



Biuro:
ul. Oleśnicka 158
50 - 320 Wrocław
tel. / fax 71 320 09 11
biuro@estymator.com

Adam Rogowski 501 104 904 Wojciech Rogowski 503 014 980

Estymator Wyceny Majątkowe Wojciech Rogowski
51-217 Wrocław
Ramiszów 60
NIP 895 160 89 81

OPERAT SZACUNKOWY - AKTUALIZACJA

**nieruchomości gruntowej zabudowanej
budynkiem mieszkalnym jednorodzinny**

Adres: Kiełczówek, ul. Topolowa 1

Oznaczenie geodezyjne:

gmina: Długołęka

obręb: Kiełczówek

działka: nr 76/8 AM-1

powierzchnia działki: 1 361 m²

Operat sporządził :

Wojciech Rogowski



Wrocław, 17 lipca 2024 roku

Spis treści

1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY	5
2. PRZEDMIOT WYCENY	5
3. ZAKRES WYCENY	5
4. CEL WYCENY	5
5. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	6
6. ŹRÓDŁA INFORMACJI.....	6
7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	7
8. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	7
9. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	7
10. METODOLOGIA WYCENY	7
11. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO	7
12. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ	13
13. OPIS BUDYNKU MIESZKLANEGO	13
14. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	13
15. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DOŻYWOTNIEJ BEZPŁATNEJ SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ	16
16. USTALENIA KOŃCOWE.....	18
17. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	20
ZAŁĄCZNIKI.....	21

Wyciąg z operatu szacunkowego

Określenie nieruchomości:	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej w granicach działki o numerze ewidencyjnym 76/8 AM-1 i powierzchni 1 361 m ² obręb Kielczówek, gmina Długołęka, powiat wrocławski. Nieruchomość położona jest w Kielczówku przy ulicy Topolowej 1. Stan prawny nieruchomości uregulowany w księdze wieczystej nr WR1E/00047730/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Opis nieruchomości:	<p>Wyceniana działka o nr ewidencyjnym 76/8 AM-1 i powierzchni 1 361 m² położona jest w Kielczówku (gmina Długołęka), przy ulicy Topolowej 1.</p> <p>Nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca przedmiot niniejszej wyceny zlokalizowana jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka, według którego działka nr 76/8 znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MZ - Teren zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz KZ2 - Teren ulicy kl. "Z" – zbiorczej. Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej działki stanowią nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz usługowymi.</p> <p>Wyceniana działka nr 76/8 ma kształt regularny. Jest to działka narożna. Dojazd do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym dobry od ulicy Topolowej (jedna z głównych ulic biegnących przez wieś). Ukształtowanie terenu jest płaskie, dogodne do zabudowy. Poziom natężenia ruchu komunikacyjnego przy wycenianej nieruchomości bardzo duży.</p> <p>Na dzień wizji lokalnej na działce znajdował się budynek mieszkalny, dwukondygnacyjny (parter i poddasze), niepodpiwniczony. Teren nieruchomości jest częściowo zagospodarowany. Działka obsiana trawą, na działce także pojedyncze drzewa iglaste. Działka pozostaje ogrodzona z trzech stron, od strony ogrodu brak ogrodzenia, gdyż działka jest użytkowana wspólnie z nieruchomością znajdującą się z tyłu (z działką nr 76/7, która to nie stanowi przedmiotu wyceny). Ogrodzenie zostało wykonane w części z siatki stalowej rozciągniętej na słupkach stalowych, a w części z pręseł stalowych na słupkach murowanych z kamienia i podmurówce. Brama wjazdowa z pręseł stalowych. Wyceniana działka jest nieruchomością narożną, z dwóch stron sąsiadująca z ulicą asfaltową o relatywnie dużym ruchu komunikacyjnym, co niewątpliwie jest wadą tej nieruchomości.</p> <p>Wyceniana nieruchomość uzbrojona jest w następujące elementy infrastruktury technicznej tj. energię elektryczną, sieć wodociągową. W granicach wycenianej działki znajduje się szambo lokalne.</p> <p>Przedmiotem wyceny jest budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, parterowy z poddaszem użytkowym. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej z dachem dwuspadowym. Na powierzchnię budynku składa się parter oraz poddasze częściowo użytkowe, w części poddasza strych nieużytkowy. Powierzchnia budynku: 260,03 m².</p>
Własność:	Michał Jacek Łopatniuk, PESEL 91111513255 w udziale 1/1.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w trybie postępowania upadłościowego.
Wartość nieruchomości:	<p>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej w granicach działki o nr ewidencyjnym 76/8 AM-1 i powierzchni 1 361 m² obręb Kielczówek, gmina Długołęka, określona została wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny w wysokości (bez uwzględnienia dożywności służebności osobistej):</p> <p style="text-align: center;"><u>942 000 zł</u> słownie: dziewięćset czterdzieści dwa tysiące złotych</p>

Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Kielczówku, przy ulicy Topolowej 1
w granicach działki o numerze ewidencyjnym 76/8 AM-1

	<p>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej w granicach działki o nr ewidencyjnym 76/8 AM-1 i powierzchni 1 361 m² obręb Kielczówek, gmina Długołęka, określona została wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny z uwzględnieniem dożywotniej służebności osobistej w wysokości:</p> <p style="text-align: center;"><u>602 000 zł</u> słownie: sześćset dwa tysiące złotych</p> <p>Wartość rynkowa wynagrodzenia za ewentualne wykreślenie bezpłatnej i dożywotniej służebności osobistej wpisanej na rzecz Małgorzaty Marciniak Łopatniuk urodzonej w 07 marca 1961 roku dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej w granicach działki o nr ewidencyjnym 76/8 AM-1 i powierzchni 1 361 m² obręb Kielczówek, gmina Długołęka, określona została wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny w wysokości:</p> <p style="text-align: center;"><u>340 000 zł</u> słownie: trzysta czterdzieści tysięcy złotych</p>
Data określenia wartości:	17 lipca 2024 roku
Data sporządzenia operatu:	17 lipca 2024 roku
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	

1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY

Zlecenie otrzymane od Syndyka Masy Upadłości prowadzącego upadłość osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej tj. dłużnika Michała Łopatiuka dotyczące aktualizacji wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w Kiełczówku, przy ulicy Topolowej 1 w granicach działki o numerze ewidencyjnym 76/8 AM-1, dla potrzeb sprzedaży w trybie postępowania upadłościowego.

2. PRZEDMIOT WYCENY

Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej w granicach działki o numerze ewidencyjnym 76/8 AM-1 i powierzchni 1 361 m² obręb Kiełczówek, gmina Długołęka, powiat wrocławski. Nieruchomość położona jest w Kiełczówku przy ulicy Topolowej 1. Stan prawny nieruchomości uregulowany w księdze wieczystej nr WR1E/00047730/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właściciel nieruchomości: Michał Jacek Łopatiuk, PESEL 91111513255 w udziale 1/1.

3. ZAKRES WYCENY

Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej w granicach działki o numerze 76/8 AM-1 obręb Kiełczówek, gmina Długołęka i powierzchni 1 361 m², położonej w Kiełczówku, przy ulicy Topolowej 1 według stanu i poziomu cen z dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

Wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonano w dwóch wariantach:

- a) Bez uwzględnienia obciążeń nieruchomości w postaci dożywotniej służebności osobistej wpisanej na rzecz Pani Małgorzaty Marciniak Łopatiuk
- b) Z uwzględnieniem obciążeń nieruchomości w postaci dożywotniej służebności osobistej wpisanej na rzecz Pani Małgorzaty Marciniak Łopatiuk

4. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w trybie postępowania upadłościowego. Niniejszy operat szacunkowy – aktualizacja stanowi uaktualnienie operatu szacunkowego z dnia 30 września 2022 roku w zakresie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości i aktualnej wartości służebności osobistej.

5. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

Przy sporządzaniu niniejszego operatu szacunkowego korzystano z następujących aktów prawnych:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 344 z dnia 11 stycznia 2023 roku).
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 1610 dnia z 2 sierpnia 2023 roku).
3. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1550 z dnia 7 lipca 2023 roku).
4. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 794 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 977 dnia z 7 kwietnia 2023 roku).
6. Ustawa z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami).
7. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 z dnia 8 września 2023 r.).
8. Uchwała Nr XXX/531/2005 Rady Gminy Długołęka z dnia 27 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Kiełczówek (ark.II). Publikacja w dzienniku DUW Nr 38 z dnia 3 marca 2005r. poz. 880.

