

Wycena Nieruchomości
Katarzyna Janisz
ul. Asnyka 3
05-822 Milanówek
Tel. 501 376 523
janisz.kasia@gmail.com
<http://wycenanieruchomosci-24.pl/>

EGZEMPLARZ NR

Sygn. akt V GUp 100/18

OPERAT SZACUNKOWY

(opis i oszacowanie nieruchomości)

nieruchomości zabudowanej

działka nr ewid. 29/1
obręb 10
w miejscowości Górki 5
gm. Brochów
pow. sochaczewski
woj. mazowieckie



Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
Nr uprawnień 5056

Milanówek, grudzień 2018 roku.

WYCIĄG Z OPERTAU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:	Dom jednorodzinny, jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony oraz budynek gospodarczy, zlokalizowane na dz. ewid. nr 29/1, obręb 0010 Górki o pow. 31 400 m² (3,14 ha) w miejscowości Górki 5, gmina Brochów, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku wynosi 74,6 m². W bryle budynku dodatkowo znajdują się budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 46,00 m². Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr PL1O/00037031/8 przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Marty Barcikowskiej prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Płocku, V Wydział Gospodarczy sygn. akt V GU ^p 100/18.
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości według stanu na dzień wyceny:	223 000 zł /słownie: dwieście dwadzieścia trzy tysiące złotych/
Oszacowana wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej:	178 000 zł /słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych/
Data sporządzenia operatu szacunkowego	31 grudnia 2018 r.
Autor operatu:	Katarzyna Janisz

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1 PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2 ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	4
3.1 ZLECENIODAWCA	4
3.2 PODSTAWY PRAWNE	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH METODOLOGICZNYCH	5
3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
3.5 DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
4. WARUNKI I OGRANICZENIA	5
5. STOSOWANA METODOLOGIA	6
6. LOKALIZACJA I OPIS NIERUCHOMOŚCI	6
6.1 LOKALIZACJA	10
6.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI	11
6.2.1 Działka	11
6.2.2 Budynki	13
7. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	13
7.1 KSIĘGA WIECZYSTA	13
7.2 EWIDENCJA GRUNTÓW	14
7.3 REJESTR ZABYTKÓW	10
7.4 OCHRONA ŚRODOWISKA	16
8. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	16
9. OPIS RYNKU LOKALNEGO	17
10. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA I OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ...	18
11. PODSUMOWANIE	20
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	24

Załączniki

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Dom jednorodzinny, jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony oraz budynek gospodarczy, zlokalizowane na dz. ewid. nr 29/1, obręb 0010 Górki o pow. 31 400 m² (3,14 ha) w miejscowości Górki 5, gmina Brochów, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku wynosi 74,6 m². W bryle budynku dodatkowo znajdują się budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 46,00 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr PL1O/00037031/8 przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej ww. nieruchomości w dacie wyceny,
- wartości ww. nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.

2. Cel wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do ww. nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Marty Barcikowskiej prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Płocku, V Wydział Gospodarczy sygn. akt V GUp 100/18.

3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny

3.1 Zleceniodawca

Wycenę sporządzono na zlecenie Syndyka Witolda Missali, ul. Żurawia 32/34 lok. 521, 00-515 Warszawa, zgodnie ze zleceniem z dnia 2.12.2018 r. w sprawie sygn. akt V GUp 100/18.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 6.07.1982 roku o Księgach Wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 19/82 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 45, poz. 435 z 2005 roku z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami);

- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. Nr 143, poz. 1614 z 2001r.).

3.3 Źródła danych metodologicznych

- Standardy zawodowe Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- Literatura fachowa z zakresu metodologii wycen.

3.4 Źródła danych merytorycznych

Wycenę przeprowadzono w oparciu o:

- wizję lokalną przeprowadzoną w dniu 19.12.2018 r.;
- Przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr PL1O/00037031/8 w dniu 28.12.2018 r.;
- Wypis uproszczony z rejestru gruntów i budynków z dn. 17.12.2018 r.;
- Uchwała Nr XXXVII/211/2014 Rady Gminy Brochów z dnia 30 maja 2014 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brochów;
- Uproszczony Plan Urządzania Lasów nie będących własnością Skarbu Państwa położonych na terenie wsi Górki
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych, jakie miały miejsce na obszarze gminy Brochów;
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, jakie miały miejsce na obszarze gminy Brochów;
- baza nieruchomości Amron;
- wywiad terenowy przeprowadzony w okolicy;
- informacje uzyskane w agencjach pośrednictwa nieruchomości;
- literaturę fachową z zakresu szacowania nieruchomości;
- dane własne wynikające ze znajomości rynku nieruchomości.

3.5 Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	31.12.2018 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	19.12.2018 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	19.12.2018 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	19.12.2018 r.

4. Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie: stanu prawnego nieruchomości, powierzchni, wyposażenia uzyskano od Zamawiającego. Ponadto przeprowadzono wizję lokalną na nieruchomości oraz wywiad we właściwych urzędach. W szczególności informacje, na których oparto wycenę, obejmują:

- lokalizację,
- stan prawny,
- obmiar,
- informacje z wizji lokalnej.

Niniejsza opinia uwzględnia widoczny stan techniczny budynku, jednakże żadna ocena techniczna konstrukcji nie została przeprowadzona.

Przyjęto następujące założenia:

- Przy uzbrojeniu gruntu nie użyto materiałów o utajonych wadach, nie zostały też one później wprowadzone;
- Prawo własności gruntu nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawo to może być udowodnione, a jego stosowanie jest zgodne z prawem;
- Nie zostały przeprowadzone badania zanieczyszczenia środowiska i gruntu, a wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z tym tematem, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela.

Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń, którym nieruchomości może podlegać. W wycenie nie brano pod uwagę żadnych obciążeń podatkowych, które mogłyby pojawić się przy sprzedaży obecnie albo w przyszłości, a także wpłynąć na koszt sprzedaży.

Opisany stan własnościowy i formalno-prawny przyjęto w dobrej wierze na podstawie informacji udostępnionych przez Zleceniodawcę niniejszego opracowania.

