

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Samice 43 (gm. Skierniewice),
dz. ewid. 71, obręb 0017 Samice

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W SAMICACH POD NUMEREM
PORZĄDKOWYM 43 (GMINA SKIERNIEWICE), DZIAŁKA GRUNTU
O NUMERZE EWIDENCYJNYM 71 O POWIERZCHNI 0,58 HA
W OBRĘBIE 0017 SAMICE, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1H/00008728/4



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi.

Sygnatura akt: LD1M/GUp/4/2024

Data opracowania: 10 czerwca 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W SAMICACH POD NUMEREM PORZĄDKOWYM 43 (GMINA SKIERNIEWICE), DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 71 O POWIERZCHNI 0,58 HA W OBRĘBIE 0017 SAMICE, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1H/00008728/4

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości Samice pod numerem porządkowym 43 (gm. Skierniewice), na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 71 o powierzchni 0,58 ha, w obrębie 0017 Samice.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Skierniewicach VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1H/00008728/4. Zgodnie z informacją z księgi wieczystej prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Agnieszce Dzikowskiej (c. Andrzeja i Haliny), która nabyła to prawo na podstawie umowy darowizny w związku z zaprzestaniem działalności rolniczej, nr rep. 3546/2008, z dnia 24-06-2008.

Zakres wyceny

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 71 w obrębie 0017 Samice, położonej w miejscowości Samice pod numerem porządkowym 43 (gm. Skierniewice) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych, należące do upadłej – Agnieszki Dzikowskiej;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Agnieszki Dzikowskiej, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp/4/2024.

3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Samice pod numerem porządkowym 43 (gm. Skierniewice), działki gruntu o numerze ewidencyjnym 71 o powierzchni 0,58 ha w obrębie 0017 Samice, ujawnionego w księdze wieczystej LD1H/00008728/4, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

$$W_R = 428\ 000\ \text{zł}$$

słownie: czterysta dwadzieścia osiem tysięcy złotych

5. Daty istotne dla procesu oszacowania:

Operat sporządzono w dniu	10 czerwca 2024 roku
Wartość nieruchomości określono na dzień	07 czerwca 2024 roku
Stan przedmiotu wyceny określono na dzień	22 maja 2024 roku
Data oględzin	22 maja 2024 roku

6. Autor operatu: rzeczoznawca majątkowy Milena Wieczorek posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 23 września 2013 roku, numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1 Podstawa formalna wyceny	4
3.2 Podstawy materialno-prawne	4
3.3 Podstawy metodyczne	4
3.4 Źródła danych merytorycznych	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	5
5.2 Uwarunkowania planistyczne	7
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości	10
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	15
6.1 Wybór metodologii wyceny	15
6.2 Sposób wyceny	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	19
8.1 Określenie trendu czasowego	23
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej według stanu na datę wyceny	23
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	25
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	26

Załączniki:

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 14 maja 2024 roku.
2. Kopia wypisu z kartoteki budynków z dnia 14 maja 2024 roku.
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym i 2 budynkami gospodarczymi;
- b. położenie nieruchomości: dz. ewid. 71, obręb 0017, miejscowość Samice pod numerem porządkowym 43, gmina Skierniewice, powiat skierniewicki, województwo łódzkie;
- c. łączna powierzchnia gruntu: 0,58 ha;
- d. numer księgi wieczystej: LD1H/00008728/4.

Zakres wyceny

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 71 w obrębie 0017 Samice, położonej w miejscowości Samice pod numerem porządkowym 43 (gm. Skierniewice) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych, należące do upadłej – Agnieszki Dzikowskiej;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Agnieszki Dzikowskiej, pana Huberta Sidowskiego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 19.02.2024 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Agnieszki Dzikowskiej, pana Huberta Sidowskiego, prowadzącego kancelarię adwokacką przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp/4/2024.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344) – UoGN.
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – RWN.
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1520) – PU.

3.3 Podstawy metodyczne

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, uchwalone przez PFSRM – stan obowiązujący na datę sporządzenia operatu szacunkowego – jako zasady dobrej praktyki, zalecane do stosowania, w tym:
 - Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”,
 - Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe.

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny i wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 22 maja 2024 roku.
2. Uchwała nr XIX/126/04 Rady Gminy w Skierniewicach z dnia 27 października 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice, obejmującego obszary w obrębach wsi: Balcerów, Borowiny, Brzozów, Budy Grabskie, Budy Grabskie Ruda, Dębowa Góra, Halinów, Józefatów, Ludwików Nowy, Miedniewice, Mokra Lewa, Mokra Prawa, Pamiętna, Pruszków, Rowiska, Rzeczków, Rzymiec, Samice, Sierakowice Lewe,

Sierakowice Prawe, Strobów, Wola Wysoka, Wólka Strobowska, Zalesie, Żelazna, Żelazna SGGW.

3. Uchwała nr VI/29/07 Rady Gminy w Skierniewicach z dnia 30 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice, obejmującego obszary w obrębach wsi: Balcerów, Borowiny, Brzozów, Budy Grabskie, Budy Grabskie Ruda, Dębowa Góra, Halinów, Józefatów, Ludwików Nowy, Miedniewice, Mokra Lewa, Mokra Prawa, Pamiętna, Pruszków, Rowiska, Rzeczków, Rzymiec, Samice, Sierakowice Lewe, Sierakowice Prawe, Strobów, Wola Wysoka, Wólka Strobowska, Zalesie, Żelazna, Żelazna SGGW.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 14 maja 2024 roku.
5. Wypis z kartoteki budynków z dnia 14 maja 2024 roku.
6. Dane z portali: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://skierniewice.e-mapa.net/>; <https://powiat-skierniewice.geoportal2.pl/>
7. Badanie księgi wieczystej o numerze LD1H/00008728/4 z dnia 22 maja 2024 roku.
8. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Skierniewicach).
9. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
10. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walog).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>10 czerwca 2024 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>07 czerwca 2024 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>22 maja 2024 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>22 maja 2024 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr LD1H/00008728/4:**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 71

Położenie: województwo łódzkie, powiat skierniewicki, gmina Skierniewice, miejscowość Samice

Sposób korzystania: nieruchomość rolna

Obszar całej nieruchomości: 0,5800 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Agnieszce Dzikowskiej (c. Andrzeja i Haliny), która nabyła to prawo na podstawie umowy darowizny w związku z zaprzestaniem działalności rolniczej, nr rep. 3546/2008, z dnia 24-06-2008.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

2. Inny wpis.

Wszczęcie egzekucji z nieruchomości. Sprawa Km 1073/18 prowadzona na podstawie tytułu wykonawczego: akt notarialny z dnia 29-06-2016, sygnatura akt rep. A nr 4226/2016 zaopatrzony

w klauzulę wykonalności z dnia 04-12-2017, sygn. akt I Co 594/17 zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 11-12-2017 r.

