

Ewa Bykowska AKADEMIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI  
ul. Energetyków 20, 97 – 300 Piotrków Trybunalski  
tel. 504 180 853, e – mail: [biuro@akademia-wyceny.eu](mailto:biuro@akademia-wyceny.eu)  
NIP: 771 – 228 – 97 – 56, REGON: 100620544  
[www.akademia-wyceny.pl](http://www.akademia-wyceny.pl)

Urząd Skarbowy  
Łódź-Widzew

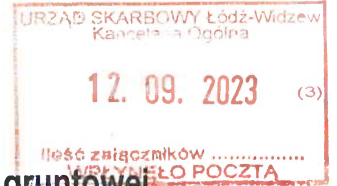
11 -09- 2023 (23)

Data stempla pocztowego



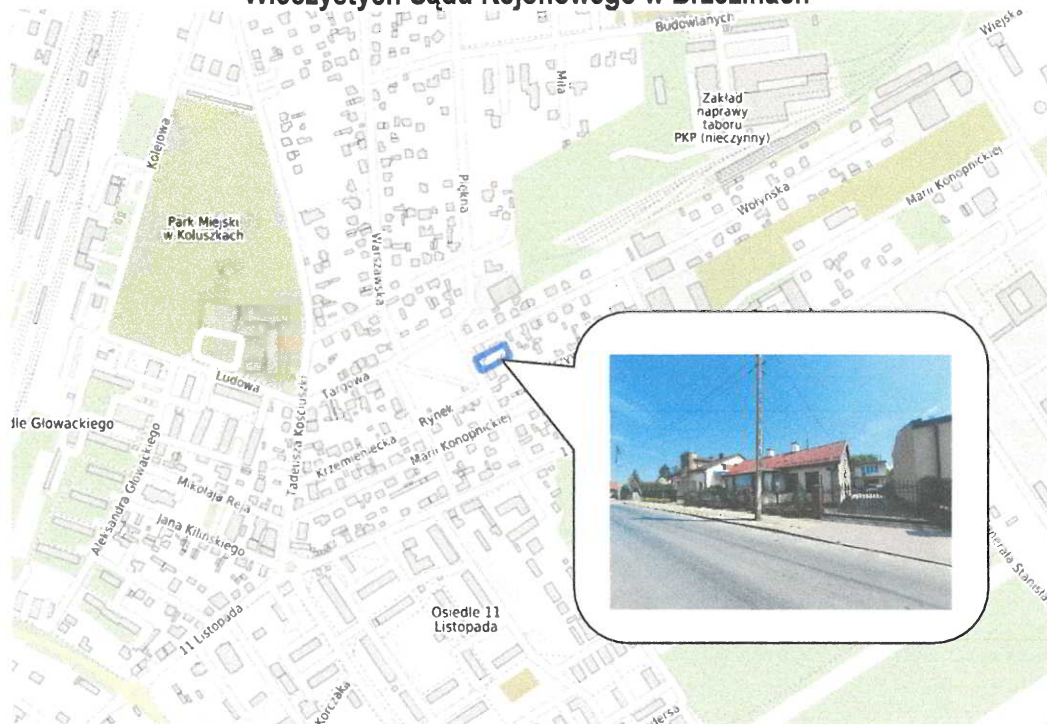
znak sprawy: 1014-SEE-2.711.110.2023.RR

## OPERAT SZACUNKOWY



z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej dz. ewid. 416, położonej w Koluszkach, obrębie 0005, gminie Koluszki – miasto, powiecie łódzkim wschodnim, województwie łódzkim

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr LD1B/00026627/2 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach



AUTOR OPERATU: Ewa Bykowska, upr. 4754



Piotrków Trybunalski, wrzesień 2023 r.

144

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT OPERATU SZACUNKOWEGO			
ADRES			
Województwo	Powiat	Gmina	Obręb
łódzkie	łódzki wschodni	Koluszki - miasto	0005
Miejscowość	Ulica	Nr domu	Nr lokalu
Koluszki	Rynek	12	---
KRÓTKI OPIS LOKALIZACJI			
<p>Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Koluszki w odległości ok. 1,0 km od centrum miejscowości oraz w odległości ok. 30 km od Łodzi siedziby władz powiatu. Nieruchomość zlokalizowana jest w korzystnym otoczeniu, gdzie usytuowane są obiekty handlowo – usługowe, placówki oświaty, służby zdrowia oraz obiekty użyteczności publicznej. Działka znajduje się w oddaleniu ok. 0,7 km od drogi wojewódzkiej 715 relacji Brzeziny – Tomaszów Mazowiecki. Na działce znajdują się dwa budynki mieszkalne: drewniany parterowy oraz murowany piętrowy. Oba budynki użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.</p>			
DOSTĘP DO NIERUCHOMOŚCI			
Przedmiotowa działka od zachodu przylega do ul. Rynek będącą asfaltową drogą gminną. Dostęp do drogi publicznej zapewniony jest bezpośrednio.			
OPIS NIERUCHOMOŚCI			
Rodzaj nieruchomości	Budynek mieszkalny jednorodzinny		Stan nieruchomości
			używany
Powierzchnia użytkowa w m2	80,89 (drewniany) i 88,37 (murowany)	Powierzchnia gruntu w m2	754
Rok budowy	1900 (drewniany), 1998 (murowany)	Przewidywana data końca inwestycji (jeśli dotyczy)	---
Kondygnacja dla lokali mieszkalnych/użytkowych	parter (drewniany), parter, piętro (murowany)	Liczba pokoi dla lokali mieszkalnych	---
Dla niezabudowanej nieruchomości leśnej lub rolnej		Przeważająca klasa bonitacji gruntu	
Obecny obszar użyt. w m2		Przeważający rodzaj użytków rolnych	Wybierz element.
OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Przeważająca forma władania	własność	Nr KW	LD1B/00026627/2
Obręb / Numer arkusza map/y	0005	Nr działki/ek w ewidencji gruntu	416
Przeznaczenie w MPZP/studium	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI			
Wartość rynkowa aktualna	474 000 zł		
Wartość ograniczonego prawa rzeczowego	256 560 zł		
Wartość po uwzględnieniu ograniczonego prawa rzeczowego	217 440 zł		
DANE DOT. OPERATU			

