

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ WE WSI ZŁOTA
W GMINIE GŁUCHÓW, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH
EWIDENCYJNYCH 1035 I 1036/1 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,2900 HA, KSIĘGA
WIECZYSTA LD1R/00037348/7



AUTORZY OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726;

Małgorzata Kaniewska, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5613;

Data opracowania: 23 kwietnia 2018 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ WE WSI ZŁOTA W GMINIE GŁUCHÓW, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 1035 I 1036/1 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,2900 HA, KSIĘGA WIECZYSTA LD1R/00037348/7

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej we wsi Złota w gminie Głuchów, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 1035, 1036/1 o łącznej powierzchni 0,2900 ha, księga wieczysta LD1R/00037348/7.

Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Danucie Henryce Gawrońskiej Nurkowskiej (c. Lucjana i Danieli) oraz Jerzemu Józefowi Nurkowskiemu (s. Józefa i Heleny) na podstawie umowy przeniesienia własności zawartej w formie aktu notarialnego numer rep A 7883/2005 z dnia 30 grudnia 2005 roku, umowy sprzedaży warunkowej zawartej w formie aktu notarialnego numer rep A 7324/2005 z dnia 07 grudnia 2005 roku, aktu własności ziemi wydanego przez Naczelnika Gminy z dnia 12 grudnia 1980 roku, numer ON.451/15/80, aktu własności ziemi wydanego przez Wydział Rolnictwa i Leśnictwa PPRN z dnia 01 grudnia 1972 roku, numer ON.451-18/188/72 oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wydanego przez Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej z dnia 04 kwietnia 2003 roku, sygnatura akt I NS 75/03.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi Księgę Wieczystą LD1R/00037348/7.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej we wsi Złota w gminie Głuchów, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 1035, 1036/1 o łącznej powierzchni 0,2900 ha, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

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

4. Wartości rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym składającej się z działek gruntu nr 1035, 1036/1 o łącznej powierzchni 0,2900 ha, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

$$W_{RN} = 168\ 000\ \text{zł}$$

słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych

5. Data istotne w procesie wyceny:

Data sporządzenia operatu:	09 – 23 kwietnia 2018 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	19 kwietnia 2018 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	09 kwietnia 2018 r.
Data wykonania zdjęć:	09 kwietnia 2018 r.
Data wizji lokalnej:	09 kwietnia 2018 r.

6. Autorzy operatu:

Milena Wieczorek, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726;
Małgorzata Kaniewska, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5613.

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 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	5
5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości	6
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	15
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
7.1 Wybór metodologii wyceny	17
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	20
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	24
9.1 Określenie trendu czasowego	24
9.2. Określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej.	24
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	28
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny;
2. Kopia wypisu z ewidencji gruntów z dnia 10 kwietnia 2018 roku;
3. Kopia wypisu z kartoteki budynków z dnia 10 kwietnia 2018 roku;
4. Kopia mapy zasadniczej z dnia 10 kwietnia 2018 roku;
5. Kopia polis OC rzeczoznawcy.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana;
- b. położenie nieruchomości: obręb Złota, gmina Głuchów, działki nr 1035, 1036/1;
- c. powierzchnia gruntu: 0,2900 ha;
- d. numer Księgi Wieczystej: KW LD1R/00037348/7.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej we wsi Złota w gminie Głuchów, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 1035, 1036/1 o łącznej powierzchni 0,2900 ha, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości na podstawie umowy o wykonanie wyceny nieruchomości zawartej dnia 27 lutego 2018 roku.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 121, z późn.zm.) -UoGN;
2. Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U.2017 poz. 1007 z dnia 2017.05.24) -UKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2014 nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) - RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.) - KC;
5. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 922, z późn. zm.) – UODO;
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.) - UPB;
7. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2344 z późn. zm.).

3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych do dobrowolnego stosowania;
2. Oględziny nieruchomości oraz otoczenia przeprowadzone w dniu 09 kwietnia 2018 roku;
3. Uchwała nr XII/63/20 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów;
4. Badanie KW nr LD1R/00037348/7 z dnia 09 kwietnia 2018 r.;
5. Kopia wypisu z ewidencji gruntów z dnia 10 kwietnia 2018 r.;
6. Kopia mapy zasadniczej z dnia 10 kwietnia 2018 r.;

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej – Złota, dz. 1035, 1036/1.

7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym na podstawie aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Skierniewicach;
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>09 – 20 kwietnia 2018 r.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>19 kwietnia 2018 r.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>09 kwietnia 2018 r.</i>
<i>Data wykonania zdjęć:</i>	<i>09 kwietnia 2018 r.</i>
<i>Data wizji lokalnej:</i>	<i>09 kwietnia 2018 r.</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) Księga wieczysta nr LD1R/00037348/7

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Nieruchomość gruntowa.

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 1035.

Położenie: województwo łódzkie, powiat skierniewicki, gmina Głuchów, miejscowość Złota.

Sposób korzystania: B – grunty rolne zabudowane.

Numer działki: 1036/1.

Położenie: województwo łódzkie, powiat skierniewicki, gmina Głuchów, miejscowość Złota.

Sposób korzystania: B – grunty rolne zabudowane.

Obszar całej nieruchomości: 2900,00 m².

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Danucie Henryce Gawrońskiej Nurkowskiej (c. Lucjana i Danieli) oraz Jerzemu Józefowi Nurkowskiemu (s. Józefa i Heleny) na podstawie umowy przeniesienia własności zawartej w formie aktu notarialnego numer rep A 7883/2005 z dnia 30 grudnia 2005 roku, umowy sprzedaży warunkowej zawartej w formie aktu notarialnego numer rep A 7324/2005 z dnia 07 grudnia 2005 roku, aktu własności ziemi wydanego przez Naczelnika Gminy z dnia 12 grudnia 1980 roku, numer ON.451/15/80, aktu własności ziemi wydanego przez Wydział Rolnictwa i Leśnictwa PPRN z dnia 01 grudnia 1972 roku, numer ON.451-18/188/72 oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wydanego przez Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej z dnia 04 kwietnia 2003 roku, sygnatura akt I NS 75/03.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 236 452,47 zł (słownie: dwieście trzydzieści sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt dwa 47/100 złotych) z tytułu kapitału wraz z odsetkami i innymi należnościami

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej – Złota, dz. 1035, 1036/1.

wynikającymi z kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 80358 z dnia 16 listopada 2007 roku; oprocentowanie kredytu jest zmienne - w dniu zawarcia umowy wynosiło 6,28 % w stosunku rocznym; zmieniono w polu 4.4.1.9. termin spłaty kredytu oraz w podrubryce 4.4.4. wierzyciela hipotecznego zgodnie z aneksem nr 4 zawartym w dniu 1 czerwca 2012 r., z terminem zapłaty do 31 października 2042 roku na rzecz Getin Noble Bank S.A. w Warszawie.

b) Według ewidencji gruntów:

Położenie: województwo łódzkie, powiat skierniewicki, gmina Głuchów, obręb 17 Złota

Podmiot ewidencyjny: Własność (małżeństwo) Jerzy Józef Nurkowski i Danuta Henryka Gawrońska-Nurkowska.

Obręb	Nr działki	Użytek/klasa	Opis użytku	Pow. użytku (ha)	Pow. Dz. [ha]	KW
Złota	1035	Br-RV RIVb RV	grunty rolne zabudowane grunty orne grunty orne	0,07 0,18 0,02	0,27	LD1R/00037348/7
	1036/1	Br-RV	grunty rolne zabudowane	0,02	0,02	
Łącznie:					0,29	

Komentarz: Brak rozbieżności w odniesieniu do zapisów dotyczących oznaczenia oraz własności przedmiotowej nieruchomości w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów.

