

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Wola Moszczenicka, ul. Zielona 4 (gm. Moszczenica),
dz. ewid. 402, obręb 0030 Wola Moszczenicka

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W WOLI MOSZCZENICKIEJ PRZY
ULICY ZIELONEJ 4 (GMINA MOSZCZENICA), DZIAŁKA GRUNTU
O NUMERZE EWIDENCYJNYM 402 O POWIERZCHNI 0,0697 HA
W OBRĘBIE 0030 WOLA MOSZCZENICKA, KSIĘGA WIECZYSTA NR
PT1P/00094768/2**



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim.

Sygnatura akt: PT1P/GUp-s/4/2024

Data opracowania: 11 kwietnia 2024 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W WOLI MOSZCZENICKIEJ PRZY ULICY ZIEŁONEJ 4 (GMINA MOSZCZENICA), DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 402 O POWIERZCHNI 0,0697 HA W OBRĘBIE 0030 WOLA MOSZCZENICKA, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1P/00094768/2

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Woli Moszczenickiej przy ulicy Zielonej 4 (gm. Moszczenica), na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 402 o powierzchni 0,0697 ha, w obrębie 0030 Wola Moszczenicka.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PT1P/00094768/2. Zgodnie z informacją z księgi wieczystej prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Ewie Henryce Bakalarskiej (c. Zenona i Cecylii), która nabyła to prawo na podstawie umowy darowizny, nr rep. 6076/2008, z dnia 2008-10-13.

Zakres wyceny

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 402 w obrębie 0030 Wola Moszczenicka, położonej w miejscowości Wola Moszczenicka przy ulicy Zielonej 4 (gm. Moszczenica) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych, należące do upadłej – Ewy Bakalarskiej;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Ewy Bakalarskiej, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze PT1P/GUp-s/4/2024.

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

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Wola Moszczenicka przy ulicy Zielonej 4 (gm. Moszczenica), działki gruntu o numerze ewidencyjnym 402 o powierzchni 0,0697 ha w obrębie 0030 Wola Moszczenicka, ujawnionego w księdze wieczystej PT1P/00094768/2, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

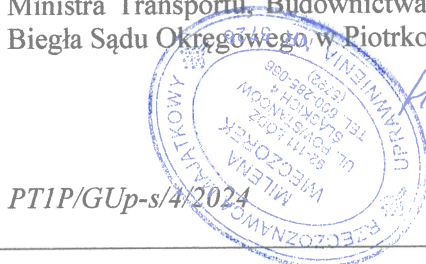
$W_R = 299\ 000\ \text{zł}$

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

5. Daty istotne dla procesu oszacowania:

Operat sporządzono w dniu	11 kwietnia 2024 roku
Wartość nieruchomości określono na dzień	10 kwietnia 2024 roku
Stan przedmiotu wyceny określono na dzień	12 marca 2024 roku
Data oględzin	12 marca 2024 roku

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



PT1P/GUp-s/4/2024

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1 Podstawa formalna wyceny	4
3.2 Podstawy materialno-prawne	4
3.3 Podstawy metodyczne	4
3.4 Źródła danych merytorycznych	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	5
5.2 Uwarunkowania planistyczne	7
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości	8
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	15
6.1 Wybór metodologii wyceny	15
6.2 Sposób wyceny	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	18
8.1 Określenie trendu czasowego	22
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej według stanu na datę wyceny	22
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	23
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	24

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.
2. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 06 marca 2024 roku.
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym;
- b. położenie nieruchomości: dz. ewid. 402, obręb 0030, ulica Zielona 4, miejscowość Wola Moszczenicka, gmina Moszczenica, powiat piotrkowski, województwo łódzkie;
- c. łączna powierzchnia gruntu: 0,0697 ha;
- d. numer księgi wieczystej: PT1P/00094768/2.

Zakres wyceny

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 402 w obrębie 0030 Wola Moszczenicka, położonej w miejscowości Wola Moszczenicka przy ulicy Zielonej 4 (gm. Moszczenica) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych, należące do upadłej – Ewy Bakalarskiej;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Ewy Bakalarskiej, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze PT1P/GUp-s/4/2024.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 09.01.2024 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Ewy Bakalarskiej, pana Huberta Sidowskiego, prowadzącego kancelię adwokacką przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze PT1P/GUp-s/4/2024.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344) – UoGN.
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – RWN.
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1520) – PU.

3.3 Podstawy metodyczne

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, uchwalone przez PFSRM – stan obowiązujący na datę sporządzenia operatu szacunkowego – jako zasady dobrej praktyki, zalecane do stosowania, w tym:
 - Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”,
 - Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe.

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny i wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 12 marca 2024 roku.
2. Uchwała nr LXII/503/2022 Rady Gminy Moszczenica z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część miejscowości Wola Moszczenicka i Moszczenica, gm. Moszczenica.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 06 marca 2024 roku.
4. Dane z portali: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://moszczenica.e-mapka.net/>; <https://piotrkow.geoportal2.pl/>
5. Badanie księgi wieczystej o numerze PT1P/00094768/2 z dnia 12 marca 2024 roku.

6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Piotrkowie Trybunalskim).
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
8. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walor).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>11 kwietnia 2024 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>10 kwietnia 2024 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>12 marca 2024 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>12 marca 2024 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr PT1P/00094768/2¹:**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 402

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): Wola Moszczenicka

Położenie: województwo łódzkie, powiat piotrkowski, gmina Moszczenica, miejscowość Wola Moszczenicka

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): PT1P/00008286/0; 0,0697 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,0697 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Ewie Henryce Bakalarskiej (c. Zenona i Cecylii), która nabyła to prawo na podstawie umowy darowizny, nr rep. 6076/2008, z dnia 2008-10-13.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1. Ograniczone prawo rzeczowe.