<b>Cel wyceny</b>	dla potrzeb czynności egzekucyjnych
<b>Metoda wyceny</b>	Metoda wyceny: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej (w stanie na dzień wyceny).
<b>Specjalne założenia do wyceny</b>	Brak
<b>Data sporządzenia operatu</b>	07.09.2023 roku
<b>Imię i nazwisko autora operatu</b>	Ewa Bykowska
<b>Nr uprawnień</b>	4754



## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY .....	5
1.1. Przedmiot wyceny .....	5
1.2. Zakres i warunkowania wyceny .....	5
2. CEL WYCENY .....	5
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	5
3.1. Podstawa formalna .....	5
3.2. Podstawy prawne .....	5
3.3. Podstawy merytoryczne wyceny .....	6
3.4. Źródła danych o nieruchomości .....	6
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości .....	8
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM .....	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....	16
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY .....	19
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ .....	20
9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny .....	20
10. WARTOŚĆ OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO .....	24
11. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....	24
12. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....	25
13. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA .....	25
14. ZAŁĄCZNIKI .....	25

124

## 1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Prawo własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 754 m<sup>2</sup>, numer ewidencyjny 416, obręb Zamoście, zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, znajdująca się w miejscowości Koluszki, gmina Koluszki - miasto, powiat łódzki wschodni, województwo łódzkie. Nieruchomość gruntowa zabudowana jest muremowanym budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym piętrowym o powierzchni użytkowej 88,37 m<sup>2</sup> z garażem w bryle budynku oraz drewnianym parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym o powierzchni użytkowej 80,89 m<sup>2</sup>. Działka na dzień oględzin ogrodzona, cała powierzchnia 0,0754 ha jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową. Na dzień oględzin budynki oddane do użytkowania (ujawnione na mapie ewidencyjnej oraz w kartotece budynkowej).

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta numer KW LD1B/00026627/2 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach.

### 1.2. Zakres i warunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny.

## 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb dla potrzeb czynności egzekucyjnych.



-*podstawa prawna: art. 110s § 1 i 110r § 2 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. – o postępowaniu egzekucyjnym w administracji [tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku, poz. 1427 z późn. zm.] oraz art. 150 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [ Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.]*

## 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **Naczelnika Urzędu Skarbowego Łódź – Widzew** z dnia 14 czerwca 2023 roku, znak sprawy: 1014-SEE-2.711.110.2023.RR.

### 3.2. Podstawy prawne

-  Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 roku **w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości** (Dz. U. z 2014 r., poz. 742 z późn. zm.).
-  Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. **o gospodarce nieruchomościami** (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990);

143

- ✚ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. **w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego** (Dz. U. poz. 555 z 2021 r. z późn. zm.);
- ✚ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. **Kodeks cywilny** (Dz. U. z 2019 r. poz. 1125 z późn. zm.);
- ✚ Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 roku o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2022 r., poz. 479).

### 3.3. Podstawy merytoryczne wyceny

- **Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych**;
- Dorota Wilkowska – Kołakowska – „**Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe**” – 2012 r.;
- Andrzej Hopfer, Ryszard Cymerman – „**System, zasady i procedury wyceny nieruchomości**” – 2012 r.;
- Ewa Kucharska – Stasiak – „**Wartość rynkowa nieruchomości**” – 2000 r.

### 3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Odpis z księgi wieczystej KW LD1B/00026627/2
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 17.07.2023 r.
- Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Koluszki
- Informacje od Zleceniodawcy
- Obmiar własny;
- Dane o cenach transakcyjnych kupna-sprzedaży uzyskane w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie Powiatowym w Łodzi
- Własna baza danych o cenach nieruchomości na rynku lokalnym.

## 4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny - 07.09.2023 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 17.07.2023 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:  
-stan fizyczny – 17.07.2023 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości - 17.07.2023 r.

## 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotu wyceny ustalono na podstawie dokumentów dostarczonych przez

Zamawiającego.

### ***Księga wieczysta***

Przedmiotowa nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr LD1B/00026627/2 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach. Na podstawie badania w centralnym podsystemie ksiąg wieczystych dnia 17.07.2023 r. stwierdzono co następuje:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

*Dział I-O*

*Dział I-O księgi wieczystej nie zawiera wzmianek.*

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 416

Obręb ewidencyjny: 0005

Województwo: łódzkie

Powiat: piotrkowski

Gmina: ---

Miejscowość: Koluszki

Dzielnica: ---

Ulica: Rynek nr 12

Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana

Obszar całej nieruchomości: 0,0754 ha

*Dział I-Sp*

*Dział I-Sp księgi wieczystej nie zawiera wzmianek.*

brak wpisów.