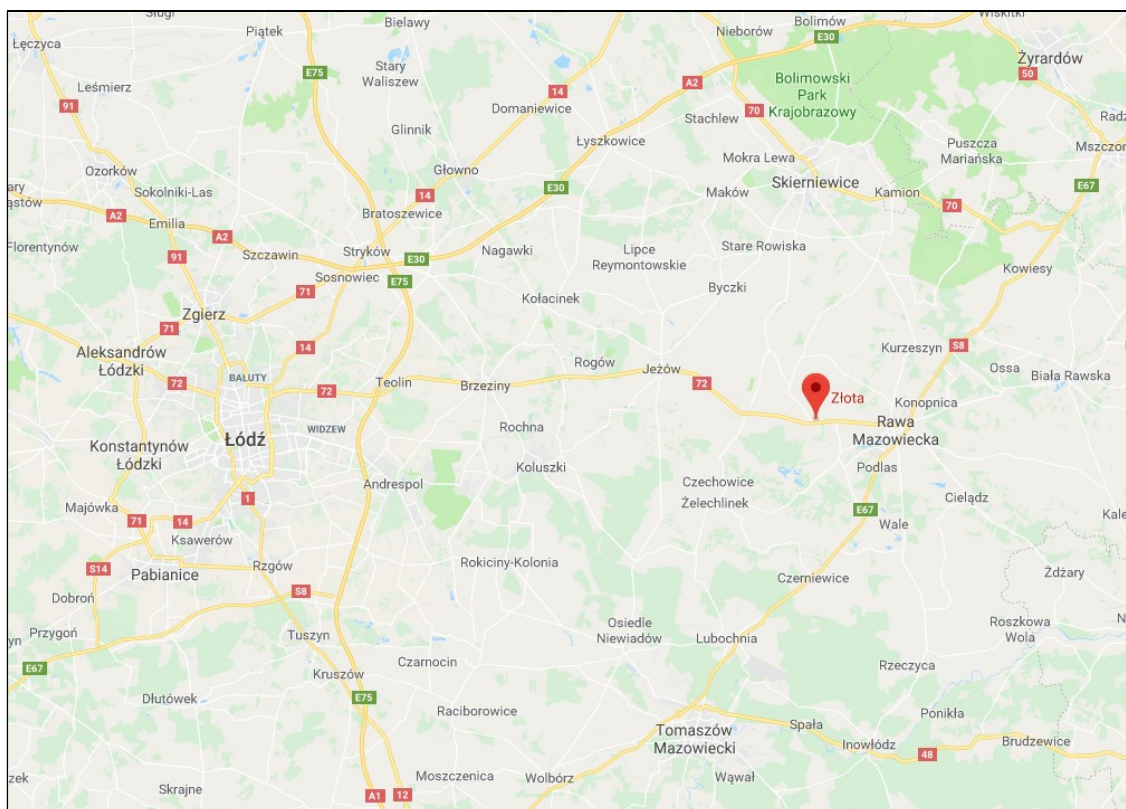
5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja ogólna nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się we wsi Złota w województwie łódzkim, w powiecie skierniewickim, w gminie Głuchów. Przez teren wsi Złota przebiega droga krajowa nr 72 traktowana docelowo jako droga o wysokich parametrach klasy GP (główna ruchu przyspieszonego), łącząca Łódź z Rawą Mazowiecką (dalej z Warszawą poprzez drogę ekspresową S-8). Wieś znajduje się w odległości ok. 7 km od Rawy Mazowieckiej, ok. 35 km od Tomaszowa Mazowieckiego i ok. 57 km od miasta Łódź.

Mapa nr 1. Lokalizacja ogólna przedmiotu wyceny.

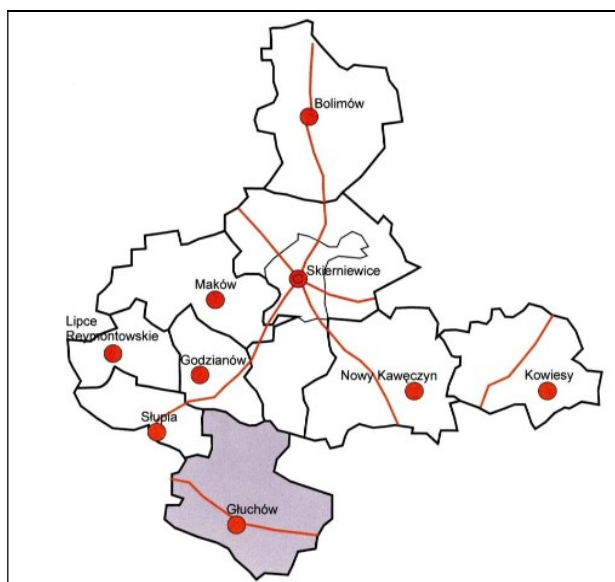
Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej – Złota, dz. 1035, 1036/1.



Gmina Głuchów położona jest we wschodniej części województwa łódzkiego, w powiecie skierniewickim. Powierzchnia gminy wynosi 11 078 ha. Gmina Głuchów sąsiaduje z następującymi gminami: Słupia i Godzianów (powiat skierniewicki), gmina Rawa Mazowiecka (powiat rawski), gmina Skierniewice (powiat skierniewicki), Żelechlinek (powiat tomaszowski), Jeżów (powiat brzeziński). Miastami najbliższymi położonymi, obsługującymi obszar Gminy są Skierniewice oraz Rawa Mazowiecka. Gmina Głuchów ma głównie charakter rolniczy. Struktura upraw dostosowana jest do potrzeb rynku lokalnego i zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego znajdujących się w sąsiednich gminach i miastach: Skierniewice, Rawa Mazowiecka, Łowicz, Brzeziny, Koluszki, Tomaszów Mazowiecki oraz aglomeracji łódzkiej. Powiązania zewnętrzne komunikacyjne tworzą następujące drogi: krajowa nr 72 z Łodzi do Rawy Mazowieckiej, powiatowe: nr 1303E Skierniewice – gm. Żelechlinek, nr 1317E Michowice – Wysokienice – Złota, nr 1316E Wysokienice – granica gminy, nr 1315E Wysokienice – Rawa Mazowiecka, nr 1320E Borysław – Słupia, nr 1329E Głuchów – Kochanów. Przez teren gminy przebiega droga krajowa Nr 72 traktowana docelowo jako droga o wysokich parametrach klasy GP (główna ruchu przyspieszonego), łącząca Łódź z Rawą Mazowiecką (dalej z Warszawą poprzez drogę ekspresową S-8).

W skład gminy wchodzi następujące sołectwa: Białylin, Białylin-Południe, Borysław, Celigów, Głuchów, Janisławice, Jasiień, Kochanów, Michowice, Miłochniewice, Prusy, Reczul, Skoczykłody, Wysokienice, **Złota**.

Mapa nr 2 i 3. Gmina Głuchów na tle powiatu i podział gminy Głuchów na sołectwa.

