



Sygn. akt XIV GUP 111/22

Egz. nr
Rep Nr 11/2022/414

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR SR2L/00019297/9, STANOWIĄCEJ DZIAŁKI OZNACZONE NUMERAMI EWIDENCYJNYMI 166/2 I 167/1, ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM NR 3 ORAZ BUDYMKAMI GOSPODARCZYMI I GARAŻEM, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI LUBOCHA, OBRĘB EWID. NR 6 - DĄBRÓWKA WOŹNICKA, GMINIE DALIKÓW, POWIECIE PODDĘBICKIM.



⊕ ZLECENIODAWCY

Pan Marek Andrzejewski

Syndyk Masy upadłości osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej

⊕ AUTORZY

dr inż. Zdzisława Ledzion – Trojanowska

rzecznawca majątkowy uprawnienia

MGPiB w zakresie szacowania nieruchomości nr 414

- *Autorka jest członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, a także członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości, działającego pod patronatem ŁSRM*
- *Posiada certyfikat Recognised European Valuer nr REV-PL/PFVA/2013/76*

Joanna Kołodziejczak

rzecznawca majątkowy uprawnienia

MGPiB w zakresie szacowania nieruchomości nr 6238

RAPORT Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	<p>Nieruchomość gruntowa stanowiąca działki ewid. nr 166/2 o pow. 200 m² i 167/1 o pow. 100 m², położona w miejscowości Lubocha, obręb ewid. nr 6 - Dąbrówka Woźnicka, gminie Dalików, powiecie poddębickim.</p> <p>Częścią składową opisanej wyżej nieruchomości jest <u>budynek mieszkalny jednorodzinny nr 3 o powierzchni użytkowej Pu= 65,6 m²</u> oraz budynki gospodarcze i garaż o łącznej powierzchni użytkowej 56,09 m². Budynek mieszkalny jest niepodpiwniczony, posiada dwie kondygnacje nadziemne – parter oraz I piętro.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Łasku, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Poddębicach, prowadzi księgę wieczystą nr SR2L/00019297/9.</p> <p><u>Zakresem wyceny</u> objęto prawo własności ww. nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi i garażem, <u>według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. na dzień 8 kwietnia 2022 r. oraz według cen aktualnych na dzień wyceny.</u></p>
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb postępowania <u>o ogłoszeniu upadłości w sprawie o sygn. XIV GUP 111/22</u> prowadzonego przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy dla Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.
DATY ISTOTNE DLA WYCENY	<p>Data określenia stanu przedmiotu wyceny: 8 kwietnia 2022 r.</p> <p>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 8 kwietnia 2022 r.</p>
PODEJŚCIE I METODA WYCENY	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
WARTOŚĆ RYNKOWA	<p>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewid. nr 166/2 i 167/1, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 3 oraz budynkami gospodarczymi i garażem, położonej w miejscowości Lubocha, obręb ewid. nr 6 - Dąbrówka Woźnicka, gminie Dalików, powiecie Poddębickim, wynosi:</p> <p style="text-align: center;">104 000 złotych</p> <p style="text-align: center;"><i>słownie: sto cztery tysiące złotych</i></p>

Autorzy operatu:

dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska

Joanna Kołodziejczak

SPIS TREŚCI

1.	INFORMACJE PODSTAWOWE	5
1.1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.2.	CEL WYCENY	5
1.3.	DATY ISTOTNE DLA WYCENY	5
1.4.	PODSTAWA WYCENY	5
1.5.	ŹRÓDŁA INFORMACJI	6
2.	OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
2.1.	STAN PRAWNY WEDŁUG KSIĘGI WIECZYTEJ NA DZIEŃ 12.04.2022 R.	6
2.2.	STAN EWIDENCYJNY WEDŁUG WYPISU Z REJESTRU GRUNTÓW Z DNIA 07.04.2022 R.	7
2.3.	LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIĘDZTWO PRZEDMIOTU WYCENY	8
2.4.	OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU.....	10
2.5.	OPIS BUDYNKÓW WEDŁUG STANU NA DZIEŃ OGLĘDZIN	11
3.	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY.....	15
4.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI	16
4.1.	SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY	16
4.2.	UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY	16
4.3.	METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY	16
4.4.	UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE GMINY DALIKÓW	17
4.5.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	17
4.5.1.	Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych podobnych do przedmiotu wyceny	17
4.5.2.	Założenia przyjęte do wyceny	20
4.5.3.	Wartość przedmiotu wyceny	23
4.	WYNIK WYCENY	23
5.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	24

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- Załącznik 1* Lokalizacja ogólna przedmiotu wyceny
- Załącznik 2* Protokół z badania księgi wieczystej nr SR2L/00019297/9
- Załącznik 3* Wypis z rejestru gruntów dla działek ewid. nr 166/2 i 167/1 wraz z informacją z kartoteki budynków
- Załącznik 4* Kopia mapy zasadniczej
- Załącznik 5* Rysunek rzutów kondygnacji budynku mieszkalnego oraz budynków gospodarczych i garażu wraz z pomiarami i informacjami z oględzin nieruchomości z dnia 08.04.2022 r.
- Załącznik 6* Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny z dnia 08.04.2022 r.
- Załącznik 7* Kserokopia polisy ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego, autorki operatu, dr inż. Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej
- Załącznik 8* Kserokopia polisy ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego, autorki operatu, Joanny Kołodziejczak

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działki ewid. nr 166/2 o pow. 200 m² i 167/1 o pow. 100 m², położona w miejscowości **Lubocha, obręb ewid. nr 6 - Dąbrówka Woźnicka**, gminie Dalików, powiecie poddębickim.

Częścią składową opisanej wyżej nieruchomości jest budynek mieszkalny jednorodzinny nr 3 o powierzchni użytkowej **Pu= 65,6 m²** oraz budynki gospodarcze i garaż o łącznej powierzchni użytkowej 56,09 m². Budynek mieszkalny jest niepodpiwniczony, posiada dwie kondygnacje nadziemne – parter oraz I piętro.

** Powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego określono na podstawie pomiaru własnego, przeprowadzonego podczas oględzin nieruchomości. Do powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego nie zaliczono powierzchni łazienki z uwagi na jej nienormatywną wysokość.*

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Łasku, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Poddębicach, prowadzi księgę wieczystą nr **SR2L/00019297/9**.

Zakresem wyceny objęto prawo własności ww. nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi i garażem, według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. na dzień 8 kwietnia 2022 r. oraz według cen aktualnych na dzień wyceny.

1.2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, dla potrzeb postępowania o ogłoszeniu upadłości w sprawie o sygn. XIV GUP 111/22 prowadzonego przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy dla Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.

1.3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- | | |
|--|---------------------|
| a) data sporządzenia operatu: | 20 kwietnia 2022 r. |
| b) data, na którą określono wartość nieruchomości: | 8 kwietnia 2022 r. |
| c) data oględzin nieruchomości: | 8 kwietnia 2022 r. |
| d) data, na którą określono stan nieruchomości: | 8 kwietnia 2022 r. |

1.4. PODSTAWA WYCENY

➤ Podstawy prawne i metodyczne wyceny

- ✓ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.).
- ✓ Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.).
- ✓ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1228, 2320, z 2021 r. poz. 1080, 1177, 1598, 2140, z 2022 r. poz. 655).
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555 z późn. zm.).
- ✓ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM obowiązujące na datę wyceny:
 - Nota interpretacyjna NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

➤ Podstawa formalna wyceny

Podstawą formalną wyceny jest zlecenie wykonania operatu szacunkowego z dnia 31.03.2022 r. syndyka masy upadłości osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej – Pana Marka Andrzejewskiego, skierowane do firmy *VALOR ADVISOR Zdzisława Ledzion-Trojanowska* z siedzibą w Łodzi przy ul. Struga 16, reprezentowanej przez Zdzisławę Ledzion-Trojanowską.

