Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „TECHMARK”- Marek Gładkiewicz
ul. Władysława Jagiełły 44, 98-220 Zduńska Wola
Regon: 730241980 NIP: 8291011684
K A N C E L A R I A R Z E C Z O Z N A W C Y M A J Ą T K O W E G O
ul. Wiklinowa 49, 98-220 Zduńska Wola, tel.: 604 519 634, e-mail: techmark@tlen.pl

OPERAT SZACUNKOWY
UDZIAŁU
W NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ
WOLA BUCZKOWSKA 14 A

KSIĘGA WIECZYSTA NR: SR1L/00067706/4

WOJEWÓDZTWO: ŁÓDZKIE
POWIAT: ŁASKI
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: BUCZEK
OBRĘB EWIDENCYJNY: 100301_2.0019
DZIAŁKI GRUNTU NR: 514/4 , 515/1

- **AUTOR** : mgr inż. Marek Gładkiewicz - rzeczoznawca majątkowy, nr świadectwa: 1685.

Zduńska Wola, październik 2024 r.

SPIS TREŚCI

1. Informacje podstawowe.
1.1. Przedmiot i zakres wyceny.
1.2. Cel wyceny.
1.3. Daty istotne dla wyceny.
1.4. Zasięg oględzin nieruchomości.
1.5. Podstawy formalne i prawne wyceny.
1.6. Źródła danych i podstawy metodologiczne wyceny.
1.7. Warunki wykonania wyceny, klauzule i ograniczenia.
2. Określenie stanu nieruchomości.
2.1. Stan zagospodarowania nieruchomości.
2.2. Stan techniczno – użytkowy zabudowy.
2.3. Stan prawny nieruchomości.
2.4. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.
2.5. Stan otoczenia nieruchomości, wielkości , charakter i stopień zurbanizowania nieruchomości
2.6. Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego.
3. Charakterystyka i analiza rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.
3.1. Charakterystyka rynku nieruchomości zabudowanych z zabudową mieszkalną jednorodzinną i pomocniczą.
3.2. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych z zabudową mieszkalną jednorodzinną i pomocniczą.
4. Uwarunkowania prawne wyceny nieruchomości.
5. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody techniki szacowania.
6. Obliczenie wartości nieruchomości.
7. Wpływ ograniczonych praw rzeczowych na wartość nieruchomości.
8. Wynik końcowy z wnioskami i uzasadnieniem.

10. Załączniki.
Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna nieruchomości z dnia wyceny.
Załącznik nr 2. Wypis z rejestru gruntów z dnia 04.07.2024 r. (GK.6621.1672/2024)
Załącznik nr 3. Wyrys z mapy ewidencyjnej.
Załącznik nr 4: Kopia dziennika budowy Nr 295/2018 wydanego w dn. 21.08.2018
Załącznik nr 5: Kopia Postanowienia LD1M/GU/1068/2023/20 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi , XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych
Załącznik nr 6: Treść księgi wieczystej nr: SR1L/00067706/4.
Załącznik nr 7: Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej rzeczoznawcy majątkowego.

1. Informacje podstawowe.

1.1. Przedmiot i zakres wyceny.

1.1.1. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, która położona jest w województwie łódzkim, w powiecie łaskim, w jednostce ewidencyjnej Buczek, w obrębie ewidencyjnym: 100301_2.0019 i obejmuje dwie działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi: 514/4 , 515/1, których łączny obszar wynosi: **0,6958** ha. Dla nieruchomości tej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Łasku księga wieczysta nr: **SR1L/00067706/4**. Częściami składowymi nieruchomości są: grunt i naniesienia budowlane w postaci budynku mieszkalnego jednorodzinnego w trakcie budowy, którego stan umożliwia zamieszkanie a proces budowlany wymaga zakończenia. Budynek mieszkalny jest budynkiem murowanym, parterowym z poddaszem użytkowym, nie podpiwniczonym. Budowa budynku mieszkalnego prowadzona jest na podstawie decyzji Starosty łaskiego nr AB.6740.1.421.2016.MJ123 z dnia 10 listopada 2016 r., o pozwoleniu na budowę.
Część nieruchomości – działka gruntu nr 515/1 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej utwardzonej, położonej na działce gruntu nr 501, mającej połączenie z drogą wojewódzką nr (DW483).

W skład nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wchodzą następujące części składowe gruntu:
1) budynek mieszkalny w trakcie budowy
2) przyłącza: energetyczne, wodociągowe
3) gazowe od zbiornika LPG wolnostojącego

Nieruchomość nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Oznaczenie nieruchomości gruntowej w rejestrze gruntów:
1. działka gruntu nr: 514/4 o obszarze: **0,2715** ha
rodzaje użytków gruntowych:
- nieużytki N - 0,0507 ha
- pastwiska trwałe Ps IV - 0,04036 ha
- grunty orne R IV a - 0,0518 ha
- grunty orne R IV b – 0,1139 ha
- grunty pod rowami W-PsIV - 0,0115 ha

2. działka gruntu nr: 514/4 o obszarze: **0,2715** ha
rodzaje użytków gruntowych:
- grunty orne R IV a - 0,0791 ha
- grunty orne R IV b – 0,1778 ha
- grunty orne R V – 0,1595 ha
- grunty pod rowami W-RV - 0,0079 ha

1.1.2. Zakres wyceny:
Zakres wyceny obejmuje określenie aktualnej wartości rynkowej udziału = 1/2 w nieruchomości, według stanu i cen na dzień wyceny.

1.2. Cel wyceny.
Operat szacunkowy został wykonany do postępowania upadłościowego sygn. Akt LD1M/GU/1068/2023.

1.3. Daty istotne dla wyceny.
1.3.1. Data sporządzenia operatu: 01.10.2024 r.
1.3.2. Data dokonania oględzin nieruchomości: 6.09.2024 r.
1.3.3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: 6.09.2024 r.
1.3.4. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 6.09.2024 r.

1.4. Zasięg oględzin nieruchomości.
Oględziny obejmowały teren nieruchomości i jej otoczenie. W trakcie oględzin autor operatu szacunkowego ustalił przebieg granic nieruchomości, dokonał oględzin stanu nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt. 17) ustawy: "o gospodarce nieruchomościami", w tym: stanu zagospodarowania, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu budynku, stanu zaawansowania robót budowlanych. Nieruchomość została udostępniona przez właścicielkę, a oględziny zostały przeprowadzone z jej udziałem. W trakcie oględzin została wykonana dokumentacja fotograficzna.

1.5. Podstawy formalne i prawne wyceny.

1.5.1. Podstawy formalne wyceny:
Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie udzielone przez Pana Przemysława Furmanka – Doradcę Restrukturyzacyjnego nr 1594, przekazane w drodze korespondencji elektronicznej od: przemyslaw.furmanek@kancelarialege.pl z Lege Restrukturyzacje sp. z o.o. Al. W. Reymonta 12A, 01-842 Warszawa z dnia 27.09.2024 r., zwanym w operacie szacunkowym - „Zamawiającym", a rzeczoznawcą majątkowym - Markiem Gładkiewiczem, zwanym w operacie szacunkowym - „autorem operatu szacunkowego".
Autor operatu szacunkowego oświadcza, że jest rzeczoznawcą majątkowym, posiadającym uprawnienia zawodowe do szacowania nieruchomości nadane w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest wpisany do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzonego przez Ministra Inwestycji i Rozwoju (https://www.miir.gov.pl/strony/zadania/gospodarka-nieruchomosciami/centralny-rejestr-rzeczoznawcow-majatkowych/) i legitymuje się świadectwem nr 1685 nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości wydanym przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w dniu 1 grudnia 1995 r., a ponadto oświadcza, że posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń Spółka Akcyjna na sumę gwarancyjną równą 25000 EURO – polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej Nr 1085070299, ważną do dnia 24 sierpnia 2025 r. Kopia dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w art.175.4a ustawy [uogn] stanowi załącznik do operatu szacunkowego.

Informacje i zasady związane z przetwarzaniem danych osobowych Zamawiającego przez Wykonawcę.