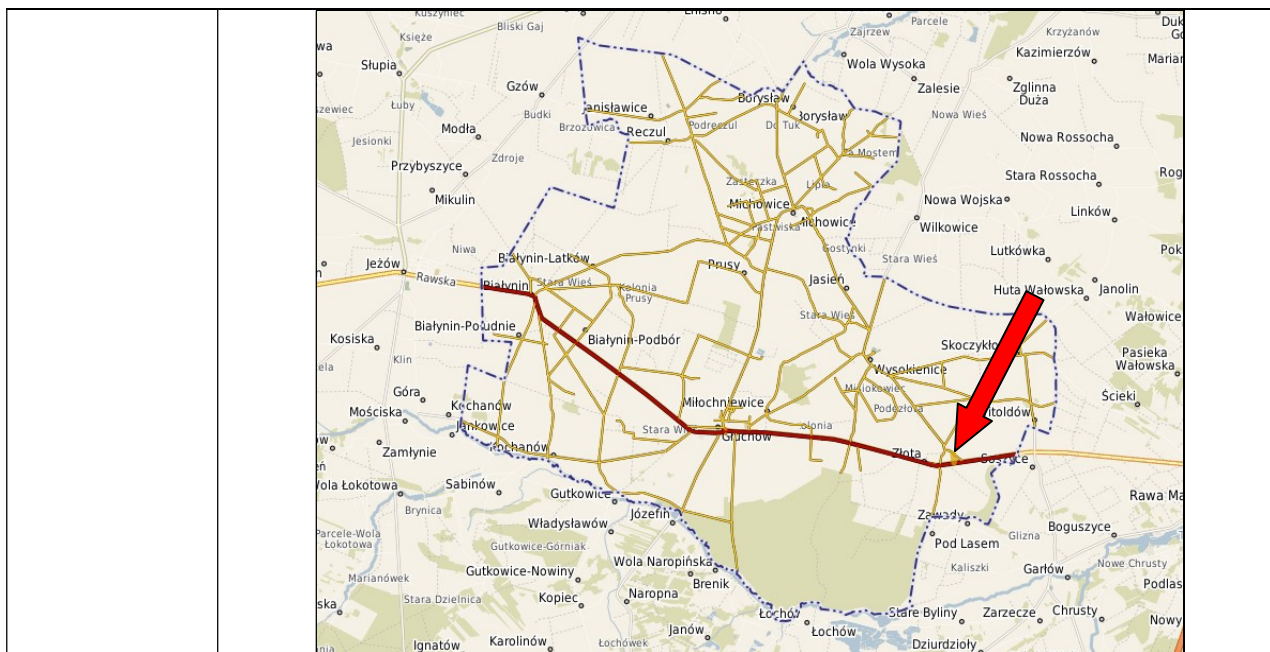


Ośrodek gminny Głuchów traktowany jest jako ośrodek lokalny położony na styku z gminą Jeżów, stanowiący wschodnią granicę Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego. Skierniewice traktowane są jako ośrodek regionalny, a Rawa Mazowiecka jako ponadlokalny biegun wzrostu województwa łódzkiego. Mieszkańcy Głuchowa korzystają z usług i miejsc pracy w obu ośrodkach. Gminy powiatu skierniewickiego (również Głuchów) zaliczone są do obszaru z wysokotowarową produkcją sadowniczą, który jest istotnym atutem dla regionu. Według analizy metodą punktową, która uzależniona jest od odległości od miasta centralnego i czynników funkcjonalno –przestrzennych, uznano iż gmina Głuchów nie dysponuje potencjałem predysponującym ją do Obszaru Metropolitalnego. Obszar gminy zaliczony został do strefy wielofunkcyjnych przekształceń obszarów wiejskich – cechującej się niedostatecznie rozwiniętą infrastrukturą społeczną, gospodarczą i techniczną oraz ukrytym bezrobociem. Jednocześnie występują tu rejony o ugruntowanych tradycjach rolniczych, atrakcyjne pod względem przyrodniczym i kulturowym. Rozwój tych rejonów wiąże się z niezbędną restrukturyzacją gospodarki rolnej oraz modernizacją wsi. Wielofunkcyjny rozwój strefy wymaga rozwoju infrastruktury oraz ożywienia przedsiębiorczości przy wykorzystaniu lokalnych zasobów gospodarczych i walorów przyrodniczo – krajoznawczych.

Lokalizacja szczegółowa i czynniki środowiskowe

<p>Położenie nieruchomości:</p>	<p>Nieruchomość położona jest we wschodniej części gminy, na terenie wsi Złota. Nieruchomość usytuowana jest we wschodniej części wsi bezpośrednio przy drodze krajowej nr 72 - jako droga o wysokich parametrach klasy GP (główna ruchu przyspieszonego), łącząca Łódź z Rawą Mazowiecką (dalej z Warszawą poprzez drogę ekspresową S-8). Jest to zatem droga o dużym natężeniu ruchu kołowego. W kontekście funkcji mieszkaniowej, jaką pełni przedmiotowa nieruchomość, stanowi to znaczną uciążliwość.</p> <p style="text-align: center;">Mapa nr 4. Usytuowanie nieruchomości na terenie gminy.</p>
---------------------------------	---

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej – Złota, dz. 1035, 1036/1.



Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości:

Od strony południowej typowa zabudowa ulicowa – zabudowa siedliskowa, od strony północnej tereny rolne. Dostęp do zaplecza handlowo-usługowego typowy jak dla terenów wiejskich.

Mapa nr 5. Otoczenie przedmiotu wyceny.


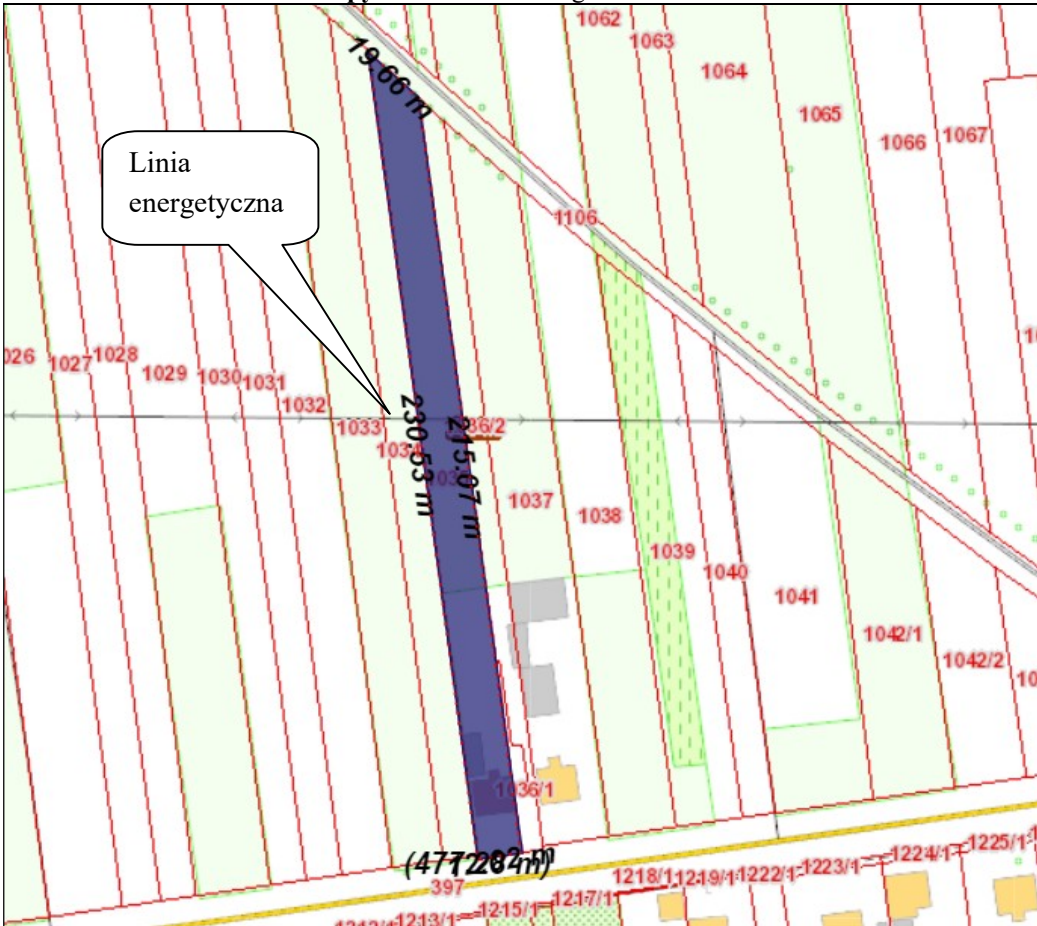


Dojazd do nieruchomości:

Wjazd na teren nieruchomości od strony południowej, odbywa się bezpośrednio z drogi publicznej stanowiącej drogę asfaltową – droga krajowa nr 72. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej także od strony północnej – droga lokalna o nawierzchni asfaltowej.

Dostęp do drogi publicznej:

Z działki istnieje bezpośredni dostęp do drogi publicznej – zarówno od strony północnej jak i południowej.
Droga lokalna – strona północna. Droga krajowa – strona południowa.

	
<p>Odległość od ośrodka gminnego</p>	<p>Głuchów w odległości ok. 6 km.</p>
<p>Odległość od centrum miasta</p>	<p>Rawa Mazowiecka w odległości ok. 7 km.</p>
<p>Kształt działek:</p>	<p>Działka nr 1035 o pow. 0,27 ha ma wydłużony, wąski kształt zbliżony do trapezu o wymiarach wskazanych na mapie poniżej – szerokość od strony południowej ok 12 m, od strony północnej ok. 19,7 m, długość z jednej strony ok. 230 m, z drugiej ok. 215 m.</p> <p>Mapy nr 6 i 7. Kształt i granice działek</p>  <p>Działka nr 1036/1 o pow. 0,02 ha ma także nieregularny, wąski i wydłużony kształt wieloboku o szerokości od frontu (strona południowa) ok. 6 m, zaś długości od strony działki 1035 ok. 54 m. Działka nr 1036/1 tworzy fizyczną i funkcjonalną całość z działką nr 1035. Pomiędzy działkami brak ogrodzenia, na działce nr 1036/1 znajduje się brama wjazdowa z furką, działka nr 1036/1 zapewnia dostęp do zaplecza działki nr 1035. Na działce nr 1036/1 znajduje się także przyłącze wodociągowe do budynku usytuowanego na działce nr 1035 i studnia.</p>

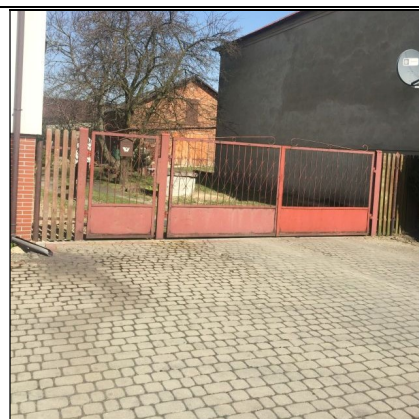


Podkreślenia wymaga fakt, iż pomiędzy działką nr 1036/1 a działką stanowiącą posesję sąsiednią tj. dz. nr 1036/2 i 1037 także brak ogrodzenia.

