

VERITA WYCENA NIERUCHOMOŚCI RENATA KENDZIORSKA

94-051 Łódź, AL. Kard. Ks. Wyszyńskiego 83/9

TEL. 510 277 720

rkwycenalodz@gmail.com

<p style="text-align: center;">OPERAT SZACUNKOWY</p> <p>Nr z rej. operatów 18/2018 Nr egz. 5/5</p> <p>KM 336/14</p>	DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ	
	PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W GMINIE DMOSIN W OBRĘBIE 28 DMOSIN DRUGI, DZIAŁKI GRUNTU O NR EWIDENCYJNYCH 38/3, 38/7 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,3482 HA	
		
		
	NR KSIĘGI WIECZYSTEJ: LD1B/00018405/1	
Autor operatu szacunkowego: Renata Kendziorska Rzeczoznawca Majątkowy nr upr.7136		
Miejscowość oraz data sporządzenia operatu szacunkowego:		Łódź, dn. 15.10.2018 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Adres nieruchomości:	
województwo łódzkie, powiat brzeziński, gmina Dmosin, obręb 28 Dmosin Drugi, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 38/3, 38/7	
Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z zabudowaniami gospodarczymi, położonej w gminie Dmosin, w obrębie 28 Dmosin Drugi, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 38/3, 38/7 dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00018405/1.
Zakres wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Pana Andrzeja Józwiaka, Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, mającego kancelarię w Brzezinach przy ul. Lasockich 33.
Metoda wyceny:	Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
Data określenia wartości rynkowej:	29 sierpnia 2018 roku
Oszacowana wartość rynkowa:	Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w gminie Dmosin w obrębie 28 Dmosin Drugi, działki nr 38/3, 38/7, dla celu postępowania egzekucyjnego w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi: $W_{RN} = 145\ 000\ \text{zł}$ <i>słownie: sto czterdzieści pięć tysięcy złotych</i>
Opracowanie:	Renata Kendziorska nr. upr 7136
Data sporządzenia operatu:	15 października 2018 roku

Spis treści

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.....	4
3.4 MATERIAŁY POMOCNICZE.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1 STAN PRAWNY	5
5.2 STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW	6
UWAGA:	6
5.3 STAN WEDŁUG KARTOTEKI BUDYNKÓW	6
5.4 STAN PRAWNY DROGI DOJAZDOWEJ.....	7
5.5 INFORMACJA O WPISIE NIERUCHOMOŚCI DO REJESTRU ZABYTKÓW LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW..	7
5.6 STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	7
6. OPIS I OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	16
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
7.1 WYBÓR METODOLOGII WYCENY	17
7.2 SPOSÓB WYCENY	17
ZGODNIE Z „§ 36.	18
7.2.1 SPOSÓB WYCENY	18
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	20
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	24
9.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM - CZĘŚĆ I.....	24
9.2 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM - CZĘŚĆ II.....	25
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANÝCH WYNIKÓW	27
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	27
12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	28

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

Nieruchomości gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z zabudowaniami gospodarczymi, działki o nr ewidencyjnych 38/3, 38/7 o łącznej powierzchni 0,3482 ha.

Nieruchomość położona w gminie Dmosin, obręb 28 Dmosin Drugi, wieś Dmosin Drugi 25.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00018405/1.

Zakres wyceny

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

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Pana Andrzeja Józwiaka, Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, mającego kancelarię w Brzezinach przy ul. Lasockich 33.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 08.08.2018 roku dotyczące „dokonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i dokonania oszacowania nieruchomości położonej: 95-061 Dmosin, obręb Dmosin Drugi, Dmosin Drugi 25, działki nr 38/1, 38/3, 38/7 dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr LD1B/00018405/1", Pana Andrzeja Józwiaka, Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, mającego kancelarię w Brzezinach przy ul. Lasockich 33. Sprawa KM o numerze 336/14.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2018, poz. 121 50, 650, 1000, 1089, 1496 z późn. zm.) -UoGN;
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2014r. Nr 207, poz. 2109) - RWNSOS;
3. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 r. w sprawie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. 2016r. poz.1263);
4. Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku, poz. 1007, 2018 r. poz. 106, 431, 1009 z późn. zm.) - UoKWiH;
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 1073, 1566, 2018 r. poz. 1496, 1544 z późn. zm.) -UPZP;
6. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2018, poz. 1025, 1104, 1629 z późn. zm.) – k.c.;
7. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 1360, 1467, 1499, 1544, 1629, 1637 z późn. zm.) - KPC;
8. Ustawa o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz. U. 2016 poz. 922, z późn. zm.) – UoODO.
9. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw Dz. U. z 2016 roku, poz. 585);
10. Ustawa z 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2017 roku, poz. 2196, 2233 z późn. zm.).

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 29 sierpnia 2018 roku;
2. Uchwała Nr XXXVI/291/09 Rady Gminy Dmosin z dnia 7 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin;
3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 29 sierpnia 2018 roku;
4. Wypis z kartoteki budynków z dnia 29 sierpnia 2018 roku;
5. Mapa zasadnicza z dnia 29 sierpnia 2018 roku;
6. Badanie księgi wieczystej o numerze LD1B/00018405/1 z dnia 29 sierpnia 2018 roku;
7. Pismo z dnia 07 września 2018 roku od Wójta Gminy Dmosin dotyczące podstawy wymiaru podatku od nieruchomości;
8. Przegląd transakcji na rynku lokalnym;
9. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.

3.4 Materiały pomocnicze

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny KSWP i KSWP przyjęte przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w dniu 12.12.2007 r. obowiązujące od 01.03.2008 r. wraz z późniejszymi zmianami;
2. Noty interpretacyjne obowiązujące zgodnie z uchwałą Rady Krajowej PFSRM z dnia 09.12.2008 r.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu:</i>	<i>15 października 2018 r.</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień:</i>	<i>29 sierpnia 2018 r.</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień:</i>	<i>29 sierpnia 2018 r.</i>
<i>Data oględzin:</i>	<i>29 sierpnia 2018 r.</i>
<i>Data wszczęcia egzekucji:</i>	<i>12 maja 2015 r.</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**5.1 Stan prawny**

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00018405/1.

Protokół z badania księgi wieczystej stanowi załącznik nr 2.

a) Księga wieczysta nr LD1B/00018405/1

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 38/1

Położenie: województwo łódzkie, powiat brzeziński, gmina Dmosin, miejscowość Dmosin Drugi

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Numer działki: 38/3

Położenie: województwo łódzkie, powiat brzeziński, gmina Dmosin, miejscowość Dmosin Drugi

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Numer działki: 38/7

Obręb: 298 Dmosin Drugi

Położenie: województwo łódzkie, powiat brzeziński, gmina Dmosin, miejscowość Dmosin Drugi

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Obszar całej nieruchomości: 0,3656 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości Panu Edwardowi Dziuda synowi Konstantego i Janiny na podstawie Postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku I NS 19/11 z dnia 09.02.2011 r. Sądu Rejonowego w Brzezinach

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**Ostrzeżenie**

Nie ujawnienie podziału działki nr 38/5

Ostrzeżenie

Wszczęcie egzekucji

Czyni się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach w sprawie KM 336/14 z wniosku wierzyciela - Kredyt Inkaso I Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.

Czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do postępowania egzekucyjnego prowadzonego w sprawie KM 336/14 kolejnego wierzyciela Prokura Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą we Wrocławiu, w sprawie KM 1403/16 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka przymusowa w wysokości 58 386,35 (słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć 35/100) zł. Należność objęta nakazem zapłaty w postępowaniu Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 5 listopada 2013 r. sygn. akt VI NC-E 1762149/13

Wierzyciel hipoteczny: Kredyt Inkaso I Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.

5.2 Stan według ewidencji gruntów

Wypis z rejestru gruntów stanowi załącznik nr 3.

Podmiot ewidencyjny: Edward Dziuda, rodzice: Konstanty, Janina
 Charakter własności/ władania: własność w udziale 1/1

Tabela 1. Dane według ewidencji gruntów.

Nr działki	Położenie działki	Księga wieczysta	Użytki	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]
38/3	Województwo: łódzkie	AN REP A 349/94 LD1B/00018405/1 P INS 19/11	RIVa	0,0627	0,0627
38/7	Powiat: brzeziński		Br-RIVa	0,0444	0,2855
	Jednostka ewidencyjna: Dmosin		Br-RV	0,1220	
	Obręb: 0028 Dmosin Drugi		S-RIVa	0,1191	
	Dmosin Pierwszy 25				
Razem powierzchnia działek					0,3482

UWAGA:

Istnieją rozbieżności pomiędzy zapisami ewidencji gruntów a księgą wieczystą dotyczące charakteru własności działki nr 38/1. Zapisy księgi wieczystej wymagają uaktualnienia. Działka nr 38/1 stanowi własność Powiatu Brzezińskiego (wypis z ewidencji gruntów stanowi załącznik nr 4). Zgodnie z powyższym działka nr 38/1 nie będzie stanowić przedmiotu wyceny.

5.3 Stan według kartoteki budynków

Wypis z kartoteki budynków stanowi załącznik nr 5.

Województwo: łódzkie
 Powiat: brzeziński
 Jednostka ewidencyjna: 102103_2 Dmosin
 Obręb: 0028 Dmosin Drugi
 Podmiot ewidencyjny: Edward Dziuda, rodzice: Konstanty, Janina

Tabela 2. Dane według kartoteki budynków.

Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Pow zabud. [m ²]	Liczba lokali	Pow. użytk [m ²]	Nr KW lub inny dok.
38/5;1	38/7	Dmosin Drugi 25	mieszkalne	2/0	90,00	0		
Rok zakończenia bud. - 1993 Rejestr zabytków: - Materiał: mur								
Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Pow zabud. [m ²]	Liczba lokali	Pow. użytk [m ²]	Nr KW lub inny dok.
38/5;2	38/7	Dmosin Drugi 25	Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/0	62,00	0		
Rok zakończenia bud. - 1980 Rejestr zabytków: - Materiał: mur								
Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Pow zabud. [m ²]	Liczba lokali	Pow. użytk [m ²]	Nr KW lub inny dok.
38/5;4	38/7	Dmosin Drugi 25	Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla	1/0	47,00	0		

			rolnictwa					
Rok zakończenia bud. - 1970								
Rejestr zabytków: -								
Materiał: mur								
Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Pow zabud. [m ²]	Liczba lokali	Pow. użytk [m ²]	Nr KW lub inny dok.
38/5;5	38/7	Dmosin Drugi 25	Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/0	63,00	0		
Rok zakończenia bud. - 1930								
Rejestr zabytków: -								
Materiał: mur								
Razem powierzchnia zabudowy 262 m ²								

5.4 Stan prawny drogi dojazdowej

Na podstawie badania rejestru gruntów w Starostwie Powiatowym w Brzezinach stwierdzono, iż nieruchomości posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej.

