

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ WE WSI
GOWARZÓW W GMINIE GIDLE, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU O
NUMERACH EWIDENCYJNYCH 121/1, 121/2 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,4100
HA, KSIĘGA WIECZYSTA PT1R/00066266/9



AUTORZY OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726;

Małgorzata Kaniewska, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5613;



Data opracowania: 15 grudnia 2017 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ WE WSI GOWARZÓW W GMINIE GIDLE, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 121/1, 121/2 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,4100 HA, KSIĘGA WIECZYSTA PT1R/00066266/9

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej we wsi Gowarczów w gminie Gidle, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 121/1, 121/2 o łącznej powierzchni 0,4100 ha, księga wieczysta PT1R/00066266/9.

Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości Renacie Marzannie Bareła (c. Zdzisława i Lucyny) na podstawie decyzji w sprawie zwrotu właścicielom budynków – działki pod tymi budynkami przekazanymi na rzecz państwa za emeryturę łącznie z gospodarstwem rolnym wydanej przez Naczelnika Gminy Gidle z dnia 03 lutego 1990 roku – numer decyzji G.II.4630-1/B/2/3/90, decyzji o przyznaniu własności działki dożywotniego użytkowania wydanej przez Kierownika Urzędu Rejonowego z Częstochowy z dnia 18 listopada 1993 roku – numer decyzji GKG.IV.7220-5-3/G/93 oraz umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego numer rep A 6840/97 z dnia 14 października 1994 roku.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Radomsku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą PT1R/00066266/9.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej we wsi Gowarczów w gminie Gidle, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 121/1, 121/2 o łącznej powierzchni 0,4100 HA, dla celu w postępowaniu upadłościowym.

3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami

4. Wartości rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki gruntu nr 121/1, 121/2 o łącznej powierzchni 0,4100 ha, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

$W_{RN} = 53\ 500\ \text{zł}$

słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych

5. Data istotne w procesie wyceny:

Data sporządzenia operatu:	15 grudnia 2017 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	15 grudnia 2017 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	30 sierpnia 2017 r.
Data wykonania zdjęć:	30 sierpnia 2017 r.
Data wizji lokalnej:	30 sierpnia 2017r.

6. Autor operatu:

Milena Więczorek, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726;

Małgorzata Kaniewska, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5613;



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 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY.....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.....	5
5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	6
5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości	7
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	13
6.1 Wybór metodologii wyceny.....	13
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	16
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	22
8.1 Określenie trendu czasowego	22
8.2. Określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej działki 121/1 oraz 121/2.....	22
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	26
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	27

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny;
2. Kopia wypisu z ewidencji gruntów z dnia 25 sierpnia 2017 roku;
3. Kopia mapy zasadniczej z dnia 29 sierpnia 2017 roku;
4. Kopia polis OC rzeczoznawcy.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana;
- b. położenie nieruchomości: miejscowość Gowarzów, gmina Gidle, działka nr 121/1, 121/2;
- c. powierzchnia gruntu: 0,4100 ha;
- d. numer Księgi Wieczystej: KW PT1R/00066266/9.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: – prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej we wsi Gowarzów w gminie Gidle, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 121/1, 121/2 o łącznej powierzchni 0,4100 ha, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości na podstawie umowy o wykonanie wyceny nieruchomości zawartej dnia 21 sierpnia 2017 roku.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2015, poz. 1774 z późn. zm.) - UoGN;
2. Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 707 z późn. zm.) - UKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, Poz. 2109, z dnia 22.09.2004 z późn. zm.) - RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku, poz. 121 z późn. zm.) - KC;
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 1409, z późn. zm.) - UPB;
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 roku nr 75, poz. 690, z późn. zm.) - RMI-WT;
7. Ustawa o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 roku (tekst jednolity Dz. U. 2014, poz. 1182, z późn. zm.) – UoODO.
8. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2016.585 z dnia 2016.04.27)
9. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami) -UPUiN.

3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych do dobrowolnego stosowania;
2. Oględziny nieruchomości oraz otoczenia przeprowadzone w dniu 30 sierpnia 2017 roku;
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gidle Uchwała Nr XLII/198/10 Rady Gminy w Gidlach z dnia 04 listopada 2010 r.;

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej – Gowarów, działka nr 121/1, 121/2

4. Badanie KW nr PT1R/00066266/9 z dnia 30 sierpnia 2017 r.;
5. Kopia wypisu z ewidencji gruntów z dnia 25 sierpnia 2017 r.;
6. Kopia mapy zasadniczej z dnia 29 sierpnia 2017 r.;
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym na podstawie aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Radomsku.;
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>15 grudnia 2017 r.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>15 grudnia 2017 r.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>30 sierpnia 2017 r.</i>
<i>Data wykonania zdjęć:</i>	<i>30 sierpnia 2017 r.</i>
<i>Data wizji lokalnej:</i>	<i>30 sierpnia 2017 r.</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

Nieruchomość gruntowa.

a) Księga wieczysta nr PT1R/00066266/9

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 121/1.

Identyfikator działki: 101203_2.0005.121/1.

Obręb ewidencyjny: 0005, Gowarów.

Położenie: województwo łódzkie, powiat radomszczański, gmina Gidle, miejscowość Gowarów.

Sposób korzystania: B – grunty rolne zabudowane.

Przyłączenie: obszar: 0,0800 ha.

Numer działki: 121/2.

Obszar całej nieruchomości: 0,4100 ha.

Komentarz do migracji: w łamie 5 wpisano: działka niezabudowana, grunt orny.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości Renacie Marzannie Bareła (c. ~~Zdzisława~~ i Lucyny) na podstawie decyzji w sprawie zwrotu właścicielom budynków – działki pod tymi budynkami przekazanymi na rzecz państwa za emeryturę łącznie z gospodarstwem rolnym wydanej przez Naczelnika Gminy Gidle z dnia 03 lutego 1990 roku – numer decyzji G.II.4630-1/B/2/3/90, decyzji o przyznaniu własności działki dożywotniego użytkowania wydanej przez Kierownika Urzędu Rejonowego z Częstochowy z dnia 18 listopada 1993 roku – numer decyzji GKG.IV.7220-5-3/G/93 oraz umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego numer rep A 6840/97 z dnia 14 października 1994 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka umowna w wysokości 294 510,00 zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset dziesięć złotych) z tytułu kapitału kredytu w kwocie 173 236,76 złotych udzielony dnia 03.06.2011 roku wraz z odsetkami innymi roszczeniami ubocznymi, w tym opłaty i prowizja, umowa nr 88 1020 3916 0000 0696 0041 2403 na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Piotrkowie Trybunalskim.

b) Według ewidencji gruntów:

Położenie: województwo łódzkie, powiat radomszczański, gmina Gidle, obręb Gowarzów

Podmiot ewidencyjny: Własność (1/1) Renata Bareła

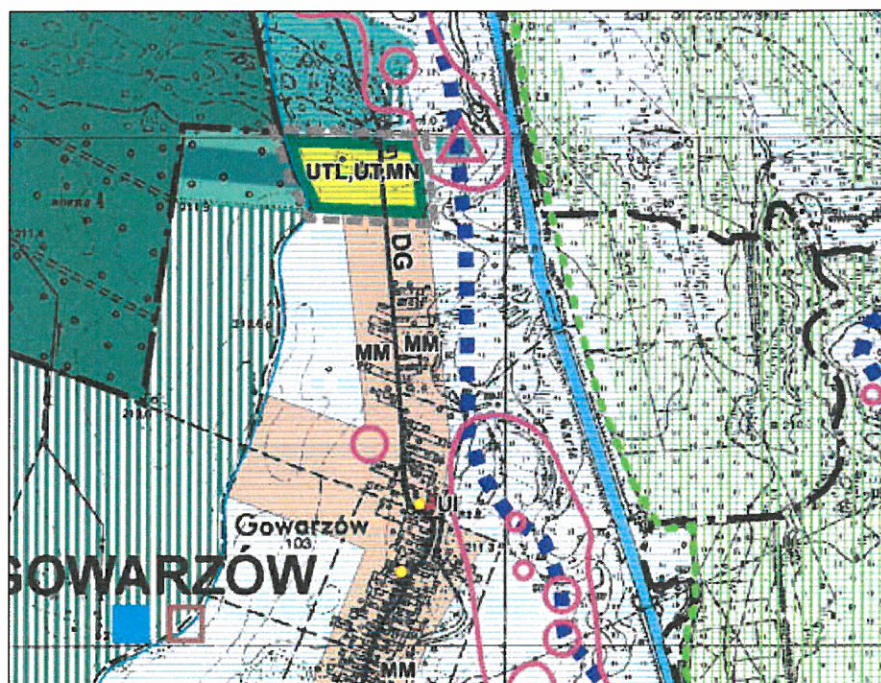
Obręb	Nr działki	Użytek/klasa	Pow. użytku (ha)	Pow. Dz. [ha]	KW
Gowarzów	121/1	Br-RVI	0,08	0,08	PT1R/00066266/9
	121/2	RV	0,19	0,33	
		RVI	0,14		
Łącznie:				0,41	

5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dla przedmiotowego terenu na dzień opracowania brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gidle uchwalonego przez Radę Gminy w Gidlach Uchwała Nr XLII/198/10 z dnia 04 listopada 2010 roku przedmiotowa nieruchomość posiada przeznaczenie symbol:

- W części od strony wschodniej w odległości ok. 90 m od drogi w głąb terenu nieruchomości (cała działka nr 121/1 oraz część działki 121/2) – tereny o funkcji mieszkaniowej
- Pozostała część działki 121/2 tereny upraw rolniczych, które dodatkowo oznaczone są jako tereny zalewowe wg” Studium określającego obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią” – RZGW Poznań

Mapa nr. 1 Załącznik graficzny do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



Zgodnie z art. 154.2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 1774, z późn.zm.) SUIKZP stanowi podstawę określenia przeznaczenia, w przypadku braku MPZP.