*Dział II*

*Dział II księgi wieczystej nie zawiera wzmianek.*

Właściciel: Longin Jakubczyk, Halina Jakubczyk

Udział: 1/1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

*Dział III*

*Dział III księgi wieczystej nie zawiera wzmianek.*

\* ograniczone prawo rzeczowe:

służebność osobista polegająca na prawie nieodpłatnego i dożywotniego korzystania z całego murowanego budynku mieszkalnego posadowionego na przedmiotowej nieruchomości. Osoba uprawniona Katarzyna Jabłonowska , Longin, Halina, 78011416600.

\* ostrzeżenie (wszczęcie egzekucji): czyni się wzmiankę o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Łódź - Widzew na podstawie zajęcia nieruchomości nr 1014-SEE-1.711.66279632.2023.AK z dnia 5 stycznia 2023r.

#### *Dział IV*

*Dział IV księgi wieczystej nie zawiera wzmianek.*

Są wpisy.

Ograniczone prawo rzeczowe zostało uwzględnione w toku dalszej wyceny. Zapisy działu IV nie mają wpływu na oszacowaną wartość nieruchomości.

#### **Rejestr gruntów**

Województwo	łódzkie
Powiat	łódzki wschodni
Jednostka ewidencyjna Obręb:	100607_2 Koluszki - miasto 0005
Nr działki	416
Powierzchnia (ha)	0,0754
Właściciel (małżeństwo)	Longin i Halina Jakubczyk
Nr Księgi wieczystej	LD1B/00026627/2
Inne istotne uwagi/wpisy	brak

Stwierdzono zgodność zapisów księgi wieczystej z zapisami ewidencji gruntów .

#### **Dostęp do drogi publicznej**

Przedmiotowa działka przylega od zachodu do ul. Rynek stanowiącą asfaltową drogę gminną. Dostęp do drogi publicznej zapewniony jest bezpośrednio.

#### **Pozwolenie na budowę**

Właściciel nie przedstawił biegłemu pozwolenia na budowę.

#### **Pozwolenie na użytkowanie**

Właściciel nie przedstawił pozwolenia na użytkowanie – zabudowa mieszkalna została ujawniona na mapie ewidencyjnej. Budynek są użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.

## **5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości**

### **Lokalizacja i otoczenie**

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Koluszki w odległości ok. 1,0 km od centrum miejscowości oraz w odległości ok. 30 km od Łodzi siedziby władz powiatu. Nieruchomość zlokalizowana jest w korzystnym otoczeniu, gdzie usytuowane są obiekty handlowo – usługowe, placówki oświaty,

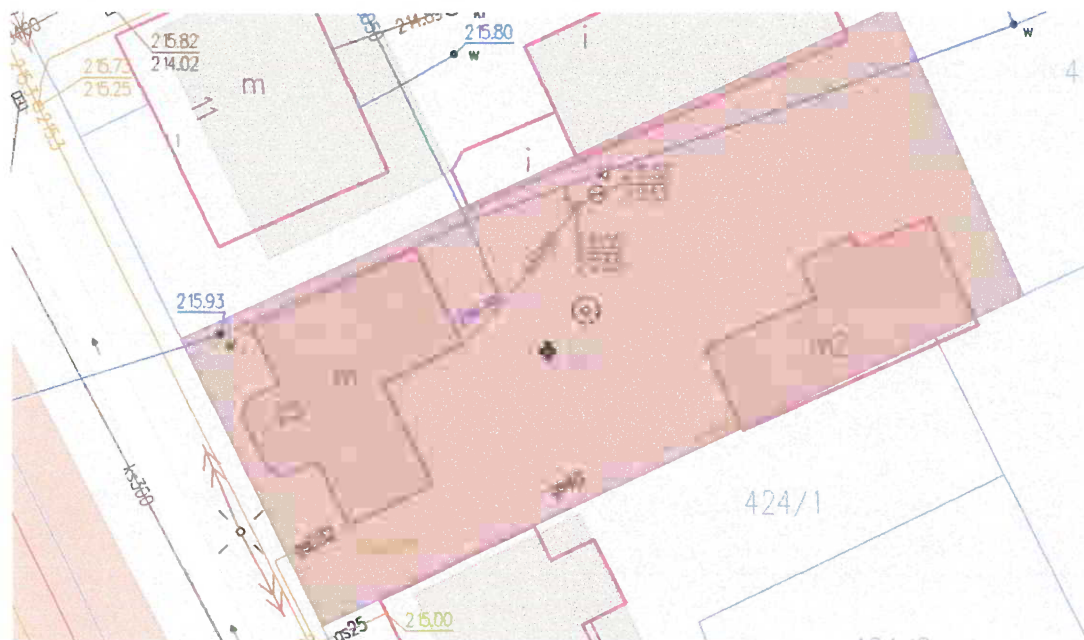


służby zdrowia oraz obiekty użyteczności publicznej. Działka znajduje się w oddaleniu ok. 0,7 km od drogi wojewódzkiej 715 relacji Brzeziny – Tomaszów Mazowiecki.

Nieruchomość położona jest w otoczeniu rozwijającej się nowoczesnej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej w dobrym stanie technicznym, a także w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Lokalizację ogólną i otoczenie na tle nieruchomości przyjętych do porównań określono jako korzystne.