6. ŹRÓDŁA INFORMACJI

W procesie wyceny wykorzystano następujące źródła danych:

1. Księga wieczysta o numerze WR1E/00047730/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych
2. Lustracja nieruchomości dokonana w dniu 22 sierpnia 2022 roku (nie dokonywano ponownie wizji lokalnej na nieruchomości, przyjęto założenie, że stan techniczno – użytkowy nieruchomości jest analogiczny jak podczas ostatniej wizji lokalnej)
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
4. Kopia mapy ewidencyjnej.
5. Projekt budowlany budynku mieszkalnego wolnostojącego z czerwca 1997 roku.
6. Akt notarialny A nr 1042/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 roku – umowa darowizny i ustanowienia służebności

7. Baza danych autora operatu szacunkowego. Informacje własne, uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych o zawartych transakcjach kupna sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym, w tym akty notarialne udostępnione przez archiwum Starostwa Powiatowego we Wrocławiu.
8. Nota Interpretacyjna NI 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny:	17 lipca 2024 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	17 lipca 2024 roku
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	22 sierpnia 2022 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości:	22 sierpnia 2022 roku

8. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny nieruchomości opisano w operacie szacunkowym z dnia 30 września 2022 roku.

9. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przeznaczenie nieruchomości opisano w operacie szacunkowym z dnia 30 września 2022 roku.

10. METODOLOGIA WYCENY

Metodologię wyceny opisano w operacie szacunkowym z dnia 30 września 2022 roku.

11. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

11.1 Ogólna charakterystyka rynku lokalnego

Ogólnej charakterystyki rynku lokalnego dokonano w operacie szacunkowym z dnia 30 września 2022 roku.

11.2 Analiza lokalnego rynku budynków mieszkalnych – ceny transakcyjne

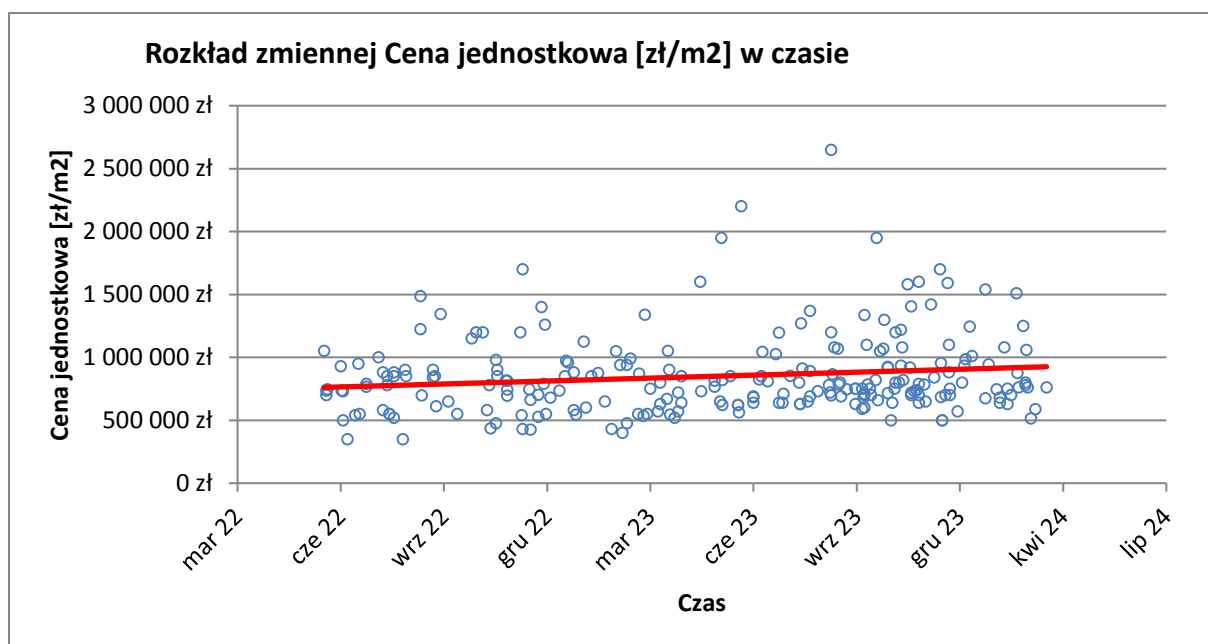
Dla potrzeb wyceny (aktualizacji wartości) nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w Kiełczówku przy ul. Topolowej 1 dokonano w pierwszym kroku analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi celem wyznaczenia trendu zmiany cen w czasie. Trend czasowy zmiany cen określić można za pomocą kilku technik. Niestety technika analizy par sprzedaży jak i analiza powtórnych sprzedaży posiadają ograniczone możliwości zastosowania, jak również obciążone są dużym ryzykiem popełnienia błędu. Trend czasowy można również określić za pomocą modeli statystycznych. Warunkiem tego jest posiadanie możliwie dużej liczby cen transakcyjnych. Szacowanie tendencji rozwojowej zjawiska wymaga również dość długiego okresu badania cen.