Ponadto niniejsza wycena została wykonana zgodnie ze stanem aktualnym przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na tego typu nieruchomości, z uwzględnieniem położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i techniczne a także przeznaczenia w Uchwale Nr XXXVII/211/2014 Rady Gminy Brochów z dnia 30 maja 2014 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brochów.

Ze względu na fakt, iż na lokalnym rynku nie występują transakcje nieruchomościami zabudowanymi z tak dużą powierzchnią działki, na potrzeby analizy podzielono nieruchomość na trzy części: część zabudowana (powierzchnia tej części działki 1 900 m²), część nieruchomości niezabudowaną (powierzchnia tej części działki 11 000 m²) oraz las (powierzchnia tej części działki 18 500 m²)

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości według poziomu cen z dnia 19.12.2018 roku. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

Jakiegokolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na przedmiotową wycenę.

5. Stosowana metodologia

Wycenę wykonano zgodnie z zasadami stosowanymi w gospodarkach rynkowych, zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami oraz zgodnie ze standardami zawodowymi zatwierdzonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Polskie standardy określają wartość rynkową nieruchomości jako:

„najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, działają w sposób racjonalny nie kierując się innymi szczególnymi motywami i mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości i nie działają w sytuacji przymusowej,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny na wynegocjowanie warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.”

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym (KSWP) – Wartość rynkowa – przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Ze względu na dużą ilość transakcji na rynku, wyceny części zabudowanej i niezabudowanej dokonano w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowanej ceny średniej rynkowej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wybór metody korygowanej ceny średniej rynkowej uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz odpowiednia liczba dostępnych transakcji porównawczych. Istota zastosowanej metody polega na założeniu, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do wartości średniej, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną z próbki reprezentatywnej.

Wartość rynkową (W_R) 1 m² powierzchni użytkowej domu/ działki obliczono na podstawie wzoru:

$$W_R = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

C_{sr} - oznacza cenę średnią z próby

u_i - oznacza wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Z powodu braku transakcji rynkowych nieruchomości leśnych do określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto podejście mieszane.

Do określenia wartości rynkowej gruntu przyjęto metodę wskaźników szacunkowych gruntu. Drzewostan leśny oszacowano wg wartości drewna na pniu stosując technikę wskaźnikową. Wartość działki leśnej oszacowano jako wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU).

a) Określenie wartości gruntu leśnego

Wartość gruntu leśnego i nieużytku przy zastosowaniu podejścia mieszanego, metody wskaźników szacunkowych gruntu, określa się stosując następujący wzór:

$$W_G = \sum N_i * P_i * c * (1 + v_1 + v_2 + \dots + v_n)$$

gdzie:

- N_i – wskaźnik szacunkowy dla i-tej grupy typu siedliskowego lasów oraz j-tego okręgu podatkowego.
- P_i – powierzchnia nieruchomości leśnej w i-tej grupie typu siedliskowego,
- c – cena $1m^3$ drewna (jako średnia ważona z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna) skorygowana o koszty jego pozyskania i zrywki,,
- $v_1, v_2, \dots, v_n$ – współczynniki korekcyjne wartości gruntu leśnego uwzględniające szczególne cechy rynkowe; współczynniki korekcyjne „ v_i ” ustala rzeczoznawca i mogą przyjmować wartości określone w tabeli nr 1 komentarza do standardu.

Tabl. 1. Skale ocen cech nieruchomości (działek) leśnych oraz wynikających z tych cech wysokości współczynników korekcyjnych.

Nr cech	Cechy rynkowe	Ocena	Współczynniki korekcyjne v_i
1.	Stopień degradacji siedliska leśnego	bardzo dobry dobry częściowo zdegradowane znacznie zdegradowane	0,1 0,05 - 0,05 - 0,1
2.	Położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany (czynniki o charakterze abiotycznym)	nie występuje uszkodzenia słabe uszkodzenia średnie uszkodzenia silne	0,2 0,05 - 0,1 - 0,2
3.	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych	nie występuje występuje	+0,05 - 0,05

4.	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne	nie występuje występuje	+0,05 - 0,05
5.	Położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej	bardzo dobre dobre słabe	+0,1 +0,05 - 0,1
6.	Możliwości przeprowadzenia zrywki (warunki)	bardzo dobre dobre średnie trudne b. trudne	0,2 0,1 0 - 0,1 - 0,2
7.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra dobra niska	+0,1 +0,05 - 0,05
8.	Sąsiedztwo użytków przyległych	bardzo korzystne korzystne przeciętne niekorzystne	+0,05 0,00 - 0,05 - 0,1
9.	Walory rekreacyjne nieruchomości	bardzo dużej przydatności duża przydatność mała przydatność nieprzydatne	0,1 0,05 0,00 - 0,05

b) .Określenie wartości drzewostanu

Wartość drzewostanu wg wartości drewna na pniu wykorzystaniem techniki wskaźnikowej, określa się stosując wzór:

$$W = W_s \cdot Z \cdot P \cdot C \cdot U$$

gdzie:

- W_s** – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu
wyrażony w m³ drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji, wieku i wieku rębności z „Tablic wskaźników wartości drzewostanów”, opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T. Partyka; T. Trampler),
- Z** – stopień zadrzewienia ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego,
- P** – pole powierzchni drzewostanu w ha,
- C** – cena 1 metra sześciennego drewna tartacznego iglastego WBO₂ z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości,
- U** – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartacznego iglastego (WBO₂) o koszty pozyskania i zrywki,

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r.

Otoczenie i sąsiedztwo (zabudowa zagrodowa oraz sąsiedztwo terenów zieleni) uznano za dobre.



<http://maps.google.pl/>

6.2 Opis nieruchomości

6.2.1 Działka

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na działce ewid. nr 29/1 o pow. 3,14 ha. Działka ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Teren działki częściowo zagospodarowany i ogrodzony. Na działce posadowiony jest budynek o funkcji mieszkalno – gospodarczej. W ewidencji gruntów widnieją dwa budynki, które zgodnie ze stanem faktycznym przylegają do siebie. Na terenie działki ziemianka. Część zabudowana ogrodzona ogrodzeniem drewnianym.