1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- ✓ Badanie hipoteczne księgi wieczystej KW Nr SR2L/00019297/9 (*Załącznik nr 2*);
- ✓ Uchwała Nr 183/13 Rady Gminy Dalików z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dalików;
- ✓ Wypisy z rejestru gruntów wraz z informacją z kartoteki lokali (*Załączniki nr 3*);
- ✓ Kopia mapy zasadniczej (*Załącznik nr 4*);
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 08.04.2022 r., rysunek rzutów kondygnacji budynku wraz z informacjami z oględzin stanowi *Załącznik nr 5*, dokumentacja fotograficzna stanowi *Załącznik nr 6*;
- ✓ Źródła własne o sprzedaży i cenach transakcyjnych nieruchomości;
- ✓ Analiza umów sprzedaży nieruchomości podobnych na terenie gminy Dalików, gminy Aleksandrów Łódzki oraz gminy Parzęczew, baza danych o transakcjach WALOR;
- ✓ Inne informacje nt. przedmiotu wyceny, otrzymane od Zleceniodawcy oraz pozyskane podczas realizacji zlecenia.

2. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY WEDŁUG KSIĘGI WIECZYTEJ NA DZIEŃ 12.04.2022 R.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca przedmiot wyceny opisana jest w księdze wieczystej nr **SR2L/00019297/9**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Poddębicach.

W celu ustalenia stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości gruntowej, zbadano treść ww. księgi wieczystej udostępnioną na portalu internetowym Ministerstwa Sprawiedliwości www.ekw.ms.gov.pl. Protokół z badania elektronicznej wersji księgi stanowi *Załącznik Nr 2* do operatu.

Tabela nr 1 Stan prawny przedmiotu wyceny wg księgi wieczystej

NR KSIĘGI WIECZYTEJ	Nr KW SR2L/00019297/9
TYP KSIĘGI:	Nieruchomość gruntowa
DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
<u>Działka ewidencyjna</u>	
Położenie	Woj. łódzkie, powiat poddębicki , gmina Dalików , miejscowość Dąbrówka Woźnicka
Numer działki	166/2, 167/1
Obręb	6 – Dąbrówka Woźnicka
Sposób korzystania	B – gruntu rolne zabudowane
Obszar nieruchomości	0,0300 ha
DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
	Brak wpisów

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ	
Właściciele	Wiesława Marianna Filler, c. Jana i Anny PESEL 47121001420 – udział 4/6 Robert Grzegorz Filler, s. Henryka i Wiesławy PESEL 69021401816 – udział 1/6 Krzysztof Przemysław Filler , s. Henryka i Wiesławy PESEL 83061408615 – udział 1/6
DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
	<u>Wzmianki w dziale III</u>
Nr wzmianki	DZ.KW./SR2L/1243/22/1
Opis wzmianki	Wpis ogłoszenia upadłości
Chwila zamieszczenia	2022-04-01-14.50.28.920879
DZIAŁ IV – HIPOTEKA	
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna kaucyjna

2.2. STAN EWIDENCYJNY WEDŁUG WYPISU Z REJESTRU GRUNTÓW Z DNIA 07.04.2022 R.

Według wypisu z rejestru gruntów z dnia 07.04.2022 r., grunt stanowiący przedmiot wyceny położony w **obrębie ewid. nr 6 - Dąbrówka Woźnicka, gmina Dalików, powiat Poddębicki**, posiada powierzchnię:

Nr działki	Położenie gruntu	Opis użytku	Symbol użytku	Powierzchnia		Nr KW
				użytku [ha]	działki [ha]	
166/2		Gruntu rolne zabudowane	Br / RVI	0,0200	0,0200	
167/1		Gruntu rolne zabudowane	Br / RVI	0,0100	0,0100	

Na działce ewid. nr 166/2 znajduje się budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze, które charakteryzują następujące parametry:

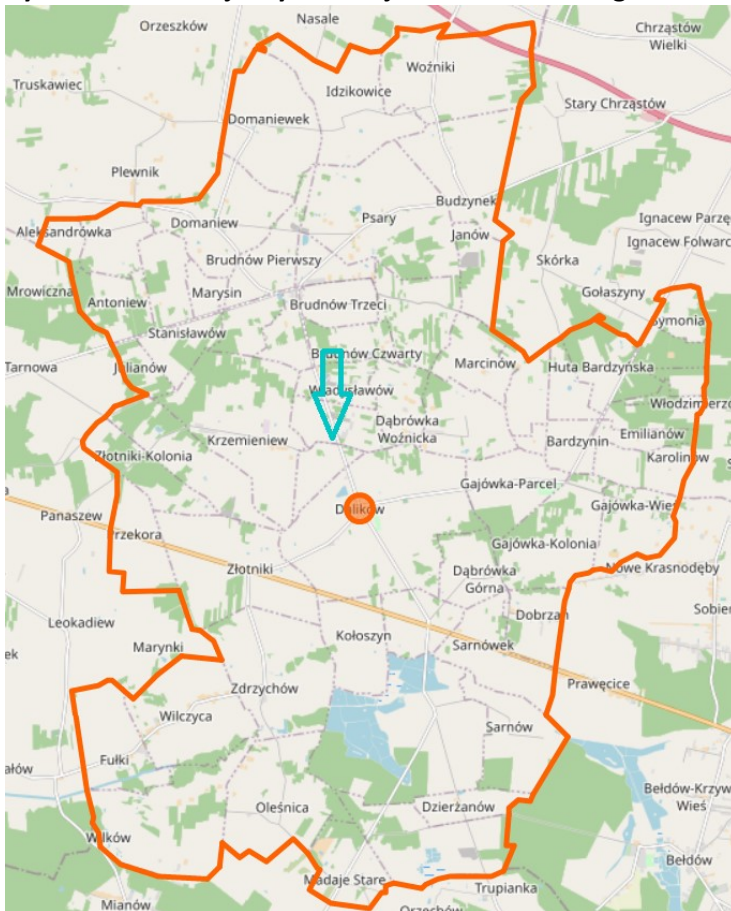
Rodzaj budynku	Budynki mieszkalne
Adres	Dąbrówka Woźnicka 1A
Powierzchnia zabudowy	25 m ² i 39 m ²
Liczba kondygnacji nadziemnych	1
Liczba kondygnacji podziemnych	0

Rodzaj budynku	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Powierzchnia zabudowy	18 m ² i 20 m ²
Liczba kondygnacji nadziemnych	1
Liczba kondygnacji podziemnych	0
Materiały ścian zewnętrznych	mur

Powyższe informacje znajdują się na wypisie z rejestru gruntów stanowiącym *Załącznik nr 3* do niniejszego operatu.