W związku z powyższym lokalny rynek dla potrzeb wyceny został zdefiniowany następująco:

- a) Przedmiot analizy: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi będące przedmiotem obrotu na rynku wtórnym;
- b) Obszar analizy: gmina Długołęka;
- c) Okres analizy: od czerwca 2022 roku do dnia wyceny tj. lipiec 2024 roku;

W wyniku tej analizy uzyskano 267 transakcji nieruchomościami spełniającymi powyższe kryteria. Ilość transakcji wskazuje, że teren gminy Długołęka jest dość aktywnym rynkiem, gdzie liczba Kupujących i Sprzedających jest porównywalna. Nie przedstawiono zidentyfikowanych transakcji ze względu na ich dużą ilość w formie tabelarycznej, pokazano jedynie te transakcje na wykresie zależności ceny od czasu.

W wyniku analizy rynku zidentyfikowano transakcje dotyczące nieruchomości podobnych zawartych w ostatnim okresie (nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej w stopniu najwyższym z możliwych). Dla wyznaczenia linii trendu wykorzystano funkcje arkusza kalkulacyjnego Excel REGLINW, która zwraca wartość linii trendu dopasowując linię prostą metodą najmniejszych kwadratów do zadanych cen transakcyjnych zrealizowanych w określonym czasie. Otrzymane obliczenia w tym zakresie są następujące:



L.p.	Parametr	Wartość
1.	Data wyceny	Lipiec 2024
2.	Od najwcześniejszej danej	2022-06-06
3.	Od najpóźniejszej danej	2024-03-18
4.	Rozstęp czasowy (dni)	651
5.	Nachylenie równania trendu (b1)	252,02743
6.	Rzędna równania trendu (b0)	-10 509 015
7.	Rodzaj trendu i charakter trendu	trend rosnący
8.	Współczynnik korelacji (R)	14,8%
9.	Współczynnik determinacji (R ²)	2,2%
10.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	761 148 zł/m ²
11.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	925 217 zł/m ²
12.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	164 070 zł/m ²
13.	Okres badania rynku (lata)	1,78
14.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	21,6%
15.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,03%
16.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	0,92%
17.	Wymiar względny trendu (%)/rok	11,00%

W związku z powyższym wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi 11,00%/rok, co oznacza trend rosnący (wykres). Rzeczoznawca dla potrzeb niniejszej wyceny zdecydował się zastosować ww. trend dodatni w wysokości +11% rocznie. Ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do analizy i ich podstawowe dane zawarto w tabeli nr 1. Sporządzono je w oparciu o informacje z aktów notarialnych kupna – sprzedaży nieruchomości przechowywanych w zbiorach dokumentów Starostwa Powiatowego we

Wrocławiu oraz informacje z własnej bazy danych. Należy podkreślić, iż były to budynki w zabudowie wolnostojącej, w bardzo dobrym, dobrym i co najwyżej średnim stanie technicznym i standardzie wykończenia. Z wyceny wyłączono budynki w złym stanie technicznym oraz niskim standardzie wykończenia, jak również budynki w stanie deweloperskim oraz w trakcie budowy.

Dla potrzeb wyceny dokonano identyfikacji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na lokalnym rynku. Rynek ten został zdefiniowany następująco:

- a) Obszar analizy: gmina Długołęka; obręby Kielczówek i Kielczów
- b) Okres analizy: od czerwca 2022 roku do dnia wyceny tj. lipiec 2024 roku;
- c) Przedmiot analizy: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi będące przedmiotem obrotu na rynku wtórnym;

Poniżej zestawiono transakcje nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej w stopniu najwyższym z możliwych. Jednostka porównawczą była cała nieruchomość gruntowa zabudowana domem mieszkalnym. Zidentyfikowane ceny skorygowano o określony wskaźnik zmian cen w czasie. W tabeli zestawiono transakcje nieruchomościami podobnymi w stopniu najwyższym z możliwych do nieruchomości wycenianej.

Tabela nr 1. Zestawienie transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi dla potrzeb wyceny.

