

# **OPERAT SZACUNKOWY**

**nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości  
Przyłęk Duży 38 Gmina Rogów  
na działce oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu 12 Przyłęk Duży numerem 67**

**KM 2902/17**



**KW. LD1B/00015763/7**

**Właściciel: Arkadiusz Kowalski i Katarzyna Kowalska**

**Cel wyceny: określenie rynkowej wartości nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w trybie egzekucyjnym**

**Wartość rynkowa nieruchomości wg. stanu na dzień wyceny:  
214.420zł ( dwieście czternaście tysięcy czterysta dwadzieścia złotych )**

**Wykonał :**

**mgr inż. Jan Cegielski**  
**BIEGLY SĄDOWY**  
**z zakresu szacowania nieruchomości**  
**95-063 Rogów, ul. 9 – Maja 8**

**ROGÓW – 28.02.2018r.**

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Sporządzonego w dniu 28.02.2018r.

PRZEDMIOT WYCENY: (nieruchomość)	Nieruchomość gruntowa zabudowana
ADRES:	Przyłek Duży 38
Obręb:	12 Przyłek Duży
Numer jednostki rejestrowej:	-
Numery ewidencyjne i powierzchnia działek:	67 o powierzchni 2.194m <sup>2</sup>
KSIĘGA WIECZYSTA:	Kw. LD1B/00015763/7
Stan władania i rodzaj wycenianych praw:	Własność
Określenie osób, którym przysługują prawa do nieruchomości:	Arkadiusz Kowalski i Katarzyna Kowalska
Obciążenia:	Dział III wpisana wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez Komornika sądowego. W dziale IV wpisane hipoteki zgodne z wypisem z Kw., który stanowi załącznik do niniejszego operatu.
Krótki opis nieruchomości:	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w trakcie realizacji o powierzchni użytkowej 120m <sup>2</sup>  Nieruchomość o typowym charakterze mieszkaniowym
CEL WYCENY:	określenie wartości nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w trybie egzekucyjnym
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:	Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości według stanu na dzień wyceny <b>W<sub>N2</sub> = 214.420zł</b>
DATA na którą określono wartość nieruchomości (POZIOM CEN)	I kwartał 2018r.
DATA na którą określono STAN NIERUCHOMOŚCI	28.02.2018r.
<p>OPERAT SPORZĄDZIŁ:  <b>Jan Cegielski</b>  <b>Rzeczoznawca majątkowy</b>  <b>Nr uprawnień 3285</b>  Rogów, dnia 28.02.2018r.</p>	

### SPIS TREŚCI:

1. CEL I PODSTAWA PRAWNA WYCENY
  - 1.1. Cel wyceny
  - 1.2. Podstawa prawna wyceny
  - 1.3. Pozostałe podstawy
2. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY
  - 2.1. Przedmiot wyceny
    - 2.1.1. Szczegółowy opis przedmiotu wyceny
  - 2.2. Zakres wyceny
3. STAN PRAWNY I PRZEZNACZENIE PRZEDMIOTU WYCENY
  - 3.1. Stan prawny
  - 3.2. Przeznaczenie przedmiotu wyceny
4. METODOLOGIA WYCENY
5. ALOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI
6. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI
  - 6.1. Obliczenie wartości nieruchomości na zakończenie inwestycji
  - 6.2. Obliczenie wartości gruntu
  - 6.3. Obliczenie stanu zaawansowania prac budowlanych
  - 6.4. Zestawienie otrzymanych wartości
7. Analiza obliczeń
  - 7.1. Wnioski końcowe
8. DATA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI
9. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY
  - 9.1. Wizja lokalna
10. KLAUZULA PUBLIKACJI I ZASTRZEŻENIA
11. ZAŁĄCZNIKI

## 1.1. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie rynkowej wartości prawa własności do nieruchomości według stanu z dnia wyceny dla potrzeb sprzedaży w trybie egzekucyjnym.

## **1.2. Podstawa prawna wyceny**

Za podstawę wyceny przyjęto istnienie wolnego rynku obrotu nieruchomościami, na którym zarówno sprzedający jak i kupujący mają swobodę wyboru kontrahenta, obydwójce są dobrze poinformowani o cenach i działają racjonalnie w dobrze pojętym interesie własnym, na dokonanie transakcji została przeznaczona wystarczająca ilość czasu oraz brak jest wpływu niepożądanych bodźców, które mogłyby wynikać ze stosunku zależności stron, działania pod przymusem lub konieczności natychmiastowej sprzedaży. Na dzień wyceny nie stwierdzono żadnych z wymienionych szczególnych okoliczności.

