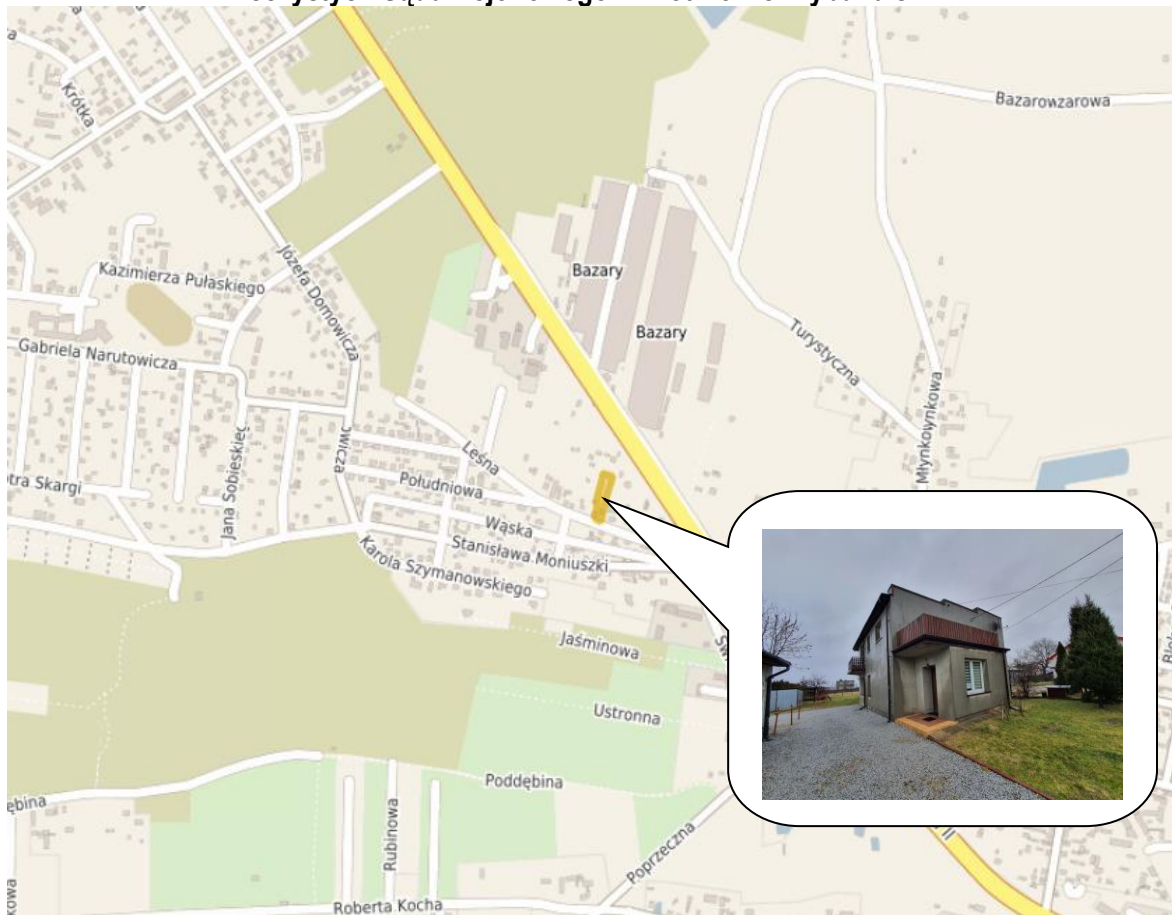


znak sprawy: 1014-SEE-2.711.387.2021.RR

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej
zabudowanej, stanowiącej dz. ewid. 39/1 obr. 10,
położonej w miejscowości Tuszyn,
gminie Tuszyn, powiecie łódzkim wschodnim, województwie łódzkim

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr PT1P/00054110/3 przez VI Wydział Ksiąg
Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim



AUTOR OPERATU: Ewa Bykowska, upr. 4754

Piotrków Trybunalski, marzec 2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie celu wyceny

Określenie aktualnej wartości rynkowej zabudowanej nieruchomości położonej w Tuszyńie oznaczonej numerem działki 39/1 obręb 10 o łącznej powierzchni 1562 m² wg stanu na dzień sporządzania opinii.

Opis nieruchomości

* Tuszyń, dz. nr 39/1, obr. 10

Działki zabudowane budynkiem mieszkalnym, piętrowym, murowanym. Powierzchnia zabudowy wynosi 107 m², powierzchnia użytkowa (wyznaczona na podstawie powierzchni zabudowy) 128,40 m². Budynek mieszkalny wybudowany w 1997 roku (zgodnie z kartoteką budynków).

