

OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

UDZIAŁU W WYSOKOŚCI ½ CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE
EWIDENCYJNYM 338 W OBRĘBIE 0002 O POWIERZCHNI 0,0365 HA, POŁOŻONEJ
W MIEJSCOWOŚCI DĄBKOWICE DOLNE POD NUMEREM PORZĄDKOWYM 59
(GMINA ŁOWICZ), UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ LD10/00023999/2



AUTOR OPRACOWANIA:

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



Data opracowania: 22 lutego 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

UDZIAŁU W WYSOKOŚCI ½ CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 338 W OBRĘBIE 0002 O POWIERZCHNI 0,0365 HA, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI DĄBKOWICE DOLNE POD NUMEREM PORZĄDKOWYM 59 (GMINA ŁOWICZ), UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ LD1O/00023999/2

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości ½ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działki gruntu o numerze 338 o powierzchni 0,0365 ha, położonej w miejscowości Dąbkowice Dolne, w gminie Łowicz, w obrębie 0002.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Łowiczu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1O/00023999/2.

Zakres wyceny:

- rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości ½ części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej należącej do [REDAKTOWANE]
- określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostały udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka masy upadłości [REDAKTOWANE] pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp/13/2022.

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

4. *Wartość rynkowa udziału w wysokości ½ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działki gruntu nr 338 w obrębie 0002 o powierzchni 0,0365 ha, położonej w miejscowości Dąbkowice Dolne w gminie Łowicz, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:*

28 000 zł

słownie: dwadzieścia osiem tysięcy złotych

5. Daty istotne dla procesu wyceny:

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	22 lutego 2023 roku
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	20 lutego 2023 roku
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	06 lutego 2023 roku
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	06 lutego 2023 roku

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



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 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1 STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY	5
UWAGA!	6
5.2 STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	7
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	15
7.1 WYBÓR METODOLOGII WYCENY	15
7.2 SPOSÓB WYCENY	15
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	18
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	22
9.1 OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO.....	22
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁEK GRUNTU 338 W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM.....	23
9.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁÓW W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI W PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	26
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	27
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28

Załączniki:

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 07 lutego 2023 roku.
2. Kopia polisy OC rzeczoznawcy.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działki gruntu nr 338;
- b. położenie nieruchomości: miejscowość Dąbkowice Dolne, obręb 0002, gmina Łowicz, powiat łowicki, województwo łódzkie;
- c. powierzchnia gruntu: 0,0365 ha;
- d. numer księgi wieczystej: LD1O/00023999/2.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości ½ części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej należącej do [REDACTED]
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostały udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka masy upadłości [REDACTED] pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp/13/2022.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 29.12.2022 r. otrzymane od syndyka masy upadłości [REDACTED] pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp/13/2022.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) – UoGN.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555) – RWNSOS.

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 06 lutego 2023 roku.
3. Uchwała nr 32/03 Rady Gminy w Łowiczu z dnia 10 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łowicz, obszary wsi: Bocheń, Dąbkowice Dolne, Dąbkowice Górne, Guźnia, Małszyce, Mystkowice, Ostrów, Otolice, Parma, Pilaszków, Placencja, Strzelcew, Szczudłów, Świące, Wygoda, Zawady i Świeryż oraz fragmenty obszarów wsi: Jamno, Jastrzębia, Klewków, Niedźwiada, Popów, Zabostów Duży, Zabostów Mały i Zielkowice.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 07 lutego 2023 roku.
5. Badanie księgi wieczystej nr LD1O/00023999/2 z dnia 06 lutego 2023 roku.
6. Dane z portali: <http://gminy.pl/powiaty/>; <https://pl.m.wikibooks.org/>; <http://lowicz.geoportal2.pl/>; <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://lowicz.e-mapa.net>.
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym i regionalnym (Starostwo Powiatowe w Łowiczu).
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
9. Własna baza danych dotycząca cen nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	22 lutego 2023 roku
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	20 lutego 2023 roku
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	06 lutego 2023 roku
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	06 lutego 2023 roku

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- Księga wieczysta nr LD10/00023999/2

Nieruchomość gruntowa

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 338

Położenie: województwo łódzkie, powiat łowicki, gmina Łowicz, miejscowość Dąbkowice Dolne

Sposób korzystania: zabudowana działka gruntu

Obszar całej nieruchomości: 0,0300 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje we wspólności ustawowej majątkowej

którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży, numer rep A 3115/96, z dnia 1996-09-06.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / LD10 / 31 / 23 / 1 - 2023-01-04, 14:26:16 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

1. Ostrzeżenie.

Z nieruchomości opisanej w tej księdze wieczystej została wszczęta przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Łowiczu Marka Cichala egzekucja z wniosku wierzyciela: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu w sprawie sygn. akt Km 1077/21 - na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, z siedzibą we Wrocławiu.

2. Ostrzeżenie.

Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym skierowane przeciwko wspólności majątkowej małżeńskiej.