### **Podstawą prawną wyceny jest:**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2017 poz. 1509).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 roku nr 165, póź. 985).
3. Ustawa z dnia 23.04.1964 roku. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 póź. 93 z póź. zm.);
4. Zlecenie Komornika Sądowego;

## **1.3. Pozostałe podstawy**

1. Księga wieczysta. nr LD1B/00015763/7
2. Ewidencję gruntów,
3. Mapa sytuacyjna przedmiotowej nieruchomości
4. Oględziny i obmiary dokonane w trakcie oględzin.
5. Informacje o rynkowych cenach uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości o podobnym przeznaczeniu oraz zbliżonej charakterystyce techniczno-użytkowej i lokalizacyjnej.
6. Informacje z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami
7. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych.
8. Plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogów

## **2. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY:**

## 2.1. Przedmiot wyceny:

1. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w trakcie realizacji. Całość położona jest w miejscowości Przyłek Duży 38 Gmina Rogów na działce oznaczonej w ewidencji gruntów obręb 12 Przyłek Duży numerem 67.

### 2.1.1. Szczegółowy opis przedmiotu wyceny

Przedmiotem operatu jest nieruchomość gruntowa zabudowana. Działka nr 67 o powierzchni 2.194m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym w trakcie realizacji. Numer działki i powierzchnia zgodne z wypisem z ewidencji gruntów.

***Występuje rozbieżność pow. pomiędzy wypisem z ewidencji gruntów i wpisem do Kw. Zgodnie z obowiązującymi przepisami do obliczeń przyjęto pow. z ewidencji gruntów jako najbardziej aktualną.***

Budynek mieszkalny jest parterowy z użytkowym poddaszem bez podpiwniczenia. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej z częściowym uprzemysłowieniem. Ławy fundamentowe żelbetowe na podkładzie z chudego betonu. Ściany murowane na zaprawie cementowo-wapiennej. Pomiędzy pustakami wewnątrz murów ocieplenie w postaci styropianu. Na zewnątrz styropian siatka i klej. Brak struktury na zewnątrz. Strop betonowy monolityczny zbrojony. Dach konstrukcji drewnianej pokryty blachą powlekaną ocieplony wełną mineralną według oświadczenia właściciela.

Na poddaszu tynki cementowo-wapienne, bez sufitów. Dach ocieplony wełną mineralną. Na poddaszu rozprowadzone wszystkie media. Brak podłóg.

Na parterze okna PCV w dobrym stanie technicznym. Drzwi wewnętrzne drewnopodobne. Drzwi wejściowe drewniane zniszczone przez psy. Podłogi w pokojach w postaci paneli. W łazience terakota. W łazience częściowo nad wanną glazura. W kuchni brak glazury. Ściany wykończone gładziami. Standard wykończenia średni. Na ścianach przy podłodze wilgoć w salonie i łazience prawdopodobnie na skutek złej izolacji i złej wentylacji pomieszczeń.

Przedmiotowy budynek wyposażony w instalację wodną z sieci gminnej. Instalację kanalizacyjną z własnym odbieralnikiem (szambo). Instalacja elektryczna światła i siły. Centralne ogrzewanie z własnej kotłowni na eko-groszek.

Powierzchnia użytkowa na podstawie pomiarów wynosi 120m<sup>2</sup>. Na parterze znajduje się salon połączony z kuchnią. W skład parteru wchodzi jeszcze dwa pokoje łazienka. Na poddaszu jest jedna duża powierzchnia i łazienka. Na poddaszu brak ścianek działowych.

W drodze o nawierzchni asfaltowej, przy której położona jest szacowana nieruchomość znajduje się sieć elektryczna, wodociągowa i linia telefoniczna.

W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się podobne nieruchomości zabudowane domami jednorodzinnymi, oraz siedliska gospodarstw rolnych. Przedmiotowa nieruchomość jest w ogrodzona. Ogrodzenie z siatki metalowej w złym stanie technicznym.

Na nieruchomości znajdują się budynki gospodarcze. Obiekty murowane bez tynków wewnętrznych i zewnętrznych. Dach drewniany pokryty papą. Posadzka w części pomieszczeń. Brak mediów. Budynki w złym stanie technicznym. Na podstawie mapy wynika, że budynki gospodarcze posadowione są na sąsiedniej działce. Po przeciwnej stronie zabudowania sąsiada z działki 68 wchodzi na przedmiotową działkę nr 67. W związku z tymi niezgodnościami należy obniżyć wartość nieruchomości z uwagi na konieczność uregulowania stanu prawnego.

Położenie szacowanej nieruchomości należy uznać za dobre. W Przyłuku znajduje się szkoła podstawowa, sklep i przystanek kolejowy. Dogodny dojazd do Rogowa, czyli siedziby Gminy powoduje, że przedmiotowa nieruchomość jest dość atrakcyjna dla potencjalnego nabywcy.