Obecny sposób zagospodarowania nieruchomości zgodny jest z przeznaczeniem znajdującym się w studium.

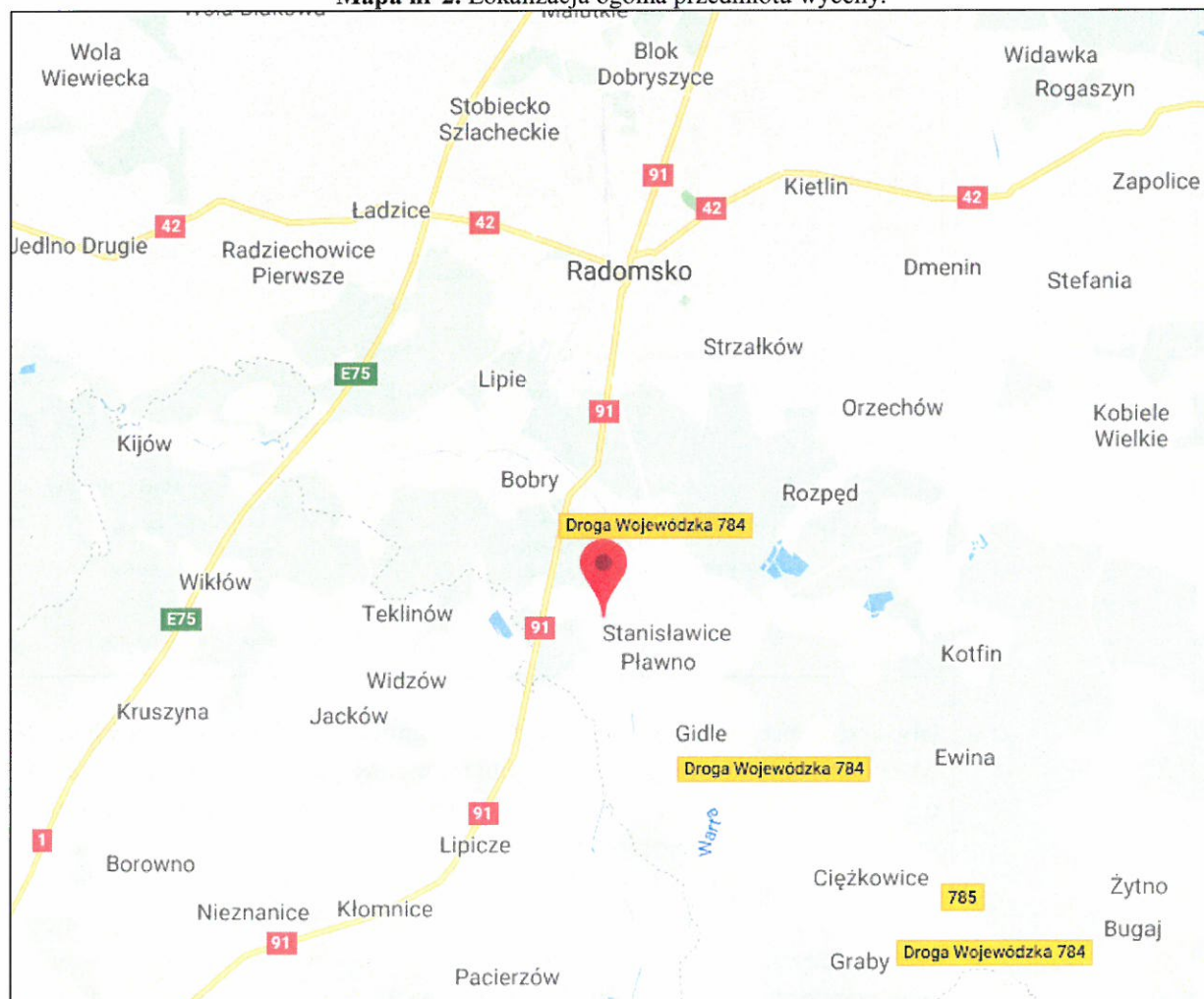
5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja ogólna nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie gminy Gidle w powiecie Radomszczańskim. Gmina Gidle położona jest na północnym krańcu Jury Krakowsko-Częstochowskiej, w południowej części województwa łódzkiego, w powiecie radomszczańskim. Gidle siedziba gminy oddalone są 12km na południe od Radomska, 100 km od Łodzi, 35 km od Częstochowy, 97 km od Kielc, 112 km od Opola. W sąsiedztwie gminy Gidle znajdują się trzy duże ośrodki miejskie i zarazem przemysłowe (Radomsko, Włoszczowa, Częstochowa).

Gmina Gidle graniczy od północy z gminą Radomsko, od północnego-wschodu z gminą Kobbiele Wielkie, od wschodu z gminą Żytno, od południowego wschodu z Gminą Dąbrowa Zielona, od południa i południowego zachodu z gminą Kłomnice, od zachodu z gminą Kruszyna. Mimo, że gmina Gidle leży nieco na wschód od trasy Warszawa-Katowice ma dobrą dostępność komunikacyjną. Przez jej obszar przebiegają drogi wojewódzkie: Radomsko-Włoszczowa, Radomsko-Myszków oraz droga krajowa Nr 784, a na niewielkim odcinku przebiega linia kolejowa PKP Warszawa-Katowice oraz funkcjonuje komunikacja autobusowa PKS.

Mapa nr 2. Lokalizacja ogólna przedmiotu wyceny.



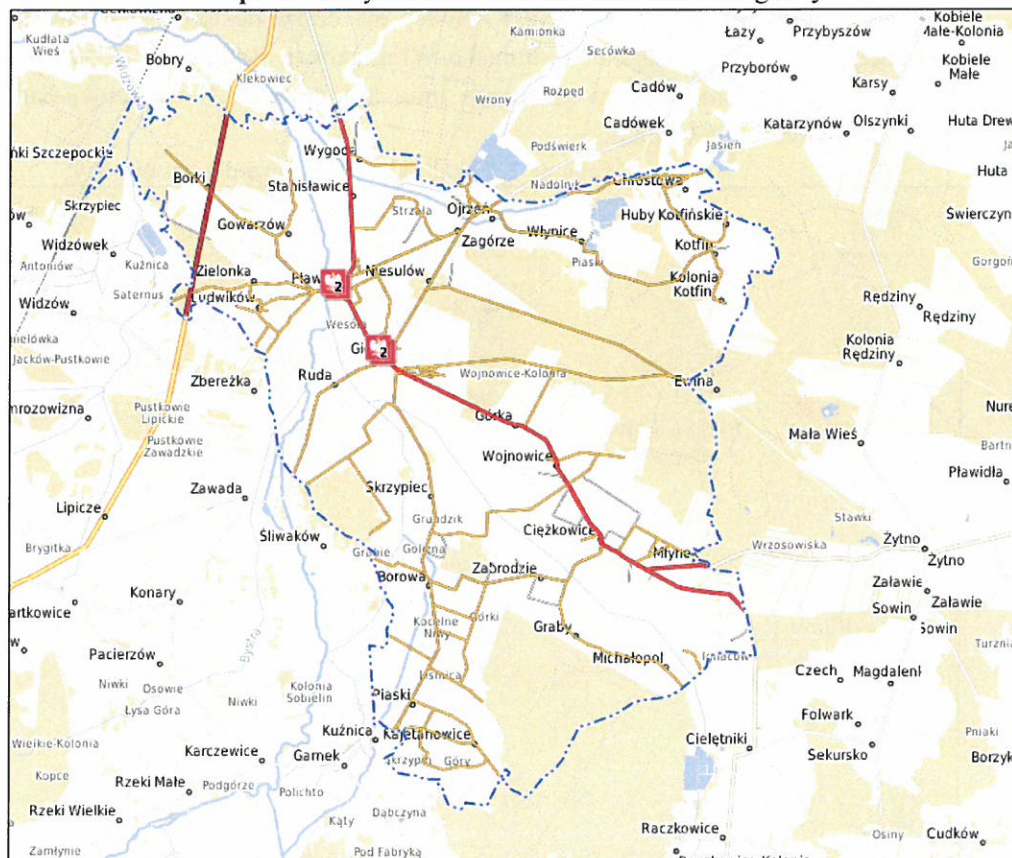
Teren gminy pokryty jest niewielkimi pagórkami zbudowanymi ze skał wapiennych i piaskowych oraz elementów rzeźby krasowej. Malowniczy krajobraz urozmaicają rozległe tereny leśne i rzeczne, bowiem obszar leży w dorzeczu Odry. Dorzecze to poprzecinane jest przez górny bieg Warty i jej dopływ prawobrzeżny - Wiercicę. Ponadto występują małe rzeczki: Wierciczka (nazywana Kanałem Lodowym), Struga, Widzówka, Patoka, Mękwa, Orzechówka. Poza nimi teren obfituje w niewielkie bezimienne cieki odprowadzające wody opadowe oraz zasilające stawy rybne. Podstawowym elementem szaty roślinnej terenu gminy jest roślinność leśna. Są to lasy gospodarcze i ochronne, tworzące duże, zwarte kompleksy łączące się z Kielecczyną, Krakowem i Śląskiem. W drzewostanach dominującym gatunkiem jest sosna z domieszką dębu, brzozy, świerka, osiki i olszy. Wśród zasobów naturalnych występują bogate złoża piasku i gliny, a także runo leśne, przeważają gleby: rędziny i bielice.