Zgodnie z drugim wpisem w niniejszym dziale dokonano wpisu zawiadomienia o zmianie właściciela nieruchomości, o sygnaturze I C 382/17, z dnia 2022-05-06 przez Sąd Okręgowy w Łodzi I Wydział Cywilny, tym samym znosząc wspólność ustawową majątkową małżeńską.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

- **Według ewidencji gruntów:**

Własność dz. 338 w udziale 1/1 we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej:

Numer działki ewid.	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer KW lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
338		tereny mieszkaniowe	B	0,0365	0,0365	AN.3115/96 KW 23999

338

Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 07 lutego 2023 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 338 w obrębie 0002 położonej w Dąbkowicach Dolnych pod numerem porządkowym 59, gmina Łowicz, o pow. 0,0365 ha znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 100507_2.0002.338.1_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (naziemną) o pow. zabudowy 66,00 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

UWAGA!

Istnieje rozbieżność w oznaczeniu powierzchni działek pomiędzy księgą wieczystą LD1O/00023999/2 a ewidencją gruntów. W księdze wieczystej LD1O/00023999/2 obszar całej nieruchomości jest wskazany jako 0,0300 ha, natomiast w ewidencji gruntów 0,0365 ha. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne 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 geodezyjnego i kartograficznego 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. Za właściwe zatem, co do oznaczenia nieruchomości oraz jej powierzchni, przyjmuje się dane z ewidencji gruntów.

5.2 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Gmina Łowicz jest gminą większą liczącą prawie 8 tysięcy mieszkańców i zajmuje 133 tys. km² powierzchni. Położona jest w północno-wschodniej części województwa łódzkiego, w powiecie łowickim. Gmina położona jest pomiędzy Wzgórzami Domaniewickimi, a korytem Bzury. Wokół gminy Łowicz położone są takie gminy jak: Chąšno, Kocierzew Południowy, Nieborów, Domaniewice, Łyszkowice, Bielawy i Zduny. W samej gminie jest 27 miejscowości. Dużą korzyścią jest położenie gminy pomiędzy Łodzią a Warszawą oraz usytuowanie autostrady Wschód-Zachód, jak również Północ-Południe. Przez gminę przebiega kilka dróg krajowych:

- nr 2 Warszawa – Poznań,
- nr 14 Łowicz – Łódź
- nr 70 Łowicz – Skierniewice.

Gmina Łowicz ma charakter typowo rolniczy, gdzie użytki rolne stanowią 82,6% (do najprężniej działającej gałęzi sektora rolnictwa na ziemi łowickiej należą sady owocowe), natomiast lasy 9,8%. Przeważające lasy to Lasy Państwowe. Użytki rolne obejmują 10 974 ha o różnych klasach, stanowią one odpowiednio:

- klasa II – 157,45 ha,
- klasa III – 1855 ha,
- klasa IV – 3052,40 ha,
- klasa V – 4263,60 ha,
- pozostałe grunty znajdują się w klasie VI.

Formy bielicowe znacznie przeważają urodzaj gleb w gminie. W południowej części gminy znajduje się Jezioro Rydwan, a także zbiorniki wodne w obrębie Wału Dąbkowickiego pozostałe po eksploatacji żwiru.

Głównymi atrakcjami gminy są:

- Izba Pamięci z I Zjazdu Związku Nauczycielstwa Polskiego w 1905 r. w Pilaszkwie,
- Cmentarz Wojenny w Guźni k. Jeziora Rydwan na którym pochowano 147 żołnierzy Armii Pomorze poległych w Kampanii Wrześniowej,
- Izba Pamięci Środowiskowej działająca przy Gminnej Bibliotece Publicznej w Bocheniu,
- Pomnik T. Kościuszki w Bocheniu,
- Pomnik na terenie Szkoły Podstawowej w Jamnie upamiętniający poległych żołnierzy w latach 1918-1920,
- Tablice upamiętniające rozstrzelanych mieszkańców gminy w miejscowościach Parma, Niedźwiada, Bocheń.

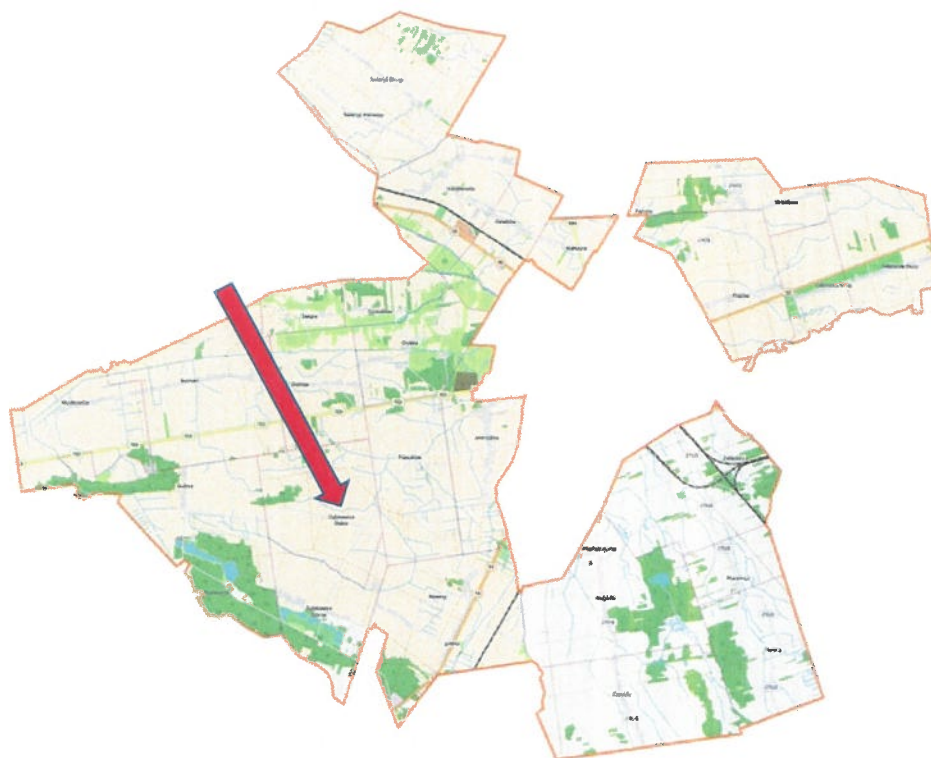
Mapa 1: Lokalizacja gminy Łowicz na tle powiatu łowickiego.