Nieodpłatna i dożywotnia służebność osobista, polegająca na prawie korzystania z całego domu mieszkalnego i komórki, łącznie z prawem swobodnego przejścia i poruszania się przez podwórze.

Przedmiot wykonywania: cały dom mieszkalny usytuowany na działce nr 402 oraz komórka i podwórze

Na rzecz: Zenon Caban (s. Piotra i Michaliny), urodzony 10.02.1924 r.; Cecylia Caban (c. Mikołaja i Antoniny), urodzona 02.05.1933 r. ²

2. Inny wpis.

¹ Do tej księgi wieczystej odłączono przedmiotową działkę nr 402 z księgi wieczystej o nr PT1P/00008286/0, którą podano w zleceniu otrzymanym od syndyka masy upadłości.

² Obie osoby nie żyją, więc prawo wygasło.

Czyni się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości należącej do dłużnika Ewy Bakalarskiej w sprawie GKm 6/23, prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim – Piotra Nowaka na podstawie wniosku wierzyciela Moniki Serafin oraz tytułu wykonawczego: nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Legnicy V Wydział Gospodarczy z dnia 28-11-2022, sygnatura akt V GNC 1637/22 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 05-01-2023.

Na rzecz: Monika Serafin

3. Inny wpis.

Czyni się wzmiankę, iż postanowieniem wydanym dnia 8 stycznia 2024 roku, sygn. akt PT1P/GU/276/2023 Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim V Wydział Gospodarczy sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych ogłosił upadłość dłużnika Ewy Bakalarskiej jako osoby fizycznej i nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Dział IV: Hipoteki

1. Hipoteka przymusowa w wysokości 73809,57 (siedemdziesiąt trzy tysiące osiemset dziewięć 57/100) zł tytułem należności głównej Skarbu Państwa wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi, dalszy tytuł wykonawczy stosowany w egzekucji należności pieniężnych nr 1017-723.104827.2022 z dnia 15 marca 2022 roku – na rzecz wierzyciela hipotecznego Naczelnika Urzędu Skarbowego w Piotrkowie Trybunalskim jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

2. Hipoteka przymusowa w wysokości 326158,20 (trzysta dwadzieścia sześć tysięcy sto pięćdziesiąt osiem 20/100) zł tytułem wierzytelności wynikające z tytułu wyroku zaocznego wydanego przez Sąd Okręgowy w Łodzi X Wydział Gospodarczy w dniu 28 grudnia 2022 roku, sygn. akt X GC 1120/22, wyrok zaoczny wydany przez Sąd Okręgowy w Łodzi X Wydział Gospodarczy w dniu 28 grudnia 2022 roku, sygn. akt X GC 1120/22 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności – na rzecz wierzyciela hipotecznego Wioletty Marii Górnej (c. Czesława i Władysławy).

3. Hipoteka przymusowa w wysokości 51588,44 (pięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset osiemdziesiąt osiem 44/100) zł tytułem zabezpieczenia należności głównej wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz kosztami postępowania, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 listopada 2022 roku, sygn. akt V GNc 1637/22 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności, postanowienie w przedmiocie wydania dalszego tytułu wykonawczego z dnia 13 października 2023 roku, sygn. akt V GCo 955/23 – na rzecz wierzyciela hipotecznego Moniki Serafin (c. Jana i Elżbiety).

• Według rejestru gruntów:

Własność nieruchomości gruntowej całości: Ewa Bakalarska.

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
402	Zielona 4	tereny mieszkaniowe	B	0,0697	0,0697	PT1P/00094768/2

402

Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 06 marca 2024 r. (Załącznik nr 3). Na działce nr 402 o powierzchni 0,0697 ha położonej w obrębie 0030 w gminie Moszczenica, w Woli Moszczenickiej przy ulicy Zielonej 4 znajduje się budynek

mieszkalny – identyfikator 101006_2.0030.1102_BUD. Budynek posiada 1,5 kondygnacji nadziemnej o powierzchni zabudowy 87 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

402

Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 06 marca 2024 r. (Załącznik nr 3). Na działce nr 402 o powierzchni 0,0697 ha położonej w obrębie 0030 w gminie Moszczenica, w Woli Moszczenickiej przy ulicy Zielonej 4 znajduje się budynek gospodarczy – identyfikator 101006_2.0030.1103_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 40 m². Rodzaj według KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne.

5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy. Na terenie przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w Uchwale nr LXII/503/2022 Rady Gminy Moszczenica z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część miejscowości Wola Moszczenicka i Moszczenica, gm. Moszczenica. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie objętym symbolem 1MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Mapa 1: Załącznik graficzny do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <https://moszczenica.e-mapa.net/>

„§15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami (...), 6MN, (...):

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,90,
 - minimalny – 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 12,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20°-45°,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20°-45°,
 - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego poprzez ceglasty do czerwonego, z dopuszczeniem dachów w odcieniach szarości,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.”

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Moszczenica posiada jedną z najlepszych lokalizacji komunikacyjnych w kraju. Przez gminę przebiegają cztery ważne szlaki drogowe: A1, S8, DK 12 i 91 oraz linia kolejowa nr 1 łącząca Warszawę i Katowice.