Stan zagospodarowania terenu:

Przedmiotowa nieruchomość składa się z dwóch ewidencyjnie wydzielonych działek gruntu. Działka 1035 jest zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym z poddaszem nieużytkowym, w całości podpiwniczonym o konstrukcji murowanej o powierzchni zabudowy 119 m² oraz budynkiem gospodarczym murowanym, parterowym o pow. zabudowy 61 m². Z kolei działka 1036/1 jak wskazano powyżej stanowi fizyczną i funkcjonalną całość z działką 1035 zapewniając dostęp do jej zaplecza – na działce nr 1036/1 znajduje się bowiem brama wjazdowa z furtką. Pomiędzy działkami 1035 i 1036/1 brak ogrodzenia – podobnie jak w części frontowej pomiędzy działkami 1036/1 i sąsiednią posesją. Na działce nr 1035 od frontu teren utwardzony kostką brukową zagospodarowany jako parking oraz pas zieleni odgradzający od drogi krajowej. Na teren nieruchomości zorganizowane dwa wjazdy z drogi. Działka nr 1035 od frontu nie jest ogrodzona. Ogrodzenie od strony zachodniej. Na terenie działki nr 1036/1 znajduje się studnia oraz przyłącze wodociągowe do sieci, które biegnie przez teren posesji sąsiedniej – dz. 1037. Sieć wodociągowa znajduje się w drodze krajowej, jednak biegnie po drugiej stronie ulicy. Pozostała część działki 1035 niezabudowana, porośnięta trawą, pojedyncze nasadzenia ozdobne, w dalszej części działki w kierunku północnym teren działki niezagospodarowany, porośnięty trawą, krzewami, pojedynczymi drzewami owocowymi. Przez teren działki 1035, przez jej środkową część, przebiega linia napowietrzna energetyczna.

Zagospodarowanie terenu działek



Opis zabudowań znajdujących się na działce 1035.

Przedmiotowa działka gruntu nr 1035 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wybudowanym w latach 80-tych (według kartoteki budynków) parterowym z poddaszem w części użytkowym, w całości podpiwniczonym. Budynek wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Ściany murowane, stropy betonowe, konstrukcja dachu drewniana. Dach kryty blachą. W 2006 roku dokonano remontu elewacji zewnętrznej – wykonano docieplenie, wymieniono pokrycie dachu. Stolarka okienna pcv na parterze i poddaszu, w piwnicy drewniane.

Widok od frontu.



Na parterze znajdują się 3 pokoje (dwa przejściowe), kuchnia, łazienka, wc, korytarz i wiatrołap. Na podłodze – w części terakota (kuchnia, korytarz), w pokojach deska drewniana, w łazience i wc – glazura, terakota. Ściany malowane. Schody na poddasze drewniane, drabinkowe. Poddasze niewykończone. W piwnicy znajdują się 2

pomieszczenia użytkowe, pralnia, kotłownia oraz łazienka i korytarz. W kotłowni wylewka betonowa, w pozostałych pomieszczeniach terakota, ściany malowane. Standard wykończenia przeciętny.

W budynku prowadzona była działalność gastronomiczna. Od grudnia 2016 roku nie jest ona prowadzona.

Media w budynku: kanalizacja lokalna (szambo), sieć wodociągowa, energia elektryczna, gaz z butli, ogrzewanie c.o. – piec na eko groszek (kotłownia w piwnicy).

Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku zamieszczona w załączniku nr 1 do niniejszego opracowania.

Zestawienie pomieszczeń i ich powierzchni użytkowych zawiera poniższa tabela. Ponieważ właściciel nie dysponował dokumentacją techniczną dokonano szacunkowych pomiarów poszczególnych pomieszczeń budynku. Tu należy zaznaczyć, iż operat szacunkowy nie stanowi inwentaryzacji budowlanej i pomiary są jedynie powierzchniami orientacyjnymi wykonanymi na potrzeby oszacowania. Inwentaryzacja budowlana powykonawcza stanowi odrębne od operatu szacunkowego opracowanie.

Powierzchnię użytkową liczono zgodnie z § 11 ust. 2 pkt b) Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r.) który mówi, że: *Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.*

Parter (wysokość powyżej 2,20 m)	
Rodzaj pomieszczenia	Pow. użytkowa (m²)
pokój 1	17,00
pokój 2	16,63
pokój 3	16,50
kuchnia	12,97
łazienka	3,00
wc	1,00
korytarz	13,32
wiatrołap	4,68
Łącznie:	85,10

Piwnica (wysokość pomieszczeń poniżej 2,20 m)	
Rodzaj pomieszczenia	Pow. użytkowa (m²)
pomieszczenie 1	16,63
pomieszczenie 2	16,98
pomieszczenie 3	16,3
kotłownia	17
łazienka	3,84
korytarz	17,41
Łącznie: 100%	88,16
Łącznie: 50%	44,08

Na podstawie pomiarów własnych powierzchnia użytkowa budynku wynosi: **129,18 m²**.

	<p>Stan techniczny budynku: przeciętny.</p> <p>Konstrukcja budynku mieszkalnego w dobrym stanie. Funkcjonalność budynku – średnia (część pomieszczeń w amfiladzie).</p> <p>Stopień zużycia technicznego – określono na poziomie wynikającym z czasu trwania w przeciętnych warunkach utrzymania i stwierdzonego stanu - na ok. 25%.</p> <p>Na terenie działki znajduje się również murowany budynek gospodarczo-garażowy. Budynek jest parterowy. Brak stolarki okiennej i drzwiowej. Ściany murowane, otynkowane, dach płaski o konstrukcji drewnianej, kryty blachą.</p>  <p>Stan techniczny budynku: dostateczny.</p> <p>Stopień zużycia technicznego – określono na poziomie wynikającym z czasu trwania w przeciętnych warunkach utrzymania i stwierdzonego stanu - na ok. 40%.</p>
<p>Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji:</p>	<p>Obszar, na którym położona jest nieruchomość posiada typowy jak dla terenów wiejskich dostęp do zaplecza bytowego i komunalnego. Nieruchomość jest dobrze skomunikowana, posadowiona bezpośrednio przy asfalcie, posiada dogodny dojazd do centrum gminy i miasta. Dużą uciążliwość w kontekście funkcji mieszkalnej stanowi usytuowanie przy ruchliwej drodze krajowej.</p>
<p>Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:</p>	<p>Nieruchomość posiada dostęp do sieci wodociągowej (POPRZEZ DZIAŁKĘ SĄSIEDNIĄ 1037) oraz energii elektrycznej. Sieć wodociągowa biegnie w drodze krajowej, lecz po drugiej stronie ulicy. Na terenie działki 1036/1 znajduje się studnia. Ogrzewanie lokalne c.o. piec na eko groszek. Kanalizacja lokalna - szambo. Mapa nr 8 zasadnicza poniżej.</p> <p>Mapa nr 8. Mapa zasadnicza – pokazująca sieć infrastruktury technicznej.</p>