Źródło: <http://gminy.pl/powiaty/>

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Dąbkowice Dolne 59 (gm. Łowicz),
obręb 0002, dz. ewid. 338

Mapa 2: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na terenie gminy Łowicz.



Źródło: <https://pl.m.wikibooks.org/>

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w miejscowości Dąbkowice Dolne pod numerem porządkowym 59, która leży w południowo-zachodniej części gminy Łowicz.

Mapa 3: Zaznaczenie przedmiotu wyceny.



Źródło: <http://lowicz.geoportal2.pl>

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się zabudowania mieszkalne zagrodowe oraz grunty rolne.

Mapa 4: Zagospodarowanie sąsiedztwa wycenianej nieruchomości.



Źródło: <https://lowicz.e-mapa.net>

Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Dostęp do podstawowego zaplecza usług bytowych jest typowy dla obszarów wiejskich. Do najbliższego sklepu spożywczego jest około 2 km, natomiast do najbliższego przystanku autobusowego – komunikacji podmiejskiej około 60 m.

Dostępność komunikacyjna

Działka nr 201/16 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

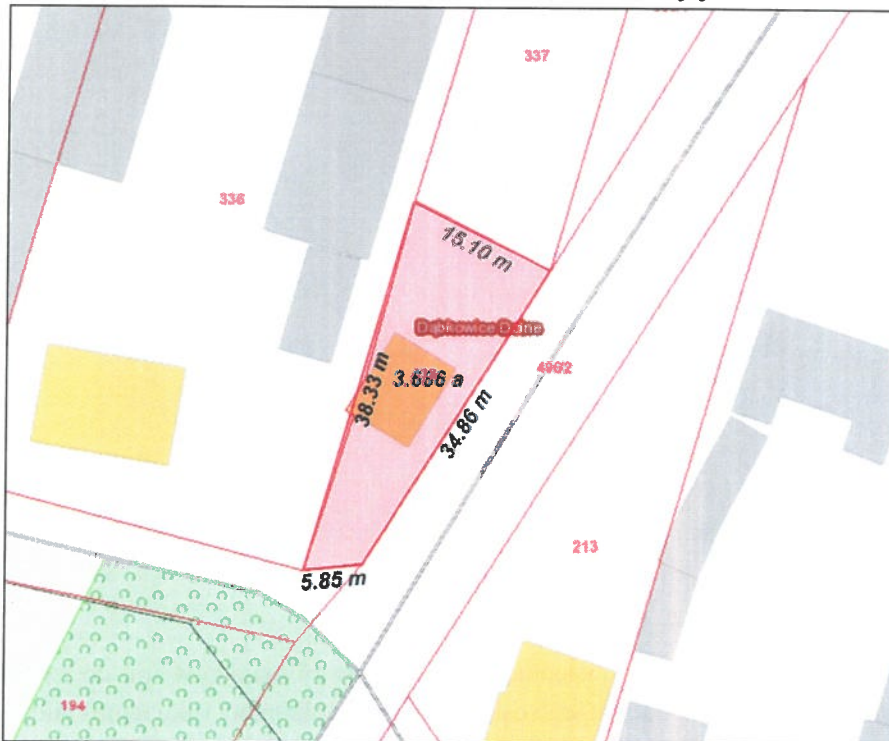
Zdjęcie 1: Dojazd do nieruchomości.



Działka 338

Działka o numerze ewidencyjnym 338 o powierzchni 365 m² posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Działka o kształcie zbliżonym do trójkąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 5. Na terenie działki znajduje się dom jednorodzinny oraz nasadzenia w postaci krzewów, posadowiony jest również garaż o konstrukcji lekkiej blaszanej, niezwiązany trwale z gruntem oraz studnia. Teren działki jest ogrodzony: od strony drogi ogrodzenie z elementów stalowych oraz siatka, zaś od zaplecza ogrodzenie z płyt betonowych.

Mapa 5: Orientacyjne wymiary działki nr 338 i jej kształt.



Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Działka nr 338 ma dostęp do sieci elektroenergetycznej. Na terenie działki znajduje się studnia.

Mapa 6: Dostępność infrastruktury technicznej.