Nieruchomość ogrodzona, urządzona, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Leśnej. Media z sieci miejskiej: wodociąg, eNN, kanalizacja gminna, gaz z sieci. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wartość rynkowa nieruchomości ujawnionych w księdze wieczystej PT1P/00054110/3 jako przedmiotu prawa własności wg i cen z dnia sporządzania opinii wynosi **433 000 000 zł**, słownie: **czterysta trzydzieści trzy tysiące złotych**.

Autor wyciągu

mgr inż. Ewa Bykowska

Rzeczoznawca Majątkowy

Uprawnienia zawodowe nr 4754

Data i miejsce sporządzenia wyciągu

20 marca 2022, Piotrków Trybunalski

SPIS TREŚCI

| | |
|---|----|
| 1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY | 4 |
| 1.1. Przedmiot wyceny..... | 4 |
| 1.2. Zakres i warunkowania wyceny | 4 |
| 2. CEL WYCENY..... | 4 |
| 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO | 4 |
| 3.1. Podstawa formalna | 4 |
| 3.2. Podstawy prawne | 4 |
| 3.3. Podstawy merytoryczne wyceny..... | 4 |
| 3.4. Źródła danych o nieruchomości..... | 5 |
| 4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI | 5 |
| 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY | 5 |
| 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości..... | 5 |
| 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości..... | 7 |
| 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM..... | 11 |
| 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO..... | 12 |
| 8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY | 13 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ | 15 |
| 9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny..... | 15 |
| 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM | 17 |
| 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA..... | 18 |
| 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA | 19 |
| 13. ZAŁĄCZNIKI..... | 19 |

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, numer ewidencyjny 39/1, obręb 10 miasta Tuszyn o łącznej powierzchni 1562 m². Działka 39/1 zabudowane są budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym o powierzchni użytkowej 128,40 m². Działka na dzień oględzin ogrodzona w części siedliskowej, cała powierzchnia jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową.

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta numer KW PT1P/00054110/3.

1.2. Zakres i warunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej ujawnionej w księdze wieczystej PT1P/00054110/3 w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w Tuszynie w gminie Tuszyn dla potrzeb czynności egzekucyjnych.

-*podstawa prawna: art. 110s § 1 i 110r § 2 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. – o postępowaniu egzekucyjnym w administracji [tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku, poz. 1427 z późn. zm.] oraz art. 150 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.]*

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **Naczelnika Urzędu Skarbowego Łódź – Widzew** z dnia 01 grudnia 2021 roku, znak sprawy: 1014-SEE-2.711.387.2021.RR.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. **o gospodarce nieruchomościami** (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. **w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego** (Dz. U. poz. 555 z 2021 r. z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. **Kodeks cywilny** (Dz. U. z 2019 r. poz. 1125 z późn. zm.);

3.3. Podstawy merytoryczne wyceny

- **Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych**;
- Dorota Wilkowska – Kołakowska – „**Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe**” – 2012 r.;
- Andrzej Hopfer, Ryszard Cymerman – „**System, zasady i procedury wyceny nieruchomości**” – 2012 r.;

- Ewa Kucharska – Stasiak – „**Wartość rynkowa nieruchomości**” – 2000 r.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Odpis z księgi wieczystej KW PT1P/00054110/3
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 07.02.2022 r.
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Tuszyń
- Informacje od Zleceniodawcy
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tuszyń;
- Dane o cenach transakcyjnych kupna-sprzedaży uzyskane w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie Powiatowym w Łodzi
- Własna baza danych o cenach nieruchomości na rynku lokalnym.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny - 20.03.2022 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 07.02.2022 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:
-stan fizyczny – 07.02.2022 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości - 07.02.2022 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotu wyceny ustalono na podstawie dokumentów dostarczonych przez Zamawiającego.

Księga wieczysta

Przedmiotowa nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr PT1P/00054110/3 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim. Na podstawie badania w centralnym podsystemie ksiąg wieczystych dnia 07.02.2022 r. stwierdzono co następuje:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Brak wzmianek

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie:

Numer porządkowy: 1

Województwo: łódzkie

Powiat: łódzki wschodni

Gmina: Tuszyn

Miejscowość: Tuszyn

Działka ewidencyjna.

Identyfikator działki: 100611_4.0010.39/1

Numer działki: 39/1

Obręb ewidencyjny: 10

Ulica: Leśna 18

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Obszar całej nieruchomości: 0,1562 ha

Budynek: Tuszyn, ul. Leśna 18, budynek mieszkalny dwukondygnacyjny nie stanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności.

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własności

Brak wzmianek

Brak wpisów.