### Opis nieruchomości

Działka ewidencyjna oznaczona numerem 416 zajmuje łączną powierzchnię 754 m<sup>2</sup> i charakteryzuje się kształtem regularnym, zbliżonym do prostokąta. Teren działki płaski, brak znaczących deniwelacji terenu. Działka jest ogrodzona, porośnięta roślinnością trawiastą z częściowym utwardzeniem dojazdów do budynków. Nieruchomość gruntowa zabudowana jest murowanym budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym piętrowym o powierzchni użytkowej 88,37 m<sup>2</sup> z garażem w bryle budynku oraz drewnianym parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym o powierzchni użytkowej 80,89 m<sup>2</sup>. Na dzień wyceny na działce jest przyłącze elektryczne, kanalizacyjne do szczelnego zbiornika na ścieki, wodociągowe oraz gazowe.



Opis konstrukcji budynku parterowego: budynek o konstrukcji drewnianej, parterowy, bryła w kształcie prostokąta, wybudowany w 1900 roku. Układ konstrukcyjny drewniany, fundamenty tradycyjne. W roku 1980 budynek przeszedł rewitalizację – wymieniono stelaż, ocieplono styropianem, otynkowano. Dach o konstrukcji drewnianej kryty blachą.







Poniżej przedstawiono zestawienie poszczególnych pomieszczeń w budynku oraz ich powierzchni (zgodnie z obmiarem własnym):

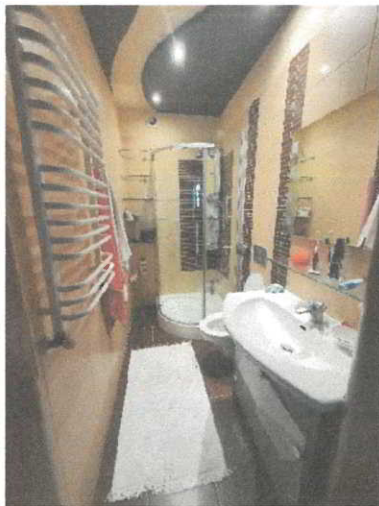
**Tabela 1**

Pomieszczenie	p.u. [m2]
<b>parter</b>	
łazienka	4,91
sypialna	16,13
kuchnia	9,09
pokój	19,90
przedpokój	7,02
pokój	19,88
wiatrołap	3,96
<i>razem parter</i>	<i>80,89</i>

Do dalszych obliczeń przyjęto powierzchnię użytkową na poziomie 80,89 m<sup>2</sup>.

Budynek w średnim standardzie wykończenia oraz w średnim stanie technicznym.

Opis konstrukcji budynku piętrowego: budynek o konstrukcji murowanej, piętrowy, bryła w kształcie prostokąta. Układ konstrukcyjny murowany, fundamenty tradycyjne. Wykończenie płytami k – g, malowanymi farbami emulsyjnymi, na podłogach panele, na klatce schodowej tynki ozdobne, dach kryty blachą.







Poniżej przedstawiono zestawienie poszczególnych pomieszczeń w budynku oraz ich powierzchni (zgodnie z obmiarem własnym):

Tabela 2

Pomieszczenie	p.u. [m2]
<b>parter</b>	
kuchnia z jadalnią	17,18
WC	2,84
holl	2,84
spizarnia pod schodami	5,08
wiatrołap	3,10
<i>razem parter</i>	<i>31,04</i>
garaż	30,35
<b>piętro</b>	





jadalnia	29,37
sypialnia	10,02
sypialnia	9,79
klatka schodowa	8,15
<i>razem piętro</i>	<i>57,33</i>

Do dalszych obliczeń przyjęto powierzchnię użytkową na poziomie 88,37 m<sup>2</sup> bez uwzględniania powierzchni garażu.

Budynek w dobrym standardzie wykończenia oraz w dobrym stanie technicznym.