Źródło: <http://lowicz.geoportal2.pl>

Opis budynku mieszkalnego

Nieruchomość nie została udostępniona rzeczoznawcy majątkowemu do czynności oględzin. Wedle oświadczenia upadłego podczas jego ostatniej wizyty (około pół roku temu) budynek mieszkalny wewnątrz był w złym stanie.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, parterowym, ze strychem. Na układ funkcjonalny składają się dwa pokoje oraz kuchnia. Brak łazienki. Ogrzewanie piecem typu „koza”. Budynek posiada dostęp do energii z sieci oraz wody z własnej studni. Nie posiada dostępu do kanalizacji. Konstrukcja budynku drewniana. Budynek z lat 50. XX wieku, docieplony z zewnątrz styropianem, z wykończoną elewacją. Dach pokryty blachą, stolarka okienna PCV. W pokojach na podłodze położone gumoleum, w kuchni terakota. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 66,00 m², a wobec tego powierzchnia użytkowa – ok. 59,4 m².

Zdjęcia 2-6: Zagospodarowanie terenu i zabudowania na przedmiotowej nieruchomości z zewnątrz.

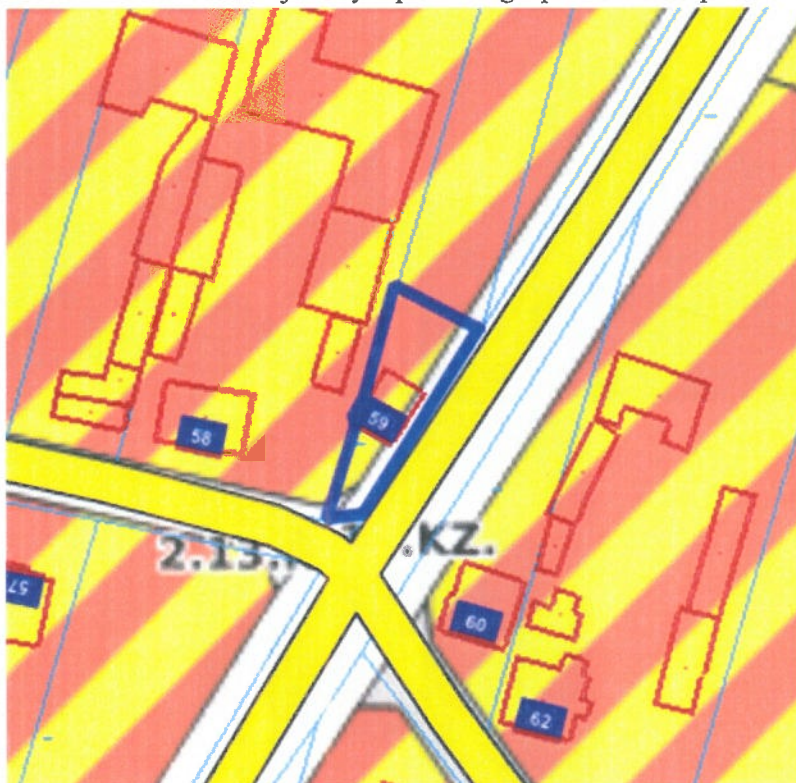


6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Według stanu na datę wyceny na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, obowiązuje Uchwała nr 32/03 Rady Gminy w Łowiczu z dnia 10 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łowicz, obszary wsi: Bocheń, Dąbkowice Dolne, Dąbkowice Górne, Guźnia, Małszyce, Mystkowice, Ostrów, Otolice, Parma, Pilaszków, Placencja, Strzelcew, Szczudłów, Świące, Wygoda, Zawady i Świerzyż oraz fragmenty obszarów wsi: Jamno, Jastrzębia, Klewków, Niedźwiada, Popów, Zabostów Duży, Zabostów Mały i Zielkowice.

Na terenie przedmiotowej nieruchomości ukazanym na mapie nr 7 można wyróżnić przeznaczenie pod budowę zagrodową z mieszkaniowo-usługową (symbol 2.07.MRj.).

Mapa 7: Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <https://lowicz.e-mapa.net>

„§ 12. 1. W obszarze urbanistycznym - wieś Dąbkowice Dolne, wyznacza się tereny o różnych funkcjach lub różnych warunkach zagospodarowania.

2. Ustala się następujące funkcje oraz szczególne zasady i warunki zagospodarowania dla kolejnych terenów, które zostały oznaczone na rysunku planu: (...)

7) symbolem 2.07.MRj. (Rys. nr 9):

a) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo-usługową,

b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

– teren (fragment terenu wg rysunku planu) położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w §10 niniejszej,

– zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uwarunkowanej szerokością istniejących działek budowlanych,

– wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,

- połacie dachowe budynków mieszkalnych symetryczne i o nachyleniu od 40 do 100%,
- wysokość budynków użyteczności publicznej - 1 kondygnacja,
- zasadą podziału na działki budowlane jest dostosowanie kierunku granic działek do kierunku istniejących granic nieruchomości oraz wydzielanie działek, które przylegają do otaczających ulic na odcinku minimum 12 m.”

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154 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, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych w tym o czynszach najmu.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

7.2 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.”

Dlatego 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:

„**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.

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym.

„Art. 153.1 UoGN [Podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe] „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.”

Stosowanie do §4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Stosownie do art. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość podobna to taka, „która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.”