Dział II – Własność

Brak wzmianek

Właściciel

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

Rodzaj wspólności: ---

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: EMZA SP. z o.o.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Inny wpis: czyni się wzmiankę o wszczęciu egzekucji z nieruchomości należącej do "EZMA" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tuszynie na podstawie wniosku Naczelnika Urzędu Skarbowego Łódź-Widzew oraz wezwania o zajęciu nieruchomości o numerze 1014-see.711.11980544.2019.msz z dnia 13 listopada 2019 roku

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Są wpisy.

Zapisy działu III oraz IV nie mają wpływu na oszacowaną wartość nieruchomości.

Rejestr gruntów

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| Województwo | łódzkie |
| Powiat | łódzki wschodni |
| Jednostka ewidencyjna | 100611_4 Tuszyn – miasto |
| Obręb | 10 |
| Nr działki | 39/10 |
| Użytki pow. (ha) | B – 0,1562 |
| Właściciel | EZMA Sp. z o.o. |
| Nr Księgi wieczystej | PT1P/00054110/3 |
| Inne istotne uwagi/wpisy | brak |

Stwierdzono zgodność zapisów księgi wieczystej z zapisami ewidencji gruntów.

Dostęp do drogi publicznej

Działka 39/1 mają bezpośredni dostęp do gminnej drogi asfaltowej – ul. Leśnej.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości**Lokalizacja i otoczenie**

Wyceniana nieruchomość zabudowana położona jest w miejscowości Tuszyn w odległości ok. 1,5 km od centrum miejscowości oraz w odległości ok. 16 od Łodzi siedziby władz powiatu i województwa, gdzie usytuowane są obiekty handlowo – usługowe, placówki oświaty, służby zdrowia oraz obiekty użyteczności publicznej. Działka znajduje się w oddaleniu ok. 2,0 km od autostrady A1 w kierunku Piotrkowa Trybunalskiego i Łodzi.

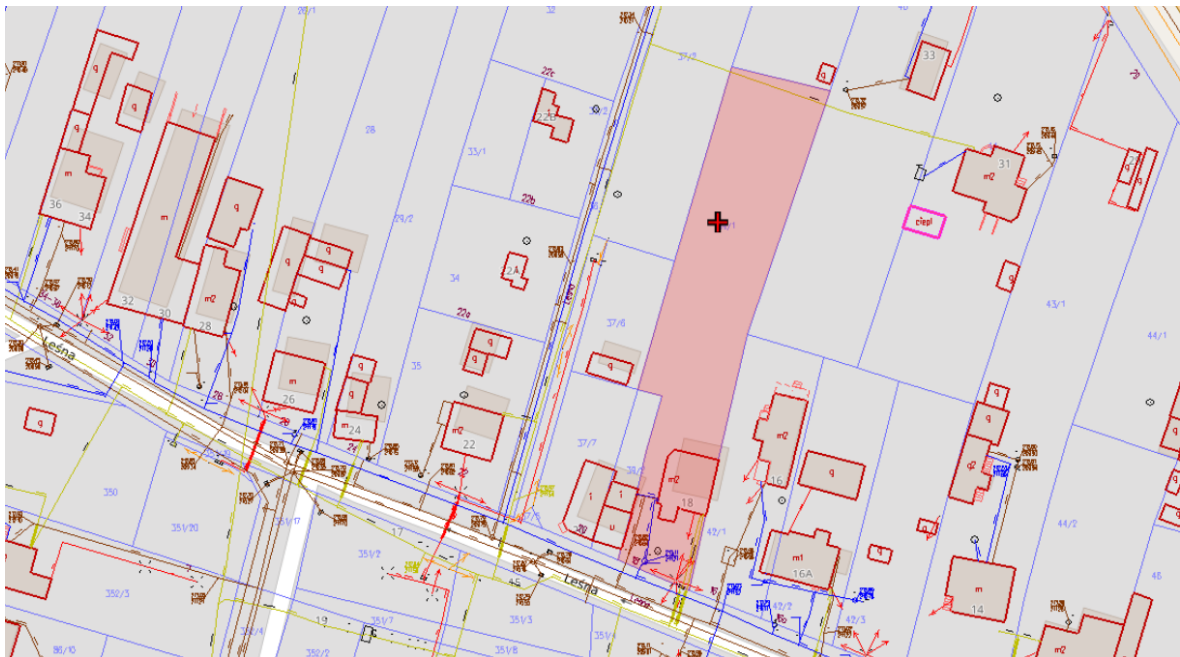
Nieruchomość położona jest w otoczeniu rozwijającej się nowoczesnej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej w dobrym stanie technicznym, a także w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Lokalizację ogólną i otoczenie na tle nieruchomości przyjętych do porównań określono jako korzystne, ze względu na bardzo dobre połączenie do Piotrkowa Trybunalskiego i Łodzi.