Działka 29/1 położona jest przy drodze gminnej i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Jest to droga o nawierzchni gruntowej.



www.goeportal.pl

Media

Działka znajduje się w zasięgu następujących instalacji:

- linia elektryczna,
- studnia własna;
- wodociąg;
- własne szambo.

Dostęp do mediów oceniono jako korzystny.

6.2.2 Budynki

Na działce nr ewid. 29/1 wybudowano budynek mieszkalny jednorodzinny, niepodpiwniczony, 1 kondygnacyjny, do niego przylega budynek gospodarczy. Dach nad budynkami częściowo dwuspadowy o kącie nachylenia 45°, nad częścią gospodarczą płaski. Budynki wykonane zostały w technologii tradycyjnej, murowanej wybudowane około 1970 roku.

Rozkład części mieszkalnej: przedpokój (3,25 m²), przechodnia kuchnia (12,22 m²), pokój (12,36 m²), łazienka (6,00 m²) oraz pom. gospodarcze z oddzielnym wejściem (40,77 m²) powierzchnia użytkowa wynosi 74,60 m², powierzchnia zabudowy 103 m². Budynek gospodarczy, który przylega do budynku mieszkalnego, ma powierzchnię zabudowy 46,00 m². Wysokość pomieszczeń w części mieszkalnej 2,40 m.

Budynek:

Dach:	dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, część nad częścią gospodarczą płaska, kryty papą.
Elewacja budynku:	brak.
Okna:	większość PCV.
Ogrzewanie:	koza, centralne - piec na paliwo stałe umieszczony w kuchni.

Na podłodze w kuchni, łazience i przedpokoju terakota, w pokoju panele, w pomieszczeniu gospodarczym szlichta. W łazience glazura i biały montaż z wanną. W kuchni brak zlewu (jest możliwość podłączenia). Ściany w części mieszkalnej otynkowane i pomalowane. W pomieszczeniu gospodarczym i budynku gospodarczym brak tynków wewnętrznych.

Standard wykończenia budynków oceniono jako niski.

7. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr PL1O/00037031/8 w dniu 28.12.2018 r. oraz Wypisu uproszczonego z rejestru gruntów i budynków z dn. 17.12.2018 r.

7.1 Księga wieczysta

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **PL1O/00037031/8** w dniu 28.12.2018 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

Dział I:	<i>położenie:</i> nieruchomość gruntowa, województwo mazowieckie, powiat sochaczewski, gmina Brochów, miejscowość Górki, działka ewid. nr 29/1, numer obrębu ewid. 0010, nazwa obrębu ewid. Górki, sposób korzystania – B – Grunty rolne zabudowane, obszar – 3,1400 ha.
Dział I-SP:	<i>spis praw związanych z własnością:</i> Brak wpisów

Dział II:	<i>własność:</i> wielkość udziału 1/1, Marta Katarzyna Barcikowska
Dział III:	<i>prawa, roszczenia, ograniczenia</i> OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 2377/15 Z WNIOSKU WIRZYCIELA: KONORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SOCHACZEWIE JACEK JACHOWICZ RODZAJ ZMIANY: UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI WIERZYCIELA: IDEA BANK S.A. Z/S W WARSZAWIE W SRAWIE KM 291/15
Dział IV:	<i>hipoteki</i> HIPOTEKA UMOWNA Suma: 391526,61 ZŁ Wierzytelność: KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE. Stosunek prawny: UMOWA KREDYTU NR DK/KR- FI/4429210/12 Z DNIA 2012-08-21 Wierzyciel hipoteczny: IDEA BANK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE.

Uwaga: Wydruk z ww. księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszej wyceny.

7.2 Ewidencja gruntów

Zgodnie z Uproszczonym wypisem z rejestru gruntów i budynków wydanym z up. Starosty w dniu 17.12.2018 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, powiat sochaczewski, jednostka ewidencyjna – 142802_2 Brochów, obręb 0010 Górki, działka ewid. nr 29/1, rodzaj użytków:

grunty orne zabudowane – Br-RVI – 0,1900 ha,
las – Ls – 1,8500 ha,
łąki trwałe – LV – 0,3800 ha,
łąki trwałe – LVI – 0,3300 ha,
pastwiska trwałe – PsVI – 0,2100 ha,
nieużytki – N – 0,1800 ha.

powierzchnia działki wynosi 3,1400 ha, KW PL1O/00037031/8.