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Z uwagi na przyjętą liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi zastosowano metodę porównywania parami.

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.

¹ 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. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości gruntowe zabudowane z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- lokalizacja i otoczenie,
- powierzchnia gruntu,
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego,
- warunki użytkowe terenu,
- stan techniczny budynku mieszkalnego,
- konstrukcja,
- dostępność mediów i dojazd.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania gruntem (własność),
- funkcja (mieszkalna)

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

Analiza porównawcza

Do analizy porównawczej przyjęto niżej wymienione cechy rynkowe, które w najistotniejszy sposób wpływają na wartość rynkową nieruchomości zabudowanej. Każdej z cech przypisano stopnie (grupy) w skali wartości.

Tabela 1: Cechy różnicujące oraz ich stany.

Lokalizacja i otoczenie	
Dobre	Do centrum ośrodka gminnego do 5 km, dobre połączenie komunikacyjne z Łowiczem. W otoczeniu znajduje się jednolita zabudowa mieszkaniowa i/lub tereny niezabudowane. Występują uciążliwości otoczenia w postaci hałasu, torów kolejowych, uciążliwego sąsiedztwa, dróg o dużym natężeniu ruchu kołowego.
Średnie	Do centrum ośrodka gminnego od 5 do 8 km. W otoczeniu znajduje się jednolita zabudowa mieszkaniowa i/lub tereny niezabudowane. Nie występują uciążliwości otoczenia w postaci hałasu, torów kolejowych, uciążliwego sąsiedztwa, dróg o dużym natężeniu ruchu kołowego.
Powierzchnia gruntu	
Dobra	Grunt o powierzchni z przedziału 900-1100 m ² .
Średnia	Grunt o powierzchni z przedziału 300-500 m ² .
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	

Dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 75-95 m ² .
Średnia	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 50-65 m ² .
Warunki użytkowe terenu	
Dobre	Regularny kształt działki pozytywnie wpływający na możliwości zagospodarowania terenu, niezalesiona, uporządkowana, ogrodzona, teren płaski, brak obcej infrastruktury na działce, korzystne uwarunkowania planistyczne, występują dodatkowe powierzchnie gospodarcze lub mieszkalne. Dla maksymalnie 2 z cech wymienionych powyżej niespełnione.
Średnie	Przynajmniej 3 z cech wymienionych w stanie „dobre” niespełniona.
Stan techniczny budynku mieszkalnego	
Dopuszczający	Budynek mieszkalny wymagający nakładów na odświeżenie w zakresie zewnętrznych elementów wykończenia.
Zły	Budynek mieszkalny do kapitalnego remontu.
Konstrukcja	
Dobra	Budynek mieszkalny o konstrukcji murowanej.
Średnia	Budynek mieszkalny o konstrukcji drewnianej bądź mieszanej.
Dostępność mediów i dojazd	
Dobre	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej oraz dostęp do 2 z 4 wymienionych mediów w postaci przyłącza: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Średnie	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej oraz dostęp do 2 z 4 wymienionych mediów w postaci przyłącza: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Dopuszczające	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej oraz dostęp do 1 z 4 wymienionych mediów w postaci przyłącza: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Złe	Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej oraz dostęp do 1 z 4 wymienionych mediów w postaci przyłącza: woda, prąd, gaz, kanalizacja.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

GRUNTY ZABUDOWANE

Założenia wstępne do analizy:	Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi położonymi w sąsiedztwie przedmiotu wyceny (gmina Łowicz) oraz lokalizacjach porównywalnych. Ze względu na niewystarczającą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi postanowiono poszerzyć obszar o gminę Domaniewice mającą podobne uwarunkowania. Analizowano transakcje zawarte w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Ogólna charakterystyka rynku lokalnego:	Gmina Łowicz jest gminą wiejską położoną w północno-wschodniej części województwa łódzkiego, w powiecie łowickim. Graniczy z gminami: Chaśno, Kocierzew Południowy, Nieborów, Domaniewice, Łyszkowice, Bielawy i Zduny. W samej gminie Łowicz jest 27 miejscowości. Dużą korzyścią jest położenie gminy pomiędzy Łodzią a Warszawą oraz usytuowanie autostrady Wschód-Zachód, jak również Północ-Południe. Przez gminę przebiega kilka dróg krajowych nr 2, 14 i 70. Gmina, ze względu na korzystną lokalizację i połączenie komunikacyjne z Łowiczem, ale także Łodzią i Warszawą, jest obiektem zainteresowania nabywców, w związku z czym charakteryzuje ją stosunkowo nowa zabudowa (wzniesiona po 1990 r.).