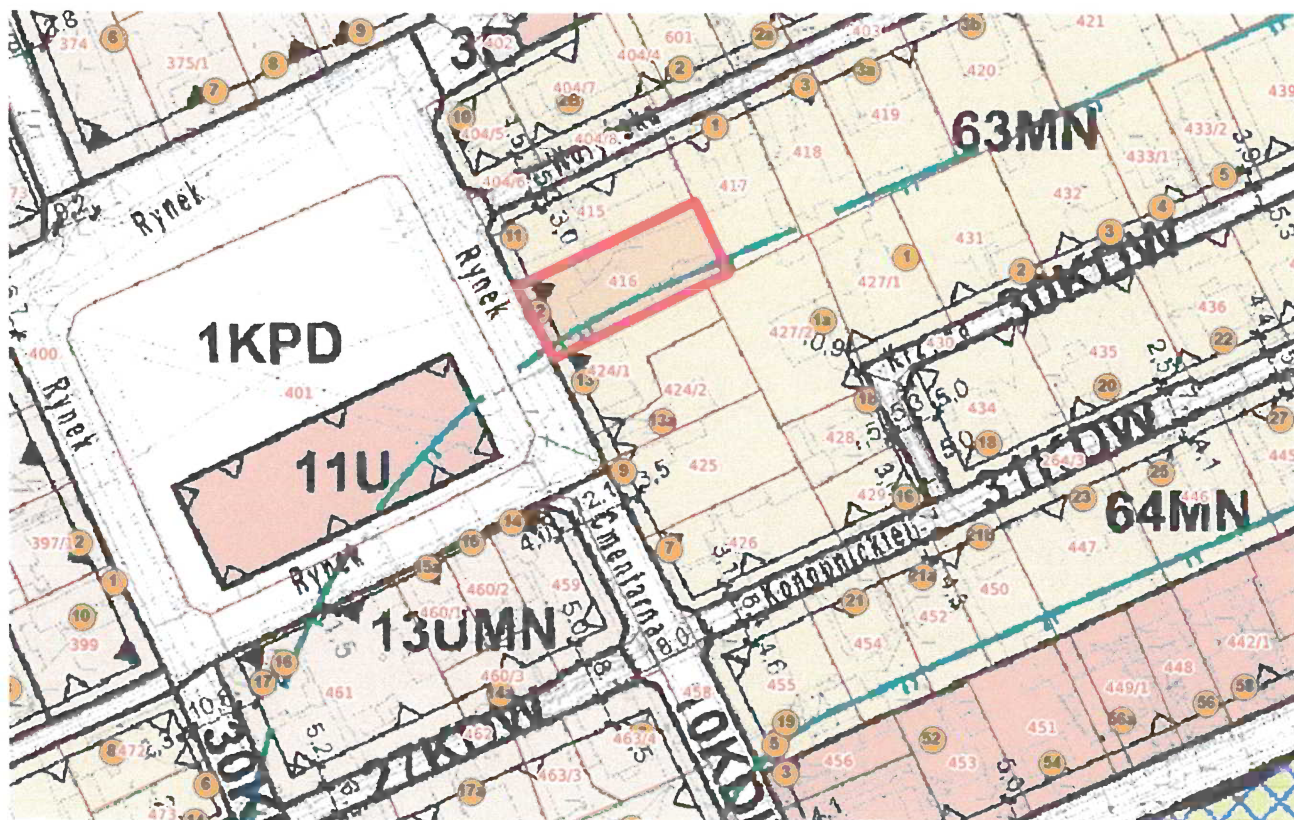
Mając na uwadze m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05 lutego 2016 roku (sygn. IV CSK 232/15) podstawą opisu i oszacowania nieruchomości jest wartość rynkowa ustalona w trybie przepisów gospodarki nieruchomościami. Zgodnie z definicją wartości rynkowej jest to wartość, którą szacuje się na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości mogących stanowić przedmiot obrotu wolnorynkowego. Zgodnie z art. 110e § 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji - Zajęcie obejmuje nieruchomość i to wszystko, co może stanowić przedmiot obciążenia hipoteką, a także pożytki z nieruchomości. Zgodnie z art. 84 i następnymi ustawami z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1007ze zm.) zajęciem objęte są zatem także: części składowe nieruchomości, przynależności nieruchomości, pożytki naturalne i cywilne. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, a częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. W przedmiotowej opinii nie określano odrębnie wartości ogrodzenia oraz zabudowy co w świetle poniższych ustaleń nie stanowi naruszenia przepisu 110s § 2 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Zgodnie z tym przepisem w oszacowaniu należy podać osobno wartość gruntów, obiektów budowlanych, przynależności i pożytków. Według art. 46 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie ma możliwości określenia cen rynkowych dla części składowych nieruchomości (jak można by domniemywać z treści art. 110s § 2 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji) ponieważ takie części samodzielnie na rynku nie występują.

Na analizowanym rynku nie zanotowano transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych dwoma budynkami mieszkalnymi, dlatego zdecydowano się na wyszacowanie odrębnie części działki z budynkiem drewnianym (przyjmując powierzchnię gruntu 0,03 ha koniecznej do obsługi budynku oraz oddzielnie część działki zabudowanej budynkiem murowanym (przyjmując powierzchnię gruntu ok. 0,0445 ha).

## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przedmiotowa nieruchomość jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości określa Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Koluszkach Nr XX/41/2020 z dnia 08 kwietnia 2020 roku. Zgodnie z załącznikiem graficznym nieruchomość położona jest w terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.



## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

### *Charakterystyka badanego rynku*

**RODZAJ RYNKU:** rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

**OBSZAR RYNKU:** powiat łódzki wschodni dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

**OKRES MONITOROWANIA DANYCH TRANSAKCYJNYCH:** od września 2021 r. do dnia wyceny (ze względu na słabo rozwinięty rynek lokalny, rozszerzono okres analizy ponad rok od dnia wyceny).

### *Podaż / Popyt*

W obecnym stanie na rynku podaż równoważy popyt. Biorąc pod uwagę ogólną sytuację na rynku nieruchomości można przypuszczać, iż rynek, do którego zalicza się przedmiotowa nieruchomość będzie charakteryzował się stabilizacją cen, a także popytu i podaży.

### *Ceny*

#### **Analiza rynku dla nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym murowanym**

Jednostką porównawczą w zastosowanym w opracowaniu modelu wyceny jest 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku. W poniższej analizie przeanalizowano zatem ceny jednostkowe uzyskiwane ze sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w badanym okresie.

Ceny jednostkowe uzyskiwane ze sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na lokalnym rynku w badanym okresie kształtowały się w przedziale od ok. 2000 zł/mkw. do ok. 4700 zł/mkw. Średnia cena wynosiła 3600 zł/mkw.

