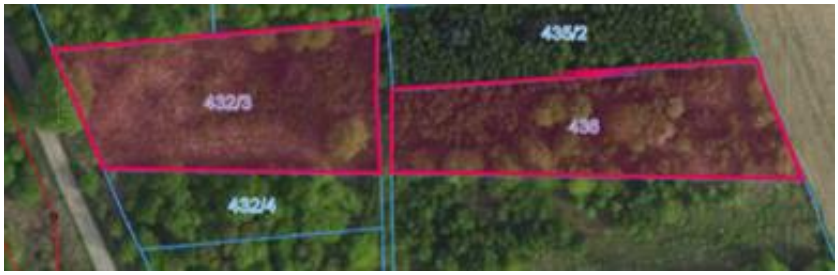
IMMO

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI



Położenie nieruchomości	Działki nr 432/3 i 436 Obręb 0429 Rząsawy Częstochowa woj. śląskie
Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa niezabudowana
Data sporządzenia operatu	16.05.2025 r.
Autor operatu	Tomasz Kurowski Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia nr 6632
Dane firmy	IMMO Tomasz Kurowski Ul. Sosnowa 11 52-200 Suchy Dwór NIP 8951834855

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
TOMASZ KUROWSKI
53-033 WROCŁAW
ul. ZWYCIĘSKA 48/12
TEL. 504 025 604
(5858)
UPRAWNIENIA NR 6632

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
PRZEDMIOT WYCENY	Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, składającej się z działek gruntu nr 436 oraz 432/3, o łącznej powierzchni 2784 m2, położonej w obrębie 0429 Rząsawy miasta Częstochowy, powiat Częstochowa, woj. śląskie. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00112888/8 przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Częstochowie.
POŁOŻENIE NIERUCHOMOSCI	Działki nr 432/3 i 436 Obręb 0429 Rząsawy Częstochowa woj. śląskie
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny według stanu i cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb postępowania upadłościowego wobec Krzysztofa Misiaka, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Legnicy pod sygn. akt LE1L/GUp-s/227/2024.
METODOLOGIA WYCENY	Podejście porównawcze Metoda korygowania ceny średniej
RODZAJ PRAW	Prawo odrębnej własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej
NR KSIĘGI WIECZYSTEJ	CZ1C/00112888/8
ZLECENIODAWCA	Doradca Restrukturyzacyjny Mateusz Kurowski, nr licencji 1152, Wrocław
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA	$W_{RYNKOWA}$ = 130 000 zł $W_{WYMUSZONA\ SPRZEDAŻ}$ = 104 000 zł
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	16.05.2025 r.
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY	16.05.2025 r.
AUTOR OPERATU	Tomasz Kurowski Rzeczoznawca Majątkowy uprawnienia nr 6632
PODPIS I PIECZĘĆ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY TOMASZ KUROWSKI 53-033 WROCŁAW ul. ZWYCIĘSKA 48/12 TEL. 504 025 604 (5858) UPRAWNIENIA NR 6632 Tomasz Kurowski

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 3
1.1. PRZEDMIOT WYCENY 3
1.2. ZAKRES WYCENY 3
2. CEL WYCENY 3
3. PODSTAWY WYCENY 3
3.1. Podstawy formalne wyceny 3
3.2. Podstawy materialno-prawne 3
3.3. Źródła danych merytorycznych i metodycznych 4
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO 4
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI 5
5.1. Stan prawny 5
5.2. Stan techniczno-użytkowy 9
5.3. Stan zagospodarowania 10
5.4. Stan otoczenia 10
6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI 12
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU 13
7.1. Analiza rynku działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 13
7.2. Analiza rynku działek przeznaczonych pod tereny rolnicze 14
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY 15
8.1. Rodzaj określanej wartości nieruchomości 15
8.2. Przesłanki wyboru sposobu wyceny 15
8.3. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny 15
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 17
9.1. Określenie wartości działki nr 432/3 17
9.2. Określenie wartości działki nr 436 18
9.3. Określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży 20
10. WYNIK KOŃCOWY 21
11. KLAUZE I ZASTRZEŻENIA 21
12. POLISA OC RZECZOZNAWCY 22

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, składającej się z działek gruntu nr 436 oraz 432/3, o łącznej powierzchni 2784 m^2, położonej w obrębie 0429 Rząsawy miasta Częstochowy, powiat Częstochowa, woj. śląskie. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00112888/8 przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Częstochowie.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny według stanu i cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb postępowania upadłościowego wobec Krzysztofa Misiaka, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Legnicy pod sygn. akt LE1L/GUp-s/227/2024.