Przedmiotowa działka nr 67 na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogów położona jest w pasie 80m w głąb od drogi w terenach zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren ten oznaczony symbolem 1MNr. Pozostała część działki nieobjęta planem. Tereny rolne.

## 2.2. Zakres wyceny

Wycena obejmuje swym zakresem grunt i naniesienia według stanu na dzień wyceny.

Została ona wykonana w pełnym zakresie zgodnie z celem wyceny Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych oraz szczegółowymi zasadami ustalania wartości nieruchomości wymienionymi w punkcie 1.2.3.

W ramach wyceny zbadano stan prawny nieruchomości oraz przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego. Dokonano wizji lokalnej na nieruchomości.

### 3. STAN PRAWNY I PRZEZNACZENIE PRZEDMIOTU WYCENY:

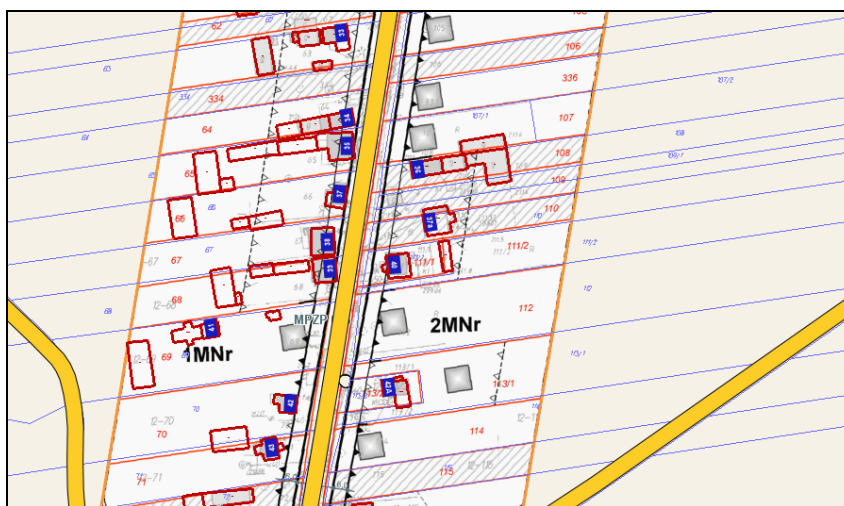
#### 3.1. Stan Prawny

Na podstawie wpisu do działu II Kw. LD1B/00015763/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzezinach nieruchomość jest własnością na prawach wspólności ustawowej m małżeńskiej Arkadiusza Kowalskiego i Katarzyny Kowalskiej.

Działy III zawiera wpis o toczącej się egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez Komornika Sądowego. W dziale IV wpisane hipoteki zgodne z wypisem z Kw., który stanowi załącznik do niniejszego operatu.

#### 3.2. Przeznaczenie przedmiotu wyceny

Przedmiotowa działka nr 67 na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogów położona jest w pasie 80m w głąb od drogi w terenach zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren ten oznaczony symbolem 1Mnr. Pozostała część działki nieobjęta planem. Tereny rolne.



Wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego

### 4. METODOLOGIA WYCENY:

Rzeczoznawca majątkowy w trakcie opracowań szacunkowych dotyczących przedsiębiorstw i ich majątku stara się ustalić możliwe scenariusze przyszłego zagospodarowania majątku. Poszczególnym inwestycyjnym wariantom decyzyjnym przyporządkowuje odpowiednie przedziały wartości. Rzeczoznawca próbuje jednocześnie utożsamić się z potencjalnym inwestorem rozważającym wady i zalety majątku w kontekście rynkowym. Zrozumienie reakcji potencjalnych inwestorów oraz ich decyzji stwarza okoliczność sprzyjającą określeniu realnego, rozsądnego poziomu wartości rynkowej.

Wyceny przedmiotowego obiektu dokonałem określając jego wartość z wykorzystaniem podejścia porównawczego, metody porównywania nieruchomości parami. Wybór sposobu oraz podejścia podyktowany został charakterem nieruchomości i dostępnością danych na badanym rynku. Zgodnie z art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywaną cenę do uzyskania na rynku.

