

# OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU ¼ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI  
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W BUDY GRABSKIE 63C,  
W OBRĘBIE 4 BUDY GRABSKIE, NA DZIAŁCE GRUNTU O NUMERZE  
EWIDENCYJNYM 500 O POWIERZCHNI 0,1335 HA, KSIĘGA  
WIECZYSTA LD1H/00007321/4**



**AUTOR OPRACOWANIA:**

**Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726,  
Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi**



**Data opracowania: 15 STYCZNI 2022 r.**

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU ¼ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI  
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W BUDY GRABSKIE 63C,  
W OBRĘBIE 4 BUDY GRABSKIE, NA DZIAŁCE GRUNTU O NUMERZE  
EWIDENCYJNYM 500 O POWIERZCHNI 0,1335 HA, KSIĘGA  
WIECZYSTA LD1H/00007321/4**

**1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności udziału ¼ części nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w Budach Grabskich 63c, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 500 o powierzchni 0,1335 ha.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości:

- ½ części na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej [REDAKTOWANE], którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży, nr rep 1341/96 z dnia 1996-09-20
- ½ na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej [REDAKTOWANE] którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży, nr rep 1347/96, z dnia 1996-09-20.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Skierniewicach, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą LD1H/00007321/4.

Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 500 oraz prawo własności zabudowań na niej posadowionych w Budach Grabskich 63c.

**2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności udziału ¼ części przedmiotowej nieruchomości, dla celu postępowania upadłościowego.

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

**4. Określona podejściem porównawczym metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności udziału ¼ części nieruchomości gruntowej zabudowanej dla celu postępowania egzekucyjnego, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:**

$$W_R = 70\ 000\ \text{zł}$$

**słownie: siedemdziesiąt tysięcy złotych**

**5. Daty istotne dla procesu oszacowania:**

Operat sporządzono w dniu	15 stycznia 2022 roku
Wartość nieruchomości określono na dzień	13 stycznia 2022 roku
Stan przedmiotu wyceny określono na dzień	04 grudnia 2021 roku
Data oględzin	04 grudnia 2021 roku

6. **Autor operatu:** rzeczoznawca majątkowy Milena Wieczorek posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 23 września 2013 roku, numer 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



*Milena  
W. Wieczorek*

**Spis treści**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	5
2. CEL WYCENY .....	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	5
3.1 Podstawa formalna wyceny .....	5
3.2 Podstawa materialno – prawne .....	5
3.3 Źródła danych merytorycznych .....	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY .....	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny .....	6
5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego .....	8
5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości .....	9
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	14
6.1 Wybór metodologii wyceny .....	14
6.2 Sposób wyceny .....	14
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	17
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	20
8.1 Określenie trendu czasowego .....	20
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej .....	20
8.3 Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 1/4 części nieruchomości w podejściu porównawczym .....	23
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	24
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	25

**Załączniki:**

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku;
2. Kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 10 stycznia 2022 roku;
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy.

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **Określenie nieruchomości**

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym - rekreacyjnym;
- b. położenie nieruchomości: Budy Grabskie 63c, gmina Skierniewice, działka nr 500;
- c. powierzchnia gruntu: 0,1335 ha
- d. numer Księgi Wieczystej: KW LD1H/00007321/4

### **Zakres wyceny**

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: – prawo własności udziału  $\frac{1}{4}$  części nieruchomości gruntowej zabudowanej należącej do ██████████
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały łącznie  $\frac{3}{4}$  części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości należące do pozostałych współwłaścicieli.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności udziału  $\frac{1}{4}$  części przedmiotowej nieruchomości, dla celu postępowania upadłościowego.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie z dnia 02 sierpnia 2021 roku Huberta Sidowskiego – Syndyka Masy Upadłości.

### **3.2 Podstawy materialno – prawne**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496) -UoGN;
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2014 nr 207, poz. 2109, z późn. zm) -RWNSOS;
3. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204, z 2021 r. poz. 1177, 1978..) -UKWiH;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320. Z 2021 r. poz. 1509, 2459..) - KC;
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986.);
6. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228, 2320, z 2021 r. poz. 1080, 1177, 1598, 2140.)

### **3.3 Źródła danych merytorycznych**

1. Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 04 grudnia 2021 roku;
2. Uchwała nr XIX/126/04 Rady Gminy w Skierniewicach z dnia 27 października 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice, obejmującego obszary w obrębach wsi: Balcerów, Borowiny, Brzozów, Budy Grabskie, Budy Grabskie Ruda, Dębowa Góra, Halinów, Józefatów, Ludwików Nowy, Miedniewice, Mokra Lewa, Mokra Prawa, Pamiętna, Pruszków, Rowiska, Rzeczków, Rzymiec, Samice, Sierakowice Lewe, Sierakowice Prawe, Strobów, Wola Wysoka, Wólka Strobowska, Zalesie, Żelazna, Żelazna SGGW ;

3. Uchwała nr VI/29/07 Rady Gminy w Skierniewicach z dnia 30 marca 2007r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice, obejmującego obszary w obrębach wsi: Balcerów, Borowiny, Brzozów, Budy Grabskie, Budy Grabskie Ruda, Dębowa Góra, Halinów, Józefatów, Ludwików Nowy, Miedniewice, Mokra Lewa, Mokra Prawa, Pamiętna, Pruszków, Rowiska, Rzeczków, Rzymiec, Samice, Sierakowice Lewe, Sierakowice Prawe, Strobów, Wola Wysoka, Wólka Strobowska, Zalesie, Żelazna, Żelazna SGGW;
4. Wypis z rejestru gruntów z dnia 10 stycznia 2021 roku;
5. Informacja o budynku z kartoteki budynku z dnia 10 stycznia 2021 roku;
6. Badanie KW o numerze LD1H/00007321/4 z dnia 13 stycznia 2021 roku;
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (powiat skierniewicki);
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
9. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości;

#### **4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY**

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>15 stycznia 2022 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>13 stycznia 2022 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>04 grudnia 2021 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>04 grudnia 2021 roku</i>

#### **5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**

##### **5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny**

a) **Księga wieczysta nr LD1H/00007321/4**

Nieruchomość gruntowa.

