

JUSTYNA RACZKOWSKA
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Ul. A. Olszewskiej 2b/25
96-100 Skierniewice

T +48 602-189-816
E jiraczkowska@gmail.com
W justyna-raczkowska.pl



PODPIS ZAUFANY

JUSTYNA
RACZKOWSKA
05.09.2024 17:39:13 [GMT+2]
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Skierniewice, dnia 29 sierpnia 2024

OPERAT SZACUNKOWY

Określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działkę
ewidencyjną o numerze 114/2 z obrębu 13, położoną przy ulicy Bratkowej 18
w Skierniewicach, powiat m. Skierniewice
księga wieczysta nr LD1H/00041774/4

Wartość rynkowa: **343 000 zł**
Słownie: trzysta czterdzieści trzy tysiące złotych.

Autor:

Spis Treści

1.	Przedmiot i zakres wyceny	3
2.	Cel wyceny	3
3.	Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego oraz źródła danych o nieruchomości.....	3
3.1.	Podstawa formalna wyceny	3
3.2.	Podstawy prawne i merytoryczne.....	3
3.3.	Źródła informacji.....	3
4.	Daty istotne dla operatu szacunkowego	3
5.	Opis stanu nieruchomości.....	3
5.1.	Stan prawny	4
5.2.	Lokalizacja i położenie	6
5.3.	Stan zagospodarowania	6
6.	WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	7
7.	SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI.....	7
7.1.	Wskazanie rodzaju określonej wartości.....	7
7.2.	Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	7
7.3.	Opis procedury szacowania nieruchomości w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.	8
8.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY	9
8.1.	Analiza transakcji uwzględnionych do porównań	9
8.2.	Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej	10
8.3.	Ustalenie cech rynkowych oraz wag ich oddziaływania	10
8.4.	Charakterystyka w aspekcie cech rynkowych wycenianej nieruchomości.....	12
8.5.	Określenie wartości brzegowych współczynników korygujących	12
8.6.	Określenie zakresów kwotowych współczynników korygujących	13
8.7.	Obliczenie wartości rynkowej prawa własności	13
9.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	14
10.	KLAUZULE.....	15
11.	ZAŁĄCZNIKI	15

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana oznaczona w ewidencji jako działka o numerze 114/2, położona w obrębie 13, w Skierniewicach, powiat m. Skierniewice, dla której Sąd Rejonowy w Skierniewicach, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1H/00041774/4.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności w/w nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości w/w nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego Pawła Smolarka.

3. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego oraz źródła danych o nieruchomości

3.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawę formalną stanowi zlecenie z dnia 17.07.2024r Doradcy Restrukturyzacyjnego Joanny Gałązki, nr licencji 930.

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.0.1145 t.j.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555);
- Kodeks Cywilny - ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. (Dz.U.2023.0.1610 t.j. ze zm.)
- Prawo upadłościowe i naprawcze - ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. (Dz.U.2024.0.794 t.j. ze zm.)

3.3. Źródła informacji

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr XXII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 07.04.2016 r. – II edycja
- księga wieczysta o numerze LD1H/00041774/4
- ewidencja gruntów i budynków
- mapa zasadnicza
- informacje z danych Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości
- akty notarialne
- informacje o lokalnym rynku nieruchomości uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, publikacjach prasowych oraz w Internecie
- własne rozpoznanie rynku nieruchomości

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia opinii.....29.08.2024 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości.....29.08.2024 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości.....29.08.2024 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości.....25.07.2024 r.

5. Opis stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Według stanu na 29.08.2024 r. przedmiotowa nieruchomość była opisana w księdze wieczystej nr LD1H/00041774/4, która zawiera następujące wpisy:

Typ księgi – nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne
Numer działki: 114/2
Położenie: łódzkie, Skierniewice
Ulica: Bratkowa 18
Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Obszar całej nieruchomości: 0,0400 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II - Własność:

Właściciele:
Paweł Smolarek

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia :

ostrzeżenie - wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie km 518/22 należącej do dłużnika Pawła Smolarka na podstawie wniosku wierzyciela: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, którego reprezentuje Kancelaria Prawna Raven P. Krupa Sp. k. r. pr. Monika Sobutka oraz tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Skierniewicach z dnia 31-07-2020, sygnatura akt I Nc 415/20 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 23-09-2020, Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław,

przyłączenie do egzekucji. sprawa Km 1298/22 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Skierniewicach Tomasza Czerwińskiego na podstawie tytułu wykonawczego: wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Skierniewicach z dnia 16-06-2020, sygnatura akt I C 1344/19 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 18-01-2021 r., Profi Credit Polska Spółka Akcyjna, Bielsko-Biała

przyłączenie do egzekucji. sprawa km 1342/22 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Skierniewicach Tomasza Czerwińskiego na podstawie tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie [epu] z dnia 06-07-2020, sygnatura akt VI Nc-E 875589/20 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 23-09-2020, Best IV Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Gdynia,

przyłączenie do egzekucji. sprawa km 1343/22 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Skierniewicach Tomasza Czerwińskiego na podstawie tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie (epu) z dnia 30-01-2020, sygnatura akt VI Nc-e 2238859/19 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 27-05-2020, Best IV Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Gdynia,

przyłączenie do egzekucji. sprawa km 1663/22 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Skierniewicach Tomasza Czerwińskiego na podstawie tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie (epu) z dnia 05-03-2020 roku, sygn. akt VI Nc-e 3309/20 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 06-07-2020 roku., Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław

przyłączenie do egzekucji. sprawa km 1516/22 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Skierniewicach Tomasza Czerwińskiego na podstawie tytułu wykonawczego: wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Skierniewicach z dnia 19.12.2019 roku, sygn. akt I C 1149/19 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 01.09.2020 roku., Profi Credit Polska Spółka Akcyjna, Bielsko-Biała,

przyłączenie do egzekucji. sprawa km 1338/22 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Skierniewicach Tomasza Czerwińskiego na podstawie tytułu wykonawczego: nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie (epu) z dnia 17.09.2020 roku, sygn. akt VI Nc-e 1194283/20 z klauzulą wykonalności z dnia 19.01.2021 roku, Alektum Capital II Ag, Szwajcaria

przyłączenie do egzekucji. sprawa km 1499/23 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Skierniewicach Tomasza Czerwińskiego na podstawie tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie [epu] z dnia 10-03-2020, sygn. akt VI Nc-e 22834/20 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia: 30-06-2020 r., Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław,

przyłączenie do egzekucji. sprawa km 1344/22 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Skierniewicach Tomasza Czerwińskiego na podstawie tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie [Epu] Z Dnia 23-10-2019, sygnatura akt VI Nc-e 1816592/19 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 20-12-2019., Eos 1 Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności, Warszawa, 221596987

przyłączenie do egzekucji. sprawa km 1341/22 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Skierniewicach Tomasza Czerwińskiego na podstawie tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie [epu] z dnia 24-03-2021 roku, sygn. akt VI Nc-e 264066/21 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 08-06-2021 roku., Alektum Capital II Ag, Zug - Szwajcaria

Dział IV - hipoteka:

hipoteka przymusowa, 154675,55 (sto pięćdziesiąt cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt pięć 55/100) zł, Best IV Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Gdynia

W ewidencji gruntów według stanu na 24.07.2024 r. widnieją następujące wpisy:

Województwo: łódzkie

Powiat: miasto Skierniewice

Jednostka ewidencyjna: m. Skierniewice

Obręb: 0013

Własność:

Paweł Smolarek

Nr działki	Położenie działki	Opis i oznaczenie użytku	Pow. Użytków	Pow. Uż. Działki	KW lub inny dokument własności
114/2	Bratkowa 18 Skierniewice	B – tereny mieszkaniowe	0,0400	0,0400	LD1H/00041774/4

W kartotece budynków przypisane są dwie pozycje do działki 114/2.

Nr ewid	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT	Liczba kondygnacji	Pow. zab.	Rok budowy
114/2;1	114/2	Bratkowa 18 Skierniewice	Budynki mieszkalne	1/0	85,00	1950
114/2;2	114/2	Bratkowa 18 Skierniewice	Pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	30,00	1950

5.2. Lokalizacja i położenie

Miasto Skierniewice jest to miasto na prawach powiatu. Skierniewice oraz powiat grodzki, położone są na Równinie Łowicko-Błońskiej, w połowie drogi między Warszawą a Łodzią, w województwie łódzkim. Miasto Skierniewice było stolicą województwa skierniewickiego w latach 1975-1998. Miasto położone jest w dorzeczu Wisły, na Nizinie Środkowo-mazowieckiej, w południowej części Równiny Łowicko-Błońskiej. Skierniewice są otoczone od północy przez Puszcę Bolimowską, która stanowi fragment Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Fragment zachodniej granicy miasta wyznacza Las Zwierzyniec. Na południowy wschód od miasta znajduje się las w Strobowie i Pamiętnej. Wschodnia granica miasta styka się z rzeką Rawką.

Miasto Skierniewice liczy około 45 tysięcy mieszkańców, nazywane jest stolicą nauk ogrodniczych, ze względu na mieszczące się tutaj Instytuty Nauk Przyrodniczych – ogrodnictwa, kwiaciarstwa i sadownictwa. Niewątpliwie dużą zaletą miasta jest jego położenie w paśmie urbanizacji wywołanej linią kolejowa Warszawa-Łódź, oraz sąsiedztwem aglomeracji Warszawy i Łodzi. Zadowalające połączenie komunikacyjne Skierniewic gwarantuje położenie na trasie drogi krajowej spinającej drogę ekspresową Nr 8 z węzłem autostrady A2 w Nieborowie. Miasto Skierniewice stanowi centrum administracyjne dla powiatu oraz centrum akademicko – naukowe.

Przedmiotowa zabudowana nieruchomość gruntowa o funkcji mieszkalnej położona jest na osiedlu Zadębie. Osiedle Zadębie znajduje się w odległości 2km w linii prostej od centrum Skierniewic, w południowej części miasta. Osiedle to oddzielone jest od pozostałej części miasta zalewem „Zbiornik Skierniewice”, wzdłuż którego rozciągają się tereny rekreacyjne miasta. Osiedle Zadębie jest osiedlem, na którym rozwija się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, gdzie budynki mieszkalne nawet z wczesnych lat XX w. przeplatają się z budynkami wzniesionymi według najnowszych technologii i trendów. Dojazd do nieruchomości jest dogodny, drogą asfaltową. W promieniu około 1km od budynku znajdują się sklepy osiedlowe. W otoczeniu nieruchomości dominuje zabudowa mieszkaniowa, sąsiedztwo jest estetycznie zagospodarowane, cisza, spokój. Wyceniana nieruchomość położona jest w lokalizacji cieszącej się przeciętnym zainteresowaniem potencjalnych nabywców, postrzeganej na rynku lokalnym jako interesująca, średnio zbywalna, dobrze skomunikowana, w większej odległości od centrum miasta. Lokalizację i położenie oceniono jako dobre.