**Regulacje zawarte w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami cedują na rzeczoznawcę majątkowego prawo wyboru i odpowiedzialności za dobór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości dla określenia jej wartości.**

**Rzeczą i wyłączną kompetencją zlecającego jest określenie celu wyceny.**

**Wszystkie pozostałe decyzje w zakresie doboru podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości należą do właściwości rzeczoznawcy majątkowego i on odpowiada za prawidłowości ich zastosowań do celu wyceny. Wybór metody i techniki szacowania uzależniony jest przede wszystkim od celu wyceny oraz od dostępności danych, cenach i atrybutach cenotwórczych nieruchomości podobnych.**

Istotny wpływ mają tu również rodzaj nieruchomości i związane z tym aktualne jej funkcje oraz jej przeznaczenie wynikające z ustaleń miejscowego planu, lub studium zagospodarowania przestrzennego. Wybór podejścia, metody oraz techniki wyceny nieruchomości podyktowany został jej rodzajem, funkcji, jaką pełni oraz dostępnością danych i jest on najodpowiedniejszy w tym przypadku. Podejście porównawcze stosuje się przy określeniu rynkowej wartości nieruchomości. Podejście to polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką, uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

## **5. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI:**

Lokalny rynek nieruchomości obejmuje swym zasięgiem teren Gminy Rogów. Na przestrzeni ostatnich dwóch lat zanotował on małą ilość transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych



z przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodziną mieszkaniową. W związku z tym rozszerzono rynek do powiatu brzezińskiego i powiatów ościennych i wydłużono okres badania do więcej niż dwóch lat.

Część transakcji pochodzi z przetargów. W powyższej analizie transakcje te pominięto. Największym popytem cieszą się działki o powierzchni od 600 m<sup>2</sup> do 2.500m<sup>2</sup>. Na badanym rynku brak jest popytu na bardzo duże działki, 5.000m<sup>2</sup> i większe. Aby nieruchomości gruntowe można było łatwo sprzedać i za dobrą cenę trzeba je podzielić na mniejsze działki.

Ceny transakcyjne tych najbardziej poszukiwanych działek na badanym rynku na przestrzeni ostatnich dwóch lat mieściły się w przedziale 15 – 40zł/m<sup>2</sup> w zależności od położenia, uzbrojenia i innych czynników cenotwórczych.

Tak duże zróżnicowanie cen na podobne nieruchomości wynika w dużej mierze z położenia nieruchomości w stosunku do tras przelotowych, uzbrojenia terenu i położenia lokalnego.

Duży wpływ na wartość nieruchomości ma położenie i sąsiedztwo. Położenie przedmiotowej nieruchomości należy uznać za korzystne.

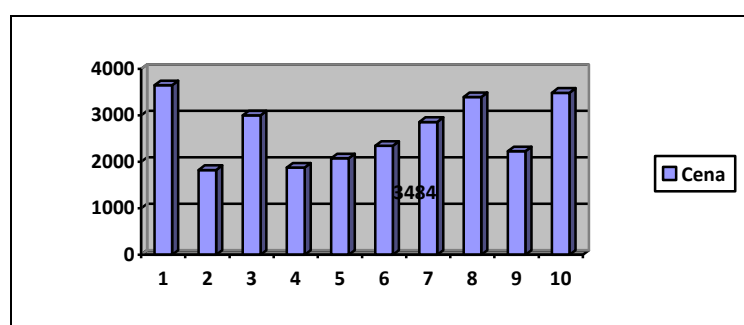
Budynki mieszkalne na badanym rynku w stanie wykończonym osiągały ceny 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej domu mieszkalnego w granicach 1.800 – 3.600zł. W cenie 1m<sup>2</sup> zawarty jest dom, działka, media stan zagospodarowania i powierzchnia gospodarcza(budynki gospodarcze lub piwnice). Budynki mieszkalne podobne do szacowanego osiągały ceny w przedziale 1.800-2.300zł/m<sup>2</sup> Powyżej przytoczone ceny pochodzą z badanego regionalnego rynku nieruchomości podobnych. Nieruchomości z budynkami powyżej 200m<sup>2</sup> osiągają niższe ceny na badanym rynku.

## **6. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:**

**Obliczenie wartości nieruchomości na zakończenie inwestycji, przy założeniu standardu wykończenia średniego taki jak parteru.**

### **MONITORING RYNKU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH**

Lp.	Miejscowość	Cena 1m2	Działka pow. w m2	Dom pow. w m2	Cena w zł	Standard wykończenia	Data transakcji
1.	Witkowice	3.646	727	82	299.000	B. Dobry działka dobrze zagospoda	04.2016
2.	Olsza	1.824	3300	74	135.000	Niski standard działka słabo zagospoda	12.2016
3.	Gąlków Mały	3.000	564	50	150.000	Dobry działka dobrze zagospoda	03.2016
4.	Rogów	1.878	3100	221	415.000	Niski działka dobrze zagospodarowa na pełne media	09.2016
5.	Józefów	2.078	800	77	160.000	Średni działka średnio zagospodarowa na pełne media	08.2015
6.	Rogów	2.345	1111	116	272.000	Dobry działka dobrze zagospoda	01.2017
7.	Pszczonów	2.857	3000	70	200.000	B. Dobry działka dobrze zagospoda	09.2015
8.	Gąlków M	3.391	1177	115	390.000	B. Dobry działka dobrze zagospoda	03.2016
9.	Lisowice	2.227	3740	110	245.000	Dobry działka dobrze zagospoda	06.2015
10.	Brzeziny	3.484	785	155	540.000	Dobry działka dobrze zagospoda	08.2016