##### **Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

Numer działki: 61/4

Położenie: SKIERNIEWICKIE, SKIERNIEWICE, BUDY GRABSKIE

Ulica: Budy Grabskie 63C

Sposób korzystania: działka gruntu

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): / 00007130 / , 0,1200 HA

Obszar całej nieruchomości: 0,1200 HA

##### **Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów.

##### **Dział II: Własność**

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w 1/2 na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej [REDAKTION] oraz w 1/2 na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej [REDAKTION], którzy nabyli to prawo na

podstawie (odpowiednio): umowa sprzedaży, nr rep 1341/96, z dnia 1996-09-20 oraz umowa sprzedaży, nr rep 1347/96, z dnia 1996-09-20.

### **Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Brak wpisów.

### **Dział IV: Hipoteki**

DZ. KW. / LD1P / 8147 / 21 / 1 - 2021-09-30, 13:01:42 - WPIS HIPOTEKI

Hipoteka przymusowa w wysokości 14239,14 (czternaście tysięcy dwieście trzydzieści dziewięć 14/100) zł tytułem zabezpieczenia wierzytelności - nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych objęta decyzją nr wg rwa: 530171dzpzd20/000477 z dnia 17 marca 2020 r., obowiązek ubezpieczenia – zaległych:

- składek na ubezpieczenia społeczne za okres 04.2019; 09.2019 - 11.2019 w kwocie 6 185,84 zł;
- składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres 04.2019; 09.2019 - 11.2019 w kwocie 2 068,24 zł;
- składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 04.2019; 09.2019 - 11.2019 w kwocie 509,68 zł;
- odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień sporządzenia wniosku o wpis hipoteki tj. 14.10.2020 r. w łącznej kwocie 729,00 zł;

na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oddział w Łodzi, Łódź.

Hipoteka przymusowa w wysokości 34209,94 (trzydzieści cztery tysiące dwieście dziewięć 94/100) zł tytułem zabezpieczenia wierzytelności - należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy, fundusz solidarnościowy oraz fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych objęta decyzją nr wg rwa: 530171dzpzd20/000955 z dnia 14 grudnia 2020 r., obowiązek ubezpieczenia – zaległych:

- składek na ubezpieczenia społeczne za okres 08.2019 - 08.2020 w kwocie 14 186,50 zł;
- składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres 08.2019 - 08.2020 w kwocie 5 136,20 zł;
- składek na fundusz pracy i fundusz solidarnościowy oraz fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 08.2019 - 08.2020 w kwocie 1 183,93 zł;
- odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień sporządzenia wniosku o wpis hipoteki tj. 02.02.2021 r. w łącznej kwocie 1 300,00 zł;

Na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oddział w Łodzi, Łódź.

#### **b) Według ewidencji gruntów:**

Własność (w udziale po ½ każda ze współwłasności):

małżeństwo: [REDACTED]

małżeństwo: [REDACTED]

Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku[ha]	działki[ha]	
500	Budy Grabskie 63C	tereny mieszkaniowe	B	0,1335	0,1335	LD1H/00007321/4

c) **Według kartoteki budynków**

Stan techniczno- użytkowy według kartoteki budynków określono na podstawie wypisu z uproszczonego wypisu z rejestru gruntów, pobranego dnia 10 stycznia 2021 r. (ZALĄCZNIK NR 2). Na działce nr 500 położonej w obrębie Budy Grabskie, gmina Skierniewice o pow. 0,1335 ha znajduje się **budynek mieszkalny** – identyfikator 101508\_2.0004.500.1\_BUD. Budynek posiada 2 kondygnacje (nazienne) o pow. zabudowy 84 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT : budynki mieszkalne.

**UWAGA!**

Istnieje rozbieżność w oznaczeniu powierzchni działki pomiędzy księgą wieczystą, a ewidencją gruntów zarówno co do oznaczenia numeru działki jak i powierzchni działki. W księdze wieczystej działka jest oznaczona numerem 61/4, a obszar całej nieruchomości jest wskazany jako 0,1200 ha, natomiast w ewidencji gruntów obecny numer działki to 500 obszar to 0,1335 ha. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (gik), dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych. W przypadku rozbieżności w oznaczeniu nieruchomości, stosownie do art. 21 prawa gik oraz art. 26 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, sąd prowadzący księgę wieczystą dla danej nieruchomości jest związany zapisem zawartym w ewidencji gruntów i budynków. Sąd wieczystoksięgowy nie ma bowiem legitymacji do podważania zapisów w operacie ewidencji gruntów i budynków. Nawet w przypadku błędnych zapisów ewidencyjnych i w rezultacie przedłożenia błędnych dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej, sąd wieczystoksięgowy winien dokonać wpisu na podstawie tych dokumentów. Zatem za właściwe co do oznaczenia nieruchomości przyjmujemy dane z ewidencji gruntów.