Lokalizacja szczegółowa i czynniki środowiskowe


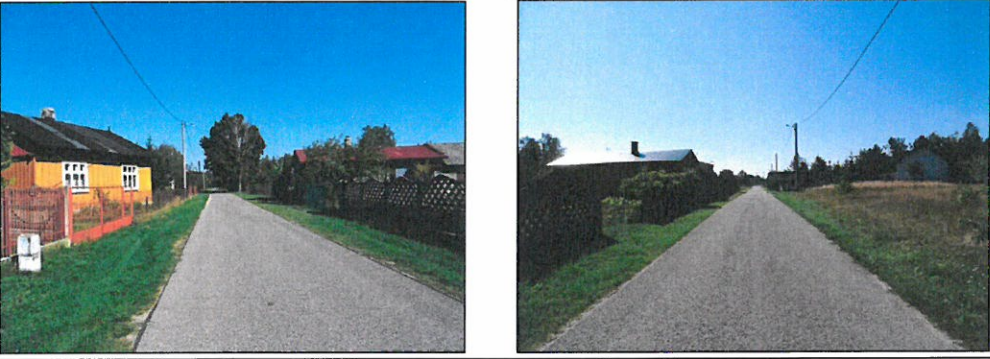
Położenie nieruchomości:

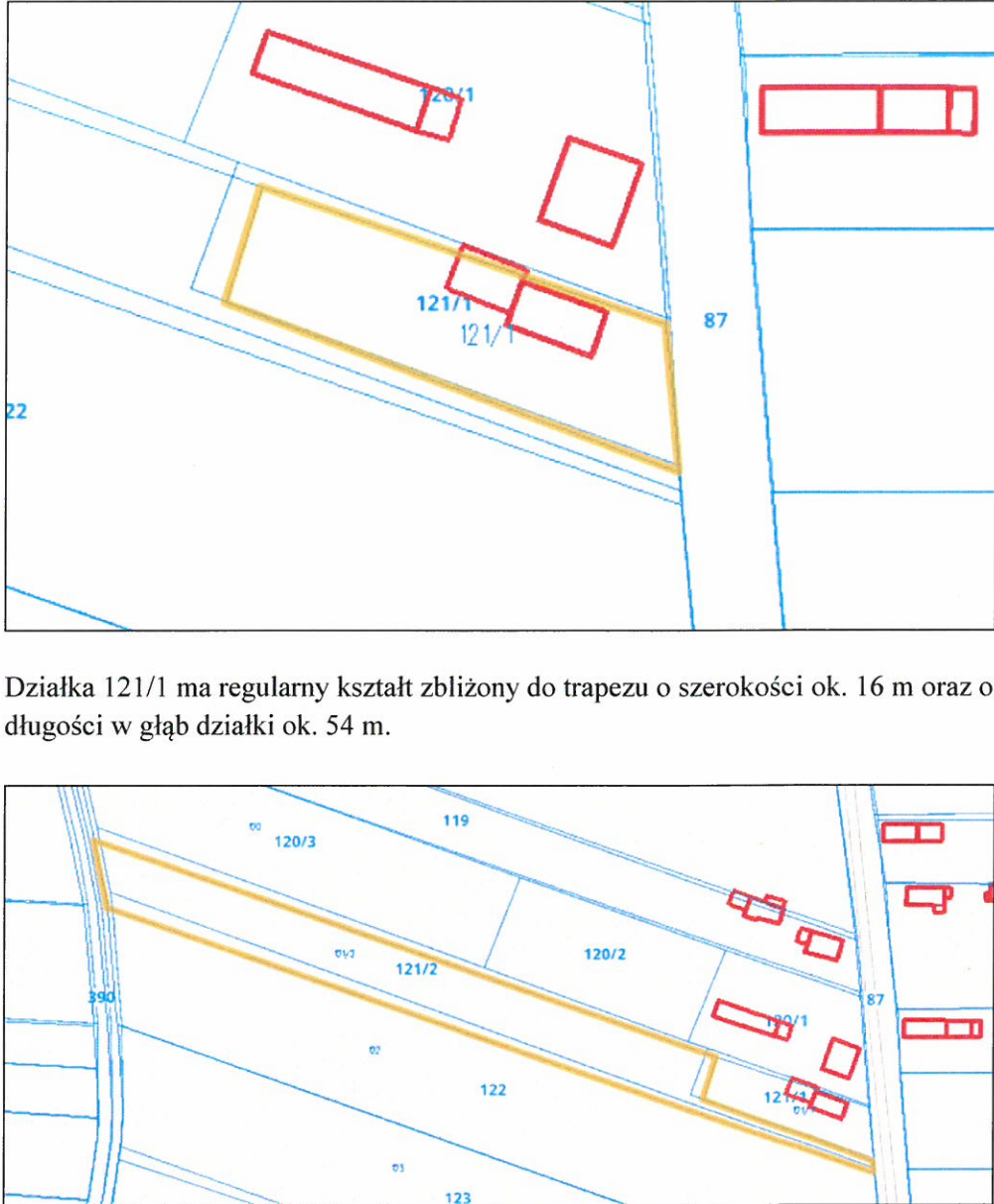
Nieruchomość położona jest w północno zachodniej części gminy, na terenie wsi Gowarzów. Nieruchomość usytuowana jest w północnej części wsi bezpośrednio przy głównej drodze przebiegającej przez wieś.

Mapa nr 3. Usytuowanie nieruchomości na terenie gminy



Gowarzów jest jedną z 21 wsi sołeckich w gminie. Obejmuje powierzchnię 985 ha, co stanowi ok. 8% ogólnej powierzchni gminy. Miejscowość jest oddalona od Gidel o 5 km. Położenie wsi nad rzeką Wartą nadaje jej charakter turystyczno – rekreacyjny. Gospodarstwa rolnicze, które znajdują się na terenie wsi są rozdrobnione i nastawione na produkcję podstawowych zbóż przeznaczonych głównie na własne potrzeby. W Gowarzowie znajduje się kilka podmiotów gospodarczych, tj. zakład stolarski, czy przedsiębiorstwa handlowo – usługowe. Wieś zamieszkuje 259 mieszkańców (stan na 31.12.2008r.). Dochody mieszkańców pochodzą głównie z ich pracy poza miejscem zamieszkania.

<p>Stan zagospodarowania a otoczenia nieruchomości:</p>	<p>Zabudowa rolna, siedliskowa oraz tereny niezabudowane, tereny leśne. Jak widać na poniższej mapie od strony wschodniej wzdłuż wsi przepływa rzeka Warta. Dostęp do zaplecza handlowo-usługowego typowy jak dla terenów wiejskich. Najbliższy przystanek – szkolny w odległości ok. 300 m natomiast najbliższy PKS w odległości ok. 1,2 km. Najbliższy sklep ogólnospożywczy w odległości ok 800 m również w kierunku południowym od nieruchomości.</p> <p style="text-align: center;">Mapa nr 4 Otoczenie przedmiotu wyceny</p> 
<p>Dojazd do nieruchomości:</p>	<p>Dojazd do nieruchomości odbywa się bezpośrednio z drogi publicznej stanowiącej drogę asfaltową.</p>
<p>Dostęp do drogi publicznej:</p>	<p>Z działki istnieje bezpośredni dostęp do drogi publicznej.</p> 
<p>Odległość od ośrodka gminnego - Gidle</p>	<p>Ok. 5 km</p>
<p>Odległość od centrum miasta Radomsko</p>	<p>Ok. 10 km</p>

<p>Kształt działki: wydłużony prostokąt ścięty od strony zachodniej</p>	<p style="text-align: center;">Mapa nr 5 i 6. Kształt i granice działek</p>  <p>Działka 121/1 ma regularny kształt zbliżony do trapezu o szerokości ok. 16 m oraz o długości w głąb działki ok. 54 m.</p> <p>Działka gruntu nr 121/2 ma nieregularny kształt wydłużonego trapezu, która w kierunku wschodnim zwęża się do wąskiego paska o szerokości 3,5 m stanowiącego drogę dojazdową do działki. Działka ma szerokość ok. 18 m.</p>
<p>Stan zagospodarowania terenu:</p>	<p>Przedmiotowa nieruchomość składa się z dwóch ewidencyjnie wydzielonych działek gruntu. Działka 121/1 jest zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym o konstrukcji drewnianej z murowaną częścią gospodarczą przylegającą do budynku o łącznej powierzchni zabudowy ok. 132 m². Działka jest praktycznie w całości ogrodzona. Od frontu ogrodzenie z profili stalowych z bramą wjazdową dwuskrzydłową oraz furtką, natomiast pozostała część działki ogrodzona ogrodzeniem z betonowych płyt ażurowych. Teren działki nieutwardzony. Działka zadbana niezachwaszczona. Na działce pojedyncze drzewa. Działka 121/2 jest działką niezabudowaną, nieogrodzoną posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W części wschodniej w odległości ok. 40 m w kierunku zachodnim teren</p>

działki o funkcji mieszkaniowej pozostała część działki teren rolniczy, zalewowy.