	<p>W okresie ostatnich dwóch lat rynek nieruchomości był miejscem stosunkowo wielu transakcji kupna-sprzedaży. W dużych miastach stale odnotowywano wzrosty cen, które często były napędzane są przez zakupy inwestycyjne. Tereny gmin typowo wiejskich nie są raczej miejscem zakupów inwestycyjnych. Niemniej jednak dobre skomunikowanie oraz położenie, a także miejsca pracy zapewnione w większych miastach, z którymi połączenie komunikacyjne jest korzystne, sprawiają, że rynek rozwija się w sposób stabilny. Tereny powiatu dzięki drogom krajowym i o znaczeniu ponadlokalnym oraz linii kolejowej są dobrze skomunikowane, a jeszcze niezbyt wysoki stopień zurbanizowania sprawia, że potencjalni kupujący mają duży wybór przy zakupie ziemi. Coraz częściej w krajobrazie nie tylko terenów podmiejskich, ale i wiejskich widać domy stosunkowo nowe – kilku/kilkunastoletnie. Dobra dostępność komunikacyjna, dobre warunki pracy, a przy tym zasoby terenów, to tylko niektóre z powodów, które sprawiają, iż coraz częściej tereny rolne podlegają podziałom i są przeznaczane na działki budowlane. Takie nieruchomości znajdują nabywców, a ich ceny są atrakcyjniejsze niż w mieście.</p>
--	--

ANALIZA: GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Analizowano transakcje z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Wybrany obszar geograficzny:	Analizą objęto gminę Łowicz. Obszar geograficzny poszerzono ponadto o gminę Domaniewice ze względu na niewystarczającą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Trend zmian:	Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała stabilny poziom cen na tym lokalnym rynku. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z terenu gminy Łowicz i Domaniewice.
Aktualna oferta:	Umiarkowana podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:	Na terenie gminy Łowicz nie odnotowano wystarczającej ilości danych do przeprowadzenia analizy rynku. W związku z tym obszar geograficzny poszerzono o gminę Domaniewice ze względu na podobne jej uwarunkowania. Zauważono, iż w okresie ostatnich dwóch lat ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych pozostały na niezmiennym poziomie. Analizując dane zgromadzone w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny odnotowano 7 transakcji podobnymi nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Doboru nieruchomości porównawczych dokonano mając na względzie cechy wycenianej nieruchomości. Nie wszystkie transakcje ze zbioru odznaczały się zbliżonym

	<p>okresem budowy zatem zostały odrzucone w dalszej części analizy. Kierując się kryteriami podobieństwa, z dalszej analizy odrzucono nieruchomości, co do których istniało ryzyko zawarcia w warunkach nierynkowych oraz te, które znacznie różniły się od przedmiotu wyceny. W zbiorze pozostały 4 transakcje, które w największym stopniu spełniały kryteria podobieństwa.</p>
Zakres cen transakcyjnych po korekcie z uwagi na wpływ czasu:	Ceny transakcyjne przy przyjęciu braku zmiany cen na dzień wyceny kształtowały w następującym przedziale: 49 000,00 zł – 110 000,00 zł.
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 powyżej, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są lokalizacja i otoczenie, warunki użytkowe terenu, dostępność mediów i dojazd, powierzchnia gruntu, funkcja, forma władania, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego, konstrukcja i technologia budowy, stan techniczny budynku mieszkalnego 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 wyżej wymienionych 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 forma władania gruntem i funkcja.</p> <p>Z analizy preferencji kupujących wynika, że jedną z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest stan techniczny budynku mieszkalnego. Determinuje on, czy trzeba po zakupie ponieść dodatkowe nakłady na jego poprawę. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 25% rozstępu przedziału cen. Należy odróżnić to od konstrukcji budynku. Jest to osobna cecha, której wpływ oszacowano na 10%. Tylko trochę mniejszy wpływ (20%) od stanu technicznego budynku mieszkalnego zauważono przy warunkach użytkowych terenu, bowiem ważne dla potencjalnego nabywcy są możliwości zagospodarowania terenu. Istotna też jest dostępność mediów i dojazd, a ich wpływ oszacowano na 10%. Polacy coraz chętniej wybierają gminy ościenne wielkich miast z racji tańszych kosztów życia, lecz dalej to owe duże miasta zapewniają w dużym stopniu miejsca pracy. Uzbrojenie nieruchomości też jest ważne, bo czym więcej</p>

istniejących przyłączy, tym wartość w oczach nabywcy jest większa. W tym kontekście należy też zwrócić uwagę na lokalizację i otoczenie, których wpływ na wartość określono na 15%. Ponadto ważna jest powierzchnia gruntu, której wpływ oceniono na 10% rozstępu przedziału cen. Szczególnie po pandemii zaczęto doceniać istnienie własnego przydomowego ogródka, więc czym większa powierzchnia gruntu, na której posadowiony jest budynek mieszkalny, tym lepiej. Ostatnią równie ważną cechą jest powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego. Wpływ cechy wynosi 10%. Model rodziny, życia i pracy przeciętnego Polaka ulega zmianie, a co za tym idzie lepiej jest, jeśli użytkowane powierzchnie są większe.

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, wyceniający kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.

Zdaniem rzeczoznawcy majątkowego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności. Jednostką porównawczą w przypadku niniejszej wyceny była cena łączna transakcyjna.

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych.