Opis nieruchomości

* Tuszyn, dz. nr 39/1, obr. 10

Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym, piętrowym, murowanym. Powierzchnia zabudowy wynosi 107 m², powierzchnia użytkowa (wyznaczona na podstawie powierzchni zabudowy z zależności P.u. = Pzab * 1,5 (il. kondygnacji) * 0,8 (objętość murów)) 128,40 m². Budynek mieszkalny wybudowany w 1997 roku (zgodnie z kartoteką budynków).

Nieruchomość ogrodzona, urządzona, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Leśnej. Media z sieci miejskiej: wodociąg, eNN, kanalizacja gminna, gaz z sieci. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

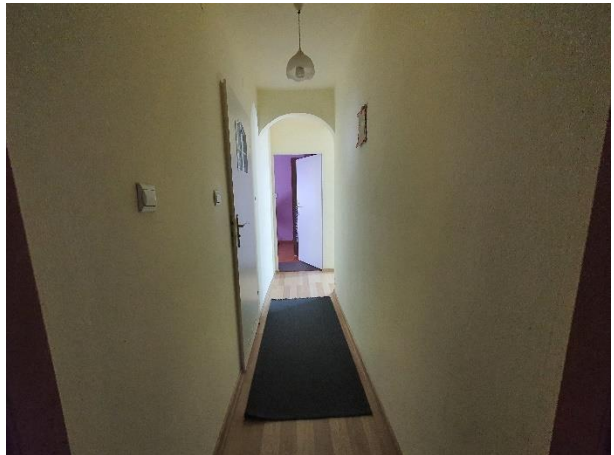


Opis konstrukcji: budynek konstrukcyjny, piętrowy, bryła w kształcie prostokąta. Układ konstrukcyjny murowany (mur trójwarstwowy – cegła kratówka, przerwa powietrzna, bloczek betonowy), fundamenty tradycyjne, stropy żelbetowe, wylewane. Dach o konstrukcji drewnianej, o pełnym deskowaniu, pokryty papą. Ogrzewanie lokalne z pieca na gaz oraz alternatywnie na paliwo stałe, grzejniki żeliwne. Stolarka okienna PCV.

Układ funkcjonalny: Pomieszczenia mieszkalne znajdują się na piętrze i na parterze. Wykończenie pomieszczeń mieszkalnych: podłogi – płytki ceramiczne, wykładziny dywanowe oraz PCV, ściany – malowania farbami emulsyjnymi, tynki cementowo - wapienne, płytki ceramiczne. W pomieszczeniach na piętrze widoczne niewielkie zacieki spowodowane nieszczelnością dachu. Elewacja ocieplona styropianem, otynkowana. Wiata znajdująca się przy północnej ścianie budynku jako nietrwale związana z gruntem nie podlega wycenie. Budynek w stanie technicznym ogólnych dobrym, standard wykończenia przeciętny.

Operat szacunkowy

Nieruchomość gruntowa zabudowana, dz. ew. 39/1 obr. 10, miasta Tuszyń, gm. Tuszyń, pow. łódzki wschodni, woj. łódzkie





Mając na uwadze m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05 lutego 2016 roku (sygn.. IV CSK 232/15) podstawą opisu i oszacowania nieruchomości jest wartość rynkowa ustalona w trybie przepisów gospodarki nieruchomościami. Zgodnie z definicją wartości rynkowej jest to wartość, którą szacuje się na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości mogących stanowić przedmiot obrotu wolnorynkowego. Zgodnie z przepisem art. 929 § 1 k.p.c. przy egzekucji z nieruchomości, zajęciem objęta jest nie tylko sama nieruchomość, lecz także wszystko, co stanowi przedmiot obciążenia hipoteki. Zgodnie z art. 84 i następną ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1007ze zm.) zajęciem objęte są zatem także: części składowe nieruchomości, przynależności nieruchomości, pożytki naturalne i cywilne. Część składowa rzeczy nie może być

odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, a częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (art. 48 k.c.). W przedmiotowej opinii nie określano odrębnie wartości ogrodzenia oraz utwardzenia z kostki co w świetle poniższych ustaleń nie stanowi naruszenia przepisu 948 § 2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw. Według art. 46 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Natomiast art. 48 k.c. stanowi, że z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. Kodeks cywilny i kodeks postępowania cywilnego nie posługują się własnymi definicjami "budynku", "budowli", "urządzeń". Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie ma możliwości określenia cen rynkowych dla części składowych nieruchomości (jak można by domniemywać z treści art. 948 § 2 k.p.c.) ponieważ takie części samodzielnie na rynku nie występują.