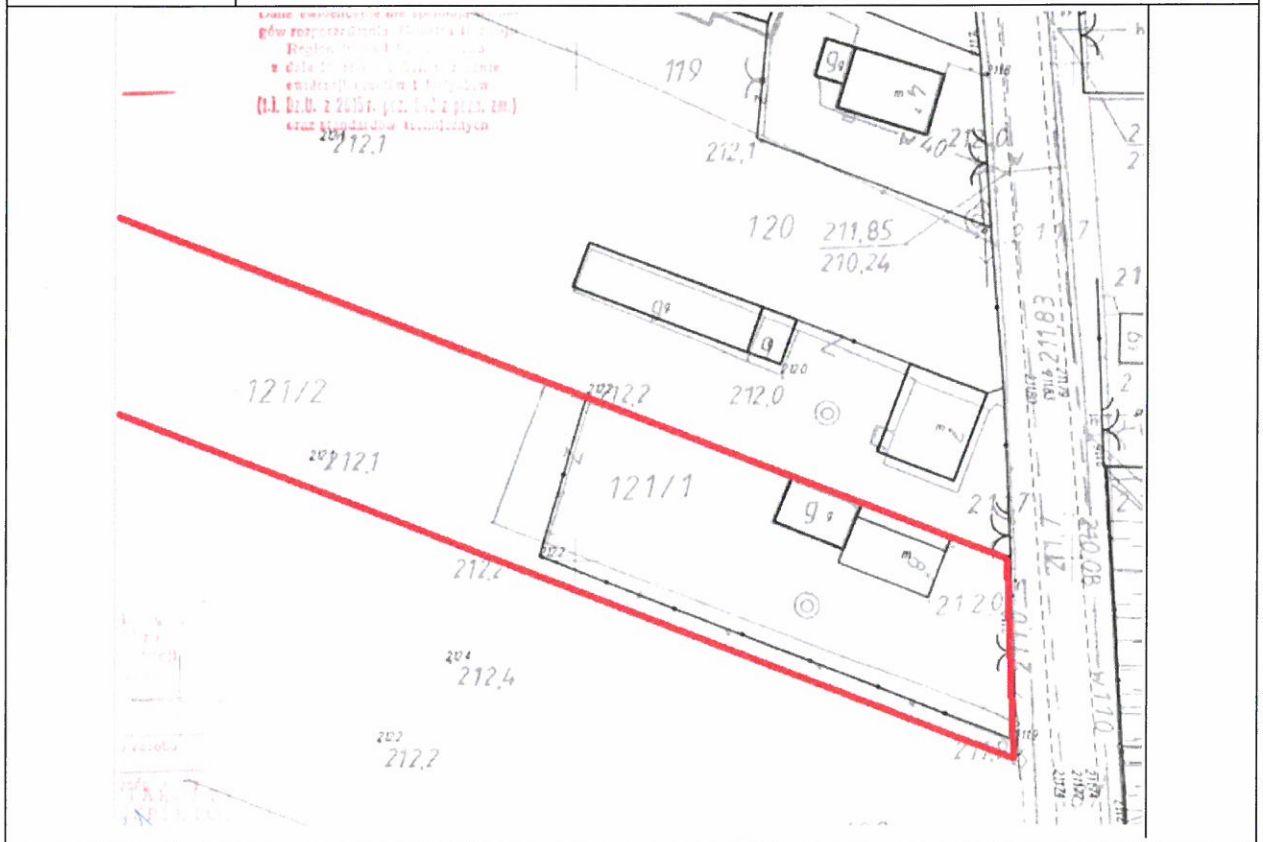
Opis zabudowań
znajdujących się
na działce 121/1

Przedmiotowa działka gruntu nr 121/1 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wybudowanym w 1936 roku. Budynek wykonany w konstrukcji drewnianej. Dach budynku kryty papą. Stolarka okienna w budynku starego typu drewniana, skrzynkowa. W budynku znaczne oznaki wilgoci, widoczny grzyb na ścianach. Stolarka drzwiowa starego typu. W budynku znajduje się kuchnia, z której przechodzi się do jednego pokoju. Z przedsionka wydzielona mała toaleta. W pokoju podłoga drewniana, w kuchni na podłodze wylewka betonowa pokryta wykładziną PCV. Do budynku od strony zachodniej przylega dobudowana w latach 70-tych murowana część stanowiąca budynek gospodarczy, częściowo podpiwniczony, w którym to obecnie wydzielono jeden pokój mieszkalny do którego wejście jest bezpośrednio z przedsionka budynku mieszkalnego. W pokoju tym okno PCV, na podłodze wylewka betonowa. Na ścianach znaczne oznaki zawilgocenia, zagrzybienia. Część murowana nieotynkowana. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku zamieszczona w załączniku nr 1 do niniejszego opracowania.



Na terenie działki znajduje się również tzw. wychodek oraz drewniany budynek

	<p>gospodarczy.</p>  <p>Stan techniczny budynków: zły Konstrukcja budynku mieszkalnego w złym stanie. Funkcjonalność budynku – średnia (część pomieszczeń w amfiladzie). Stopień zużycia technicznego – określono na poziomie wynikającym z czasu trwania w przeciętnych warunkach utrzymania i stwierdzonego stanu - na ok. 75%.</p>
<p>Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji:</p>	<p>Obszar, na którym położona jest nieruchomość posiada typowy jak dla terenów wiejskich dostęp do zaplecza bytowego i komunalnego. Nieruchomość jest dobrze skomunikowana, posadowiona bezpośrednio przy asfalcie, posiada dogodny dojazd do centrum gminy.</p>
<p>Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:</p>	<p>Nieruchomość posiada dostęp do sieci wodociągowej oraz energii elektrycznej. Na terenie działki studnia z pompą. Ogrzewanie lokalne piec węglowy. Kanalizacja lokalna - szambo plastikowe. Mapa zasadnicza poniżej.</p>



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.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z art. 151. 1. UoGN, „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”.

Mając na uwadze cel wyceny zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami) -UPUiN, a w szczególności art. 313. 2. O następującej treści: „Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi 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.” W przypadku przedmiotowej nieruchomości brak wpisów dziale III księgi wieczystej natomiast w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna na z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu na rzecz Banku PKO BP S.A.

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. Zgodnie z art. 151. 1. UoGN, „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 Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna nr NI zastosowane zostanie podejście porównawcze w wycenie nieruchomości: „Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.”

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami wygląda następująco:

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.
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 budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z towarzyszącą zabudową gospodarczą z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych. Z uwagi na fakt, iż na lokalnym rynku obrót tego typu transakcjami jest ograniczony wyceniający zmuszony był poszerzyć obszar badania rynku na teren całego powiatu (sąsiednie gminy) oraz okres badania cen transakcyjnych o okres dwóch miesięcy ponad dwa lata od daty wyceny. Podkreślenia wymaga także fakt, iż przedmiotowa nieruchomość składa się z dwóch ewidencyjnych działek gruntu o numerach 121/1 i 121/2 ujawnionych w KW PT1R/00066266/9. Dokonano oszacowania przedmiotowych działek gruntu jako jednej nieruchomości w sensie wieczysto

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej – Gowarzów, działka nr 121/1, 121/2
księgowym. Korzyści wynikające z ewidencyjnego podziału na dwie działki uwzględniono poprzez zastosowanie cechy *warunki użytkowe*.

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

- lokalizacja i otoczenie
- powierzchnia działki – cecha ciągła
- stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego
- stan zagospodarowania terenu
- rodzaj konstrukcji budynku mieszkalnego
- warunki użytkowe terenu

Wpływ takich cech jak:

- forma władania
- powierzchnia użytkowa zabudowań
- funkcjonalność budynku
- przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- dojazd, dostępność mediów
- funkcja zabudowań – mieszkaniowa z zabudową towarzyszącą (gospodarczą).

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

Analiza porównawcza

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej.

W Tabeli 1, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

Tabela nr 1. Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz towarzyszącymi budynkami gospodarczymi.

Lokalizacja i otoczenie	
Bardzo dobra	Nieruchomość usytuowana na terenie gminy Radomsko w odległości nie większej niż 5 km od Radomska. Lokalizacja postrzegana jako atrakcyjna na lokalnym rynku. Nieruchomość dobrze skomunikowana. W otoczeniu przeważa zabudowa mieszkaniowa oraz zagrodowa a także tereny rolne i leśne. Dobry jak dla terenów wiejskich dostęp do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego.
Dobra	Nieruchomość usytuowana na terenach wsi oddalonych od najbliższego ośrodka miejskiego jakim jest Radomsko o 10-15 km. Lokalizacja postrzegana jako umiarkowanie atrakcyjna na lokalnym rynku. Nieruchomość dobrze skomunikowana. W otoczeniu pojedyncza zabudowa mieszkaniowa oraz zagrodowa a także w przeważającej części tereny rolne i leśne. Dostateczny jak dla terenów wiejskich dostęp do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego.
Średnia	Nieruchomość usytuowana na terenach wsi oddalonych od najbliższego ośrodka miejskiego jakim jest Radomsko o 20-30 km. Lokalizacja średnio atrakcyjna dla potencjalnych nabywców. Nieruchomość średnio skomunikowana. W otoczeniu pojedyncza zabudowa mieszkaniowa oraz zagrodowa a także w przeważającej części tereny rolne i leśne. Dostęp od podstawowego zaplecza handlowo-usługowego ograniczony.
Powierzchnia działki – cecha ciągła	
Górny zakres przedziału	Powierzchnia działki rzędu 3100 m ²

Dolny zakres przedziału	Powierzchnia działki rzędu 1100 m ²
Rodzaj konstrukcji budynku mieszkalnego	
Średnia	Budynek mieszkalny wykonany z kamienia bądź też innej nietypowej konstrukcji starego typu.
Dobra	Budynek mieszkalny wykonany w konstrukcji tradycyjnej, murowanej z cegły/pustaka.
Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	
Średni	Budynek zadbane, w stanie do zamieszkania, wymagający jedynie niewielkich nakładów na remont bądź odświeżenie. Stopień zużycia technicznego budynku nie większy niż 35-45%
Zły	Budynek w stanie do kapitalnego remontu. Zarówno materiały wykończenia zewnętrznego jak wewnętrznego wykazujące znaczne oznaki zużycia. Stopień zużycia technicznego budynku powyżej 50%.
Stan zagospodarowania terenu	
Dobry	Teren działki w stopniu dobrym zagospodarowany, ogrodzenie – stan dobry, teren uporządkowany, niezachwaszczony. Pojedyncze drzewa bądź też nasadzenia ozdobne.
Średni	Teren działki w stopniu średnim zagospodarowany. Działka ogrodzona w całości bądź częściowo – ogrodzenie wykazujące znaczne oznaki zużycia. Działka zachwaszczona, zaniedbana, wymagająca uporządkowania. Brak nasadzeń ozdobnych.
Warunki użytkowe terenu	
Dobre	<u>Spełniony jeden z poniższych</u> . Korzystny podział ewidencyjny nieruchomości, w tym w odniesieniu do dostępności komunikacyjnej lub dostęp do drogi z dwóch stron. Korzystny kształt działki umożliwiający swobodne zagospodarowanie terenu.
Średnie	Żaden z powyższych niespełniony.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Charakterystyka gminy

Gmina Gidle położona jest na północnym krańcu Jury Krakowsko-Częstochowskiej, w południowej części województwa łódzkiego, w powiecie radomszczańskim. Gidle siedziba gminy oddalone są 12km na południe od Radomska, 100km od Łodzi, 35km od Częstochowy, 97km od Kielc, 112km od Opola. W sąsiedztwie gminy Gidle znajdują się trzy duże ośrodki miejskie i zarazem przemysłowe (Radomsko, Włoszczowa, Częstochowa).