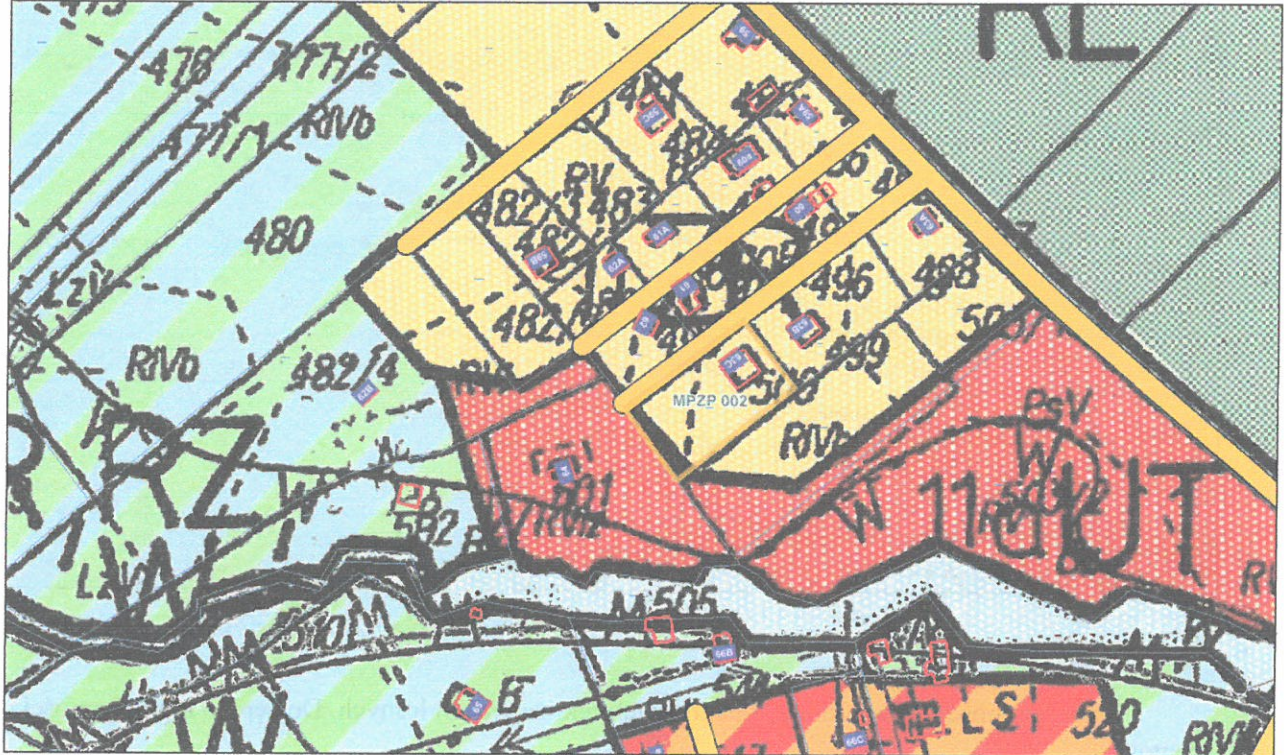
**5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z zapisami obowiązującego w dacie wyceny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr XIX/126/04 Rady Gminy w Skierniewicach z dnia 27 października 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice, obejmującego obszary w obrębach wsi: Balcerów, Borowiny, Brzozów, Budy Grabskie, Budy Grabskie Ruda, Dębowa Góra, Halinów, Józefatów, Ludwików Nowy, Miedniewice, Mokra Lewa, Mokra Prawa, Pamiętna, Pruszków, Rowiska, Rzeczków, Rzymiec, Samice, Sierakowice Lewe, Sierakowice Prawe, Strobów, Wola Wysoka, Wólka Strobowska, Zalesie, Żelazna, Żelazna SGGW oraz 3. Uchwała nr VI/29/07 Rady Gminy w Skierniewicach z dnia 30 marca 2007r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice, obejmującego obszary w obrębach wsi: Balcerów, Borowiny, Brzozów, Budy Grabskie, Budy Grabskie Ruda, Dębowa Góra, Halinów, Józefatów, Ludwików Nowy, Miedniewice, Mokra Lewa, Mokra Prawa, Pamiętna, Pruszków, Rowiska, Rzeczków, Rzymiec, Samice, Sierakowice Lewe, Sierakowice Prawe, Strobów, Wola Wysoka, Wólka Strobowska, Zalesie, Żelazna, Żelazna SGGW przedmiotowa nieruchomość leży na terenie oznaczonym symbolem **11ZR – tereny zabudowy służącej rekreacji (letniskowej).**



Zgodnie z zapisami planu tereny zabudowy służącej rekreacji (letniskowej) oznaczone symbolem "ZR" – przeznaczone do użytkowania istniejącej oraz realizacji nowej zabudowy służącej celom rekreacji indywidualnej wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury, zielenią towarzyszącą, dojazdami, dojazdami i drogami wewnętrznymi oraz miejscami postojowymi dla pojazdów, nieuciążliwymi usługami związanymi z rekreacją, mieszkalnictwem i obsługą turystyki.

Mapa 1: rysunek z MPZP



**Zgodnie z zapisami MPZP symbol planu 11ZR:**

a) Przeznaczenie: Tereny zabudowy służącej rekreacji (letniskowej) wraz z zielenią towarzyszącą oraz niezbędnymi dojazdami, dojazdami i czasowymi miejscami postojowymi.

Szczegółowe zasady zagospodarowania:

- Dojazd drogą gminną oznaczoną symbolem 29 KG i dojazdami oraz drogami wewnętrznymi.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni dróg