Na rzecz: Fundusz Hipoteczny Yanok sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie

Przyłączenie do egzekucji z nieruchomości. Sprawa Km 319/20 prowadzona na podstawie wniosku wierzyciela Grupa Ekoenergia sp. z o. o. z/s w Sierakowicach Prawych oraz tytułu wykonawczego: akt notarialny z dnia 23-03-2019, sygn. akt 678/2019 z klauzulą wykonalności z dnia 10 marca 2020 r., postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności SR Skierniewice z dnia 03 marca 2020 r. sygn. akt I Co 38/20.

Na rzecz: Grupa Ekoenergia sp. z o. o. z siedzibą w Sierakowicach Prawych

Przyłączenie do egzekucji z nieruchomości. Sprawa Km 1053/21 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Skierniewicach Annę Bartczak-Lisik na podstawie tytułu wykonawczego: wyrok zaoczny SR Skierniewice z dnia 18-03-2019 r., sygn. akt I C 1462/18 zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 01-06-2020 r. postanowienie z dnia 01-07-2021, sygnatura akt Km 1002/20 zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 18-08-2021 r.

Na rzecz: Eques Debitum Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny z siedzibą w Gdańsku

3. Inny wpis.

Ogłoszenie upadłości Agnieszki Dzikowskiej – jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Dział IV: Hipoteki

3. Hipoteka umowna w wysokości 321000,00 (trzysta dwadzieścia jeden tysięcy) zł tytułem spłaty pożyczki na podstawie umowy pożyczki zabezpieczonej hipoteką nr 76 2490 1028 3334 0000 0000 0009, akt notarialny z dnia 29 czerwca 2016 r. rep. A nr 4226/2016 sporządzony przez Ewę Kuśmierowską - Notariusza w Warszawie.

- **Według rejestru gruntów:**

Własność nieruchomości gruntowej w całości: Agnieszka Dzikowska.

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
71	Samice 43	grunty rolne zabudowane	Br-RIIb	0,19	0,58	akt not. 3546/08 LD1H/00008728/4
		grunty orne	RIIb	0,39		

- **Według kartoteki budynków:**

71

Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów oraz kartoteki budynków pobranych dnia 14 maja 2024 r. (Załącznik nr 1 i 2). Na działce nr 71 o powierzchni 0,58 ha położonej w obrębie 0017 Samice w gminie Skierniewice, w miejscowości Samice pod numerem porządkowym 43 znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 101508_2.0017.119_BUD. Budynek jest murowany, został wybudowany w 2007 roku i posiada 1,5 kondygnacji nadziemnej i 1 kondygnację podziemną o powierzchni zabudowy 110 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

71

Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów oraz kartoteki budynków pobranych dnia 14 maja 2024 r. (Załącznik nr 1 i 2). Na działce nr 71 o powierzchni 0,58 ha położonej w obrębie 0017 Samice w gminie Skierniewice, w miejscowości Samice pod numerem porządkowym 43 znajduje się budynek gospodarczy – identyfikator 101508_2.0017.120_BUD. Budynek jest murowany, został wybudowany w 1980 roku i posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 43 m². Rodzaj według KŚT: budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa.

71

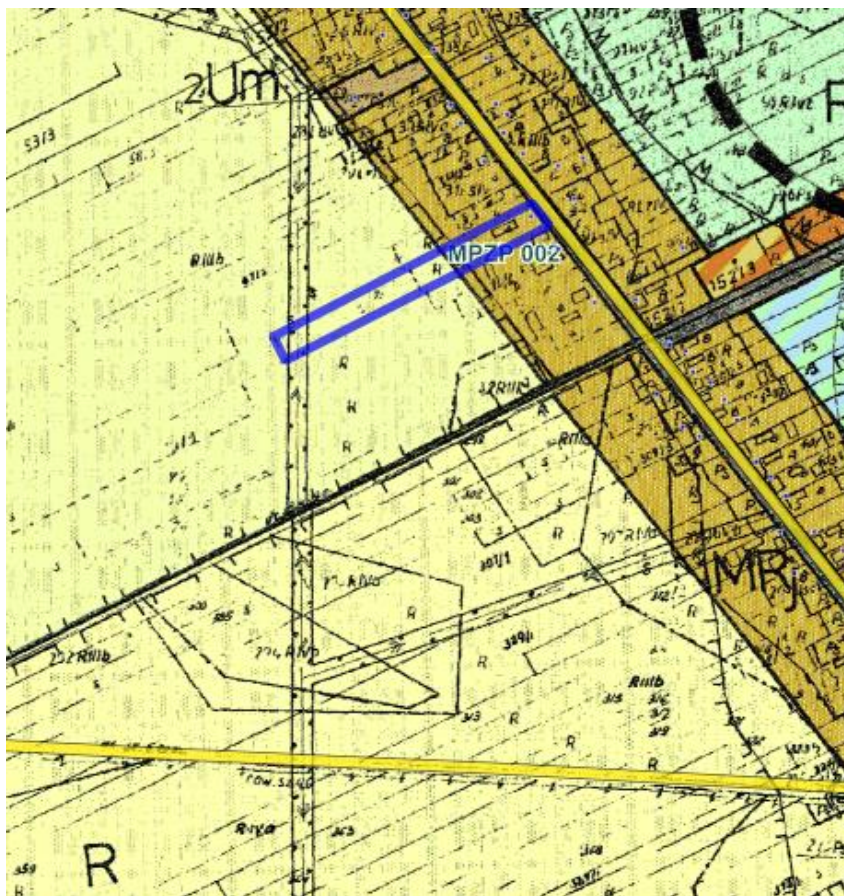
Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów oraz kartoteki budynków pobranych dnia 14 maja 2024 r. (Załącznik nr 1 i 2). Na działce nr 71 o powierzchni 0,58 ha położonej w obrębie 0017 Samice w gminie Skierniewice, w miejscowości Samice pod numerem porządkowym 43 znajduje się budynek gospodarczy – identyfikator 101508_2.0017.121_BUD. Budynek jest murowany, został wybudowany w 1982 roku i posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 281 m². Rodzaj według KŚT: budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa.