5.5 informacja o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków

Przedmiotowa nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków ani do gminnej ewidencji zabytków.

5.6 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe¹

Przedmiotowa nieruchomość mieści się w obrębie Dmosin CDruży w gminie Dmosin w powiecie brzezińskim. Powiat brzeziński zlokalizowany jest w centralnej części Polski, we wschodnim obszarze województwa łódzkiego i jest jednym z jego 24 powiatów, graniczy z następującymi powiatami: łowickim, skierniewickim, tomaszowskim, łódzkim wschodnim oraz zgierskim. Pod względem wielkościowym powiat brzeziński zajmuje 21 miejsce w województwie łódzkim. Powiat składa się z 5 gmin: Brzezin, Jeżowa, **Dmosina**, Rogowa oraz Miasta Brzeziny (będącego siedzibą powiatu). Gmina Dmosin pod względem obszaru jest największą gminą powiatu brzezińskiego. Zajmuje obszar o powierzchni 100,53 km². Graniczy z gminą Brzeziny, Rogów, Lipce Reymontowskie, Łyszkowice, Stryków, Głowno. Stanowi zaplecze aglomeracji łódzkiej i posiada korzystne położenie pod kątem połączeń z całym krajem, co wpływa korzystnie na tempo jej rozwoju. Przez gminę przebiega autostrada A2, która stanowi fragment drogi międzynarodowej E30. Droga ta przebiega od granicy z Niemcami w Świecku przez Poznań, Konin i Warszawę. W okolicach Strykowa krzyżuje się z autostradą A1. Najbliższe węzły, z których mogą korzystać mieszkańcy gminy Dmosin, znajdują się w Strykowie (węzeł Łódź Północ) i Łyszkowicach (węzeł Łowicz). Przez południowo - wschodnią część gminy przebiega droga wojewódzka nr 704 łącząca Jamno z Brzezinami. W bliskim sąsiedztwie gminy znajdują się drogi krajowe: na północy droga krajowa nr 14 relacji Łowicz - Pabianice, a na południu droga krajowa nr 72 łącząca Konin z Rawą Mazowiecką, a także droga wojewódzka nr 708 łącząca Ozorków z Brzezinami (w tym autostradę A2 z drogą krajową nr 72).

Gmina Dmosin to gmina wiejska, typowo rolnicza, w której w strukturze użytkowania gruntów przeważają użytki rolne. Zajmują one aż 90% powierzchni całej gminy, z czego dominują grunty orne (77%). Najmniej jest pastwisk i łąk – po 2% powierzchni. Lasy i tereny zielone obejmują 771 ha, czyli 8% całego obszaru gminy Dmosin. Pozostałe tereny zajęte są pod wody powierzchniowe i grunty zabudowane – mieszkaniowe i komunikacyjne.

Na terenie powiatu brzezińskiego nie występują gleby zaliczane do I klasy bonitacyjnej. Gleby z klasy II i III stanowią niecałe 5% ogólnej powierzchni gruntów rolnych. Największy udział w gruntach rolnych Powiatu Brzezińskiego stanowią gleby klasy IV- ponad 52%. Cechą charakterystyczną gleb zlokalizowanych na terenie powiatu jest poziom ich kwasowości - ponad 80% z nich stanowią ziemie o odczynie kwaśnym lub bardzo kwaśnym. Gleby w gminie Dmosin w większości wykształciły się na czwartorzędowym podłożu ukształtowanym z osadów plejstoceńskich. Należą do nich przede wszystkim osady zwałowe zlodowacenia środkowopolskiego (stadiu Warty) rozwinięte w postaci piasków, żwirów i glin zwałowych oraz utworów akumulacji wodnej (związanych z działalnością glaciofluwialną oraz rzeczną). Dominującymi typami gleb na danym obszarze są gleby brunatno ziemne, bielicoziemne, czarnoziemne, pobagienne, bagienne i napływowe. Obszar charakteryzuje się dość korzystnymi warunkami produkcji rolnej, w związku z dominacją gleb II, III i IV klasy bonitacyjnej nad V i VI. Na większości obszarów występują gleby średnich klas bonitacyjnych, wykształcone na piaskach różnej genezy, a gleb dobrych wytworzonych z gliny lub pyłów zasobnych w

¹ Dane z tekstu SUIKZP Gminy Dmosin

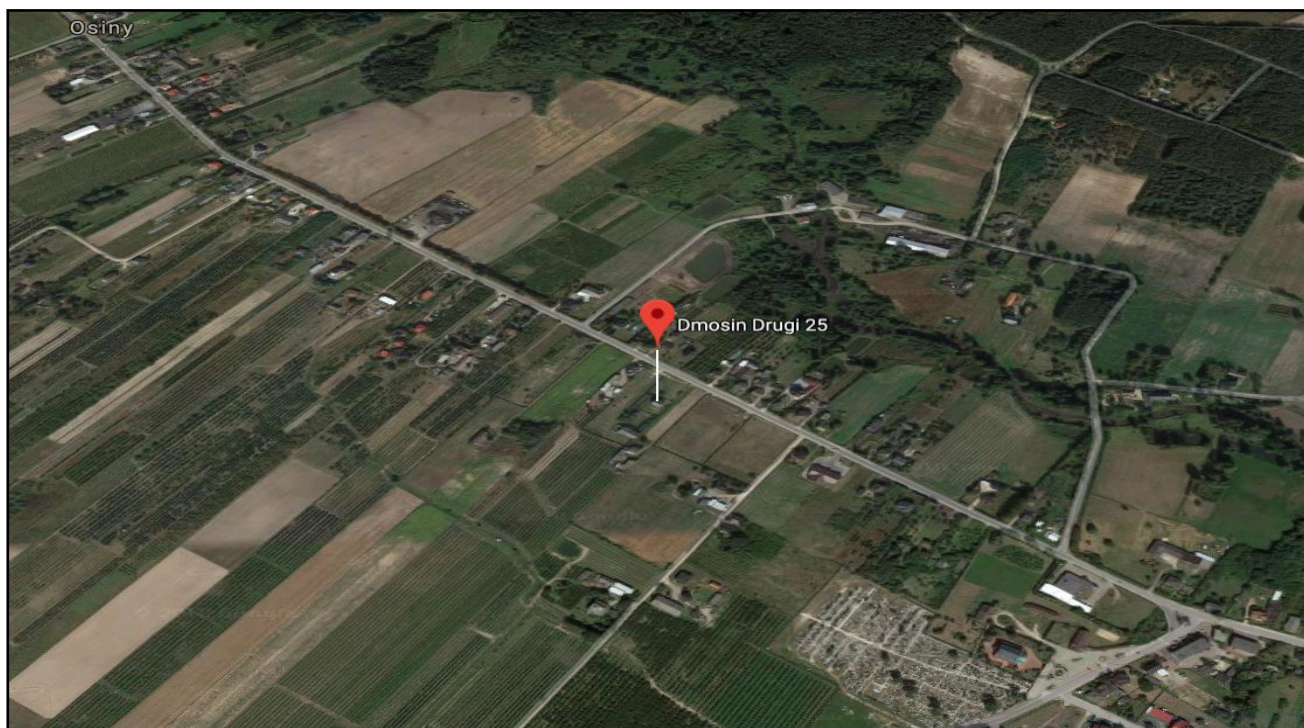
składniki pokarmowe, zaliczanych do I – II klasy bonitacyjnej na terenie gminy jest bardzo niewiele (ok. 0,024 %). Udział gleb klasy III i IV wynosi 53,7% ogólnej powierzchni gruntów ornych i wiąże się z powierzchniowym występowaniem glin zwałowych. W dolinach rzek powszechnie występują grunty V i VI klasy na glebach pochodzenia organicznego. W obrębie gruntów ornych dominują kompleksy żytnie – 96,4%. Niewielką część stanowią kompleksy pszenne – 1,9% oraz zbożowo - pastewne – 1,7%. Dominującą formą budownictwa mieszkaniowego w gminie Dmosin są wolnostojące budynki mieszkalne, głównie budownictwo zagrodowe i jednorodzinne oraz rekreacyjne, co wynika z jej wiejskiego charakteru.

Mapa 1: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości.



(źródło: <http://google.pl/maps>).

Mapa 2: Otoczenie przedmiotowej nieruchomości.



(źródło: <http://google.pl/maps>).