Informacje i zasady związane z przetwarzaniem danych osobowych Zamawiającego i przez Wykonawcę są zgodne z art. 13 ust. 1 i ust. 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016r. Parlamentu Europejskiego i Rady (RODO). Administratorem danych osobowych Zamawiającego jest autor operatu szacunkowego. Kontakt z autorem operatu szacunkowego: adres e-mail: techmark@tlen.pl. Dane Zamawiającego będą przetwarzane wyłącznie w celu zawarcia i realizacji umowy o sporządzenie operatu szacunkowego, na podstawie art.6 ust. 1 lit. b) RODO oraz realizacji obowiązków prawnych (art. 6 ust. 1 lit. c) RODO. Dane osobowe Zamawiającego będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji i rozliczenia umowy oraz do upływu okresu przedawnienia roszczeń. Zamawiający posiada prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz posiada prawo do żądania ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo sprzeciwu, zażądania zaprzestania przetwarzania danych, jak również prawo do cofnięcia zgody na przetwarzanie danych w dowolnym momencie oraz prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego tj.: Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Podanie przez Zamawiającą danych osobowych jest dobrowolne, lecz jest niezbędne do zawarcia i realizacji umowy. Dane osobowe Zamawiającej nie będą podlegały zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.

1.5.2. Podstawy prawne wyceny:
1.5.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r.: „o gospodarce nieruchomościami" (tekst jednolity: Dz. U z 2023 r., poz. 344 z późniejszymi zmianami), zwana dalej "**ustawą o gospodarce nieruchomościami**" oraz [**uogn**].
1.5.2.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023 r.: „w sprawie wyceny nieruchomości" (Dz. U z 2023 r., poz. 1832), zwane w dalszej części operatu szacunkowego: "**rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości**" oraz [**rwswn**].
Operat szacunkowy wykonano z uwzględnieniem wymogów merytorycznych określonych w obowiązujących w dniu wyceny standardach zawodowych.

1.6. Źródła danych i podstawy metodologiczne wyceny.

Źródłem danych do sporządzenia operatu szacunkowego w zakresie zbadania przedmiotu wyceny były:

1.6.1. Oględziny nieruchomości,
1.6.2. Mapa zasadnicza do celów opiniodawczych,
1.6.3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów,
1.6.4. Badanie księgi wieczystej Nr: SR1L/00067706/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku,
1.6.5. Informacje z dokumentów zagospodarowania przestrzennego gminy Łask.

Źródłem danych do sporządzenia operatu w zakresie analizy rynku nieruchomości były:

1.6.6. Informacje o cenach transakcyjnych prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i na cele rolne, uzyskane w oparciu o akty notarialne zawartych transakcji oraz rejestry cen, uzyskane za licencjami wydanymi przez Starostwa Powiatowe w Łasku, Zduńskiej Woli, Sieradzu, upoważniającymi do wykorzystania danych zasobu geodezyjno - kartograficznego zgodnie z [upgik].

1.6.7. Informacje własne autora operatu szacunkowego pochodzące z badania dostępnych ofert rynku nieruchomości i ofert biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami i obserwacji lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości.

1.7. Warunki wykonania wyceny, klauzule i ograniczenia.

1.7.1. Operat szacunkowy może być wykorzystany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, o ile nie wystąpią żadne zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników mogące mieć wpływ na kształtowanie się cen nieruchomości, popytu oraz podaży nieruchomości, a także o ile nie zajdą okoliczności zmieniające jej stan, stan otoczenia i podstawy prawne wyceny. Wykorzystywanie operatu po upływie okresu 12 miesięcy, choćby nie zaszły okoliczności, o których mowa wyżej, może nastąpić po potwierdzeniu aktualności operatu szacunkowego na podstawie art. 176.4 ustawy [uogn].

1.7.2. W czasie wykonywania oględzin Właścicielka nieruchomości nie okazała dokumentacji budowlanej budynku mieszkalnego położonego na działce gruntu nr 514/4, poinformowała autora operatu szacunkowego, że nieruchomość nie jest obciążona żadnym ograniczonym prawem rzeczowym a także, że nie stanowi zabezpieczenia wierzytelności, a proces budowlany budynku mieszkalnego nie został zakończony z powodu śmierci jej męża.

1.7.3. Operat szacunkowy został wykonany przy założeniu, że nie istnieje żadna, nieznana autorowi operatu szacunkowego decyzja administracyjna, uniemożliwiająca zakończenie budowy zgodnie z wydaną decyzją nr: AB.6740.1.421.2016.MJ123, a także że stan prawny i faktyczny nieruchomości odpowiada stanowi ujawnionemu w księdze wieczystej: SR1L/00067706/4 .

1.7.4. Operat szacunkowy został wykonany na podstawie stanu faktycznego przedmiotu wyceny z dnia dokonania oględzin, przy założeniu że pomiędzy dniem oględzin, a dniem sporządzenia operatu szacunkowego, nie zaszły żadne zmiany w stanie nieruchomości.

1.7.5. Operat szacunkowy został wykonany do użytku w postępowaniu upadłościowym prowadzonym na podstawie Postanowienia LD1M/GU/1068/2023/20 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi , XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.

1.7.6. Autor operatu szacunkowego oświadcza, że nie podlega wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości ze względu na przesłanki wymienione w art. 24 kodeksu postępowania administracyjnego.

1.7.7. Niniejszy operat szacunkowy został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z zachowaniem obowiązujących w dniu wyceny standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

1.7.8. Obliczona w operacie szacunkowym wartość udziału przedmiotu wyceny określona została bez uwzględnienia podatków i opłat związanych z obrotem nieruchomościami, w tym bez uwzględnienia podatku od czynności cywilno – prawnych , podatku od towarów i usług, a także bez kosztów związanych z zawarciem ewentualnej umowy kupna – sprzedaży udziału w nieruchomości.

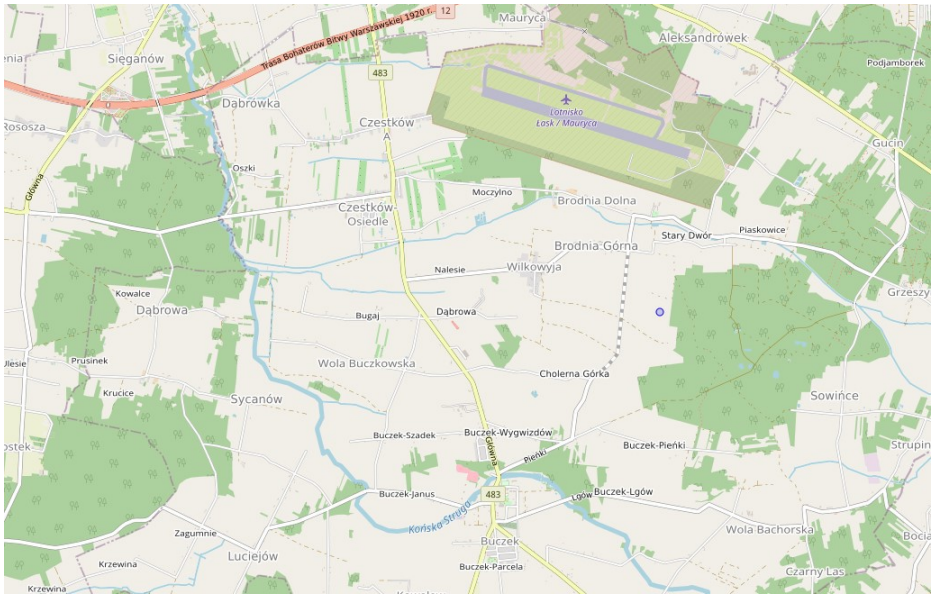
1.7.9. Operat szacunkowy zawiera 19 ponumerowanych stron i załączniki - zgodnie ze spisem treści.