Rozkład cen za nieruchomości podobne

### 6.1. Obliczenie wartości nieruchomości na zakończenie inwestycji

Analizę wpływu cech nieruchomości na cenę oparto o własny bank danych i dane z transakcji na lokalnym rynku nieruchomości. Przy ustalaniu wielkości wpływu danej cechy na cenę opierano się na zauważalnej reakcji kupujących odzwierciedlonej w cenie transakcyjnej.

- Lokalizacja uwzględniono położenie w siedzibie gminy bardzo dobre na wsiach na terenie gminy gorsze.
- Jest lub brak uciążliwego sąsiedztwa w postaci zakładów produkcyjnych, dróg o dużym natężeniu ruchu.
- Standard wykończenia uwzględniono rodzaj stolarki, podłóg, wykończenie wewnątrz tynki funkcjonalność.
- Powierzchnia domu przyjęto, że domy do 200m<sup>2</sup> mają podobną cenę a powyżej cena spada.
- Wielkość działki przyjęto, że działki większe mają większą cenę nieruchomości niż działki mniejsze.
- Stan zagospodarowania przyjęto, że nasadzenia roślinne i urządzone trawniki ciągi piesze utwardzone kostką lub wylewkami betonowymi to dobry stan, brak nasadzeń zaniedbane trawniki brak utwardzonych ciągów to stan gorszy.
- Uzbrojenie za pełne uzbrojenie przyjęto wodę, światło kanalizację brak któregoś z tych elementów to stan gorszy.

## Tabela określająca maksymalne zakresy cen

Tabela 1.1. Określenie przedziału cenowego dla lokalnego rynku

Lp.	Cena Max	Cena Min	Różnica
1	Cmax	Cmin	DeltaC
2	3 646,00 zł	1 824,00 zł	1 822,00 zł

Tabela 1.2. Ustalenie wpływu cech na wartość nieruchomości

Lp.	Rodzaj Cechy	Procentowy wpływ na ceny /waga cechy/
1	Lokalizacja	30%
2	Sąsiedztwo	5%
3	Standard i stan techniczny	20%
4	Powierzchnia domu	15%
5	Wielkość działki i kształt	10%
6	Stan zagospodarowania	10%
7	Uzbrojenie	10%
8		
<b>Razem</b>		<b>100%</b>

Tabela 2.1. Zestawienie cech wycenianej nieruchomości

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech nieruchomości wycenianej
1	Data przeprowadzenia szacunku	28.02.2018
2	Adres	Przyłęk Duży 38
3	Data wyceny	28.02.2018
4	Powierzchnia ogólna budynku	120,0 m <sup>2</sup>
5	Lokalizacja	Położenie korzystne z uwagi na przeznaczenie
6	Sąsiedztwo	zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem mieszkaniowej
7	Standard i stan techniczny	średni
8	Powierzchnia domu	dobra
9	Wielkość działki i kształt	kształt foremny, dobra powierzchnia
10	Stan zagospodarowania	średni
11	Uzbrojenie	b. dobre
12		energia elektryczna światła i siły, wodociąg, kanalizacja, c.o.
13		

Tabela 2.2. Zestawienie cech nieruchomości o znanych cenach transakcyjnych

Lp.	Cecha	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomości porównawcze		
		A	B	C
1	Nieruchomości porównawcze	A	B	C
2	Cena transakcyjna	135000,00 zł	160000,00 zł	272000,00 zł
3	Powierzchnia budynku mieszkalnego	74	77	116
4	Cena jednostkowa	1824,32 zł	2077,92 zł	2344,83 zł
5	Dzielnica - adres	Olsza	Józefów	Rogów
6	Lokalizacja	podobna	podobna	lepszy
7	Sąsiedztwo	podobne	podobne	podobne
8	Standard i stan techniczny	gorszy	podobny	podobny
9	Powierzchnia domu	podobna	gorsza	podobna
10	Wielkość działki i kształt	lepsza	gorsza	gorsza
11	Stan zagospodarowania	podobny	podobny	podobny
12	Uzbrojenie	podobne	podobne	podobne
13				
14	Data transakcji	12.2016	08.2015	01.2017
15	Wskaźnik wzrostu ze względu na czas transakcji	1	1	1
16	<b>Cena poprawiona na 28.02.2018r.</b>	<b>1 824,32 zł</b>	<b>2 077,92 zł</b>	<b>2 344,83 zł</b>