W bezpośrednim otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajdują się działki zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz tereny rolne. W dalszym sąsiedztwie przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny

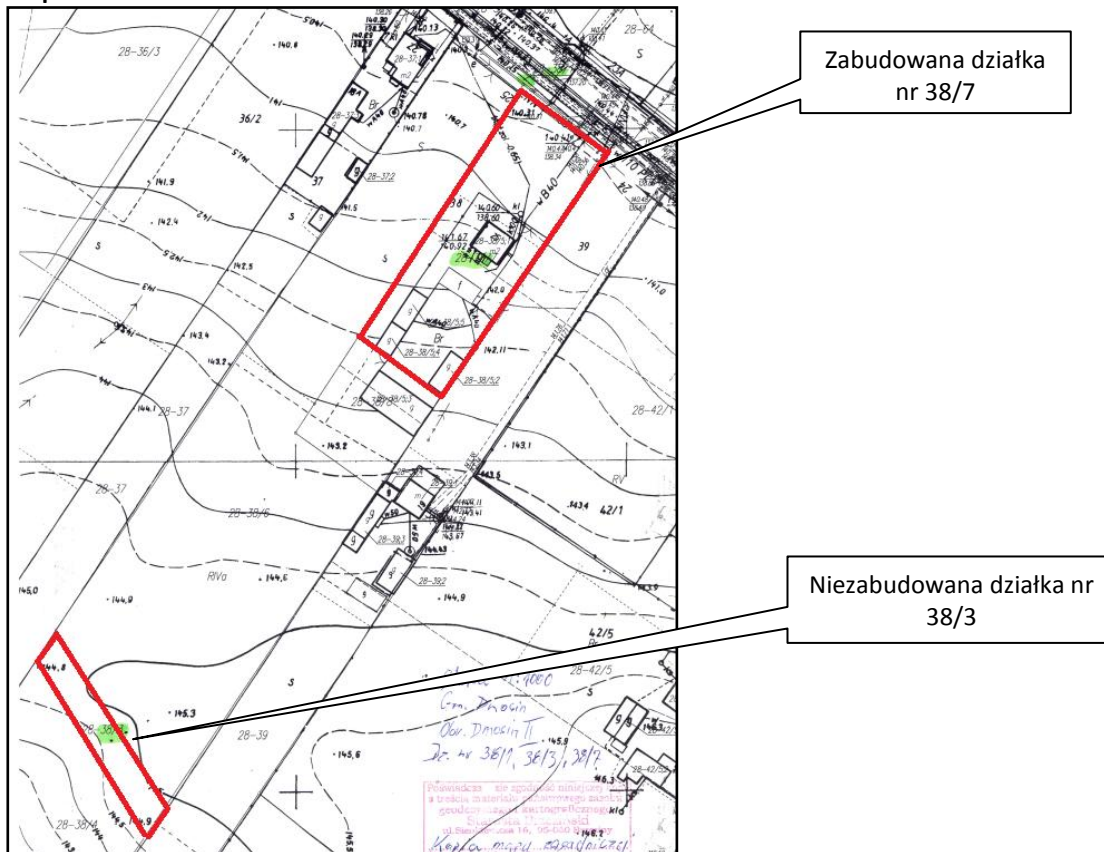
rolne i sady. W odległości ok. 600 m znajduje się siedziba Urzędu Gminy Dmosin oraz w odległości ok. 2 km autostrada A2.

Zdjęcia: 1-4. Droga dojazdowa, otoczenie nieruchomości



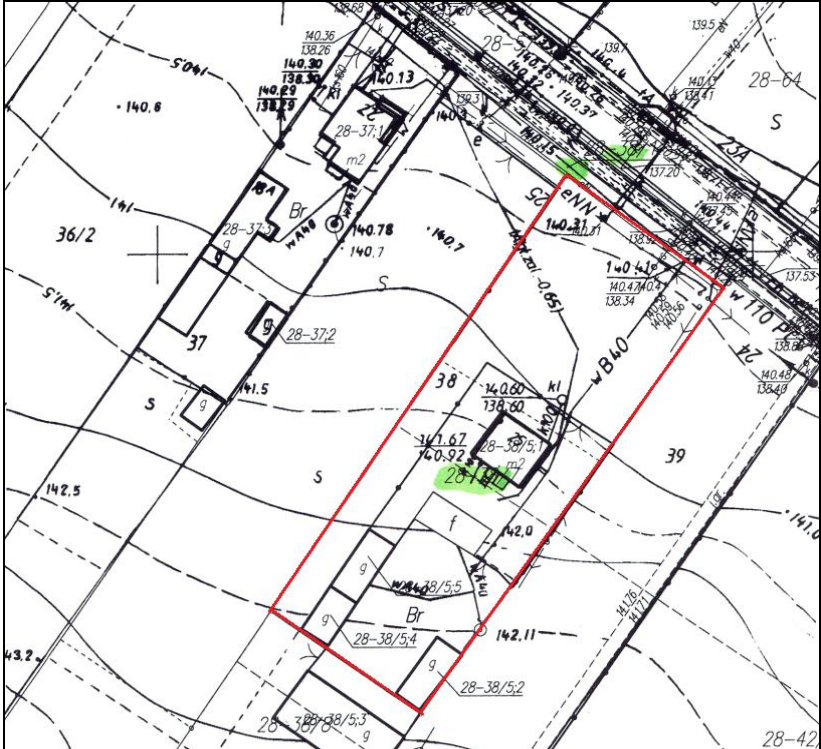

Przedmiotowa nieruchomość składa się z dwóch, nie stanowiących funkcjonalnej całości działek o zróżnicowanym przeznaczeniu w MPZP - z zabudowanej działki nr 38/7 oraz niezabudowanej działki nr 38/3.

Mapa 3: Przedmiotowa nieruchomość.



Opis działki nr 38/7.**Tabela 3.** Dane według ewidencji gruntów.

Nr działki	Użytki	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]
38/7	Br-RIVa	0,0444	0,2855
	Br-RV	0,1220	
	S-RIVa	0,1191	

<p>Aktualne oznaczenie geodezyjne: 38/7</p> <p>Kształt działki: regularny zbliżony do prostokąta o wymiarach: od frontu ok 32,6x88,8x30,7x90,2</p> <p>Ogrodzenie: północna granica działki (wzdłuż drogi) nieogrodzona, pozostałe granice działki ogrodzenie z betonowych elementów, przy zabudowaniach</p> <p>mieszkalnych brama wjazdowa dwuskrzydłowa wraz z furtką.</p>	<p>Mapa 4: Kształt i granice działki nr 38/7</p> 
<p>Uzbrojenie przy działce:</p>	<p>W ulicy wodociąg, energia elektryczna, kanalizacja. Do budynku doprowadzony: wodociąg, energia elektryczna, kanalizacja lokalna szambo brak przyłącza z sieci.</p>
<p>Infrastruktura obca:</p>	<p>Nad działką wzdłuż granicy przy drodze dojazdowej przebiega linia średniego napięcia 110 kV, oraz na przedmiotowej działce znajduje się stóp. Zdjęcie: 5. Przebiegająca linia elektroenergetyczna.</p> 
<p>Potencjalne zagrożenia związane z działką</p>	<p>Nie zaobserwowano.</p>

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem o funkcji mieszkalnej oraz zabudowaniami gospodarczymi. Budynek mieszkalny usytuowany jest w odległości ok 40 m od drogi.

Część działki od drogi publicznej do zabudowań niezagospodarowana, porośnięta trawą, pojedyncze drzewa owocowe. Dojazd od drogi publicznej nieutwardzony.

Zdjęcia: 6-7. Część nieruchomości od drogi publicznej



Opis zabudowań o funkcji mieszkalnej

Budynek mieszkalny jednorodzinny o konstrukcji murowanej, dach dwuspadowy kryty eternitem. Budynek wybudowany w 1993 r. (zgodnie z wypisem z kartoteki budynków).

Tabela 4. Dane według kartoteki budynków.

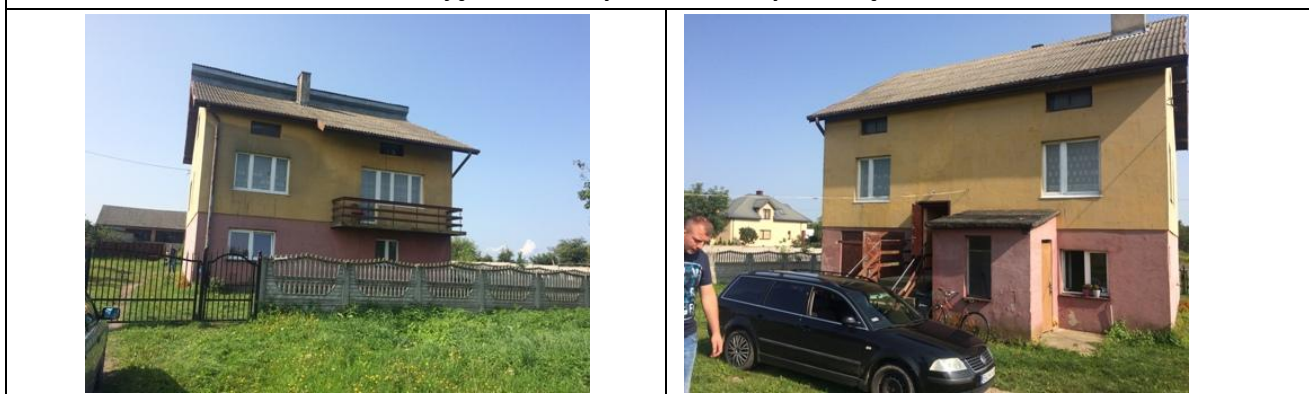
Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Pow. zabud. [m ²]	Liczba lokali	Pow. użytk [m ²]	Nr KW lub inny dok.
38/5;1	38/7	Dmosin Drugi 25	mieszkalne	2/0	90,00	0		

Rok zakończenia bud. - 1993. Rejestr zabytków: - . Materiał: mur

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Działka uzbrojona w infrastrukturę techniczną: elektryczną siecią, wodociągową siecią, ogrzewanie lokalne, kanalizacja lokalna - w ulicy kanalizacja z sieci.

Zdjęcia: 8-9. Budynek mieszkalny z zewnątrz



Stan techniczny i stopień zużycia: Na podstawie zewnętrznych oględzin elementów budynku w powiązaniu ze stopniem zużycia (obliczonym poniżej Metodą Rossa), wiekiem trwałości i eksploatacji stan techniczny na dzień wyceny określam jako zadawalający. Stopień zużycia technicznego budynku mieszkalnego (dla obiektów w których nie prowadzono okresowych remontów):

$$Sz = (t / T) \times 100 \%$$

gdzie:

- t – dotychczasowy okres użytkowania budynku, wynoszący (1993 – 2018) 25 lat,
- T – szacunkowy okres trwałości tego typu budynków, przyjmowany na ok. 100 ÷ 150 lat.

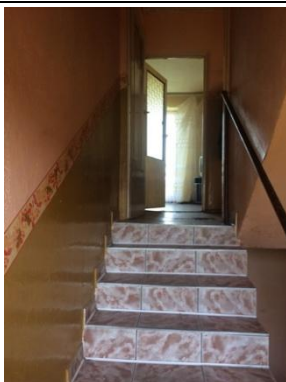
$$Sz = (25/130) \times 100\% = \text{ok } 19\%.$$

Budynek mieszkalny jednopiętrowy z poddaszem nieużytkowym. W budynku widoczne oznaki nieprzewodzenia w sposób właściwy gospodarki remontowej. W budynku ściany pomalowane farbą, na podłogach w zależności od pomieszczeń położone panele oraz wykładzina gumoleum, stolarka okienna drewniana skrzynkowa starego typu,

drzwi wewnętrzne płycinowe starego typu z przeszkleniami. W łazience widoczne ślady po zalaniu. Pomieszczenia w budynku miejscami zawilgocone - widoczne zagrzybienia.