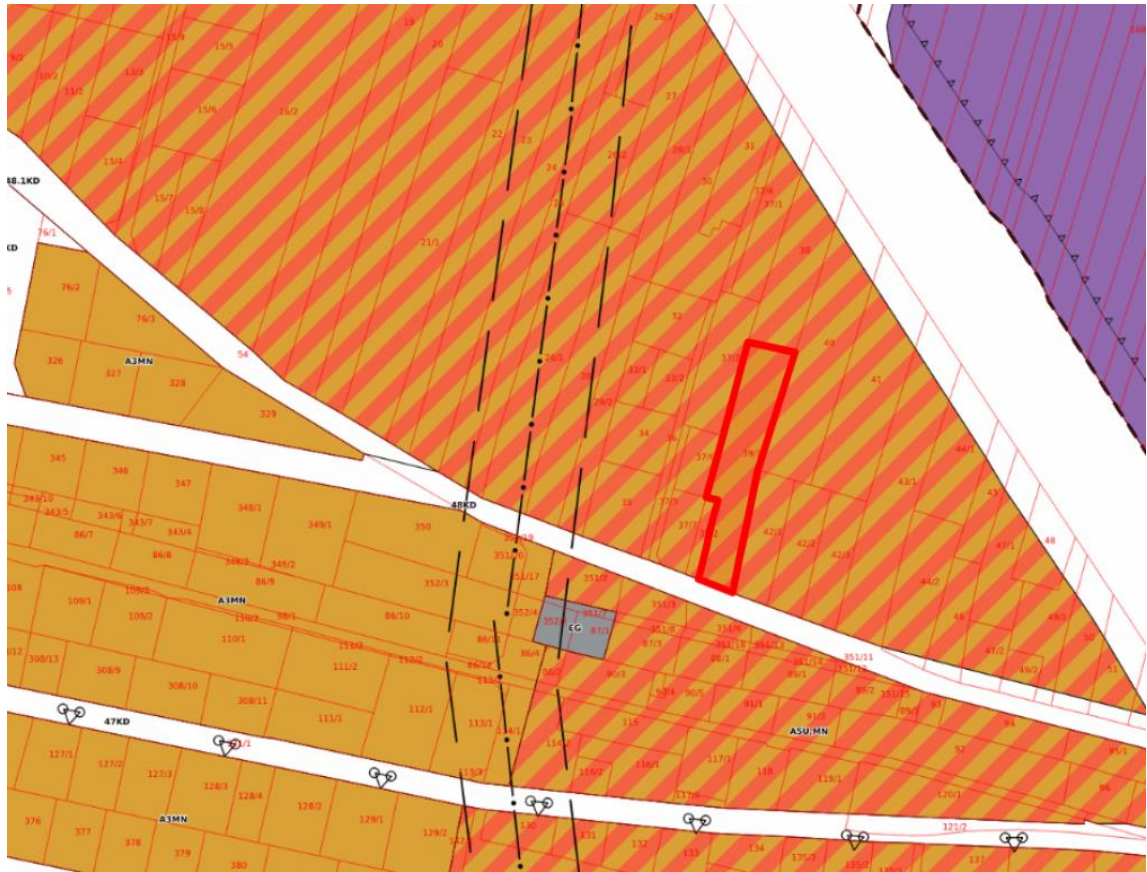
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Teren przedmiotowej nieruchomości objęty jest ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tuszyn zatwierdzonej Uchwałą Nr XVIII/115/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004 roku. Zgodnie z załącznikiem graficznym wyceniane działka położona jest w terenach:

* **A5U, MN – usługi z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej właściciela.**

* **48KD – tereny komunikacji (drogi i ulice dojazdowe).**



7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Charakterystyka badanego rynku

RODZAJ RYNKU: rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

OBSZAR RYNKU: tereny wiejskie powiatu łódzkiego wschodniego dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i powiatów ościennych w promieniu ok. 10 km od nieruchomości wycenianej. Wybrane do porównania gminy posiadają bardzo podobne uwarunkowania ekonomiczne i lokalizacyjne względem głównych szlaków komunikacyjnych na terenie województwa.

OKRES MONITOROWANIA DANYCH TRANSAKCYJNYCH: od kwietnia 2020 r. do dnia wyceny (ze względu na słabo rozwinięty rynek lokalny, rozszerzono okres analizy ponad rok od dnia wyceny).

Podaż / Popyt

W obecnym stanie na rynku podaż równoważy popyt. Biorąc pod uwagę ogólną sytuację na rynku nieruchomości można przypuszczać, iż rynek, do którego zalicza się przedmiotowa nieruchomość będzie charakteryzował się stabilizacją cen, a także popytu i podaży.

Ceny

Analiza rynku dla nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny

Analiza rynku pozwoliła na ustalenie, że cena 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w bardzo dobrym stanie technicznym wraz z udziałem w prawie własności gruntu na terenach podobnych do wycenianego, uznanych przez inwestorów zewnętrznych, zawiera się w przedziale od ok. 2,0 tys. zł/m² do ok. 4,3 tys. zł/m² w zależności od lokalizacji ogólnej i otoczenia, wielkości budynku oraz standardu wykończenia budynku. W ostatnim czasie sytuacja na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi ustabilizowała się, dlatego w procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%.