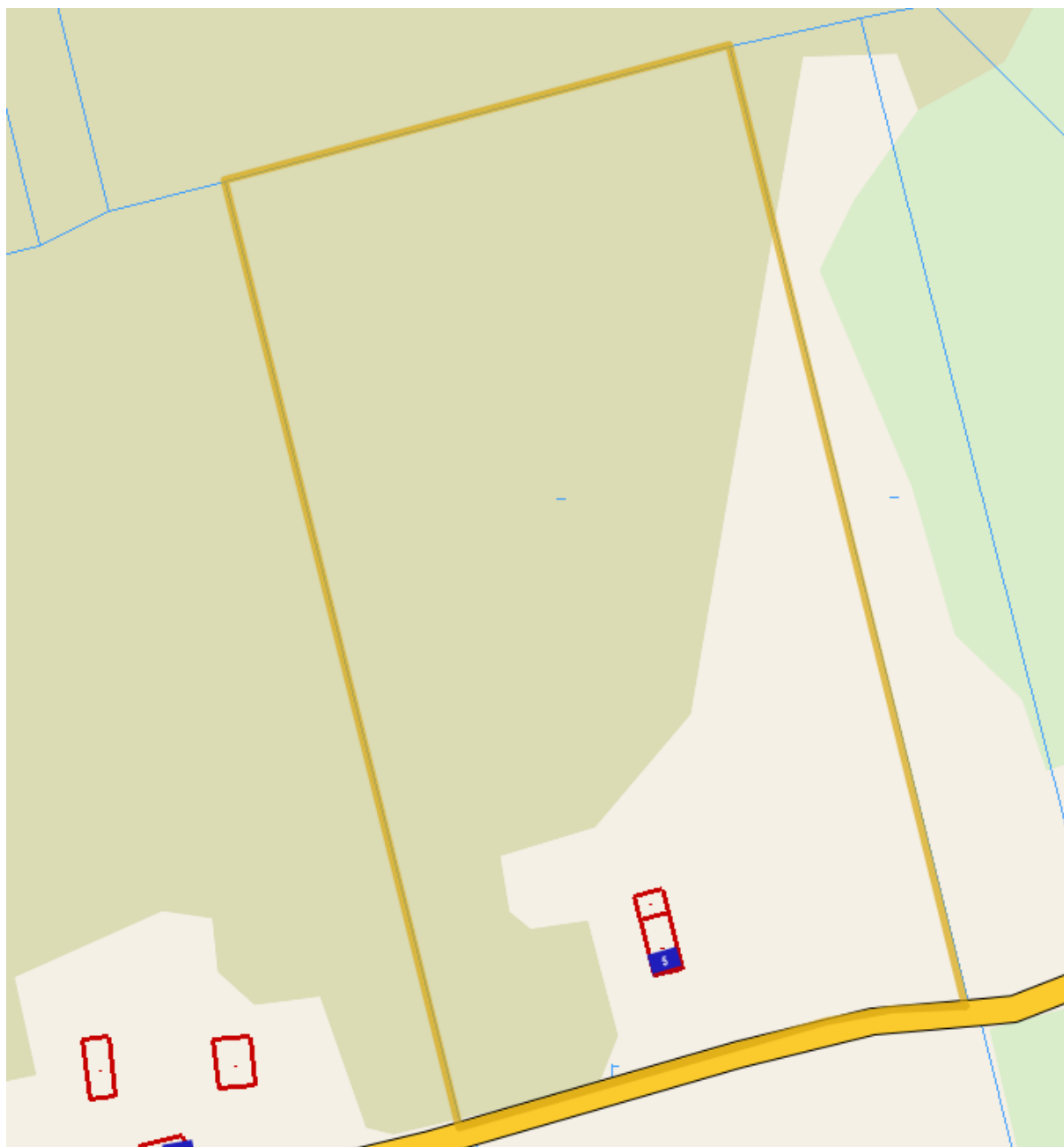
Właściciel nieruchomości: Marta Katarzyna Barcikowska – udział 1/1.

Numer jednostki rejestrowej G.22

UJAWNIONO BUDYNKI:

nr ewid. budynku 29/1;1; adres budynku Górki 5, funkcja budynek mieszkalny, numer działki 29/1, rok budowy – 1970 r., powierzchnia zabudowy 103.00 m², rodzaj ścian – murowane, ilość kondygnacji (nad/pod ziemią): 1.0/0.0

nr ewid. budynku 29/1;2; funkcja budynku – produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa, numer działki 29/1, rok budowy – 1970 r., powierzchnia zabudowy 46.00 m², rodzaj ścian – murowane, ilość kondygnacji (nad/pod ziemią): 1.0/0.0



<http://sochaczewski.e-mapa.net/>

7.3 Rejestr zabytków

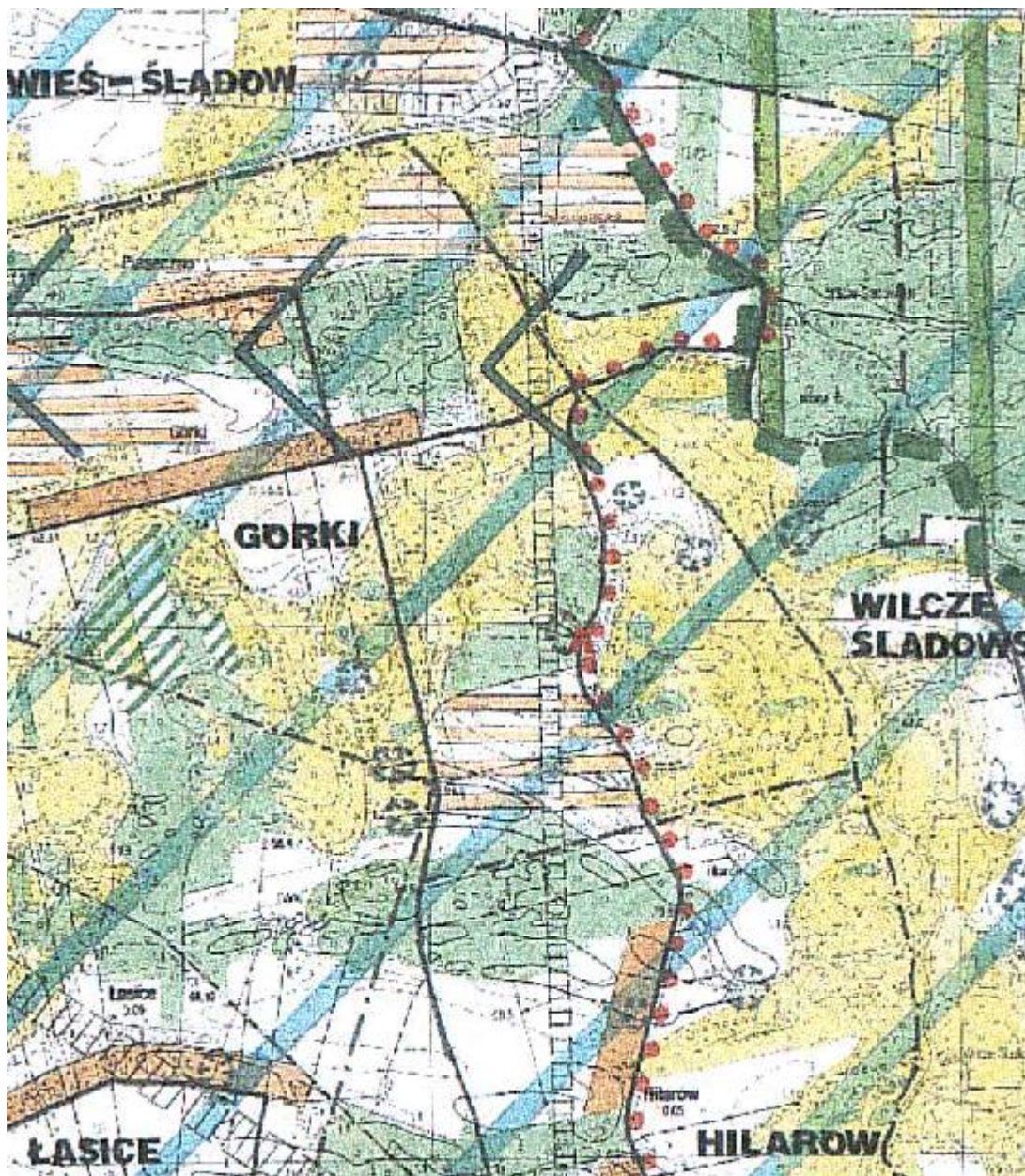
Przedmiotowy budynek nie został ujęty w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Konserwatora Zabytków i nie stanowi przedmiotu zainteresowania konserwatorskiego.