5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy. Na terenie przedmiotowej nieruchomości obowiązują 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w:

- Uchwale nr XIX/126/04 Rady Gminy w Skierniewicach z dnia 27 października 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice, obejmującego obszary w obrębach wsi: Balcerów, Borowiny, Brzozów, Budy Grabskie, Budy Grabskie Ruda, Dębowa Góra, Halinów, Józefatów, Ludwików Nowy, Miedniewice, Mokra Lewa, Mokra Prawa, Pamiętna, Pruszków, Rowiska, Rzeczków, Rzymiec, Samice, Sierakowice Lewe, Sierakowice Prawe, Strobów, Wola Wysoka, Wólka Strobowska, Zalesie, Żelazna, Żelazna SGGW - część przedmiotowej nieruchomości położona od strony ulicy położona jest na terenie objętym symbolem MRj – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- Uchwale nr VI/29/07 Rady Gminy w Skierniewicach z dnia 30 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice, obejmującego obszary w obrębach wsi: Balcerów, Borowiny, Brzozów, Budy Grabskie, Budy Grabskie Ruda, Dębowa Góra, Halinów, Józefatów, Ludwików Nowy, Miedniewice, Mokra Lewa, Mokra Prawa, Pamiętna, Pruszków, Rowiska, Rzeczków, Rzymiec, Samice, Sierakowice Lewe, Sierakowice Prawe, Strobów, Wola Wysoka, Wólka Strobowska, Zalesie, Żelazna, Żelazna SGGW - część przedmiotowej nieruchomości położona od zaplecza położona jest na terenie objętym symbolem R – tereny rolne.

Mapa 1: Załącznik graficzny do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <https://skierniewice.e-mapa.net/>

MPZP z 2004 r.: „§2. 1. 10) Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych (oznaczone symbolem „MRj”) – przeznaczone do zachowania i użytkowania istniejącej zabudowy, w tym jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz realizacji nowej zabudowy:

- a) zagrodowej – zgodnie z jej definicją zawartą w przepisach szczególnych.
- b) mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodnie z jej definicją zawartą w przepisach szczególnych. Dopuszcza się możliwość przekształcania istniejącej zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową poprzez likwidację funkcji produkcji rolnej oraz lokalizację zabudowy mieszkaniowej w enklawach pomiędzy siedliskami rolniczymi (tzw. zabudowa plombowa).
- c) usługowej w postaci budynków użyteczności publicznej, a w szczególności budynków zakładów usługowych (w tym usług komercyjnych) oraz usługowo-produkcyjnych działających w sferze usług bytowych i komercyjnych (np. handel, rzemiosło, obsługa turystyki, agroturystyka, administracja) i społecznych oraz w sferze produkcji materialnej wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania budynkami i urządzeniami technicznymi, lokalnymi sieciami, urządzeniami infrastruktury technicznej, budynkami gospodarczymi, garażami i dojazdami oraz dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi dla pojazdów, pasami terenu oraz urządzeniami niwelującymi oddziaływanie na otoczenie, przy zachowaniu warunku, iż branża i technologia przedsięwzięć usługowych nie powodują, iż zaliczają się one do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów szczególnych. Ustala się realizację usług w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub w formie dobudowy do budynku mieszkalnego lub osobnego obiektu przy zachowaniu gabarytów nie większych niż budynek mieszkalny oraz przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów szczególnych.

Ustala się zakaz lokalizacji w tych terenach obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 1000 m². Tereny oznaczone symbolem MRj należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów szczególnych dotyczących ochrony przed hałasem. (...)

3. 2) W terenach oznaczonych symbolem MRj oraz ZR ustala się powierzchnię minimalną nowo tworzonej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – 1500 m², w zabudowie rekreacyjnej i rekreacyjno-mieszkaniowej (tj. terenach oznaczonych symbolami ZR, MN,ZR i MRj,ZR) – 1000 m² (chyba, że ustalenia planu dotyczące zasad i warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego stanowią inaczej oraz przy zachowaniu innych ustaleń planu), z zachowaniem minimalnej szerokości samodzielnej działki budowlanej w linii rozgraniczającej drogi publicznej lub wewnętrznej, albo ciągu pieszo-jezdnego – 20,0 m. Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni każdej działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze w terenach oznaczonych symbolem MRj w wysokości 40%, zaś w terenach oznaczonych symbolem ZR oraz MN,ZR i MRj,ZR – 30% (chyba, że ustalenia planu dotyczące zasad i warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ustalenia szczegółowe stanowią inaczej). Pozostały procent powierzchni działki winna stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynna rozumiana w sposób zgodny z przepisami szczególnymi (w postaci przede wszystkim zieleni przydomowej i ogrodowej).”

MPZP z 2007 r.: „§2. 1. 1) Tereny rolne (oznaczone symbolem „R”) – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego. Są to grunty rolne (w tym tereny upraw polowych i plantacji, tereny pod obiektami związanymi z gospodarstwem rolnym i istniejącymi siedliskami rolniczymi), drogi dojazdowe do gruntów rolnych, tereny pod urządzeniami melioracji wodnych i przeciwpowodziowych oraz przeciwpowodziowych, ujęć wody dla potrzeb rolnictwa, stawów, oczek wodnych i torfowisk, obszary zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa. (...)