Gmina Gidle graniczy od północy z gminą Radomsko, od północno-wschodu z gminą Kobbiele Wielkie, od wschodu z gminą Żytno, od południowego wschodu z Gminą Dąbrowa Zielona, od południa i południowego zachodu z gminą Kłomnice, od zachodu z gminą Kruszyna. Mimo, że gmina Gidle leży nieco na wschód od trasy Warszawa-Katowice ma dobrą dostępność komunikacyjną. Przez jej obszar przebiegają drogi wojewódzkie: Radomsko-Włoszczowa, Radomsko-Myszków oraz droga krajowa Nr 784, a na niewielkim odcinku przebiega linia kolejowa PKP Warszawa-Katowice oraz funkcjonuje komunikacja autobusowa PKS.

Teren gminy pokryty jest niewielkimi pagórkami zbudowanymi ze skał wapiennych i piaskowych oraz elementów rzeźby krasowej. Malowniczy krajobraz urozmaicają rozległe tereny leśne i rzeczne, bowiem obszar leży w dorzeczu Odry. Dorzecze to poprzecinane jest przez górny bieg Warty i jej dopływ prawobrzeżny - Wiercicę. Ponadto występują małe rzeczki: Wierciczka (nazywana Kanałem Lodowym), Struga, Widzówka, Patoka,

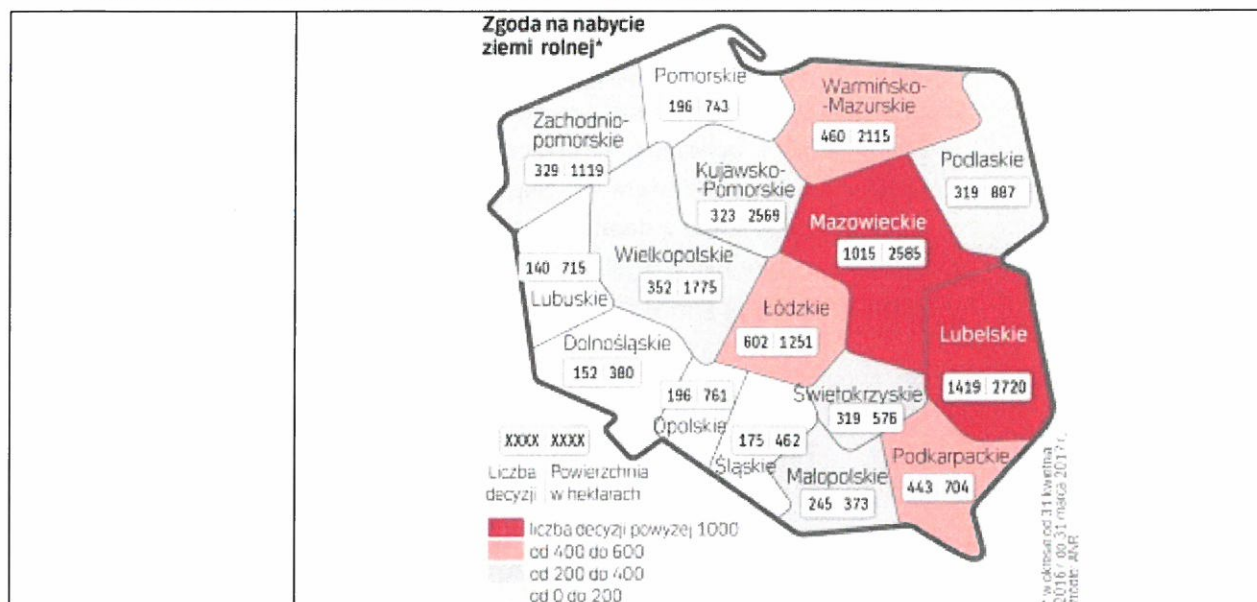
Mękwia, Orzechówka. Poza nimi teren obfituje w niewielkie bezimienne ciekły odprowadzające wody opadowe oraz zasilające stawy rybne. Podstawowym elementem szaty roślinnej terenu gminy jest roślinność leśna. Są to lasy gospodarcze i ochronne, tworzące duże, zwarte kompleksy łączące się z Kielecczyną, Krakowem i Śląskiem. W drzewostanach dominującym gatunkiem jest sosna z domieszką dębu, brzozy, świerka, osiki i olszy. Wśród zasobów naturalnych występują bogate złoża piasku i gliny, a także runo leśne, przeważają gleby: rędziny i bielice.



ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE

Ogólna charakterystyka rynku - grunty rolne:

Od dnia 30 kwietnia 2016 roku ziemię rolną o powierzchni większej niż 0,3 ha może kupić jedynie rolnik indywidualny. Jeżeli natomiast potencjalnym nabywcą nie jest rolnik indywidualny, na przeniesienie własności takiej nieruchomości rolnej ANR musi wyrazić zgodę. Zaznaczyć należy, że w takim wniosku potencjalny nabywca musi dać rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej. Według danych przedstawionych przez czasopismo „Rzeczpospolita”, od dnia 30 kwietnia 2016 roku do 31 marca 2017 roku do ANR wpłynęło 11.106 wniosków o wyrażenie zgody na przeniesienie własności nieruchomości rolnych. Z tej liczby ANR rozpatrzyła już 6751 wniosków, w tym wyraziła zgodę w 6658 przypadkach o łącznej powierzchni 19.735 ha (92% wszystkich decyzji). Z decyzją odmowną spotkało się 93 podmiotów.



Według wspomnianych danych największy obrót ziemią rolną jest na Lubelszczyźnie. Jak widać ANR dość liberalnie podchodzi do kwestii wydawania przedmiotowych zgód na nabycie nieruchomości rolnej przez podmiot inny niż rolnik indywidualny. Oprócz wyrażenia zgody, ANR uzyskała prawo pierwokupu przy każdej transakcji związanej z nieruchomością rolną powyżej 0,3 ha. W okresie od 30 kwietnia 2016 roku do 30 marca br. skorzystała z niego zaledwie 3 razy: przy nieruchomości rolnej położonej na Lubelszczyźnie o powierzchni 247 ha oraz przy nieruchomościach rolnych w Lubuskiem o łącznej powierzchni 27 ha. Zdaniem ekspertów Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi osiągnęło zamierzony efekt. Jednakże istnieje również druga strona medalu – podnosi się, że przepisy dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi mają negatywny wpływ na rozwój gospodarczy. Wskazać tu można choćby na utrudnienia inwestycyjne na nieruchomościach, które nie są objęte MPZP, którymi obrót jest zamrożony, a wobec tego brakuje działek inwestycyjnych. Spadek obrotu nieruchomościami nie jest jedyną konsekwencją wspomnianych regulacji. Z przeprowadzonej w lutym analizy Open Finance wynika, że mniejszy popyt na ziemię spowodował, że cenę ziemi rolnej przestały rosnać. W ostatnim kwartale 2016 roku za hektar trzeba było płać 35,8 tys. zł. To zaledwie 1,5 proc. więcej niż w analogicznym okresie przed rokiem. Jest to najniższa dynamika wzrostu od 2005 roku. W ostatnim czasie taniej także grunty o najlepszej jakości.

Podsumowując zasady wynikające z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji stosuje się do nieruchomości rolnych – w rozumieniu kodeksu cywilnego – z wyłączeniem:

- nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne,
- o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha,
- wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
- gruntów rolnych zabudowanych o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha, które w dniu 1 maja 2016 r. zajęte były pod budynki mieszkalne oraz budynki,

	<p>budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętych na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,</p> <p>– <u>nieruchomości rolnych, które w dniu 1 maja 2016 r. w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu przeznaczone są na cele inne niż rolne.</u></p> <p>Przepisy te stosuje się jednakże odpowiednio do nabycia:</p> <p>– użytkownika wieczystego nieruchomości rolnej albo udziału lub części udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości rolnej,</p> <p>– udziału lub części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej.</p>
Wybrany obszar geograficzny (dzielnica, miasto, gmina, powiat):	Ze względu na ograniczony obrót porównywalnymi gruntami a zatem gruntami o mieszanym przeznaczeniu oraz gruntami rolnymi o powierzchni 0,3 -1 ha wyceniający poszerzył obszar badania rynku o teren całego powiatu w tym głównie gminę Godle oraz gminy bezpośrednio sąsiadujące z gminą Gidle
Okres badania cen transakcyjnych:	W przypadku nieruchomości niezabudowanych rolnych z możliwością częściowej zabudowy analizowano transakcje z okresu od 05.2016 roku (po dacie wejścia w życie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego).
Inne:	Zaobserwowano niewielką liczbę transakcji dotyczących nieruchomości podobnych.
Inne	Zaobserwowane transakcje dotyczą nieruchomości o podobnym przeznaczeniu. Zaobserwowane transakcje dotyczą nieruchomości dużej rozpiętości powierzchni, cechują się też dużym rozrzutem cenowym za 1 m ² powierzchni gruntu
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 gotówka
Potrzeby własne i inwestycje:	Z uwagi na specyfikę wycenianej nieruchomości popyt jest umiarkowany. Inwestorzy muszą skupić znaczne obszary, aby móc wykorzystać ich walory.
Aktywność budowlana	W najbliższej okolicy umiarkowana.
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku)	Poszukiwane są grunty z możliwością zabudowy
Zakres cenowy, analiza cen transakcyjnych dla nieruchomości typowych:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cena średnia analizowanego zbioru transakcji wynosi 2,04 zł/m² ▪ Cena minimalna wynosi 1,46 zł/m²; ▪ Cena maksymalna wynosi 2,83 zł/m²;
Aktualna oferta	Umiarkowana podaż nieruchomości podobnych.
Inne	Duży rozrzut cen wynika ze specyfiki tego segmentu rynku nieruchomości. Rynek nieruchomości przeznaczonych do produkcji rolnej kieruje się nieco innymi prawami niż pozostałe segmenty rynku nieruchomości. Na cenę zdecydowany wpływ ma bonitacja, czyli zdolność ziemi do jak największej efektywności plonów, a co za tym idzie do maksymalizacji zysków rolnika.