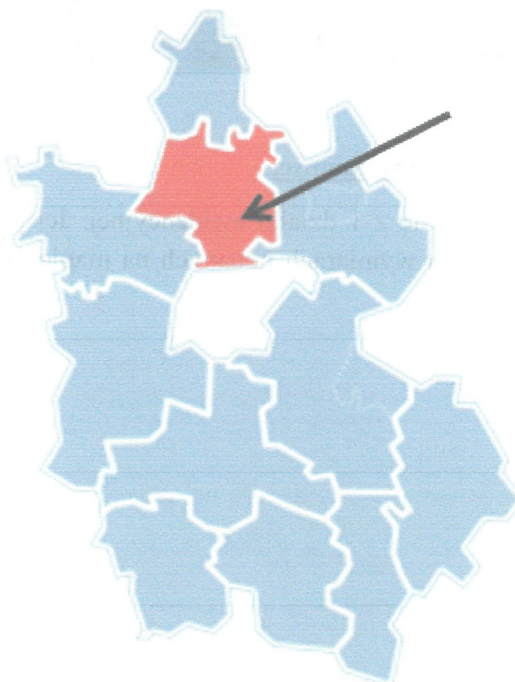
Gmina Moszczenica zajmuje obszar 111,5 km² i leży na północ od Piotrkowa Trybunalskiego. To druga pod względem zaludnienia gmina powiatu piotrkowskiego. Zamieszkuje ją ponad 12 tysięcy mieszkańców. Administracyjnie gmina dzieli się na 23 sołectwa.

Gmina posiada najnowocześniejszą infrastrukturę teleinformatyczną opartą na łączach światłowodowych o przepustowości kilkudziesięciu GB/s. Własna sieć internetowa, która powstała w ramach programu E-Leader umożliwia bezpłatny dostęp do Internetu (tzw. pakiet socjalny). Mieszkańcy mają do dyspozycji nowoczesne boiska i halę sportową, dzieci uczą się w nowo wybudowanych lub wyremontowanych placówkach oświatowych. Inwestycje w infrastrukturę, doświadczenie w realizacji projektów innowacyjnych, przychylność dla potencjalnych inwestorów oraz współpraca z wyższymi uczelniami to tylko niektóre z licznych atutów Moszczenicy. Od piętnastu lat na terenie gminy działa szwedzki koncern IKEA, wybudował tu swoje największe Centrum Dystrybucji na Europę Środkową i Wschodnią. Koncern silnie związany jest ze społecznością lokalną. IKEA była fundatorem szkoły podstawowej w Jarostach. Placówka nosi imię zmarłej żony założyciela firmy – Margarethy Kamprad.

Pamiętając o współczesności, mieszkańcy gminy nie zapominają o przeszłości. Historia Moszczenicy jest niezwykle bogata i może stanowić obiekt zainteresowania dla niejednego miłośnika historii. Najśłynniejszy zabytek to Dwór Endera.

Obecnie gmina realizuje projekt pod nazwą Moszczenickie Tereny Inwestycyjne. Ma on pozwolić na nowo zagospodarować tereny po dawnych Zakładach Przemysłu Bawełnianego. Mają stać się siedzibą dla nowych firm z branży m.in. IT. W ramach projektu powstanie ponad 1000 m² przestrzeni biurowej oraz nowoczesne Data Center wraz z siecią optyczną z wyjściem na „świat” do sieci Internet poprzez cztery punkty styku o przepustowości 10 GB/s każde. Remont obejmie nie tylko budynek, ale też infrastrukturę, drogi dojazdowe oraz parkingi. Gmina Moszczenica za ten projekt została laureatem Polskiej Nagrody Inteligentnego Rozwoju 2017. Samorząd nagrodzono za pomysł na ożywienie gospodarcze terenów po byłych Zakładach Przemysłu Bawełnianego w Moszczenicy. Kapituła doceniła odwagę i konsekwencję w działaniu władz samorządowych oraz umiejętność pozyskiwania pozabudżetowych pieniędzy na własne inwestycje.

Mapa 2: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle gminy Moszczenica i powiatu piotrkowskiego.



Źródło: <https://pl.wikipedia.org/>

Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Wola Moszczenicka przy ulicy Zielonej 4, na działce gruntu nr 402. Nieruchomość położona jest w centralnej części gminy Moszczenica, blisko miejscowości gminnej. Znajduje się 0,9 km od centrum miejscowości gminnej, którą jest wieś Moszczenica. Od granic Piotrkowa Trybunalskiego przedmiot wyceny dzieli około 6,1 km.

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W otoczeniu znajdują również tereny rolne i las. Od węzła na drodze ekspresowej S-8 przedmiot wyceny dzieli około 5,5 km, a od torów kolejowych – około 1,1 km w linii prostej. Lokalizację i otoczenie ocenia się korzystnie na tle nieruchomości porównawczych.

Mapa 3: Otoczenie nieruchomości.