2. 2) W terenach rolnych oznaczonych symbolem R dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejących na dzień uchwalenia planu obiektów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy z zachowaniem przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu a także odbudowy zabudowy zagrodowej (w szczególności budynku mieszkalnego) w ramach terenów użytkowanych jako siedliska rolne (oznaczonych w ewidencji gruntów jako użytki B, B/R na dzień uchwalenia planu) niezależnie od tego, czy władający terenem jest rolnikiem przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- b) zalesienia terenów rolnych o niskich klasach bonitacyjnych gleb tj. V, VI i VIz w sposób zapewniający odpowiednie warunki siedliskowe dla tworzonego zbiorowiska leśnego oraz nienaruszający innych ustaleń planu a także interesów osób trzecich i interesu publicznego;
- c) warunkowo powierzchnią eksploatację kopalni, gdy spełnione są łącznie następujące warunki: grunty rolne posiadają niską klasę bonitacyjną, eksploatacja winna odbywać się w sposób zgodny z przepisami odrębnymi (w tym – po udokumentowaniu złóż i uzyskaniu stosownej koncesji), z zachowaniem zasięgu ewentualnego oddziaływania powierzchniowej eksploatacji na środowisko i zdrowie ludzi do granic terenu, do którego podmiot eksploatujący kopaliny posiada tytuł prawny oraz w sposób nienaruszający innych ustaleń planu a także interesów osób trzecich i interesu publicznego; po zakończeniu eksploatacji teren winien być zrekultywowany np. na cele rolne lub leśne;
- d) lokalizację zabudowy rolniczej związanej z gospodarstwem rolnym, w szczególności zabudowy zagrodowej z zaleceniem lokalizowania jej w pasie terenów o szerokości 100 m przyległym do istniejących, wydzielonych geodezyjnie dróg, przy zachowaniu przepisów odrębnych (w szczególności dotyczących ochrony przyrody, ochrony przed powodzią, bezpieczeństwa ruchu drogowego itp.).”

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Skierniewice (daw. gmina Dębowa Góra + gmina Skierniewka) – gmina wiejska w województwie łódzkim, w powiecie skierniewickim. W latach 1975-1998 gmina położona była w województwie skierniewickim. Siedziba gminy to Skierniewice. Zamieszkuje ją około 8100 osób (stan na 2023 rok).

Mapa 2: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle gminy Skierniewice i powiatu skierniewickiego.



Źródło: <https://powiat-skierniewice.geoportal2.pl/>

Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Samice pod numerem porządkowym na działce gruntu nr 71. Nieruchomość położona jest we wschodniej części gminy Skierniewice, blisko granicy z województwem mazowieckim. Znajduje się około 8,1 km od centrum miejscowości gminnej, którą jest miasto Skierniewice.

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. W otoczeniu znajdują również tereny rolne i las. Rzeka Rawka znajduje się w odległości około 450 m w linii prostej. Od stacji kolejowej Skierniewice Rawka przedmiot wyceny dzieli około 2,2 km. W otoczeniu występuje Bolimowski Park Krajobrazowy. Lokalizację jest korzystna, jak również otoczenie ocenia się korzystnie na tle nieruchomości porównawczych.

Mapa 3: Otoczenie nieruchomości.

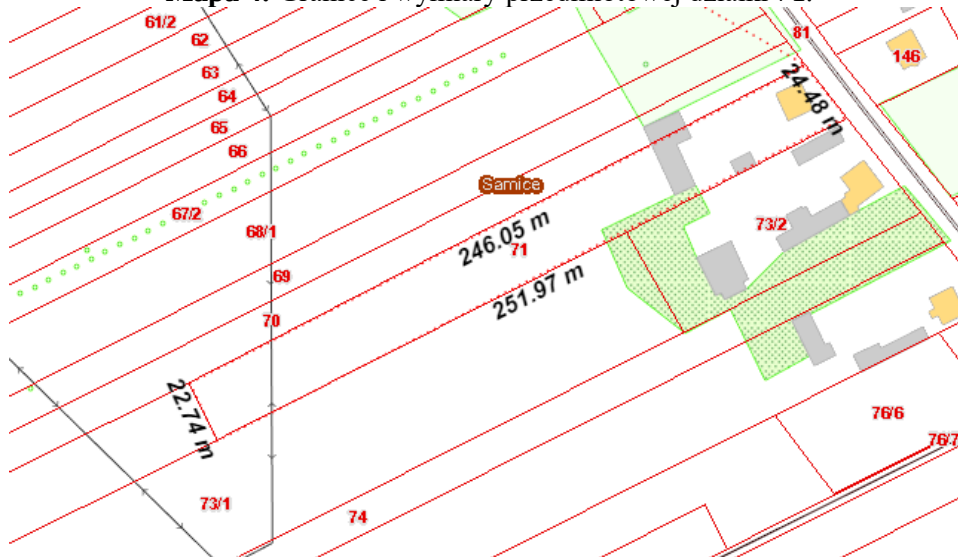


Źródło: <https://powiat-skierniewice.geoportal2.pl/>

Stan zagospodarowania terenu nieruchomości

Przedmiot wyceny składa się z 1 działki ewidencyjnej. Jej powierzchnia wynosi 0,58 ha. Ma kształt prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 4. Powierzchnię gruntu ocenia się bardzo dobrze.

Mapa 4: Granice i wymiary przedmiotowej działki 71.



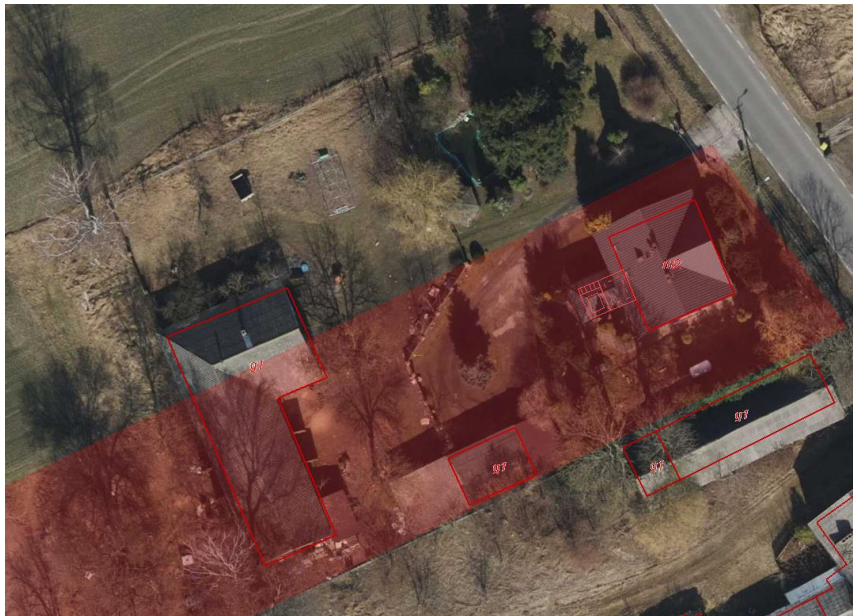
Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest 1 budynkiem mieszkalnym i 2 budynkami gospodarczymi. Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż nieruchomość stanowi jedność funkcjonalną gospodarczo z sąsiednimi działkami (nr 70 i 69), co bardziej szczegółowo opisano w dalszej części operatu. Działka w części mieszkalnej jest wraz z nimi ogrodzona – ogrodzenie z przęseł metalowych na podmurówce. Teren działki nie jest utwardzony. Porośnięty jest częściowo nasadzeniami. Nie występuje nachylenie terenu.