5.3. Stan zagospodarowania

Wyceniana nieruchomość stanowi działkę o numerze ewidencyjnym 114/2. Działka 114/2 jest zabudowana, zagospodarowana, użytkowana. Działka położona jest na terenach wyposażonych w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektroenergetyczną. Od

frontu działka ogrodzona jest ogrodzeniem murowanym z wypełnieniem metalowym. Po bokach ogrodzenie jest z elementów betonowych i stalowe panele. Chodniki na działce 114/2 wyłożone są kostką betonową. Na działce posadowiona jest komórka z dwoma pomieszczeniami. Jest to budynek murowany, kryty papą, bez mediów. Budynek mieszkalny jest posadowiony wzdłuż południowej granicy działki. Budynek mieszkalny został wzniesiony w roku 1950, jednak przeszedł generalny remont w roku 2020. Jest to budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, murowany, kryty blachą. W budynku mieści się salon z aneksem kuchennym, 2 pokoje, łazienka i korytarz. Jeden z pokoi jest ślepy. W pokojach na podłodze są panele, ściany obłożone są gładzią gipsową. W salonie jest sufit podwieszany, meble kuchenne są w zabudowie wraz ze sprzętem AGD – z piekarnikiem, lodówką, zmywarką i kuchnią indukcyjną. W kuchni zlew jest jednokomorowy, ciąg roboczy wyłożony jest gresem. W łazience ściany i podłoga wyłożona jest gresem. Łazienkę wyposażono w umywalkę, miskę ustępową i wannę. W korytarzu na podłodze jest gres, ściany pokryte są gładzią gipsową oraz tapetą. Stolarka drzwiowa w budynku jest typowa, płytowa, nowa, a stolarka okienna jest PCV. Budynek mieszkalny posiada instalację elektryczną, podłączony jest do miejskiej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej. Stan techniczny budynku oraz standard nieruchomości oceniono jako bardzo dobry.

6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na terenie tym obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr XXII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 07.04.2016 r. – II edycja, na rysunku którego działka o numerze 114/2 znajduje się na obszarze oznaczonym 216 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI

7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano zgodnie z art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

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”

W niniejszej opinii określono **wartość rynkową nieruchomości**.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami definiuje wartość rynkową następująco:

„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”.

7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej została oszacowana w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

Według art. 152.3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „ Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości.(...)”

Według § 4, § 5 ust. 1, § 7 i § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

„§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

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

§ 8. 2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

7.3. Opis procedury szacowania nieruchomości w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

Metoda korygowania ceny średniej opiera się na określeniu wartości nieruchomości na podstawie zbioru przynajmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, zbytych na lokalnym rynku. Do oszacowania wartości rynkowej dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Przy większej liczbie transakcji rynkowych rozkład cen rynkowych jest zbliżony do normalnego, a wartość szacowanej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną w danym zbiorze.

Przeprowadzono następującą procedurę szacowania:

- określono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość gruntowa poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, których przedmiotem sprzedaży było prawo własności
- określono cechy rynkowe wpływające na wartość rynkową prawa własności do nieruchomości gruntowych,
- określono wagi cech rynkowych wpływających na wartość,
- określono cechy rynkowe nieruchomości o cenie minimalnej C_{min} , o cenie maksymalnej C_{max} ,
- określono cenę średnią C_{sr} , ze zbioru transakcji przyjętych do analizy,
- określono zakres sumy współczynników korygujących,
- określono wagi każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących te cechy,
- określono wartość rynkową $1m^2$ powierzchni jako iloraz ceny średniej oraz sumy współczynników korygujących właściwych dla przedmiotowej nieruchomości, wartość tą wyraża wzór:

$$W = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^n u_i$$

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena 1 m² nieruchomości na rynku lokalnym określona na podstawie próbki reprezentatywnej,

u_i – suma współczynników korygujących odzwierciedlających ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- Rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami jednorodzinnymi jednokondygnacyjnymi, w stanie i wieku zbliżonym do przedmiotu wyceny będące przedmiotem prawa własności, Jednocześnie z analizy odrzucono transakcje o cenach rażąco odbiegających od cen przeciętnych.
- Obszar rynku – miasto Skierniewice
- Okres badania cen – ceny z ostatnich 14 miesięcy – od czerwca 2023 r.