Lp.	Obręb	Ulica	Data transakcji	Pow. działki [m ²]	Cena sprzedaży nieruchomości [zł]	Skorygowana cena sprzedaży nieruchomości [zł]
1.	Kielczów	Wschodnia	2022-07-07	1 023 m2	950 000 zł	1 157 000 zł
2.	Kielczów	Skowronkowa	2022-12-22	1 500 m2	1 260 000 zł	1 469 000 zł
3.	Kielczów	Skowronkowa	2023-03-22	1 059 m2	1 339 000 zł	1 525 000 zł
4.	Kielczów	Ogrodowa	2023-09-28	800 m2	750 000 zł	811 000 zł
5.	Kielczówek	Głogowa	2023-10-09	551 m2	785 000 zł	846 000 zł
6.	Kielczów	Cyprysowa	2023-10-23	562 m2	1 070 000 zł	1 148 000 zł
7.	Kielczów	Cisowa	2023-11-03	966 m2	1 200 000 zł	1 284 000 zł
8.	Kielczów	Skowronkowa	2023-11-08	771 m2	1 220 000 zł	1 303 000 zł
9.	Kielczów	Cyprysowa	2023-12-05	790 m2	1 420 000 zł	1 505 000 zł
10.	Kielczów	Północnej	2024-01-11	979 m2	1 010 000 zł	1 059 000 zł
11.	Kielczówek	Makowa	2024-02-12	515 m2	750 000 zł	779 000 zł
12.	Kielczów	Ładna	2024-02-20	850 m2	1 510 000 zł	1 565 000 zł

Lp.	Obręb	Ulica	Data transakcji	Pow. działki [m ²]	Cena sprzedaży nieruchomości [zł]	Skorygowana cena sprzedaży nieruchomości [zł]
13.	Kielczów	Kasztanowa	2024-02-26	1 032 m ²	1 250 000 zł	1 293 000 zł

**Na analizowanym rynku zidentyfikowano (za nieruchomość gruntową zabudowaną
budynkiem mieszkalnym w zł):**

$$C_{\min} = 779\ 000\ \text{zł}$$

$$C_{\max} = 1\ 565\ 000\ \text{zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 1\ 565\ 000 - 779\ 000\ \text{zł} = 786\ 000\ \text{zł}$$

Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech w sposób analityczny np. na podstawie analizy porównawczej nieruchomości. Wśród nieruchomości kandydujących do porównawczych często nie ma odpowiedniej ilości par różniących się jedną cechą, nierzadko również nieruchomość różniącą się jedną cechą i w sposób oczywisty „lepszą” jest tańsza od nieruchomości „gorszej”. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości.

Wobec powyższego autor określił wagi cech rynkowych (zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych) na podstawie:

- badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców,
- opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami (pośrednicy, pracownicy Urzędów Gmin).

W skutek badania rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i analizy preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe (atrybuty) mające istotny wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości i przypisano im wagi wyrażające procentowy wpływ tych cech na wartość nieruchomości. Również na podstawie badania rynku ustalono również stopień nasilenia tych cech rynkowych.

Na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości rzeczoznawca określił liczbę cech rynkowych, nadał im nazwy oraz określił wagi cech rynkowych. Stany cech rynkowych oraz wielkości zakresów cząstkowych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Cechy rynkowe i ich wagi oraz stopnie nasilenia.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech [%]	Stopień nasilenia (skala)		
1.	Lokalizacja nieruchomości	20	bardzo dobra		dobra
2.	Stan techniczny budynku	20	bardzo dobry	dobry	średni
3.	Standard wykończenia i funkcjonalność budynku	20	bardzo dobry	dobry	średni
4.	Powierzchnia użytkowa budynku	20	powyżej 160 m ²	130 - 160 m ²	poniżej 130 m ²
5.	Powierzchnia działki	10	powyżej 1250 m ²	750 - 1250 m ²	poniżej 750 m ²
6.	Zagospodarowanie działki, powierzchnia przynależna i jej wpływ na wartość	10	duży wpływ	średni wpływ	mały wpływ

Opis cech rynkowych:

- Lokalizacja nieruchomości:** położenie na terenie gminy Długołęka, dojazd bezpośredni, postrzeganie danej lokalizacji przez potencjalnych nabywców; pod uwagę wzięto także stopień urbanizacji okolicy, otoczenie społeczno – ekonomiczne; analizowano także odległość od granic miasta Wrocławia;
- Stan techniczny budynku:** odzwierciedla wiek budynku, prowadzoną gospodarkę remontową, przewidywana żywotność obiektu, występowanie spękań, trwałych odkształceń, wilgoci i zacieków na obiekcie.
- Standard wykończenia i funkcjonalność budynku:** uwzględnia rodzaj użytych materiałów wykończeniowych, staranność wykończenia, stan okładzin ściennych i podłogowych, analizowano zużycie eksploatacyjne materiałów wykończeniowych,
- Powierzchnia działki:** nieruchomości gruntowe zabudowane domami mieszkalnymi o dużej powierzchni działki są chętniej nabywane przez kupujących, dodatkowo wielkość działki ma bezpośredni wpływ na wartość nieruchomości, gdyż dla nieruchomości gdzie działka jest duża jest wyższa wartość niż dla tych, dla których ta działka jest mała;
- Powierzchnia użytkowa budynku:** na podstawie analizy rynku stwierdzono, że im większa powierzchnia użytkowa budynku, tym wyższa cena jednostkowa (za całą nieruchomość gruntową zabudowaną);
- Zagospodarowanie działki, powierzchnia przynależna i jej wpływ na wartość:** podczas analizy rynku stwierdzono że nieruchomości z dodatkowymi zabudowaniami gospodarczymi i pomieszczeniami przynależnymi (piwnice/ garaże / strychy) osiągają wyższe ceny niż nieruchomości bez zabudowań gospodarczych, pod uwagę wzięto również stan techniczny przynależnych zabudowań gospodarczych, pod uwagę