W tabeli nr 3 przedstawiono zbiór transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych odnotowanych na analizowanym rynku w badanym okresie:

Tabela 3

### ZBIÓR TRANSAKCJI

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Źródło informacji	Pow. [m2]	Pole pow. gruntu [m2]	Cena całkowita netto	Cena m <sup>2</sup> netto
N1.	łódzki wschodni, Koluszki, ul. Odlewnicza 18	2021-11-04	UOSRW	171,20	460,00	345 000,00	2 015,19
N2.	łódzki wschodni, Koluszki, ul. Piastowska 7	2022-05-20	UOSRW	188,80	971,00	485 000,00	2 568,86
N3.	łódzki wschodni, Koluszki, ul. Słowackiego 4	2022-03-11	UOSRW	90,40	942,00	300 000,00	3 318,58
N4.	łódzki wschodni, Koluszki, ul. Armii Krajowej 21	2021-08-06	UOSRW	140,80	1 678,00	490 000,00	3 480,11
N5.	łódzki wschodni, Koluszki, ul. Natolińska 35	2022-01-04	UOSRW	124,80	586,00	450 000,00	3 605,77
N6.	łódzki wschodni, Koluszki, ul. Piękna 20	2022-04-06	UOSRP	163,20	416,00	620 370,37	3 801,29
N7.	łódzki wschodni, Koluszki, ul. Piękna 22	2021-11-19	UOSRW	166,40	415,00	650 000,00	3 906,25
N8.	łódzki wschodni, Koluszki, ul. Jagiellońska 29	2022-05-18	UOSRW	88,80	708,00	350 000,00	3 941,44
N9.	łódzki wschodni, Koluszki, ul. Brzezińska 69	2021-07-19	UOSRW	60,80	1 134,00	250 000,00	4 111,84
N10.	łódzki wschodni, Koluszki, ul. Kochanowskiego 4	2022-09-30	UOSRW	88,00	1 123,00	400 000,00	4 545,45
N11.	łódzki wschodni, Koluszki, ul. Sportowa 13a	2021-11-08	UOSRW	66,40	593,00	310 185,19	4 671,46

Duża rozbieżność cen transakcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynika z ich powierzchni i standardu. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości położone na terenach miejskich z dobrym dostępem do usług, oświaty.

Wpływ na wysokości ceny transakcyjnej ma również stan techniczny budynku, jego funkcjonalności, a także koncepcja architektoniczna i typ zabudowy. Budynki wolnostojące, o ciekawej formie, wysokich walorach estetycznych, wykończone materiałami o wysokiej jakości charakteryzują się wyższymi cenami transakcyjnymi.

Kolejnym czynnikiem determinującym cenę transakcyjną nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi jest ich powierzchnia użytkowa. Budynki o większych powierzchniach użytkowych charakteryzują się niższymi cenami za 1 mkw. Ma to związek z wyższą ceną całkowitą uzyskiwaną za tego typu nieruchomości.

Ważnym czynnikiem wpływającym na ceny budynków mieszkalnych jednorodzinnych jest również powierzchnia gruntu, na której budynek został posadowiony. Budynki na działkach o większych powierzchniach charakteryzują się wyższymi cenami jednostkowymi. Wielkość działki i większe możliwości jej zagospodarowania stanowią dodatkowy atut dla nabywców.

Bliższe dane identyfikujące nieruchomości i transakcje z uwagi na wymóg zachowania poufności nie są przedstawione w operacie, natomiast znajdują się w materiałach źródłowych rzeczoznawcy<sup>1</sup>.

#### Analiza rynku dla nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym drewnianym

Jednostką porównawczą w zastosowanym w opracowaniu modelu wyceny jest 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku. W poniższej analizie przeanalizowano zatem ceny jednostkowe uzyskiwane ze sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinymi w badanym okresie.

Ceny jednostkowe uzyskiwane ze sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinymi na lokalnym rynku w badanym okresie kształtowały się w przedziale od ok. 900 zł/mkw. do ok. 2300 zł/mkw. Średnia cena wynosiła 1500 zł/mkw.

Wyniki analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych przedstawiono w tabeli 4.

Tabela 4

#### ZBIÓR TRANSAKCJI

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Źródło informacji	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Pole pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena całkowita netto	Cena m <sup>2</sup> netto
N1.	Jezów, Rewica, 16	2022-09-05	UOSRW	52,00	3 768,00	50 000,00	961,54
N2.	łódzki wschodni, Koluszki, ul. Partyzantów 7	2021-11-18	UOSRW	97,60	351,00	115 000,00	1 178,28
N3.	łódzki wschodni, Koluszki, ul. Natolińska 46	2022-04-05	UOSRW	232,00	1 540,00	282 444,44	1 217,43
N4.	łódzki wschodni, Koluszki, ul. Witosza 15	2021-09-27	UOSRW	314,40	573,00	390 000,00	1 240,46
N5.	Koluszki, Gałków Mały, ul. St. Okrzei 5	2021-07-20	UOSRW	188,80	2 231,00	235 000,00	1 244,70
N6.	łódzki wschodni, Koluszki, ul. Połna 32	2021-07-28	UOSRW	232,00	465,00	300 000,00	1 293,10
N7.	łódzki wschodni, Koluszki, ul. Zwirki 3	2021-07-26	UOSRW	201,60	882,00	290 000,00	1 438,49
N8.	Brzeziny, Tworzyjanki, 27	2022-09-21	UOSRP	530,00	67 100,00	880 555,56	1 661,43
N9.	Brzeziny, Przecław, 20	2023-03-01	UOSRW	60,00	20 400,00	100 000,00	1 666,67
N10.	brzeziński, Brzeziny, Witkowice	2022-11-23	UOSRW	48,00	1 844,00	80 000,00	1 666,67
N11.	Rokiciny, Nowe Chrusty, ul. Łąkowa 4	2023-02-09	UOSRW	147,00	1 964,00	250 000,00	1 700,68
N12.	łódzki wschodni, Koluszki, ul. Odlewnicza 18	2021-11-04	UOSRW	171,20	460,00	345 000,00	2 015,19
N13.	Rokiciny, Wilkucie Małe, 10	2021-11-10	UOSRW	104,00	11 900,00	210 000,00	2 019,23
N14.	Brzeziny, Zalesie, 8e	2021-08-10	UOSRW	257,60	1 437,00	580 000,00	2 251,55
N15.	Koluszki, Gałków Duży, ul. Orzechowa 10	2021-05-27	UOSRW	166,72	2 000,00	380 000,00	2 279,27

<sup>1</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 06.08.2014 roku, sygn II SA/Łd 362/14

160

Bliższe dane identyfikujące nieruchomości i transakcje z uwagi na wymóg zachowania poufności nie są przedstawione w operacie, natomiast znajdują się w materiałach źródłowych rzeczoznawcy<sup>2</sup>.