7.4 Ochrona Środowiska

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości nie stwierdzono obiektów wykorzystywanych do produkcji czy magazynowania materiałów niebezpiecznych lub toksycznych, mogących wpływać niekorzystnie na zanieczyszczenie środowiska.

8. Plan zagospodarowania przestrzennego

Dla przedmiotowej nieruchomości brak uchwalonego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/211/2014 Rady Gminy Brochów z dnia 30 maja 2014 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brochów są to tereny o przeznaczeniu rolniczym i las.



http://brochow.bip.org.pl/pliki/brochow/zal_nr_2do_uchwaly_zm_studium_piaski_duchowne.pdf

9. Opis rynku lokalnego

Gmina Brochów położona jest w odległości 54 km od Warszawy. Od strony północnej granicę gminy stanowi rzeka Wisła, od zachodniej rzeka Bzura. Od strony wschodniej gmina graniczy z gminami Leoncin i Kampinos. Południową granicą gminy jest bezpośrednia granica z miastem powiatowym Sochaczew.

Cała gmina położona jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. Znaczny jej obszar zajmują lasy Puszczy Kampinoskiej. Przez środek gminy przepływa rzeka Łasica. Gmina ma typowo rolniczy charakter. Około 800 indywidualnych gospodarstw skupionych jest na 6 tysiącach hektarów. Znaczny obszar gruntów rolnych stanowią użytki zielone. Spowodowało to rozwój hodowli bydła. Ponadto hoduje się trzodę chlewną, uprawia zboże i ziemniaki.

Rynek ofertowy sprzedaży domów jednorodzinnych na terenie gminy Brochów jest średnio rozwinięty. Działa tu kilka biur pośrednictwa, wiele jest również ofert wystawionych bezpośrednio przez Właściciela. W tym momencie na rynku jest kilkanaście ofert sprzedaży domów jednorodzinnych. Średni okres ekspozycji na rynku (od wystawienia oferty do zawarcia umowy sprzedaży/przedwstępnej umowy sprzedaży) to około 14 – 18 miesięcy.

Poniższą analizę przeprowadzono na podstawie danych z aktów notarialnych, informacji uzyskanych w biurach pośrednictwa oraz w oparciu o obserwacje autora dotyczące trendów na rynku nieruchomości.

Analizą objęto transakcje domami jednorodzinными, zlokalizowanymi na terenie gminy Brochów. Odnotowano kilkanaście transakcji domami jednorodzinnymi mogących stanowić obiekty porównawcze. Zgodnie z analizą stwierdzono, iż ceny transakcyjne domów jednorodzinnych na rynku wtórnym na ww. terenie są zróżnicowane, kształtują się w przedziale od około 1 200 zł/m² do około 2 800 zł/m² powierzchni użytkowej domu w zależności od lokalizacji szczegółowej, stanu technicznego budynku, otoczenia, powierzchni działki i powierzchni użytkowej budynku.

Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji domami jednorodzinnymi położonymi na rynku lokalnym – gmina Brochów.

L.p.	Gmina	Miejscowość	Akt not	Data transakcji	Pow. użytkowa domu (m2)	Pow. działki (m ²)	Cena całkowita (zł)	Cena zł/1m ²
1	Brochów	Brochów	13042/2018	2018-09-19	75,00	963	95 000	1 267
2	Brochów	Piaski Duchowne	3017/2018	2018-09-06	65,00	800	90 000	1 385
3	Brochów	Kromnów	9896/2018	2018-07-18	70,00	1 500	140 000	2 000
4	Brochów	Tułowce	10322/2018	2018-07-25	125,00	1 000	170 000	1 360
5	Brochów	Andrzejów	1955/2018	2018-06-27	65,00	4 700	152 000	2 338
6	Brochów	Janów	3029/2018	2018-02-28	150,00	806	200 000	1 333
7	Brochów	Brochów	1435/2018	2018-01-30	100,00	3 600	220 000	2 200
8	Brochów	Malanowo	1104/2018	2018-01-25	120,00	3 005	250 000	2 083
9	Brochów	Plecewice	6586/2017	2017-05-19	125,00	1 467	300 000	2 400
10	Brochów	Śladów	236/2017	2017-04-11	125,00	4 516	340 000	2 720
11	Brochów	Śladów	498/2017	2017-02-24	100,00	1 667	200 000	2 000

10. Przyjęte założenia i obliczanie wartości nieruchomości

Wycena części zabudowanej działki nr ewid. 29/1 o pow. 1 900 m² (0,19 ha)

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: domy jednorodzinne;
- obszar: gmina Brochów;
- okres monitorowania: od stycznia 2017 do grudnia 2018 r.

W trakcie dokonywania analizy cen transakcyjnych na podstawie aktów notarialnych kupna – sprzedaży domów na terenie powiatu sochaczewskiego (jako rynku lokalnego) stwierdzono kilkanaście transakcji sprzedaży na rynku wtórnym domów jednorodzinnych porównywalnych z obiektem wycenianym. W cenie transakcyjnej sprzedanych domów jednorodzinnych zawarta jest wartość budynku wraz z gruntem, na którym się znajduje dom mieszkalny.