W budynku ogrzewanie po przez piec na opał stały - w pomieszczeniach zamontowane grzejniki żeliwne. Standard wykończenia wnętrz z okresu powstania budynku. Schody na piętro betonowe wyłożone terakotą, ściany pomalowane farbą emulsyjną. Poddasze budynku niewykończone, widoczne prześwity w dachu. Dach kryty eternitem - zgodnie z informacją uzyskaną w Urzędzie gminy Dmosin - urząd nieodpłatnie na wniosek właściciela nieruchomości odbiera eternit do utylizacji.

Zdjęcia: 10-20. Wnętrze budynku mieszkalnego (parter, piętro, poddasze, garaż)





Zgodnie z pismem z dnia 07 września 2018 r. od Wójta Gminy Dmosin, podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości stanowią:

- budynek mieszkalny (pow. 112 m² i wys. pow. 2,20 m),
- piwnica (pow. 35,50 m² i wys. od 1,40 m do 2,20 m).

Na podstawie oględzin oraz informacji uzyskanej od właściciela nieruchomości nie stwierdzono aby budynek był podpiwniczony (również zgodnie z kartoteką budynków nie jest).

W dniu oględzin rzeczoznawca dokonał własnego (w przybliżeniu) pomiaru pomieszczeń, zestawienie zgodnie z normą PN-070 B-02365 zawarto w tabeli poniżej.

Tabela 5. Zestawienie powierzchni.

Rodzaj pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Parter (wysokość pomieszczeń ok 2,14 m)	
Pokój	6,01
Pokój	0,94
Łazienka	2,49
Pokój	6,79
Garaż	8,70
Kotłownia	9,56
Razem	34,49
Piętro (wysokość pomieszczeń ok 2,63 m)	
Pokój	19,17
Przedpokój	4,91
Kuchnia	11,07
Łazienka	3,59
Pokój	13,31
Pokój	13,78
Razem	65,83
RAZEM PARTER + PIĘTRO	100,32

Opis zabudowań o funkcji gospodarczej

Na działce znajdują się trzy budynki o funkcji gospodarczej. dwa w zabudowie zwartej, jeden budynek wolnostojący. Budynki gospodarcze parterowe o konstrukcji murowanej, dachy kryte papą. Do budynków doprowadzona energia elektryczna oraz wodociąg (zgodnie z mapą zasadniczą). Budynki usytuowane na części działki która jest nieużytkowana. Teren nierówny porośnięty wysoką trawą. Budynki w dostatecznym stanie technicznym, wymagające poniesienia nakładów na prace modernizacyjne.



Tabela 6. Dane według kartoteki budynków.

Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Pow zabud. [m ²]	Liczba lokali	Pow. użytk [m ²]	Nr KW lub inny dok.
38/5;2	38/7	Dmosin Drugi 25	Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/0	62,00	0		
Rok zakończenia bud. - 1980; Rejestr zabytków: -. Materiał: mur								
Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Pow zabud. [m ²]	Liczba lokali	Pow. użytk [m ²]	Nr KW lub inny dok.
38/5;4	38/7	Dmosin Drugi 25	Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/0	47,00	0		
Rok zakończenia bud. - 1970. Rejestr zabytków: -. Materiał: mur.								
Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Pow zabud. [m ²]	Liczba lokali	Pow. użytk [m ²]	Nr KW lub inny dok.
38/5;5	38/7	Dmosin Drugi 25	Produkcyjne, usługowe i gospodarcze	1/0	63,00	0		

		dla rolnictwa					
Rok zakończenia bud. - 1930. Rejestr zabytków: -. Materiał: mur.							

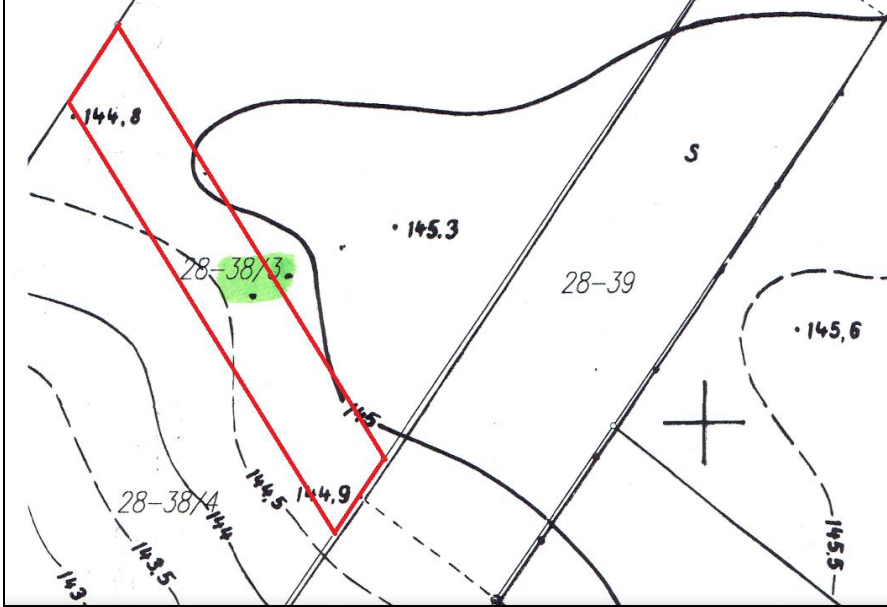
Zgodnie z pismem z dnia 07 września 2018 r. od Wójta Gminy Dmosin, podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości stanowią:

- budynki gospodarcze (pow. 383 m² i wys. pow. 2,20 m),

Opis działki nr 38/3.

Tabela 7. Dane według ewidencji budynków.

Nr działki	Użytki	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]
38/3	RIVa	0,0627	0,0627

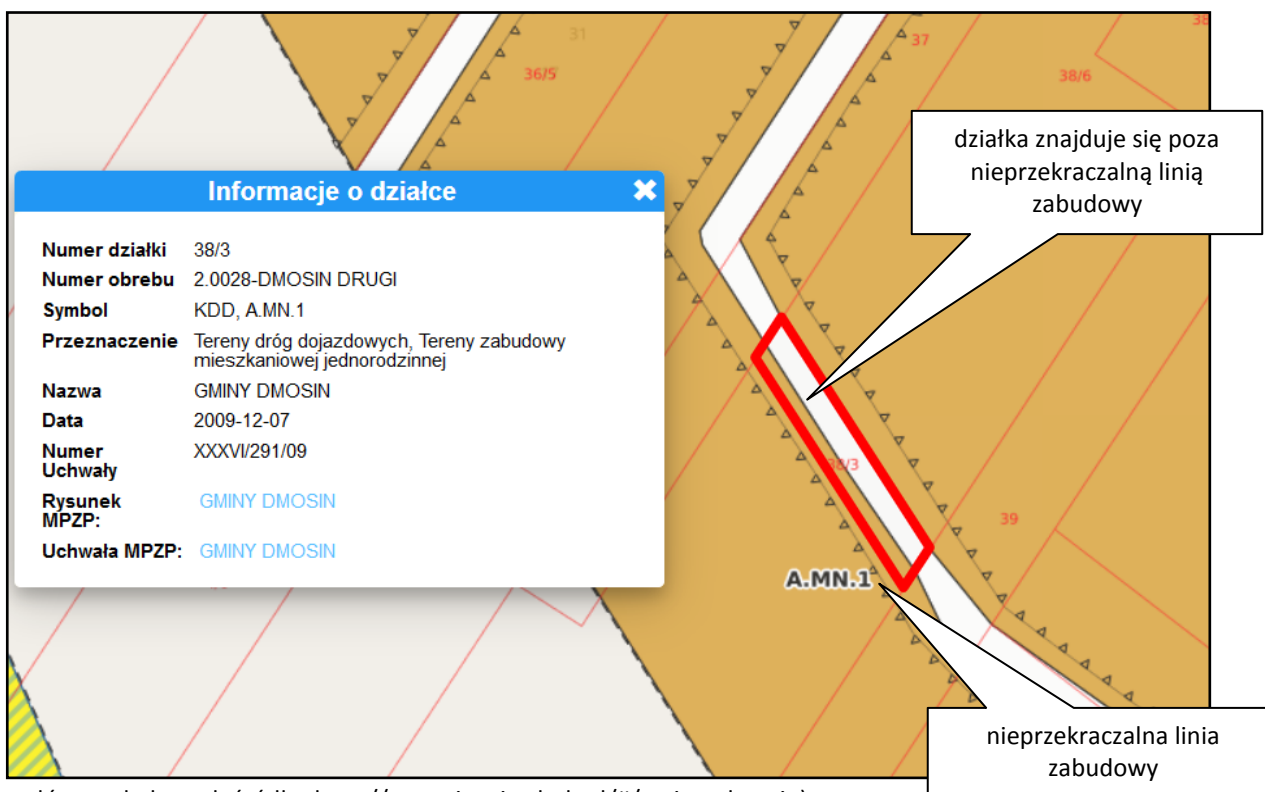
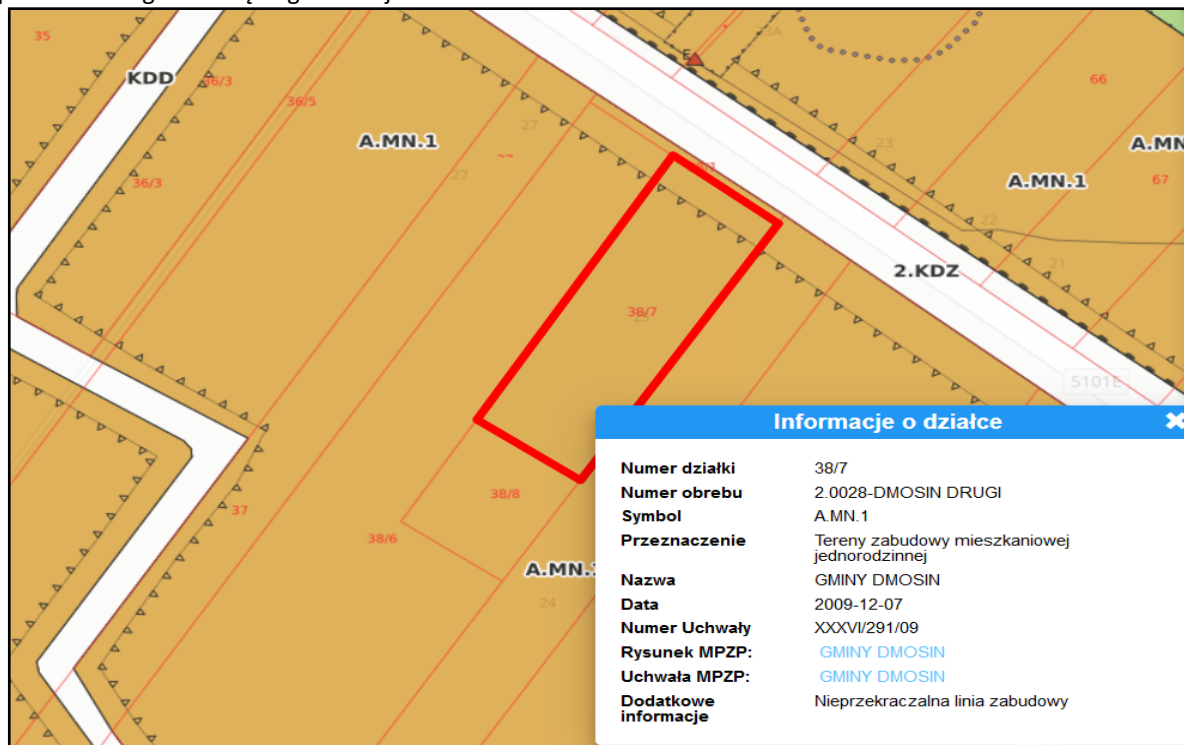
Aktualne oznaczenie geodezyjne: 38/3	<p>Mapa 5 -6: Kształt, granice i zagospodarowanie działki nr 38/3</p> 
Kształt działki: regularny zbliżony do trapezu o wymiarach: od frontu ok 63x11x63x10,5	
Ogrodzenie: brak	
Uzbrojenie przy działce:	Brak
Infrastruktura obca:	Brak
Opis	<p>Działka nie posiada zapewnionego dostępu do drogi. Rzeczoznawca nie miał możliwości dojścia do działki - działka otoczona jest zagospodarowanymi działkami nie stanowiących własności dłużnika. Dokonano oględzin z odległości od strony wschodniej działki oraz</p>