## 8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym dla potrzeb czynności egzekucyjnych.

Wartość rynkową, zgodnie ze zmianą ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw z dnia 20 lipca 2017 roku, art. 151, ust. 1, 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.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego). Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**, która polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i stanu prawnego oraz przeznaczenia. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu w/w metody szacowania:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

---

<sup>2</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 06.08.2014 roku, sygn II SA/Łd 362/14

- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [ $C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$ ] i górnej granicy [ $C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{\text{min}}$ ,  $C_{\text{max}}$ ].

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

gdzie:

$u_i$  – wartość i-tego współczynnika korygującego,

$n$  – liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny.

### 9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi.

Poszczególnym cechom rynkowym przypisano odpowiednie, niżej wymienione wartości przymiotnikowe (cechy różnicujące przyjęto takie same dla budynku murowanego i drewnianego).

**Tabela 5**

<b>CECHA</b>	<b>GRADACJA</b>	<b>OPIS</b>
<b>Lokalizacja i sąsiedztwo</b>	przeciętna (*)	w oddaleniu od ośrodków gminnych i miejskich, przewaga terenów niezabudowanych,
	dobra (**)	ośrodki gminne lub miejskiej, zorganizowana zabudowa mieszkaniowa
<b>Standard budynku</b>	przeciętny (*)	budynek wykończony w podstawowym standardzie lub deweloperski
	dobry (**)	budynek o podwyższonym standardzie
<b>Powierzchnia budynku</b>	przeciętna (*)	powyżej 120 m <sup>2</sup>
	dobra (**)	120 m <sup>2</sup> i poniżej
<b>Powierzchnia gruntu</b>	przeciętna (*)	powyżej 1000 m <sup>2</sup>
	dobra (**)	Do 1000 m <sup>2</sup>
<b>Atrakcyjność architektoniczna</b>	przeciętna (*)	budynek o prostej standardowej bryle
	dobra (**)	budynek o nowoczesnej bryle, z ciekawymi materiałami wykończeniowymi
<b>Typ zabudowy</b>	przeciętna (*)	zabudowa bliźniacza lub szeregową
	dobra (**)	zabudowa wolnostojąca
<b>Dodatkowa zabudowa</b>	brak (*)	brak zabudowy dodatkowej
	jest (**)	na nieruchomości są zabudowania dodatkowe, których powierzchnia nie jest wliczona o p.u. budynku

Poniżej przedstawiono oszacowanie wartości.



## budynek murowany

### WYNIKI WYSZUKIWANIA

Zbiór transakcji: **11**

Cena minimalna: **2 015,19 zł/m<sup>2</sup>**

Cena maksymalna: **4 671,46 zł/m<sup>2</sup>**

Cena średnia: **3 633,29 zł/m<sup>2</sup>**

Wsp. Cmin/Cśr: **0,555**

Wsp. Cmax/Cśr: **1,286**

Trend roczny: **0,0%**

Jednostka porównawcza: **Cena m2 netto**

Rynek: **Wtórny**

Rok budowy: **1998**

Liczba kondygnacji w budynku: **2**

Standard techniczny budynku: **Dobry**

Pole powierzchni gruntu: **454,0 m<sup>2</sup>**

### KALKULACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Cecha rynkowa	Gradacja cechy	Waga cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie		Zakres współczynników korygujących		Współczynnik korygujący
					Min.	Maks.	Min.	Maks.	
1.	Lokalizacja i sąsiedztwo	2	15%	★★	★★	★★	0,083	0,193	0,193
2.	Standard budynku	2	30%	★★	★	★★	0,167	0,386	0,386
3.	Powierzchnia budynku	2	20%	★★	★	★★	0,111	0,257	0,257
4.	Powierzchnia gruntu	2	10%	★	★	★	0,056	0,129	0,056
5.	Atrakcyjność architektoniczna	2	15%	★	★	★★	0,083	0,193	0,083
6.	Typ zabudowy	2	5%	★★	★★	★★	0,028	0,064	0,064
7.	Dodatkowa zabudowa	2	5%	★★	★	★★	0,028	0,064	0,064
			100%				0,556	1,286	1,103

Typ nieruchomości: **Budynki mieszkalne jednorodzinne**

Powierzchnia: **88,37 m<sup>2</sup>**

Wartość m<sup>2</sup> nieruchomości: **4 007,52 zł**

Wartość nieruchomości: **354 144 zł**

Wartość zaokrąglona nieruchomości: **354 000 zł**

**LOKALIZACJA**

Województwo: **ŁÓDZKIE**

Powiat: **łódzki wschodni**

Miejscowość: **Koluszki**

Adres: **Koluszki, ul. Rynek 12**

Współrzędne geograficzne: **51.742119, 19.826777**

budynek drewniany

## WYNIKI WYSZUKIWANIA

Zbiór transakcji: 15

Cena minimalna: 961,54 zł/m<sup>2</sup>Cena maksymalna: 2 279,27 zł/m<sup>2</sup>Cena średnia: 1 588,98 zł/m<sup>2</sup>