3. PODSTAWY WYCENY

3.1. Podstawy formalne wyceny

Operat wykonany na zlecenie:

Doradca Restrukturyzacyjny Mateusz Kurowski, nr licencji 1152, Wrocław

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145,1495, z 2020 r. poz. 875),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65, 284, 471, 782),
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 roku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami).

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

3.3. Źródła danych merytorycznych i metodycznych

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- Wizja lokalna z dnia 24.02.2025 r.
- Księga wieczysta nr CZ1C/00112888/8 sprawdzona poprzez Elektroniczną Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych
- Dane o cenach transakcyjnych uzyskane na platformie Evaluer.pl
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Częstochowa
- Serwis geoportal.gov.pl
- Serwis maps.google.pl
- Serwis mapa.targeo.pl

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	16.05.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	16.05.2025 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	09.05.2025 r.
Data, na którą uwzględniono stan prawny przedmiotu wyceny	16.05.2025 r.
Data oględzin nieruchomości	09.05.2025 r.

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Badanie zapisów księgi wieczystej nr CZ1C/00112888/8 z dnia 16.05.2025 r.:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1		1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	436		1, 3
Identyfikator działki	246401_1.0429.436		
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0429,429, RZĄSAWY		
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)*	/ 00036961 /		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	432/3		1, 3
Identyfikator działki	246401_1.0429.432/3		
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0429,429, RZĄSAWY		
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Ulica	KRESOWA 17		
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)*	/ 00036961 /		
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,2784 HA		1

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WYKREŚLONO KOMENTARZ POMIGRACYJNY PRZY WNIOSKU DZKW 5039/08.	3
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA ZAREJESTROWANE W URZĘDZIE REJONOWYM; 11 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW.//00009477/02/, 2002-08-28 11:15:00, 2002-08-30 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
3	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW GK.IV.74541-657/08, 2008-02-14, URZĄD MIASTA CZĘSTOCHOWY WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII, CZĘSTOCHOWA; 27 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./CZ1C/00005039/08/001, 2008-03-03 16:13:00, 2008-03-06-12.41.55.724955, NIE, 24-26 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ					
Właściciele					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	3	1 /1		---4, 5, 9
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	KRZYSZTOF TADEUSZ MISIAK, ANDRZEJ, ZOFIA, 75122202519				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA WARUNKOWA SPRZEDAŻY, 529/2007, 2007-08-16, ARKADIUSZ SZKURŁAT, CZĘSTOCHOWA; 30-31 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./CZ1C/00005039/08/002, 2008-03-03 16:13:00, 2008-03-06-12.41.55.724955, NIE, 24-26 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
5	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI, 1402/2008, 2008-02-29, ARKADIUSZ SZKURŁAT, CZĘSTOCHOWA; 24-26 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./CZ1C/00005039/08/002, 2008-03-03 16:13:00, 2008-03-06-12.41.55.724955, NIE, 24-26 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
9	UMOWA O PODZIAŁ MAJĄTKU WSPÓLNEGO MAŁŻONKÓW, 1850/2013, 2013-11-26, DOMINIKA STEC CEKIERA, CZĘSTOCHOWA; 34-36, CZ1C/00144349/1 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)*
	DZ. KW./CZ1C/00001109/14/001, 2014-01-22 11:05:00, 2014-02-27-08.37.58.325397, NIE, 47-56, CZ1C/00144349/1 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		7, 10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		**63411,54** (SZEŚĆDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA JEDENAŚCIE 54/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	KREDYT	
Termin zapłaty		2038-02-15		
Inne informacje		UMOWA KREDYTOWA NR H/08/01616/CC		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
7	**OŚWIADCZENIE BANKU**, 2008-02-29, SANTANDER CONSUMER BANK SPÓŁKA AKCYJNA WE WROCŁAWIU; 36 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./CZ1C/00005053/08/001, 2008-03-03 17:34:28, 2008-03-07-14.44.30.146547, NIE, 34-35 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
10	**WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU WIERZYTELNOŚCI**, 5/37/5/PSANCH, 2024-12-16, PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY; 57 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./CZ1C/00040251/24/001, 2024-12-23 11:18:00, 2025-01-02-13.13.44.023107, NIE, 52-65 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Brak wzmianek na dzień badania księgi.