Zdjęcia 1-3: Zagospodarowanie terenu.



Mapa 5: Zagospodarowanie zabudowanej części nieruchomości.



Źródło: <https://powiat-skierniewice.geoportal2.pl/>

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada dostęp do wodociągu i energii elektrycznej z sieci. Kanalizacja jest lokalna (szambo). Ponadto od zaplecza teren działki przecina napowietrzna linia elektroenergetyczna ze zlokalizowanym tamże słupem.

Mapa 6: Stopień informacji stanu wyposażenia w media.



Źródło: <https://powiat-skierniewice.geoportal2.pl/>

Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Obszar, na którym położona jest nieruchomość, posiada stosunkowo korzystny jak dla terenów wiejskich dostęp do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego – głównie ze względu na położenie przy mieście na prawach powiatu (Skierniewice).

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej i ma z niej urządzony wjazd. Należy zaznaczyć, iż urządzony wjazd jest tej części terenu, która nie jest w tej samej księdze wieczystej. Dojazd ocenia się pośrednio na tle zbioru stanowiącego podstawę wyceny.

Zdjęcia 4-6: Dojazd do nieruchomości i jej otoczenie.





Opis zabudowań

Nieruchomość do czynności oględzin nie została udostępniona pomimo poinformowania listem poleconym za potwierdzeniem odbioru zarówno upadłej jak i ojca upadłej, który to faktycznie na dzień opracowania włada nieruchomością. Rzeczoznawca majątkowy nie dysponuje dokumentacją projektową zabudowań – brak współpracy ze strony właścicielki. Na terenie działki znajduje się 1 budynek mieszkalny i 2 budynki gospodarcze. A zatem wyceny dokonano w warunkach ograniczonych.

Budynek mieszkalny (oznaczony jako nr 119 w kartotece budynków)

Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest 1,5-kondygnacyjnym, podpiwniczonym, murowanym budynkiem mieszkalnym. Dach wielopołaciowy pokryty jest blachodachówką. Stolarka okienna plastikowa. Budynek został wybudowany w 2007 roku. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi wedle ewidencji 100 m², więc powierzchnia użytkowa około 127 m² (bez powierzchni piwnicy). Powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego oceniono jako dobrą na tle nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

Zdjęcie 7: Budynek mieszkalny z zewnątrz.



Stan wykończenia i układ funkcjonalny budynku mieszkalnego

Ze względu na nieudostępnienie do czynności oględzin zabudowań na przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy nie mógł określić stanu wykończenia ani układu funkcjonalnego budynku mieszkalnego. Przyjęto, że stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego plasują się jako dobre na tle nieruchomości podobnych. Oznaki zewnętrzne budynku wskazują na prowadzona na bieżąco gospodarkę remontową.

Zabudowania gospodarcze

Budynek gospodarczy (oznaczony jako nr 120 w kartotece budynków)

Na nieruchomości znajduje się 1 parterowy, niepodpiwniczony, murowany budynek gospodarczy. Został wybudowany w 1980 roku. Dach jest dwuspadowy i kryty eternitem. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi wedle ewidencji 43 m².

Budynek gospodarczy (oznaczony jako nr 121 w kartotece budynków)

Na nieruchomości znajduje się 1 parterowy, niepodpiwniczony, murowany budynek gospodarczy. Został wybudowany w 1982 roku. Dach jest wielopołaciowy i kryty eternitem. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi wedle ewidencji 283 m². Należy zaznaczyć, iż ten budynek częściowo leży poza granicami nieruchomości (około 91 m²), co skorygowano współczynnikiem korygującym „K” w dalszej części operatu.

Dodatkową powierzchnię gospodarczą oceniono jako bardzo dobrą.

6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Stan nieruchomości rozumiany jako stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (art. 4.17).

6.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

„**Art. 149.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.”

Dla tego celu wyceny właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

„**Art. 154. 1.** Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkowa jest określana stosownie do art. 151.1 UoGN o następującej treści:

„**Art. 151. 1.** Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym

a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej".

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości,
- zakres wyceny,
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości.

Zgodnie z celem opinii na potrzeby postępowania upadłościowego szacuje się wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 313. 1. Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe:

„**Art. 313. 1.** Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

(...) 6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.”

W związku z powyższymi przedmiotem szacowania będzie całość prawa do nieruchomości.

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

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

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

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane na gruntach dopuszczających zabudowę mieszkaniową zagrodową i/lub mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni gruntu z przedziału 4000-7000 m² z lokalizacji porównywalnych i o podobnych parametrach użytkowych.

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

- powierzchnia gruntu,
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego,
- lokalizacja,
- otoczenie,
- dodatkowa powierzchnia gospodarcza,
- dojazd,
- stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- rynek (wtórny),
- konstrukcja budynku mieszkalnego (murowana),
- funkcja budynku (mieszkalna),
- warunki użytkowe terenu (nieregularny kształt, teren częściowo ogrodzony, uporządkowany, płaski, część działki uprawiana, występują nasadzenia ozdobne),
- dostępność mediów (w postaci istniejących przyłączy do sieci do 2 z 4 wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja)

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

Analiza porównawcza

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Samice 43 (gm. Skierniewice),
dz. ewid. 71, obręb 0017 Samice

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z przypisanymi im wartościami znajduje się w poniższej tabeli nr 1.