Wsp. Cmin/CŚr: 0,605

Wsp. Cmax/CŚr: 1,434

Trend roczny: 0,0%

Jednostka porównawcza: Cena m<sup>2</sup> netto

Rynek: Wtórny

Rok budowy: 1900

Liczba kondygnacji w budynku: 1

Standard techniczny budynku: Przeciętny

Pole powierzchni gruntu: 300,0 m<sup>2</sup>

## KALKULACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Cecha rynkowa	Gradacja cechy	Waga cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie		Zakres współczynników korygujących		Współczynnik korygujący
					Min.	Maks.	Min.	Maks.	
1.	Lokalizacja i sąsiedztwo	2	15%	★ ★	★	★	0,091	0,215	0,215
2.	Standard budynku	2	30%	★	★	★	0,181	0,430	0,181
3.	Powierzchnia budynku	2	20%	★ ★	★ ★	★	0,121	0,287	0,287
4.	Powierzchnia gruntu	2	10%	★	★ ★	★ ★	0,060	0,143	0,060
5.	Atrakcyjność architektoniczna	2	15%	★	★	★	0,091	0,215	0,091
6.	Typ zabudowy	2	5%	★ ★	★	★	0,030	0,072	0,072
7.	Dodatkowa zabudowa	2	5%	★	★	★	0,030	0,072	0,030
			100%				0,604	1,434	0,936

Typ nieruchomości: Budynki mieszkalne jednorodzinne

Powierzchnia: 80,89 m<sup>2</sup>Wartość m<sup>2</sup> nieruchomości: 1 487,28 zł

Wartość nieruchomości: 120 306 zł

Wartość zaokrąglona nieruchomości: 120 000 zł

LOKALIZACJA

Województwo: ŁÓDZKIE

Powiat: łódzki wschodni

Miejscowość: Koluszki

Adres: Koluszki, ul. Rynek 12

Współrzędne geograficzne: 51.742119, 19.826777

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej dz. ew. nr 416 w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = 354\ 000\ \text{zł} + 120\ 000\ \text{zł} = 474\ 000,00\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 474 000 zł

Słownie: czterysta siedemdziesiąt cztery tysiące złotych

## 10. WARTOŚĆ OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO

\* służebność osobista polegająca na prawie nieodpłatnego i dożywotniego korzystania z całego murowanego budynku mieszkalnego posadowionego na przedmiotowej nieruchomości. Osoba uprawniona **Katarzyna Jabłonowska**, Longin, Halina, 78011416600

Przy określeniu wartości służebności osobistej przyjęto następujące założenia;

- wg danych GUS określono prawdopodobną długość życia dla:

- Katarzyny Jabłonowskiej, ur. 14.01.1978 roku, wiek 45 lat – 38 lat.

- miesięczny czynsz za wynajęcie budynku mieszkalnego: 2000 zł.

Zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości obciążonej tym prawem rzeczowym oszacowano w podejściu dochodowym metodą inwestycyjną przy pomocy formuły:

$S = D_r \times W_k$ , gdzie:

S - wartość służebności (obniżenie wartości nieruchomości z tytułu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego),

$D_r$  - przewidywany dochód roczny możliwy do uzyskania z wynajmu obciążonej części nieruchomości,

$W_k$  - czasowy współczynnik kapitalizacji uwzględniający dalszą długość trwania życia osoby, na rzecz której ustanowiono służebność osobistą.

$W_k = \frac{[1 - \frac{1}{(1+r)^n}]}{r}$ , gdzie n - ilość pozbawienia właściciela dochodu z nieruchomości (38 lat),

r - stopa kapitalizacji (z analizy rynku dla tego typu nieruchomości 9,0 %).

Na podstawie powyższej zależności wyznaczono  $W_k$  w wysokości 10,69.

Zatem z tytułu ustanowienia służebności osobistej **zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości** obciążonej tym prawem rzeczowym można oszacować w wysokości:

$S = 2000 \text{ zł/m-c} \times 12 \text{ m-cy} \times 10,69 = 256 560,00 \text{ zł}$ .

**Wartość nieruchomości wynosi, po uwzględnieniu ograniczonego prawa rzeczowego: 474 000 zł**  
– 256 560 zł = **217 440 zł**

**Słownie: dwieście siedemnaście tysięcy czterysta czterdzieści złotych.**

## 11. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

W podejściu porównawczym oszacowano wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny na poziomie **474 000 zł**. Wartość ta uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja i otoczenie, stan techniczny budynku, wielkość powierzchni użytkowej budynku, standard wykończenia oraz atrakcyjność architektoniczną.

Przeanalizowano rynek lokalny powiatu łódzki wschodniego pod kątem nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Okres monitorowania rynku od lipca 2021 roku

154

do dnia wyceny.

## 12. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 12.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
- 12.2. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu nieruchomości i w poziomie cen aktualnym na dzień 07.09.2023 roku.
- 12.3. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 12.4. Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej nieruchomości.
- 12.5. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 12.6. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 12.7. Założono, że rzeczoznawcy udostępniło wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 12.8. Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- 12.9. Określona wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została określona na podstawie cen transakcyjnych netto i nie uwzględnia podatku VAT.

## 13. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



## 14. ZAŁĄCZNIKI

- 14.1. Aktualna polisa OC rzeczoznawcy majątkowego