2.3. LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO PRZEDMIOTU WYCENY

Rys. nr 1 Lokalizacja wycenianej nieruchomości w granicach administracyjnych gminy Dalików



Nieruchomość gruntowa stanowiąca przedmiot wyceny usytuowana jest w centralnej części gminy Dalików, w miejscowości Lubocha, oddalonej od miejscowości gminnej o 1,2 km (w linii prostej) na północ.

Od miasta powiatowego, Poddębice, wyceniana nieruchomość oddalona jest o około 10 km, natomiast granice administracyjne miasta wojewódzkiego – Łodzi, znajdują się w odległości 19 km na południowy-wschód.

Lokalizację działek ewid. nr 166/2 i 167/1 w granicach administracyjnych gminy Dalików przedstawia rysunek nr 1 oraz Załącznik nr 1 do operatu szacunkowego.

źródło: [https:// www.openstreetmap.org](https://www.openstreetmap.org)

Gmina Dalików to gmina wiejska zajmująca powierzchnię 11 462 ha. Strukturę terytorialną tworzy 27 obrębów geodezyjnych połączonych w 19 wsi sołeckich. Gminę Dalików zamieszkuje około 3700 mieszkańców. Podstawową działalnością ludności mieszkającej na terenie gminy Dalików jest działalność rolnicza.

Na terenie gminy Dalików nie ma jednostki osadniczej miejskiej, jest to gmina typowo rolnicza. W samym Dalikowie mieści się siedziba Urzędu Gminy, szkoła podstawowa, Gminy Zespół Ekonomiczno-Administracyjny, Samodzielny Zakład Opieki Zdrowotnej, Gminna Biblioteka Publiczna, filia Banku Spółdzielczego, sklepy, a także inne punkty usługowe. Centralne usytuowanie siedziby gminy w Dalikowie sprawia, że jest ona względnie dobrze dostępna komunikacyjnie z każdej części obszaru jednostki.

Najbliższe sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowią budynki mieszkalne i zabudowa zagrodowa oraz tereny niezabudowane – pola uprawne, a także tereny zadrzewione.



Fot. 1 Widok otoczenia przedmiotu wyceny



Fot. 2 Widok otoczenia przedmiotu wyceny

Rys. nr 2 Otoczenie wycenianej nieruchomości



źródło: <https://dalikow.e-mapa.net/>


W skali gminy przedmiot wyceny cechuje się dobrym dostępem do infrastruktury społecznej. W otoczeniu przedmiotu wyceny brak jest sklepów spożywczych, niemniej jednak najbliższe obiekty handlowe, urząd gminy, szkoła podstawowa, siedziba banku itp., oddalone są o 1,5 km (w linii

prostej) na południe od przedmiotu wyceny, zlokalizowane są w centrum miejscowości gminnej Dalików.

Nieruchomość podlegająca wycenie charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. Działki ewidencyjne nr 166/2 i 167/1 posiadają od strony północnej bezpośredni dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej. W odległości 3,5 km (w linii prostej) na południe od przedmiotu wyceny przebiega droga krajowa nr 72, umożliwiająca bezpośredni dojazd do miasta powiatowego Poddębice oraz Aleksandrowa Łódzkiego i Łodzi. W zasięgu nieruchomości, w centrum Dalikowa, zlokalizowany jest najbliższy przystanek transportu zbiorowego. Odjeżdżają z niego autobusy kursujące na linii Poddębice-Łódź.

2.4.OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU

Tabela nr 2 Opis gruntu – działki ewid. nr 166/2 i 167/1

Oznaczenie działki	Nr 166/2 i 167/1, obręb ewid. nr 6 – Dąbrówka Woźnicka, gmina Dalików
Położenie nieruchomości	miejscowość Lubocha 3, obręb ewid. nr 6 - Dąbrówka Woźnicka
Powierzchnia nieruchomości	300m ²
Rys. nr 3 Kształt oraz zagospodarowanie działki nr 166/2 i 167/1	
	
<i>źródło: https://dalików.e-mapa.net/</i>	
Kształt działki	Działka ewid. nr 166/2 o pow. 200 m ² posiada kształt odwróconej litery „L”, działka ewid. nr 167/1 o pow. 100 m ² posiada kształt wydłużonego prostokąta, o wymiarach około 27m x 4m.
Zagospodarowanie terenu	Częścią składową gruntu jest budynek mieszkalny jednorodzinny, posadowiony w wschodniej granicy działki ewid. nr 166/2. Południowa ściana budynku przylega do ściany sąsiedniego budynku gospodarczego, zlokalizowanego na działce ewid. nr 166/1. Chodnik prowadzący do drzwi wejściowych utwardzony betonem w złym stanie technicznym. W granicach działek ewid. nr 166/2 i 167/1, w środkowej i południowej części nieruchomości, zlokalizowane są budynki gospodarcze i garaż.
Infrastruktura techniczna	Budynek mieszkalny jednorodzinny zlokalizowany w granicach wycenianych działek ewid., wyposażony jest w przyłącza: wodociągowe (z sieci miejskiej), kanalizacyjne (szambo), energetyczne i telefoniczne. Turystyczna kuchenka gazowa w kuchni podłączona jest do butki gazowej. Budynek ogrzewany jest za pomocą pieca węglowego.
Ogrodzenie	Nieruchomość od strony frontowej ogrodzona jest ogrodzeniem betonowym z widocznymi śladami zużycia technicznego, brama wjazdowa i furtka stalowe.

Ograniczenia w zagospodarowaniu	Z uwagi na aktualne zagospodarowanie nieruchomości – działki niemal w całości zabudowane budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi i garażem, brak jest możliwości dodatkowej zabudowy nieruchomości.
--	--

2.5. OPIS BUDYNKÓW WEDŁUG STANU NA DZIEŃ OGLĘDZIN

Tabela nr 3 Opis budynków

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY, POŁOŻONY W MIEJSCOWOŚCI LUBOCHA 3													
Funkcja budynku	mieszkalna												
Widok budynku	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Fot. 3 Elewacja północna / zachodnia budynku</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Fot. 4 Elewacja zachodnia budynku</p> </div> </div>												
Liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne, parter oraz I piętro												
Wysokość kondygnacji	Parter: średnia wysokość pomieszczeń 2,55 m I piętro : wysokość pokoju 2,46 m												
Parametry powierzchniowe budynku	Pow. użytkowa budynku = 65,6 m² (pomiar własny) Pow. zabudowy = 64 m² (wg wypisu z kartoteki budynków)												
Opis ogólny	Budynek mieszkalny wzniesiono w granicy działki ewid. nr 166/2 z działką ewid. nr 166/1. Południowa ściana budynku przylega do ściany sąsiedniego budynku gospodarczego, zlokalizowanego na działce ewid. nr 166/1. Przedmiotowy obiekt mieszkalny wybudowano w technologii tradycyjnej, murowanej, w latach 60-tych XX w. Budynek składa się z dwóch połączonych ze sobą brył. Część frontowa w której znajdują się kuchnia i pokój jest obiektem parterowym, część wewnętrzna budynku ma dwie kondygnacje nadziemne. Okna z pokoi zlokalizowanych w części wewnętrznej wychodzą na podwórko sąsiedniej posesji. W przyziemiu budynku zlokalizowana jest łazienka o wysokości około 1,8 m.												
Układ funkcjonalny	Zestawienie pomieszczeń w budynku przedstawia tabela nr 4 poniżej (na podstawie pomiaru własnego dokonanego podczas oględzin nieruchomości): Tabela nr 4 Zestawienie pomieszczeń budynku mieszkalnego nr 3, położonego w miejscowości Lubocha												
	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>L.p.</th> <th>Pomieszczenie</th> <th>Powierzchnia użytkowa [m²]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">PARTER</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">Pokój 1</td> <td style="text-align: center;">20,18</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">Pokój 2</td> <td style="text-align: center;">11,2</td> </tr> </tbody> </table>	L.p.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	PARTER			1	Pokój 1	20,18	2	Pokój 2	11,2
L.p.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]											
PARTER													
1	Pokój 1	20,18											
2	Pokój 2	11,2											