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

5.2. Stan techniczno-użytkowy

Działka nr 432/3	
Kształt	Czworokątny, regularny
Nachylenie terenu	Teren płaski
Ogrodzenie	Brak
Media	Brak
Powierzchnia	1363 m^2
Rzut z mapy	

Działka nr 436	
Kształt	Czworokątny, podłużny
Nachylenie terenu	Teren płaski
Ogrodzenie	Brak
Media	Brak
Powierzchnia	1421 m^2
Rzut z mapy	

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

5.3. Stan zagospodarowania

Teren płaski, niezabudowany, nieogrodzony, porośnięty trawą, drzewami i krzewami.

5.4. Stan otoczenia

Bezpośrednie otoczenie: tereny zielone, linia kolejowa

Dalsze otoczenie: treny zielone, tereny rolnicze, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

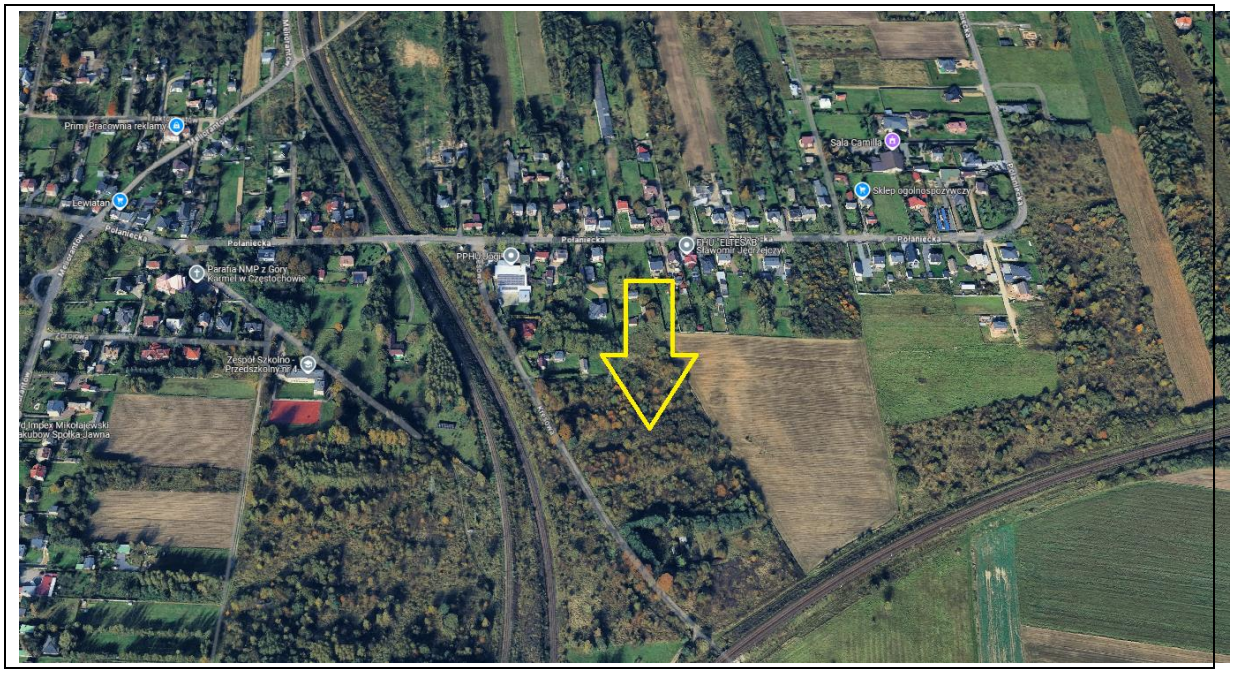
Dojazd i komunikacja: komunikacja indywidualna piesza i kołowa oraz zbiorowa miejska.