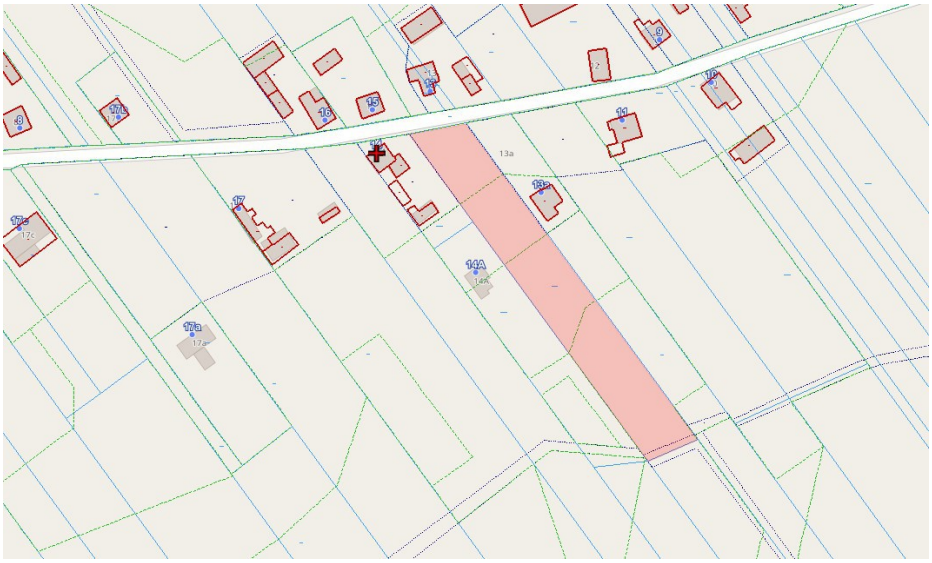
2. Określenie stanu nieruchomości.

[Ilekroć w Ustawie jest mowa o stanie nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. - Art. 4 pkt. 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r.: „o gospodarce nieruchomościami" (tekst jednolity: Dz. U z 11 czerwca 2015r., poz. 782, z późniejszymi zmianami]

2.1. Stan zagospodarowania nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa obejmująca działki gruntu nr: 514/4 , 515/1 w obrębie: 100301_2.0019 jest położona na terenie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej wsi Wola Buczkowska, po południowej stronie drogi gminnej prowadzącej przez obszar zabudowany wsi Wola Buczkowska na wschód od drogi wojewódzkiej 483 (DW483). Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej przez działkę gruntu nr 515/1, przy czym dostęp do budynku mieszkalnego odbywa się po gruncie. Budynek mieszkalny znajduje się w północnej części działki gruntu nr 514/4. Teren działek gruntu 514/4 , 515/1 jest niemal płaski, działka gruntu nr 515/1 nie jest zabudowana jest porośnięta łąką i nie jest użytkowana rolniczo, znajduje się na niej tunel foliowy z przydomową uprawą warzywną, a działka gruntu nr 514/4 nie posiada innej zabudowy poza budynkiem mieszkalnym w budowie, jest na niej posadowiony użytkowany w formie dzierżawy z dostawcą gazu - zbiornik gazu LPG z instalacją gazową do budynku mieszkalnego. W południowej części działki gruntu nr 514/4 znajduje się staw rekreacyjny o powierzchni około 0.0370ha, zasilany z cieku wodnego , przepływającego w południowej części nieruchomości.
Działka gruntu nr 514/4 ma kształt czworoboku (równoległoboku) o długości ok. 125 m i o szerokości ok. 21,0m.
Działka gruntu nr 515/1 ma kształt czworoboku (równoległoboku) o długości ok. 178 m i o szerokości ok. 24,0m. Wielkość działek jest przeciętna dla działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – siedliskową na terenach wiejskich.





2.2. Stan techniczno – użytkowy zabudowy.

2.2.1. Budynek mieszkalny w budowie.

Budynek mieszkalny w budowie został wybudowany w technologii murowanej. Jest to budynek dwukondygnacyjny (parter z poddaszem użytkowym), nie podpiwniczony, z dachem dwuspadowym krytym blachą dachówkową na deskowaniu. Budynek jest wybudowany na planie prostokąta o bokach o długości 12,5m i szerokości 7,5m. Ściany zewnętrzne są ścianami warstwowymi murowanymi z pustaka ceramicznego typu MAX z warstwą izolacji zewnętrznej ze styropianu o grubości 20 cm z tynkiem cienkowarstwowym. Budynek jest posadowiony na ławie fundamentowej z betonu i nie jest podpiwniczony. Budynek jest przykryty dachem drewnianym o konstrukcji krokwiowo – jętkowym o koncie nachylenia ok 40º z deskowaniem pełnym i pokryciem z blachy dachówkowej w kolorze grafitowym. Pokrycie dachu jest wykonane w całości wraz z obróbkami. Do budowy pokrycia zostały zastosowane systemowe elementy budowlane obróbek, kształtek końcowych i kominków wywiewnych. Połać dachowa jest orynnowana wraz z rurami spustowymi w wykonaniu systemowym z elementów stalowych malowanych proszkowo na kolor grafitowy. Budynek ma dwa kominy spalinowo – dymowo – wentylacyjne, systemowe z wbudowanym wkładem stalowym i wywiewne kominki wentylacyjne. Strop nad kondygnacją parteru jest stropem gęstożebrowym, zbrojonym. Kondygnacja parteru jest wykończona bez wbudowanych drzwi wewnętrznych. Pomieszczenia mieszkalne parteru posiadają okładziny posadzkowe z wyłączeniem jednego pomieszczenia mieszkalnego i łazienki. W pomieszczeniu kotłowni wykonane są ceramiczne okładziny ścienne. Pomieszczenie łazienki nie posiada okładzin ściennych. W przestrzeni poddasza użytkowego nie są wykonane okładziny posadzkowe, nie są oprawione drzwi wejściowe do pomieszczeń, nie zostały wykonane schody pomiędzy kondygnacją parteru i poddasza użytkowego, nie zostały oprawione gniazda wtykowe i włączniki oświetlenia, brak okładziny podłogowej i okładzin ściennych łazienki. Połacie skośne dachu oraz sufity pomieszczeń na poddaszu nie zostały zaizolowane termicznie. Na kondygnacji parteru wykonane są tynki wewnętrzne w stanie przygotowanym do malowania. W otworach okiennych zostały wprawione okna zewnętrzne zespolone dwukomorowe (trzyszybowe) z profilu pvc systemowe Veka.
Do budynku jest doprowadzone przyłącze wodociągowe, elektryczne i gazowe. Wykonana jest instalacja elektryczna podtynkowa z montaże puszek. Instalacja grzewcza jest wykonana jako wodna podłogowa zasilana z kotła dwufunkcyjnego Viessmann zasilanego gazem płynnym ze zbiornika usytuowanego na terenie działki.

Dane techniczno - użytkowe budynku mieszkalnego:
Powierzchnia użytkowa całkowita: 148,83 m^2
Kubatura wewnętrzna : ok.: 311 m^3

Układ funkcjonalny i wielkości pomieszczeń ustalony na podstawie obmiaru:
Parter:
Sień – powierzchnia użytkowa: 3,7 m^2
Korytarz – powierzchnia użytkowa: 7,68 m^2
Klatka schodowa – powierzchnia użytkowa: 4,79 m^2
Salon z kuchnią – powierzchnia użytkowa: 27,08 m^2
Pokój 1 – powierzchnia użytkowa: 8,77 m^2
Pomieszczenie pomocnicze – powierzchnia użytkowa: 1,62 m^2
Pomieszczenie pomocnicze 2 – powierzchnia użytkowa: 2,11 m^2
Łazienka – powierzchnia użytkowa: 3,04 m^2
Pokój 2 – powierzchnia użytkowa: 9,53 m^2
Kotłownia / Pralnia – powierzchnia użytkowa: 8,32 m^2
razem powierzchnia parteru: 76,64 m^2

Poddasze:
Pokój 1 – powierzchnia całkowita*: 15,76 m^2
Garderoba – powierzchnia całkowita*: 4,85 m^2
Przedpokój – powierzchnia całkowita*: 6,13 m^2
Pokój 2 – powierzchnia całkowita*: 9,55 m^2
Pokój 3 – powierzchnia całkowita*: 14,61 m^2
Łazienka – powierzchnia całkowita*: 4,84 m^2
Pokój 4 – powierzchnia całkowita*: 16,45 m^2

razem powierzchnia całkowita poddasza: 72,19 m^2

Uwaga: powierzchnia całkowita* - powierzchnia po obrysie podłogi

Ocena zużycia budynku.
Zużycie budynku zostało określone odrębnie jako zużycie techniczne, funkcjonalne i środowiskowe.