Na tak określonym rynku odnotowano 11 transakcji i przedstawiono je w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Transakcje dotyczące nieruchomości podobnych

Lp.	Data	Rep. A	Ulica	Pow. zab. [m ²]	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyj na [zł]	Cena 1m2 pow, zab. [zł]
1	11.04.2023	1818/2023	Pow. Warszawy	90	871	260 000	2 889
2	30.06.2023	3112/2023	Skłodowskiej	51	700	230 000	4 510
3	04.10.2023	3393/2023	Sulińskiego	87	3080	270 000	3 103
4	02.10.2023	4568/2023	Sierakowicka	61	1346	240 000	3 934
5	05.12.2023	3253/2023	Sosnowa	70	473	310 000	4 429
6	18.01.2014	350/2024	Boh. Westerplatte	81	646	270 000	3 333
7	23.01.2024	472/2023	Poprzeczna	48	1380	150 000	3 125
8	14.02.2024	1126/2024	Zwierzyniecka	30	454	88 000	2 933
9	19.03.2024	86/2024	Mazowiecka	110	1498	350 000	3 182
10	27.03.2024	1382/2024	Nowomiejska	137	4374	480 000	3 504
11	22.04.2024	1836/2024	Pow. Warszawy	84	1471	265 000	3 155

8.1. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

Doboru nieruchomości podobnych dokonano Zgodnie z art. 4 pkt. 16 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, który mówi, że przez nieruchomość podobną „*należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość*”.

Ze względu na niewielką ilość transakcji kupna nieruchomości podobnych na rynku lokalnym określonym powyżej trend czasowy nie był możliwy do określenia. Odnotowano transakcje kupna nieruchomości, które posiadały zróżnicowane cechy rynkowe, natomiast trend czasowy określa się zawsze dla danego rynku na podstawie transakcji kupna nieruchomości, które nie różnią się żadną cechą rynkową, a były zawarte w różnych odstępach czasu. W celu określenia miarodajnego trendu czasowego należy dysponować przynajmniej kilkunastoma takimi parami. W niniejszym przypadku obliczanie trendu czasowego na podstawie 11 transakcji byłoby błędem i ostatecznie mogłoby zniekształcić wynik wyceny. Zatem trend czasowy oceniono jako constans, a do wyceny przyjęto nominalne ceny transakcyjne.

W niniejszej wycenie jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m2 całkowitej powierzchni zabudowy ujawnionej w kartotece budynków.

8.2. Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

Nieruchomość o cenie minimalnej:

- data transakcji: 11-04-2023 r.
- cena transakcyjna: 260 000 zł
- powierzchnia zbudowy: 90 m²
- powierzchnia działki: 871 m²
- rodzaj umowy: sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Opis nieruchomości: nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położona w Skierniewicach, przy ulicy Powstańców Warszawy. Jest to lokalizacja ciesząca się słabym zainteresowaniem potencjalnych nabywców, postrzegana na rynku lokalnym, jako słabsza, słabiej zbywalna, przeciętnie skomunikowana, położona na obszarach peryferyjnych miasta. Lokalizację i położenie oceniono jako słabe. W otoczeniu występują uciążliwości – tory kolejowe, sąsiedztwo jest nieestetycznie zagospodarowane. Sąsiedztwo i otoczenie oceniono jako słabe. Budynek mieszkalny jest w stanie do generalnego remontu lub do rozbiórki. Stan techniczny oceniono jako słaby. Budynek mieszkalny jest zaniedbany, teren działki wymaga aranżacji, zabudowa towarzysząca zaniedbana. Standard nieruchomości oceniono jako słaby.

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

- data transakcji: 30-06-2023 r.
- cena transakcyjna: 230 000 zł
- powierzchnia zbudowy: 51 m²
- powierzchnia działki: 700 m²
- rodzaj umowy: sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Opis nieruchomości: nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położona w Skierniewicach, przy ulicy Marii Skłodowskiej-Curie. Jest to lokalizacja ciesząca się dużym zainteresowaniem potencjalnych nabywców, szybko zbywalna (będąca krótko w ofercie), dobrze skomunikowana, położona w centrum lub w niedalekiej odległości od niego. Lokalizację i położenie oceniono jako bardzo dobre. W otoczeniu występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane, brak jest uciążliwości. Sąsiedztwo i otoczenie oceniono jako dobre. Budynek jest zadbane, w stanie do odświeżenia, wymaga drobnych napraw i remontów. Stan techniczny budynku oceniono jako bardzo dobry. Budynek jest o prawidłowej gospodarce remontowej, naprawy i konserwacje wykonywane są na bieżąco, nie wymaga nakładów finansowych. Stan techniczny budynku oceniono jako bardzo dobry. Budynek mieszkalny jest wykończony w podwyższonym standardzie, zastosowano praktyczne i nowoczesne rozwiązania architektoniczne, działka estetycznie zagospodarowana, występuje zieleń, urządzone są chodniki, występuje mała architektura. Standard wykończenia oceniono jako bardzo dobry.

8.3. Ustalenie cech rynkowych oraz wag ich oddziaływania

Ustalenie cech rynkowych i ich wag jest niezbędnym elementem przy wycenie nieruchomości w podejściu porównawczym. Cechy rynkowe są to takie atrybuty nieruchomości, które wpływają w sposób zasadniczy na poziom cen na danym rynku nieruchomości. Cechy rynkowe mają charakter lokalny i zależą od rodzaju rynku – nieco inne będą dla rynku gruntów rolnych, leśnych i przeznaczonych pod zabudowę. Z kolei wagi cech nieruchomości szacuje się analitycznie, ale tylko w przypadku dysponowania dużą liczbą transakcji. W przypadku słabiej rozwiniętych rynków analizuje się preferencje nabywców na podstawie własnych obserwacji i informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami. Stosuje się również analogie do rynków rodzajowo i obszarowo podobnych.