Rynek budynków wykończonych wybudowanych w technologii murowanej na przestrzeni ostatnich 2 lat jest na terenie miasta Tuszyn niewystarczająca, zatem rozszerzono rynek na tereny ościenne.

Wyniki analizy rynku przedstawia tabela poniżej:

Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny

| L.p. | Miejscowość | Ulica | Data_trans | Cena_trans [zł] | Powierzchnia [m2] | Otoczenie | Atrakcyjność architektoniczna | Typ zabudowy | P.u. [m2] | Cena jedn. [zł/m2] |
|------|--------------------|-------------------------|------------|-----------------|-------------------|-----------|-------------------------------|--------------|-----------|--------------------|
| 1 | Rydzyńki | ul. Tęczowa | 20 kwi 20 | 450 000,00 | 111,20 | dobrze | średnia | wolnostojący | 111,20 | 4 046,76 |
| 2 | Tuszyn | ul. Wyspiańskiego | 27 kwi 20 | 450 000,00 | 195,20 | dobrze | średnia | wolnostojący | 195,20 | 2 305,33 |
| 3 | Wola Zaradzyńska | ul. Chmielna | 3 cze 20 | 630 000,00 | 187,10 | średnio | dobrze | wolnostojący | 187,10 | 3 367,18 |
| 4 | Tuszyn | al. Aleja Jana Pawła II | 16 cze 20 | 427 500,00 | 168,00 | średnio | średnia | wolnostojący | 168,00 | 2 544,64 |
| 5 | Tuszyn | ul. Wczasowa | 16 cze 20 | 339 000,00 | 113,50 | średnio | średnia | wolnostojący | 113,50 | 2 986,78 |
| 6 | Tuszyn | ul. Tadeusza Kościuszki | 19 lis 20 | 458 000,00 | 196,80 | dobrze | dobrze | wolnostojący | 196,80 | 2 327,24 |
| 7 | Bądzyn | ul. ks. Brzóska | 16 gru 20 | 400 000,00 | 126,00 | średnio | dobrze | wolnostojący | 126,00 | 3 174,60 |
| 8 | Tuszyn | ul. Niedas Trzciniec | 2 kwi 21 | 500 000,00 | 115,20 | dobrze | dobrze | inne | 115,20 | 4 340,28 |
| 9 | Bronisin Dworski | ul. Pogodna | 25 maj 21 | 620 000,00 | 193,60 | średnio | średnia | wolnostojący | 193,60 | 3 202,48 |
| 10 | Tuszynek Majoracki | ul. Garbowska | 8 paź 21 | 380 000,00 | 137,60 | średnio | dobrze | wolnostojący | 137,60 | 2 761,63 |

Bliższe dane identyfikujące nieruchomości i transakcje z uwagi na wymóg zachowania poufności nie są przedstawione w operacie, natomiast znajdują się w materiałach źródłowych rzeczoznawcy¹.

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz działek niezabudowanych do celu czynności egzekucyjnych.

Wspomnianą wartość rynkową, zgodnie ze zmianą ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw z dnia 20 lipca 2017 roku, art.151, ust.1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w

¹ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 06.08.2014 roku, sygn II SA/Łd 362/14

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.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego). Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**, które 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 (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość). Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 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.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 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.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

- 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.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych

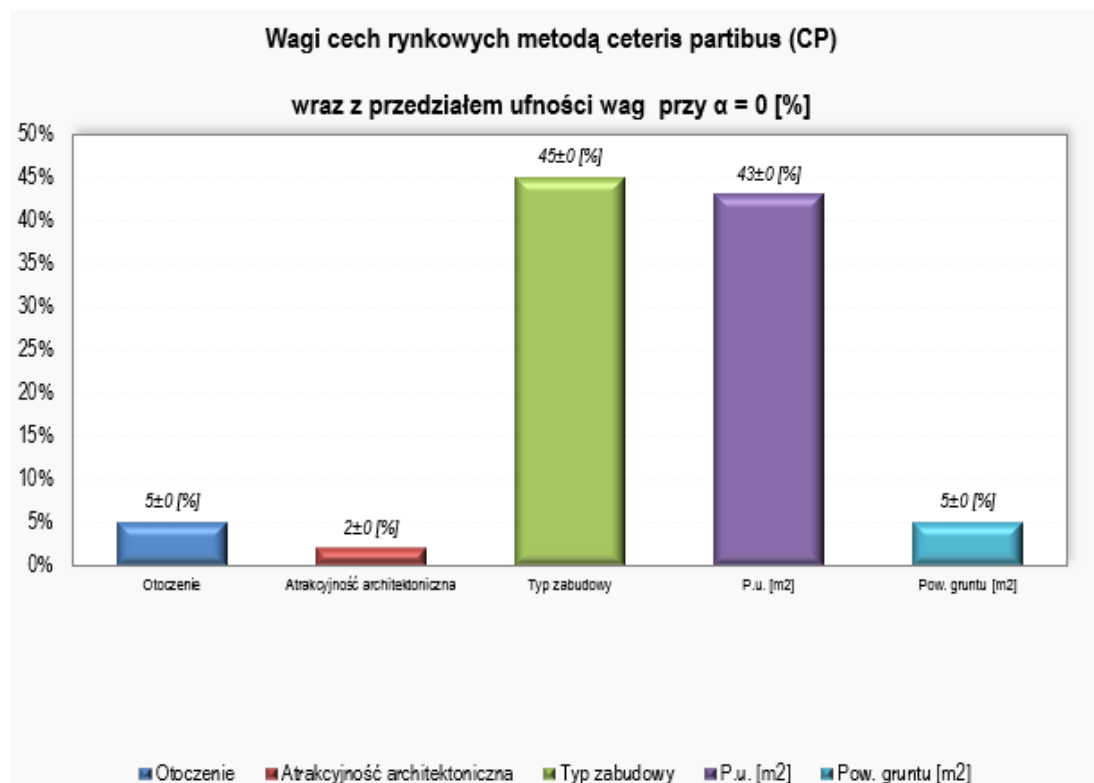
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny.

9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi.

Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:



Poszczególnym cechom rynkowym przypisano odpowiednie, niżej wymienione wartości przymiotnikowe.

Zestawienie cech rynkowych i ocen oraz wag

| 5,00% | 2,00% | 45,00% | 43,00% | 5,00% |
|--|--|---|------------------------|------------------------|
| Otoczenie | Atrakcyjność architektoniczna | Typ zabudowy | P.u. [m2] | Pow. gruntu [m2] |
| <i>dobrze</i> - występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, brak uciążliwości | <i>dobra</i> – budynek o ciekawej, nowoczesnej bryle | <i>wolnostojący</i> | <i>Najlepsza</i> 111,2 | <i>Najlepsza</i> 17881 |
| <i>średnio</i> - występuje zabudowa mieszkaniowa, a także tereny niezabudowane, ew. występują uciążliwości | <i>średnia</i> – zabudowa o bryle powtarzalnej, standardowej | <i>inne</i> – zabudowa bliźniacza lub szeregową | <i>Najgorsza</i> 196,8 | <i>Najgorsza</i> 906 |

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

| L.p | Nieruchomości | Nieruch. szacowana | Nieruch. podobna_1 | Nieruch. podobna_2 | Nieruch. podobna_3 |
|---|-------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| Nr nieruchomości w bazie | | ----- | 1 | 5 | 7 |
| Data transakcji | | ----- | 20 kwi 20 | 16 cze 20 | 16 gru 20 |
| Wartość nieruchomości [zł] | | ----- | 450 000,0 | 339 000,0 | 400 000,0 |
| Miejscowość | | Tuszyn | <i>Rydzyńki</i> | <i>Tuszyn</i> | <i>Bądryń</i> |
| Ulica | | Leśna | <i>ul. Tęczowa</i> | <i>ul. Wczasowa</i> | <i>ul. ks. Brzóska</i> |
| Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²] | | <i>do szacowania</i> | 4046,76 | 2986,78 | 3174,60 |
| 1 | Otoczenie | dobrze | <i>dobrze</i> | <i>średnio</i> | <i>średnio</i> |
| 2 | Atrakcyjność architektoniczna | średnia | <i>średnia</i> | <i>średnia</i> | <i>dobra</i> |
| 3 | Typ zabudowy | wolnostojący | <i>wolnostojący</i> | <i>wolnostojący</i> | <i>wolnostojący</i> |
| 4 | P.u. [m ²] | 128,40 | <i>111,20</i> | <i>113,50</i> | <i>126,00</i> |
| 5 | Pow. gruntu [m ²] | 1562,00 | <i>1442,00</i> | <i>906,00</i> | <i>1020,00</i> |

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących nieruchomości wybranych do bezpośredniego porównania określono:

Cenę maksymalną $C_{max} = 4046,76 \text{ zł/m}^2$,

Cenę minimalną $C_{min} = 2986,78 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 1059,98 \text{ zł/m}^2$