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

Powierzchnia gruntu	
Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 5001-6000 m ² .
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 4000-5000 m ² .
Otoczenie	
Korzystne	W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna. Nie występują uciążliwości związane z sąsiedztwem i otoczeniem.
Niekorzystne	W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna. Występują uciążliwości związane z sąsiedztwem i otoczeniem (bliskość torów kolejowych – w promieniu 300 m).
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	
Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 150-200 m ² (bez wliczania powierzchni ewentualnego podpiwniczenia budynku).
Dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 100-149 m ² (bez wliczania powierzchni ewentualnego podpiwniczenia budynku).
Dojazd	
Bardzo dobry	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej wraz z urządzonym bezpośrednim wjazdem na teren zabudowanej części nieruchomości.
Dobry	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej wraz z urządzonym bezpośrednim wjazdem na teren zabudowanej części nieruchomości.
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	
Bardzo dobra	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o funkcji niemieszkalnej, gospodarczej, inwentarskiej, transportu i łączności o powierzchni 200-350 m ² w dobrym stanie technicznym oraz podpiwniczenia pod budynkiem mieszkalnym.
Dobra	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci podpiwniczenia pod budynkiem mieszkalnym.
Zła	Dodatkowa powierzchnia gospodarcza występuje, ale jest w stanie do rozbiórki.
Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	
Dobre	Budynek mieszkalny wybudowany po roku 2000. niewymagający remontu, jedynie odświeżenia. Wykończenie jest typowe dla lat budowy, a gospodarka remontowa prawidłowo prowadzona.
Przeciętne	Budynek mieszkalny wybudowany w latach 80. XX wieku niewymagający remontu, jedynie odświeżenia. Wykończenie jest typowe dla lat budowy, a gospodarka remontowa prawidłowo prowadzona.
Słabe	Budynek mieszkalny wybudowany w latach 70. XX wieku w stanie do remontu. Wykończenie jest typowe dla lat budowy, ale gospodarka remontowa nie była prawidłowo prowadzona.
Lokalizacja	
Korzystna	Nieruchomość zlokalizowana w wiejskiej części gminy Skierniewice.
Średnia	Nieruchomość zlokalizowana w gminie Maków.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA: GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wybudowanymi na o powierzchni gruntu z przedziału 4000-7000 m ² z terenu gminy Skierniewice. Ze względu na małą aktywność rynku lokalnego w tym segmencie pod uwagę wzięto także gminę Maków, która ma podobne społeczno-gospodarcze uwarunkowania.
Okres badania cen	Analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.

transakcyjnych:	
Trend zmian:	Na analizowanym rynku w badanym okresie nie zaobserwowano mierzalnego trendu zmiany cen – wyniósł on około 0%, bowiem spadki rekompensowały wzrosty (patrz: punkt 8.1 operatu).
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania:	W znacznej części z kredytu. Transakcje gotówkowe w obecnej sytuacji koniunkturalnej zyskują na znaczeniu jako sposób finansowania.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy):	Umiarkowana.
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku):	Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Są to transakcje na wyższym poziomie cenowym. Mniej Polaków może sobie pozwolić na zakup domu niż na zakup mieszkania. Na cenę domu wpływa wiele czynników: położenie (centrum, obrzeża, dzielnica), wiek nieruchomości (dom przedwojenny, powojenny, zbudowany po 1990 r.), stan techniczny budynku (do zamieszkania, do remontu, w stanie surowym), wielkość przydomowej działki. Należy mieć na uwadze, iż obecnie zmieniają się preferencje ludności. Coraz więcej zamożnych osób (i nie tylko) chce mieszkać na obrzeżach miast lub poza miastem w domu otoczonym zielenią – tendencję tę uwidoczniała pandemia Covid-19. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Domy stały się prawdziwą alternatywą do mieszkań.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta:	Niska podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka lokalnego rynku:	Na lokalnym rynku (gmina Skierniewice) istnieje wysoki poziom obrotu nieruchomościami zabudowanymi o powierzchni gruntu do 2000 m ² . Są to grunty zabudowane przede wszystkim nowszymi budynkami mieszkalnymi jako skutek emigracji mieszkańców miasta na wieś, gdzie grunty są tańsze. Można też zauważyć w obrocie znaczący udział zabudowy zagrodowej na kilkuhektarowej powierzchni gruntu.
Ceny transakcyjne:	400 000 zł – 450 000 zł
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących:	Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. W poniższej analizie zachowań nabywców nie uwzględniono wpływ takich cech, jak: forma władania, rynek, konstrukcja budynku mieszkalnego, funkcja budynku, warunki użytkowe terenu, dostępność mediów, bowiem został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa

	(otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy lokalizacja jest inny niż stan cechy otoczenie. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych, zostały one rozdzielone i wpływ cechy „lokalizacja” wyniósł 20%. Taki sam wpływ ma cecha „otoczenie” – 20%. Z analizy rynku wynika również, że zabudowania zlokalizowane w strefie oddziaływania hałasu od torów kolejowych nie cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych kupujących. Liczy się także powierzchnia gruntu – czym większa, tym lepsza. Wpływ cechy „powierzchnia gruntu” oceniono na 10%. Nieco większy wpływ na cenę ma powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego - 15%, przy czym im większa, tym lepsza. Zabudowie mieszkaniowej często towarzyszy dodatkowa powierzchnia gospodarcza. Ocenia się ją pozytywnie, a jej wpływ na cenę ustalono na 10%. Dla zabudowy mieszkaniowej istotny jest dojazd, bowiem w dużej mierze zaplecze usług bytowych skupione jest w większych miejscowościach i w dzisiejszych czasach poza dużymi miastami posiadanie samochodu i komfortowego dojazdu jest kluczowe. Wpływ cechy „dojazd” oceniono na 10%. Ostatnią cechą, której znaczący wpływ odnotowano, jest stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego i jest na poziomie 15%. W przypadku kupna nieruchomości zabudowanej z rynku wtórnego ważny jest stan budynku mieszkalnego, bo warunkuje on m. in. zabezpieczenie odpowiednich nakładów finansowych na ewentualny remont, czas wprowadzenia się. Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.
--	--

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem jej cech, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem obrotu i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w sąsiedztwie wycenianego prawa (gmina Skierniewice i gmina Maków) oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności, które zaprezentowano w tabeli nr 2.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Samice 43 (gm. Skierniewice),
dz. ewid. 71, obręb 0017 Samice

Tabela 2: Ceny transakcyjne podobnych nieruchomości zabudowanych.