Zagrożenia i zanieczyszczenia: brak

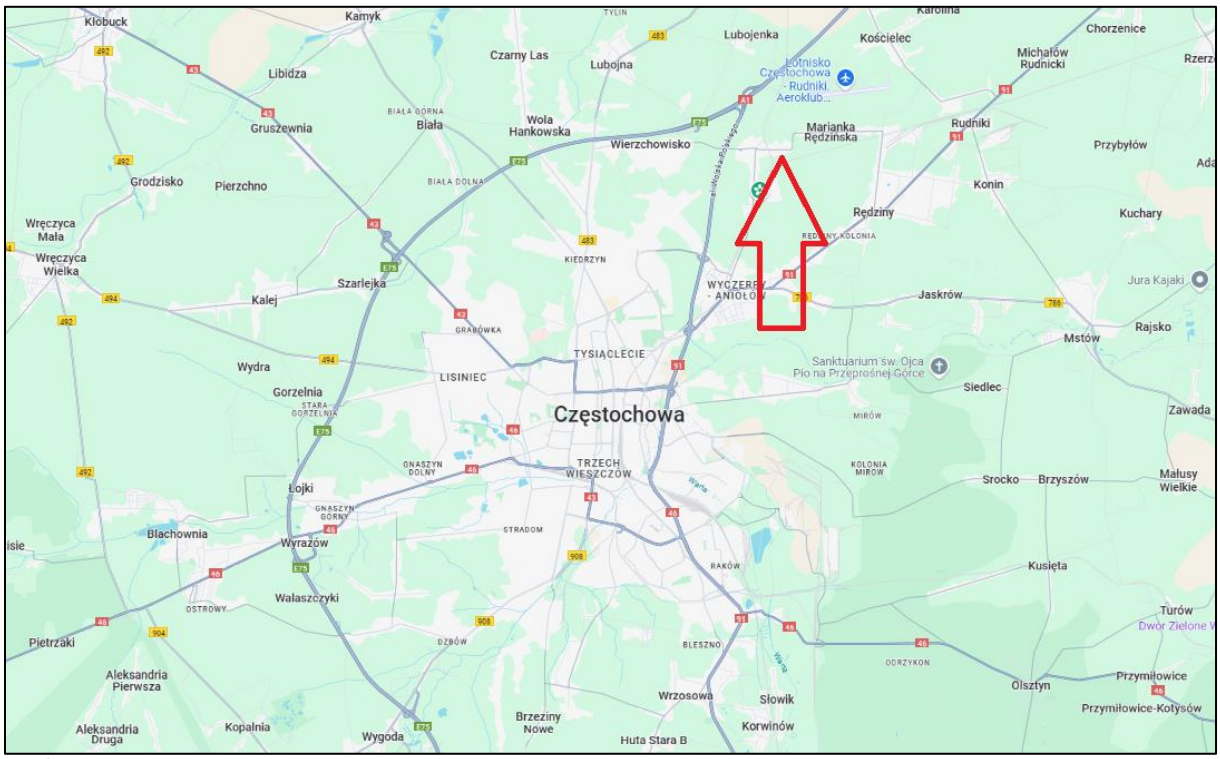
IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632

52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

Widok otoczenia nieruchomości:



Poniższa mapa przedstawia lokalizację wycenianej nieruchomości:



Źródło: *https://maps.google.com*

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

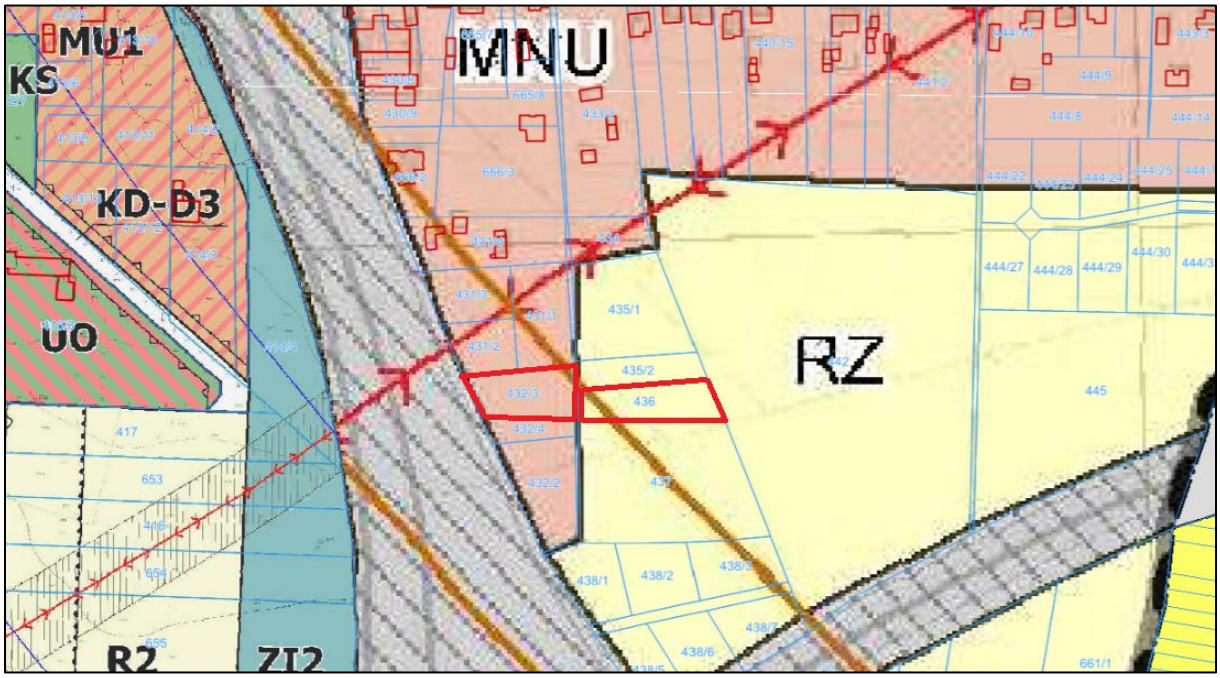
Zgodnie z art. 154 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami:

„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.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy."

Przedmiotowa nieruchomość leży na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego obowiązują tu postanowienia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Częstochowa, które wskazuje MNU – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami dla działki nr 432/3, oraz RZ - obszary rolnicze i porolnicze dla działki nr 436.



Źródło: geoportal.gov.pl

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Analiza rynku działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Ze względu na charakter wycenianej nieruchomości określono:

a) Rodzaj rynku – rynek sprzedaży działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
b) Obszar rynku – północno-wschodnia część Częstochowy oraz jej obrzeża
c) Okres badania cen – rok wstecz od dnia wyceny

Podczas analizy rynku wzięto pod uwagę działki, których powierzchnia wynosiła od 800 do 1500m^2. W promieniu kilku kilometrów od wycenianej nieruchomości udało się znaleźć wiele transakcji sprzedaży gruntów o zbliżonej charakterystyce. Dzięki temu oszacowano wartość najbardziej zbliżoną do warunków panujących na tym rynku. Zauważono, że największy wpływ na kształtowanie się ceny mieszkania mają takie czynniki jak:

1) Lokalizacja, w tym odległość od centrum miasta, dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych,
2) Otoczenie, czyli bezpośrednie sąsiedztwo, poziom hałasu, zanieczyszczeń, ogólną atrakcyjność otoczenia nieruchomości
3) Powierzchnia działki – zauważono zależność, że im większa powierzchnia działki tym mniejsza cena metra kwadratowego.
4) Funkcjonalność - kształt, nachylenie i inne parametry wpływające na możliwości użytkowania gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem
5) Media – w jakie media uzbrojona jest nieruchomość