	3	Kuchnia	6,85
	4	Łazienka	-
	5	Klatka schodowa	6,86
	Łączna powierzchnia parteru		45,09
	I PIĘTRO		
		Pokój	20,51
	Łączna powierzchnia I piętra		20,51
	Łączna pow. użytkowa budynku		65,60
<p>* Powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego określono na podstawie pomiarów własnych, dokonanych podczas oględzin nieruchomości. Do powierzchni użytkowej nie zaliczono powierzchni łazienki z uwagi na jej nienormatywną wysokość.</p> <p>Jak wyżej wspomniano, budynek mieszkalny składa się z dwóch połączonych ze sobą brył. W parterowej części frontowej znajduje się kuchnia i pokój. Część wewnętrzna budynku ma dwie kondygnacje nadziemne, o powtarzalnym układzie pomieszczeń, klatka schodowa usytuowana jest od strony zachodniej, natomiast od strony wschodniej na parterze i I piętrze znajdują się pokoje. Z klatki schodowej na I piętrze dostępny jest taras, wejście odbywa się poprzez wysoki próg. W przyziemiu budynku znajduje się łazienka o wysokości około 1,8 m.</p>			
Opis konstrukcji	<p><u>Fundamenty</u> - ławy fundamentowe z betonu.</p> <p><u>Ściany</u> – murowane, z pustaka oraz cegły.</p> <p><u>Stropy</u> – z płyty żelbetowej.</p> <p><u>Schody</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zewnętrzne - betonowe, wylewane, • wewnętrzne – betonowe wylewane. <p><u>Dach</u> – konstrukcja dachu drewniana, pokryta eternitem.</p> <p><u>Taras</u> – wylewka betonowa.</p>		
Opis wykończenia wewnętrznego	<p><u>Wykończenie ścian i sufitów</u>: tynki - cementowo-wapienne, pomalowane – do odświeżenia, w łazience ściany wyłożone terakotą, w części roboczej kuchni – wykończone płytkami ściennymi.</p> <p><u>Posadzki</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parter – w pokoju w części frontowej budynku oraz w kuchni podłoga wykończona panelami, posadzka na klatce schodowej z wylewki betonowej pomalowanej farbą olejną, w pokoju w części wewnętrznej budynku na podłodze wykładzina PCV, w łazience posadzka wykończona terakotą, • schody na I piętro betonowe, balustrada stalowa z drewnianą poręczą, • I piętro – w pokoju podłoga pokryta wykładziną PCV, na klatce schodowej wylewka betonowa pomalowana farbą olejną. <p><u>Drzwi zewnętrzne</u>: z płyty MDF.</p> <p><u>Drzwi wewnętrzne</u>: pływiny, starego typu, przeszklone.</p> <p><u>Stołarka okienna</u>: PCV, dwuszybowe.</p> <p><u>Parapety wewnętrzne</u> – częściowo wykonane z konglomeratu, w części okien brak parapetów.</p> <p><u>Kaloryfery</u> – w pokoju w części frontowej budynku oraz na klatce schodowej kaloryfery płytowe, w pozostałych pomieszczeniach kaloryfery żeliwne.</p> <p>Wyposażenie łazienki stanowi: niewielka wanna, umywalka oraz kompakt WC.</p>		

<p>Opis wykończenia zewnętrznego</p>	<p><u>Elewacja</u> – ściany otynkowane, ocieplone. <u>Dach</u> – pokrycie dachu eternitem, obróbki dachu z blachy stalowej. <u>Balustrady</u> – na tarasie z kutego żelaza. <u>Parapety zewnętrzne</u> – z blachy stalowej. Rynny i rury spustowe z blachy.</p>
<p>Instalacje w budynku</p>	<p><u>Instalacje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • wodociągowa - z sieci miejskiej, • kanalizacyjna – szambo, • energetyczna, • telefoniczna, • turystyczna kuchenka gazowa w kuchni zasilana z butki gazowej, • centralnego ogrzewania i ciepłej wody – piec węglowy.
<p>Stan techniczny i standard</p>	<p><u>Stan techniczny budynku – określono jako słaby.</u> W elementach budynku występują uszkodzenia i ubytki, mury wskazują na częściowe zawilgocenie. Cechy i właściwości wykorzystanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny. <u>Standard pomieszczeń w budynku</u> – elementy wykończenia wewnętrznego budynku utrzymane są na słabym poziomie – ściany wykazują śladów znacznego zużycia, widoczne są zawilgocenia i zagrzybienia. <u>Standard wykończenia pomieszczeń wskazuje również na ich zużycie funkcjonalne,</u> materiały wykończeniowe nie odpowiadają aktualnie wykorzystywanym (eternit jako materiał pokryciowy dachu, wykładzina PCV, brak gładzi na ścianach, schody betonowe bez wykończenia). Na elewacji budynku oraz tarasie widoczne ślady zużycia – popękana wylewka tarasu, duże zawilgocenie, rozrost mchu.</p>
<p>Zdjęcia wnętrza budynku (przykładowe pomieszczenia)</p>	<p><u>PARTER:</u></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Fot. 5 Pokój w części frontowej</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Fot. 6 Kuchnia</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>

BUDYNKI GOSPODARCZE ORAZ GARAŻ, POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCI LUBOCHA 3**Opis ogólny
wraz z
przykładowymi
fotografiami**

W granicach działek ewid. nr 166/2 i 167/1 zlokalizowane są dwa budynki gospodarcze oraz garaż.

Pierwszy budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 18 m² (zgodnie z wypisem z kartoteki budynków) wybudowano w technologii tradycyjnej, murowanej. Strop budynku żelbetowy, dach kryty eternitem. Obiekt podzielony jest na dwa pomieszczenia gospodarcze o pow. użytkowej 5,47 m² i 8,18 m². Pierwsze pomieszczenie z oknem, wyposażono w stare meble, ściany nieotynkowane, pomalowane farbą wapienną, na podłodze wykładzina PCV. Drugie pomieszczenie niewykończone, w stanie surowym, na ścianach styropian, na podłodze płyta ze sklejki, wykorzystywane jest jako schowek na sprzęty gospodarcze. Wschodnia ściana niniejszego budynku gospodarczego wzniesiona jest w granicy działki ewid. nr 166/2 z działką ewid. nr 166/1, przylega do ściany sąsiedniego budynku gospodarczego.