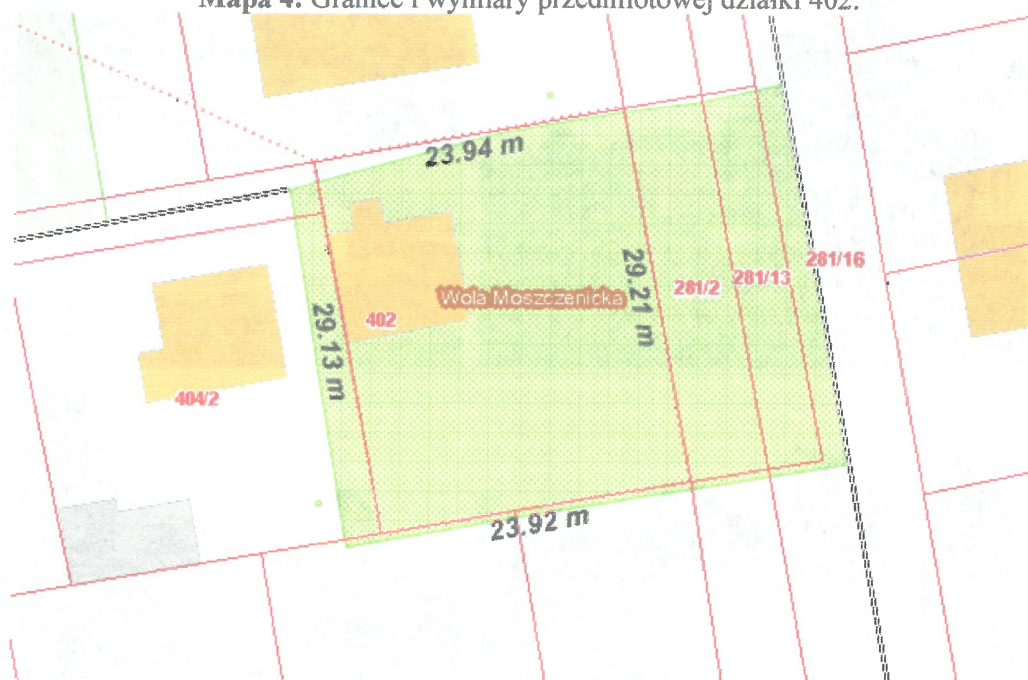


Źródło: <https://moszczenica.e-mapa.net/>

Stan zagospodarowania terenu nieruchomości

Przedmiot wyceny składa się z 1 działki ewidencyjnej. Jej powierzchnia wynosi 0,0697 ha. Ma kształt prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 4. Powierzchnię gruntu ocenia się bardzo dobrze.

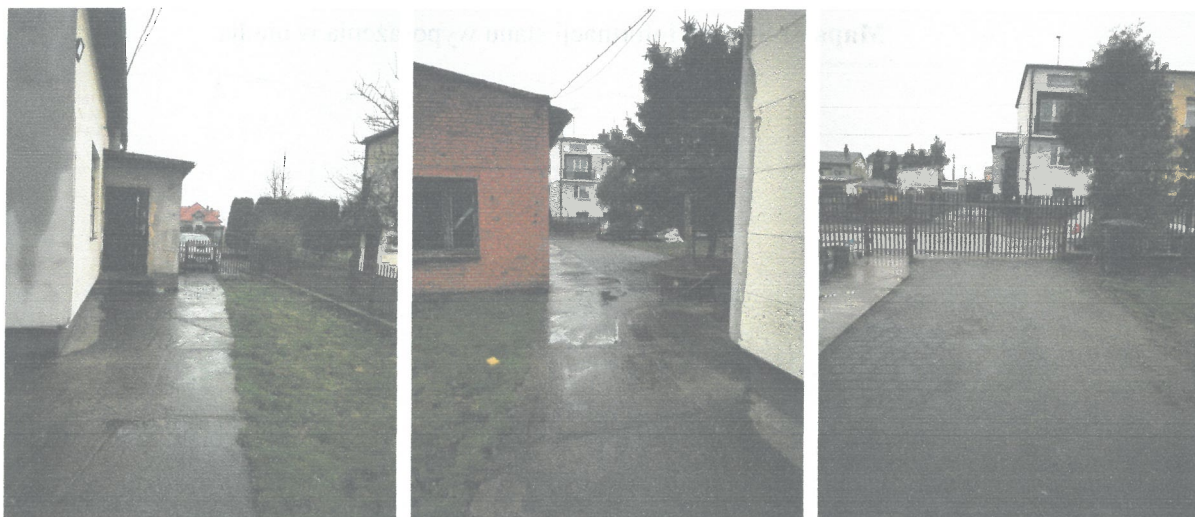
Mapa 4: Granice i wymiary przedmiotowej działki 402.



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

Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest 1 budynkiem mieszkalnym i 1 budynkiem gospodarczym. Działka w całości ogrodzona – ogrodzenie z pręseł betonowych, brama i furtki od strony ulicy Zielonej i Polnej są wykonane z profili stalowych. Teren działki utwardzony na podjeździe i podejściu oraz wokół budynku kostką betonową i wylewką betonową. Porośnięty jest częściowo nasadzeniami. Nie występuje nachylenie terenu. Warunki użytkowe ocenia się jako bardzo dobre.

Zdjęcia 1-7: Zagospodarowanie terenu.