Analizując cechy nieruchomości wybrano te, które różnicują nieruchomości i mają wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny (wynika to z badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości). Cechy te można uporządkować następująco:

- lokalizacja, położenie względem dostępu do środków komunikacji i punktów usługowo-handlowych;
- sąsiedztwo i otoczenie
- dojazd do nieruchomości;
- wielkość działki;
- dodatkowe powierzchnie;
- standard budynku i funkcjonalność.

Tabela nr 2: Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości zabudowanej

LP	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja, położenie	bardzo dobra	w rejonie głównych ulic z dobrym dostępem do komunikacji i obiektów handlowo-usługowych, szkoły
		dobra	w bliskim zasięgu do większych ulic i obiektów handlowo-usługowych.
		peryferyjne	w dalszym zasięgu od głównych ulic i obiektów handlowo-usługowych.
2	Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	zadbana okolica, duże poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy nowa zabudowa jednorodzinna
		dobre	dobre poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy powstaje zabudowa zagrodowa, pensjonaty
		średnie	średnie poczucie bezpieczeństwa, mało zieleni w bliskim sąsiedztwie, średnio zadbana okolica
3	Dojazd	bardzo dobry	główne drogi dojazdowe o nawierzchni asfaltowej
		dobry	lokalne drogi dojazdowe o nawierzchni asfaltowej lub gruntowe na krótkim odcinku
		średni	dojazd drogą nieutwardzoną na długim odcinku
4	Wielkość działki	korzystna	pow. powyżej 1500 m ² - wyższa cena jednostkowa
		mniej korzystna	działka o powierzchni poniżej 1500 m ²
5	Dodatkowe powierzchnie	korzystne	dodatkowe powierzchnie nie wliczone do PU np. duży garaż, piwnica, budynki gosp. itp.
		mniej korzystne	brak dodatkowych powierzchni
6	Standard budynku i funkcjonalność	dobry	budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, do wykończenia użyto materiałów o bardzo dobrym standardzie
		średni	budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, do wykończenia użyto materiałów w średnim standardzie, częściowo niewykończony
		niski	Budynek wymagający generalnego remontu, w złym stanie technicznym

Na podstawie transakcji na lokalnym rynku – domy jednorodzinne określono przedział cenowy (cenę min i max) w jakim zawierają się ceny 1 metra kw. w przeliczeniu na powierzchnię użytkową.

Próba reprezentatywna opiera się na 11 elementach w następującym przedziale cenowym:

- cena średnia z próby (Cśred)	1 917 zł/m ²
- cena minimalna (Cmin)	1 267 zł/m ²
- cena maksymalna (Cmax)	2 720 zł/m ²

Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej (Cmin):

Działka zabudowana domem wolnostojącym jedno kondygnacyjnym położona w miejscowości Nrochów, gm. Brochów na terenie zabudowy mieszkaniowej i terenach rolnych o powierzchni użytkowej 75,0 m², powierzchnia zabudowy 91 m², brak dodatkowych powierzchni, powierzchnia gruntu 963 m². Rok budowy 1950. Nieruchomość w standardzie niskim, do remontu. Dojazd drogą gruntową na długości około 800 m. Data transakcji 19.09.2018 r., cena transakcyjna wynosi za 1 m² 1 267 zł.

Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej (Cmax):

Działka zabudowana domem wolnostojącym położona w miejscowości Śladow, gm. Brochów, działka położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej i terenie rolnym o powierzchni 4 516 m², powierzchnia użytkowa budynku 125 m². Dodatkowo garaż wolnostojący. Budynek wykończony w standardzie dobrym. Dojazd drogą asfaltową. Data transakcji 11.04.2017 r., cena za 1 m² 2 720 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{min}/C_{\text{śred}} = 0,661 \quad C_{max}/C_{\text{śred}} = 1,419$$

Dla wycenianej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– peryferyjna;
Sąsiedztwo i otoczenia	– dobre;
Dojazd	- dobry;
Wielkość działki	– korzystna;
Dodatkowe powierzchnie	- mniej korzystne;
Standard budynku i funkcjonalność	- niski.

Tabela nr 3. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

L.p	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Wysokość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	20	0,132	0,284	0,132
2	Otoczenie i walory środowiskowe	15	0,099	0,213	0,156
3	Dojazd	10	0,066	0,142	0,104
5	Wielkość działki	5	0,033	0,071	0,071
6	Dodatkowe powierzchnie	10	0,066	0,142	0,066
7	Standard budynku i funkcjonalność	40	0,264	0,568	0,264
Razem		100	0,661	1,419	0,793

Zgodnie z powyższym wartość 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku zlokalizowanego w miejscowości Górki na części działki ewid. nr 29/1 o pow. $1\,900\text{ m}^2$ oszacowano:

$$W_R = 0,793 \times 1\,917 \text{ zł/m}^2 = 1\,520 \text{ zł/m}^2$$

W związku z tym wartość domu jednorodzinnego wolnostojącego wraz z gruntem o pow. 1900 m^2 została oszacowana na poziomie cen z grudnia 2018 r. w wysokości:

$$W_N = 74,6 \text{ m}^2 \times 1\,520 \text{ zł} = 113\,392 \text{ zł}$$

Wycena części działki nr ewid. 29/1 o pow. $11\,000\text{ m}^2$ (1,1 ha)

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: nieruchomości niezabudowane;
- obszar: gmina Brochów;
- okres monitorowania: od września 2017 r. do grudnia 2018 r.

Tabela nr 4: Wykaz odnotowanych transakcji działkami niezabudowanymi położonymi na rynku lokalnym – gmina Brochów.