Fot. 9 Widok z zewnątrz budynku



Fot. 10 Widok pomieszczeń



Drugi budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 20 m² (zgodnie z wypisem z kartoteki budynków) przylega do budynku zlokalizowanego na działce ewid. nr 166/1. Zachodnia ściana budynku na działce ewid. nr 166/1 stanowi jednocześnie wschodnią ścianę niniejszego budynku gospodarczego. Południowa ściana przedmiotowego budynku wybudowana z pustaków, nieotynkowana, ścianę zachodnią obiektu stanowi murowana ściana garażu. Północną ścianę budynku tworzy drewniany stelaż z drzwiami, pokryty płatami papy. Posadzka obiektu z wylewki betonowej z widocznymi śladami zużycia, dach o konstrukcji drewnianej, kryty eternitem. Zgodnie z pomiarem dokonany podczas oględzin pow. użytkowa budynku wynosi 20,03 m².



Fot. 11 Widok ściany północnej budynku

Fot. 12 Wnętrze budynku

Budynek garażu jest obiektem o 1 kondygnacji nadziemnej i pow. użytkowej 22,41 m² (zgodnie z pomiarem własnym). Budynek garażu wzniesiono w technologii tradycyjnej murowanej, ściany nie są otynkowane, konstrukcja dachu wykonana z drewnianych belek, kryta eternitem. Wylewka na podłodze wyraźnie zniszczona.



Fot. 13 Ściana frontowa garażu



Fot. 14 Wnętrze garażu

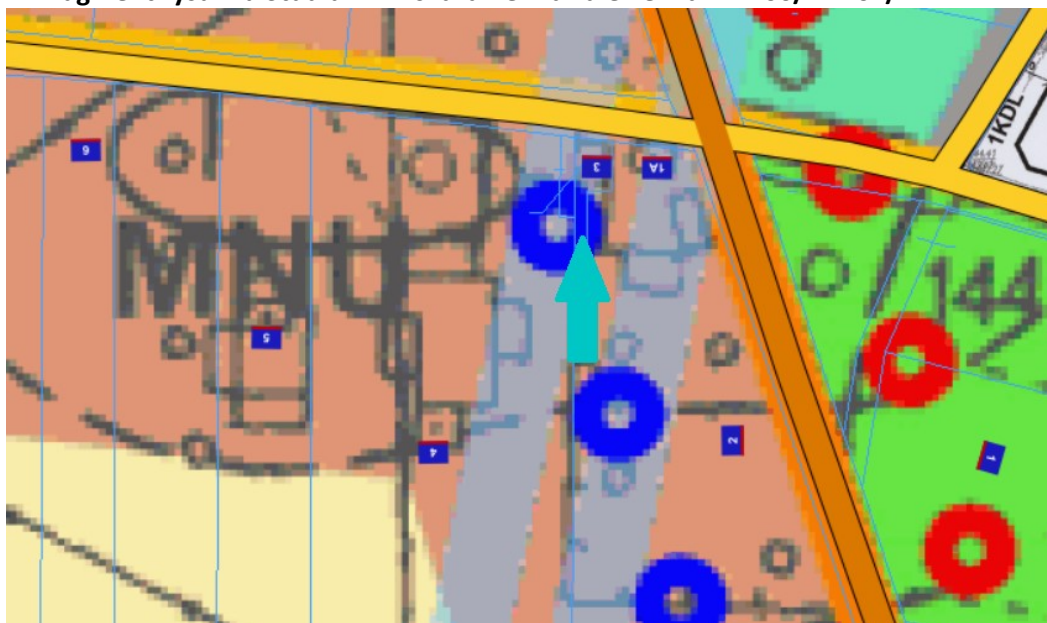
3. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY

Działki ewid. nr 166/2 i 167/1, stanowiąca przedmiot wyceny, położone są w terenie nieobjętym ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w obszarze objętym ustaleniami Uchwały Nr 183/13 Rady Gminy Dalików z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dalików.

Zgodnie z załącznikiem graficznym do ww. Studium, działki ewid. nr 166/2 i 167/1 zlokalizowane są w obszarze oznaczonym symbolem „MNU” – teren zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Rys. nr 4 Fragment rysunku Studium z wskazaniem działek ewid. nr 166/2 i 167/1



Podstawową funkcją terenu **MNU** jest funkcja mieszkaniowa i usługowa wraz z zielenią, niezbędną komunikacją, obiektami towarzyszącymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.

Za nienaruszające ustaleń Studium, co do funkcji podstawowej uznaje się lokalizowanie zabudowy: mieszkaniowej zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usług podstawowych oraz nieuciążliwych usług komercyjnych.

Za dopuszczalne, uznaje się lokalizację w terenie MNU nieuciążliwej produkcji, produkcji rolniczej oraz usług sportu i rekreacji.

4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

4.1. SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY

Z uwagi na cel wyceny jakim jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania o ogłoszeniu upadłości osób fizycznych, w niniejszym operacie zostanie określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi i garażem według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. na dzień 8 kwietnia 2022 r. oraz według cen aktualnych na dzień wyceny.

4.2. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

Ze względu na cel wyceny oraz bacząc na fakt, że wyceniana nieruchomość może być przedmiotem obrotu na analizowanym rynku, w procesie wyceny określono **wartość rynkową** prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

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

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie „wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego” oraz „Wartość rynkowa jako podstawa wyceny” – „do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego albo dochodowego, do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście mieszane”. W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntu.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami o wyborze sposobu wyceny decyduje rzeczoznawca majątkowy.

4.3. METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY

Ponieważ nieruchomości podobne do wycenianej nieruchomości są przedmiotem obrotu na rynku lokalnym, do wyceny przedmiotowej nieruchomości wybrano **podejście porównawcze, metodę porównywania nieruchomości parami**.

Rodzaj rynku i okres jego badania zostały dokładnie omówione w rozdziale 4.5.1.

Podejście porównawcze wymaga zebrania danych o nieruchomościach podobnych do wycenianej, będących w ostatnim czasie przedmiotem obrotu na rynku lokalnym. W szczególności konieczna jest znajomość cen transakcyjnych, warunków zawarcia transakcji oraz cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Ceny nieruchomości porównywalnych powinny pochodzić z transakcji wolnorynkowych. Nieruchomości powinny być jak najbardziej podobne pod względem rodzajowym, charakteru i funkcji, lokalizacji, przeznaczenia, stanu prawnego.

Metoda porównywania nieruchomości parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o znanych cechach rynkowych poprzez jej porównanie kolejno z nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach transakcyjnych. Z porównania każdej pary, po wyliczeniu poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech, otrzymuje się inną wartość wycenianej nieruchomości, która stanowi skorygowaną cenę transakcyjną, jaką możemy uzyskać za nieruchomość wycenianą w odniesieniu do nieruchomości porównawczej. Z uzyskanych wyników wyprowadza się wartość średnią.

4.4. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE GMINY DALIKÓW

Gmina Dalików położona jest we wschodniej części powiatu poddębickiego, zajmuje powierzchnię około 114 km², zamieszkuje ją około 3700 osób. Gmina graniczy od zachodu z gminą Poddębice, od północnego zachodu z gminą Wartkowice, na południu z gminą Lutomiersk, na południowym – wschodzie z gminą Aleksandrów Łódzki i na wschodzie z gminą Parzęczew. Przez gminę przebiega droga krajowa Łódź - Poznań oraz autostrada A2.