Tabela 2.3. Wycena nieruchomości

Lp.	Cechy porównywane	Udział % w całości kwoty poprawki	Różnica cenowa	Różnica kwotowa X i A	Różnica kwotowa X i B	Różnica kwotowa X i C
1	Lokalizacja	30%	546,60 zł	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>546,60</u>
2	Sąsiedztwo	5%	91,10 zł	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
3	Standard i stan techniczny	20%	364,40 zł	<u>364,40</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
4	Powierzchnia domu	15%	273,30 zł	<u>0,00</u>	<u>273,30</u>	<u>0,00</u>
5	Wielkość działki i kształt	10%	182,20 zł	<u>182,20</u>	<u>182,20</u>	<u>182,20</u>
6	Stan zagospodarowania	10%	182,20 zł	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
7	Uzbrojenie	10%	182,20 zł	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
8		0%	- zł	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
9	Suma poprawek	100%	1 822,00 zł	182,20 zł	455,50 zł	<u>-364,40 zł</u>
10	Cena			1 824,32 zł	2 077,92 zł	2 344,83 zł
11	Cena poprawiona			2 006,52 zł	2 533,42 zł	1 980,43 zł
12	Przypisana waga			1,00	1,00	1,00
<b>13</b>	<b>Cena średnioważona</b>		<b>2 173,46 zł</b>			
<b>14</b>	<b>Wartość wycenianej nieruchomości</b>		<b>260 814,96 zł</b>			
<b>15</b>	<b>Wartość wycenianej nieruchomości /w zaokrągleniu/</b>		<b>260 800 zł</b>			

## 6.2. Obliczenie wartości działki nr 67 o pow. 2.194m<sup>2</sup>

### MONITORING RYNKU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

Tabela 2.4.

Lp.	Miejscowość	Gmina	Działka pow. w m <sup>2</sup>	Cena w zł	Przeznaczenie	Data transakcji	Cena 1m2 w zł
1.	Tworzyjanki	Brzeziny	2400	65000	Podobne	05.2016	27
2.	Kotulin	Rogów	1100	20000	Podobne	10.2016	18
3.	Kotulin	Rogów	2000	30000	Podobne	08.2016	15
4.	Przyłęk D	Rogów	1300	20000	Podobne	07.2016	15
5.	Witkowice	Brzeziny	1575	63000	Podobne	08.2016	40
6.	Witkowice	Brzeziny	1424	55000	Podobne	06.2016	39

### Tabela określająca maksymalne zakresy cen

Tabela 2.5. Określenie przedziału cenowego dla lokalnego rynku

Lp.	Cena Max	Cena Min	Różnica
1	Cmax	Cmin	DeltaC
2	40,00 zł	15,00 zł	25,00 zł

Tabela 1.2. Ustalenie wpływu cech na wartość nieruchomości

Lp.	Rodzaj Cechy	Procentowy wpływ na ceny /waga cechy/
1	Lokalizacja ogólna	30%
2	Przeznaczenie w planie	10%
3	Uzbrojenie	15%
4	Lokalizacja szczegółowa	15%
5	Powierzchnia	15%
6	Kształt	10%
7	Stan zagospodarowania	5%
8		
<b>Razem</b>		<b>100%</b>

Tabela 2.6. Zestawienie cech wycenianej nieruchomości

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących działkę	Parametry cech działki wycenianej
1	Data przeprowadzenia szacunku	28.02.2018
2	Adres	Przyłęk Duży gm. Rogów
3	Data wyceny	28.02.2018
4	Powierzchnia ogólna	2194,0 m <sup>2</sup>
5	Lokalizacja ogólna	Położenie korzystne z uwagi na przeznaczenie
6	Przeznaczenie w planie	funkcja budowlana,
7	Uzbrojenie	dobre
8	Lokalizacja szczegółowa	dobra
9	Powierzchnia	dobra
10	Kształt	dobry
11	Stan zagospodarowania	dobry
12		
13		