wzięto również zagospodarowanie działki, a także nasadzenia w postaci drzew i krzewów.

12. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Opisu nieruchomości gruntowej dokonano w operacie szacunkowym z dnia 30 września 2022 roku.

13. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO

Opisu budynku mieszkalnego dokonano w operacie szacunkowym z dnia 30 września 2022 roku.

14. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania parami. Jednostką porównawczą była cała nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym. W pierwszym kroku dokonano określenia wartości rynkowej nieruchomości bez obciążeń w postaci służebności osobistej.

Do porównania przyjęto:

- 1) 2024-02-26 – budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej położony przy ulicy Kasztanowej w Kiełczowie w granicach działki o powierzchni 1 032 m². Powierzchnia użytkowa budynku: 168 m². Cena transakcyjna za nieruchomość: 1 250 000 zł.
Skorygowana cena transakcyjna za nieruchomość: 1 293 000 zł.
1. Lokalizacja nieruchomości: bardzo dobra
2. Stan techniczny budynku: dobry
3. Standard wykończenia budynku: dobry
4. Powierzchnia użytkowa budynku: powyżej 160 m²
5. Powierzchnia działki: 750 - 1250 m²
6. Zagospodarowanie działki, powierzchnia przynależna i jej wpływ na wartość: duży wpływ

- 2) 2024-02-12 – budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej położony przy ulicy Markowej w Kielczówku w granicach działki o powierzchni 515 m². Powierzchnia użytkowa budynku: 118 m². Cena transakcyjna za nieruchomość: 750 000 zł.
Skorygowana cena transakcyjna za nieruchomość: 779 000 zł.
1. Lokalizacja nieruchomości: dobra
 2. Stan techniczny budynku: dobry
 3. Standard wykończenia budynku: dobry
 4. Powierzchnia użytkowa budynku: poniżej 130 m²
 5. Powierzchnia działki: poniżej 750 m²
 6. Zagospodarowanie działki, powierzchnia przynależna i jej wpływ na wartość: średni wpływ
- 3) 2023-11-08 – budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej położony przy ulicy Skowronkowej w Kielczowie w granicach działki o powierzchni 771 m². Powierzchnia użytkowa budynku: 160 m². Cena transakcyjna za nieruchomość: 1 220 000 zł.
Skorygowana cena transakcyjna za nieruchomość: 1 303 000 zł.
1. Lokalizacja nieruchomości: bardzo dobra
 2. Stan techniczny budynku: dobry
 3. Standard wykończenia budynku: dobry
 4. Powierzchnia użytkowa budynku: powyżej 160 m²
 5. Powierzchnia działki: 750 - 1250 m²
 6. Zagospodarowanie działki, powierzchnia przynależna i jej wpływ na wartość: duży wpływ

Tabela nr 4. Arkusz wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. Topolowej 1 w Kielczówku bez uwzględnienia służebności osobistej