Przez zużycie techniczne należy rozumieć zużycie wynikające z wieku obiektów budowlanych, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej.
Przez zużycie funkcjonalne należy rozumieć zużycie wynikające z porównań zastosowanych projektowych rozwiązań użytkowych w stosunku do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności) a także porównanie w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne.
Przez zużycie środowiskowe należy rozumieć ocenę dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących uciążliwości w korzystaniu z niej.

Zużycie techniczne budynku nie występuje. Budynek jest w trakcie budowy od 2018 r., z przerwami. Budowa została przerwana na okres dłuższy niż 3 lata, a budynek nie został oddany do użytkowania.

2.3. Stan prawny nieruchomości.

Nieruchomość stanowi własność osób fizycznych, których dane są ujawnione w wypisie z rejestru gruntów i w księdze wieczystej. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą nr: SR1L/00067706/4, z zastrzeżeniem iż jeden ze współwłaścicieli nieruchomości nie żyje. Nieruchomość nie jest obciążona ciężarami i ograniczeniami władania. Z prawem własności nieruchomości gruntowej nie są związane inne prawa. Na nieruchomości nie są ustanowione hipoteki. Nieruchomość nie jest wynajmowana.

2.4. Stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Do budynku mieszkalnego są doprowadzone przyłącza: energetyczne, wodociągowe, gazowe. Ścieki bytowo – gospodarcze są odprowadzane do zbiornika zewnętrznego.

2.5. Stan otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości.

Nieruchomość znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej wsi Wola Buczkowska w gminie Buczek, w strefie oddziaływania lotniska wojskowego (odległość w linii prostej od pasa startowego 3150m), przy drodze publicznej prowadzącej przez obszar zabudowany wsi, po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej DW483. W otoczeniu nieruchomości znajdują się nieruchomości z zabudową zagrodową i mieszkaniową oraz grunty rolne.

podobne Obszar nieruchomości położony jest wyżej w stosunku do drogi dojazdowej, a różnica poziomu terenu wynosi około 2m na całej długości działki, w tym różnica terenu od drogi do budynku mieszkalnego wynosi około 1m. Budynek mieszkalny jest jedynym budynkiem na działce gruntu nr 100301_2.0019. Widniejący na mapie ewidencyjnej budynek inny niż mieszkalny w północno – zachodniej części działki nie istnieje w terenie. Nieruchomość sąsiaduje od strony zachodniej z nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym położonym bliżej drogi dojazdowej. Część działki położona po północnej stronie budynku mieszkalnego nie jest zacieniona od strony nieruchomości sąsiednich. Najbliższy obiekt podstawowego handlu spożywczego znajduje się na terenie wsi w odległości ok. 400m od nieruchomości, a pozostałe obiekty handlu spożywczego i przemysłowego oraz placówki podstawowej opieki medycznej znajdują się na terenie miasta powiatowego Łask, w odległości około 3500 m. Dostępne połączenia komunikacyjne z Łasku obejmują komunikację autobusową i kolejową. Najbliższy zjazd na drogę szybkiego ruchu S8 z połączeniem do Łodzi, Wrocławia, Warszawy, Poznania, Gdańska, Katowic, znajduje się w odległości 7,5 km od nieruchomości.

2.6. Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość położona jest na obszarze wsi Łopatki, na terenie na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy. Dokumenty planistyczne gminy Łask przewidują kierunki zagospodarowania terenu, na którym znajduje się nieruchomość jako tereny zabudowy zagrodowej z funkcją towarzyszącą i uzupełniająca – tereny zabudowy jednorodzinnej.

3. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.

Jako odpowiedni do określenia poziomu cen transakcyjnych przyjęto rynek nieruchomości gruntowych, zabudowanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w stanie gotowym oraz w trakcie budowy. Jako obszar rynku określono rynek lokalny i regionalny zdefiniowany jako obszar gminy wiejskiej Łask, gmin powiatu łaskiego i powiatu zduńskowolskiego. Okres badania cen transakcyjnych wyznaczono od 01.09.2022 r. do 20.03.2024 r.

3.1. Wyniki analizy rynku dla zakresu wyceny.

W okresie objętym analizą, na obszarze rynku lokalnego miało miejsce kilka transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w stanie surowym zamkniętym i deweloperskim. Stan deweloperski budynków sprzedawanych na rynku lokalnym różni się pomiędzy sobą w zależności od zasad przyjętych przez dewelopera. Największy wpływ na poziom cen transakcyjnych tego typu nieruchomości ma rodzaj konstrukcji oraz zakres wykonanych robót budowlanych. Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, które zostały wybudowane i oddane do użytkowania w ostatnich kilku latach, cechuje duża różnorodność pod względem zastosowanych technologii budowy, funkcjonalności i wyposażenia. Ceny transakcyjne tych nieruchomości w stanie gotowym do zamieszkania, to jest z wykonaniem robót wykończeniowych są istotnie zróżnicowane w zależności od standardu zastosowanych materiałów budowlanych i wykończeniowych, jakości wykonania, a także w dużej mierze od rodzaju i jakości instalacji, w tym głównie instalacji grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi pasywnymi i zbliżonymi do pasywnych, w których zastosowane są nowoczesne rozwiązania technologiczne, w tym pompy ciepła oraz rekuperatory i filtry wentylacyjne. Przeciętny poziom cen nieruchomości zabudowanych budynkami, w których zastosowane są nowoczesne rozwiązania technologiczne o przeciętnym standardzie, zawierają się w przedziale od ok.: 450000zł do ok.: 650000zł. Ceny transakcyjne odniesione do jednostki porównawczej jaką jest wielkość powierzchni całkowitej, zawierały się w przedziale od ok.: 3200 zł/m^2 do ok.: 4500 zł/m^2. Ceny te odnoszą się do przeciętnej powierzchni działki gruntu w przedziale od 0,10ha do 0,15ha. W okresie analizy rynku, zanotowano 16 transakcji sprzedaży nieruchomości z zabudową mieszkalną w stanie gotowym do użytkowania, które można uznać za wystarczająco podobne do nieruchomości wycenianej. Dla tych transakcji o największym podobieństwie, spełniony jest warunek poprawnego doboru nieruchomości do porównania ($C_{śr} > \Delta C$). Średnia cena transakcyjna dla grupy tych nieruchomości podobnych wyniosła: $C_{śr}$ = 597439 zł, a średnia cena nieruchomości uznanych jako najbardziej podobne wyniosła 698549 zł Jako jednostkę porównawczą do wyceny nieruchomości przyjęta została cała nieruchomość zabudowana.
Średni okres ekspozycji ofert nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jest uzależniony głównie od oferowanej ceny, a w przypadku ofert nie odbiegających istotnie od cen przeciętnych okres ekspozycji jest istotnie uzależniony od atrakcyjności oceny cech rynkowych i wynosi od około 6 miesięcy dla nieruchomości o korzystnej ocenie cech do około 9 miesięcy dla nieruchomości o gorszej ocenie cech rynkowych. Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 153.1 nakazuje przy zastosowaniu do wyceny podejścia porównawczego, uwzględnienie zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Z analizy cen transakcyjnych nieruchomości podobnych wynika, że na rynku lokalnym w okresie badania cen transakcyjnych nie wystąpiły istotne zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu, a większość istniejących zmian poziomu cen daje się uzasadnić różnicą oceny cech rynkowych i stanu nieruchomości. W przypadku zbioru nieruchomości podobnych, przyjętych do korygowania cen transakcyjnych w niniejszym operacie szacunkowym nie jest możliwe wyliczenie wskaźnika zmiany cen na podstawie cen jednostkowych. Biorąc pod uwagę tendencje obserwowane na rynku lokalnym i regionalnym, jako właściwy przyjęto współczynnik zmiany cen zbliżony od inflacyjnego wzrostu cen w wysokości 2,5% p.a..
Analiza cen transakcyjnych wskazuje, że nie są notowane przypadki sprzedaży udziałów w podobnych nieruchomościach, a co z tego wynika, nie są notowane ceny transakcyjne nabycia udziałów w podobnych

nieruchomościach.
Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali ocen danej cechy wyznaczono uwzględniając stanu rynku i wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości, a także obserwacje preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości podobnych.