Na podstawie analizy rynku lokalnego, aktów notarialnych, informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami oraz obserwacji preferencji nabywców ustalono dla przyjętych nieruchomości porównawczych na lokalnym rynku następujące cechy rynkowe i ich wagi przedstawione są w poniższej tabeli:

Tabela 2. Cechy rynkowe i ich wagi

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i położenie	Bardzo dobra	Lokalizacja ciesząca się dużym zainteresowaniem potencjalnych nabywców, szybko zbywalna (będąca krótko w ofercie), dobrze skomunikowana, położona w centrum lub w niedalekiej odległości od niego.
		Dobra	Lokalizacja ciesząca się przeciętnym zainteresowaniem potencjalnych nabywców, postrzegana na rynku lokalnym jako interesująca, średnio zbywalna, dobrze skomunikowana, w większej odległości od centrum miasta.
		Słaba	Lokalizacja ciesząca się słabym zainteresowaniem potencjalnych nabywców, postrzegana na rynku lokalnym, jako słabsza, słabiej zbywalna, przeciętnie skomunikowana, położona na obszarach peryferyjnych miasta.
2	Sąsiedztwo i otoczenie	Dobre	W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ewentualnie tereny niezabudowane, brak uciążliwości.
		Słabe	Sąsiedztwo nieestetycznie zagospodarowane, występują uciążliwości i ograniczenia, np. brak miejsc postojowych, tory kolejowe, ulica o dużym natężeniu ruchu.
3	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	Budynek o prawidłowej gospodarce remontowej, naprawy i konserwacje wykonywane są na bieżąco, nie wymaga nakładów finansowych.
		Dobry	Budynek mieszkalny wymagający częściowego remontu, np. wymiany podłóg, stolarki okiennej, części instalacji, pokrycia dachowego itd.
		Słaby	Budynek w stanie do generalnego remontu lub do rozbiórki.
4	Standard nieruchomości	Bardzo dobry	Budynek wykończony w podwyższonym standardzie, zastosowano praktyczne i nowoczesne rozwiązania architektoniczne, działka estetycznie zagospodarowana, występuje zieleń, urządzone są chodniki, występuje mała architektura.
		Dobry	Budynki mieszkalne wykończone w dobrym standardzie oraz nieruchomość ładnie zagospodarowana – utwardzony wjazd, standardowe ogrodzenie.
		Słaby	Budynek mieszkalny jest zaniedbany, teren działki wymaga aranżacji, zabudowa towarzysząca zaniedbana.
5	Powierzchnia działki	Bardzo dobra	Działka o powierzchni powyżej 1200m ²
		Dobra	Działka o powierzchni od 500m ² do 1200m ²
		Słaba	Działka o powierzchni do 500m ²
6	Wielkość budynku	Bardzo dobra	Powierzchnia zabudowy do 60m ² .
		Dobra	Powierzchnia zabudowy w przedziale 60-90m ²
		Słaba	Powierzchnia zabudowy powyżej 90m ²

8.4. Charakterystyka w aspekcie cech rynkowych wycenianej nieruchomości

Charakterystyka nieruchomości wycenianej odzwierciedla w szczególności spojrzenie przez pryzmat cech rynkowych nieruchomości, które w najistotniejszy sposób wpływają na poziom cen na danym rynku. W oparciu o opisany wcześniej stan nieruchomości oraz elementy lokalizacji, otoczenia i sąsiedztwa określono oceny cech wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości przyjętych do porównań. Charakterystykę przedstawia tabela nr 3.

Tabela 3. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej	Wyceniana nieruchomość
1	Lokalizacja i położenie	Słaba	Bardzo dobra	Dobra
2	Sąsiedztwo i otoczenie	Słabe	Dobre	Dobre
3	Stan techniczny	Słaby	Bardzo dobry	Bardzo dobry
4	Standard nieruchomości	Słaby	Bardzo dobry	Bardzo dobry
5	Powierzchnia działki	Dobra	Dobra	Dobra
6	Wielkość budynku	Słaba	Bardzo dobra	Słaba

8.5. Określenie wartości brzegowych współczynników korygujących

Wykorzystując dane z tabeli nr 1 określono cenę średnią – C_{sr} , cenę minimalną C_{min} i cenę maksymalną – C_{max} .

$$C_{\text{min}} = 2889 \text{ zł/m}^2;$$

$$C_{\text{max}} = 4510 \text{ zł/m}^2;$$

$$C_{\text{sr}} = 3463 \text{ zł/m}^2;$$

Na podstawie powyższych cen obliczono dolną i górną granicę sumy współczynników korygujących.

$$G_d = C_{\text{min}} / C_{\text{sr}}$$

$$G_g = C_{\text{max}} / C_{\text{sr}}$$

Gdzie:

G_d - dolna granica sumy współczynników korygujących

G_g - górna granica sumy współczynników korygujących

C_{min} – cena minimalna

C_{sr} – cena średnia

Tabela 4 przedstawia zestawienie parametrów korygujących.

Tabela 4. Zestawienie parametrów korygujących.

C_{sr}	C_{max}	C_{min}	G_g	G_d
3463	4510	2889	1,3021	0,8470

8.4. Określenie zakresów kwotowych współczynników korygujących

Na podstawie wag poszczególnych cech rynkowych oraz granicy dolnej i górnej współczynników korygujących obliczono zakresy kwotowe współczynników korygujących, wyniki przedstawione są w tabeli 5.