Lp.	Atrybut	Waga (%)	Udział kwotowy (zł)	Udział kwotowy na jed. atrybutu (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania					
						Kielczów ul. Kasztanowa		Kielczówek ul. Makowa		Kielczów ul. Skowronkowa	
						Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1	Data transakcji lub wyceny				Lipiec 2024	2020-11-09		2020-12-22		2021-10-22	
2	Cena transakcyjna za nieruchomość jako obiekt					1 250 000 zł		750 000 zł		1 220 000 zł	
3	Cena skorygowana za nieruchomość jako obiekt					1 293 000 zł		779 000 zł		1 303 000 zł	
4	Lokalizacja nieruchomości	20	157 200	157 200	dobra	bardzo dobra	-157 200	dobra	0	bardzo dobra	-157 200
5	Stan techniczny budynku	20	157 200	78 600	średni	dobry	-78 600	dobry	-78 600	dobry	-78 600
6	Standard wykończenia budynku	20	157 200	78 600	średni	dobry	-78 600	dobry	-78 600	dobry	-78 600
7	Powierzchnia użytkowa budynku	20	157 200	78 600	powyżej 160 m ²	powyżej 160 m ²	0	poniżej 130 m ²	157 200	powyżej 160 m ²	0
8	Powierzchnia działki	10	78 600	39 300	powyżej 1250 m ²	750 - 1250 m ²	39 300	poniżej 750 m ²	78 600	750 - 1250 m ²	39 300
9	Zagospodarowanie działki, powierzchnia przynależna i jej wpływ na wartość	10	78 600	39 300	średni wpływ	duży wpływ	-39 300	średni wpływ	0	duży wpływ	-39 300
10	Suma poprawek $\sum p_i$					-314 400		78 600		-314 400	
11	Wartość poprawiona za nieruchomość jako obiekt					978 600		857 600		988 600	
11	Wartość średnia za nieruchomość jako obiekt				941 600						

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w Kielczówku, przy ulicy Topolowej 1, według stanu i poziomu cen z dnia sporządzenia wyceny wynosi:

$$W_N = 941\ 600\ \text{zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu: 942 000 zł

słownie: dziewięćset czterdzieści dwa tysiące złotych

15. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DOŻYWOTNIEJ BEZPŁATNEJ SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ

Określona w pkt.14 wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jest wartością nie uwzględniającą zmniejszenia z tytułu dożywotniej służebności osobistej polegającej na prawie korzystania z domu mieszkalnego na rzecz Małgorzaty Marciniak Łopatniuk.

Pani Małgorzata Marciniak Łopatniuk urodzona w dniu 07 marca 1961 roku – wiek 63,4 lat (średnia długość dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn w Polsce na podstawie danych GUS z 2024 roku – 235 miesięcy – 19,58 roku (Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 26 marca 2024 r.);

Mając to na uwadze okres trwania służebności osobistej polegający na bezpłatnym korzystaniu z całego budynku mieszkalnego wraz z właścicielem w granicach przedmiotowej nieruchomości został określony na 18,87 lat (jest to przeciętny zakładany okres w którym właściciel nieruchomości będzie pozbawiony pełnych praw do niej, będący pochodną wieku osoby uprawnionej i średniego okresu życia w Polsce). Służebność osobista wygasa z chwilą śmierci osoby uprawnionej.

Przyjęto mając na uwadze m.in. wielkość budynku, że zakres obciążenia prawem służebności osobistej wynosi 50% udziału w nieruchomości (osoba uprawniona ma prawo użytkować przedmiotową nieruchomość wraz z właścicielem).

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego w zakresie wysokości czynszu najmu stwierdzono, że przedmiotowy budynek mieszkalny mógłby być wynajmowany za około 5000 zł miesięcznie. Przeciętne stawki czynszu najmu dla budynków mieszkalnych na terenie gminy Długołęka wynoszą około 4 500 – 5 500 zł miesięcznie. Do tego dochodzą koszty eksploatacyjne, które obciążają każdorazowo Najemcę.

Wysokość czynszu najmu zależy przede wszystkim od lokalizacji, standardu wykończenia budynku, a także jego powierzchni. Wyceniana nieruchomość jest w średnim standardzie, a zarazem ma relatywnie dużą powierzchnię, przy czym nie ma centralnego ogrzewania, tylko ogrzewanie elektryczne z lokalnych grzejników. Można przyjąć, że rynkowa stawka najmu dla takiego budynku wyniosłaby 5 000 zł miesięcznie.

Dla określenia wartości prawa służebności osobistej zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną wg formuły:

$$S = D_r \times W_k$$

przy zastosowaniu czasowego współczynnika kapitalizacji:

$$W_k = [1 - (1+r)^{-n}] : r$$

gdzie:

n = ilość lat pozbawienia właściciela dochodów z nieruchomości – 18,87

r = stopa kapitalizacji (z analizy rynku mieszkaniowego przyjęto wysokość stopy kapitalizacji dla tego typu nieruchomości w wysokości 6 %)

Obliczenia w tym zakresie są następujące:

$W_k = 11,34$

N – 18,87 lat

Dr – czynsz miesięczny – 2 500 zł (5 000 x 50% udziału)