Lp	Obręb	Miasto/Gmina	Kod transakcji / IRCW	Data	Rodzaj prawa	Strony transakcji	Rok budowy	Obszar nieruchomości [m2]	Cena transakcyjna [zł]	różnica czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana ze względu na wpływ upływu czasu [zł]	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego [m2]	Powierzchnia użytkowa (całkowita) budynku mieszkalnego [m2]	Powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych [m2]	Zakres podobieństwa
1	Ostrów	Łask	16417/2024	07/2024	W	F – F	2023	1001	680 000	2	682 833	144	120	x	Wystarczające
2	Wiewiórczyn	Łask	16401/2024	07/2024	W	F – F	2020	687	572 000	2	574 383	95	160	47	Wystarczające
3	Wola Łaska	Łask	16397/2024	06/2024	W	F – F	2023	1051	750 000	3	754 688	169	140	45	Wystarczające
4	Bałucz	Łask	16273/2024	04/2024	W	F – F	2022	1100	575 000	5	580 990	119	105	x	Wystarczające
5	Buczek	Łask	15570/2024	04/2024	W	F – F	2023	3600	450 000	5	454 688	320	225	x	częściowe
6	Rokitnica	Łask	16223/2024	03/2024	W	F – F	2022	3611	650 000	6	658 125	120	105	x	Wystarczające
7	Wronowice	Łask	16203/2024	03/2024	W	F – F	1990	794	585 000	6	592 313	106	177	x	częściowe
8	2	Łask	16027/2023	12/2023	W	F – F	2000	928	789 000	9	803 794	109	180	x	Wystarczające
9	Mauryca	Łask	15989/2023	12/2023	W	F – F	2023	1184	443 000	9	451 306	88	140	x	Wystarczające
10	Apolonia	Wodzierady	15956/2023	11/2023	W	F – F	2010	1224	575 000	10	586 979	84	120	x	Wystarczające
11	Bałucz	Łask	15996/2023	11/2023	W	F – F	2023	1095	460 000	10	469 583	133	115	x	częściowe
12	Hipolitów	Wodzierady	15882/2023	10/2023	W	F – F	2023	2417	565 000	11	577 948	85	156	x	Wystarczające
13	Bachorzyn	Buczek	15579/2023	05/2023	W	F – F	2005	871	470 000	16	485 667	145	120	x	Wystarczające
14	27	Zduńska Wola	1237/2023	04/2023	W	F – F	2023	676	450 000	17	465 938	110	125	x	Wystarczające
15	8	Zduńska Wola	849/2023	03/2023	W	F – F	1995	598	655 000	18	679 563	120	170	40	Wystarczające
16	27	Zduńska Wola	849/2023	03/2023	W	F – F	2023	687	460 000	18	477 250	110	125	x	Wystarczające
17	Ostrów	Łask	15426/2023	02/2023	W	F – F	2023	1202	630 000	19	654 938	131	110	x	Wystarczające
18	22	Zduńska Wola	12346 RC	06/2023	W	F – F	2023	906	510 000	15	525 938	125	110	x	Wystarczające
19	15	Zduńska Wola	1341/2023	04/2023	W	F – F	1960	1059	250 000	17	258 854	110	85		Niewystarczające
20	4	Zduńska Wola	2139/2023	05/2023	W	F – F	1965	765	360 000	16	372 000	110	150	70	Niewystarczające
21	15	Zduńska Wola	4017/2022	12/2022	W	F – F	1965	889	476 000	21	496 825	148	107		częściowe
22	15	Zduńska Wola	12063	12/2022	W	F – F	1986	1036	440 000	21	459 250	306	229		częściowe
23	16	Zduńska Wola	12061	11/2022	W	F – F	1974	809	220 000	22	230 083	184	138		Niewystarczające
24	4	Zduńska Wola	12013	09/2022	W	F – F	1980	1246	500 000	24	525 000	187	140	x	Wystarczające
25	2	Annopole	12106	09/2022	W	F – F	2018	1251	500 000	24	525 000	180	135	x	Wystarczające
x	Wola Buczkowska	Buczek	wycena	09/2024	W		2024	2715	x			110	149	x	

Lp	Obręb	Ulica / Obręb	Kod transakcji / IRCW	Data	Rodzaj prawa	Strony transakcji	Rok budowy	Obszar nieruchomości [m2]	Cena transakcyjna [zł]	różnica czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana ze względu na wpływ upływu czasu [zł]	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego [m2]	Powierzchnia użytkowa (całkowita) budynku mieszkalnego [m2]	Powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych [m2]	Zakres podobieństwa
1	Ostrów	Łask	16417/2024	07/2024	W	F – F	2023	1001	680 000	2	682 833	144	120	x	Wystarczające
2	Wiewiórczyn	Łask	16401/2024	07/2024	W	F – F	2020	687	572 000	2	574 383	95	160	47	Wystarczające
3	Wola Łaska	Łask	16397/2024	06/2024	W	F – F	2023	1051	750 000	3	754 688	169	140	45	Wystarczające
4	Bałucz	Łask	16273/2024	04/2024	W	F – F	2022	1100	575 000	5	580 990	119	105	x	Wystarczające
5	Rokitnica	Łask	16223/2024	03/2024	W	F – F	2022	3611	650 000	6	658 125	120	105	x	Wystarczające
6	2	Łask	16027/2023	12/2023	W	F – F	2000	928	789 000	9	803 794	109	180	x	Wystarczające
7	Apolonia	Wodzierady	15956/2023	11/2023	W	F – F	2010	1224	575 000	10	586 979	84	120	x	Wystarczające
8	Hipolitów	Wodzierady	15882/2023	10/2023	W	F – F	2023	2417	565 000	11	577 948	85	156	x	Wystarczające
9	Bachorzyn	Buczek	15579/2023	05/2023	W	F – F	2005	871	470 000	16	485 667	145	120	x	Wystarczające
10	27	Zduńska Wola	1237/2023	04/2023	W	F – F	2023	676	450 000	17	465 938	110	125	x	Wystarczające
11	8	Zduńska Wola	849/2023	03/2023	W	F – F	1995	598	655 000	18	679 563	120	170	40	Wystarczające
12	27	Zduńska Wola	849/2023	03/2023	W	F – F	2023	687	460 000	18	477 250	110	125	x	Wystarczające
13	Ostrów	Łask	15426/2023	02/2023	W	F – F	2023	1202	630 000	19	654 938	131	110	x	Wystarczające
14	22	Zduńska Wola	12346 RC	06/2023	W	F – F	2023	906	510 000	15	525 938	125	110	x	Wystarczające
15	4	Zduńska Wola	12013	09/2022	W	F – F	1980	1246	500 000	24	525 000	187	140	x	Wystarczające
16	2	Annopole	12106	09/2022	W	F – F	2018	1251	500 000	24	525 000	180	135	x	Wystarczające
x	Wola Buczkowska	Buczek	wycena	09/2024	W		2024	2715	x			110	140	x	

F- F - Osoba fizyczna / osoba fizyczna
W – Własność ; UW – użytkowanie wieczyste

	Zł	
Cmin =	465 938	
Cmax =	803 794	
Cśr =	**597 439**	
Δ C = Cmax – Cmin =	337 856	1,77
? Cśr > ΔC	TAK	

Określony został zbiór cech, które mają wpływ na wartość rynkową nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w stanie deweloperskim. Do zbioru tego zaliczono następujące cechy i przypisano im odpowiednie wagi. Wagi cech rynkowych ustalone zostały w oparciu o badanie preferencji potencjalnych nabywców:

- Poziom zaawansowania robót ogólnobudowlanych: 50%,
- Poziom zaawansowania robót instalacyjnych: 20%
- Cechy lokalizacji: 10%,
- Cechy działki gruntu: 5%,
- Atrakcyjność architektury i funkcjonalność zabudowy mieszkalnej: 5%,
- Jakość materiałów budowlanych i standard wykonania: 10%,

Opis przyjętego zakresu skali ocen zamieszczono w tabeli poniżej.