Tabela 5. Zakresy kwotowe współczynników korygujących

Lp.	Cecha	Wagi	Zakres współczynnika korygującego	
1	Lokalizacja i położenie	15%	0,1270	0,1954
2	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	0,0847	0,1302
3	Stan techniczny	25%	0,2118	0,3255
4	Standard nieruchomości	25%	0,2118	0,3255
5	Powierzchnia działki	15%	0,1270	0,1953
6	Wielkość budynku	10%	0,0847	0,1302
	Suma	100%	0,8470	1,3021

8.5. Obliczenie wartości rynkowej prawa własności

Tabela 6 przedstawia cechy rynkowe mające wpływ na wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej i określa wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

Tabela 6. Wartości współczynników korygujących

Lp.	Cechy	Charakterystyka cech rynkowych nieruchomości		Wyceniana nieruchomość	Współczynniki korygujące
		Cmin	Cmax		
1	Lokalizacja i położenie	Słaba	Bardzo dobra	Dobra	0,1500
2	Sąsiedztwo i otoczenie	Słabe	Dobre	Dobre	0,1302
3	Stan techniczny	Słaby	Bardzo dobry	Bardzo dobry	0,3255
4	Standard nieruchomości	Słaby	Bardzo dobry	Bardzo dobry	0,3255
5	Powierzchnia działki	Dobra	Dobra	Słaba	0,1500
6	Wielkość budynku	Słaba	Bardzo dobra	Słaba	0,0847
				Razem	1,1659

Wartość rynkową 1m² budynku określono na podstawie wzoru:

$$W = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

W – wartość rynkowa prawa własności do przedmiotowej nieruchomości

C_{śr} – obliczona wartość ceny średniej

u_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika, odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n – liczba współczynników, odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości,

Wartość rynkowa nieruchomości:

$$W = 3463 \text{ zł/m}^2 \cdot 1,1659 = 4037,51 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 85 m² oszacowano na kwotę:

$$W_N = 4037,51 \text{ zł/m}^2 \cdot 85 \text{ m}^2 = \underline{\underline{343\,188,35 \text{ zł}}}$$

Po zaokrągleniu przyjęto: **343 000 zł**

Słownie: trzysta czterdzieści trzy tysiące złotych.

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 114/2, położoną w Skierniewicach, przy ulicy Bratkowej 18, jako przedmiotu prawa własności według stanu oraz cen na dzień 29.08.2024 r. wynosi:

343 000 zł

Słownie: trzysta czterdzieści trzy tysiące złotych.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej oszacowana została w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z rejestru cen nieruchomości, aktów notarialnych oraz przeprowadzoną analizę rynku lokalnego.

Ostateczna wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej odzwierciedla jej stan, cechy rynkowe oraz aktualnie kształtujący się popyt oraz podaż na tego rodzaju nieruchomości i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku lokalnym.

10. KLAUZULE

1. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady techniczne i prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie oględzin oraz uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
2. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania opinii w innym celu niż celu dla którego został sporządzony.
3. Zakłada się, że stan nieruchomości od dnia oględzin nie uległ zmianie.
4. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za skutki ustanowionych innych praw na nieruchomości niż opisane w opinii a nie ujawnionych w księgach wieczystych lub przez zlecniodawcę.
5. Zakłada się, iż stan prawny nieruchomości odpowiada stanowi ujawnionemu w księdze wieczystej oraz że nie uległ zmianie od czasu ustalenia do momentu określenia wartości rynkowej.
6. Zakłada się, że nieruchomość jest wolna od innych obciążeń niż ujawnione w księdze wieczystej.
7. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy, wobec zamawiającego lub wierzyciela, ze względów innych niż względy merytoryczne dotyczące niniejszego opracowania a w szczególności polegające na wymogach określenia innych rodzajów wartości niż uzgodnione w umowie, niespełnieniu wymagań wierzycieli które nie były przedstawione rzeczoznawcy przez wierzyciela lub zamawiającego w umowie.
8. Wyklucza się również odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego wobec niespełnienia wewnętrznych uregulowań wierzycieli dotyczących współpracy z rzeczoznawcami majątkowymi, których zasady nie były określone w umowie zlecenia wykonania przedmiotowego operatu.
9. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić podczas jej oględzin oraz na podstawie dostępnej dokumentacji.
10. Wycena opiera się na informacjach uzyskanych na podstawie oględzin, które były przeprowadzane w warunkach ograniczonych, bez możliwości wejścia do budynków. We właściwych urzędach nie odnaleziono dokumentów dotyczących budynków posadowionych na wycenianej działce.

11. ZAŁĄCZNIKI

1. Polisa OC seria TPO nr 1065774450
2. Wydruk z internetowej bazy ksiąg wieczystych
3. Wypis z rejestru gruntów
4. Protokół z oględzin
5. Dokumentacja fotograficzna