Wartość służebności dożywotniej polegającej na prawie współkorzystania z budynku mieszkalnego położonego w Kiełczówku przy ulicy Topolowej wynosi:

$$S = 2500 \text{ zł} \times 12 \text{ m-cy} \times 11,34 = 340 266 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{S = 340 000 \text{ zł}}$$

słownie: trzysta czterdzieści tysięcy

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem położonym w Kiełczówku, przy ulicy Topolowej 1, według stanu i poziomu cen z dnia sporządzenia wyceny z uwzględnieniem dożywotniej służebności osobistej wynosi:

$$W_n = 942 000 \text{ zł} - 340 000 \text{ zł} = 602 000 \text{ zł}$$

słownie: sześćset dwa tysiące złotych

16. USTALENIA KOŃCOWE

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej w granicach działki o nr ewidencyjnym 76/8 AM-1 i powierzchni 1361 m² obręb Kielczówek, gmina Długołęka, określona została wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny w wysokości:

942 000 zł

słownie: dziewięćset czterdzieści dwa tysiące złotych

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej w granicach działki o nr ewidencyjnym 76/8 AM-1 i powierzchni 1361 m² obręb Kielczówek, gmina Długołęka, określona została wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny z uwzględnieniem dożywotniej służebności osobistej w wysokości:

602 000 zł

słownie: sześćset dwa tysiące złotych

Wartość rynkowa wynagrodzenia za ewentualne wykreślenie bezpłatnej i dożywotniej służebności osobistej wpisanej na rzecz Małgorzaty Marciniak Łopatniuk urodzonej w 07 marca 1961 roku dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej w granicach działki o nr ewidencyjnym 76/8 AM-1 i powierzchni 1361 m² obręb Kielczówek, gmina Długołęka, określona została wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny w wysokości:

340 000 zł

słownie: trzysta czterdzieści tysięcy złotych

1. Oszacowana wartość rynkowa, dla aktualnego sposobu użytkowania wyżej opisanej nieruchomości, jest najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za nieruchomość w warunkach normalnie funkcjonującego rynku nieruchomości.
2. Analizując transakcje podobnymi nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi domami mieszkalnymi na terenie obręby Kielczówek uwzględniając między innymi zainteresowanie potencjalnych nabywców, daną lokalizacją, stanem technicznym i standardem wykończenia budynku, powierzchnią działki, oraz stopniem intensywności

zabudowy i powierzchnią przynależną otrzymany wynik 942 000 zł za nieruchomość gruntową zabudowaną można uznać za realny. Jest to wartość nieuwzględniająca istniejącej służebności osobistej.

3. Określona wartość nieruchomości gruntowej odpowiada pod względem poziomu cenom transakcyjnym kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych na badanym rynku lokalnym.
4. Należy zauważyć, że wartość przedmiotowej nieruchomości została istotnie obniżona w związku z istniejącą i wykonywaną bezpłatną dożywotnią służebnością mieszkania.
5. Niniejszy operat szacunkowy – aktualizacja stanowi uzupełnienie do operatu szacunkowego z dnia 30 września 2022 roku. Należy go zatem rozpatrywać łącznie z tamtym operatem.
6. W uzgodnieniu z Syndykiem Masy Upadłości nie dokonywano ponownej wizji lokalnej na nieruchomości. Przyjęto założenie, poparte informacjami uzyskanymi od Syndyka, że stan techniczno – użytkowy nie zmienił się.

17. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Klauzule ogólne:

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Określona wartość rynkowa nieruchomości jest aktualna na datę wyceny, i wraz z upływem czasu przy uwzględnieniu trendów występujących na rynku nieruchomości może ulec zmianie, jeśli zostanie wykorzystana ze zwłoką w stosunku do daty wyceny. W takim przypadku wymagane jest dokonanie procedury aktualizacyjnej.
- Przy sporządzaniu operatu podatek VAT nie był brany pod uwagę, określona wartość ma charakter netto, przy czym na rynku wtórnym nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi ceny netto równają się cenom brutto.

2. Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu:

- Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w p.. „Cel wyceny” niniejszego opracowania, natomiast operat nie może być modyfikowany i wykorzystany do innych celów wyceny rozważanej nieruchomości.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.

3. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy:

- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

Operat opracował:

rzeczoznawca majątkowy: Wojciech Rogowski

Wrocław, 17 lipca 2024 roku

ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna - została zamieszczona w operacie szacunkowym z dnia 30 września 2022 roku.
2. Kopia księgi wieczystej nr WR1E/00047730/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Wypis z rejestru gruntów - został zamieszczony w operacie szacunkowym z dnia 30 września 2022 roku.
4. Mapa ewidencyjna - została zamieszczona w operacie szacunkowym z dnia 30 września 2022 roku.
5. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.