Wyniki szacowania metodą porównywania parametrów

| X | Nr nieruchomości z bazy do porównania | | | 1 | 5 | 7 |
|---|---|---------------------------------------|-------------------------------------|---|-----------------|-----------------|
| | Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²] | | | 4 046,76 | 2 986,78 | 3 174,60 |
| L.p | Cechy rynkowe | Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy) | Zakres kwotowy [zł/m ²] | Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²] | | |
| 1 | Otoczenie | 5,00% | 53,00 | | 53,00 | 53,00 |
| 2 | Atrakcyjność architektoniczna | 2,00% | 21,20 | | | -21,20 |
| 3 | Typ zabudowy | 45,00% | 476,99 | | | |
| 4 | P.u. [m ²] | 43,00% | 455,79 | -95,96 | -71,97 | -23,99 |
| 5 | Pow. gruntu [m ²] | 5,00% | 53,00 | | 2,79 | 2,79 |
| Sumy: | | 100,00% | 1 059,98 | -95,96 | -16,18 | 10,60 |
| Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw'=Cp+Σ popr [zł/m²] | | | | 3 950,80 | 2 970,60 | 3 185,20 |
| Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m²] | | | | 3 368,87 | | |
| Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m²] | | | | 128,40 | | |
| Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł] | | | | 432 562,91 | | |
| Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1000) [zł] | | | | 433 000,00 | | |

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej dz. ew. nr 39/1 w stanie na dzień wyceny wynosi: 433 000 zł, słownie: czterysta trzydzieści trzy tysiące złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana powyżej wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej dla aktualnego sposobu użytkowania i określona w podejściu porównawczym mieści się w przedziale cen rynkowych nieruchomości podobnych ustalonych w trakcie analizy rynku.

Przy określeniu wartości, przyjęto kontynuację aktualnego sposobu użytkowania tj. grunty o funkcji mieszkaniowej oraz tereny dróg, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

Możliwości zagospodarowania powyższej nieruchomości wynikają z aktualnego sposobu użytkowania zgodnego z przeznaczeniem nieruchomości w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tak oszacowana wartość rynkowa nieruchomości jest zbliżona do wartości rynkowej i taka jest też możliwa cena do uzyskania przy sprzedaży.

Określenie wartości nieruchomości jest efektem nie tylko prawnego, ale także, a może przede wszystkim, ekonomicznego aspektu wyceny. W procesie szacowania nieruchomości podstawowym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest odzwierciedlenie reguł właściwego rynku nieruchomości, w tym preferencji nabywców, których nie da się w pełni uwarunkować i ujarzmić przepisami prawa. Istota

wartości osadzona jest bowiem w ekonomii, toteż w praktyce nie jest możliwe wywiedzenie wszystkich reguł wyceny nieruchomości z przepisów prawa. Cena, obok obiektywnych przesłanek, ma zawsze elementy subiektywne. Nawet najbardziej wszechstronna znajomość rynku nie zapewni w pełni obiektywnego wyniku, dlatego różnice oszacowanych dla tożsamego celu wartości tej samej nieruchomości, nie zawsze świadczą o wadliwie sporządzonych wycenach. Metody porównawcze cechuje bowiem pewna doza subiektywizmu, u którego podstaw leży wybór porównywalnej nieruchomości i opieranie szacunku na danych historycznych. Subiektywizm nie oznacza tutaj rzecz jasna dowolności. W przedmiotowej opinii wpływ ustaleń subiektywnych na wynik wyceny starano się zminimalizować, poprzez zastosowanie metod statystycznych do opracowania wyników analizy rynku tj. zasad regresji do określenia wpływu czasu oraz powierzchni nieruchomości na jej cenę. W ocenie autora opinii taka metodyka pozwala na jak najbardziej obiektywne odwzorowanie rynku i jak najdokładniejsze określenie wartości nieruchomości. Transakcje dotyczące nieruchomości podobnych wykorzystane do określenia wartości gruntu, wytypowane zostały z uwzględnieniem art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który określa co to jest nieruchomość podobna. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Nieruchomości podobne typowane były z uwzględnieniem ich cech fizycznych i przeznaczenia – które decydują o podobieństwie bądź jego braku, a nie uzyskanych cenach w trakcie dokonywanych transakcji kupna – sprzedaży. O podobieństwie nieruchomości decydują ich cechy, a nie poziom ich cen. Rozrzut cen jednostkowych niczego w tym zakresie nie zmienia. Transakcje z takimi cenami to obiektywne fakty, które odwzorowałam w wycenie. Opisane cechy nieruchomości porównawczych w operacie szacunkowym są zgodne ze stanem faktycznym.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ✚ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
- ✚ Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu nieruchomości i w poziomie cen aktualnym na dzień 20.03.2022 roku.
- ✚ Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ✚ Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej nieruchomości.
- ✚ Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ✚ Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ✚ Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

- ✚ Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- ✚ Określona wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została określona na podstawie cen transakcyjnych netto i nie uwzględnia podatku VAT.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

- 14.1. Aktualna polisa OC rzeczoznawcy majątkowego