Transakcje na nieruchomościah podobnych zestawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Data	Adres	Powierzchnia	Cena	Cena/m^2
1	2024-05-23	Marianka Rędzińska	1013,00	78 000	77
2	2024-06-05	Konin	842,00	60 000	71
3	2024-06-07	Jaskrów	1013,00	150 000	148
4	2024-06-20	Częstochowa	1179,00	150 000	127
5	2024-06-28	Rędziny	1035,00	100 000	97
6	2024-06-28	Lubojenka	1113,00	120 000	108
7	2024-07-15	Jaskrów	921,00	100 000	109
8	2024-07-16	Częstochowa	925,00	157 000	170
9	2024-08-02	Rędziny	1403,00	100 000	71
10	2024-09-27	Marianka Rędzińska	935,00	69 000	74
11	2024-10-02	Konin	1186,00	155 000	131
12	2024-10-16	Rędziny	952,00	150 000	158
13	2024-11-04	Konin	841,00	125 000	149
14	2025-02-10	Marianka Rędzińska	897,00	75 000	84

C_{min}	C_{max}	$C_{śr}$	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$
71	170	112	99

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

7.2. Analiza rynku działek przeznaczonych pod tereny rolnicze

Ze względu na charakter wycenianej nieruchomości określono:

a) Rodzaj rynku – rynek sprzedaży działek przeznaczonych pod tereny rolnicze
b) Obszar rynku – północno-wschodnia część Częstochowy oraz jej obrzeża
c) Okres badania cen – 2 lata wstecz od dnia wyceny

Podczas analizy rynku wzięto pod uwagę działki, których powierzchnia wynosiła od 1000 do 5000m^2. W promieniu kilku kilometrów od wycenianej nieruchomości udało się znaleźć wiele transakcji sprzedaży gruntów o zbliżonej charakterystyce. Dzięki temu oszacowano wartość najbardziej zbliżoną do warunków panujących na tym rynku. Zauważono, że największy wpływ na kształtowanie się ceny mieszkania mają takie czynniki jak:

1) Lokalizacja, w tym położenie względem zwartej zabudowy miejskiej/wiejskiej
2) Powierzchnia działki – zauważono zależność, że im większa powierzchnia działki tym mniejsza cena metra kwadratowego.
3) Funkcjonalność – dojazd, kształt, nachylenie i inne parametry wpływające na możliwości użytkowania gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem
4) Klasa gleby – rodzaj klasoużytku

Transakcje na nieruchomościah podobnych zestawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Data	Adres	Powierzchnia	Cena	Cena/m^2
1	2023-06-24	Częstochowa	4792,00	40 000	8,35
2	2023-07-07	Lubojna	1104,00	10 000	9,06
3	2023-10-25	Kościelec	4585,00	25 000	5,45
4	2023-11-03	Wierzchowisko	4535,00	25 000	5,51
5	2024-01-03	Kolonia Wierzchowisko	3390,00	25 000	7,37
6	2024-02-20	Kościelec	3710,00	35 000	9,43
7	2024-03-13	Lubojna	2438,00	34 000	13,95
8	2024-04-04	Częstochowa	4767,00	50 000	10,49
9	2024-05-16	Wierzchowisko	4173,00	30 500	7,31
10	2024-07-25	Siedlec	2940,00	15 000	5,10
11	2024-08-05	Częstochowa	4865,00	70 000	14,39
12	2024-09-09	Kościelec	1886,00	15 000	7,95
13	2024-10-04	Kościelec	2740,00	30 000	10,95

C_{min}	C_{max}	$C_{śr}$	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$
5,10	14,39	8,87	9,30

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY

8.1. Rodzaj określanej wartości nieruchomości

Wartość rynkową (WR) określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012:

„Wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w trakcie 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."