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obwód	Pow. gruntu [m ²]	Pow. użytkowa budynku mieszkalnego [m ²]	Cena [zł]
1.	08.06.2021	Łowicz gm.	26 (ZIELKOWICE)	486	94	49 000,00
2.	17.07.2021	Domaniewice	12 (ROGÓZNO PIERWSZE)	947	52	50 000,00
3.	07.04.2022	Domaniewice	13 (SKARATKI)	908	54	66 600,00
4.	23.07.2022	Domaniewice	13 (SKARATKI)	1037	77	110 000,00

C_{min} –

C_{max} –

Opis transakcji porównawczych:

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 1 – Prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w gminie Łowicz w obrębie Zielkowice o powierzchni 486 m² murowanym i drewnianym budynkiem mieszkalnym o łącznej powierzchni użytkowej około 94 m², tak więc powierzchnia gruntu jest średnia, a powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest dobra, konstrukcja jest średnia. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej oraz przyłącze do wody i prądu, więc dostępność mediów i dojazd są średnie. Warunki użytkowe terenu są średnie. Stan techniczny budynku mieszkalnego jest dopuszczający. W otoczeniu zabudowa jednorodna o funkcji mieszkaniowej. W linii prostej około 250 m do torów kolejowych. Do centrum Łowicza około 4,2 km. Tak więc lokalizacja i otoczenie są dobre.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 2 – Prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w gminie Domaniewice w obrębie Rogózno Pierwsze o powierzchni 947 m² murowanym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej około 52 m², tak więc powierzchnia gruntu jest dobra, a powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest średnia, konstrukcja jest dobra. Na działce znajduje się dodatkowo 1 budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 168 m². Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej oraz przyłącze do wody i prądu, więc dostępność mediów i dojazd są dobre. Warunki użytkowe terenu są dobre. Stan techniczny budynku mieszkalnego jest zły. W otoczeniu zabudowa jednorodna o funkcji mieszkaniowej. Nie występują uciążliwości. Do centrum Domaniewic około 3,1 km. Tak więc lokalizacja i otoczenie są średnie.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 3 – Prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w gminie Domaniewice w obrębie Skarutki o powierzchni 908 m² drewnianym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej około 54 m², tak więc powierzchnia gruntu jest dobra, a powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest średnia, konstrukcja jest średnia. Na działce znajduje się dodatkowo 1 budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 49 m². Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej oraz przyłącze do prądu, więc dostępność mediów i dojazd są dopuszczające. Warunki użytkowe terenu są dobre. Stan techniczny budynku mieszkalnego jest zły. W otoczeniu zabudowa jednorodna o funkcji mieszkaniowej. Nie występują uciążliwości. Do centrum Domaniewic około 4,7 km. Tak więc lokalizacja i otoczenie są średnie.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 4 – Prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w gminie Domaniewice w obrębie Skarutki o powierzchni 1037 m² murowanym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej około 77 m², tak więc powierzchnia gruntu jest dobra, a powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest dobra, konstrukcja jest dobra. Na działce znajduje się dodatkowo 1 budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy około 60 m². Nieruchomość ma pośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej oraz przyłącze do wody, więc dostępność mediów i dojazd są złe. Warunki użytkowe terenu są dobre. Stan techniczny budynku mieszkalnego jest zły. W otoczeniu zabudowa jednorodna o funkcji mieszkaniowej i tereny niezabudowane. Nie występują uciążliwości. Do centrum Domaniewic około 4,1 km. Tak więc lokalizacja i otoczenie są średnie.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmiany cen na rynku ustalono na podstawie kilku transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od marca 2021 roku na obszarze poddanym badaniu trend zmian cen rynkowych był zbliżony do 0,0%. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała stabilny poziom cen na tym lokalnym rynku. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z terenu gminy Łowicz i Domaniewice.

9.2. Określenie wartości prawa własności działek gruntu 338 w podejściu porównawczym

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną transakcyjną. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę minimalną $C_{\min.} = 49\ 000,00\ \text{zł}$

Cenę maksymalną $C_{\max.} = 110\ 000,00\ \text{zł}$

Cenę średnią $C_{\text{śr.}} = 68\ 900,00\ \text{zł}$

$$\Delta C = C_{\max.} - C_{\min.} = 110\ 000,00\ \text{zł} - 49\ 000,00\ \text{zł} = 61\ 000,00\ \text{zł}$$

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Lokalizacja i otoczenie	15%	9 150,00	1	9 150,00
Powierzchnia gruntu	10%	6 100,00	1	6 100,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10%	6 100,00	1	6 100,00
Warunki użytkowe terenu	20%	12 200,00	1	12 200,00
Stan techniczny budynku mieszkalnego	25%	15 250,00	1	15 250,00
Konstrukcja	10%	6 100,00	1	6 100,00
Dostępność mediów i dojazd	10%	6 100,00	3	2 033,33
Suma	100%	61 000,00		

Do porównań przyjęto cztery transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości zabudowanej, ich cechy przedstawiono poniżej w tabeli nr 4.