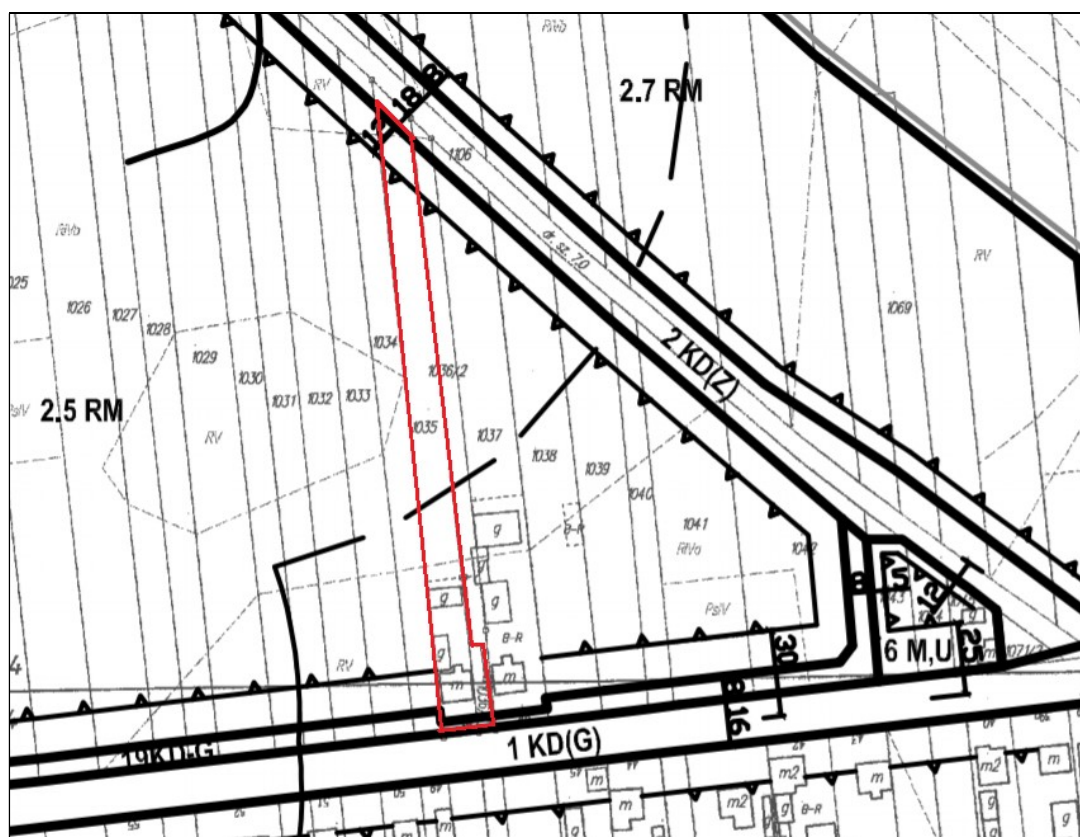
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZE-STRZENNEGO.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie objętym Uchwałą nr XIII/78/07 z dnia 30 października 2007 roku Rady Gminy Głuchów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów. Zgodnie z zapisami MPZP działka nr 1035 znajduje się w jednostce planistycznej **2.5 RM – tereny zabudowy zagrodowej**, a także w części północnej w części zajęta jest pod poszerzenie drogi **2KD(Z) – droga klasy Z - zbiorcza**, zaś od strony południowej w części zajęta pod drogę **19KDG – droga krajowa klasy G - główna**. Działka nr 1036/1 zaś znajduje się od strony południowej w części w jednostce **19 KDG**, zaś w pozostałej części **2.5 RM**. Z kolei północna część działki 1035 znajduje się w obszarze stref ochrony stanowisk archeologicznych.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.1RM, 2.2RM, 2.3RM, 2.4RM, 2.5RM, 2.6RM, 2.7RM, 2.8RM, 2.9RM, 2.10RM, 2.11RM ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa; 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: a) realizacja zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i zasadami określonymi w § 18 niniejszej uchwały, b) usytuowanie w obrębie działki zgodnie z § 13 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały, c) forma i gabaryty budynków zgodnie z § 13 ust. 5 niniejszej uchwały, d) obsługa komunikacyjna terenów: - 2.1RM z drogi 14KD(D), 2.2RM z drogi 8KD(D), 2.3RM z drogi 16KD-G, 2.4RM z drogi 6KD(D), 2.5RM z dróg 4KD(D), 2KD(Z), 19KD-G (rokadowej), 2.6RM z drogi 2KD(Z), 2.7RM z dróg 2KD(Z), 7KD(D), 2.8RM, 2.9RM, 2.10RM istniejącymi zjazdami z drogi krajowej, 2.11RM z drogi 13KD(D), e) nieprzekraczalne linie zabudowy: - od drogi krajowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD(G) według ustaleń ust.1 pkt1, uwidocznionych na rysunku planu, - od dróg lokalnych, jeżeli rysunek planu nie wskazuje inaczej – według ustaleń ust. 1, uwidocznionych na rysunku planu, f)

powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki, g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 %.

Mapa nr. 9 Załącznik graficzny do MPZP.



Zgodnie z § 18. Uchwały Przeznaczenie terenów i ogólne warunki ich zagospodarowania i zabudowy tereny **RM** to tereny zabudowy zagrodowej w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (zgodnie z definicją § 3 ust 2 pkt 11 niniejszej uchwały), dla rozwoju istniejących zagrod na terenach już zainwestowanych (oznaczone na rysunku planu symbolem 1...RM) oraz realizacji nowych zagrod na terenach dotychczas niezainwestowanych lub częściowo zainwestowanych (oznaczone na rysunku planu symbolem 2...RM), gdzie ustala się: a) utrzymanie istniejącej zabudowy, b) możliwość modernizacji, nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy istniejących obiektów, c) realizację nowych obiektów związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego oraz zmianę sposobu ich użytkowania o ile nie narusza to zasad przeznaczenia terenu o symbolu RM, d) lokalizacje budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, jako: - zblokowanych z budynkami gospodarczymi na sąsiedniej działce przy wspólnej granicy, - połączonych z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojących z zachowaniem przepisów szczególnych, e) lokalizacje usług związanych z obsługą ludności lub innej działalności nieuciążliwej, w tym działalności agroturystycznej, wraz z niezbędnymi dla ich obsługi drogami, dojazdami, miejscami postojowymi samochodów i dojazdami wewnętrznymi, f) lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, g) dopuszczenie: - przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej po likwidacji gospodarstwa rolnego - realizacji zabudowy jednorodzinnej w lukach pomiędzy działkami zabudowy zagrodowej, gdy szerokość działki nie spełnia wymogów ustalonych dla zabudowy zagrodowej, a wydzielona dla zabudowy jednorodzinnej działka nie przekracza powierzchni 1000 m², h) zachowanie: - powierzchni zalesionych i zadrzewionych w obrębie terenów o przeznaczeniu RM jako powierzchni biologicznie czynnych, i) wykluczenie: - składowania na terenie działki odpadów lub paliw, - wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i ich rolniczego wykorzystania,

wykluczenie to nie dotyczy ścieków pochodzących z własnego gospodarstwa domowego lub rolnego oczyszczanych w gruncie przy zachowaniu przepisów szczególnych.

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 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.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z **art. 151. 1. UoGN**, „wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Mając na uwadze cel wyceny zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2344 z późn. zm.) - UPUiN, a w szczególności art. 313. 2. O następującej treści: „Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi 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.” W przypadku przedmiotowej nieruchomości brak wpisów w dziale III księgi wieczystej natomiast w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna kaucyjna z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu na rzecz Getin Noble Bank S.A. w Warszawie.

7.2 Sposób wyceny

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

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

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

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. Zgodnie z art. 151. 1. UoGN, „wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a

sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości
- Zakres wyceny
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny
- Stan prawny nieruchomości

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna nr NI zastosowane zostanie podejście porównawczego w wycenie nieruchomości: „Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.”

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami wygląda następująco:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
 2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
 3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
 4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
 5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
 6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
 7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
 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).
- c) Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z towarzyszącą zabudową gospodarczą z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych. Z uwagi na fakt, iż na lokalnym rynku obrót tego typu transakcjami jest ograniczony wyceniający zmuszony był poszerzyć obszar badania rynku na teren całego powiatu (sąsiednie gminy). Podkreślenia wymaga także fakt, iż przedmiotowa nieruchomość składa się z dwóch ewidencyjnych działek gruntu o numerach 1035, 1036/1 tworzących jedną funkcjonalną całość o łącznej powierzchni 0,2900 ha ujawnionych w KW LD1R/00037348/7. Dokonano

oszacowania przedmiotowych działek gruntu jako jednej nieruchomości w sensie wieczysto księgowym. Należy podkreślić, iż przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do dwóch dróg publicznych o nawierzchni asfaltowej co niewątpliwie zwiększa jej atrakcyjność. Korzyści wynikające z tego uwzględniono poprzez zastosowanie cechy *dostępność komunikacyjna*.