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Cena łączna transakcyjna [zł]	Ilość budynków	Pow. zab. budynku mieszkalnego [m ²]	Pow. użytk. budynku mieszkalnego [m ²]	Dojazd	Uzbrojenie	Uwarunkowania planistyczne	Warunki użytkowe terenu	Lokalizacja i otoczenie
1.	31.01.2024	Maków	Pszczonów	4300	400 000,00	1 mieszkalny z lat 80.	124	158,1	bezpośredni asfaltowy	woda, prąd, w drodze gaz	studium: zabudowa zagrodowa, rola	kształt wydłużonego trapezu prostokątnego, teren częściowo ogrodzony, uporządkowany, płaski, nieutwardzony, nieporośnięty, część działki uprawiana	w otoczeniu zabudowa zagrodowa, pola i las, ok. 7,9 km od centrum miejscowości gminnej
2.	22.11.2022	Skierniewice	Sierakowice Lewe	4736	420 000,00	1 mieszkalny z lat 00.	84	107,1	bezpośredni gruntowy (w rzeczywistości przejazd do zabudowań po sąsiednich działkach)	woda, prąd	MPZP: zabudowa zagrodowa, rola, strefa oddziaływania wodociągu	kształt wydłużonego prostokąta, teren częściowo ogrodzony, uporządkowany, płaski, nieutwardzony, zagospodarowany nasadzeniami ozdobnymi, część działki uprawiana	tuż przy torach kolejowych, w otoczeniu zabudowa zagrodowa i pola, ok. 6,0 km do centrum Skierniewic
3.	26.09.2023	Skierniewice	Miedniewice	5639	450 000,00	1 mieszkalny z lat 70., 2 gospodarcze (pow. zab. 148 + 152 300 m ²)	115	195,5	bezpośredni asfaltowy	woda, prąd, w drodze gaz	MPZP: zabudowa zagrodowa	kształt nieregularny, teren częściowo ogrodzony, uporządkowany, płaski, nieutwardzony, zagospodarowany nasadzeniami ozdobnymi	ok. 150 m od torów kolejowych, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, handlowa, na sąsiednich działkach staw, przy granicy z miastem Skierniewice (Rawka)

C_{min} - 

C_{max} - 

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trendy zmian cen dla poszczególnych analizowanych okresów na rynku ustalono na podstawie kilku transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Na analizowanym rynku w badanym okresie nie zaobserwowano mierzalnego trendu zmiany cen – wyniósł on około 0%, bowiem spadki rekompensowały wzrosty. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej według stanu na datę wyceny

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną transakcyjną nieruchomości. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna:

$$C_{\min} = 400\,000,00 \text{ zł}$$

Cena maksymalna:

$$C_{\max} = 450\,000,00 \text{ zł}$$

Cena średnia:

$$C_{\text{śr}} = 423\,333,33 \text{ zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 450\,000,00 \text{ zł} - 400\,000,00 \text{ zł} = 50\,000,00 \text{ zł}$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych ukazane w tabeli nr 3.

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	15%	7 500,00	2	3 750,00
Dojazd	10%	5 000,00	1	5 000,00
Powierzchnia gruntu	10%	5 000,00	1	5 000,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	15%	7 500,00	1	7 500,00
Lokalizacja	20%	10 000,00	1	10 000,00
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10%	5 000,00	2	2 500,00
Otoczenie	20%	10 000,00	1	10 000,00
Suma	100%	50 000,00		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, zaprezentowane w tabeli nr 2 jako numery porządkowe 1, 2 i 3.

Tabela 4: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	dobrze	przeciętne	dobrze	słabe
Dojazd	interpolacja (*)	bardzo dobry	dobry	bardzo dobry
Powierzchnia gruntu	bardzo dobra	dobra	dobra	bardzo dobra
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	dobra	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Samice 43 (gm. Skierniewice),
dz. ewid. 71, obręb 0017 Samice

Lokalizacja	korzystna	średnia	korzystna	korzystna
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	bardzo dobra	dostateczna	zła	bardzo dobra
Otoczenie	korzystne	korzystne	niekorzystne	niekorzystne

(*) Zastosowano interpolację zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości: „Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen”. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku cechy „dojazd”. Zastosowano interpolację pomiędzy stanem „bardzo dobry” a „dobry” ze względu na bezpośredni dostęp z jednej strony do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, ale faktycznie odbywający wjazd jest przez sąsiednią działkę nienależącą do upadłej. W zbiorze znajdują się nieruchomości z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej z bezpośrednio urządzonym wjazdem na posesję, lecz także nieruchomość posiadająca dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej bez urządnego zjazdu z drogi na tę nieruchomość – faktyczny dojazd urządzony jest przez sąsiednie działki niebędące przedmiotem sprzedaży.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 5.

Tabela 5: Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	15%	7 500,00	3 750,00	3 750,00	0,00	7 500,00
Dojazd	10%	5 000,00	5 000,00	-2 500,00	2 500,00	-2 500,00
Powierzchnia gruntu	10%	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	0,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	15%	7 500,00	7 500,00	-7 500,00	0,00	-7 500,00
Lokalizacja	20%	10 000,00	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10%	5 000,00	2 500,00	2 500,00	5 000,00	0,00
Otoczenie	20%	10 000,00	10 000,00	0,00	10 000,00	10 000,00
Suma	100%	50 000,00		11 250,00	22 500,00	7 500,00
Cena łączna transakcyjna [zł]				400 000,00	420 000,00	450 000,00
Cena łączna transakcyjna z uwzględnieniem poprawek [zł]				411 250,00	442 500,00	457 500,00
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				437 083,33		

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = (\sum \text{cena łączna transakcyjna z uwzględnieniem poprawek})/3$$

$$W_{RN} = (411\ 250,00\ \text{zł} + 442\ 500,00\ \text{zł} + 457\ 500,00\ \text{zł})/3 = 437\ 083,33\ \text{zł}^2$$

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90; 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

W przypadku przedmiotu wyceny istniała konieczność uwzględnienia tego współczynnika z uwagi na wykraczający poza granice nieruchomości budynek gospodarczy (oznaczony jako nr 121 w kartotece budynków). Wedle pomiarów własnych z ortofotomap powierzchnia zabudowy budynku wykraczająca poza granice przedmiotu wyceny wynosi 91 m². Zgodnie z art. 231 Kodeksu cywilnego, aby uregulować tę kwestię powinno nastąpić nabycie gruntu przez tego, kto wznosił budynek. Zbadano ceny jednostkowe podobnych gruntów, stąd też uwzględniono współczynnik korekcyjny na poziomie 0,98, bowiem odpowiada on poziomem kosztom wykupu gruntu pod wskazaną częścią wspomnianego budynku gospodarczego.

$$W_{RN} = 437\ 083,33\ \text{zł} \times 0,98 = 428\ 341,67\ \text{zł}^3$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Samice pod numerem porządkowym 43 (gm. Skierniewice), działki gruntu o numerze ewidencyjnym 71 o powierzchni 0,58 ha w obrębie 0017 Samice, ujawnionego w księdze wieczystej LD1H/00008728/4, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

428 000 zł

słownie: czterysta dwadzieścia osiem tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana.
3. Przy ustalaniu obu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Samice pod numerem porządkowym 43 (gm. Skierniewice), działka gruntu o numerze ewidencyjnym 71 o powierzchni 0,58 ha w obrębie 0017 Samice, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Otrzymane w procesie wyceny wartości rynkowe w pełni oddają aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
5. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

² **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

³ **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §83 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0014747.
10. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Podane w operacie szacunkowym ceny są cenami netto, czyli bez podatku VAT.
13. Operat zawiera 26 (słownie: dwadzieścia sześć) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1

Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 14 maja 2024 roku.