Rodzaj cechy	Ocena stanu cechy
Poziom zaawansowanie robót ogólnobudowlanych	A – stan surowy zamknięty; wykonane przegrody wewnętrzne, tynki, stan przed rozprowadzeniem co B – stan surowy zaawansowany; wykonane przegrody, ocieplenia, oprawy okien, drzwi, okładziny posadzkowe C – stan deweloperski bez białego montażu i okładzin ceramicznych
Poziom zaawansowania robót instalacyjnych	A – brak instalacji co i went mechanicznej, doprowadzone sieci wod-kan, rozprowadzona instalacje elektryczna B – stan zaawansowany większości instalacji C – stan użytkowy większości instalacji bez białego montażu, instalacje wykorzystujące OZE oraz systemy odzysku ciepła
Cechy lokalizacji	A – lokalizacje oddalone od lokalizacji akceptowanych, brak urządzenia dojazdów, występujące uciążliwości otoczenia B - lokalizacje akceptowane, z mankamentami dojazdu, otoczenie bez uciążliwości C - w dzielnicach o popularnej i powszechnie akceptowanej lokalizacji, o urządzonych dojazdach i dojściach, otoczenie spokojne
Cechy działki gruntu	A – działki wadliwe B - działki gruntu o przeciętnych proporcjach z wadami C – działki gruntu o korzystnych proporcjach kształtu, dobrym sąsiedztwie
Atrakcyjność architektury i funkcjonalność zabudowy mieszkalnej	A – budynki o nieakceptowanej powszechnie architekturze, z wadami funkcjonalności, B – budynki o akceptowanej architekturze, o przeciętnej funkcjonalności, nie preferowane powszechnie na rynku nieruchomości C – budynki nowoczesne, funkcjonalne, preferowane rozwiązania architektoniczne, gównie domy parterowe
Jakość materiałów budowlanych i standard wykonania	A – większość elementów wykończenia odbiega od aktualnych rozwiązań, budowlane materiały wykończeniowe niskiej jakości B – część elementów wykończenia odbiega od aktualnych rozwiązań , budowlane materiały wykończeniowe przeciętnej jakości C – dobra i bardzo dobra jakość użytych budowlanych materiałów wykończeniowych, dobra jakość wykonania

4. Uwarunkowania prawne wyceny nieruchomości.

Uwarunkowania prawne wyceny wynikają z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości według stanu i poziomu cen na dzień wyceny. Zgodnie z art. 150 ust.1 i ust. 2 [uogn], określenie wartości rynkowej jest możliwe dla nieruchomości, która może być przedmiotem obrotu, a warunek ten jest spełniony w przypadku nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
Zgodnie z treścią art. 151 ust. 1. [uogn], "wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkową kwotę 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.
Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości i zostały określone w art. 153 [uogn].
Na podstawie art. 154 [uogn], 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
Rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości, przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny, a także sposoby określania wartości nieruchomości, jako przedmiotu różnych praw oraz w zależności od rodzaju nieruchomości i jej przeznaczenia oraz sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego, określa [rwswn].

5. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody techniki szacowania.

Wycenę wykonano na podstawie wartości rynkowej z zastosowaniem podejścia porównawczego, metodą porównywania parami w odniesieniu do zabudowanej części obejmującej działkę gruntu nr 514/4 oraz metodą korygowania ceny średniej w odniesieniu do części nieruchomości obejmującej nie zabudowaną działkę gruntu nr 515/1. Wartość rynkowa została określona jako suma jej części obejmujących działki gruntu nr 514/4 i 515/1 ze względu na położenie i wielkość działki gruntu 515/1 i możliwości jej odrębnego zagospodarowania. Fakt braku prawa dojazdu po działce nr 515/1 do zabudowanej działki gruntu nr 514/4 został uwzględniony w ocenie jej cech rynkowych.
Na podstawie § 4 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego, i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji i cechy tych nieruchomości.
Do określenia wartości zastosowano podejście porównawcze, ze względu na to, że w wyniku analizy rynku nieruchomości poznane zostały ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, warunki dokonania transakcji, a także cechy wpływające na te ceny, a zwłaszcza na ich zróżnicowanie. 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.

6. Obliczenie wartości nieruchomości.

6.1. Obliczenie wartości rynkowej zabudowanej działki gruntu 514/4.

Wartość [$W_{zab\ SR1L/00067706/4}$] została określona w podejściu porównawczym metodą porównywania parami, z zastosowaniem wzoru:

$$W_{zab\ SR1L/00067706/4} = W_{zab\ dz\ 514/4} + W_{dz\ 515/1}$$

$$W_{zab\ dz\ 514/4} = (C_{X\text{-}A} + C_{X\text{-}B} + C_{X\text{-}C}) / 3$$

gdzie:
$W_{zab\ dz\ 514/4}$ - wartość rynkowa części nieruchomości obejmującej zabudowaną działkę gruntu nr 514/4
$C_{X\text{-}A}$, $C_{X\text{-}B}$, $C_{X\text{-}C}$ - ceny transakcyjne każdej nieruchomości podobnej: A, B, C, przyjętej do porównania.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość.

Jako nieruchomości podobne przyjęto następujące trzy nieruchomości:

Nieruchomość A: położona w obrębie Mauryca w gminie Łask w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Nieruchomość stanowi ogrodzoną działkę gruntu o powierzchni: 1184 m^2, zabudowaną murowanym budynkiem mieszkalnym o podobnych proporcjach wielkości i kształtu, o powierzchni zabudowy 88 m^2 i powierzchni użytkowej całkowitej ok.: 140 m^2, bez zabudowy pomocniczej. Data transakcji sprzedaży: 12/2023 r. Uzyskana cena transakcyjna zaktualizowana na datę wyceny: 457767 zł. Transakcja zarejestrowana w rejestrze cen i wartości IRCW pod numerem 15989/2023.

Nieruchomość wyceniana i nieruchomość podobna A		A=1			
Cecha	Ocena cech nieruchomości wycenianej	Ocena cech nieruchomości podobnej Nr A	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy poprawek (Δ C * waga) [zł]	Poprawka kwotowa [zł]
Poziom zaawansowania robót ogólnobudowlanych	B+	C	50	0 84 464 168 928	-42 232
Poziom zaawansowania robót instalacyjnych	B	B	20	0 33 786 67 571	0
Cechy lokalizacji	A	B	10	0 16 893 33 786	-16 893
Cechy działki gruntu	C	B	5	0 8 446 16 893	8 446
Atrakcyjność architektury i funkcjonalność zabudowy mieszkalnej	B	B	5	0 8 446 16 893	0
Jakość materiałów budowlanych i standard wykonania	B	B	10	0 16 893 33 786	0
Suma poprawek					-50 678
Cena nieruchomości podobnej A skorygowana o wpływ upływu czasu wynosi:					682 833
Obliczona wartość X – A wynosi:					**632 155**

Nieruchomość B: położona w obrębie Bałucz w gminie Łask w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Nieruchomość stanowi ogrodzoną działkę gruntu o powierzchni: 1095 m^2, zabudowaną murowanym budynkiem mieszkalnym o podobnych proporcjach wielkości i kształtu, o powierzchni zabudowy 133 m^2 i powierzchni użytkowej całkowitej ok.: 115 m^2, bez zabudowy pomocniczej. Data transakcji sprzedaży: 11/2023 r. Uzyskana cena transakcyjna zaktualizowana na datę wyceny: 464792 zł. Transakcja zarejestrowana w rejestrze cen i wartości IRCW pod numerem 15996/2023.