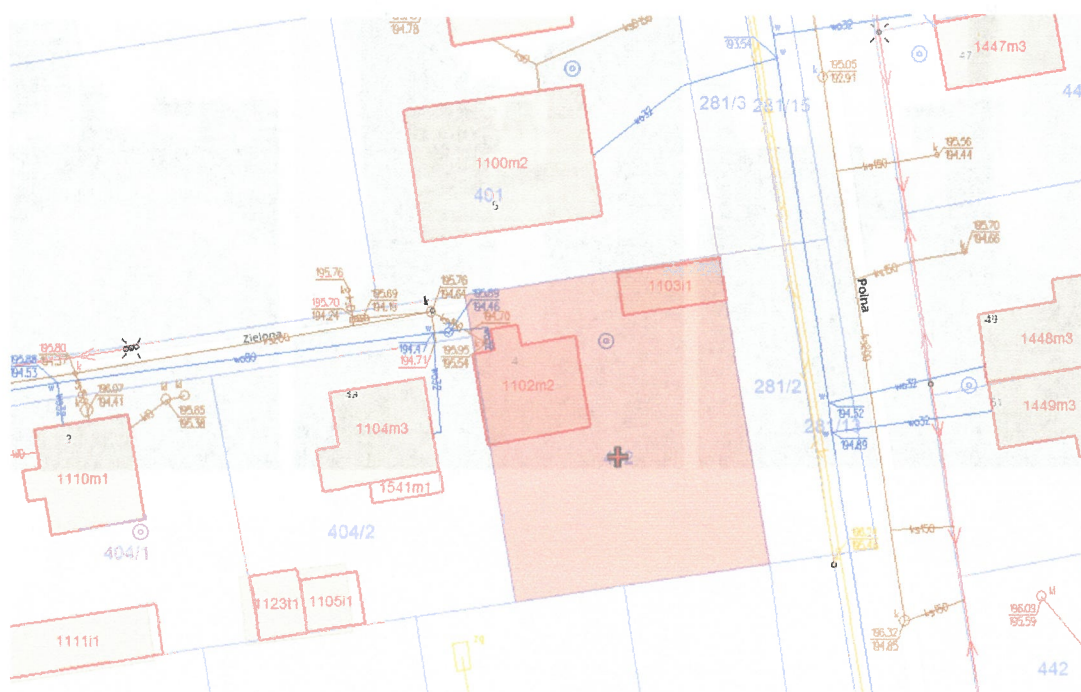




Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada dostęp do wodociągu, kanalizacji i energii elektrycznej z sieci. Budynek ogrzewany jest piecem na węgiel. Ciepła woda zapewniana jest przez bojler elektryczny. Dostępność mediów oceniono jako dobrą na tle nieruchomości porównawczych.

Mapa 5: Stopień informacji stanu wyposażenia w media.



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

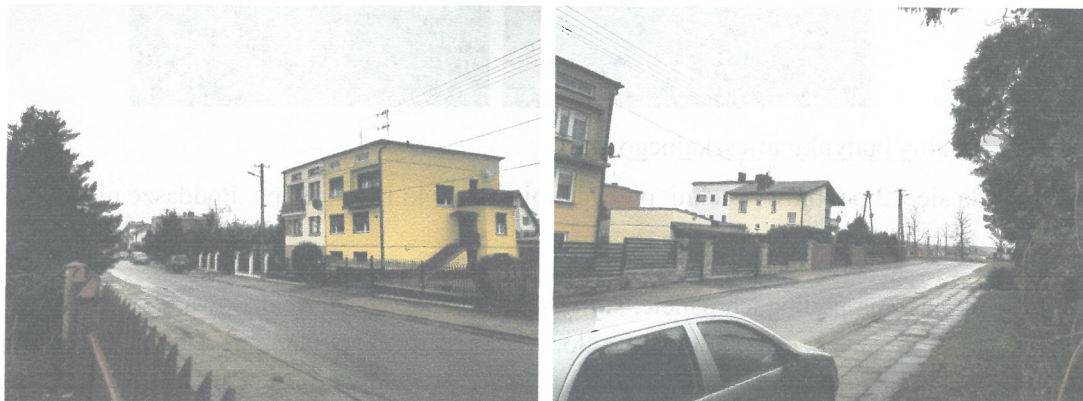
Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Obszar, na którym położona jest nieruchomość, posiada stosunkowo korzystny jak dla terenów wiejskich dostęp do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego – głównie ze względu na położenie pomiędzy miejscowością gminną a powiatową. W odległości około 150 m znajduje się sklep spożywczy.

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej z 2 stron i ma z nich urządzony wjazd.

Zdjęcia 8-9: Dojazd do nieruchomości i jej otoczenie.



Opis zabudowań

Nieruchomość do czynności oględzin udostępniła upadła. Rzeczoznawca majątkowy nie dysponuje dokumentacją projektową zabudowań. Na terenie działki znajduje się 1 budynek mieszkalny i 1 budynek gospodarczy.

Budynek mieszkalny

Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest 1,5-kondygnacyjnym (poddasze jest użytkowe, ale nieużytkowane), niepodpiwniczonym, murowanym budynkiem mieszkalnym. Krótszym bokiem położony jest w granicy działki. Z zewnątrz docieplony jest styropianem. Dach dwuspadowy pokryty jest papą. Stolarka okienna plastikowa. Stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa starego typu z przeszkleniami. Stolarka drzwiowa wejściowa stalowa. Wedle oświadczenia właścicielki wybudowano go około 60-70 lat temu. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi wedle ewidencji 87 m², więc powierzchnia użytkowa około 111 m². Powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego oceniono jako bardzo dobrą na tle nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

Zdjęcia 10-13: Budynek mieszkalny z zewnątrz.





Układ funkcjonalny budynku mieszkalnego

Składa się z 2 pokoiów, kuchni, przedpokoju, łazienki i wiatrołapu. Poddasze nie jest użytkowane.

Stan wykończenia budynku mieszkalnego

W pokojach na podłogach panele, sufity podwieszane, a ściany malowane na gładko z elementami innych okładzin. W łazience terakota na podłodze, a ściany malowane na gładko z elementami glazury. W kuchni na podłodze terakota, a na ścianach tapeta. W przedpokoju panele na podłodze, a na ścianach okładzina z paneli PCV. Schody na poddasze są drewniane. W wiatrołapie brak okładzin na wylewce betonowej, a na ścianach tynk.

Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

Stan techniczny i stopień zużycia zabudowań

Stan techniczny i stopień zużycia	<p>Stopień zużycia – określono na podstawie czasu trwania w przeciętnych warunkach utrzymania, stwierdzonego stanu faktycznego oraz gospodarki remontowej – na około 60%. Stopień zużycia określono na podstawie wzoru Rossa (metoda liniowa) przyjmując, iż w budynku jest gospodarka remontowa prowadzona była sporadycznie. Zastosowano zatem wzór:</p> $S_z = \frac{t}{T} \times 100\%$ <p>gdzie: S_z – stopień zużycia technicznego budynku lub budowli wyrażony w procentach, t - okres eksploatacji budynku lub budowli w latach (przyjmuje się 60 lat), T – przewidywany średni całkowity okres trwałości budynku lub budowli w latach (średnio 100 lat).</p>
-----------------------------------	--

Budynek gospodarczy

Na nieruchomości znajduje się ponadto 1 parterowy, niepodpiwniczony, murowany budynek gospodarczy. Dach jest jednospadowy i kryty papą. Stolarka okienna stara drewniana. Stolarka drzwiowa stara drewniana. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi wedle ewidencji 40 m². Dodatkową powierzchnię gospodarczą oceniono jako średnią.

Zdjęcia 14-15: Budynek gospodarczy z zewnątrz.



6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Stan nieruchomości rozumiany jako stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (art. 4.17).

6.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

„**Art. 149.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.”

Dla tego celu wyceny właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

„**Art. 154. 1.** Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkowa jest określana stosownie do art. 151.1 UoGN o następującej treści:

„**Art. 151. 1.** Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości,
- zakres wyceny,
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości.

Zgodnie z celem opinii na potrzeby postępowania upadłościowego szacuje się wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 313. 1. Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe:

„**Art. 313. 1.** Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

(...) 6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.”

W związku z powyższymi przedmiotem szacowania będzie całość prawa do nieruchomości.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI³, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

³ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi przed 2000 r., na gruntach dopuszczających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z lokalizacji porównywalnych i o podobnych parametrach użytkowych.

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

- powierzchnia gruntu,
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego,
- dostępność mediów,
- lokalizacja i otoczenie,
- warunki użytkowe terenu,
- dodatkowa powierzchnia gospodarcza,
- dojazd.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- rynek (wtórny),
- konstrukcja budynku mieszkalnego (murowana),
- funkcja budynku (mieszkalna),
- stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego (w stanie do remontu w odniesieniu do elementów konstrukcyjnych i wykończenia zewnętrznego oraz wewnętrznego)

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

Analiza porównawcza

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym wraz z przypisanymi im wartościami znajduje się w poniższej tabeli nr 1.

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

Powierzchnia gruntu	
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 701-1200 m ² .
Średnia	Powierzchnia gruntu z przedziału 400-700 m ² .
Lokalizacja i otoczenie	
Korzystne	W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nie występują uciążliwości związane z sąsiedztwem i otoczeniem. Nieruchomość zlokalizowana jest do 7 km od granic Piotrkowa Trybunalskiego, do 3 km od centrum Moszczenicy.
Niekorzystne	W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Występują uciążliwości związane z sąsiedztwem i otoczeniem (np. hałas) - tory kolejowe w odległości do 500 m lub uciążliwe sąsiedztwo w postaci położenia przy drodze o dużym natężeniu ruchu. Nieruchomość zlokalizowana jest powyżej 7 km od granic Piotrkowa Trybunalskiego, powyżej 3 km od centrum Moszczenicy.
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	
Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 106-150 m ² .
Dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 70-105 m ² .
Dostępność mediów	
Dobra	Nieruchomość ma dostęp w postaci istniejącego przyłącza do sieci do 3 z 4 wymienionych mediów w postaci istniejących przyłączy: woda, prąd, kanalizacja, gaz.
Średnia	Nieruchomość ma dostęp w postaci istniejącego przyłącza do sieci do 2 z 4 wymienionych mediów w postaci istniejących przyłączy: woda, prąd, kanalizacja, gaz.
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	
Dobra	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o funkcji niemieszkalnej, gospodarczej o powierzchni 71-110 m ² .
Średnia	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o funkcji niemieszkalnej, gospodarczej o powierzchni 30-70 m ² .
Warunki użytkowe terenu	
Bardzo dobre	Teren ma regularny kształt (kwadratu lub niewydłużonego prostokąta), jest płaski, utwardzony, ogrodzony, uporządkowany, jest nieporośnięty i/lub zagospodarowany nasadzeniami ozdobnymi. Nie ma uciążliwości planistycznych ograniczających korzystanie z nieruchomości.
Dobre	Minimalnie 1 z cech stanu „bardzo dobre” niespełnione.
Dojazd	
Bardzo dobry	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej zapewniony z 2 stron.
Dobry	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej zapewniony z 1 strony.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA: GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wybudowanymi przed 2000 r. z terenu gminy Moszczenica.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
Trend zmian:	Na analizowanym rynku w badanym okresie nie zaobserwowano mierzalnego trendu zmiany cen – wyniósł on około 0%, bowiem spadki rekompensowały wzrosty (patrz: punkt 8.1 operatu).
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	

