 Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 21.08.2018

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	MACIEJ JAROSŁAW MISIEWICZ Rodzice: SŁAWOJ, ANNA ŁĄCZNA 14/15; 93-019 ŁÓDŹ;	Własność	1/1

Numer działki	Arkusze mapy	Położenie działki	Opis użytków	Oznaczenie			Powierzchnia		Nr KW lub inny dokument własności
				OFU	OZU	OZK	użytku [ha]	działki [ha]	
396/2	1		lasy	Ls	Ls	V	0.7288	0.7288	AN 2193/07 SR1L/00044560/1

Id działki: 100305_2.0010.396/2 Działka nr 396/2 odpowiada działce nr
Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków: Rejon statystyczny: 772650

Razem powierzchnia działek : siedem tysięcy dwieście osiemdziesiąt osiem m. kwadr.

0.7288 ha

Dokument wydano na wniosek:
MK Biuro Wyceny Małgorzata Kaniewska
załącznik do sprawy

Dokument sporządziła: 21.08.2018 Angelika Malinowska



21.08.2018

Z up. STAROSTY
Angelika Malinowska
Podinspektor
w Wydziale Geodezji i Kartografii

Handwritten signatures in blue ink.