Nieruchomość wyceniana i nieruchomość podobna B		B=3			
Cecha	Ocena cech nieruchomości wycenianej	Ocena cech nieruchomości podobnej Nr B	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy poprawek (Δ C * waga) [zł]	Poprawka kwotowa [zł]
Poziom zaawansowania robót ogólnobudowlanych	B+	C	50	0 84 464 168 928	-42 232
Poziom zaawansowania robót instalacyjnych	B	C	20	0 33 786 67 571	-33 786
Cechy lokalizacji	A	B	10	0 16 893 33 786	-16 893
Cechy działki gruntu	C	B	5	0 8 446 16 893	8 446
Atrakcyjność architektury i funkcjonalność zabudowy mieszkalnej	B	B	5	0 8 446 16 893	0
Jakość materiałów budowlanych i standard wykonania	B	B+	10	0 16 893 33 786	-8 446
Suma poprawek					-92 910
Cena nieruchomości podobnej B skorygowana o wpływ upływu czasu wynosi:					754 688
Obliczona wartość X – B wynosi:					**661 777**

Nieruchomość C: położona w Zduńskiej Woli w obrębie 27 w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieruchomość stanowi nieogrodzoną działkę gruntu o powierzchni: 687 m^2, zabudowaną murowanym budynkiem mieszkalnym o podobnych proporcjach wielkości i kształtu, o powierzchni zabudowy 110 m^2 i powierzchni użytkowej ok.: 125 m^2, bez zabudowy pomocniczej. Data transakcji sprzedaży: 03/2023 r. Uzyskana cena transakcyjna zaktualizowana na datę wyceny: 472458 zł. Transakcja zarejestrowana w rejestrze cen i wartości IRCW pod numerem 849/2023.

Nieruchomość wyceniana i nieruchomość podobna C		C=5			
Cecha	Ocena cech nieruchomości wycenianej	Ocena cech nieruchomości podobnej Nr C	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy poprawek (Δ C * waga) [zł]	Poprawka kwotowa [zł]
Poziom zaawansowania robót ogólnobudowlanych	B+	C	50	0 84 464 168 928	-42 232
Poziom zaawansowania robót instalacyjnych	B	C	20	0 33 786 67 571	-33 786
Cechy lokalizacji	A	A	10	0 16 893 33 786	0
Cechy działki gruntu	C	C	5	0 8 446 16 893	0
Atrakcyjność architektury i funkcjonalność zabudowy mieszkalnej	B	B	5	0 8 446 16 893	0
Jakość materiałów budowlanych i standard wykonania	B	B	10	0 16 893 33 786	0
Suma poprawek					-76 018
Cena nieruchomości podobnej C skorygowana o wpływ upływu czasu wynosi:					658 125
Obliczona wartość X – C wynosi:					**582 107**

$W_{zab\ dz\ 514/4} = (C_{X-A} + C_{X-B} + C_{X-C}) / 3 = (632155\ zł + 661777\ zł + 582107\ zł) / 3 = 625346\ zł$

6.2. Obliczenie wartości rynkowej nie zabudowanej działki gruntu 515/1.

Wartość działki gruntu nr 515/1 została określona w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen gruntów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wraz z określeniem wag cech rynkowych:

Cecha	Ocena	Opis cech
Lokalizacja	Słaba	Działki położone w miejscowościach oddalonych więcej niż 8km od miast powiatowych, lokalizacje boczne
	Przeciętna	Działki położone w miejscowościach od 3km do 5km od miast powiatowych i przy drogach głównych
	Dobra	Działki położone w miejscowościach do 3km od miast powiatowych, w strefach zabudowy MN i MNU
Wielkość	Niekorzystna	Działki duże o powierzchniach powyżej 0,5000ha lub bardzo małe uniemożliwiające lub utrudniające realizację funkcji MN,U
	Pośrednia	Działki o powierzchniach powyżej 0,2500ha do 0,5000ha
	Optymalna	Działki o wielości od 0,1000ha do 0,2500ha
Kształt i możliwości zagospodarowania	Złe	Nieregularny kształt , występują istotne ograniczenia i utrudnienia w zagospodarowaniu
	Przeciętne	Częściowo nieregularny kształt, występują ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z nieruchomości np. służebność przejazdu
	Dobre	Regularny kształt, brak utrudnień i ograniczeń w zagospodarowaniu działki
Dojazd	Niekorzystny	Dojazd drogami nieutwardzonymi, okresowo trudno dostępny
	Przeciętny	Dojazd drogami nieutwardzonymi, dostępny perspektywą urządzenia
	Korzystny	Dojazd drogami utwardzonymi, urządzone chodniki
Uzbrojenie techniczne	Podstawowy	Działki uzbrojone w jedno medium: sieć energetyczną lub wodę
	Średni	Działki uzbrojone w dwa media: sieć energetyczną i wodociągową
	Pełny	Działki uzbrojone w trzy media: sieć energetyczną, wodociągową i kanalizacyjną

Rodzaj i liczba cech oraz ich wagi ustalone zostały na podstawie badania preferencji nabywców oraz na podstawie analizy uzyskiwanych cen za nieruchomości gruntowe niezabudowane. Cechami rynkowymi, które najbardziej wpływają na ceny gruntów na rynku lokalnym są: lokalizacja, ocena jakości dojazdu, dostępne uzbrojenie techniczne, wielkość oraz kształt i możliwości zagospodarowania.

Rodzaj cechy	(%) wpływu na cenę
Lokalizacja	40
Wielkość	10
Kształt i możliwości zagospodarowania	10
Dojazd	20
Uzbrojenie techniczne	20

Dla każdej cechy, które wpływa na wartość nieruchomości, został opisany jej stan. Opis stanów poszczególnych cech i obliczenia współczynników Ui zawiera tabela w arkuszu analitycznym.

W podanej skali, wyceniana nieruchomość uzyskała następujące oceny:

Rodzaj cechy	Ocena cechy
Lokalizacja	przeciętna
Wielkość	Pośrednia
Kształt i możliwości zagospodarowania	Przeciętne
Dojazd	korzystny
Uzbrojenie techniczne	średnia

Data w yceny 2024 9

LP	Gmina	Obręb	Data trans	kod transakcji	pow ierzchnia (mkw)	rodzaj praw a	cena (zł)	cena/mkw działki (zł)	różnica w dacie	cena zaktualizow ana (zł)	Zaktualizow ana cena 1 mkw (zł/m2)
1	Łask	Rembów	06/2024	16346	4700	W	170 000	36,17	3	172 125	36,62
2	Sędziejow ice	Kustrzyce	06/2024	16344	4869	W	82 000	16,84	3	83 025	17,05
3	Łask	Borszew ice	03/2024	16211	2700	W	112 000	41,48	6	114 800	42,52
4	Łask	Wronow ice	03/2024	16198	4300	W	77 400	18,00	6	79 335	18,45
5	Buczek	Luciejów	02/2024	16251	4439	W	100 000	22,53	7	102 917	23,18
6	Łask	Bałucz	01/2024	16107	3026	W	72 500	23,96	8	74 917	24,76
7	Zduńska Wola	Poręby	10/2023	4769	1669	W	59 000	35,35	11	61 704	36,97
8	Zduńska Wola	Piaski	10/2023	2256	5062	W	91 257	18,03	11	95 440	18,85
9	Sędziejow ice	Sędziejow ice	09/2023	15846	4900	W	55 000	11,22	12	57 750	11,79
10	Sędziejow ice	Brzeski	08/2023	15747	2503	W	130 000	51,94	13	137 042	54,75
11	Zduńska Wola	Annopole	07/2023	3528	1700	W	37 400	22,00	14	39 582	23,28
12	Buczek	Buczek	06/2023	15654	3600	W	70 000	19,44	15	74 375	20,66
13	Łask	Ostrów	05/2023	15626	3013	W	200 000	66,38	16	213 333	70,80
14	Sędziejow ice	Podule	04/2023	15565	4800	W	60 000	12,50	17	64 250	13,39
15	Łask	Anielin	12/2022	15365	2824	W	82 000	29,04	21	89 175	31,58
16	Łask	Gorczyn	10/2022	15265	4849	W	62 000	12,79	23	67 942	14,01
17	Łask	Orchów	10/2022	15224	2592	W	155 000	59,80	23	169 854	65,53
18	Sędziejow ice	Siedlce	10/2022	15256	3124	W	50 000	16,01	23	54 792	17,54
					Trend czasow y p.a.		5,0%				