Podstawą gospodarki omawianej jednostki ewid. jest rolnictwo, na terenie gminy nie ma wielkich ośrodków przemysłowych. Niski stopień urbanizacji i nieskażone środowisko dają wyjątkowe możliwości do rozwoju rolnictwa ekologicznego. Na powierzchni około 8600 ha użytków rolnych uprawia się głównie żyto i ziemniaki. Jest to także rejon chowu bydła mięsnego i trzody chlewnej. W Dalikowie 71 % ludności zawodowo czynnej zajmuje się głównie pracą we własnym gospodarstwie rolnym, pozostali mieszkańcy pracują poza rolnictwem, prowadząc własną działalność gospodarczą w niewielkich rodzinnych przedsiębiorstwach lub pracując w zakładach pracy, położonych na terenie sąsiednich gmin. Przedsiębiorcy działają głównie w branży krawieckiej, dziewiarskiej, mechaniki pojazdowej, obróbki drewna, gastronomii i transportu. Rozwój przedsiębiorczości związany jest także z produkcją i przetwarzaniem surowców rolnych.

Dalików posiada dobre warunki rekreacyjno – wypoczynkowe. Rozwojowi turystyki sprzyjają zachęcające do spacerów duże kompleksy leśne, zdrowy klimat oraz bliskość zbiorników wodnych, w tym stawów rybnych. Dodatkowym atutem gminy są obszary chronionego krajobrazu, obejmujące kompleksy leśne o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych – Rezerwat Leśny „Jodły Oleśnickie”. Na terenie Gminy Dalików funkcjonują gospodarstwa agroturystyczne.

4.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

4.5.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych podobnych do przedmiotu wyceny

Celem określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości analizą objęto rynek transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, charakteryzującymi się możliwie najwyższym stopniem podobieństwa do budynku nr 3.

Z uwagi na ograniczony rynek nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny w gminie Dalików, w celu oszacowania wartości podjętej rzeczy szczegółową analizą objęto teren sąsiednich jednostek ewidencyjnych, Parzęczew i Aleksandrów Łódzki (gmina wiejska). Przebadano równoległe, lokalne rynki nieruchomości wymienionych gmin, tj. obszar miejscowości o podobnej charakterystyce lokalizacyjnej i stopniu urbanizacji.

Szczegółową charakterystykę rynku określono poprzez:

- a) Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, wybudowanymi w latach 1960 - 1990;
- b) Obszar rynku: gmina Dalików; gmina Aleksandrów Łódzki (gmina wiejska), gmina Parzęczew;

- c) Okres badania cen transakcyjnych: od czerwca 2019 r. do dnia wyceny;
- d) Jednostka porównawcza: cena transakcyjna za całą nieruchomość zabudowaną.

Lokalny rynek nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jest słabo rozwinięty. Rocznie zawierane są pojedyncze umowy sprzedaży gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub zabudowaniami mieszkalno-gospodarczymi, wybudowanymi w latach 1960 - 1990 XX wieku, przeznaczonymi do remontu. Większość notowanych transakcji dotyczy nieruchomości gruntowych zabudowanych domami wolnostojącymi, wykończonymi w dobrym standardzie, bądź działek z budynkami mieszkalnymi w deweloperskim standardzie wykończenia.

Ponieważ stan techniczny i standard budynku mają deterministyczny wpływ na wartość nieruchomości, do porównania wyselekcjonowano transakcje najbardziej podobne pod względem fizycznym, położone w najbardziej zbliżonych alokacjach do przedmiotu wyceny.

W poniższej tabeli nr 5 zaprezentowano bazę pięciu transakcji nieruchomościami zabudowanymi o porównywalnym sposobie wykorzystania do przedmiotu wyceny, odnotowanych w monitorowanym przedziale czasu na lokalnym rynku nieruchomości. W wyselekcjonowanym zbiorze transakcji C_{\min} wynosi **80 000 zł**, zaś C_{\max} osiągnęła poziomie **195 000 zł**.

Tabela nr 5. Transakcje sprzedaży nieruchomości porównywalnych do przedmiotu wyceny

Lp.	Nr Rep. A	Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Liczba kondygnacji	Pow. zabudowy budynku mieszkalnego [m ²]	Pow. netto [m ²]	Cena trans. [zł]
1	6631/21	09.2021	Dalików	Psary	1 670	1	63	53,55	195 000
	Nieruchomość zlokalizowana w północnej części gminy Dalików, w odległości 6 km (w linii prostej) na północ od miejscowości gminnej, od granic administracyjnych Łodzi przedmiot sprzedaży oddalony jest o około 20 km. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w otoczeniu terenów niezabudowanych, pół uprawnych, najbliższe budynki mieszkalne i gospodarcze znajdują się w odległości 200 m. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem w dostatecznym stanie technicznym. Dojazd do zbytej działki odbywa się drogą gruntową utwardzoną, brak przystanków komunikacji zbiorowej w otoczeniu nieruchomości. Przedmiotowa działka ma kształt prostokąta, w jej frontowej części posadowiony jest słup elektroenergetyczny. Na nieruchomości brak dodatkowych zabudowań.								
2	3096/21	06.2021	Dalików	Złotniki	2 000	1	173	147,05	190 000
	Nieruchomość zlokalizowana w środkowej części gminy Dalików, w odległości 2,4 km (w linii prostej) na południowy-zachód od miejscowości gminnej, od granic administracyjnych Łodzi przedmiot sprzedaży oddalony jest o około 19 km. Zbyta działka zlokalizowana jest bezpośrednio przy drodze krajowej nr 72, najbliższy przystanek komunikacji zbiorowej oddalony jest o 150 m od nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w otoczeniu budynków usługowych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, po przeciwnej stronie drogi krajowej znajdują się tereny niezabudowane. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem w dostatecznym stanie technicznym. Przedmiotowa działka ma kształt trójkąta umożliwiającego racjonalne zagospodarowanie, w jej frontowej części posadowione są dwa słupy elektroenergetyczne oraz przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna. Na nieruchomości zlokalizowany jest budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 46 m ² . Część nieruchomości zagospodarowana jest roślinnością ozdobną i drzewami.								
3	875/2020	04.2020	Parzęczew	Chrząstków Wielki	6 263	1	80	68	80 000 <i>odrzucono</i>
	Nieruchomość zlokalizowana w środkowo-zachodniej części gminy Parzęczew, w odległości 2 km (w linii prostej) na północny-zachód od miejscowości gminnej, od granic administracyjnych Łodzi przedmiot sprzedaży oddalony jest o około 21 km. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, będącej jezdnią o nawierzchni gruntowej utwardzonej, w odległości 15 m od przedmiotu sprzedaży przebiega jezdnia asfaltowa. W otoczeniu nieruchomości brak przystanków komunikacji zbiorowej. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów niezabudowanych, zadrzewionych. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym o pow. uż. ok. 200m ² nadającymi się do kapitalnego remontu, część działki porośnięta jest drzewami. Przedmiotowa działka ma kształt wieloboku, umożliwiającego racjonalne zagospodarowanie z uwagi na powierzchnię. Nad jej terenem przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna.								
4	4029/2019	11.2019	Aleksandrów Łódzki	Słowak	1 160	1	50	42,5	95 000