wspierając się dostępnymi mapami ortofotograficznymi. Według informacji uzyskanej od właściciela działka jest nieużytkowana od kilku lat.

6. OPIS I OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z zapisami **Uchwały Nr XXXVI/291/09 Rady Gminy Dmosin z dnia 7 grudnia 2009 r.** w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin: działka nr 38/7 leży na terenie oznaczonym symbolem **A.MN.1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; działka nr 38/3 leży na terenie oznaczonym symbolem **KDD, A.MN.1** – tereny dróg dojazdowych, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Mapa nr 7-8. Fragment części graficznej MPZPT



(dla celów poglądowych źródło: http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_dmosin)

Nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii, wyznaczonej na rysunku planu;

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A.MN.1 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenu:

1. przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. przeznaczenie uzupełniające – zabudowa letniskowa, obiekty i lokale usługowe nie zakłócające funkcji mieszkaniowej;
3. zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, letniskowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów;

Dla pozostałych dróg dojazdowych KDD, nie wymienionych w tabeli w pkt. 2 (MPZP), ustala się następujące warunki funkcjonalno - techniczne:

- a. dla dróg przebiegających w terenach zabudowanych szerokość docelowa w liniach rozgraniczających wynosi minimum 10,0 m, za wyjątkiem punktowych przewężeń ze względu na istniejące uwarunkowania, wartościowe zagospodarowanie, trudne warunki terenowe itp.,
- b. dla dróg przebiegających poza terenem zabudowy szerokość docelowa w liniach ograniczających wynosi minimum 12,0 m,
- c. szerokość jezdni minimum 6,5 m.

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

W niniejszym operacie szacunkowy dokonano określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Zgodnie z artykułem 154.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami oraz metodę korygowania ceny średniej.

Wyboru właściwego podejścia dokonano zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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. Uwzględniono również standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych PFSRM.

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.

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

Ze względu na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość składa się z dwóch działek o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz zagospodarowaniu oraz nie stanowią funkcjonalnej całości (co zostało szczegółowo opisane w pkt. 6) a w obrocie nie występowały nieruchomości o porównywalnych cechach dla potrzeb wyceny (dla potrzeb celu i zakresy wyceny) nieruchomość podzielono na części funkcjonalne (zgodnie z notą interpretacyjną dotyczącą wyceny nieruchomości rolnych):

Część I: zabudowana działka nr 38/7 o powierzchni 0,2855 ha.

Część II: niezabudowana działka nr 38/3 o powierzchni 0,0627 ha.

Dla tak wydzielonych części oszacowanie wartości przeprowadzono oddzielnie. Ponieważ, zgodnie z punktem 5 Komentarza do Standardu V. 4. Wycena nieruchomości rolnych: „Przy określaniu wartości nieruchomości rolnej o dużej różnorodności wg zasad określonych w pkt. 3.4. i 4.9. Standardu, poprzez wydzielenie funkcjonalnych części, wartość

nieruchomości jako całości nie zawsze będzie odpowiadać sumie wartości tak wydzielonych części” otrzymane wyniki zsumowano.

Zgodnie z „§ 36.

1. Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 i Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009 r. Nr 72, poz. 620) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.
2. W przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są nie wystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.
3. W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:
 - 1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,
 - 2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni — powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.
4. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wyłączona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1—3 stosuje się odpowiednio.
5. Przez decyzję, o której mowa w ust. 1, 2 i 4, rozumie się decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzję o ustaleniu lokalizacji autostrady, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi lub decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie której ustalona została lokalizacja inwestycji drogowej.
6. **Przepisy ust. 1—4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych,** wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi (...)

Powyższy przepis został zastosowany w niniejszej wycenie do określenia wartości rynkowej działki nr 38/3 z uwagi na brak wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami porównywalnymi o przeznaczeniu drogowym.

7.2.1 Sposób wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej części I zostanie dokonane podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

Art. 153. [Podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe]

1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna NI Zastosowanie podejścia 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.”.

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

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

Część I: zabudowana działka nr 38/7 o powierzchni 0,2855 ha.

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- lokalizacja i otoczenie
- powierzchnia działki – cecha ciągła
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego
- warunki użytkowe,
- rodzaj zabudowy.

Wpływ takich cech jak:

- forma władania,
- konstrukcja budynku,
- wiek budynku,
- przeznaczenie,

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 3, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

Tabela 7. Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Lokalizacja, otoczenie	
Bardzo dobre	Nieruchomość położono w ośrodku miejskim. Dogodny dojazd, brak uciążliwości (np. hałasu, nieprzyjemnych zapachów, zapylenia, etc.). Nieruchomość położona w spokojnej okolicy. W oddaleniu od ulic o większym natężeniu ruchu oraz od autostrady A2. W otoczeniu zabudowa o podobnym charakterze, zabudowa jednorodzinna. Brak w bezpośrednim sąsiedztwie terenów niezagospodarowanych, pustostanów. Bardzo dobry dostęp do zaplecza handlowo-usługowego, służby zdrowia i edukacji. Blisko zagospodarowane tereny zielone.
Dobre	Od dwóch do trzech cech z pozycji „bdb” powyżej niespełnione. Lokalizacja postrzegana na rynku lokalnym jako wolniej rotująca.
Średnie	Powyżej czterech cech z pozycji „bdb” powyżej niespełnione.
Powierzchnia działki jako cecha ciągła:	
Górny zakres przedziału	Działka o powierzchni 0,6151 ha
Dolny zakres przedziału	Działka o powierzchni 0,0425 ha
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	
Bardzo dobra	Powyżej 150 m ²
Dobra	100-150 m ²
Średnia	Poniżej 100 m ²

Warunki użytkowe	
Dobre	Teren nieruchomości zagospodarowany. Działka ogrodzona, brama wjazdowa, furtka w stanie dobrym. Część biologicznie czynna zadbana, nasadzenia ozdobne. Utwardzone podjazd i podejścia do budynku. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej. Dostęp do mediów z sieci miejskiej. Kształt i przeznaczenie działki umożliwiające swobodne zagospodarowanie. Zabudowania mieszkalne w dobrym stanie o właściwie prowadzonej gospodarce remontowej. Nieznaczne oznaki zużycia. W budynku wszystkie pomieszczenia wykończone po przeprowadzonych pracach modernizacyjnych na przestrzeni ostatnich 10 lat. Brak zawilgoceń. Elewacja, poszycie dachu w dobrym stanie. Występują zabudowania gospodarcze w dobrym stanie. Brak ograniczeń w zagospodarowaniu (np. kształt, strefy ochronne, elementy infrastruktury obcej). Zużycie funkcjonalno - techniczne na poziomie do 12%.
Dostateczne	Do 5 cech z pozycji „db” powyżej niespełnione. Inne ograniczenia (np. elementy infrastruktury obcej).
Średnie	Od 6 cech z pozycji „db” powyżej niespełnione. Inne ograniczenia (np. elementy infrastruktury obcej). Wnętrze budynku wymagające poniesienia znacznych nakładów.
Rodzaj zabudowy	
Bardzo dobra	Budynek wolnostojący
Dobra	Budynek w zabudowie zwartej/bliźniaczej

Część II: niezabudowana działka nr 38/3 o powierzchni 0,0627 ha.