Cmin =	11,79				
Cmax =	70,80	Cmin / Cśr =	0,392	(Cśr – Cmin) =	18,31
Cśr =	30,10	Cmax / Cśr =	2,353	(Cśr – Cmin)/ΔC =	0,310
ΔC =	59,02				
Cś>delC	NIE				

LP	Gmina	Obręb	Data trans	kod transakcji	pow ierzchnia (mkw)	rodzaj praw a	cena (zł)	cena/mkw działki (zł)	różnica w dacie	cena zaktualizow ana (zł)	Zaktualizow ana cena 1 mkw (zł/m2)
1	Sędziejow ice	Kustrzyce	06/2024	16344	4869	W	82 000	16,84	3	83 025	17,05
2	Łask	Wronow ice	03/2024	16198	4300	W	77 400	18,00	6	79 335	18,45
3	Buczek	Luciejów	02/2024	16251	4439	W	100 000	22,53	7	102 917	23,18
4	Łask	Bałucz	01/2024	16107	3026	W	72 500	23,96	8	74 917	24,76
5	Zduńska Wola	Piaski	10/2023	2256	5062	W	91 257	18,03	11	95 440	18,85
6	Zduńska Wola	Annopole	07/2023	3528	1700	W	37 400	22,00	14	39 582	23,28
7	Buczek	Buczek	06/2023	15654	3600	W	70 000	19,44	15	74 375	20,66
8	Sędziejow ice	Podule	04/2023	15565	4800	W	60 000	12,50	17	64 250	13,39
9	Łask	Anielin	12/2022	15365	2824	W	82 000	29,04	21	89 175	31,58
10	Łask	Gorczyn	10/2022	15265	4849	W	62 000	12,79	23	67 942	14,01
11	Sędziejow ice	Siedlce	10/2022	15256	3124	W	50 000	16,01	23	54 792	17,54
					Trend czasow y p.a.		5,0%				

Cmin =	13,39				
Cmax =	31,58	Cmin / Cśr =	0,661	(Cśr – Cmin) =	6,87
Cśr =	20,25	Cmax / Cśr =	1,559	(Cśr – Cmin)/ΔC =	0,377
ΔC =	18,19				
Cś>delC	TAK				

lp	nazw a cechy	udział cechy w C (%)	Ui min	Ui max	ocena	w sp.Ui
1	Lokalizacja	40	0,264	0,624	Przeciętna	0,400
2	Wielkość	10	0,066	0,156	Pośrednia	0,100
3	Kształt i możliw ości zagospodarow ania	10	0,066	0,156	Przeciętne	0,100
4	Dojazd	20	0,132	0,312	Korzystny	0,312
5	Uzbrojenie techniczne	20	0,132	0,312	Średni	0,200
Suma		100	0,661	1,559	X	1,112

Określenie w artości w spółczynników korygujących dla poszczególnych cech:

Lokalizacja			
ocena cechy	Słaba	Przeciętna	Dobra
Wartość w spółczynnika Ui	0,264	0,400	0,624

Wielkość			
ocena cechy	Niekorzystna	Pośrednia	Optymalna
Wartość w spółczynnika Ui	0,066	0,100	0,156

Kształt i możliw ości zagospodarow ania			
ocena cechy	Złe	Przeciętne	Dobre
Wartość w spółczynnika Ui	0,066	0,100	0,156

Dojazd			
ocena cechy	Niekorzystny	Przeciętny	Korzystny
Wartość w spółczynnika Ui	0,132	0,200	0,312

Uzbrojenie techniczne			
ocena cechy	Podstaw ow y	Średni	Pełny
Wartość w spółczynnika Ui	0,132	0,200	0,312

$W_{dz\ 515/1} = Cj * P_{dz\ 515/1}$

$C_j = C_{śr} * \Sigma U_i = 20{,}25zł/m^2 * 1{,}112 = 22{,}52zł/m^2$

gdzie :
$W_{dz\ 515/1}$ – obliczona wartość prawa własności dla aktualnego sposobu użytkowania [zł],
$C_{śr}$ - cena średnia w próbie reprezentatywnej [zł/m^2]
ΣU_i - suma współczynników krygujących cenę średnią
$P_{dz\ 515/1}$ – powierzchnia rzeczywista wycenianej nieruchomości gruntowej [m^2],

$W_{dz\ 515/1} = Cj * P_{dz\ 515/1} = C_{śr} * \Sigma U_i * P_{dz\ 515/1} = 22{,}52zł/m^2 * 4243m^2 = 95552zł.$

$W_{zab\ SR1L/00067706/4} = W_{zab\ dz\ 514/4} + W_{dz\ 515/1} = 625346$ zł + 95552 zł = 720898 zł =~ 721000 (siedemset dwadzieścia jeden tysięcy złotych).

Kwotę wyniku wyrażono w zaokrągleniu do tysięcy złotych, na podstawie rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości.

6.2. Obliczenie wartości rynkowej udziału U = 1/2 w prawie własności zabudowanej nieruchomości SR1L/00067706/4.

Ze względu na brak transakcji rynkowych udziałami w podobnych nieruchomościach, brak jest możliwości stwierdzenia iż wartość rynkowa udziału w nieruchomości różni się od wartości jaka wynika z rachunku arytmetycznego wynikającego z wielkości udziału w nieruchomości, pomimo iż prawo do udziału w nieruchomości wydaje się być prawem mniej wartościowym niż prawo do całej nieruchomości.
Z tego względu, wartość udziału U = 1/2 w prawie własności nieruchomości określona została z zależności arytmetycznej.

$W_{udziału\ U = 1/2\ w\ SR1L/00067706/4} = 1/2 * W_{zab\ SR1L/00067706/4} = 0,5 * 721000$ zł = 360500 zł (trzysta sześćdziesiąt tysięcy pięćset złotych).

7. Wpływ ograniczonych praw rzeczowych na wartość nieruchomości.

§ 38.1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: “Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę wartości nieruchomości”. § 38.2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: “Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowymi jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego”. § 38.3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: “W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa”.

Nieruchomość nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi.

9. Wynik końcowy z wnioskami i uzasadnieniem.

$W_{udziału\ U = 1/2\ w\ SR1L/00067706/4}$ = 360500 zł (trzysta sześćdziesiąt tysięcy pięćset złotych).

Wartość udziału w nieruchomości została obliczona na podstawie wartości rynkowej nieruchomości. Aktualna wartość rynkowa gruntu i nieruchomości w stanie z dnia wyceny została obliczona na podstawie analizy aktualnych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych tego samego rodzaju, zanotowanych na obszarze rynku lokalnego i regionalnego. Do porównania przyjęte zostały transakcje dokonane pomiędzy osobami fizycznymi, dla których warunki zawarcia umów wskazują, że są to transakcje w których były spełnione warunki, o których mowa w art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
Wartość została określona z uwzględnieniem aktualnego stanu nieruchomości, z uwzględnieniem konieczności poniesienia dodatkowych nakładów na doprowadzenie budynku do stanu pozwalającego na jego oddanie do użytkowania z uwzględnieniem obowiązujących przepisów w zakresie izolacyjności cieplnej w związku z koniecznością dostosowania systemu ogrzewania i produkcji ciepłej wody do stanu pozwalającego na osiągnięcie wskaźnika zapotrzebowania na energię pierwotną [EP] do wysokości 70 kWh/m2/rok. Uzyskana w wyniku procesu wyceny wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania odwzorowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku lokalnego i regionalnego i nie powinna być mylona z wartością indywidualną, która odzwierciedla cenę, jaką konkretny inwestor skłonny jest zapłacić za konkretną nieruchomość, przy uwzględnieniu jej przewidywanej zdolności do zaspokajania jego oczekiwań. Określona w wyniku wyceny wartość rynkowa uwzględnia rodzaj wycenianego prawa, przeznaczenie, cechy rynkowe działki gruntu oraz stan istniejącej zabudowy. Wycena obrazuje wartość rynkową w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jako szacunkową kwotę 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.

.....

podpis rzeczoznawcy majątkowego