	Jakość gleb jest bardzo zróżnicowana, mocno zróżnicowana musi być więc ich wartość.
Zachowania inwestorów	<p>Warto zaznaczyć, że lokalizacja jest parametrem, który coraz silniej oddziałuje na cenę gruntów. Pojęcie to charakteryzuje konkretne miejsca pod względem klimatu okolicy. Znaczenie mają tu: bezpośrednie i dalsze sąsiedztwo, dostępność lasów, bliskość akwenów wodnych i otwartych terenów zielonych, bliskość terenów przemysłowych i działalności związanej z emisją zanieczyszczeń lub hałasu. Wszystkie te czynniki mogą mieć wpływ na wartość ziemi rolnej, a z całą pewnością wpływają na cenę docelowych działek budowlanych, czy inwestycyjnych.</p> <p>Planowanie przestrzenne w gminach uwzględnia również uzgodnione wcześniej zamierzenia inwestorów o ponad lokalnym charakterze. Największe znaczenie mają inwestycje drogowe: budowa obwodnic, wiaduktów, autostrad i dróg ekspresowych. Z punktu widzenia gospodarki kraju inwestycje drogowe stymulują jej rozwój, w tym samym sensie mogą być prawdziwym dobrodziejstwem dla gmin położonych na peryferiach aglomeracji miejskich. Warto jednak pamiętać, że realizowane w przyszłości inwestycje obiektywnie i znacząco wpłyną na wzrost lub spadek wartości konkretnych gruntów z terenów objętych planami. Znajomość rynku lokalnego zapewnia bezpieczeństwo inwestycji w ziemię i w tym sensie jest wartością, którą trudno przecenić.</p>

ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącą zabudowę gospodarczą o powierzchni użytkowej do 100 m ² z terenu całego powiatu Radomszczańskiego. Z uwagi na fakt, iż w badanym okresie w gminie Gidle oraz w bliskim sąsiedztwie nie zarejestrowano transakcji nieruchomościami spełniającymi kryterium porównywalności poszerzono więc analizę o sąsiednie gminy na terenie powiatu. W kryterium lokalizacja wyceniający kierował się odległością od ośrodka miejskiego Radomska. Kryterium zakupu domu jest szybki dojazd od centrum miasta która ma zająć nie dłużej jak 30 minut.
Okres badania cen transakcyjnych:	Z uwagi na bardzo ograniczony obrót tego typu nieruchomości na terenie rynku lokalnego w przypadku nieruchomości zabudowanych jednorodzinnych budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej do 100 m ² analizowano transakcje z ostatnich 26 miesięcy. A zatem wykroczone o 2 miesiące poza okres 2 lat od daty wyceny.
Trend zmian:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi w powiecie radomszczańskim, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 26 miesięcy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmiany cen. Wzrosty cen rekompensowały spadki, stąd trend zmian cen zbliżony był do 0%.
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.

Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy)	Słaba
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku)	<p>Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym, charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Na cenę domu wpływa wiele czynników: położenie, 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. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania – posadowienia swojego domu jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Dodatkowym czynnikiem zachęcającym do budowy domu poza miastem są rosnące ceny mieszkań.</p> <p>Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych siedliskami na terenach rolnych rządzi się swoimi prawami. Na analizowanym rynku na terenie powiatu radomszczańskiego obrót tego nieruchomościami (rolnymi z zabudową siedliskową) charakteryzuje się dużą rozpiętością cenową od 25 000 złotych nawet do 100 000 złotych. Przeprowadzona analiza lokalnego rynku wykazała, iż znaczący wpływ na wartość nieruchomości ma powierzchnia gruntu i jego potencjał (głównie możliwości wykorzystania pod kątem upraw rolnych). Dlatego też do dalszej analizy wyceniający odrzucił transakcje nieruchomościami o powierzchni gruntu poniżej 1000 m², które to transakcje osiągały w badany okresie ceny na transakcyjne na poziomie 25 000 – 45 000 złotych. Natomiast nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą posadowionymi na działkach gruntu o powierzchni powyżej 1000 m² w zależności od lokalizacji, stanu technicznego zabudowań, warunków użytkowych terenu, stanu zagospodarowania nieruchomości, rodzaju konstrukcji budynku charakteryzują się rozpiętością cenową 54 000 zł – 95 000 złotych.</p>
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta	Mała podaż nieruchomości podobnych w badanym rejonie.
Ceny transakcyjne	54 000 zł – 95 000 zł
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących	<p>Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości zabudowanej 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. 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 tak jak w przypadku przedmiotowej wyceny. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią</p>

stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych wpływ lokalizacji oraz otoczenia wyniósł 10%. W tym przypadku dużo bardziej istotną cechą różnicującą jest stan techniczno – użytkowy i standard wykończenia budynku. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. dom, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z domów będących w ofercie wymagają nakładów na remont, odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Stąd wpływ tej cechy jest na poziomie ok. 35%.

W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze – widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki. Zdaniem biegłego, z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi ok. 10% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Nieco większy wpływ na cenę ma rodzaj konstrukcji budynku, co wynika wprost z okresu trwałości budynku w zależności od materiału z jakiego został wykonany, a także ma bezpośrednie przełożenie na zróżnicowane koszty utrzymania budynku - 25%. Pozostałe cechy różnicujące nieruchomość wycenianą z porównawczymi to dodatkowa warunki użytkowe terenu – 15% oraz stan zagospodarowania terenu – 5%.

Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

8. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Na analizowanym rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą nie zaobserwowano mierzalnych zmian cen. Przeprowadzono analizę rynku obrotu nieruchomościami zabudowanymi na terenie całego powiatu. Biorąc pod uwagę powyższe przyjęto, że średniomiesięczne tempo wzrostu cen na analizowanym rynku wynosiło 0,0%.

8.2. Określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej działki 121/1 oraz 121/2

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej, pod względem, lokalizacji i otoczenia, powierzchni użytkowej, dojazdu i innych czynników. Dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana bardzo rzadko były przedmiotem transakcji i jest na nie ograniczony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalno-zagrodowymi zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w największym stopniu spełniające kryteria porównywalności:

Tabela 2: Ceny transakcyjne gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalno-zagrodowymi na terenie wybranych gmin w powiecie radomszczańskim

Lp.	Data transakcji	Obręb	Gmina	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]
1	04.03.2016	25-Sekursko	Żytno	1700	54 000,00
2	08.10.2015	20-Polichno	Żytno	1900	70 000,00
3	17.05.2017	11 - Łowicz	Kobiele Wielkie	3100	80 000,00
4	04.05.2017	10-Strzałków	Radomsko	1100	95 000,00

C_{min} -

C_{max} -

Opis transakcji wziętych do porównań:

1. Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 1 – Prawo własności działki gruntu o łącznej powierzchni 1700 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej ok 60 m² oraz budynkiem gospodarczym. Budynek mieszkalny, wykonany z kamienia, w ostatnich latach ocieplony. Dach budynku kryty eternitem. Ogólnie stan techniczny zabudowań zły. Nieruchomość usytuowana bezpośrednio przy ulicy asfaltowej we wsi Sekursko, w gminie Żytno w odległości ok. 27 km od Radomska. Lokalizacja oraz otoczenie średnie. Dostęp do komunikacji podmiejskiej oraz do podstawowego zaplecza bytowego ograniczony. W bezpośrednim sąsiedztwie przeważają tereny niezabudowane, mała intensywność zabudowy a zatem ogólnie otoczenie średnie. Działka w całości ogrodzona (płotek drewniany), ogrodzenie w złym stanie technicznym. Teren nieruchomości nieutwardzony, zarośnięty, zaniedbany. A zatem stan zagospodarowania terenu średni. Warunki użytkowe terenu średnie, działka ma niekorzystny kształt wydłużonego prostokąta o szerokości ok. 17 m.
2. Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 2 – Prawo własności działki gruntu o łącznej powierzchni 1900 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej ok 80 m². Budynek mieszkalny, wykonany technologii starego typu przy użyciu nietypowych rozwiązań konstrukcyjnych, w ostatnich latach ocieplony. Stolarka okienna starego typu. Ogólnie stan techniczny zabudowań średni. Nieruchomość usytuowana bezpośrednio przy ulicy asfaltowej we wsi Polichno, w gminie Żytno w odległości ok. 30 km od Radomska. Ponadto działka posiada również dostęp do drogi gruntowej od strony północnej. A zatem warunki użytkowe terenu dobre. Lokalizacja oraz otoczenie średnie. Dostęp do komunikacji podmiejskiej oraz do podstawowego zaplecza bytowego ograniczony. W bezpośrednim sąsiedztwie przeważają tereny niezabudowane, mała intensywność zabudowy a zatem ogólnie otoczenie średnie. Działka w całości ogrodzona od frontu ogrodzenie drewniane, pozostała część terenu ogrodzenie z płyt betonowych, ogrodzenie w złym stanie technicznym. Teren nieruchomości nieutwardzony, zarośnięty, zaniedbany. A zatem stan zagospodarowania terenu średni.
3. Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 3 – Prawo własności działki gruntu o łącznej powierzchni 3100 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej ok. 100 m². Budynek mieszkalny, wykonany technologii tradycyjnej murowanej. Budynek nieotynkowany ani nieocielony. Dach kryty papą. Ogólnie stan techniczny zabudowań średni. Nieruchomość usytuowana bezpośrednio przy ulicy asfaltowej we wsi Łowicz, w gminie Kobiele Wielkie w odległości ok. 10 km od Radomska. Lokalizacja oraz otoczenie dobre. Dostęp do komunikacji podmiejskiej oraz do podstawowego zaplecza bytowego typowy jak dla terenów wiejskich. W bezpośrednim sąsiedztwie przeważają tereny niezabudowane, oraz pojedyncze budynki mieszkalne. Działka częściowo ogrodzona - ogrodzenie z profili drewnianych Teren nieruchomości