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 nr 8, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

Tabela nr 8. Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Lokalizacja i otoczenie	
Dobre	Ciesząca się zainteresowaniem potencjalnych nabywców. Pożądane sąsiedztwo, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nowe inwestycje. Dobrze skomunikowana. Blisko ośrodków miejskich. Położona blisko centrum wsi w otoczeniu zabudowy o podobnym charakterze, blisko do sklepu i innych punktów usług bytowych, brak uciążliwości.
Średnie	Od dwóch cech z pozycji „db” powyżej niespełnione.
Powierzchnia gruntu jako cecha ciągła: wzrost powierzchni powoduje spadek ceny jednostkowej nieruchomości	
Górny zakres przedziału	1000 m ²
Dolny zakres przedziału	3655m ²
Warunki użytkowe	
Bardzo dobre	Korzystny kształt, prostokąt o odpowiednich proporcjach boków z ewentualnym niewielkim spadkiem, wymiary umożliwiające prawidłowe zagospodarowanie, brak ograniczeń fizycznych, poprawne stosunki gruntowo wodne (brak stref zalewowych) dogodny (bezpośredni) dostęp do mediów, brak infrastruktury obcej, brak nasadzeń roślinnych, brak zabudowań utrudniających zagospodarowanie. Teren uporządkowany, gotowy do prowadzenia inwestycji. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dogodny dojazd, drogą asfaltową.
Dobre	Do dwóch cech z pozycji „bdb” powyżej niespełnione.
Dostateczne	Od trzech cech z pozycji „bdb” powyżej niespełnione.
Uwarunkowania planistyczne	
Bardzo dobre	Obowiązujący MPZP - MN
Dobre	Obowiązujący MPZP - MNL, MN z ograniczeniami
Średnie	SUIKZP oraz sprzyjające otoczenie

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

WSTĘP

Dane gminy

Gminę zamieszkuje 4664 osoby, co stanowi 15 % mieszkańców powiatu brzezińskiego. Wskaźnik gęstości zaludnienia na 1 km² wynosi 47 osób. Gmina Dmosin jest gminą wiejską. Podzielona jest na 26 sołectw. Siedzibą gminy jest miejscowość Dmosin.

Spółeczeństwo gminy - demografia.

Gmina Dmosin, będąca gminą wiejską o stosunkowo niewielkiej i stopniowo malejącej liczbie mieszkańców, zapewnia dostęp do elementarnych obiektów infrastruktury, które pozwalają na zaspokojenie podstawowych potrzeb społecznych. Najwięcej usług mieści się w siedzibie gminy – wsi Dmosin, która wraz z sąsiednim Dmosinem Pierwszym i Drugim tworzy ośrodek skupiający ponad 17% mieszkańców całej gminy. Najliczniejszą grupę wiekową na analizowanym terenie stanowią osoby w wieku produkcyjnym – 62%. Natomiast liczebność grup mieszkańców w podeszłym wieku (65 lat i więcej) oraz osób młodych (przed 20 rokiem życia) kształtuje się na podobnym poziomie – stanowią oni po około 20% ogółu liczby ludności, jednak odsetek osób starszych systematycznie od 2008 r. rośnie, a dzieci i młodzieży maleje.

Z danych demograficznych dla powiatu brzezińskiego wynika, iż w gminie Dmosin przewiduje się spadek liczby urodzeń, a co za tym idzie zmniejszenie się także liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym.

ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE**Rynek nieruchomości zabudowanych**

Na polskim rynku nieruchomości największą popularnością cieszą się mniejsze domy wolnostojące – preferowany jest metraż do ok. 150–160 mkw. Poza powierzchnią klienci zwracają największą uwagę na cenę oraz lokalizację. Bardzo istotna jest odpowiednia infrastruktura w okolicy budynku, począwszy od dróg dojazdowych, a skończywszy na szkołach, sklepach i punktach usługowych. W największych miastach szczególnie popularne są tzw. dzielnice willowe. Przeciętne ceny budownictwa jednorodzinnego w skali całego kraju wynoszą około 3000 zł/mkw. Podwyższone stawki częściej spotykamy w wiodących ośrodkach lub gminach sąsiadujących. Im bliżej dużego miasta, tym drożej. W metropoliach takich jak Warszawa, Kraków czy Wrocław stawki za metr wynoszą średnio około 4,5 - 5 tys. zł.

Przykład z Warszawy to 230 – metrowy dom w Wawrze wyceniony na 1,2 mln zł. Stawka za metr kw. to nieco ponad 5000 zł. 135 – metrowy dom wolnostojący, zrealizowany w 2009 r., zlokalizowany pod Wrocławiem będzie kosztował natomiast około 500 tysięcy złotych. Stawka za metr wynosi 4000 zł. Niższe ceny mkw. częściej dotyczą większych nieruchomości. Przykładowo: 320 – metrowy dom na zachodnich rubieżach miasta wyceniono na nieco ponad 800 tys. zł., co daje cenę za metr wynoszącą około 2600 zł.

Ceny poniżej 2500 zł/mkw. spotykamy zazwyczaj w mniejszych ośrodkach miejskich i wsiach, oddalonych od stolic województw. Tańsze jest też starsze budownictwo, m.in. z czasów PRL.

Najniższe ceny osiągnęte są za domy do generalnego remontu, czy wyburzenia – postawione na wsiach. Przykładowo: 120 – metrowy dom zlokalizowany we wsi na Warmii i Mazurach wyceniono na 85 tys. zł. Warto wskazać, że wyceny na rynku domów w mniejszych ośrodkach nie są bardzo zróżnicowane w zależności od województw. W różnych obszarach kraju obserwujemy zbliżony poziom cenowy.

Dane GUS a także informacje od deweloperów potwierdzają jedno zjawisko: minęła moda na duże domy wielopokoleniowe. Dziś takie obiekty stawia się znacznie rzadziej, niż jeszcze kilkanaście lat temu. Popularnością cieszą się natomiast domy stosunkowo małe – tzn. 120 – 130 metrowe. Coraz częściej zresztą spotyka się i mniejsze obiekty. Deweloperzy chętnie realizują w miastach projekty zabudowy szeregowej, gdzie mieszkania będące pewnym kompromisem między domem a budynkiem wielorodzinnym mają zazwyczaj nie więcej niż 100 mkw. Tendencję odchodzenia od dużych metraży potwierdza GUS. Dane statystyczne wskazują, że powierzchnia nowobudowanych domów jednorodzinnych w naszym kraju sukcesywnie się zmniejsza. Jeszcze w 2010 roku średni metraż nieruchomości wybudowanej na własny użytek wynosił nieco ponad 145 metrów. W 2015 roku był już o 10 metrów kwadratowych mniejszy. A więc w ciągu 5 lat przeciętna powierzchnia stawianych domów zmniejszyła się o blisko 7 proc.

Zakup domu spowodowany jest wyborem określonego stylu życia. Osoby decydujące się na dom z reguły mają rozbudowane poczucie własności i wolności osobistej. Kupując dom, chcą mieć wpływ na swoje najbliższe otoczenie. Ważnym elementem związanym z wyborem domu jest własny ogród oraz izolacja od sąsiadów dająca poczucie prywatności. W przypadku działek zabudowanych domami wymagającymi znacznych nakładów na remont wartość nieruchomości generuje właściwie sam grunt. Jest to segment rynku szybko rozwijający się w ostatnich czasach i liczba transakcji dotyczących tańszych nieruchomości przewyższa ilość sprzedawanych domów nowych. Z analizy rynku domów jednorodzinnych wynika również że obecnie na każdym jego segmencie jest znaczna przewaga podaży nad popytem. Analizie poddano rynek nieruchomości o charakterze podobnym do nieruchomości szacowanej. Na wartość nieruchomości znaczący wpływ ma lokalizacja, której wyznacznikiem jest dobry dostęp dla potencjalnych mieszkańców. Na ocenę lokalizacji wpływ ma również możliwość dojazdu do nieruchomości środkami komunikacji

miejskiej, jak i samochodem a także intensywność ruchu kołowego na ulicach bezpośrednio przylegających do nieruchomości.

Na badanym rynku lokalnym istnieje niewielki poziom obrotu nieruchomościami porównywalnymi stąd istniała konieczność rozszerzenia analizowanego rynku na gminy sąsiednie. Zanotowano kilka transakcji kupna sprzedaży, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane spełniające założone kryteria porównywalności. Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej, pod względem, lokalizacji, otoczenia, stanu zagospodarowania, powierzchni budynku jak i powierzchni działki. Analiza uwzględnia transakcje zawarte w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Informacje o transakcjach uzyskano z aktów notarialnych w Ewidencji Gruntów. Oceny preferencji kupujących dokonano na podstawie analizy rynku, informacji z biur obrotu nieruchomościami oraz prasy lokalnej.

Segment rynku:

Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi.

Wybrany obszar geograficzny:

Analizę objęto najbliższą okolicę nieruchomości wycenianej - gminę Dmosin, sąsiednie miasto Głowno oraz Brzeziny.

Okres badania cen transakcyjnych:

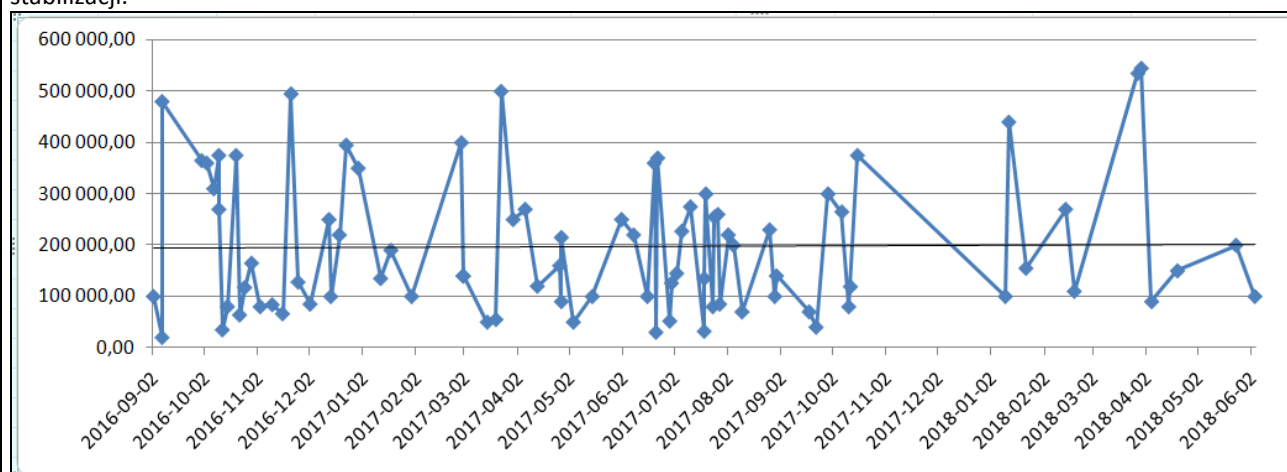
Pod uwagę wzięto transakcje z ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny.

Zakres cenowy, analiza cen transakcyjnych:

Stwierdzono, że ceny w zależności od lokalizacji i otoczenia, stanu zagospodarowania nieruchomości, powierzchni budynku mieszkalnego i wielkości działki, wahają się od 126 000 zł – 265 000 zł.

Trendy zmian cen na rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi

Mała liczba zawartych transakcji (kilka) kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenie gminy Dmosin na przestrzeni ostatnich dwóch lat nie pozwoliła na miarodajne obliczenie trendu zmiany cen na rynku lokalnym, stąd rozszerzono analizę na sąsiednie gminy, w wyniku czego otrzymano informację, że ceny uległy stabilizacji.



Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w największym stopniu spełniające kryteria porównywalności na terenie gminy Dmosin oraz gmin sąsiednich:

Tabela 9: Ceny transakcyjne gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Rodzaj nabywanego prawa	Cena łączna [zł]	PU [m ²]	Powierzchnia działki [m ²]
1.	2017-06-30	Głowno	własność	126 000,00	102,00	425
2.	2017-11-27	Brzeziny	własność	144 000,00	190,00	815
3.	2016-04-06	Dmosin Wieś	własność	150 000,00	140,00	6151
4.	2017-07-31	Brzeziny	własność	180 000,00	114,90	1631
5.	2017-01-18	Głowno	własność	190 000,00	95,20	562
6.	2017-08-26	Głowno	własność	230 000,00	209,10	1 253
7.	2017-07-27	Głowno	własność	260 000,00	202,30	584
8.	2017-10-07	Głowno	własność	265 000,00	153,00	765

CENA MIN	126 000,00	95,20	425
CENA MAX	265 000,00	209,10	6 151
CENA ŚREDNIA	193 125,00	150,81	1 523
MEDIANA	185 000,00	146,50	790
DELTA	139 000,00	113,90	5 726

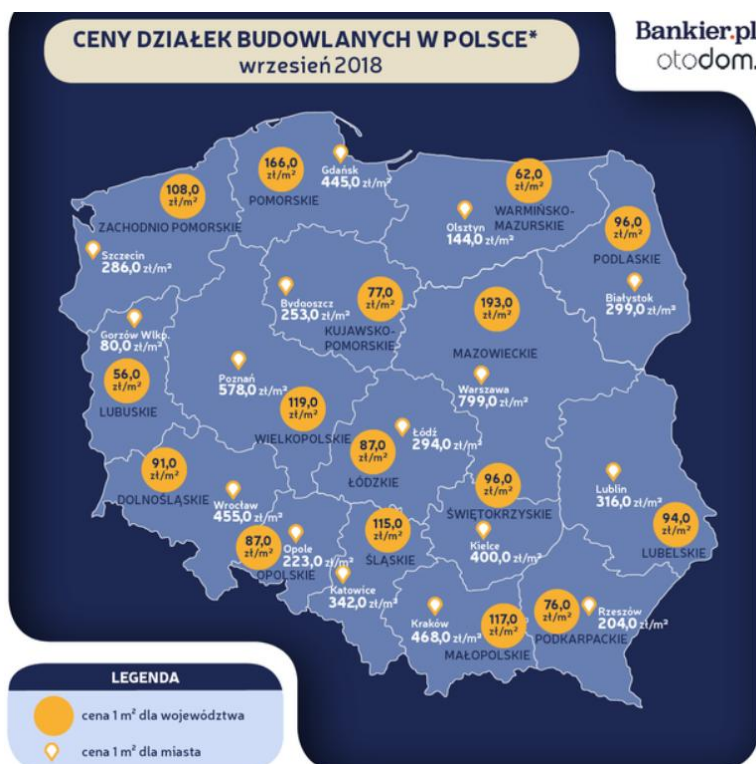
Opis transakcji wziętych do porównania:**ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE****Analiza rynku gruntów niezabudowanych - ceny ofertowe**

Sprzedawcy działek budowlanych w końcu nieco przystopowali z podwyżkami. Lekkie ochłodzenie na rynku nieruchomości skłoniło ich nawet do obniżenia oczekiwań finansowych w ubiegłym miesiącu. W niektórych miastach średnie stawki ofertowe spadły o kilka procent. Jak wynika z danych Bankier.pl udostępnionych przez Otodom.pl, ceny ofertowe działek budowlanych nieco spadły. Głównie w największych miastach poszczególnych województw – poza nimi poziomy cenowe nadal mogły nieco wzrosnąć. Rekordzistą tego miesiąca z pewnością jest województwo opolskie i samo Opole. W obu przypadkach ceny z ogłoszeń poszły w górę o ok. 20 proc.

Średnia cena ofertowa dla tego województwa wzrosła o 23 proc. – z ok. 70 do 87 zł/mkw. Jeśli jednak spojrzeć na kilka miesięcy wstecz, to jest to znacznie mniejszy wzrost niż względem lipcowej korekty w dół. Na początku roku stawki w tym regionie wynosiły ok. 80 zł/mkw. terenu budowlanego.

Podwyżki zaobserwowano także w przypadku ofert w województwie zachodnio-pomorskim (7 proc.), gdzie stawka wyniosła 108 zł/mkw. oraz wielkopolskim i podlaskim (po 5 proc.). O 4 proc. wzrosły także oczekiwania finansowe właścicieli parcel w województwie łódzkim, zbliżając się do poziomu 90 zł/mkw.

W najdroższym województwie mazowieckim stawki wciąż utrzymują się na granicy 200 zł/mkw. W ubiegłym miesiącu średnia ze wszystkich ogłoszeń sprzedaży działki budowlanej wyniosła 193 zł/mkw. – niemal tyle samo co w lipcu, ale o kilka złotych za 1 mkw. mniej niż w połowie roku. Najtańsze pozostaje województwo lubuskie, w którym stawka nie przekroczyła 60 zł/mkw.

**Stan prawny gruntów w gminie Dmosin**

W ogólnej strukturze użytkowania gruntów gminy Dmosin przeważa własność prywatna – aż 93% stanowią grunty osób fizycznych. Około 5% wszystkich gruntów należy do Skarbu Państwa, a tylko 1% stanowi własność gminy. Większość istniejących gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa jest zarządzana przez inne organy, m.in. Lasy Państwowe Nadleśnictwa Brzeziny oraz Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad.

Wybrany obszar geograficzny

Analizę przeprowadzono dla terenów powiatu brzezińskiego - gminy Dmosin.

Segment rynku:
Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
Badany okres
wrzesień 2016- wrzesień 2018 r.
Analiza trendu
Ze względu na duże zróżnicowanie cen przy stosunkowo niewielkim ich poziomie trudno zaobserwować mierzalną tendencję. Odrzucenie jednej skrajnej transakcji może wręcz zmienić kierunek trendu. Biorąc pod uwagę powyższe przyjmujemy, że w badanym okresie nie odnotowano mierzalnego trendu zmiany cen.

Tabela 10: Transakcje gruntami niezabudowanymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w gminie Dmosin.

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Rodzaj nabywanego prawa	Cena działek [zł]	Powierzchnia działek [m ²]	Cena 1 [m ² /zł]	
1.	2016-10-25	Dmosin	Kořacin	własność	25 000,00	2 330,00	10,73	
2.	2018-07-03	Dmosin	Kořacinek	własność	39 000,00	3 655,00	10,67	
3.	2018-07-18	Dmosin	Kořoźłki	własność	50 000,00	2 107,00	23,73	
4.	2018-07-27	Dmosin	Dmosin Pierwszy	własność	30 000,00	1 000,00	30,00	
5.	2018-08-10	Dmosin	Wola Cyrusowa Kolonia	własność	50 000,00	3 256,00	15,36	
6.	2018-08-13	Dmosin	Kořoźłki	własność	33 000,00	2 109,00	15,65	
							CENA MIN	10,67
							CENA MAX	30,00
							CENA ŚREDNIA	17,69
							MEDIANA	15,50
							DELTA	19,33

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym - część I

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Na podstawie danych zawartych w tabeli nr 9 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena min [zł]	126 000,00
Cena max [zł]	265 000,00
$\Delta C = \text{Cena max [zł]} - \text{Cena min [zł]}$	139 000,00
Średnia [zł]	193 125,00

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

Tabela 11. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Lokalizacja i otoczenie	35%	48 650,00	2	24 325,00
Powierzchnia budynku	15%	20 850,00	2	10 425,00
Powierzchnia działki - cecha ciągła	20%	27 800,00	c. ciągła	-
Warunki użytkowe	25%	34 750,00	2	17 375,00
Rodzaj zabudowy	5%	6 950,00	1	6 950,00
Suma	100%	139 000,00		

Opis nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych jest podany w Tabeli 12, poniżej.

Tabela 12. Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Brzeziny	Dmosin	Głowno, 18 Stycznia
Lokalizacja i otoczenie	średnie	dobrze	średnie	bardzo dobre
Powierzchnia budynku	dobra	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra
Powierzchnia działki - cecha ciągła	2855	815	6 151	1 253
Warunki użytkowe	średnie	dostateczne	średnie	dobrze
Rodzaj zabudowy	dobry	dobry	dobry	średni

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej jest przedstawiona w tabeli nr 13.

Tabela 13. Określenie średniej ceny transakcyjnej domu mieszkalnego.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Brzeziny	Dmosin	Głowno, 18 Stycznia
Lokalizacja i otoczenie	35%	48 650,00	24 325,00	-24 325,00	0,00	-48 650,00
Powierzchnia budynku	15%	20 850,00	10 425,00	-10 425,00	0,00	-10 425,00
Powierzchnia działki - cecha ciągła	20%	27 800,00	-	9 904,30	-16 002,24	7 777,79
Warunki użytkowe	25%	34 750,00	17 375,00	-17 375,00	0,00	-34 750,00
Rodzaj zabudowy	5%	6 950,00	6 950,00	0,00	0,00	6 950,00
Suma	100%	139 000,00		-42 220,70	-16 002,24	-79 097,21
Cena łączna transakcyjna (zł)				144 000,00	150 000,00	230 000,00
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				101 779,30	133 997,76	150 902,79
Wartość wycenianego prawa własności nieruchomości (zł)				128 893,28		

$$W_{RN} = (101\,779,30\text{ zł} + 133\,997,76\text{ zł} + 150\,902,79\text{ zł})/3 = 128\,893,28\text{ zł.}$$

9.2 Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym - część II

Jako jednostkę porównawczą przyjęto m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Na podstawie danych zawartych w tabeli nr 10 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena min [zł]	10,67
Cena max [zł]	30,00
$\Delta C = \text{Cena max [zł]} - \text{Cena min [zł]}$	19,33
Średnia [zł]	17,69

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

Tabela 14. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%]	Liczba stanów	Zakres kwotowy [zł]	Skok poprawki [zł]
1.	Lokalizacja	30	2	5,80	5,80
2.	Powierzchnia gruntu	10	cecha ciągła	1,93	0,000728
3.	Uwarunkowania planistyczne	35	3	6,77	3,38
4.	Warunki użytkowe	25	3	4,83	2,42
Suma		100		19,33	

Opis nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych jest podany w Tabeli 15, poniżej.

Tabela 15. Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem porównań.

Lp.	Cechy do porównań	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównawcze		
			2	5	6
1.	Położenie	Dmosin Drugi	Kołacín	Koziołki	Dmosin Pierwszy
2.	Powierzchnia w m ²	627	2 330	2 107	1 000
3.	Data transakcji		2016-10-25	2018-07-18	2018-07-27
4.	Lokalizacja	dobra	średnia	średnia	dobra
5.	Powierzchnia gruntu (ekstrapolacja)	627	2 330	2 107	1 000
6.	Uwarunkowania planistyczne	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre	średnie
7.	Warunki użytkowe	średnie	dobre	dobre	b. dobre

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości niezabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej jest przedstawiona w tabeli nr 16.

Tabela 16. Określenie wartości rynkowej 1m² gruntu.

Lp.	Cechy do porównań	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównawcze					
			2	Pop	5	Pop	6	Pop
1.	Położenie	Dmosin Drugi	Kołacín		Koziołki		Dmosin Pierwszy	
2.	Powierzchnia w m ²	627	2 330		2 107		1 000	
3.	Data transakcji		2016-10-25		2018-07-18		2018-07-27	
4.	Lokalizacja	dobra	średnia	5,80	średnia	5,80	dobra	0,00
5.	Powierzchnia gruntu (ekstrapolacja)	627	2 330	1,24	2 107	1,08	1 000	0,27
6.	Uwarunkowania planistyczne	bardzo dobre	b.dobre	0,00	b. dobre	0,00	średnie	6,77
7.	Warunki użytkowe	średnie	dobre	- 2,42	dobre	- 2,42	b. dobre	- 4,83
8.	Cena nieruchomości		25 000		50 000		30 000	
9.	Cena 1 m ²		10,73		23,73		30,00	
10.	Aktualizowana cena 1 m ²		10,73		23,73		30,00	
11.	Suma poprawek-vi			4,62		4,46		2,20
12.	Skorygowana cena 1 m ²		15,35		28,19		32,20	
13.	Średnia. arytmetyczna wartości 1m ²						25,25	
14.	Wartość niezabudowanej działki gruntu						15 831,19	

Tabela 17. Zestawienie oszacowanych wartości

ZESTAWIENIE OTRZYMANÝCH WYNIKÓW	WARTOŚĆ [Zł]
Część I: zabudowana działka nr 38/7 (powierzchnia ok 0,2950 ha)	128 893,28
Część II: niezabudowana część działki nr 38/3, 38/7 (powierzchnia ok 1,5444 ha)	15 831,19
RAZEM Zł	144 724,47

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z zabudowaniami gospodarczymi, położonej w gminie Dmosin, w Dmosinie Drugim 25, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 38/3, 38/7 dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00018405/1, ustalona wg stanu i cen z dnia 29 sierpnia 2018 roku, określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

145 000 zł

słownie: sto czterdzieści pięć 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. Przy ustalaniu wartości wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw. Różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami porównywalnymi zostały skorygowane w oparciu o cechy korygujące, których stopień oddziaływania określono na podstawie analizy rynku.
2. Analizą objęto teren gminy Dmosin, gminy Brzeziny oraz miasto Głowno.
3. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z zabudowaniami gospodarczymi, położonej w gminie Dmosin, w Dmosinie Drugim 25, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 38/3, 38/7 dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00018405/1, ustalona wg stanu i cen z dnia 29 sierpnia 2018 roku, określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

145 000 zł

słownie: sto czterdzieści pięć tysięcy złotych

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

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy wykonano w sześciu jednobrzmiących egzemplarzach – wydano zleceniodawcy egz. 1 - 5, natomiast egz. 6 został u autora celem archiwizacji.
2. Operat szacunkowy został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
3. Niniejsze opracowanie może zostać wykorzystane wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 156 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami).
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu 12 miesięcy od daty jego wykonania po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził przedmiotowy operat (art. 156 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami).
5. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności w związku z wykorzystaniem operatu w innym celu, aniżeli został sporządzony.
6. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększona o podatki i opłaty, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
7. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, a w operacie przedstawiono wyniki z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. Poszczególne wartości przedstawione w niniejszym operacie mogą nieznacznie różnić się od rzeczywistych, co jest rzeczą naturalną, wynikającą z zaokrągleń. Wynik końcowy jest dokładnym wynikiem uzyskamy na drodze obliczeń.
8. W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 5 kwietnia 2012r. (IICSK 369/11).
9. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 29 sierpnia 2018 roku.
10. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 29 sierpnia 2018 roku podczas dokonania wizji lokalnej nieruchomości.
11. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości.
12. Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku wchodzącego w skład nieruchomości.
13. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
14. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego i o posiadanym obowiązkowym ubezpieczeniu (polisa w załączeniu).
15. 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 Zleceniodawcy dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.

16. Operat zawiera 28 (słownie: dwadzieścia osiem) ponumerowanych stron oraz załączniki.

12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Wypełnienie dyspozycji art. 948 kpc;
2. Protokół z badania księgi wieczystej;
3. Pismo dotyczące wymiaru podatku od nieruchomości;
4. Wypis z rejestru gruntów;
5. Wypis z kartoteki bn udynków;
6. Kopia pisma informującego o terminie oględzin strony postępowania wraz z potwierdzeniami odbioru listu;
7. Polisa OC;
8. Mapa zasadnicza.

Podpis autora operatu

Załącznik 1.**Wypełnienie dyspozycji art. 948 § 2 k.p.c.**

Zgodnie art. 948. § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

Tabela 18: Wartość poszczególnych grup środków trwałych wg art. 948 k.p.c. §2 k.p.c.

Rodzaj budowli i urządzeń	Wartość poszczególnych elementów naniesień z uwzgl. zużycia technicznego[zł]	Udział poszczególnych elementów w łącznej wart.naniesień
Zabudowania mieszkalne	36 541,71	25,2%
Budynki gospodarcze	15 271,16	10,6%
Nasadzenia	272,70	0,2%
Budowle, elementy małej architektury i pozostałe	2 454,29	1,7%
SUMA NANIESIENIA	54 539,86	37,7%
WARTOŚĆ GRUNTU - DZIAŁKA NR 38/7	74 353,42	51,4%
WARTOŚĆ GRUNTU - DZIAŁKA NR 38/3	15 831,19	10,9%
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	144 724,47	100,0%

Załącznik 2.

WYPIS Z DOKUMENTU
SPORZĄDZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO
w trybie art.155 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami

1. Dokument z którego jest zrobiony wypis	Księga Wieczysta nr LD1B/00018405/1.
2. Miejsce udostępnienia lub sporządzenia wypisu, jednostka udostępniająca	Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych
3. Treść wypisu	<p>Nieruchomość gruntowa.</p> <p>Dział I: Oznaczenie nieruchomości</p> <p>Działki ewidencyjne: Numer działki: 38/1 Położenie: województwo łódzkie, powiat brzeziński, gmina Dmosin, miejscowość Dmosin Drugi Sposób korzystania: R – grunty orne. Numer działki: 38/3 Położenie: województwo łódzkie, powiat brzeziński, gmina Dmosin, miejscowość Dmosin Drugi Sposób korzystania: R – grunty orne. Numer działki: 38/7 Obręb: 298 Dmosin Drugi Położenie: województwo łódzkie, powiat brzeziński, gmina Dmosin, miejscowość Dmosin Drugi Sposób korzystania: R – grunty orne. Obszar całej nieruchomości: 0,3656 ha.</p> <p>Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością</p> <p><u>Brak wpisów.</u></p> <p>Dział II: Własność</p> <p>Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości Panu Edwardowi Dziuda synowi Konstantego i Janiny na podstawie Postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku I NS 19/11 z dnia 09.02.2011 r. Sądu Rejonowego w Brzezinach</p> <p>Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia</p> <p><u>Ostrzeżenie</u> Nie ujawnienie podziału działki nr 38/5</p> <p><u>Ostrzeżenie</u> Wszczęcie egzekucji Czyni się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach w sprawie KM 336/14 z wniosku wierzyciela - Kredyt Inkaso I Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie. Czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do postępowania egzekucyjnego prowadzonego w sprawie KM 336/14 kolejnego wierzyciela Prokura Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą we Wrocławiu, w sprawie KM 1403/16 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach.</p> <p>Dział IV: Hipoteki</p> <p><u>Hipoteka przymusowa</u> w wysokości 58 386,35 (słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć 35/100) zł. Należność objęta nakazem zapłaty w postępowaniu Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 5 listopada 2013 r. sygn. akt VI NC-E 1762149/13 Wierzyciel hipoteczny: Kredyt Inkaso I Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.</p>
4. Data sporządzenia wypisu, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	Łódź, dnia 29.08.2018 r.