Sposób i dostępność finansowania:	W znacznej części z kredytu. Transakcje gotówkowe w obecnej sytuacji koniunkturalnej zyskują na znaczeniu jako sposób finansowania.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy):	Umiarkowana.
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku):	Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Są to transakcje na wyższym poziomie cenowym. Mniej Polaków może sobie pozwolić na zakup domu niż na zakup mieszkania. Na cenę domu wpływa wiele czynników: położenie (centrum, obrzeża, dzielnica), wiek nieruchomości (dom przedwojenny, powojenny, zbudowany po 1990 r.), stan techniczny budynku (do zamieszkania, do remontu, w stanie surowym), wielkość przydomowej działki. Należy mieć na uwadze, iż obecnie zmieniają się preferencje ludności. Coraz więcej zamożnych osób (i nie tylko) chce mieszkać na obrzeżach miast lub poza miastem w domu otoczonym zielenią – tendencję tę uwidoczniała pandemia Covid-19. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Domy stały się prawdziwą alternatywą do mieszkań.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta:	Umiarkowana podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka lokalnego rynku:	Na lokalnym rynku (gmina Moszczenica) istnieje wysoki poziom obrotu nieruchomościami zabudowanymi o powierzchni gruntu do 1200 m ² . Są to grunty zabudowane przede wszystkim nowszymi budynkami mieszkalnymi jako skutek emigracji mieszkańców miasta na wieś, gdzie grunty są tańsze.
Ceny transakcyjne:	230 000 zł – 325 000 zł
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących:	Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. W poniższej analizie zachowań nabywców nie uwzględniono wpływ takich cech, jak: forma władania, dojazd, rynek, konstrukcja budynku mieszkalnego, funkcja budynku, stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego, bowiem został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy lokalizacja jest inny niż stan cechy otoczenie. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych, zostały one ze sobą połączone i wpływ cechy „lokalizacja i otoczenie” wyniósł 20%. Z analizy rynku wynika również, że zabudowania zlokalizowane przy ruchliwych ciągach komunikacyjnych albo w strefie oddziaływania hałasu od torów kolejowych nie

cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych kupujących. Liczy się także powierzchnia gruntu – czym większa, tym lepsza. Wpływ cechy „powierzchnia gruntu” oceniono na 15%. Podobny wpływ na cenę ma powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego - 15%, przy czym im większa, tym lepsza. Zabudowie mieszkaniowej często towarzyszy dodatkowa powierzchnia gospodarcza. Ocenia się ją pozytywnie, a jej wpływ na cenę ustalono na 5%. Kolejną istotną cechą są również warunki użytkowe terenu. Traktują one o możliwościach i komforcie wykorzystania nieruchomości. Oceniono wpływ warunków użytkowych terenu na 25% rozstępu przedziału cen. Dla zabudowy mieszkaniowej istotny jest dojazd, bowiem w dużej mierze zaplecze usług bytowych skupione jest w większych miejscowościach i w dzisiejszych czasach poza dużymi miastami posiadanie samochodu i komfortowego dojazdu jest kluczowe. Wpływ cechy „dojazd” oceniono na 10%. Ostatnią cechą, której znaczący wpływ odnotowano, jest dostępność mediów i jest na poziomie 10%. W przypadku zabudowy mieszkaniowej ważne dla nabywcy jest istniejące uzbrojenie. Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem jej cech, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem obrotu i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w sąsiedztwie wycenianego prawa (gmina Moszczenica) oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności, które zaprezentowano w tabeli nr 2.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Wola Moszczenicka, ul. Zielona 4 (gm. Moszczenica),
dz. ewid. 402, obręb 0030 Wola Moszczenicka

Tabela 2: Ceny transakcyjne podobnych nieruchomości zabudowanych.

Lp.	Data transakcji	Adres	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Cena łączna transakcyjna [zł]	Ilość budynków	Pow. zab. budynku mieszkalnego [m ²]	Pow. użytk. budynku mieszkalnego [m ²]	Dojazd	Dostępność mediów	Warunki użytkowe terenu	Uwarunkowania planistyczne	Lokalizacja i otoczenie
1.	06.05.2022	Stroek, Piotrkowska	Stroek Prywatny	795	230 000,00	1 mieszkalny, 3 gospodarcze (pow. zab. 19+31+19=69 m ²)	108	138	bezpośredni, asfaltowy	woda, prąd	3 dz. ewid., kształt nieregularny, płaski, ogrodzony, częściowo utwardzony, uporządkowany, nasadzenia ozdobne	MPZP: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, granice strefy ochrony ekspozycji, granica ochrona od napowietrznej linii energetycznej 15 kV	w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa przy DK 12, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, kościół, OSP, pola, ok. 9,8 km od centrum Moszczenicy, ok. 10,5 km do granic PT
2.	15.06.2023	Kielczówka, Sosnowa	Kielczówka	619	232 000,00	1 mieszkalny, 2 gospodarcze (pow. zab. 52+11=64 m ²)	95	81	bezpośredni, asfaltowy, z 2 stron	woda, prąd, kanalizacja	kształt trapezu prostokątnego, płaski, ogrodzony, utwardzony, uporządkowany, nasadzenia ozdobne	studium: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna + może kilka m ² w MPZP na poszerzenie drogi lokalnej)	w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obok DW 716, ok. 350 m w linii prostej od torów kolejowych - ok. 500 m do stacji kolejowej, ok. 11,5 km do granic PT, ok. 5,0 km do centrum Moszczenicy
3.	09.06.2022	Wola Moszczenicka, Gazomia Nowa	Wola Moszczenicka	1199	240 000,00	1 mieszkalny, 2 gospodarcze (pow. zab. 35+19=54 m ²)	117	99	bezpośredni, asfaltowy	woda, prąd	kształt trójkąta, płaski, ogrodzony, utwardzony, uporządkowany, nasadzenia ozdobne	MPZP: zabudowa mieszkaniowa i usługowa, zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	w otoczeniu pola, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i las, ok. 9,2 km do granic PT, ok. 2,8 km do centrum Moszczenicy
4.	03.10.2022	Wola Moszczenicka, Rołna	Wola Moszczenicka	1134	325 000,00	1 mieszkalny, 2 gospodarcze (pow. zab. 70+29=99 m ²)	100	85	bezpośredni, asfaltowy	woda, prąd, kanalizacja	kształt prostokąta, płaski, ogrodzony, utwardzony, uporządkowany, nasadzenia ozdobne	MPZP: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rola - obszary zmeliorowane	w otoczeniu pola, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i las, ok. 5,8 km do granic PT, ok. 1,5 km do centrum Moszczenicy