L.p.	Gmina	Miejscowość	Akt not	Data transakcji	Pow. działki (m ²)	Cena całkowita (zł)	Cena zł/m ²
1	Brochów	Brochów	9812/2018	2018-07-16	14 624	70 000	5
2	Brochów	Famułki Brochowskie	11894/2018	2018-06-25	19 300	122 500	6
3	Brochów	Brochów Łąki	5491/2018	2018-03-28	15 678	91 000	6
4	Brochów	Brochów Łąki	5160/2018	2018-03-20	17 064	100 000	6
5	Brochów	Brochów Łąki	5178/2018	2018-03-20	12 500	75 000	6
6	Brochów	Brochów Łąki	5007/2018	2018-03-13	12 400	74 400	6
7	Brochów	Brochów Łąki	4992/2018	2018-03-13	15 600	90 500	6
8	Brochów	Plecewice	2085/2017	2017-12-21	15 079	39 000	3
9	Brochów	Brochów Łąki	21838/2017	2017-12-21	11 000	65 000	6
10	Brochów	Brochów Łąki	21858/2017	2017-12-21	10 500	62 000	6
11	Brochów	Brochów Łąki	21528/2017	2017-12-19	14 100	82 500	6
12	Brochów	Brochów Łąki	21547/2017	2017-12-19	12 100	71 000	6
13	Brochów	Śladow	15006/2017	2017-11-14	16 000	55 000	3
14	Brochów	Tułowice	12894/2017	2017-09-26	14 800	84 000	6

Próba reprezentatywna opiera się na 14 elementach w następującym przedziale cenowym:

- cena średnia z próby (C_{śred}) 5
- cena minimalna (C_{min}) 3
- cena maksymalna (C_{max}) 6

Opis działki gruntu o najniższej cenie transakcyjnej (C_{min}):

M. in. działka niezabudowana położona w miejscowości Plecewice, gmina Brochów na terenie rolnym o powierzchni $15\,079\text{ m}^2$ (1,5079 ha). Dojazd – droga gruntowa. Przeznaczenie – rolne. Działka w kształcie mocno wydłużonego prostokąta, nieuzbrojona, RV 8185 RVI 3494 PsIV 1356 PsV 2044. Data transakcji 21.12.2017 r., cena transakcyjna wynosi za 1 m^2 3 zł.

Opis działki gruntu o najwyższej cenie transakcyjnej (C_{max}):

M. in. działka niezabudowana położona w miejscowości Famułka Brochowskie, gmina Brochów, działka położona jest na terenie rolnym i zabudowy zagrodowej, ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej, mniej korzystny dostęp do mediów, powierzchnia działki wynosi 19 300 m² (1,9300 ha). Przeznaczenie rolne z prawem zabudowy zabudowań przeznaczonych na cele rolne. W 100 ŁIV 7800 ŁV 10100 ŁVI 1300. Data transakcji 25.06.2018 r., cena za 1 m² 6 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{\min}/C_{\text{śred}} = 0,477$$

$$C_{\max}/C_{\text{śred}} = 1,172$$

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości (szczegółowe obliczenia w archiwum autora).

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Tabela nr 5: Cechy rynkowe

LP	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	bardzo dobre	w centrum miejscowości, w rejonie głównych ulic z bardzo dobrym dostępem do komunikacji i obiektów handlowo-usługowych
		dobre	w bliskim zasięgu do większych ulic i obiektów handlowo-usługowych
		średnie	w dalszym zasięgu do głównych ulic i obiektów handlowo-usługowych
2	Kształt działki	korzystny	prostokąt lub trapez, regularny kształt,
		mniej korzystny	działka o nieregularnym kształcie,
3	Dojazd (dostęp do drogi)	bardzo dobry	droga asfaltowa
		dobry	droga gruntowa
4	Przeznaczenie	korzystne	przeznaczenie w studium: tereny rolne z dopuszczeniem na części działki zabudowy
		mniej korzystne	przeznaczenie w studium: tereny rolne
		niekorzystne	przeznaczenie w studium: tereny korytarzy ekologicznych i trwałych użytków zielonych
5	Użytek	korzystny	przewaga: grunty orne lepszej jakości (do IVa)
		średnio korzystny	przewaga: grunty orne gorszej jakości (od IVb)
		mniej korzystny	przewaga: łąki, pastwiska, grunty częściowo zadrzewione, wzdłuż rowów, rowy, nieużytki

Dla wycenianego gruntu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– średnie;
Kształt działki	– mniej korzystny;
Dojazd	- dobry;
Przeznaczenie	- mniej korzystne;
Użytek	- mniej korzystny.

Tabela nr 6. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

L.p	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Wysokość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	25	0,119	0,293	0,119
2	Kształt działki	10	0,048	0,117	0,048
3	Dojazd	15	0,072	0,176	0,072
4	Przeznaczenie	20	0,095	0,234	0,165
5	Użytek	30	0,143	0,352	0,143
Razem		100	0,477	1,172	0,547

Zgodnie z powyższym wartość 1m² powierzchni części działki gruntowej zlokalizowanej w miejscowości Górki, część działki 29/1 o pow. 11 000 m² oszacowano:

$$W_R = 0,547 \times 5 \text{ zł/m}^2 = 3 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa część działki 29/1 o pow. 11 000 m² wynosi:

$$W = 3 \text{ zł/m}^2 \times 11\,000 \text{ m}^2 = \mathbf{33\,000 \text{ zł}}$$

Określenie wartości gruntu leśnego pow. 18 500 m² (1,85 ha)

Określając wartość gruntu metodą wskaźników szacunkowych ustalono następujące dane:

N – wskaźnik szacunkowy gruntu leśnego dla typu siedliskowego lasu Bśw i II okręgu podatkowego – 13 m³dr/ha,

P – powierzchnia gruntu leśnego – 1,85 ha,

C – cena 1m³ drewna (jako średnia ważona z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna) skorygowana o koszty jego pozyskania i zrywki za 2018 r. wg danych Nadleśnictwa Radziwiłłów – 212 zł

v₁ – współczynnik korekcyjny z uwagi na stopień degradacji siedliska leśnego – degradacji niewielka v₁=0,05,

v₂ – współczynnik korekcyjny z uwagi na położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany – brak oddziaływania v₂=0,2,

v₃ – współczynnik korekcyjny z uwagi na położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych – brak zagrożenie v₃=0,05,

v₄ – współczynnik korekcyjny z uwagi na położenie na obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne – brak zagrożenie v₄=0,05,

v₅ – współczynnik korekcyjny z uwagi na położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej – położenie bardzo dobre v₅=0,1,

v₆ – współczynnik korekcyjny z uwagi na możliwość przeprowadzenia zrywki (warunki) – warunki bardzo dobre v₆=0,1,

v₇ – współczynnik korekcyjny z uwagi na jakość drogi dojazdowej – dobra v₇=0,05,

v₈ – współczynnik korekcyjny z uwagi na sąsiedztwo użytków przyległych – sąsiedztwo korzystne v₈=0,

v₉ – współczynnik korekcyjny z uwagi na walory rekreacyjne nieruchomości – walory dobre v₉=0,05