8.2. Przesłanki wyboru sposobu wyceny

Wybory metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- Cel wyceny,
- Wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych,
- Wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym,
- Lokalizację i rodzaj nieruchomości,
- Informacje rynkowe o stawkach czynszów, cenach rynkowych i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

8.3. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia nieruchomości, jej stanu prawnego oraz danych rynkowych o podobnych nieruchomościach, wybrano podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej, jako procedurę wyceny.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej obejmuje następujące kroki:

5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach

transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin , Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:

ui – wartość i-tego współczynnika korygującego,
n – liczba współczynników korygujących.
5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. Określenie wartości działki nr 432/3

9.1.1. Określenie cech rynkowych

W wyniku analizy rynku lokalnego określono cechy, mające największy wpływ na zróżnicowanie cen nieruchomości podobnych:

Cecha rynkowa	Ocena	Opis	Ocena nieruchomości wycenianej
Lokalizacja	Bardzo dobra	Uwzględniono: odległość od centrum miasta, dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych	Średnia
	Dobra		
	Średnia		
Otoczenie	Bardzo dobre	Uwzględniono: bezpośrednie sąsiedztwo, poziom hałasu, zanieczyszczeń, ogólną atrakcyjność otoczenia nieruchomości	Dobre
	Dobre		
	Średnie		
Powierzchnia działki	Duża	Powyżej 1200 m^2	Duża
	Średnia	W przedziale 900-1199 m^2	
	Mała	Poniżej 899 m^2	
Funkcjonalność	Korzystna	Uwzględniono: kształt, nachylenie i inne parametry wpływające na możliwości użytkowania gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem	Średnia
	Średnia		
	Niekorzystna		
Media	Pełne	Woda, prąd, gaz, kanalizacja	Brak
	Niepełne	Minimum jedno oraz brak przynajmniej jednego z powyższych	
	Brak	Brak mediów w sąsiedztwie działki	

9.1.2. Analiza trendu czasowego

Biorąc pod uwagę bardzo krótki okres badania cen oraz stabilne zachowanie rynku w tym okresie, pominięto analizę trendu czasowego.

9.1.3. Określenie wag cech rynkowych

Uwzględniając wyniki własnej analizy dotyczącej kształtowania się cen w zależności od ich charakterystyki, przyjęto następujące wagi cech:

Lp	Cecha	Waga	Zakres kwotowy cechy
1	Lokalizacja	40%	38 zł
2	Otoczenie	20%	20 zł
3	Powierzchnia działki	10%	10 zł
4	Funkcjonalność	15%	15 zł
5	Media	15%	15 zł
razem		100%	98 zł

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

9.1.4. Obliczenie wartości współczynników korygujących

Cmin = 71 zł/m^2

Cmax = 170 zł/m^2

Cśr = 112 zł/m^2

Wd = Cmin/Cśr = **0,63**

Wg = Cmax/Cśr = **1,51**

9.1.5. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników		Współczynnik U_i
		W_d	W_g	
Lokalizacja	40%	0,25	0,60	0,25
Otoczenie	20%	0,13	0,30	0,21
Powierzchnia działki	10%	0,06	0,15	0,06
Funkcjonalność	15%	0,09	0,23	0,16
Media	15%	0,09	0,23	0,09
Razem	100%	0,63	1,51	0,78
Średnia wartość rynkowa nieruchomości [zł/m^2]				112
Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości [zł/m^2]				87,36
Powierzchnia wycenianej nieruchomości [m^2]				1 363
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				119 071,70
Wartość nieruchomości po zaokrągleniu [zł]				**119 000**

9.2. Określenie wartości działki nr 436

9.2.1. Określenie cech rynkowych

W wyniku analizy rynku lokalnego określono cechy, mające największy wpływ na zróżnicowanie cen nieruchomości podobnych:

Cecha rynkowa	Ocena	Opis	Ocena nieruchomości wycenianej
Lokalizacja	Bardzo dobra	Uwzględniono: położenie względem zwartej zabudowy miejskiej/wiejskiej	Dobra
	Dobra		
	Średnia		
Powierzchnia działki	Duża	Powyżej 4000 m^2	Mała
	Średnia	W przedziale 2000-3999 m^2	
	Mała	Poniżej 1999 m^2	
Funkcjonalność	Korzystna	Uwzględniono: kształt, nachylenie, zadrzewienie i inne parametry wpływające na możliwości użytkowania gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem	Niekorzystna
	Średnia		
	Niekorzystna		
Klasa gleby	Dobra	Klasy I i II	Średnia
	Średnia	Klasy III i IV	
	Słaba	Klasy V i VI	

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

9.2.2. Analiza trendu czasowego

Biorąc pod uwagę bardzo krótki okres badania cen oraz stabilne zachowanie rynku w tym okresie, pominięto analizę trendu czasowego.