**5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości**

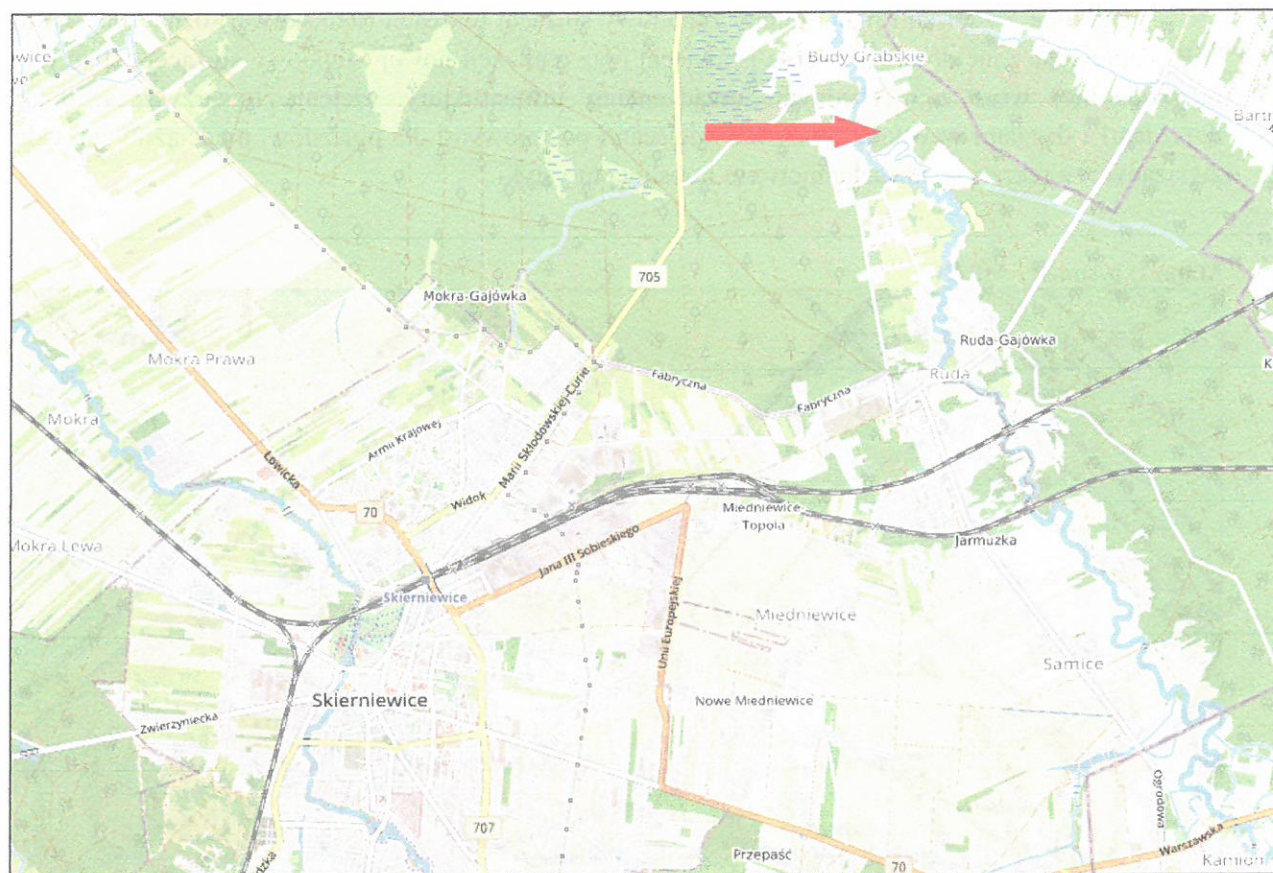
**Lokalizacja i czynniki środowiskowe**

Wyceniana nieruchomość położona jest na terenie miejscowości Budy Grabskie w gminie Skierniewice.

Gmina Skierniewice to gmina wiejska. Należy do województwa łódzkiego, powiatu skierniewickiego. Gmina Skierniewice ma 7 635 mieszkańców, czyli zamieszkuje ją 20,0% ludności powiatu. Gmina stanowi 17,4% powierzchni powiatu.

Budy Grabskie położone są na północny wschód od Skierniewic w odległości ok 8,5 km od centrum miasta. Miejscowość ta jest malowniczo położona wśród lasów Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, nad rzeką Rawką.

**Mapa nr 1** Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na gminy



Źródło: <https://skierniewice.geoportal2.pl>

Nieruchomość usytuowana jest na terenach rekreacyjnych leśnych. Dostęp do nieruchomości drogą gruntową.

**Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości**

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny niezabudowane leśne, dolina rzeki Rawki także pojedyncza zabudowa mieszkaniowa zarówno całoroczna jak i typowo rekreacyjna.

**Mapa 2:** Mapa otoczenie nieruchomości

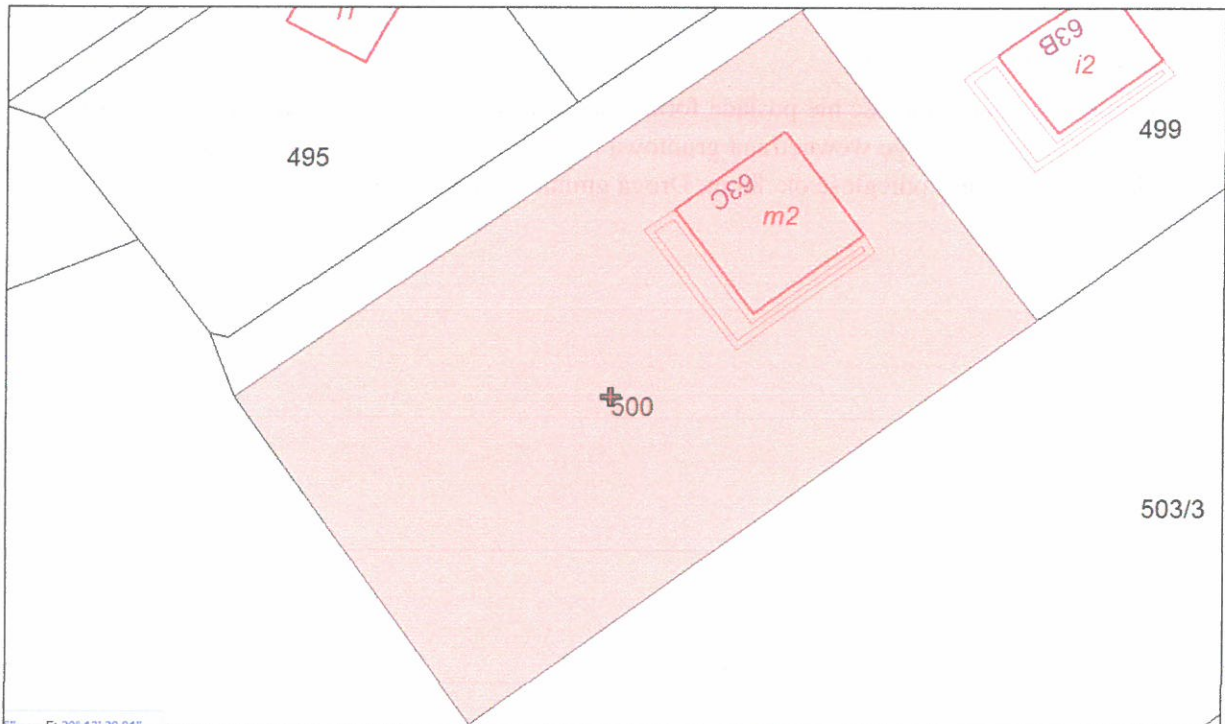


Źródło: <http://powiat-skierniewice.geoportal2.pl>

**Stan zagospodarowania terenu działki**

Przedmiotowa działka gruntu nr 500 o łącznej powierzchni 0,1335 ha ma regularny kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach ok. 46 x 29 m..