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej – Gowarów, działka nr 121/1, 121/2

nieutwardzony, zarośnięty, zaniedbany. A zatem stan zagospodarowania terenu średni. Warunki użytkowe terenu dobre, działka ma korzystny kształt prostokąta o szerokości ok. 25 m.

4. Prawo własności działki gruntu o łącznej powierzchni 1100 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej ok 70 m². Budynek mieszkalny, wykonany technologii tradycyjnej. Dach kryty papą. Ogólnie stan techniczny zabudowań średni. Nieruchomość usytuowana bezpośrednio przy ulicy asfaltowej we wsi Strzałków, w gminie Radomsko w odległości ok. 3,7 km od Radomska. Działka posiada dostęp do dwóch dróg, w tym od strony południowej drogi asfaltowej ulicy Kopernika. A zatem warunki użytkowe terenu dobre. Lokalizacja oraz otoczenie bardzo dobre. Dostęp do komunikacji podmiejskiej oraz do podstawowego zaplecza bytowego dobry. W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowania mieszkalno-zagrodowe o znacznej intensywności. Działka ogrodzona. Teren nieruchomości zadbane. A zatem stan zagospodarowania terenu dobry.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto łączną cenę transakcyjną nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz towarzyszącymi budynkami gospodarczymi. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna C_{\min} =	54 000,00
Cena maksymalna C_{\max} =	95 000,00
$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ =	41 000,00

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 3. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Lokalizacja i otoczenie	10%	4 100,00	2	2 050,00
Stan zagospodarowania terenu działki	5%	2 050,00	1	2 050,00
Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	35%	14 350,00	1	14 350,00
Powierzchnia działki - cecha ciągła	10%	4 100,00	1	4 100,00
Rodzaj konstrukcji budynku mieszkalnego	25%	10 250,00	1	10 250,00
Warunki użytkowe	15%	6 150,00	1	6 150,00
Suma	100%	41 000,00		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą z lokalizacji porównywalnych.

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

Cechy	Wyceniana nieruchomość	25-Sekursko	20-Polichno	11 - Łowicz	10-Strzałków
Lokalizacja i otoczenie	dobra	średnia	średnia	dobra	Bardzo dobra
Stan zagospodarowania terenu działki	dobry	średni	średni	średni	dobry

Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	zły	zły	średni	średni	średni
Powierzchnia działki - cecha ciągła(*)	4 100*	1 700	1 900	3 100	1 100
Rodzaj konstrukcji budynku mieszkalnego (*)	poniżej średniej*	średni	średni	dobry	dobry
Warunki użytkowe (**)	interpolacja**	średnie	dobrze	dobrze	dobrze

(*)W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę **ekstrapolacji** przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej, tak jak w przypadku przedmiotowej nieruchomości. Z uwagi na fakt, iż powierzchnia działki wykracza poza przedział przyjętych do porównań transakcji zastosowano zasadę **ekstrapolacji dla tejsze cechy in plus**, z kolei w przypadku cechy rodzaj konstrukcji, z uwagi na fakt, iż budynek mieszkalny jest o konstrukcji drewnianej, zaś nieruchomości będące przedmiotem obrotu stanowiły jedynie obiekty murowane (z cegły lub kamienia), dokonano **ekstrapolacji tej cechy in minus**.

(**)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. W przypadku przedmiotu szacowani taka sytuacja miała miejsce przy cesze „warunki użytkowe terenu”, gdyż przedmiotowa działka gruntu z jednej strony spełnia cechę korzystnego podziału działki w odniesieniu do dostępności komunikacyjnej, wynika to z faktu, iż zarówno działka 121/1 jak 121/2 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, natomiast z drugiej strony nieruchomość posiada ograniczenia w postaci niekorzystnych zapisów studium wynikających z usytuowania części terenu działki 121/2 na terenach oznaczonych jako tereny zalewowe. Stąd też zastosowanie zasady interpolacji dla tejsze cechy jak najbardziej uzasadnione.

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 średniej ceny łącznej transakcyjnej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	25-Sekursko	20-Polichno	11 - Łowicz	10-Strzałków
Lokalizacja i otoczenie	10%	4 100,00	2 050,00	2 050,00	2 050,00	0,00	-2 050,00
Stan zagospodarowania terenu działki	5%	2 050,00	2 050,00	2 050,00	2 050,00	2 050,00	0,00
Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	35%	14 350,00	14 350,00	0,00	-14 350,00	-14 350,00	-14 350,00
Powierzchnia działki - cecha ciągła	10%	4 100,00	4 100,00	4 920,00	4 510,00	2 050,00	6 150,00
Rodzaj konstrukcji budynku mieszkalnego	25%	10 250,00	10 250,00	-10 250,00	-10 250,00	-20 500,00	-20 500,00
Warunki użytkowe terenu	15%	6 150,00	6 150,00	3 075,00	-3 075,00	-3 075,00	-3 075,00
Suma	100%	41 000,00		1 845,00	-19 065,00	-33 825,00	-33 825,00
Cena łączna (zł)				54 000,00	70 000,00	80 000,00	95 000,00
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				55 845,00	50 935,00	46 175,00	61 175,00
Wartość wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości (zł)				53 532,50			

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej – Gowarzów, działka nr 121/1, 121/2

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla celu postępowania upadłościowego obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = \frac{\sum \text{cena łączna skoryg. z uwzgl. poprawek}}{3}$$

$$W_{RN} = (55\ 845,00 \text{ zł} + 50\ 935,00 \text{ zł} + 46\ 175,00 \text{ zł} + 61\ 175,00 \text{ zł})/4 = \\ = 53\ 532,50^1 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości składającej się z działki gruntu o numerze 121/1 zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą oraz niezabudowanej działki gruntu nr 121/2 o łącznej powierzchni 0,4100 ha, położonej we wsi Gowarzów, gmina Gidle ujawnionej w księdze wieczystej nr PT1R/00066266/9 oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

53 500 zł

słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości.
2. Przy ustalaniu wartości wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości we wsi Gowarzów przyjęto do porównań nieruchomości z terenu całego powiatu radomszczańskiego z wybranych sąsiednich gmin, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw. Z uwagi na fakt, iż w badanym okresie w gminie Gidle oraz w bliskim sąsiedztwie nie zarejestrowano transakcji nieruchomościami spełniającymi kryterium porównywalności poszerzono więc analizę o sąsiednie gminy na terenie powiatu. W kryterium lokalizacja wyceniający kierował się odległością od ośrodka miejskiego Radomska. Kryterium zakupu domu jest szybki dojazd od centrum miasta która ma zająć nie dłużej jak 30 minut.
3. Z uwagi na bardzo ograniczony obrót tego typu nieruchomościami na terenie rynku lokalnego w przypadku nieruchomości zabudowanych jednorodzinnych budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej do 100 m² analizowano transakcje z ostatnich 26 miesięcy. A zatem wykroczone o 2 miesiące poza okres 2 lat od daty wyceny.
4. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości składającej się z działki gruntu o numerze 121/1 zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą oraz niezabudowanej działki gruntu nr 121/2 o łącznej powierzchni 0,4100 ha, położonej we wsi Gowarzów, gmina Gidle ujawnionej w księdze wieczystej nr PT1R/00066266/9 oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

53 500 zł

słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych

5. Otrzymana w procesie wyceny wartość, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy oraz obrębów sąsiednich z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.

¹ **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.

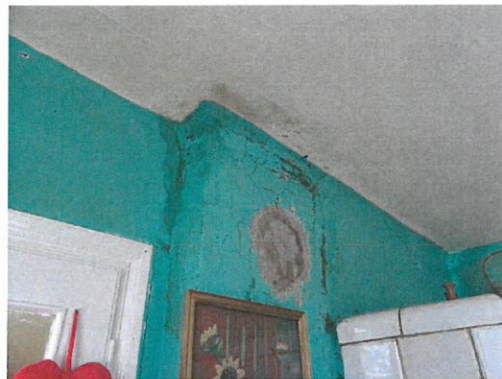
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 15 grudnia 2017 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 30 sierpnia 2017 roku podczas dokonania wizji lokalnej nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. Wyceniający nie ponoszą odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jej opracowania, **chyba, że wystąpiłyby okoliczności, o których mowa w art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.**
8. Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w § 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy PZU S.A. Milena Wieczorek - seria nr 1020740319, Małgorzata Kaniewska - seria nr SRM 0004555.
11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
13. Operat zawiera 27 (słownie: dwadzieścia osiem) ponumerowanych stron oraz załączniki.