Tabela 2.7. Zestawienie cech nieruchomości o znanych cenach transakcyjnych

Lp.	Cecha	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomości porównawcze		
		A	B	C
1	Nieruchomości porównawcze			
2	Cena transakcyjna	65000,00 zł	30000,00 zł	20000,00 zł
3	Powierzchnia nieruchomości	2400	2000	1300
4	Cena jednostkowa	27,08 zł	15,00 zł	15,38 zł
5	Dzielnica - adres	Tworzyjanki	Kotulin	Przyłęk D
6	Lokalizacja ogólna	podobna	podobna	podobna
7	Przeznaczenie w planie	podobne	podobne	podobne
8	Uzbrojenie	podobny	podobny	podobny
9	Lokalizacja szczegółowa	lepszta	podobna	podobna
10	Powierzchnia	podobna	podobna	podobna
11	Kształt	podobny	podobny	podobny
12	Stan zagospodarowania	podobne	podobne	podobne
13				
14	Data transakcji	05.2016	08.2016	07.2016
15	Wskaźnik wzrostu ze względu na czas transakcji	1	1	1
16	<b>Cena poprawiona na 28.02.2018r.</b>	<b>27,08 zł</b>	<b>15,00 zł</b>	<b>15,38 zł</b>

Tabela 2.8. Wycena nieruchomości

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY mgr inż. JAN CEGIELSKI  
 95-063 ROGÓW UL. 9 MAJA 8 tel.46 874-83-53 kom. 603 070 476  
 e-mail: [jancegielski@neostrada.pl](mailto:jancegielski@neostrada.pl)

Lp.	Cechy porównywane	Udział % w całości kwoty poprawki	Różnica cenowa	Różnica kwotowa X i A	Różnica kwotowa X i B	Różnica kwotowa X i C
1	Lokalizacja ogólna	30%	7,50 zł	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
2	Przeznaczenie w planie	10%	2,50 zł	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
3	Uzbrojenie	15%	3,75 zł	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
4	Lokalizacja szczegółowa	15%	3,75 zł	<u>3,75</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
5	Powierzchnia	15%	3,75 zł	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
6	Kształt	10%	2,50 zł	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
7	Stan zagospodarowania	5%	1,25 zł	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
8		0%	- zł	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
9	Suma poprawek	100%	25,00 zł	<u>-3,75 zł</u>	0,00 zł	0,00 zł
10	Cena			27,08 zł	15,00 zł	15,38 zł
11	Cena poprawiona			23,33 zł	15,00 zł	15,38 zł
12	Przypisana waga			1,00	1,00	1,00
<b>13</b>	<b>Cena średnioważona</b>		<b>17,91 zł</b>			
<b>14</b>	<b>Wartość wycenianej nieruchomości</b>		<b>39 285,73 zł</b>			
<b>15</b>	<b>Wartość wycenianej nieruchomości /w zaokrągleniu/</b>		<b>39 300 zł</b>			

### 6.3. Obliczenie stanu zaawansowania prac budowlanych

Wartość domu na zakończeniu inwestycji bez wartości działki wynosi

$W_D = 260.800\text{zł} - 39.300\text{zł}$

$W_D = 221.500\text{zł}$

Tabela 2.9.

Lp.	Wyszczególnienie		Udział w cenie	Procent wykonania	Stan zaawans.
1	Roboty ziemne		5,8%	100%	5,80
2	Fundamenty		4,6%	100%	4,60
3	Izolacje p.wil,term.		0,4%	100%	0,40
4	Ściany konstrukcyjne		14,3%	100%	14,30
5	Stropy, sklepy,schody		4,8%	80%	3,84
6	Ścianki działowe		2,1%	100%	2,10
7	Dach konstrukcja		4,8%	100%	4,80
8	Dach - pokrycie		5,3%	100%	5,30
8	Ocieplenie podsufitka		4,7%	60%	2,82
9	Okna i drzwi zewnętrzne.		6,1%	100%	6,10
10	Drzwi wewnętrzne		4,4%	80%	3,52
11	Tynki i oblicowania		7,4%	80%	5,92
12	Roboty malarskie		0,9%	50%	0,45
13	Podłoga betonowa		2,3%	100%	2,30
14	Podłogi, posadzki		4,7%	50%	2,35
15	Elewacje		6,1%	0%	0,00
16	Elementy ślus.-kował		1,1%	80%	0,88
17	Instalacje elektr.		3,8%	95%	3,61
18	Szamba.		0,6%	100%	0,6%
19	Instalacja wodn-kanali.		5,9%	95%	5,605%
20	Instalacja c.o.		6,2%	95%	5,89%
21	Inne prace wokół obiektu		3,7%	80%	2,96%
	RAZEM		100%		84,15

W związku z powyższą tabelką wartość domu bez działki w stanie na dzień wyceny wynosi