C_{min} -

C_{max} -

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trendy zmian cen dla poszczególnych analizowanych okresów na rynku ustalono na podstawie kilku transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Na analizowanym rynku w badanym okresie nie zaobserwowano mierzalnego trendu zmiany cen – wyniósł on około 0%, bowiem spadki rekompensowały wzrosty. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej według stanu na datę wyceny

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną transakcyjną nieruchomości. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna:

Cena maksymalna:

Cena średnia:

$$C_{\min} = 230\,000,00 \text{ zł}$$

$$C_{\max} = 325\,000,00 \text{ zł}$$

$$C_{\text{śr}} = 256\,750,00 \text{ zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 325\,000,00 \text{ zł} - 230\,000,00 \text{ zł} = 95\,000,00 \text{ zł}$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych ukazane w tabeli nr 3.

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	15%	14 250,00	1	14 250,00
Dostępność mediów	10%	9 500,00	1	9 500,00
Powierzchnia gruntu	15%	14 250,00	1	14 250,00
Warunki użytkowe terenu	25%	23 750,00	1	23 750,00
Lokalizacja i otoczenie	20%	19 000,00	1	19 000,00
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	5%	4 750,00	1	4 750,00
Dojazd	10%	9 500,00	1	9 500,00
Suma	100%	95 000,00		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, zaprezentowane w tabeli nr 2 jako numery porządkowe 1, 2 i 4.

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

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 4
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra	dobra
Dostępność mediów	dobra	średnia	dobra	dobra
Powierzchnia gruntu	średnia	dobra	średnia	dobra
Warunki użytkowe terenu	bardzo dobre	dobre	dobre	bardzo dobre
Lokalizacja i otoczenie	korzystne	niekorzystne	niekorzystne	korzystne
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	średnia	średnia	średnia	dobra
Dojazd	bardzo dobry	dobry	bardzo dobry	dobry

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

Tabela 5: Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 4
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	15%	14 250,00	14 250,00	0,00	14 250,00	14 250,00
Dostępność mediów	10%	9 500,00	9 500,00	9 500,00	0,00	0,00
Powierzchnia gruntu	15%	14 250,00	14 250,00	-14 250,00	0,00	-14 250,00
Warunki użytkowe terenu	25%	23 750,00	23 750,00	23 750,00	23 750,00	0,00
Lokalizacja i otoczenie	20%	19 000,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00	0,00
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	5%	4 750,00	4 750,00	0,00	0,00	-4 750,00
Dojazd	10%	9 500,00	9 500,00	9 500,00	0,00	9 500,00
Suma	100%	95 000,00		47 500,00	57 000,00	4 750,00
Cena łączna transakcyjna [zł]				230 000,00	232 000,00	325 000,00
Cena łączna transakcyjna z uwzględnieniem poprawek [zł]				277 500,00	289 000,00	329 750,00
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				298 750,00		

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = (\sum \text{cena łączna transakcyjna z uwzględnieniem poprawek})/3$$

$$W_{RN} = (277\,500,00 \text{ zł} + 289\,000,00 \text{ zł} + 329\,750,00 \text{ zł})/3 = 298\,750,00 \text{ zł}^4$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Wola Moszczenicka przy ulicy Zielonej 4 (gm. Moszczenica), działki gruntu o numerze ewidencyjnym 402 o powierzchni 0,0697 ha w obrębie 0030 Wola Moszczenicka, ujawnionego w księdze wieczystej PT1P/00094768/2, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

299 000 zł

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANÝCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana.
3. Przy ustalaniu obu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Wola Moszczenicka przy ul. Zielonej 4 (gm. Moszczenica), działka gruntu o numerze ewidencyjnym 402 o powierzchni 0,0697 ha w obrębie 0030 Wola Moszczenicka, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Otrzymane w procesie wyceny wartości rynkowe w pełni oddają aktualny i ówczesny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.

⁴ Uwaga: Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

- Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
- Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
- Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
- Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §83 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
- Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0014747.
- Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów.
- Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
- Operat zawiera 24 (słownie: dwadzieścia cztery) ponumerowane strony (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.



UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2024-03-06

Jednostka rejestrowa : G.224

Nr zgłoszenia GBR.6621.2. .2024

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	EWA HENRYKA BAKALARSKA Rodzice:ZENON,CECYLIA WOJSKA POLSKIEGO 50/5; 97-300 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
402	ZIELONA 4	tereny mieszkaniowe	B	0,0697	0,0697	PT1P/00094768/2

Id działki: 101006_2.0030.402

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101006_2.0030.1102_BUD

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Liczba kondyg. nad/podz: 1,5/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 87

Adres budynku: WOLA MOSZCZENICKA; ZIELONA 4

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Ident. działek: 101006_2.0030.402

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101006_2.0030.1103_BUD

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 40

Adres budynku: WOLA MOSZCZENICKA; ZIELONA

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Ident. działek: 101006_2.0030.402

Razem powierzchnia działek :

0,0697 ha

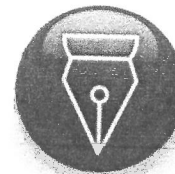
Słownie : sześćset dziewięćdziesiąt siedem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024-03-06

Sporządził : Karolina Krajewska

2024-03-06.....

(imie i nazwisko osoby reprezentującej organ)



Signed by /
Podpisano przez:

Renata Wanda
Robak

Date / Data:
2024-03-07 08:22

JK