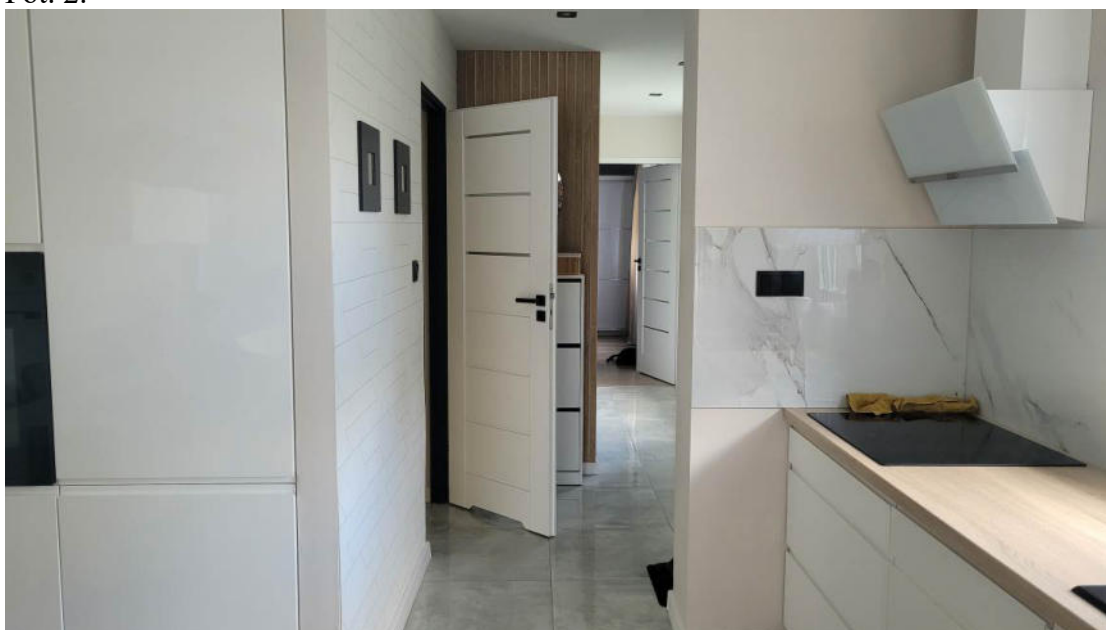
Skierniewice, dnia 29-08-2024 r.

Dokumentacja fotograficzna

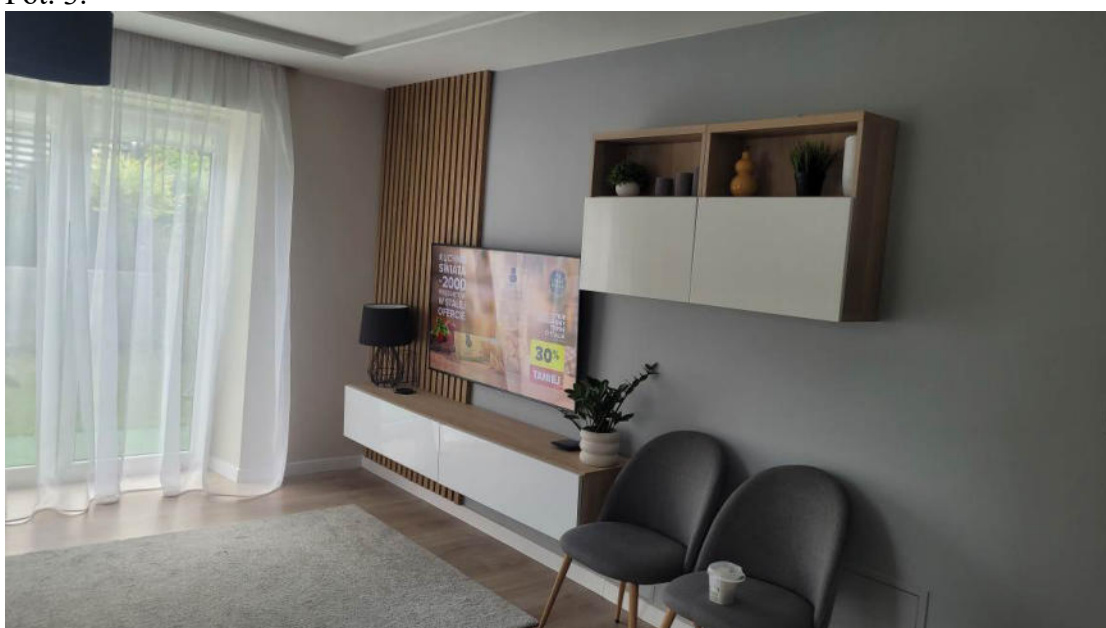
Fot. 1.



Fot. 2.



Fot. 3.



Fot. 4.



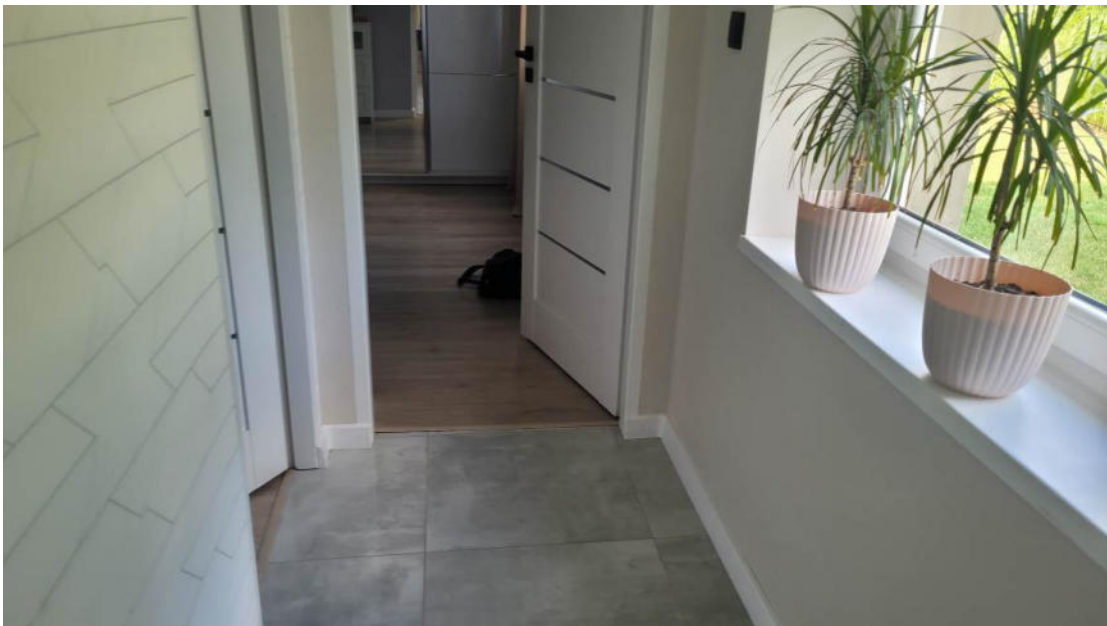
Fot. 5.