STAROSTA SKIERNIEWICKI ul. Konstytucji 3 Maja 6 96-100 Skierniewice (nazwa organu wydającego dokument) Nr kancelaryjny : GGN.6621.2.988.2024	Województwo : łódzkie Powiat : skierniewicki Jednostka ewidencyjna : 101508_2 SKIERNIEWICE Obręb : 0017 SAMICE
--	---

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
z dnia: 14.05.2024

Jednostka rejestrowa : G.19

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	AGNIESZKA DZIKOWSKA Rodzice: ANDRZEJ, HALINA Pesel: 74072202484 SAMICE 43; 96-100 SKIERNIEWICE;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
71	SAMICE; 43	grunty rolne zabudowane	Br-R1I1b	0,19	0,58	AKT NOT.3546/08
		grunty orne	R1I1b	0,39		LD1H/00008728/4

Id działki: 101508_2.0017.71

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101508_2.0017.119_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podsz: 1,5/ 1,0
Pow zabud. [m2]: 110
Adres budynku: SAMICE; 43
Ident. działek: 101508_2.0017.71

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101508_2.0017.120_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podsz: 1,0/ 0,0
Pow zabud. [m2]: 43
Adres budynku: SAMICE; 43
Ident. działek: 101508_2.0017.71

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101508_2.0017.121_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podsz: 1,0/ 0,0
Pow zabud. [m2]: 281
Adres budynku: SAMICE; 43
Ident. działek: 101508_2.0017.71

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Samice 43 (gm. Skierniewice),
dz. ewid. 71, obręb 0017 Samice

Razem powierzchnia działek :

0,58 ha

Słownie : pięćdziesiąt osiem ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 14.05.2024

Sporządził : Wioletta Salamon

**Paulina
Polit**

14.05.2024

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Elektronicznie podpisany
przez Paulina Polit

Data: 2024.05.14 15:09:49
+02:00

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Samice 43 (gm. Skierniewice),
dz. ewid. 71, obręb 0017 Samice

Załącznik nr 2

Kopia wypisu z kartoteki budynków z dnia 14 maja 2024 roku.

STAROSTA SKIERNIEWICKI
ul. Konstytucji 3 Maja 6
96-100 Skierniewice

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GGN.6621.2.988.1.2024

Województwo : **łódzkie**

Powiat : **skierniewicki**

Jednostka ewidencyjna : **101508_2 SKIERNIEWICE**

Obręb : **0017 SAMICE**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 14.05.2024

Pozycja kartoteki budynków: **KB.19**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
119	71	SAMICE; 43	1. Budynki mieszkalne 2. 3.	1,5/1	1. 2007 2.	

Id budynku: **101508_2.0017.119_BUD**

Nr jednostek rejestru gruntów: **G.19**

Wartość: ()

Nr jednostki rejestru budynków:

Materiał : MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.:

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 110

Data rozbiórki:

Pow.użytk. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użytk.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
120	71	SAMICE; 43	1. Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa 2. 3.	1/0	1. 1980 2.	

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Samice 43 (gm. Skierniewice),
dz. ewid. 71, obręb 0017 Samice

Id budynku: 101508_2.0017.120_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G.19	
Wartość: ()		Nr jednostki rejestru budynków:	
Materiał: MUR	Stan użyt. bud.:	St. pewn. ust. daty bud.:	
Rej. zabytków:		St. pewn. ust. daty przebud.:	
Status budynku: Wybudowany		Zakres przebudowy:	
Klasa wg. PKOB:			
Pow zabud. [m2]: 43		Data rozbiórki:	
Pow. użyt. lokali [m2]:		Przyczyna rozbiórki:	
Powierzchnia pom. przyn. lokali:	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	
Pow. użyt. z obmiarów:	Pow. użyt. ust. na podst. projektu:		
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0		Data oddania do użyt.:	
Liczba wyodrębnionych lokali: 0			
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:		Łączna liczba izb w budynku:	
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:			
Informacje dodatkowe:			

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
121	71	SAMICE; 43	1. Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa 2. 3.	1/0	1. 1982 2.	

Id budynku: 101508_2.0017.121_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G.19	
Wartość: ()		Nr jednostki rejestru budynków:	
Materiał: MUR	Stan użyt. bud.:	St. pewn. ust. daty bud.:	
Rej. zabytków:		St. pewn. ust. daty przebud.:	
Status budynku: Wybudowany		Zakres przebudowy:	
Klasa wg. PKOB:			
Pow zabud. [m2]: 281		Data rozbiórki:	
Pow. użyt. lokali [m2]:		Przyczyna rozbiórki:	
Powierzchnia pom. przyn. lokali:	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	
Pow. użyt. z obmiarów:	Pow. użyt. ust. na podst. projektu:		
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0		Data oddania do użyt.:	
Liczba wyodrębnionych lokali: 0			
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:		Łączna liczba izb w budynku:	
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:			
Informacje dodatkowe:			

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 14.05.2024

Sporządził : Wioletta Salamon

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

14.05.2024
Paulina Polit
Elektronicznie podpisany
przez Paulina Polit
Data: 2024.05.14 15:09:08
+02'00'
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Załącznik nr 3

Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:
MW Business Group Milena Wieczorek

92-111 Łódź, Powstańców Śląskich 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014747

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 23/06/2023 - 22/06/2024
na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR
słownie: pięćset tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 1 781.00 PLN



Lidia Machalska
Stawany Specjalista dla Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.lexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.