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

- lokalizacja i otoczenie
- powierzchnia działki – cecha ciągła
- stan techniczny budynku mieszkalnego
- warunki użytkowe terenu
- dostępność komunikacyjna
- powierzchnia budynku

Wpływ takich cech jak:

- forma władania
- funkcjonalność budynku
- przeznaczenie w MPZP
- funkcja zabudowań – mieszkaniowa z zabudową towarzyszącą (gospodarczą).

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

Analiza porównawcza

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej.

W Tabeli 1, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

Tabela nr 1. Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz towarzyszącymi budynkami gospodarczymi.

Lokalizacja i otoczenie	
Bardzo dobra	Nieruchomość usytuowana na terenie ośrodków wiejskich oddalonych od najbliższych miast o nie więcej niż 10 km. Lokalizacja postrzegana jako atrakcyjna na lokalnym rynku. Nieruchomość dobrze skomunikowana. W otoczeniu przeważa zabudowa mieszkaniowa oraz zagrodowa a także tereny rolne i leśne. Dobry jak dla terenów wiejskich dostęp do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego. W otoczeniu mogą wystąpić uciążliwości w postaci torów kolejowych czy też ruchliwych dróg w odległości powyżej 200 metrów od zabudowy.
Dobra	Nieruchomość usytuowana na terenie ośrodków wiejskich oddalonych od najbliższych miasta o nie więcej niż 10 km jednakże w sąsiedztwie o znacznych uciążliwościach np. usytuowanie nieruchomości bezpośrednio przy drodze krajowej. Nieruchomość usytuowana na terenie ośrodków wiejskich oddalonych od najbliższych miast o 11-15 km jednakże w dogodnym sąsiedztwie. W otoczeniu przeważa zabudowa mieszkaniowa oraz zagrodowa a także tereny rolne i leśne. Dobry jak dla terenów wiejskich dostęp do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego.
Powierzchnia działki – cecha ciągła	
Górny zakres przedziału	Powierzchnia działki rzędu 5657 m ²

Dolny zakres przedziału	Powierzchnia działki rzędu 840 m ²
Dostępność komunikacyjna	
Bardzo dobra	Nieruchomość posiada dostęp z dwóch stron do dróg publicznych o nawierzchni asfaltowej.
Dobra	Nieruchomość posiada dostęp do dwóch dróg w tym jednej publicznej asfaltowej drugiej gruntowej wewnętrznej.
Średnia	Nieruchomość posiada dostęp do jednej drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.
Stan techniczny budynku mieszkalnego	
Dobry	Budynek murowany wybudowany w latach 2000-2005 w bardzo dobrym stanie technicznym, nie wymagający nakładów na remont. Stopień zużycia technicznego budynku nie większy niż 15%
Średni	Budynek murowany zadbane, w stanie do zamieszkania, wymagający jedynie niewielkich nakładów na remont bądź odświeżenie. Stopień zużycia technicznego budynku nie większy niż 30%. Budynek w konstrukcji drewnianej w bardzo dobrym stanie technicznym nie wymagającym nakładów na remont.
Zły	Budynek murowany bądź drewniany w stanie do kapitalnego remontu. Zarówno materiały wykończenia zewnętrznego jak wewnętrznego wykazujące znaczne oznaki zużycia. Stopień zużycia technicznego budynku powyżej 50%.
Warunki użytkowe terenu	
Dobre	Spełnione wszystkie z wymienionych bądź nie spełniony jeden z warunków. Teren działki w stopniu dobrym zagospodarowany, ogrodzenie – stan dobry, teren uporządkowany, niezachwaszczony. Korzystny kształt działki umożliwiający swobodne zagospodarowanie terenu. Pojedyncze drzewa bądź też nasadzenia ozdobne. Brak uciążliwości w postaci przesyłów. Dogodne możliwości zagospodarowania wynikające z korzystnych zapisów MPZP.
Średnie	Niespełnione co najmniej dwa z powyżej wymienionych warunków dla stanu „dobry”.
Powierzchni budynku	
Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa budynku w przedziale 151-200 m ²
Dobra	Powierzchnia użytkowa budynku w przedziale 101-150 m ²
Średnia	Powierzchnia użytkowa budynku do 100 m ²

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Ogólna charakterystyka gminy Głuchów	Według danych (na dzień 31.12.2010r.) zawartych w (Banku Danych Regionalnych GUS), gminę Głuchów zamieszkiwało ogółem 5 873 osoby. Gęstość zaludnienia wynosiła 53 osoby na 1 km ² . Struktura ludności na dzień 31.12. 2010 r. przedstawia się następująco: w % ogółem ludność w wieku: – przedprodukcyjnym 21,9 %, – produkcyjnym 58,7 %, – poprodukcyjnym 19,4 %. Na 100 mężczyzn przypada 101 kobiet. Wskaźnik ludności w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosi 70,2. Przyrost naturalny w 2010 r. był ujemny i wyniósł – 3,7 ‰. Ujemny przyrost naturalny i systematyczny spadek ludności w gminie spowodowany jest opuszczaniem terenów wiejskich przez ludzi przeważnie młodych, którzy wyjeżdżają do szkół i w poszukiwaniu pracy do miast lub wyjeżdżają za granicę. Największą grupę ludności wśród mieszkańców Gminy Głuchów stanowi ludność w wieku produkcyjnym, przewyższająca znacznie liczebnością ludność w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym. Największymi pod względem liczby ludności miejscowościami w Gminie Głuchów są: Głuchów (1103 mieszkańców), Wysokienice (740 mieszkańców), Złota (593 mieszkańców)
--------------------------------------	---

oraz Białynin (łącznie 886 mieszkańców). Liczba ludności całej gminy Głuchów, jak i jej poszczególnych miejscowości na przestrzeni ostatnich 15 lat nie ulega większym zmianom. Świadczy to o stałej i ugruntowanej pozycji ośrodka gminnego i jego osadniczych elementów w całości powiązań regionalnych.

W gminie można zaobserwować szybkie tempo wymiany substancji mieszkaniowej, przejawiające się wznoszeniem w miejscu dawnej zabudowy nowych budynków mieszkalnych. Dominującą formą budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy jest budownictwo zagrodowe i jednorodzinne. Przeważająca liczba mieszkań wyposażonych jest w łazienkę, ciepłą bieżącą wodę oraz kanalizację. W ślad za realizacją wodociągów, nie idzie jednak szybka realizacja sieci kanalizacyjnych. Realizuje się sukcesywnie przydomowe oczyszczalnie ścieków. Gmina jest dość dobrze wyposażona w obiekty infrastruktury społecznej w stosunku do liczby mieszkańców i ich potrzeb. W Głuchowie zlokalizowane są podstawowe usługi, gwarantujące zaspokojenie potrzeb mieszkańców. Są to: - Urząd Gminy, - Oddział Banku Spółdzielczego Skierniewice w Głuchowie, - Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Głuchowie, - Posterunek Policji w Głuchowie

Na terenie gminy znajdują się następujące placówki edukacyjne: – Szkoła Podstawowa w Głuchowie, – Szkoła Podstawowa w Białyninie, – Szkoła Podstawowa w Michowicach, – Szkoła Podstawowa w Wysokienicach, – Szkoła Podstawowa w Złotej, – Szkoła Podstawowa w Janisławicach – Publiczne Gimnazjum w Głuchowie, – Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych w Głuchowie, – Przedszkole w Głuchowie. Gmina posiada cechy ustabilizowanej gospodarczo gminy rolniczej, o znacznym potencjale do rozwijania rolnictwa w kierunku ogólnorolnym. Kontakty zewnętrzne obszaru gminy wynikają wprost z dostępności komunikacyjnej, wyraźnie lepszej dla miejscowości zlokalizowanych przy drodze krajowej nr 72 (wsi Białynin, Głuchów, Złota) oraz w północnej części gminy (wsie Borysław, Michowice i Celigów).

Gmina ma głównie charakter rolniczy, średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosi – około 8,5 ha. Struktura upraw dostosowana jest do potrzeb rynku lokalnego i zakładów przetwórstwa rolno – spożywczego, znajdującego się w sąsiednich gminach i miastach: Skierniewice, Łowicz, Rawa Mazowiecka, Łowicz, Brzeziny, Koluszki, Tomaszów Mazowiecki i Aglomeracja Łódzka.