**Mapa 3:** Granice przedmiotowej działki 500



Źródło: <http://powiat-skierniewice.geoportal2.pl>

Przedmiotowa działka gruntu jest zabudowana budynkiem mieszkalnym – rekreacyjnym posadowionym w północno wschodniej części działki. Teren działki nieutwardzony, w całości ogrodzony. Ogrodzenie z siatki przytwierdzonej do stalowych słupków. Brama wjazdowa stalowa dwuskrzydłowa. Na terenie działki pojedyncze krzewy ozdobne i wieloletnie iglaki. Teren zadbane. Warunki użytkowe terenu dobre.

**Zdjęcia 1-3 Stan zagospodarowania terenu**



**Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej**

Nieruchomość posiada dostęp do energii elektrycznej z sieci, ponadto na terenie działki studnia oraz zbiornik szamba.

**Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji**

Obszar, na którym położona jest nieruchomość posiada ograniczony dostęp do komunikacji miejskiej i podstawowego zaplecza bytowego typowy jak dla terenów podmiejskich.

**Dostępność komunikacyjna**

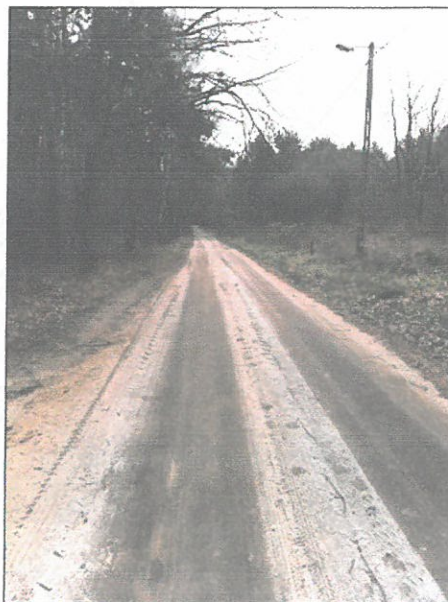
Przedmiotowa nieruchomość nie posiada formalnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Dostęp ten odbywa się poprzez drogę wewnętrzną gruntową należącą do osoby prywatnej która użycza tego dostępu. Do drogi gminnej jest odległość ok. 80 m. Droga gminna również gruntowa.

**Zdjęcia 4-5 Droga dojazdowa**

**Droga wewnętrzna**



**Droga gminna**



**Opis zabudowań**

Nieruchomość do czynności oględzin udostępniła współwłaścicielka. Właścicielka nie dysponuje dokumentacją projektowo-budowlaną zabudowań ani też inwentaryzacją. Budynek murowany parterowy z poddaszem użytkowym oraz strychem o powierzchni użytkowej ok. 110 m<sup>2</sup> (według obmiaru z powierzchni zabudowy).

Zgodnie z informacją uzyskana od właścicielki budynek z lat 70'. Budynek użytkowany jedynie w sezonie letnim rekreacyjnie. Brak ogrzewania centralnego w budynku jedynie kominek na parterze w salonie . Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowany. Dach o konstrukcji drewnianej dwuspadowy kryty z jednej strony blachą z drugiej zaś w części eternit. Budynek niedocieplony. Stolarka okienna starego typu – okna jednoszybowe drewniane z zewnątrz okiennice drewniane. Stolarka drzwiowa starego typu drewniana. Wokół budynku taras od strony południowo-zachodniej taras.

**Zdjęcia nr 6-7 Budynek mieszkalny z zewnątrz**



Układ funkcjonalny

W budynku znajdują się następujące pomieszczenia na parterze salon z kominkiem, kuchnia, łazienka z wc oraz hol. Na piętrze 4 sypialnie oraz dwa małe pomieszczenia o niepełnej wysokości na strychu – zaniżona część nad garażem. Garaż w bryle budynku.

Standard wykończenia

Standard wykończenia przeciętny. N podłogach w pokojach na parterze deska drewniana, n piętrze klepka parkietowa, na holu panele. Kuchnia i łazienka elementy glazury i terakoty, Schody drewniane. Ściany malowane na gładko na parterze w pokoju elementy boazerii. Na tarasie terakota.

Stan techniczno-użytkowy budynku oceniono na przeciętny.

**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. Stan nieruchomości rozumiany jako 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 (Art. 4.17).

**6.2 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. Wartość rynkowa jest określana stosownie do art. 151.1 UoGN o następującej treści:

„**Art. 151. 1.** *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.*

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

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI<sup>1</sup>, 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.

---

<sup>1</sup> Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

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. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

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

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

- otoczenie
- dojazd, dostępność mediów
- powierzchnia działki
- stan techniczno-użytkowy budynku
- warunki użytkowe terenu

Wpływ takich cech jak:

- powierzchnia użytkowa budynku (budynki o porównywalnej powierzchni użytkowej 70-100 m<sup>2</sup>)
- lokalizacja (ten sam obręb – Budy Grabskie i obręb sąsiedni Ruda)
- forma władania (prawo własności)

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

### Analiza porównawcza

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym - rekreacyjnym wraz z przypisanymi im wartościami

**Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany**

<b>Otoczenie</b>	
Dobre	Wokół zabudowa jednorodna, w tym przypadku zabudowa rekreacyjna, mieszkaniowa. Brak uciążliwości (np. hałasu, nieprzyjemnych zapachów, zapylenia, etc.).
Średnie	Wokół brak zabudowy przeważają tereny niezabudowane.
<b>Powierzchnia działki</b>	
Dobra	Powierzchnia rzędu 1001-1500 m <sup>2</sup>
Średnia	Powierzchnia rzędu 500-1000 m <sup>2</sup>
<b>Stan techniczno-użytkowy budynku</b>	
Dobry	Budynek niewymagający nakładów na remont w dobrym stanie technicznym.
Przeciętny	Budynek wymagający odświeżenia bądź niewielkich nakładów na remont. W budynku prawidłowo prowadzona gospodarka remontowa. Budynek nie wymaga poniesienia istotnych nakładów na remont w odniesieniu do elementów wykończenia wewnętrznego i zewnętrznego.
Słaby	Budynek wymagający nakładów na remont zarówno w odniesieniu do elementów wykończenia zewnętrznego jak i wewnętrznego.
<b>Dostępność komunikacyjna</b>	



Dobra	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
Średnia	Pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez udział w działce drogowej.
Zła	Brak formalnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej.
<b>Warunki użytkowe terenu</b>	
Dobry	Maksymalnie jedna z cech niespełniona. Teren działki w całości ogrodzony, ogrodzenie w dobrym stanie. Występują budynki gospodarczo-garażowe w dobrym/średnim stanie. Teren wokół budynku uporządkowany. – występują krzewy ozdobne. Kształt działki regularny.
Średnie	Od dwóch ze stanu cechy jako „db” niespełnione.