Nieruchomość zlokalizowana w południowo-zachodniej części gminy Aleksandrów Łódzki, w odległości 7 km (w linii prostej) od miejscowości gminnej, od granic administracyjnych Łodzi przedmiot sprzedaży oddalony jest o około 8 km. Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, poprzez udział w działce stanowiącej drogę gruntową utwardzoną, w otoczeniu nieruchomości brak przystanków komunikacji zbiorowej. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy letniskowej oraz terenów zadrzewionych. Nieruchomość zabudowana jest drewnianym budynkiem z lat 90-tych XX w., w dostatecznym stanie technicznym, część działki porośnięta jest drzewami. Przedmiotowa działka ma kształt prostokąta.									
	2338/ 2019	10.2019	Dalików	Dalików	3 000	1	50	42,5	113 000
5	Nieruchomość zlokalizowana w ścisłym centrum gminy Dalików, od granic administracyjnych Łodzi przedmiot sprzedaży oddalony jest o około 18 km. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów usługowych: urzędu Gminy, sklepów spożywczych, ogrodniczo-meblowych, poczty, szkół. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem w słabym stanie technicznym. Dojazd do zbytej działki odbywa się drogą asfaltową, najbliższy przystanek komunikacji zbiorowej oddalony jest o 100 m od nieruchomości. Przedmiotowa działka ma kształt prostokąta, w jej frontowej części posadowiony jest słup elektroenergetyczny oraz przebiegają napowietrzne linie przesyłowe. Na nieruchomości zlokalizowany jest murowany budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 46 m ² .								

Po odrzuceniu transakcji nie odpowiadającej cechom definicyjnym nieruchomości podobnej, do dalszej analizy przyjęto **4 transakcje**, wśród których C_{\min} wynosi **95 000 zł**, zaś C_{\max} kształtuje się na poziomie **195 000 zł**.

W analizowanym przedziale czasu, tj. od czerwca 2019 r. do dnia wyceny, w badanym segmencie rynku na obszarze monitorowania nie zaobserwowano zmiany cen na skutek upływu czasu.

Na ceny transakcyjne w analizowanym segmencie rynku nieruchomości mają wpływ cechy zestawione w tabeli nr 7.

Tabela nr 6 Cechy rynkowe i ich wagi

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Rozkład ocen cech rynkowych		
1.	Lokalizacja	15%	15%	bardzo dobra	Lokalizacja nieruchomości w miejscowości gminnej, z bardzo dobrym dostępem do obiektów usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej.
			0%	dobra	Lokalizacja nieruchomości poza miejscowościami gminnymi, z dobrym dostępem do obiektów usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej.
2.	Otoczenie	10%	10%	bardzo dobre	Otoczenie nieruchomości stanowią budynki mieszkalne jednorodzinnej, obiekty usługowe oraz tereny niezabudowane.
			5%	dobrze	W sąsiedztwie nieruchomości zlokalizowane są zabudowania mieszkalne, mieszkalno-gospodarcze oraz pola uprawne i/lub tereny zadrzewione.
			0%	słabe	W otoczeniu nieruchomości dominują tereny niezabudowane, pola uprawne. Obiekty mieszkalne i gospodarcze położone w dalszym sąsiedztwie.
3.	Stan techniczny i standard budynku	25%	25%	dobry	Budynek w dostatecznym stanie technicznym, przeznaczony do remontu/odświeżenia.
			0%	słaby	Budynek w słabym stanie technicznym, przeznaczony do remontu kapitalnego.
4.	Dostępność komunikacji, dojazd	5%	5%	bardzo dobry	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, będącej jezdnią o nawierzchni asfaltowej. Przystanki zorganizowanej komunikacji publicznej zlokalizowane w odległości 200 m.
			2,5%	dobry	Nieruchomość posiada bezpośredni lub pośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Brak zorganizowanej komunikacji publicznej w otoczeniu.
			0%	słaby	Nieruchomość posiada bezpośredni lub pośredni dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną, będącej drogą gruntową utwardzoną, o ograniczonych możliwościach manewrowych. Brak zorganizowanej komunikacji publicznej w otoczeniu.

5.	Powierzchnia netto budynku	15%	15%	bardzo dobra	Powierzchnia powyżej 101 m ² .
			7,5%	dobra	Powierzchnia od 51 m ² do 100 m ² .
			0%	słaba	Powierzchnia poniżej 50 m ² .
6.	Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10%	10%	bardzo dobra	W budynku mieszkalnym lub na nieruchomości znajduje się dodatkowa powierzchnia gospodarcza o pow. powyżej 101 m ² , w postaci garażu i/lub pomieszczeń gospodarczych.
			5%	dobra	W budynku mieszkalnym lub na nieruchomości znajduje się dodatkowa powierzchnia gospodarcza, o pow. do 100 m ² , w postaci garażu i/lub budynku gospodarczego.
			0%	brak	W budynku mieszkalnym i na nieruchomości brak jest dodatkowej powierzchni gospodarczej.
7.	Utrudnienia w zagospodarowaniu	5%	5%	brak	Brak elementów ograniczających możliwość zagospodarowania nieruchomości.
			2,5%	występują	Na działce występują elementy ograniczające częściowo możliwość zagospodarowania nieruchomości w postaci słupów elektroenergetycznych, linii przesyłowych bądź zadzewień.
			0%	znaczne	Nieruchomość, z uwagi na aktualną zabudowę i zagospodarowanie, nie ma możliwości dodatkowej zabudowy.
8.	Wielkość powierzchni gruntu	15%	15%	bardzo dobra	Powierzchnia gruntu od 2 001 m ² do 3 000 m ² , istnieją możliwości dodatkowej zabudowy działki/-ek.
			7,5%	dobra	Powierzchnia gruntu od 1 001 m ² do 2 000 m ² , istnieją ograniczone możliwości dodatkowej zabudowy działki/-ek.
			0%	słaba	Powierzchnia gruntu poniżej 1 000 m ² , brak możliwości dodatkowej zabudowy działki/-ek.
Suma		100%			

4.5.2. Założenia przyjęte do wyceny

Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 5.

$$C_{\max} = 195\ 000\ \text{zł}$$

$$C_{\min} = 95\ 000\ \text{zł}$$

$$\Delta C = 100\ 000\ \text{zł}$$

Opis przedmiotu wyceny w kontekście cech rynkowych według stanu na dzień oględzin, tj. 08.04.2022 r.:

- Lokalizacja** – nieruchomość położony w miejscowości Lubocha, obręb ewid. nr 6 - Dąbrówka Woźnicka, oddalona od miejscowości gminnej o 1,2 km (w linii prostej) z dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej, co pozwala ocenić tą cechę jako **dobrą**;
- Otoczenie** - przedmiot wyceny położony jest w otoczeniu budynków mieszkalnych, zabudowy mieszkalno-gospodarczej oraz terenów niezabudowanych – pół uprawnych, co pozwala ocenić tą cechę jako **dobrą**;
- Stan techniczny i standard budynku** – budynek mieszkalny nr 3 wybudowano w drugiej połowie XX w., obiekt utrzymany w słabym stanie technicznym, wykończony w standardzie

nieodpowiadającym obecnym wymaganiom, wymagający kapitalnego remontu, stąd ocena cechy jest **słaba**;