Tabela 4: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	26 (ZIELKOWICE)	12 (ROGÓZNO PIERWSZE)	13 (SKARATKI)	13 (SKARATKI)
Lokalizacja i otoczenie	średnie	dobrze	średnie	średnie	średnie
Powierzchnia gruntu	średnia	średnia	dobra	dobra	dobra
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	średnia	dobra	średnia	średnia	dobra
Warunki użytkowe terenu	średnie	średnie	dobrze	dobrze	dobrze
Stan techniczny budynku mieszkalnego	dopuszczający	dopuszczający	zły	zły	zły
Konstrukcja	średnia	średnia	dobra	średnia	dobra
Dostępność mediów i dojazd	dopuszczające	średnie	dobrze	dopuszczające	złe

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

Tabela 5: Określenie wartości prawa własności wycenianej nieruchomości metodą porównywania parami.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	26 (ZIELKOWICE)	12 (ROGÓZNO PIERWSZE)	13 (SKARATKI)	13 (SKARATKI)
Lokalizacja i otoczenie	15%	9 150,00	9 150,00	-9 150,00	0,00	0,00	0,00
Powierzchnia gruntu	10%	6 100,00	6 100,00	0,00	-6 100,00	-6 100,00	-6 100,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10%	6 100,00	6 100,00	-6 100,00	0,00	0,00	-6 100,00
Warunki użytkowe terenu	20%	12 200,00	12 200,00	0,00	-12 200,00	-12 200,00	-12 200,00
Stan techniczny budynku mieszkalnego	25%	15 250,00	15 250,00	0,00	15 250,00	15 250,00	15 250,00
Konstrukcja	10%	6 100,00	6 100,00	0,00	-6 100,00	0,00	-6 100,00
Dostępność mediów i dojazd	10%	6 100,00	2 033,33	-2 033,33	-4066,67	0,00	2 033,33
Suma	100%	61 000,00		-17 283,33	-13 216,67	-3 050,00	-13 216,67
Cena łączna transakcyjna [zł]				49 000,00	50 000,00	66 600,00	110 000,00
Cena łączna transakcyjna z uwzględnieniem poprawek [zł]				31 716,67	36 783,33	63 550,00	96 783,33
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				57 208,33			

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 338, położonej w miejscowości Dąbkowice Dolne pod numerem porządkowym 59 (gm. Łowicz) o powierzchni 0,0365 ha, dla potrzeb postępowania upadłościowego, została obliczona według wzoru:

$$W_{RN} = (31\,716,67 \text{ zł} + 36\,783,33 \text{ zł} + 63\,550,00 \text{ zł} + 96\,783,33 \text{ zł})/4 = 57\,208,33 \text{ zł}^2$$

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.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działki gruntu nr 338 w obrębie 0002 o powierzchni 0,0365 ha, położonej w miejscowości Dąbkowice Dolne pod numerem porządkowym 59 w gminie Łowicz, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:

57 200 zł

słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście złotych

9.3. Oszacowanie wartości udziałów w wysokości 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udziałów w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, wartość tego 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 wydzierżawiony. 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. Każdy ze współwłaścicieli takiej nieruchomości może np. na tak wydzielonym przydomowym ogródku samodzielnie gospodarować, jednak nie może nim w pełnym zakresie rozporządzać. Prawo do korzystania jest wynikiem porozumienia zawartego pomiędzy właścicielami, które zawsze może być zmienione. W związku z tym prawo współwłasności często wiąże się z konfliktami na różnych płaszczyznach.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest trudniejsze. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej 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 1/2 części należącego do Wojciecha Domińczaka w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału. Wartość nieruchomości, jako podstawy do oszacowania udziałów, obliczono według wzoru:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Dąbkowice Dolne 59 (gm. Łowicz),
obręb 0002, dz. ewid. 338

$$W_U = W_{RN} \times W_K$$

$$W_U = 57\,208,33 \text{ zł} \times 0,98 = 56\,064,17 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości dokonano według wzoru:

$$W_{U\,1/2} = W_U \times 1/2$$

$$W_{U\,1/2} = 56\,064,17 \text{ zł} \times 1/2 = 28\,032,08 \text{ zł}^3$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działki gruntu nr 338 w obrębie 0002 o powierzchni 0,0365 ha, położonej w miejscowości Dąbkowice Dolne pod numerem porządkowym 59 w gminie Łowicz, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:

28 000 zł

słownie: dwadzieścia osiem tysięcy złotych

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

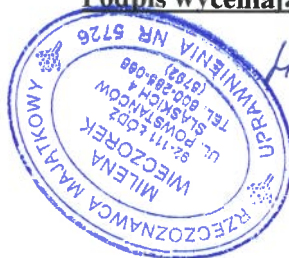
1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
3. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana.
4. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Dąbkowice Dolne pod numerem porządkowym 59 w gminie Łowicz, na działce o numerze ewidencyjnym 338 w obrębie 0002 o powierzchni 0,0365 ha, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
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.

³ **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.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego został sporządzony.
9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0012807.
10. 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.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Operat zawiera 28 (słownie: dwadzieścia osiem) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 07.02.2023

Jednostka rejestrowa : G.30

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
		Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
338		tereny mieszkaniowe	B	0.0365	0.0365	AN.3115/96 KW 23999

Id działki: 100507_2.0002.338

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100507_2.0002.338.1_BUD

Rodzaj wg KŚT: Budynek mieszkalne

Liczba kondyg. nad/pod: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 66.00

Adres budynku: DĄBKOWICE DOLNE; 59

Ident. działek: 100507_2.0002.338

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Razem powierzchnia działek :

Słownie : trzysta sześćdziesiąt pięć m. kwadr.

0.0365 ha

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 07.02.2023

Sporządził : Kamila Kosiorek-Żyto

07.02.2023

z up. Starosty
Marianna Czekaj
inspektor
w Wydziale Geodezji, Kartografii
i Nieruchomości

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)