9.2.3. Określenie wag cech rynkowych

Uwzględniając wyniki własnej analizy dotyczącej kształtowania się cen w zależności od ich charakterystyki, przyjęto następujące wagi cech:

Lp	Cecha	Waga	Zakres kwotowy cechy
1	Lokalizacja	30%	2,79 zł
2	Powierzchnia działki	20%	1,86 zł
3	Funkcjonalność	20%	1,86 zł
4	Klasa gleby	30%	2,79 zł
razem		100%	9,30 zł

9.2.4. Obliczenie wartości współczynników korygujących

Cmin = 5,10 zł/m^2

Cmax = 14,39 zł/m^2

Cśr = 8,87 zł/m^2

Wd = Cmin/Cśr = 0,57

Wg = Cmax/Cśr = 1,62

9.2.5. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników		Współczynnik U_i
		W_d	W_g	
Lokalizacja	30%	0,17	0,49	0,33
Powierzchnia działki	20%	0,11	0,32	0,11
Funkcjonalność	20%	0,11	0,32	0,11
Klasa gleby	30%	0,17	0,49	0,33
Razem	100%	0,57	1,62	0,89
Średnia wartość rynkowa nieruchomości [zł/m^2]				8,87
Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości [zł/m^2]				7,89
Powierzchnia wycenianej nieruchomości [m^2]				1421
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				11 211,69
Wartość nieruchomości po zaokrągleniu [zł]				11 000

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

9.3. Określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży

Wartość dla wymuszonej sprzedaży definiuje się jako kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową.

Wartość ta powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej. Powinna ona również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku lokalnego określono czynniki mające wpływ na wysokość ceny nabycia:

- koniunktura na rynku nieruchomości uzależniona od czynników makroekonomicznych
- aktywność lokalnego rynku nieruchomości, której wyznacznikiem jest ilość transakcji zawieranych w powiecie i gminie
- atrakcyjność lokalizacji
- rodzaj nieruchomości, jej stan i wady

Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwzględniając rodzaj nieruchomości, stan prawny, lokalne uwarunkowania ekonomiczne oraz jej wady, określono wartość przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży przez syndyka z zastosowaniem współczynnika 0,80.

$$W_{SW} = (119\ 000\ zł + 11\ 000\ zł) \times 0{,}80 = 104\ 000\ zł$$

Przyjęto: W_{SW} = **104 000 zł**

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

10. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny stanowi sumę wartości działek 432/3 oraz 436 i wynosi:

W_R = 119 000 zł + 11 000 zł = **130 000 zł**

Słownie: sto trzydzieści tysięcy złotych

Wartość przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży:

W_{SW} = 104 000 zł

Słownie: sto cztery tysiące złotych

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
TOMASZ KUROWSKI
53-033 WROCŁAW
ul. ZWYCIĘSKA 48/12
TEL. 504 025 604
(5858)
UPRAWNIENIA NR 6632

11. KLAUZE I ZASTRZEŻENIA

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty dostarczone przez Zleceniodawcę.
- Wyłącza się odpowiedzialność autora operatu za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których autor nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji.
- Operat może być wykorzystany w celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, przeznaczenia lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Rzeczoznawca Majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określony w pkt. 2 niniejszego operatu.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

IMMO
Tomasz Kurowski
upr. nr 6632
52-200 Suchy Dwór, ul. Sosnowa 11
NIP: 895-183-48-55 REGON: 365462870
tel.: 504-025-604 www: immo.nieruchomosci.pl

12. POLISA OC RZECZOZNAWCY

iexpert insurance

PZU

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

IMMO Tomasz Kurowski

52-200 Suchy Dwór, Sosnowa 11

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017209

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: 12/10/2024 - 11/10/2025
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 228.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds 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.iexpert.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.