$W_{D1} = W_D \times 0,8415$

$W_{D1} = 221.500\text{zł} \times 0,8415$

$W_{D1} = 191.680\text{zł}$

$W_{D1} = 186.400\text{zł}$

Wartość nieruchomości w stanie realizacji na dzień wyceny wynosi

$W_{N1} = 186.400\text{zł} + 39.300\text{zł}$

$W_{N1} = 225.700\text{zł}$

***W związku z koniecznością uregulowania stanu prawnego związanego z posadowieniem budynków gospodarczych na obcej działce i usytuowaniem budynków sąsiada z działki 68 na działce szacowanej, wartość nieruchomości obniżam zgodnie ze standardami zawodowymi, o 5% które powinno wystarczyć na wydzielenia geodezyjne części działek pod budynkami, akty notarialne i wpisy do Kw.***

Biorąc powyższe pod uwagę wartość nieruchomości w stanie realizacji na dzień wyceny i przy aktualnym stanie prawnym wynosi:

$$W_{N2} = W_{N1} \times 0,95$$

$$W_{N2} = 225.700 \times 0,95$$

$$W_{N2} = 214.420\text{zł}$$

#### 6.4. ZESTAWIENIE WARTOŚCI:

<b>L.p.</b>	<b>Składnik nieruchomości</b>	<b>Wartość składników nieruchomości</b>
1.	Wartość przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny	<b><math>W_{N1} = 214.420\text{zł}</math></b>
2.	Wartość działki bez naniesień	$W_D = 39.300\text{zł}$
3.	Wartość domu bez wartości działki	$W_{Dom} = 175.120\text{zł}$

#### 7. Analiza obliczeń

Otrzymana w procesie szacowania nieruchomości kwota 214.420zł, będąca aproksymacją obliczeń, stanowi jej wartość rynkową wg aktualnego sposobu użytkowania i stanu realizacji na dzień wyceny. Wartość ta została określona na podstawie porównania przedmiotowej nieruchomości z nieruchomościami podobnymi będącymi przedmiotem obrotu cywilno-prawnego na badanym rynku.

Pozyskane informacje na ich temat są wynikiem wywiadu terenowego, analizy danych posiadanych przez rzeczoznawcę i jego wiedzy.

Ustalenie wartości nieruchomości jest relatywnie trudne, gdyż na jej wartość w znacznym stopniu wpływa, nie tylko relacja między ich popytem i podażą, ale także ogólna sytuacja rynkowa i gospodarcza.

Obliczona wartość obiektu nie zawiera podatku VAT i powinna służyć celowi określonemu w pkt.

1.1. operatu.

#### 7.1. Wnioski końcowe

1. Wartość nieruchomości określona w pkt. 6 w wysokości 214.420zł została ustalona metodą rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania.
2. Wartość nieruchomości jest wartością rynkową według stanu nieruchomości z dnia wyceny tj. 28.02.2018r.

#### **8. DATA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:**

Wycena wykonana została według stanu na dzień 28.02.2018r.

#### **9. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY:**

28 lutego 2018r.

#### **9.1. Wizja lokalna**

Wizja lokalna dokonana została w dniu 22.02.2018r.

#### **10. KLAUZULA PUBLIKACJI I ZASTRZEŻENIA:**

- nie jestem osobiście zainteresowany przedmiotem wyceny i nie planuję

- w przyszłości czerpać korzyści z niego;
- fakt zatrudnienia mnie do sporządzenia wyceny jak i wynagrodzenia nie mają wpływu na orzeczoną wartość nieruchomości;
  - sam dokonałem przeglądu nieruchomości i oświadczam, że wszystkie informacje zawarte w operacie są prawidłowe i żadnych informacji nie zataiłem;
  - nikt oprócz zleceniobiorcy nie może dokonywać żadnych zmian w operacie;
  - nie biorę odpowiedzialności za spory natury prawno – własnościowej dotyczące wycenianej nieruchomości;
  - operat został sporządzony wyłącznie dla zleceniodawcy, dla jego potrzeb i nie może być udostępniany osobom trzecim bez zgody zleceniodawcy;
  - niniejszy operat sporządzony jest w celu określonym w pkt. 1.4 i zachowuje ważność w ciągu 12 miesięcy od jego wydania;
  - niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wyceniającego i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji;
  - nie biorę odpowiedzialności za wady ukryte wycenianych obiektów, których nie mogłem stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej.

## 11. ZAŁĄCZNIKI:

11.1. Wypis z księgi wieczystej.

11.2 Wypis z ewidencji gruntów.

11.3 Mapa z przedmiotową nieruchomością.

11.4 Dokumentacja fotograficzna.

Rogów, 28 lutego 2018r.  
**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**



**WIDOK OGÓLNY NIERUCHOMOŚCI**



**ELEWACJA OGRODOWA**



**WNĘTRZA**



**WNĘTRZA PODDASZE**



**WNĘTRZA**



**SĄSIEDZTWO**