- d) **Dostępność komunikacji, dojazd** – nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, będącej jezdnią o nawierzchni asfaltowej, w otoczeniu nieruchomości brak jest przystanków komunikacji zbiorowej, najbliższe położone są w Dalikowie, stąd cechę oceniono jako **dobrą**;
- e) **Powierzchnia netto budynku** – powierzchnia netto budynku mieszkalnego wynosi 87,55 m², stąd ocena cechy jest **dobra**;
- f) **Dodatkowa powierzchnia gospodarcza** – w granicach działek ewid. nr 166/2 o 167/1, poza budynkiem mieszkalnym, zlokalizowane są dodatkowo: murowany budynek gospodarczy o powierzchni 13,65 m², drewniany budynek gospodarczy o powierzchni 20,03 m² oraz murowany garaż o powierzchni 22,41 m², zatem cechę w kontekście nieruchomości porównawczych oceniono jako **dobrą**;
- g) **Utrudnienia w zagospodarowanie** - działki stanowiące przedmiot wyceny, niemal w całości zabudowane są budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi i garażem, brak jest możliwości dodatkowej zabudowy nieruchomości, zatem cechę oceniono jako **znaczne**;
- h) **Wielkość powierzchnia gruntu** – łączna powierzchnia działek ewid. nr 166/2 i 167/1 wynosi 300 m², stąd ocena cechy jest **słaba**;

Tabela nr 7 przedstawia określenie wartości przedmiotowej nieruchomości według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. na dzień **8 kwietnia 2022 r.** oraz według cen aktualnych na dzień wyceny.

Tabela nr 7. Określenie wartości wycenianej nieruchomości, według stanu na dzień oględzin, tj. na dzień 8 kwietnia 2022 r. oraz według cen aktualnych na dzień wyceny.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Przedmiotowa nieruchomość	Nieruchomość 2			Nieruchomość 3			Nieruchomość 4		
					Gmina Dalików, obręb Złotniki			Gmina Aleksandrów Łódzki, obręb Słowak			Gmina Dalików, obręb Dalików		
					Ocena cechy	Poprawki		Ocena cechy	Poprawki		Ocena cechy	Poprawki	
						%	zł		%	zł		%	zł
1.	Lokalizacja	15%	15 000	dobra	dobra	0%	0	dobra	0%	0	bardzo dobra	-15,0%	-15 000
2.	Otoczenie	10%	10 000	dobre	bardzo dobre	-5%	-5 000	dobre	0%	0	bardzo dobre	-5%	-5 000
3.	Stan techniczny i standard budynku	25%	25 000	słaby	dobry	-25%	-25 000	dobry	-25%	-25 000	słaby	0%	0
4.	Dostępność komunikacji, dojazd	5%	5 000	dobra	bardzo dobra	-2,5%	-2 500	słaba	2,5%	2 500	bardzo dobra	-2,5%	-2 500
5.	Powierzchnia netto budynku	15%	15 000	dobra	bardzo dobra	-7,5%	-7 500	słaba	7,5%	7 500	słaba	7,5%	7 500
6.	Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10%	10 000	bardzo dobra	dobra	5,0%	5 000	brak	10%	10 000	dobra	5%	5 000
7.	Utrudnienia w zagospodarowaniu	5%	5 000	znaczne	występują	-2,5%	-2 500	występują	-2,5%	-2 500	występują	-2,5%	-2 500
8.	Wielkość powierzchni gruntu	15%	15 000	słaba	dobra	-7,5%	-7 500	dobra	-7,5%	-7 500	bardzo dobra	-15%	-15 000
Cena transakcyjna nieruchomości porównawczych [zł]					190 000			95 000			113 000		
Suma poprawek						-45,0%	-45 000		-15%	-15 000		-28%	-27 500
Cena transakcyjna nieruchomości porównawczych po korekcie [zł]					145 000			80 000			85 500		
Wartość nieruchomości [zł]					103 500			103 500			103 500		
Wartość nieruchomości po zaokrągleniu [zł]					104 000			104 000			104 000		

4.5.3. Wartość przedmiotu wyceny

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości gruntowej, oszacowana jako średnia arytmetyczna z całościowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych skorygowanych o sumę poprawek kwotowych cech różnicujących, wynosi:

$$W_N = 103\,500 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu:

$$W_N = 104\,000 \text{ zł}$$

4. WYNIK WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr SR2L/00019297/9, stanowiącej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 166/2 i 167/1 zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi i garażem, położonej w miejscowości Lubocha 3, obręb ewid. nr 6 - Dąbrówka Woźnicka, gminie Dalików, powiecie poddębickim, według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. na dzień 8 kwietnia 2022 r. oraz według cen aktualnych na dzień wyceny, wynosi:

$$W_N = 104\,000 \text{ zł}$$

(słownie: sto cztery tysiące złotych)

Wartość rynkowa udziału 1/6 części nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot wyceny, wynosi:

$$W_{cz. 1/6} = 17\,250 \text{ zł}$$

(słownie: siedemnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych)

Określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi i garażem ujmuje wszelkie czynniki, które kształtują ceny transakcyjne notowane w gminach: Dalików, Parzęczew i Aleksandrów Łódzki (gmina wiejska), tj. gminach podobnych pod względem warunków społeczno-gospodarczo-ekonomicznych. Czynniki te ustalono w rozpoznaniu oczekiwań potencjalnych nabywców podobnych nieruchomości. Zarówno cechy rynkowe jak i ich istotności (udziały) w kreowaniu ekwiwalentów pieniężnych za obiekty podjętego segmentu rynku nieruchomości uwzględniono w procesie szacowania wartości rynkowych przedmiotu wyceny. Wobec tego jest to optymalna cena, jaką jest skłonny zapłacić niezależny, racjonalny, świadomy nabywca w końcowej fazie stosownego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku i negocjowania cen, która to faza przypada na dzień wyceny, z uwzględnieniem stanu fizycznego i prawnego przedmiotu szacowania z dnia 08.04.2022 r.

Potwierdzeniem poprawności oszacowanej wartości rynkowej jest również fakt, iż jej wysokość kształtuje się na porównywalnym poziomie co jej wartość odtworzeniowa. W przypadku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w słabym stanie technicznym, ich wartość rynkowa często utożsamiana jest z sumą wartości gruntu (w przypadku wycenianych działek ewid. nr 166/2 i 167/1 jest to około 40 zł/1 m² czyli 12 000 zł za całą nieruchomość) oraz wartości odtworzeniowej budynku z uwzględnieniem stopnia zużycia. Przyjmując, iż wartość odtworzeniowa nowego budynku mieszkalnego nr 3 wynosi 3000 zł/1 m² pow. użytkowej budynku, a stopień zużycia na dzień 8 kwietnia 2022 r. kształtuje się na poziomie 55 %, wartość odtworzeniowa budynku wynosi 88 560 zł.

5. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- 5.1. Niniejszy operat może być wykorzystany tylko dla celu określonego w punkcie 1.1. operatu szacunkowego.
- 5.2. Wyceny dokonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami dobrej praktyki i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny obowiązującymi w dacie wyceny.
- 5.3. Wykonana wycena opiera się na informacjach uzyskanych podczas oględzin nieruchomości i dokumentach pozyskanych od Zleceniodawcy i z Starostwa Powiatowego w Poddębicach. Zakładam, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości.
- 5.4. Ewentualne błędy edytorskie nie mają wpływu na oszacowanie wartości.
- 5.5. Oszacowana wartość nie uwzględnia opłat, prowizji i podatków związanych z transakcją sprzedaży

Autorzy operatu:

dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska

rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 414

Joanna Kołodziejczak

rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 6238

- Łódź 20 kwietnia 2022 r. -