Fot. 6.



Fot. 7.



Fot. 8.



Fot. 9.



Fot. 10.



Fot. 11.



Fot. 12.



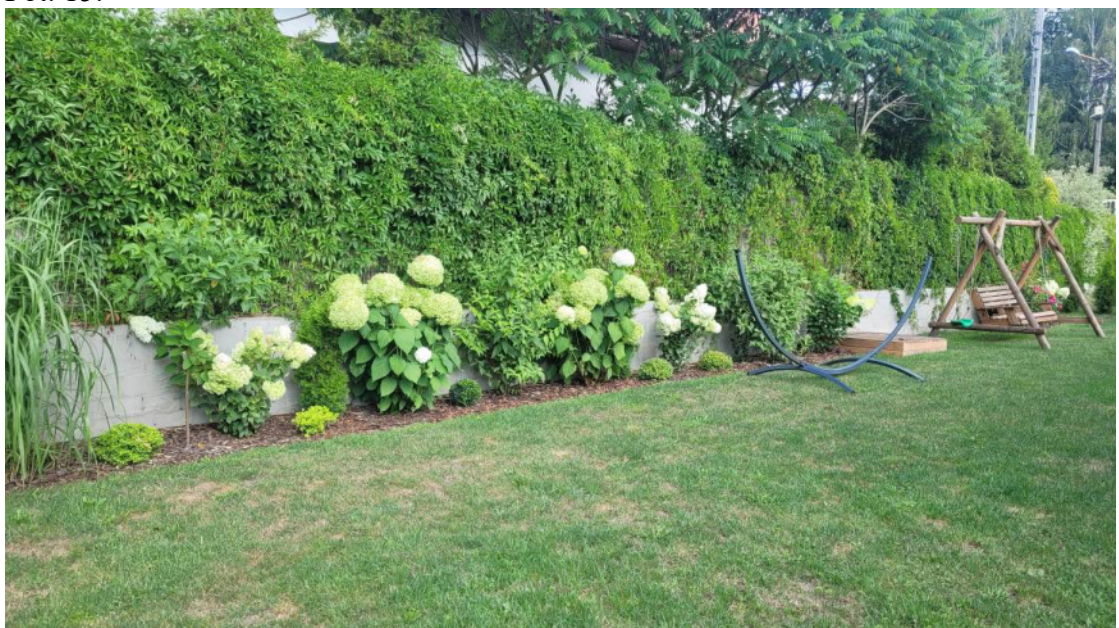
Fot. 13.



Fot. 14.



Fot. 15.



Nr kancelaryjny : GKK.6621.21.963.2024

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 24.07.2024

Jednostka rejestrowa : G.304

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / uciążliwych	Udział
1	PAWEŁ SMOLAREK Rodzice: TADEUSZ, MAŁGORZATA STROBÓW 29; 96-100 SKIERNIEWICE;	Własność	1/1

Numer działki	Opis działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
114/2	SKIERNIEWICE; BRATKOWA 18	tereny mieszkaniowe	B	0,0400	0,0400	LD1H/00041774/4
Id działki: 106301_1.0013.114/2						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 106301_1.0013.123_BUD Powierzchnia lokali wydodręb.: 0.00
Rodzaj wg KcT: Pozostałe budynki niemieszkalne Powierzchnia lokali niewyodręb.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/podp.: 1,0/ 0,0
Pow zabud. [m2]: 30
Adres budynku: SKIERNIEWICE; BRATKOWA 18

Ident. działek: 106301_1.0013.114/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 106301_1.0013.169_BUD Powierzchnia lokali wydodręb.: 0.00
Rodzaj wg KcT: Budynki mieszkalne Powierzchnia lokali niewyodręb.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/podp.: 1,0/ 0,0
Pow zabud. [m2]: 85
Adres budynku: SKIERNIEWICE; BRATKOWA 18

Ident. działek: 106301_1.0013.114/2

Razem powierzchnia działek :

0,0400 ha

Sownie : czterysta m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 24.07.2024

Sporządził : Marta Czajka

Z up. Prezydenta Miasta
Elektronicznie
Marta Czajka
podpisany przez
Marta Czajka
Data: 2024.07.26
12:49:17 +02'00'
Inspektor Wydziału Geodezji
Kartografii i Katastru

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)