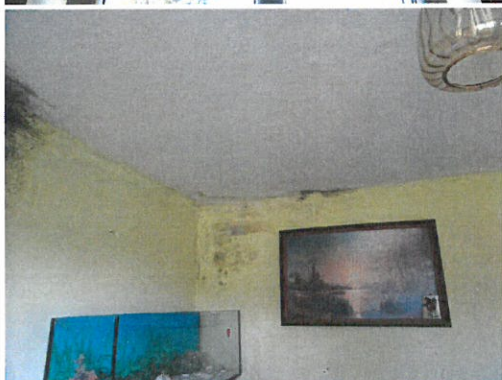
Podpis wyceniającego



Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku



Handwritten signature in blue ink.





Wnętrze części gospodarczej budynku



Handwritten signature in blue ink.

Nr kancelaryjny : GN.6621.1.185.2017

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2017-08-25

Jednostka rejestrowa : G.211

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	RENATA BAREŁA Rodzice: ZDZISŁAW, LUCYNA BAKOWA GÓRA 43;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
121/1			grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0.08	0.08	KW PT1R/ 00066266/9
Id działki: 101203_2.0005.121/1Wartość gruntów:				Rejon statystyczny: 142620			
121/2			grunty orne	RV	0.19	0.33	KW PT1R/ 00066266/9
			grunty orne	RVI	0.14		
Id działki: 101203_2.0005.121/2Wartość gruntów:				Rejon statystyczny: 142620			

Razem powierzchnia działek :

0.41 ha

Słownie : czterdzieści jeden ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2017-08-25

Sporządził : ANNA RUTKOWSKA

ANNA RUTKOWSKA
FODINSPEKTOR

2017-08-25 Anna Rutkowska

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1020740319



1	Okres ubezpieczenia: od 23.06.2017 r. do 22.06.2018 r.	
2	Ubezpieczający: MILENA WIECZOREK Adres korespondencyjny: PIENISTA 47 m. 27, 94-109 ŁÓDŹ E-mail: Klient odmówił	Telefon: +48600285066 PESEL: 85041204206
3	Ubezpieczony: MILENA WIECZOREK Adres zamieszkania: PIENISTA 47 m. 27, 94-109 ŁÓDŹ E-mail: Klient odmówił	Telefon: +48600285066 PESEL: 85041204206
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.
5	Składka łączna: 143,51 PLN Kwota w PLN Jednorazowo Termin płatności 143,51 05.07.2017	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 63 1020 1026 2881 0110 0890 1663 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1020740319
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620), 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,	Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 2. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w celach marketingowych przez PZU SA z siedzibą przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, w przypadku, gdy umowa ubezpieczenia nie zostanie zawarta lub zostanie rozwiązana. 3. Administratorem danych osobowych podanych w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy ubezpieczenia jest PZU SA z siedzibą przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa. Osoba, której dane dotyczą ma prawo dostępu do treści swoich danych osobowych i ich poprawiania. Celem przetwarzania tych danych jest zawarcie i wykonywanie umowy ubezpieczenia. Podanie powyższych danych jest obowiązkowe. 4. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości sms lub e-mail, informacji dotyczących zawartych oraz wnioskowanych umów ubezpieczenia przez PZU SA z siedzibą przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa. Zobowiązuję się do uaktualniania danych wykorzystywanych do otrzymywania informacji za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 5. <input checked="" type="checkbox"/> * Zgadzą się na udostępnienie w celach marketingowych moich danych osobowych spółkom: PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, których siedziba znajduje się przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, PZU Centrum Operacji SA z siedzibą przy ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa, Link4 TU SA z siedzibą przy ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa oraz innym podmiotom powiązanym kapitałowo z PZU SA. Mam prawo dostępu do treści i poprawiania moich danych osobowych. 6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie mi za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej informacji handlowych przez: PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, których siedziba znajduje się przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, PZU Centrum Operacji SA z siedzibą przy ul. Postępu 18 a, 02-676 Warszawa oraz inne podmioty powiązane kapitałowo z PZU SA. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę	
9	Postanowienia dodatkowe lub odmienne Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia. 1. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu osobą fizyczną, przysługuje prawo złożenia reklamacji w rozumieniu ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, tj. prawo skierowania wystąpienia do PZU SA, w którym zgłasza on zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez PZU SA. 2. Reklamację składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta. 3. Reklamacja może być złożona w formie: 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe; 2) ustnej – telefonicznie albo osobiście do protokołu podczas wizyty osoby, o której mowa w ust. 1, w jednostce, o której mowa w ust. 2; 3) elektronicznej - wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 4. PZU SA rozpatruje reklamację i udziela na nią odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5. 5. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji. 6. Odpowiedź PZU SA na reklamację zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych lub pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek tej osoby. 7. Klientowi, o którym mowa w ust. 1, przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej	osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 8. Skargę lub zażalenie, niebędące reklamacją, o której mowa w ust. 1, składa się na piśmie za pośrednictwem dowolnej jednostki organizacyjnej PZU SA. 9. Skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną określoną w przepisach wewnętrznych PZU SA obowiązujących na dzień składania skargi lub zażalenia. Informacja w tym zakresie jest dostępna w jednostkach organizacyjnych PZU SA. 10. PZU SA udziela odpowiedzi na skargę lub zażalenie na piśmie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania skargi lub zażalenia. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta. 12. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego. Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą 1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu: Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl. 2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

DSP/P/1020740319/8875/pc:100000104404617/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102

1/2

ID:dsp_policja_oc_zawodowa/V45_002/2017-06-21 13:08:54/proddppu05-36538028_3/FILE

Potwierdzam dane kontaktowe

MILENA WIECZOREK
E-mail: Klient odmówił
Telefon: +48 600285066

Data zawarcia umowy: 21.06.2017 r.


MILENA WIECZOREK

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



 **801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl**
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)



Oryginał

POLISO-WNIOSEK NR SRM0004555
Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność
w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego

UBEZPIECZYCIEL Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY MK BIURO WYCENY MAŁGORZATA KANIEWSKA
91-498 Łódź, Okoniowa 95/48
Regon: 365829626 Tel: 692150425

UBEZPIECZONY MK BIURO WYCENY MAŁGORZATA KANIEWSKA
91-498 Łódź, Okoniowa 95/48
Regon: 365829626 Tel: 692150425

Okres ubezpieczenia od dnia **03.06.2017** do dnia **02.06.2018**

Zakres terytorialny **Rzeczpospolita Polska**

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego w oparciu o Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013r., Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz Porozumienie w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców członków PFSRM z dnia 30 kwietnia 2016 r. – zgodnie z poniższymi warunkami:

Rodzaj ubezpieczenia Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawcą jest strona, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Suma gwarancyjna Na jedno i wszystkie zdarzenia ubezpieczeniowe

Rozszerzenie zakresu ubezpieczenia

Wykupienie prawa do regresu TAK

OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne NIE Suma gwarancyjna nie dotyczy

Zakres ubezpieczenia Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:
I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;
II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:
1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
5) bankowo-hipotecnej wartości nieruchomości;
6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.



Data zawarcia polisy 30.05.2017

Data wystawienia polisy 30.05.2017

Składka do zapłaty 490,00 PLN
słownie złotych: czterysta dziewięćdziesiąt

Płatność składki na warunkach podanych podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr: 55 1060 0076 0000 3310 0020 1101

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie: 245,00 PLN, w terminie do 09.06.2017

oraz kolejne raty – w kwocie: 245,00 PLN, w terminie do 26.11.2017

**NA PODSTAWIE ART. 815 KODEKSU CYWILNEGO
PODANIE INFORMACJI WYMAGANYCH DO ZAWARCIA UMOWY UBEZPIECZENIA JEST OBOWIĄZKOWE.**

Klauzula informacyjna

Na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych (Dz.U. Nr 101 z 2002 r., poz. 926 z późn. zm.), informuję, że Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez Powszechny Zakład Ubezpieczeń SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24 w celu i zakresie realizacji umowy ubezpieczenia. Ma Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz ich poprawienia.

Klauzula dotycząca osób fizycznych

Nie wyrażam zgody na udostępnienie moich danych osobowych, podanych w związku z zawarciem i wykonywaniem umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w celach marketingowych PZU Życie SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, TFI PZU SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, oraz spółki z Grupy PZU, oferujące usługi finansowe. Powyższe dane podaję dobrowolnie. Oświadczam, że zostałem(am) poinformowany(a) o prawie dostępu do treści danych oraz ich poprawienia.

Klauzula dotycząca podmiotów instytucjonalnych

Niniejszym nie wyrażam zgody na udostępnienie innym spółkom z Grupy PZU informacji podanych w związku z zawarciem umowy ubezpieczenia w celach marketingowych.

Oświadczam, że zapoznałem(am) się Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego z dnia 13 grudnia 2013r.

Oświadczam, że zapoznałem(am) się Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej osoby sporządzającej świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową z dnia 28 grudnia 2009r.

Oświadczenia powyższe zgodne są z treścią wniosku stanowiącego integralną część niniejszej polisy.

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY

Informujemy, iż podmiotem obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 99 lok 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującymi czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust.2 cytowanej ustawy.

Marta Smulowska

Specjalista ds. Ubezpieczeń

Centrum Likwidacji Szkód
nr. tel.: 801 102 102 lub (22) 566 55 55

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA
iExpert.pl Spółka Akcyjna
ul. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
REGON 140437850
NIP 5252355248

Miejscowość, data i czytelny podpis
(imię i nazwisko) Ubezpieczającego

HM