Gmina pod względem struktury agrarnej wyróżnia się korzystnie na tle wskaźników średnich dla gmin rolniczych powiatu skierniewickiego. Użytkowanie gruntów (dane na dzień 30.09. 2010 r.) rolne ogółem – 11 078 ha w tym: Grunty orne – 7907 ha Łąki – 266 ha Pastwiska – 500 ha Sady – 176 ha Lasy SGGW Rogów – 1005 ha Lasy osób indywidualnych - 506 ha Grunty pozostałe, w tym nieużytki – 718 ha Wielkości (w procentach) przedstawiają się następująco: 92,4% ogólnej powierzchni zajmują użytki rolne w tym: - 68,5 % grunty orne, - 1,3 % sady, - 4,2 % łąki, - 3,1 % pastwiska, - 12,7 % lasy. Naturalne warunki przyrodnicze w gminie są dogodne i sprzyjają rozwojowi produkcji roślinnej. Podstawowym kierunkiem w tej produkcji jest uprawa zbóż (przede wszystkim żyta) i ziemniaków.

	<p>Gmina Głuchów charakteryzuje się średnio korzystnymi warunkami do produkcji rolnej. Charakter budowy geologicznej znajduje bezpośrednie odbicie w wartości użytkowej występujących tu gleb. Na większości obszarów występują gleby wysokich klas bonitacji wykształcone na glinach zwałowych. Gleby bonitacji klas IV i III zajmują ok. 63 % ogólnej powierzchni użytków rolnych. Występowanie gleb gorszych klas bonitacji V i VI wiąże się z powierzchniowym występowaniem utworów piaszczystych. Ma to miejsce głównie w południowej i środkowej części gminy. Gleby klas V – VI zajmują powierzchnię ok. 37 % powierzchni użytków rolnych.</p> <p>Obszar gminy charakteryzuje się bardzo małą lesistością. Tereny leśne są rozmieszczone nierównomiernie i koncentrują się praktycznie w całości w południowej części w postaci kompleksu lasów doświadczalnych SGGW w Rogowie. Niewielkie skupiska leśne występują w obrębie wsi Prusy i w rejonie wsi Miłochniewice oraz w dolinie rzeki Łupii w rejonie wsi Janisławice, Reczul i Michowice.</p>
--	--

ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą o powierzchni użytkowej do 200 m ² z terenu całego powiatu Skierniewickiego. Z uwagi na fakt, iż w badanym okresie w gminie Głuchów oraz w bliskim sąsiedztwie nie zarejestrowano transakcji nieruchomościami spełniającymi kryterium porównywalności poszerzono więc analizę o sąsiednie gminy na terenie powiatu. W kryterium lokalizacja wyceniający kierował się odległością od ośrodka miejskiego Skierniewice czy też Rawa Mazowiecka bądź Brzeziny. Kryterium zakupu domu jest szybki dojazd do ośrodka miejskiego, która ma zająć nie dłużej jak 30 minut.
Okres badania cen transakcyjnych:	Z uwagi na bardzo ograniczony obrót tego typu nieruchomości na terenie rynku lokalnego w przypadku nieruchomości zabudowanych jednorodzinnych budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej do 200 m ² analizowano transakcje z ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny.
Trend zmian:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi w powiecie skierniewickim w wybranych gminach, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmiany cen. Wzrosty cen rekompensowały spadki, stąd trend zmian cen zbliżony był do 0%.
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.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy)	Słaba

<p>Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku)</p>	<p>Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym, charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Na cenę domu wpływa wiele czynników: położenie, 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. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania – posadowienia swojego domu jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Dodatkowym czynnikiem zachęcającym do budowy domu poza miastem są rosnące ceny mieszkań.</p> <p>Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych siedliskami na terenach rolnych rządzi się swoimi prawami. Na analizowanym rynku na terenie powiatu skierniewickiego obrót tego typu nieruchomościami (zabudowanymi budynkami mieszkalnymi) charakteryzuje się dużą rozpiętością. Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą w zależności od lokalizacji i otoczenia, stanu technicznego zabudowań, warunków użytkowych terenu, powierzchni działki, powierzchni budynku czy też dostępności komunikacyjnej charakteryzują się rozpiętością cenową 125 000 zł – 275 000 złotych.</p>
<p>ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)</p>	
<p>Aktualna oferta</p>	<p>Mała podaż nieruchomości podobnych w badanym rejonie.</p>
<p>Ceny transakcyjne</p>	<p>125 000 zł – 275 000 zł</p>
<p>Charakterystyka cen ofertowych</p>	<p>Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.</p>
<p>Zachowania kupujących</p>	<p>Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości zabudowanej 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. 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 tak jak w przypadku przedmiotowej wyceny. 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 wpływ lokalizacji oraz otoczenia wyniósł 25%. W tym przypadku dużo bardziej istotną cechą różnicującą jest stan techniczno – użytkowy budynku. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. dom, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z domów będących w ofercie wymagają nakładów na remont, odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Stąd wpływ tej cechy</p>

	<p>jest na poziomie 25%.</p> <p>W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze – widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki. Zdaniem biegłego, z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi ok. 20% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Pozostałe cechy różnicujące nieruchomość wycenianą z porównawczymi to dodatkowa warunki użytkowe terenu – 20% , dostępność komunikacyjna – 5% oraz powierzchnia budynku 5%.</p> <p>Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>
--	---

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie trendu czasowego

Na analizowanym rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą nie zaobserwowano mierzalnych zmian cen. Przeprowadzono analizę rynku obrotu nieruchomościami zabudowanymi na terenie całego powiatu. Biorąc pod uwagę powyższe przyjęto, że średniomiesięczne tempo wzrostu cen na analizowanym rynku wynosiło 0,0%.


9.2. Określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej.


Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej, pod względem, lokalizacji i otoczenia, powierzchni użytkowej, dojazdu i innych czynników. Dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana bardzo rzadko były przedmiotem transakcji i jest na nie ograniczony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalno-zagrodowymi zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w największym stopniu spełniające kryteria porównywalności:

Tabela 2: Ceny transakcyjne gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalno-zagrodowymi na terenie wybranych gmin w powiecie skierniewickim

Lp.	Data	Gmina	Obręb	Powierzchnia działki [m ²]	Powierzchnia budynku [m ²]	Cena transakcyjna [zł]
1	26.10.2017	Skierniewice	Pamiętna	840	93,5	125 000,00
2	14.12.2016	Skierniewice	Balcerów	1004	82,45	125 000,00
3	25.11.2016	Godzianów	Płyćwia	1695	113,9	150 000,00
4	13.04.2017	Lipce Reymontowskie	Wólka Krosnowska	3339	170	171 000,00
5	13.09.2017	Wola Drzewiecka	Wola Drzewiecka	2200	122,4	180 000,00
6	19.11.2016	Skierniewice	Sierakowice Lewe	5657	95,2	275 000,00

C_{min} - 

C_{max} - 

Opis transakcji wziętych do porównań:

1. Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 1 – Prawo własności działki gruntu o łącznej powierzchni 840 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej ok 93,5 m² oraz budynkiem gospodarczym. Budynek mieszkalny, murowany. Zabudowania w złym stanie do generalnego remontu. Nieruchomość usytuowana bezpośrednio przy ulicy asfaltowej we wsi Pamiętna, w gminie Skierniewice w odległości ok. 5 km od miasta Skierniewice. Nieruchomość

usytuowana bezpośrednio przy drodze krajowej. A zatem lokalizacja oraz otoczenie dobre. Dostęp do komunikacji podmiejskiej oraz do podstawowego zaplecza bytowego typowa. W bezpośrednim sąsiedztwie przeważają tereny niezabudowane, mała intensywność zabudowy. Działka w części ogrodzona (płotek drewniany), ogrodzenie w złym stanie technicznym. Teren nieruchomości nieutwardzony, zarosnięty, zaniedbany. Warunki użytkowe terenu średnie.

2. Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 5 – Prawo własności działki gruntu o łącznej powierzchni 2200 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej ok 122,4 m². Budynek mieszkalny dwukondygnacyjny o konstrukcji drewnianej. Stolarka okienna PCV. Ogólnie stan techniczny zabudowań średni. Nieruchomość usytuowana bezpośrednio przy ulicy asfaltowej we wsi Wola Drzewiecka, w odległości ok. 15 km od Skierniewic. Nieruchomość składa się z dwóch działek ewidencyjnych z czego obydwie mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej a zatem bardzo dobra dostępność komunikacyjna. Działka ogrodzona, ogrodzenie w dobrym stanie technicznym, teren zagospodarowany pojedyncze krzewy nasadzenia ozdobne, korzystne możliwości zagospodarowania terenu wynikające z zapisów MZP. Brak uciążliwości a zatem warunki użytkowe terenu dobre. W bezpośredni sąsiedztwie pojedyncze budynkiem mieszkalne oraz tereny leśne a zatem otoczenie dobre.
3. Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 6 – Prawo własności działki gruntu o łącznej powierzchni 5657 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej ok. 95,2 m². Budynek mieszkalny, wykonany technologii tradycyjnej murowanej, rok zakończenia budowy 2004 roku. Ogólnie stan techniczny zabudowań dobry. Nieruchomość usytuowana bezpośrednio przy ulicy asfaltowej we wsi Sierakowice Lewe, w odległości ok. 9 km od Skierniewic. Lokalizacja oraz otoczenie bardzo dobre. Dostęp do komunikacji podmiejskiej oraz do podstawowego zaplecza bytowego typowy jak dla terenów wiejskich. W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa oraz tereny rekreacyjne. Działka częściowo ogrodzona - ogrodzenie w dobrym stanie. Część terenu działki zadrzewiona. Warunki użytkowe terenu dobre brak uciążliwości wynikających z zapisów MPZP czy też przesyłów. Od strony południowej nieruchomości przebiegają tory kolejowe w odległości ponad 250 m od zabudowań. Teren nieruchomości zadbane.

Zgodnie z PKZW NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę estymacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku przedmiotowej nieruchomości. **Zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.** Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 3.

Tabela 3. Estymacja cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.

		Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - Vmin	Wektor transakcji maksymalny - Vmax
Cecha	Waga cechy	Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Lokalizacja i otoczenie	25%	1	2	1	2	0,000	0,250
Powierzchnia działki	20%	1	3	1	3	0,000	0,200

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej – Złota, dz. 1035, 1036/1.

Warunki użytkowe terenu	20%	1	2	1	2	0,000	0,200
Powierzchnia budynku	5%	1	1	1	3	0,000	0,000
Stan techniczny budynku	25%	1	3	1	3	0,000	0,250
Dostępność komunikacyjna	5%	1	1	1	3	0,000	0,000
Razem	100%	125 000,00	275 000,00			0,000	0,900
Różnica		0	0		Kd	125 000,00	
					Kg	291 666,67	
Skala ocen: od 1 do 4					Rozstęp estymowany	166 666,67	

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

Cena minimalna estymowana:

$$C_{\min_est} = 125\ 000,00\ \text{zł}$$

Cena maksymalna estymowana:

$$C_{\max_est} = 291\ 666,67\ \text{zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 291\ 666,67\ \text{zł} - 125\ 000,00\ \text{zł} = 166\ 666,67\ \text{zł}$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 4. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł.]
Lokalizacja i otoczenie	25%	41 666,67	1	41 666,67
Powierzchnia działki - cecha ciągła	20%	33 333,33	-	-
Warunki użytkowe terenu	20%	33 333,33	1	33 333,33
Powierzchnia budynku	5%	8 333,33	2	4 166,67
Stan techniczny budynku	25%	41 666,67	2	20 833,33
Dostępność komunikacyjna	5%	8 333,33	2	4 166,67
Suma	100%	166 666,67		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym.

Tabela 5. Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Wola Drzewiecka	Pamiętna	Sierakowice Lewe
Lokalizacja i otoczenie	dobra	dobra	dobra	bardzo dobra
Powierzchnia działki	2 900,00	2200	840	5 657

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej – Złota, dz. 1035, 1036/1.

Warunki użytkowe terenu	średnie	dobrze	średnie	dobrze
Powierzchnia budynku	dobra	dobra	średnia	średnia
Stan techniczny budynku	średni	średni	zły	dobry
Dostępność komunikacyjna	bdb	bdb	średnia	średnia

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 6.

Tabela 6. Określenie średniej ceny łącznej transakcyjnej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Wola Drzewiecka	Pamiętna	Sierakowice Lewe
Lokalizacja i otoczenie	25%	41 666,67	41 666,67	0,00	0,00	-41 666,67
Powierzchnia działki	20%	33 333,33	16 666,67	4 843,96	14 255,07	-19 078,26
Warunki użytkowe terenu	20%	33 333,33	33 333,33	-33 333,33	0,00	-33 333,33
Powierzchnia budynku	5%	8 333,33	4 166,67	0,00	8 333,33	8 333,33
Stan techniczny budynku	25%	41 666,67	20 833,33	0,00	20 833,33	-20 833,33
Dostępność komunikacyjna	5%	4 166,67	4 166,67	0,00	8 333,33	8 333,33
Suma	100%	166 666,67		-28 489,38	51 755,07	-98 244,93
Cena łączna (zł)				180 000,00	125 000,00	275 000,00
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				151 510,62	176 755,07	176 755,07
Wartość wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości (zł)				168 340,25		

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla celu postępowania upadłościowego obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = \frac{\sum \text{cena łączna skoryg. z uwzgl. poprawek}}{3}$$

$$W_{RN} = (151\,510,62 \text{ zł} + 176\,755,07 \text{ zł} + 176\,755,07 \text{ zł})/3 = 168\,340,25^1 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości składającej się z działki gruntu o numerze 1035 I 1036/1 zabudowanych budynkiem mieszkalnym wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą o łącznej powierzchni 0,2900 ha, położonej we wsi Złota, gmina Głuchów ujawnionej w księdze

¹ **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.

wieczystej nr LD1R/00037348/7 oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

168 000 zł

słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości.
2. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości we wsi Złota przyjęto do porównań nieruchomości z terenu całego powiatu skierniewickiego z wybranych sąsiednich gmin, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw. Z uwagi na fakt, iż w badanym okresie w gminie Głuchów oraz w bliskim sąsiedztwie nie zarejestrowano transakcji nieruchomościami spełniającymi kryterium porównywalności poszerzono więc analizę o sąsiednie gminy na terenie powiatu. W kryterium lokalizacja wyceniający kierował się odległością od najbliższych ośrodków miejskich takich jak Rawa Mazowiecka, Skierniewice czy Brzeziny.
3. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości składającej się z działki gruntu o numerze 1035 I 1036/1 zabudowanych budynkiem mieszkalnym wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą o łącznej powierzchni 0,2900 ha, położonej we wsi Złota, gmina Głuchów ujawnionej w księdze wieczystej nr LD1R/00037348/7 oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

168 000 zł

słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych

4. Otrzymana w procesie wyceny wartość, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy oraz obrębów sąsiednich z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 19 kwietnia 2018 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 09 kwietnia 2018 roku podczas dokonania wizji lokalnej nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. Wyceniający nie ponoszą odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jej opracowania, **chyba, że wystąpiłyby okoliczności, o których mowa w art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

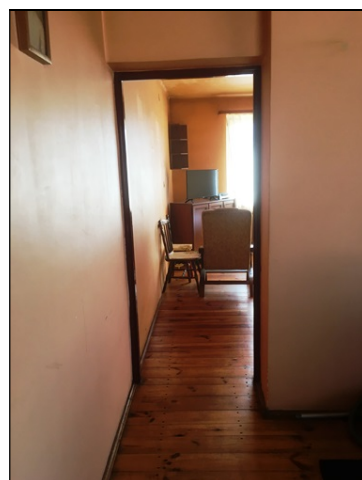
8. Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w § 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy PZU S.A. Milena Wieczorek - seria nr 1020740319, Małgorzata Kaniewska - seria nr SRM 0004555.
11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
13. Operat zawiera 28 (słownie: dwadzieścia osiem) ponumerowanych stron oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

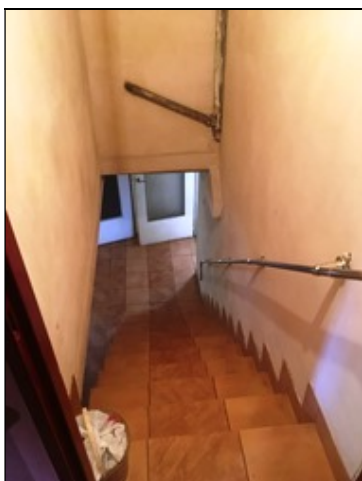
Załącznik nr 1

Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku

Pomieszczenia na parterze



Pomieszczenia w piwnicy



Poddasze