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

### ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Dla potrzeb wyceny obserwacją objęto lokalny rynek nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji mieszkaniowej i funkcji rekreacyjnej wolnostojących położonych w lokalizacjach porównywalnych na terenie miasta obrębu Budy Grabskie i obrębów sąsiednich z gminy Skierniewice. Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz o powierzchni użytkowej od 70-110 m <sup>2</sup> . Analizowano nieruchomości których powierzchnia działki nie przekraczała 1500 m <sup>2</sup> .
Okres badania cen transakcyjnych:	W przypadku nieruchomości zabudowanych jednorodinnym budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 70-110 m <sup>2</sup> , analizowano transakcje z ostatnich 2 lat. (Zgodnie z zapisami p. 3.3. NI „Zastosowanie podejścia porównawczego”: „Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia”).
Trend zmian:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmiany cen.
<b>ANALIZA POPYTU</b> (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania	W znacznej części z kredytu.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy)	Niska
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku) – łódzki rynek	Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym, charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Oczywiście sprawą jest to, iż tych transakcji jest znacznie mniej, niż na rynku mieszkań z prostego powodu – są to transakcje na wyższym poziomie cenowym. Mniej Polaków może sobie pozwolić na zakup domu, niż na zakup mieszkania. Na cenę domu wpływa wiele czynników: położenie (centrum, obrzeża,

	<p>dzielnica), wiek nieruchomości (dom przedwojenny, powojenny, zbudowany po 1990 r.), stan techniczny budynku (do zamieszkania, do remontu, w stanie surowym), wielkość przydomowej działki. Należy mieć na uwadze, iż obecnie zmieniają się preferencje ludności. Coraz więcej zamożnych osób (i nie tylko) chce mieszkać na obrzeżach miast lub poza miastem w domu otoczonym zielenią. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania – posadowienia swojego domu, jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. <u>Nabywcy poszukują ofert w cenie dużego mieszkania.</u> W przypadku domów klienci preferują nowe budownictwo. Wygrywają względy praktyczne. Budynki wybudowane w ostatnich latach charakteryzują się nowoczesnymi rozwiązaniami architektonicznymi, ciekawszymi aranżacjami, i co najważniejsze, pozwalają na wprowadzenie się po niewielkich nakładach remontowych.</p>
<p>Gmina Skierniewice – rynek lokalny</p>	<p>Na terenie gminy Skierniewice istnieje niski poziom obrotu nieruchomościami zbudowanymi budynkami mieszkalnymi. W okresie ostatnich dwóch lat od daty wyceny zaobserwowano ok. 40 transakcji nieruchomościami zbudowanymi budynkami mieszkalnymi z których większość stanowiła typowy budynek mieszkalny wraz z towarzyszącą zabudową siedliskową na terenach wiejskich. Część z transakcji dotyczył nowo wybudowanych budynków często w stanie do wykończenia. Na terenie samego obrębu Budy Grabskie na przestrzeni ostatnich dwóch lat zaobserwowano jedynie dwie transakcje obrotu budynkami mieszkalnymi – rekreacyjnymi. Wycenimy znacznie ograniczył rynek lokalny zawężając poszukiwania do terenów typowo rekreacyjnych poszukując nieruchomości jak najbardziej porównywalnych pod kątem potencjału i otoczenia. Stąd też do porównań dobrano jedynie trzy transakcje spełniające kryterium porównywalności.</p>
<p><b>ANALIZA PODAŻY</b> (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)</p>	
<p>Aktualna oferta</p>	<p>Mała podaż nieruchomości podobnych.</p>
<p>Ceny transakcyjne</p>	<p>190 000 zł – 350 000 zł</p>
<p>Charakterystyka cen ofertowych</p>	<p>Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.</p>
<p>Zachowania kupujących</p>	<p>Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. 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 nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych wpływ cechy lokalizacja został wyeliminowany natomiast otoczenia wyniósł 30%. Z analizy rynku wynika również, że domy jednorodzinne zlokalizowane w otoczeniu zabudowy przemysłowej, terenów</p>

niezabudowanych czy też chociażby cmentarza lub przy ruchliwych ciągach komunikacyjnych nie cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych kupujących. Hałas generowany przez przejeżdżające pojazdy samochodowe skutecznie odstrasza potencjalnych nabywców.

W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest stan techniczno - użytkowy zabudowań. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. dom, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z domów będących w ofercie wymagają nakładów na remont, odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Z uwagi na fakt, iż analizowano domy z porównywalnego okresu powstania stąd wpływ tej cechy jest na niewielkim poziomie ok. 20%.

W tym przypadku mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze – widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki, tu wynosząca 1335 m<sup>2</sup>. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 15% różnicy przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia  dodatkowej powierzchni działki. Podobny wpływ na cenę ma  dostępność komunikacyjna - 15%. Kolejną istotną cechą są również  warunki użytkowe terenu działki - 20%, ma to szczególne znaczenie na terenach  rekreacyjnych.

Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej, pod względem wielkości powierzchni, dojazdu i innych czynników. Dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Bardzo ważna jest lokalizacja, która jeśli jest dobra – ułatwia sprzedaż i ma znaczący wpływ na cenę. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana były przedmiotem transakcji i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do budynków mieszkalnych - rekreacyjnych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości na w sąsiedztwie wycenianego prawa (obręby sąsiednie) oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności:

**Tabela 2:** Ceny transakcyjne budynków mieszkalnych - rekreacyjnych

Data	Adres	Powierzchnia Działki [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Ilość kondygnacji	Powierzchni Użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]
09.09.2021	Ruda	1414	83	1	71	190 000,00
25.02.2021	Budy Grabskie	586	61	1,5	78	250 000,00
02.01.2021	Budy Grabskie	988	55	2	94	350 000,00

C<sub>min</sub> -

C<sub>max</sub> -

### **Opis transakcji wziętych do porównań:**

1. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 1** – Działka gruntu o powierzchni 1414 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej ok. 78 m<sup>2</sup>. Dom mieszkalny murowany, parterowy. Stan techniczny i standard wykończenia budynku słaby. Funkcjonalność budynku typowa. Ograniczona dostępność komunikacyjna. Teren działki zagospodarowany w stopniu średnim, teren nieuporządkowany, brak ogrodzenia, brak zorganizowanej przestrzeni biologicznie czynnej. Nieruchomość usytuowana w miejscowości Ruda. Teren rekreacyjny o bardzo niskim stopniu zabudowy. W sąsiedztwie przewaga terenów niebudowanych oraz lasów.
2. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 2** – Działka gruntu o powierzchni 586 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym - rekreacyjnym o powierzchni użytkowej ok. 78 m<sup>2</sup>. Budynek wolnostojący parterowy z poddaszem użytkowym. Stan techniczny i standard wykończenia budynku przeciętny. Teren działki zagospodarowany w stopniu dobrym, działka ogrodzona, występują krzewy ozdobne i iglaki. Dojazd do nieruchomości bezpośredni z drogi gminnej. Nieruchomość usytuowana w Budach Grabskich w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotu wyceny na terenach rekreacyjnych.
3. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 3** – Działka gruntu o powierzchni 988 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym - rekreacyjnym o powierzchni użytkowej ok. 94 m<sup>2</sup>. Budynek wolnostojący piętrowy. Stan techniczny i standard wykończenia budynku dobry. Teren działki zagospodarowany w stopniu dobrym, działka ogrodzona, występują krzewy ozdobne i iglaki. Dojazd do nieruchomości pośredni poprzez udział w działce drogowej. Nieruchomość usytuowana w Budach Grabskich w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotu wyceny na terenach rekreacyjnych.

## **8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **8.1 Określenie trendu czasowego**

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz rekreacyjnymi na terenie gminy Skierniewice, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Ze względu na bardzo małą liczbę transakcji i spore wahania cenowe trudno jest wyznaczyć jednoznaczny kierunek zmian cen. Na analizowanym rynku w badanym okresie zaobserwowano stabilizację cen - trend zbliżony do 0,0% - spadki cen rekompensowały wzrosty. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.

### **8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej**

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym - rekreacyjnym. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna:  
 $C_{\min} = 190\ 000\ \text{zł}$

Cena maksymalna:  
 $C_{\max} = 350\ 000\ \text{zł}$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 350\ 000,00\ \text{zł} - 190\ 000\ \text{zł} = 160\ 000\ \text{zł}$$

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

**Tabela 3.** Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi

Cechy	Udział cechy w $\Delta C$ (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Otoczenie	30%	48 000,00	1	48 000,00
Powierzchnia działki	15%	24 000,00	1	24 000,00
Stan techniczno-użytkowy budynku	20%	32 000,00	2	16 000,00
Dostępność komunikacyjna	15%	24 000,00	2	12 000,00
Warunki użytkowe terenu	20%	32 000,00	1	32 000,00
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>160 000,00</b>		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym - rekreacyjnym.

**Tabela 4.** Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Ruda	Budy Grabskie	Budy Grabskie
Otoczenie	dobrze	średnie	dobrze	dobrze
Powierzchnia działki	dobra	dobra	średnia	średnia
Stan techniczno-użytkowy budynku	przeciętny	słaby	przeciętny	dobry
Dostępność komunikacyjna	zła	zła	dobra	średnia
Warunki użytkowe terenu	dobrze	średnie	dobrze	dobrze

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

Tabela 5. Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Ruda	Budy Grabskie	Budy Grabskie
Otoczenie	30%	48 000,00	48 000,00	48 000,00	0,00	0,00
Powierzchnia działki	15%	24 000,00	24 000,00	0,00	24 000,00	24 000,00
Stan techniczno-użytkowy budynku	20%	32 000,00	16 000,00	16 000,00	0,00	-16 000,00
Dostępność komunikacyjna	15%	24 000,00	12 000,00	0,00	-24 000,00	-12 000,00
Warunki użytkowe terenu	20%	32 000,00	32 000,00	32 000,00	0,00	0,00
Suma	100%	160 000,00		96 000,00	0,00	-4 000,00
Cena łączna transakcyjna (zł)				190 000,00	250 000,00	350 000,00
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				286 000,00	250 000,00	346 000,00
Wartość wycenianej części prawa własności nieruchomości (zł)				294 000,00		

Zatem wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 500 w obrębie Budy Grabskie o powierzchni 0,1335 ha, położonej w Budach Grabskich 63c, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na dzień 13 stycznia 2022 roku, obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = \frac{\sum \text{cena łączna skoryg. z uwzgl. poprawek}}{3}$$

$$W_{RN} = (286\ 000,00\ \text{zł} + 250\ 000,00\ \text{zł} + 346\ 000,00\ \text{zł})/3 = 294\ 000,00^2\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 500 w obrębie Budy Grabskie o powierzchni 0,1335 ha, położonej w Budach Grabskich 63c, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na dzień 13 stycznia 2022 roku, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

**294 000 zł**

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych

<sup>2</sup> 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.

### **8.3 Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 1/4 części nieruchomości w podejściu porównawczym**

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest ułamkowy udział w wysokości 1/4 części należący do Moniki Tęgi w nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Budach Grabskich 66c oznaczonej jako działki gruntu nr 500 wartość tegoż udziału zostanie odrębnie oszacowana.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku, jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wdzierzawiony.

Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycje w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicielami będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku. Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4 części w całości przedmiotowej nieruchomości. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest znacznie trudniejsze, niż w przypadku gdy wykonywał to prawo samodzielnie. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej nieruchomości podobnej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się zarówno Wojewódzkie jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 1/4 części w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący ( $W_K$ ) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału.

Zatem wartość nieruchomości jako podstawy do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

$$W_u = W_{RN} \times 0,95$$

$$W_u = 294\ 000\ \text{zł} \times 0,95$$

$$W_u = 279\ 300,00\ \text{zł}.$$

Stosownie do art. 1009 kpc, w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

$$W_{u1/4} = W_U \times 1/4$$

$$W_{u1/4} = 279\,300,00 \text{ zł} \times 1/4$$

$$W_{u1/4} = 69\,825,00 \text{ zł.}$$

**Wartość rynkowa ułamkowego udziału w wysokości ¼ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 500 w obrębie Budy Grabskie o powierzchni 0,1335 ha, położonej w Budach Grabskich 63c, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na dzień 13 stycznia 2022 roku, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:**

**70 000 zł**

**słownie: siedemdziesiąt tysięcy złotych**

## **9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW**

1. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się z treścią operatu.
2. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu wartości wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Budach Grabskich w gminie Skierniewice do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z sąsiedniej okolicy, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
3. Na badanym rynku lokalnym istnieje niski poziom obrotu nieruchomościami tego typu co przedmiot wyceny, a ich ceny kształtują się na stosunkowo niskim poziomie. Wartość nieruchomości oszacowano na podstawie dostępnych aktów notarialnych transakcji nieruchomościami porównywalnymi o podobnej funkcji użytkowej.
4. Wyceniający jako jednostkę porównawczą wybrał cenę łączną transakcyjną nieruchomości, która w tym przypadku pozwala na uzyskanie wyniku z większym prawdopodobieństwem. Tak oszacowana wartość nieruchomości odzwierciedla aktualny stan rynku tego typu nieruchomości.
5. *Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 500 w obrębie Budy Grabskie o powierzchni 0,1335 ha, położonej w Budach Grabskich 63c, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na dzień 13 stycznia 2022 roku, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:*

**294 000 zł**

**słownie: dwieście dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych**

6. *Wartość rynkowa ułamkowego udziału w wysokości ¼ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 500 w obrębie Budy Grabskie o powierzchni 0,1335 ha, położonej w Budach Grabskich 63c, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na dzień 13 stycznia 2022 roku, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:*

**70 000 zł**

**słownie: siedemdziesiąt tysięcy złotych**

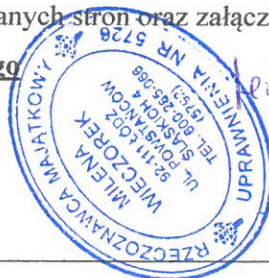


7. Otrzymana w procesie wyceny wartość, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z obrębów sąsiednich i lokalizacji porównywalnych z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości, który biegły uzyskał z analizy aktów notarialnych.
8. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku oraz czyni zadość przepisom.

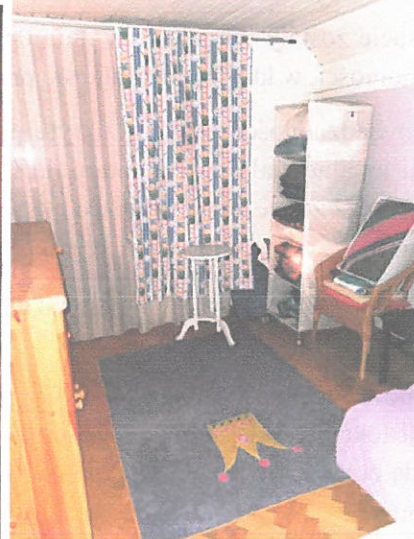
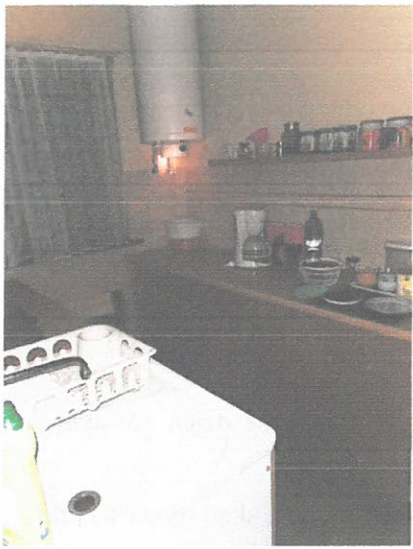
## **10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. Potencjalny nabywca winien przed podjęciem decyzji o zakupie zapoznać się ze stanem nieruchomości.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 13 stycznia 2022 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 04 grudnia 2021 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. 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. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
7. Wyceniający nie ponoszą odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. 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.
8. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polis SRM 1050845928.
11. 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.
12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
13. Operat zawiera 25 (słownie: dwadzieścia pięć) ponumerowanych stron oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**



**Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku**



MR



STAROSTA SKIERNIEWICKI

96-100 Skierniewice  
ul. Konstytucji 3 Maja 6

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: GGN. 6621.2.45.2022

Województwo : łódzkie

Powiat : skierniewicki

Jednostka ewidencyjna : 101508\_2 SKIERNIEWICE

Obręb : 0004 BUDY GRABSKIE

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 10.01.2022

Jednostka rejestrowa : G.234

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) [REDAKTED]	Własność	1/2
2	(małżeństwo) [REDAKTED]	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
500	BUDY GRABSKIE; 63 C	tereny mieszkaniowe	B	0.1335	0.1335	AN.1341/96

Id działki: 101508\_2.0004.500

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101508\_2.0004.500.1\_BUD

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Liczba kondyg. nad/podz: 2.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 84.00

Adres budynku: BUDY GRABSKIE; 63 C

Ident. działek: 101508\_2.0004.500

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Razem powierzchnia działek :

0.1335 ha

Słownie : jeden tysiąc trzysta trzydzieści pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 10.01.2022

Sporządził : Małgorzata Kolis

Z up. STAROSTY

Małgorzata Kolis  
SPECJALISTA

10.01.2022 .....i Gospodarki Nieruchomościami.....  
w Wydziale Geodezji, Katastr.

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

kebr