Wartość rynkowa gruntu wynosi więc:

$$W_G = 13 \text{ m}^3\text{dr/ha} \times 1,85 \text{ ha} \times 212 \text{ zł/m}^3\text{dr} \times 1,65 = \mathbf{8\,413 \text{ zł}}$$

Określenie wartości drzewostanu

Ze względu na fakt, iż Uproszczony plan urządzenia lasu określa stan na 1997 r., zaktualizowano go zgodnie z upływem lat. Określając wartość drzewostanu wg wartości drewna na pniu wykorzystaniem techniki wskaźnikowej, do obliczeń szczegółowych przyjęto dane:

W_s – dla sosny 6So 65 lat, 2So 55 lat, 2So 75, bonitacja III i wieku rębności 120 lat wynosi zgodnie z tabelą,

Z – stopień zadrzewienia – 0,8,

P – powierzchnia drzewostanu – 1,85 ha,

C – cena 1 m³ drewna tartacznego iglastego WBO2 wg danych nadleśnictwa Radziwiłłów wynosi: cena bez VAT – 325 zł,

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartacznego iglastego (WBO₂) o koszt pozyskania i zrywki wynosi:

$$U = 1 - (28 \text{ zł} / 325 \text{ zł}) = 0,914.$$

Wartość rynkowa drzewostanu leśnego wynosi zatem:

$$W_D = (0,6 * 154,6 \text{ m}^3\text{dr/ha} + 0,2 * 152,4 \text{ m}^3\text{dr/ha} + 0,2 * 156,6 \text{ m}^3\text{dr/ha}) * 0,8 * 1,85 \text{ ha} * 325 \text{ zł/m}^3\text{dr} * 0,914 = \mathbf{67\,950 \text{ zł}}$$

Wynik końcowy:

Suma: 113 392 zł + 33 000 zł + 8 413 zł + 67 950 zł = 222 755 zł

przyjęto **W_N = 223 000 zł**

/słownie: dwieście dwadzieścia trzy tysiące złotych/

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży

$$WRW = W_r * (W_a + W_c)$$

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Dla przedmiotowej nieruchomości sumę współczynników przyjęto na poziomie 20% (nieruchomość o zróżnicowanym charakterze, niski stan techniczny zabudowań, duża powierzchnia działki, ograniczona liczba potencjalnych zainteresowanych).

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:

W_w = 178 400 zł

W_w = 178 000 zł

/słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych/

11. Podsumowanie

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości według stanu na dzień wyceny:	223 000 zł /słownie: dwieście dwadzieścia trzy tysiące złotych/
Oszacowana wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej:	178 000 zł /słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych/

Biorąc pod uwagę lokalizację i standard przedmiotowej nieruchomości, otrzymane wartości należy uznać za możliwe do osiągnięcia w warunkach panujących na rynku lokalnym.

Oszacowane wartości odzwierciedlają najbardziej prawdopodobne ceny, możliwe do uzyskania na rynku za przedmiotową nieruchomość.

Możliwość sprzedaży przedmiotowej nieruchomości oceniono jako normalną, okres ekspozycji na rynku oceniono na 14-18 miesięcy.

Obserwuje się umiarkowane zainteresowanie nieruchomościami w badanej okolicy wśród inwestorów.

12. Klauzule i zastrzeżenia

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Operat może być wykorzystany wyłącznie przez Zleceniodawcę wymienionego w punkcie 3.1 i dla celu określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Wykorzystanie operatu przez osoby trzecie i do innych celów jest niedozwolone i autor nie ponosi za to odpowiedzialności.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości oraz zatajone wady prawne mające wpływ na jej wartość.
- Autor wyceny Katarzyna Janisz jest wpisana na listę biegłych w zakresie wyceny nieruchomości Sądu Okręgowego w Płocku.
- Zastrzega się prawa autorskie niniejszego opracowania.
- Niniejsza opinia ważna jest na dzień sporządzenia.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 m-cy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły szczególne okoliczności.
- Operat zawiera 28 stron plus załącznik.

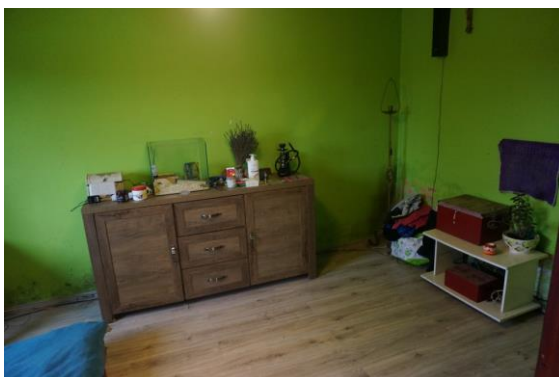
Milanówek, dn. 31.12.2018 r.

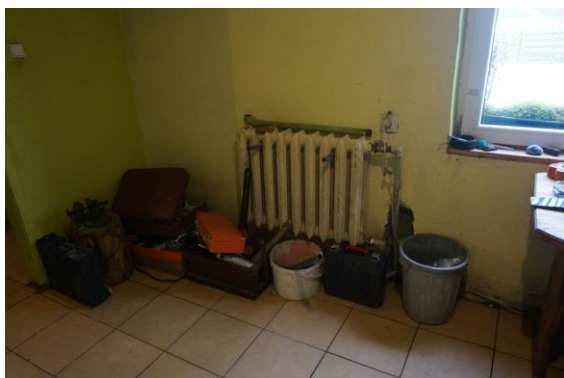
Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
nr uprawnień 5056

Dokumentacja fotograficzna

Wyceniana nieruchomość:









Droga dojazdowa:

