

OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 9/64 CZĘŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ ROLNEJ
POŁOŻONEJ WE WSI BUJNY, GMINA WOLA KRZYSZTOPORSKA,
SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE
EWIDENCYJNYM 766 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 1,14 HA, BRAK
KSIĘGI WIECZYTEJ



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726.



Data opracowania: 20 lutego 2019 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 9/64 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ ROLNEJ POŁOŻONEJ WE WSI BUJNY, GMINA WOLA KRZYSZTOPORSKA, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 766 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 1,14 HA, BRAK KSIĘGI WIECZYTEJ

1. *Przedmiot wyceny*

Przedmiotem wyceny jest prawo własności udziału w wysokości 9/64 części nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej położonej we wsi Bujny, gmina Wola Krzysztoporska, składającej się z działki gruntu o numerach ewidencyjnych 766 o łącznej powierzchni 1,14 ha.

Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje:

- Udział 9/64 – Edycie Cypel
- **Udział 9/64 – Damianowi Kulik**
- Udział 19/64 – Henryce Kulik
- Udział 9/64 – Jackowi Kulik
- Udział 9/64 – Markowi Kulik
- Udział 9/64 – Tomaszowi Kulik

którzy nabyli te prawa na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku sygn. Akt I Ns 101/11 z dnia 02 marca 2011 roku oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku sygn. Akt I Ns 280/11 z dnia 31 maja 2011 roku.

Dla tej nieruchomości brak założonej księgi wieczystej.

2. *Cel wyceny*

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej, dla celu postępowania upadłościowego.

3. *Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.*

4. *Określona podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa udziału w wysokości 9/64 części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej składającej się z działki gruntu o nr 766 o łącznej powierzchni 1,14 ha położonej we wsi Bujny, gmina Wola Krzysztoporska, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:*

$$W_R = 2\ 300\ \text{zł}$$

słownie: dwa tysiące trzysta złotych

5. *Określona podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa udziału w wysokości 9/64 części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej składającej się z działki gruntu o nr 766 o łącznej powierzchni 1,14 ha położonej we wsi Bujny, gmina Wola Krzysztoporska, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych z uwzględnieniem umowy dzierżawy wynosi:*

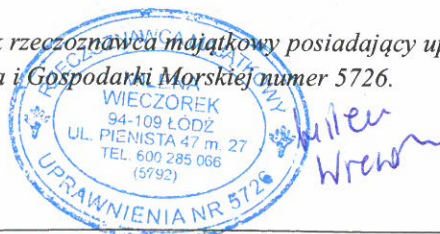
$$W_R = 1\ 800\ \text{zł}$$

słownie: jeden tysiąc osiemset złotych

6. *Daty istotne dla procesu sporządzenia wyceny:*

Data sporządzenia operatu	20 lutego 2019 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	14 lutego 2019 roku
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	12 grudnia 2018 roku
Data oględzin i wykonania zdjęć:	12 grudnia 2018 roku

7. *Autor operatu: Milena Wieczorek rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nadane przez Ministra transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej numer 5726.*



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	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	6
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	10
6.1 Wybór metodologii wyceny	10
6.2 Sposób wyceny	10
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	13
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
8.1 Określenie trendu czasowego	16
8.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej rolnej w podejściu porównawczym	16
8.3. Oszacowanie wartości rynkowej ułamkowego udziału w wysokości 9/64 części nieruchomości ..	20
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	22
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	24

Załączniki:

1. Kopia wypisu z ewidencji gruntów z dnia 28 listopada 2018 roku;
2. Kopia postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku sygn. Akt I Ns 101/11 z dnia 02 marca 2011 roku;
3. Kopia postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku sygn. Akt I Ns 280/11 z dnia 31 maja 2011 roku;
4. Umowa dzierżawy;
5. Polisa oc rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa niezabudowana rolna;
- b. położenie nieruchomości: Bujny, gmina Wola Krzysztoporska, działka nr 766;
- c. powierzchnia łączna gruntu: 1,14 ha;
- d. numer Księgi Wieczystej: brak.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności udziału w wysokości 9/64 części niezabudowanej działki gruntu nr 766.
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w łącznej wysokości 55/64 części należące do pozostałych współwłaścicieli.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej, dla celu postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 10 października 2018 roku Syndyka Masy Upadłości osoby fizycznej – Huberta Sidowskiego.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 121, z późn.zm.) -UoGN;
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1916.) - UKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2014 nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) -RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.) - KC;
5. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1360 z późn. zm.) - KPC;
6. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);
7. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. poz. 1000 z późn. zm.);
8. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2196 z późn. zm.).

3.3. Źródła danych merytorycznych

1. Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzona w dniu 12 grudnia 2018 roku;
2. Uchwała Nr XLIX/404/14 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Krzysztoporska;
3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 28 listopada 2018 roku;
4. Badanie stanu prawnego nieruchomości - postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku sygn. Akt I Ns 101/11 z dnia 02 marca 2011 roku oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku sygn. Akt I Ns 280/11 z dnia 31 maja 2011 roku;
5. Przegląd transakcji na rynku lokalnym i regionalnym (Starostwa Powiatowe – gmina Wola Krzysztoporska oraz sąsiednia gmina Rozprza);
6. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

Operat sporządzono w dniu	20 lutego 2019 roku
Wartość nieruchomości określono na dzień	14 lutego 2019 roku
Stan przedmiotu wyceny określono na dzień	12 grudnia 2018 roku
Data oględzin	12 grudnia 2018 roku

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) Nieruchomość nie posiada księgi wieczystej

Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje:

- Udział 9/64 – Edycie Cypel
- **Udział 9/64 – Damianowi Kulik**
- Udział 19/64 – Henryce Kulik
- Udział 9/64 – Jackowi Kulik
- Udział 9/64 – Markowi Kulik
- Udział 9/64 – Tomaszowi Kulik

którzy nabyli te prawa na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku sygn. Akt I Ns 101/11 z dnia 02 marca 2011 roku oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku sygn. Akt I Ns 280/11 z dnia 31 maja 2011 roku.

b) Według ewidencji gruntów:

Jednostka ewidencyjna: Wola Krzysztoporska

Obręb: Bujny

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje:

Pani Edycie Cypel w 9/64

Panu Damianowi Kulikowi w 9/64

Pani Henryce Kulik w 19/94

Panu Jackowi Kulikowi w 9/64

Panu Markowi Kulikowi w 9/64

Panu Tomaszowi Kulikowi w 9/64

Dzierżawca: Pan Cezary Sima*

Oznaczenie działki		Określenie konturów - użytków i klas gleboznawczych		Powierzchnia [ha]		Nr księgi wieczystej (uwagi)
Numer działki	Bliższe określenie położenia	opis	oznaczenie	użytków i klas	działki	
766		R	IVb	0,2100	1,14	AW 161/1
		R	V	0,9300		
RAZEM				1,14	1,14	

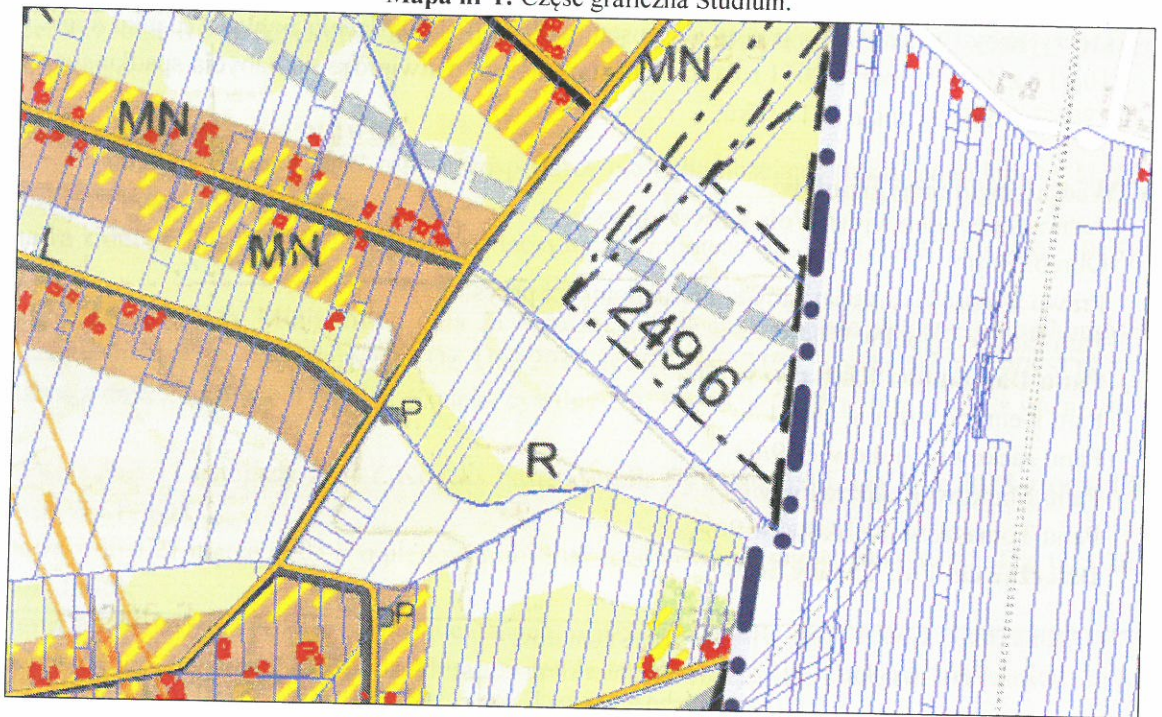
*Przedmiotowa nieruchomość objęta jest terminową umową dzierżawy zawarta pomiędzy właścicielami nieruchomości a Panem Simą Cezarym w dniu 05 listopada 2011 roku. Umowa została zawarta na czas określony – okres 10 lat. Zgodnie z umową Pan Sima Cezary przyjął gospodarstwo rolne w dzierżawę.

KM

5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na terenie z przedmiotową nieruchomością brak obowiązującego MPZP. Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wola Krzysztoporska uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/404/14 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Krzysztoporska określa: **Teren działki nr 766 jako R** - tereny upraw polowych, łąk, pastwisk, zadrzewień śródpolnych. Na terenach upraw polowych, łąk, pastwisk, zadrzewień śródpolnych - **R** wysokich klas bonitacji oraz położonych w terenach chronionych lub w pobliżu terenów stanowiących ich naturalną otulinę dopuszcza się działania mające na celu promocję rolnictwa ekologicznego z zachowaniem istniejącej zabudowy i ograniczeniem jej intensyfikowania oraz wznoszenia nowej zabudowy. Na pozostałych terenach rolnych zaleca się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania, możliwość wznoszenia nowej zabudowy zagrodowej z obiektami i urządzeniami służącymi gospodarce rolnej. Na gruntach niskich klas bonitacji (klasy IV-VI) dopuszcza się wprowadzanie zalesień. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy zagrodowej, związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, inwentarskiej, rolniczej związanej z przetwórstwem, składowaniem, produkcją sadowniczą, warzywniczą itp. służącym obsłudze rolnictwa.

Mapa nr 1: Część graficzna Studium.



5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się we wsi Bujny w gminie Wola Krzysztoporska. **Gmina Wola Krzysztoporska** położona jest w centralnej Polsce, w zachodniej części powiatu piotrkowskiego. Jest jedną z największych obszarowo gmin województwa łódzkiego. Zajmuje powierzchnię 17 041 ha i liczy blisko 11 600 mieszkańców. Na jej terenie krzyżują się trzy ważne szlaki komunikacyjne:

- droga krajowa A-1 (Warszawa – Katowice),
- droga krajowa nr 8 (Piotrków Trybunalski – Wrocław),
- linia kolejowa łącząca Piotrków Trybunalski z Bełchatowem (Rogowiec).

Siedzibą Gminy jest **Wola Krzysztoporska** – miejscowość położona 10 km na południowy zachód od Piotrkowa Trybunalskiego, między dwoma dużymi ośrodkami przemysłowymi (Piotrkowem Trybunalskim i Bełchatowem), przy trasie Warszawa-Katowice.

Dzięki swojemu położeniu Gmina zawdzięcza duże możliwości inwestycyjne, dlatego pod działalność inwestycyjną (usługową, produkcyjną i handlową) przeznacza tereny o powierzchni około 1000 ha, zlokalizowane bezpośrednio przy drogach krajowych A1 oraz nr 8.

Aktualnie na terenie Gminy funkcjonuje największe i najnowocześniejsze w kraju Centrum Logistyczne firmy Kaufland Markety Polska, które stanowi bazę dystrybucyjną dla obiektów tej firmy zlokalizowanych w Europie centralno-wschodniej.

Rozwój transportu, oraz inwestycje dużych firm logistycznych mają kluczowe znaczenie dla rozwoju Gminy.

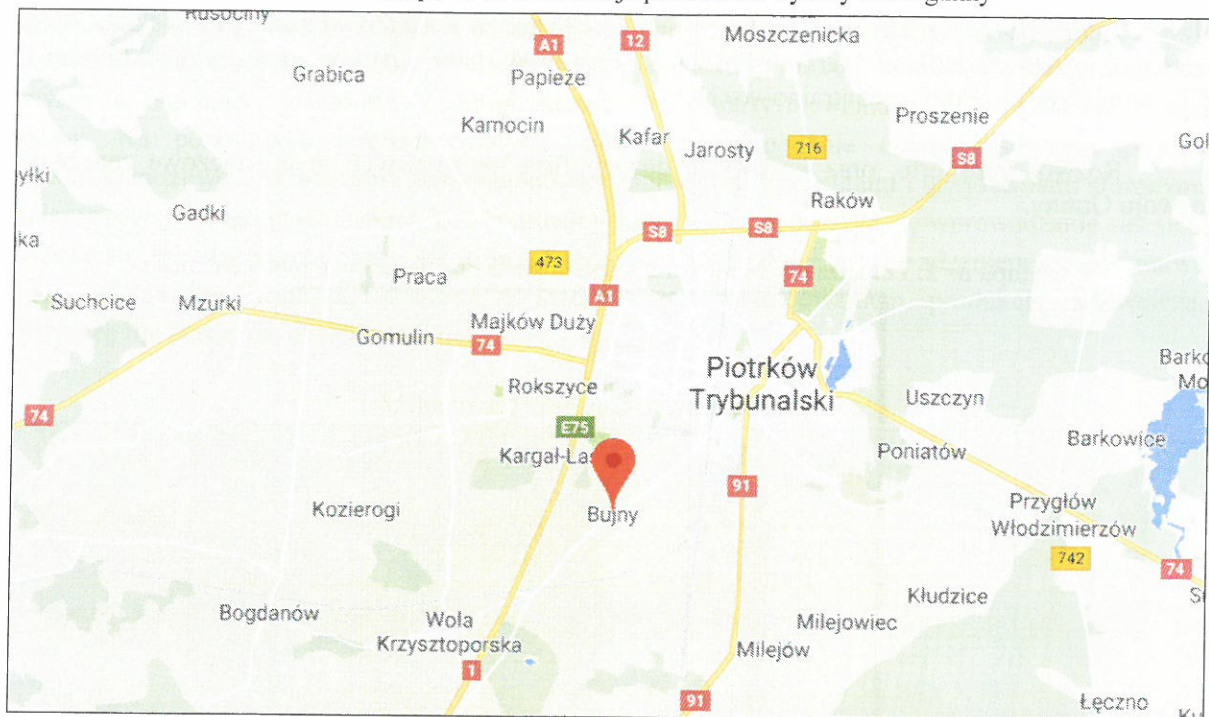
Mapa nr 2: Lokalizacja gminy Wola Krzysztoporska na tle powiatu piotrkowskiego.



Położenie gminy na szlaku autostrady A1 (przebiegającej przez wschodni fragment gminy) w sąsiedztwie węzła „Rokszycze”, w którym zbiegają się autostrada A1 i oraz projektowana droga ekspresowa Nr S12(przebiegająca przez wschodni fragment gminy) –stwarza realne przesłanki rozwoju gminy. Ponadto przez teren gminy przebiega linia kolejowa Piotrków Trybunalski –Bełchatów z możliwością jej przedłużenia. Znaczne tereny gminy to obszary występowania eksploatowanych złóż surowców kopalin pospolitych (kruszyw naturalnych: piasku ze żwirem oraz torfu). Część terenu objęta granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki. Niski stopień zalesienia, jednakże szereg terenów został już objęty granicami zalesień. Znaczne powierzchnie to gleby wysokich klas bonitacyjnych (I –III). Część terenów przydolinnych i łąk narażonych jest na podtopienia i zalewanie. Przeważającą formą zabudowy mieszkaniowej jest zabudowa niska jednorodzinna. Zabudowa wielorodzinna zlokalizowana jest przede wszystkim w Woli Krzysztoporskiej. Na terenie gminy działają dwa gimnazja: w Woli Krzysztoporskiej i w Gomulinie oraz szkoły podstawowe w Bogdanowie, Bujnach, Gomulinie, Krzyżanowie, Parzniewicach, Woli Krzysztoporskiej oraz jedno przedszkole samorządowe w Woli Krzysztoporskiej. W Bujnach funkcjonuje Zespół Szkół Rolniczych. Do szkół

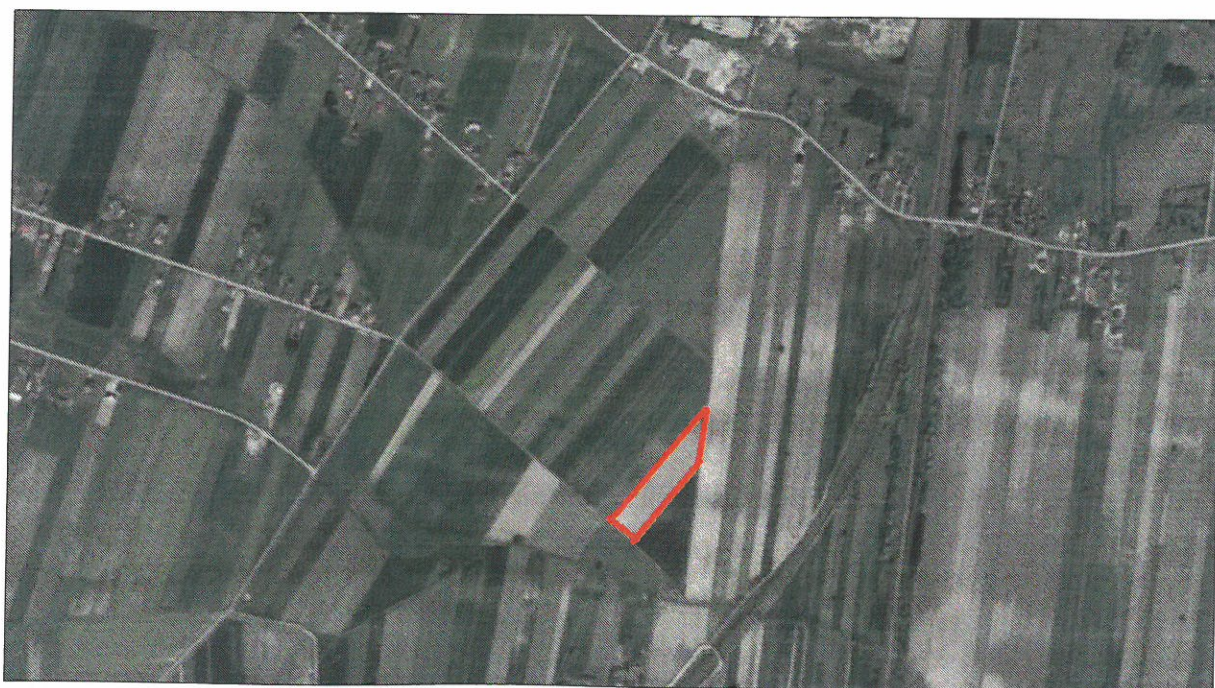
średnich młodzież dojeżdża głównie do Piotrkowa Trybunalskiego. Służba zdrowia i opieka społeczna gminy to 3 ośrodki zdrowia zlokalizowane w Woli Krzysztoporskiej, Gomulinie i Parzniewicach oraz Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Woli Krzysztoporskiej. Sport i rekreacja to głównie kompleks boisk „Orlik”, stadion -boisko z bieżnią przy Zespole Szkół Rolniczych w Bujnach. Usługi handlowe o charakterze podstawowym to, oprócz koncentracji w Woli Krzysztoporskiej, lokale rozproszone we wsiach sołeckich

Mapa nr 3: Lokalizacja przedmiotu wyceny na tle gminy



Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wsi Bujny, w północno wschodniej części gminy. Dojazd do nieruchomości drogą gruntowa. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości tereny niezabudowane oraz od strony wschodniej w bliskiej odległości tory kolejowe.

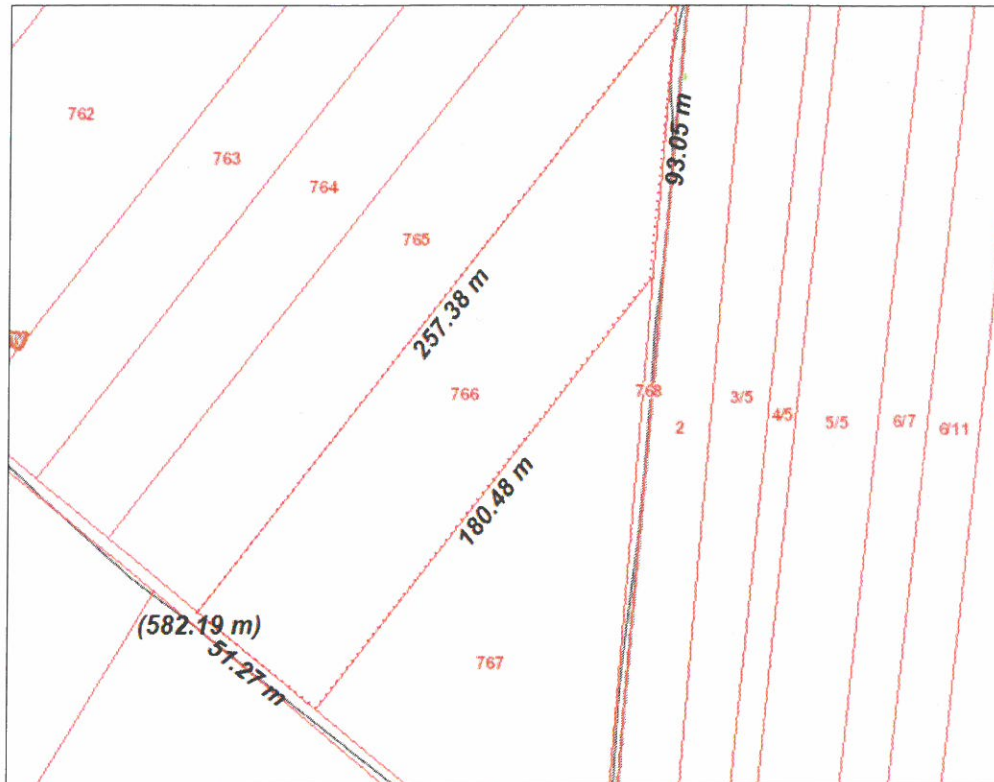
Mapa nr 4. Otoczenie przedmiotowej nieruchomości.



Stan zagospodarowania terenu działek

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki gruntu o numerach ewidencyjnych nr 766, o powierzchni 1,14 ha. Działka ma nieregularny kształt zbliżony do trapezu, teren działki uprawiany. Teren działki płaski – ukształtowanie terenu bez istotnych zmian wysokościowych.

Mapa nr 4 . Kształt, granice i orientacyjne wymiary działki nr 766.



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Dostęp do podstawowych mediów – brak.

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W bezpośrednim sąsiedztwie wycenianej nieruchomości przeważają tereny rolne niezabudowane, nieco dalej w kierunku zachodnim pojedyncze zabudowania siedliskowe natomiast w kierunku wschodnim bezpośrednie sąsiedztwo torów kolejowych.



Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Obszar, na którym położona jest nieruchomość posiada typowy jak dla terenów wiejskich dostęp do komunikacji podmiejskiej oraz zaplecza handlowo usługowego.

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.

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,

„Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości
- Zakres wyceny
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny
- Stan prawny nieruchomości

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{śr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{śr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

12. 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 gruntowe niezabudowane rolne z lokalizacji porównywalnych w powiecie piotrkowskim w gminie Wola Krzysztoporska o podobnych parametrach użytkowych i przeznaczeniu.

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

- Lokalizacja
- Powierzchnia działki
- Bonitacja
- Warunki użytkowe terenu
- Otoczenie
- Kultura gleby, stosunki gruntowo-wodne

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

- Dojazd, dostępność.

Wpływ takich cech jak:

- Forma władania - własność
- Funkcja – rolna

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 cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej wraz z przypisanymi im wartościami:

Cecha	Stopień wartości	Opis znaczenia stopnia wartości cechy
a	b	c
Lokalizacja	słaba	na peryferiach osad oddalonych od ośrodków miejskich
	średnia	we wsiach oddalonych od ośrodków miejskich, dobrze skomunikowana
	dobra	blisko zabudowy wsi średnio odległych od ośr. miejskich, bardzo dobrze skomunikowana przy drogach krajowych.
Powierzchnia działki	bardzo dobra	powyżej 4 ha
	dobra	3 - 4 ha
	średnia	2 - 3 ha
	dostateczna	1 - 2 ha
Bonitacja	słaba	Przeważa klasa VI , Ps
	średnia	Przeważa klasa V i IVb
	dobra	Przeważa klasa IVa IIIb
Warunki użytkowe terenu	złe	Kształt nieregularny, wąski wydłużony, o niewielkim spadku, mogą wystąpić uciążliwości w postaci przebiegającej przez teren sieci energetycznej, teren o przeznaczeniu ZLZ.
	średnio-korzystny	Kształt nieregularny, wąski wydłużony, o niewielkim spadku, teren o przeznaczeniu R, mogą wystąpić uciążliwości w postaci przebiegającej przez teren sieci energetycznej.
	korzystny	Kształt prostokąta bądź trapezu, teren o przeznaczeniu R
	b. korzystny	kształt regularny, bez zróżnicowań poziomych, teren o przeznaczeniu R i MR/MN
Otoczenie	dobrze	W otoczeniu tereny zabudowywane oraz niezabudowane
	średnie	Przewaga terenów niezabudowanych, rolnych.
Kultura gleby, stos. grunt.-wodne	słaba	nieuprawiana
	średnia	uprawiana, średnio nawożona
	dobra	dobrze uprawiana, czysta
	b. dobra	dobrze uprawiana i nawożona, czysta
Dojazd, dostępność	średni	dostęp z drogi utwardzonej i gruntowej bez objazdów od osady
	dobry	dostęp z drogi asfaltowej
	bardzo dobry	dostęp z dwóch dróg w tym co najmniej jedna asfaltowa

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

<p>Ogólna charakterystyka rynku lokalnego</p>	<p>Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych rolnych na terenie gminy Wola Krzysztoporska.</p> <p>Wola Krzysztoporska położona jest w centralnej Polsce, w zachodniej części powiatu piotrkowskiego. Jest jedną z największych obszarowo gmin województwa łódzkiego. Zajmuje powierzchnię 17 041 ha i liczy blisko 11 600 mieszkańców. Na jej terenie krzyżują się trzy ważne szlaki komunikacyjne:</p> <ul style="list-style-type: none"> – droga krajowa A-1 (Warszawa – Katowice), – droga krajowa nr 8 (Piotrków Trybunalski – Wrocław), – linia kolejowa łącząca Piotrków Trybunalski z Bełchatowem (Rogowiec). <p>Siedzibą Gminy jest Wola Krzysztoporska – miejscowość położona 10 km na południowy zachód od Piotrkowa Trybunalskiego, między dwoma dużymi ośrodkami przemysłowymi (Piotrkowem Trybunalskim i Bełchatowem), przy trasie Warszawa-Katowice. Dzięki swojemu położeniu Gmina zawdzięcza duże możliwości inwestycyjne, dlatego pod działalność inwestycyjną (usługową, produkcyjną i handlową) przeznacza tereny o powierzchni około 1000 ha, zlokalizowane bezpośrednio przy drogach krajowych A1 oraz nr 8. Aktualnie na terenie Gminy funkcjonuje największe i najnowocześniejsze w kraju Centrum Logistyczne firmy Kaufland Markety Polska, które stanowi bazę dystrybucyjną dla obiektów tej firmy zlokalizowanych w Europie centralno-wschodniej. Rozwój transportu, oraz inwestycje dużych firm logistycznych mają kluczowe znaczenie dla rozwoju Gminy.</p>
<p>Rynek gruntów rolnych 2018 rok</p>	<p>Ziemia rolna to wyjątek na rynku gruntów, którego nie obowiązują obecne trendy. Wszystko dlatego, że rynek ten został mocno uregulowany. Sytuacja zmieniła się diametralnie w połowie 2016 roku, po wejściu w życie nowej ustawy o obrocie ziemią rolną. Ogranicza ona znacznie możliwość zakupu i sprzedaży takich gruntów, w przypadku nie rolników. Przypomnijmy podstawowe uregulowania nowej ustawy. Na początek należy zaznaczyć, że na okres 5 lat wycofano z obrotu ziemię państwową. W obrocie prywatnym też są bardzo mocne ograniczenia. Bez przeszkód grunty rolne może kupować tylko rolnik indywidualny w miejscowości, gdzie ma swoją ziemię i gdzie prowadzi działalność. Definicja określiła, że rolnikiem indywidualnym jest osoba fizyczna będąca właścicielem (lub dzierżawcą, użytkownikiem wieczystym) ziemi o areale nieprzekraczającym 300 ha. Rolnik taki powinien mieć odpowiednie wykształcenie rolnicze albo osobiście gospodarować na swojej ziemi przez okres przynajmniej 5 lat i mieszkać w gminie, gdzie znajduje się przynajmniej jedna z jego działek. Nabywca nieruchomości rolnej zobowiązany jest przez co najmniej 10 lat prowadzić na niej gospodarstwo.</p> <p>Co prawda – ustawodawca – prawdopodobnie, by nie generować napięć związanych z tym rynkiem – zawarł w ustawie swoisty „wentyl bezpieczeństwa”, z którego – jak się okazuje – korzysta. Otóż jest jedna możliwość kupna ziemi, jeśli nie spełnia się powyższych warunków. Wniosek o zgodę na transakcję musi trafić do ANR i być zaakceptowany przez jej prezesa. Tak się dzieje – mimo generalnie restrykcyjnych przepisów państwo nie odcięło kupujących od gruntów. Z danych agencji wynika, że na ponad 13 tys. wniosków, które wpłynęły w ciągu roku, wydano decyzję odnośnie ponad 9 tysięcy i w większości były to decyzje pozytywne. Mimo to rynek gruntów rolnych po wejściu w życie nowych przepisów właściwie zamarł. Transakcji jest bardzo mało. Nie oznacza to jednak spadku cen gruntów rolnych. Stawki są zamrożone, a ci którzy chcieli sprzedawać wstrzymują się z tą decyzją. Z początkiem tego roku co prawda zanotowano lekką poprawę, ale jest jeszcze bardzo daleko do wyników, sprzed wejścia w życie nowych przepisów. Inwestorów przede wszystkim odstrasza fakt, że zgodnie z uregulowaniami, musieliby uprawiać taką ziemię przez 10 lat, przez taki okres prowadzić działalność rolniczą. To bardzo poważne</p>

	<p>zobowiązanie, które sprawia, że takiego gruntu nie można będzie łatwo zbyć. Z kolei posiadacze nie obniżają cen, przede wszystkim dlatego, że przyjęli pozycję wyczekującą. Być może liczą na fakt, że przepisy zostaną zliberalizowane.</p> <p>Zadziwiającym efektem nowej sytuacji jest to, że ceny ziemi – wbrew oczekiwaniom wielu ekspertów – wcale nie spadają. Dzieje się tak, mimo problemów ze sprzedażą. To tym bardziej zadziwiające, że stawki przed połową 2016 roku były mocno wywindowane.</p> <p>Spodziewano się otwarcia polskiego rynku gruntów na inwestorów z zagranicy. Miało do tego dojść w maju 2016. Z tego powodu ziemia rolna mocno drożała. Szacuje się, że od wejścia do Unii Europejskiej poszła w górę o grubo ponad 300 procent.</p> <p>Mimo takiego wywindowania i nowych przepisów utrudniających jej nabycie, ceny nie spadają. Obecnie przeciętna cena hektara gruntów rolnych w obrocie prywatnym oscyluje w wysokości 40 tys. zł. Stawki pozostają stabilne od kilku kwartałów.</p>
<p>Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi</p>	<p>Analizą objęto okres 24 miesięcy od lutego 2017 r.</p> <p>W określonym wyżej zakresie przestrzennym, rodzajowym i czasowym zanotowano 11 transakcji, spełniających kryterium porównywalności. Rozpiętość cen na tym segmencie jest znaczna i waha się średnio od 12 413,79 zł/ha do około 23 752,97 zł/ha. Średnia cena 1 ha wyniosła ok. 17 742,74 zł.</p> <p>Szacowana nieruchomość w świetle powyższych uwarunkowań plasuje się na poziomie poniżej średniej dla analizowanego rynku.</p>
<p>Segment rynku:</p>	<p>Nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne.</p>
<p>Wybrany obszar geograficzny</p>	<p>Gmina Wola Krzysztoporska.</p>
<p>Trend zmian cen na badanym rynku gruntów</p>	<p>Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży praw własności do nieruchomości gruntowych rolnych na terenie gminy Wola Krzysztoporska, które zostały zanotowane na przestrzeni ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmian cen rynkowych gruntów rolnych – spadki rekompensowały wzrosty. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.</p>
<p>Analiza w zakresie wag i cech rynkowych</p>	<p>Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle "tworzą" wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.</p> <p>Jak napisano w pkt. 6.2, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości podobnych do wycenianej są przeznaczenie w MPZP/studium, lokalizacja, otoczenie, bonitacja, kultura rolna, kształt i uwarunkowania działki (występowanie uciążliwości w postaci znacznego zadrzewienia, przesyłów itp., zmiany poziomów itp), dojazd, powierzchnia działki, forma władania i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór</p>

nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny. Czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z w/w cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku, z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie jak forma władania (wszystkie stanowiły prawa własności), funkcja rolna (działki rolne – studium).

Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących.

Z badań preferencji inwestorów wynika, że dla większości z nich podstawowym kryterium podejmowania decyzji o zakupie jest lokalizacja i otoczenie nieruchomości. Łączny wpływ tych cech różnicujących jest często na poziomie ok. 10-30% przedziału zmienności cen nieruchomości porównawczych. W tym przypadku wpływ lokalizacji wyniósł - 10%, zaś otoczenie nieco więcej bo 15%.

Wielkość działki jest również czynnikiem różnicującym zachowania inwestorów – w tym przypadku z uwagi na przedmiotową nieruchomość analizowano działki o dużej rozpiętości co do powierzchni, wpływ tej cechy wynosi jedynie 20%. Na analizowanym rynku istotną cechą jest również kształt i uwarunkowania działki, w tym planistyczne nazwane jako jedna cecha – warunki użytkowe, w tym przypadku cecha ta wynosi 20%, cecha kultura rolna i stosunki gruntowo-wodne wyniosła 10%. Kolejną cechą różnicującą stanowił dojazd i dostępność, analiza wykazała, iż jej wpływ wyniósł 10%. Bardzo istotną cechą jest bonitacja gdyż związane jest to z przydatnością gruntu do produkcji rolniczej i jest istotne z punktu widzenia wartości stąd wpływ tej cechy a poziomie 15%.

W praktyce budując model nieruchomości porównywalnych wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze, biegły kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.

Na lokalnym rynku (gmina Wola Krzysztoporska), zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości:

Tabela 2: Ceny transakcyjne gruntów rolnych.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena nieruchomości [zł]	Cena 1 ha [zł]
1	2017-11-15	18 - Laski	14 500	18 000,00	12 413,79
2	2017-11-30	7 - Gomulin	14 500	20 000,00	13 793,10
3	2018-08-22	21 - Mąkolice	54 979	82 000,00	14 914,79
4	2017-04-28	28 - Parzniewice Duże	66 147	100 000,00	15 117,84
5	2017-03-27	16 - Krężna	27 456	44 000,00	16 025,64
6	2017-06-29	21 - Mąkolice	18 500	30 000,00	16 216,22
7	2018-08-23	4 - Bujny	11 700	23 000,00	19 658,12
8	2018-02-20	20 - Majków Duży	14 700	30 000,00	20 408,16
9	2018-05-23	34 - Poraj	24 500	52 000,00	21 224,49
10	2017-11-17	19 - Ludwików	23 100	50 000,00	21 645,02

11	2017-11-23	28 - Parzniewice Duże	42 100	100 000,00	23 752,97
----	------------	-----------------------	--------	------------	-----------

C_{min} - C_{max} -

Duży rozrzut cen jednostkowych wynika ze specyfiki nieruchomości rolnej. Cena, jaką nabywca gotowy jest zapłacić musi uwzględniać potencjalne zyski osiągane z produkcji rolnej.

Na cenę zdecydowany wpływ ma kultura rolna stosunki wod-gruntowe.

W dniu 30 kwietnia 2016r weszła w życie ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Zapisy ustawy mocno ograniczają krąg nabywców ziemi rolnej, praktycznie do sąsiadów. Konsekwencje w postaci ograniczenia kręgu potencjalnych nabywców do osób będących rolnikami mogą powodować spadek ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości.

Na dzień dzisiejszy nie zaobserwowano jednak mierzalnych zmian cen ani zmniejszenia ilości zawieranych transakcji. Nabywcami ziemi rolnej i tak byli zwykle rolnicy, najczęściej sąsiedzi.

Znamienne jest jednak wstrzymanie kredytowania właścicieli nieruchomości rolnych przez banki. Instytucje te bojąc się praktycznego braku możliwości zbycia nieruchomości rolnej w postępowaniu egzekucyjnym ograniczyły udzielanie kredytów. Wszystkie transakcje zawarte zostały po dacie wejścia w życie niniejszej ustawy,

Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Transakcja nr 1 w tabeli 2 – Niezabudowana działka gruntu rolnego o powierzchni 1,45 ha, w miejscowości Laski, położona w odległości ok. 17 km od Piotrkowska Trybunalskiego, natomiast od ośrodka gminnego ok. 9 km. Lokalizacja średnia. Otoczenie – przewaga terenów niezabudowanych. Bonitacja: średnia, przewaga klasy V. Dojazd dobry – asfalt. Działka nieuprawiana. Studium - ZLZ – tereny obecnie użytkowanych rolniczo – przewidzianych do zalesień.

Transakcja nr 11 w tabeli 2 – Niezabudowana działka gruntu rolnego o powierzchni 4,21 ha, położona w miejscowości Parzniewice Duże w gminie wola Krzysztoporska, położona w odległości ok. 18 od Piotrkowska Trybunalskiego, natomiast od ośrodka gminnego ok. 12 km. Lokalizacja średnia. Bonitacja: dobra – przewaga klasy IIIb. Dojazd drogą asfaltową. Dostęp do dróg z dwóch stron. Działka uprawiana, czysta, nawożona. Kształt działki regularny, bez zróżnicowanych poziomów. Przeznaczenie w studium MN, R – tereny rolne. Otoczeniu o przewadze terenów zabudowanych.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży praw własności do nieruchomości gruntowych rolnych na terenie gminy Wola Krzysztoporska, które zostały zanotowane na przestrzeni ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmian cen rynkowych gruntów rolnych – spadki rekompensowały wzrosty. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

8.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej rolnej w podejściu porównawczym.

Zgodnie z PKZW NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę estymacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku przedmiotowej nieruchomości, a zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej. Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 3.

Tabela 3. Estymacja cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.

		Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - Vmin	Wektor transakcji maksymalny - Vmax
Cecha	Waga cechy	Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Lokalizacja	10%	2	2	1	3	0,050	0,050
Powierzchnia gruntu	20%	1	4	1	4	0,000	0,200
Bonitacja	15%	2	3	1	3	0,075	0,150
Warunki użytkowe terenu	20%	1	4	1	4	0,000	0,200
Kultura rolna, stos.gr-w.	10%	1	4	1	4	0,000	0,100
Dojazd, dostępność	10%	2	3	1	3	0,050	0,100
Otoczenie	15%	1	2	1	2	0,000	0,150
Razem	100%	12 413,79	23 752,97			0,175	0,950
Różnica		3	-1	Kd		9 853,33	
				Kg		24 484,53	
				Rozstęp estymowany		14 631,19	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 m² powierzchni działki niezabudowanej rolnej. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Tabela nr 4. Dane wyjściowe do analizy:

Cena średnia analizowanego zbioru transakcji wynosi:	17 742,74 zł/ha
Cena maksymalna est. wynosi:	24 484,53 zł/ha
Cena minimalna est. wynosi:	9 853,33 zł/ha
Różnica między C max a C min wynosi:	14 631,19 zł/ha
Górna wartość współczynnika korygującego wynosi:	1,3800
Dolna wartość współczynnika korygującego wynosi:	0,5553

Wartość rynkową nieruchomości rolnej o łącznej powierzchni 1,14 ha określono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 ha powierzchni gruntu.

Wartość gruntu określono metodą korygowania ceny średniej wg formuły:

$$C_j = C_{\text{śr}} * \Sigma_{\text{wsp}}$$

gdzie:

C_j – cena jednostkowa nieruchomości

C_{śr} – cena średnia na badanym obszarze rynku

Σ_{wsp} – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy

Stwierdzono dużą rozpiętość cen, na którą mają wpływ jak wynika z obserwacji rynku następujące cechy:

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

- Lokalizacja
- Otoczenie
- Powierzchnia działki

- Bonitacja
- Warunki użytkowe terenu
- Kultura gleby, stosunki gruntowo-wodne
- Dojazd, dostępność.

Wpływ takich cech jak:

- Forma władania - własność
- funkcja – rolna

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

Analiza cech wpływających na ceny nieruchomości wykazała, że wagi tych cech w różnicy między ceną maksymalną i minimalną kształtują się następująco:

- Lokalizacja - 10 %
- Otoczenie - 15 %
- Powierzchnia gruntu - 20 %
- Bonitacja - 15 %
- Warunki użytkowe - 20 %
- Kultura rolna, stosunki gruntowo-wodne - 10 %
- Dojazd, dostępność - 10 %

Określenie zakresu współczynników korygujących:

Tabela 5: Określenie zakresu współczynników korygujących.

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (%) (waga cechy)	min/śr	max/śr	Współcz. min	Współcz. max
1	2	3	4	5	6	7
1	Lokalizacja	10%	0,5553	1,3800	0,0555	0,1380
2	Powierzchnia gruntu	20%	0,5553	1,3800	0,1111	0,2760
3	Bonitacja	15%	0,5553	1,3800	0,0833	0,2070
4	Warunki użytkowe terenu	20%	0,5553	1,3800	0,1111	0,2760
5	Kultura rolna, stos.gr-w.	10%	0,5553	1,3800	0,0555	0,1380
6	Dojazd, dostępność	10%	0,5553	1,3800	0,0555	0,1380
7	Otoczenie	15%	0,5553	1,3800	0,0833	0,2070
Suma		100%			0,5553	1,3800

Określenie wartości współczynników korygujących dla poszczególnych stopni wartości cechy:

Tabela 6: Określenie zakresu współczynników korygujących.

Lokalizacja

Stopień wartości cechy	słaba	średnia	dobra	
Przypisany udział % w wadze	0	5	10	
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0555	0,1000	0,1380	
Bonitacja				
Stopień wartości cechy	słaba	średnia	dobra	
Przypisany udział % w wadze	0	7,50	15,00	
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0833	0,1500	0,2070	
Powierzchnia działki				
Stopień wartości cechy	dostateczna	średnia	dobra	b.dobra
Przypisany udział % w wadze	0	7	13	20
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,1111	0,1627	0,2177	0,2760
Warunki użytkowe terenu				
Stopień wartości cechy	złe	średnio-korzystne	korzystne	b. korzystne
Przypisany udział % w wadze	0,0	6,67	13,33	20
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,1111	0,1627	0,2177	0,2760
Kultura rolna, stos.gr-w.				
Stopień wartości cechy	słaba	średnia	dobra	b.dobry
Przypisany udział % w wadze	0,0	3,3	6,67	10
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0555	0,1078	0,1352	0,1380
Dojazd, dostępność				
Stopień wartości cechy	średni	dobry	bardzo dobry	
Przypisany udział % w wadze	0	5,0	10,0	
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0555	0,1000	0,1380	
Otoczenie				
Stopień wartości cechy	średnie	dobre		
Przypisany udział % w wadze	0,0	15,0		
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0833	0,2070		

W tabeli poniżej w oparciu o ustaloną charakterystykę zawartą w opisie podano stopnie wartości cech oraz określono wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

Tabela 7: Stopnie wartości cech oraz określono wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (%)	Współcz. min	Współcz. max	Stopień wartości cechy nier. wyc.	Udział % w wadze	Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Lokalizacja	10%	0,0555	0,1380	dobra	10,00	0,1380
2	Powierzchnia gruntu	20%	0,1111	0,2760	dostateczna	0,00	0,1111
3	Bonitacja	15%	0,0833	0,2070	średnia	7,50	0,1500
4	Warunki użytkowe terenu	20%	0,1111	0,2760	korzystne	13,33	0,2177
5	Kultura rolna, stos.gr-w.	10%	0,0555	0,1380	dobra	6,67	0,1352
6	Dojazd, dostępność	10%	0,0555	0,1380	średni	0,00	0,0555
7	Otoczenie	15%	0,0833	0,2070	średnie	0,00	0,0833
Suma		100%	0,5553	1,3800			0,8909

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 ha powierzchni gruntu:

$$C_j = C_{\text{śr}} * \Sigma_{\text{wsp}}$$

$$C_j = 17\,742,74 \text{ zł/ha} * 0,8909 = 15\,806,43 \text{ zł/ha}$$

Obliczenie wartości działki 766

Cena średnia 1 ha	17 742,74
Skorygowana cena średnia	15 806,43
Pow. działki ha	1,1400
Wartość działki zł	18 019,34
Przyjęta wartość po zaokrągleniu:	18 000

Zatem wartość prawa własności nieruchomości gruntowej rolnej wyniesie:

$$W = 1,14 \text{ ha} * 15\,806,43 \text{ zł/ha} = \underline{\underline{18\,019,34 \text{ zł.}}}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 766 o łącznej powierzchni 1,14 w obrębie Bujny, w gminie Wola Krzysztoporska, określona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej oszacowana na dzień 14 lutego 2019 roku w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

18 000 zł

słownie: osiemnaście tysięcy złotych

8.3. Oszacowanie wartości rynkowej ułamkowego udziału w wysokości 9/64 części nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest ułamkowy udział w wysokości 9/64 części należącej do Damiana Kulika w nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej położonej we wsi Bujny, gmina Wola Krzysztoporska, wartość tegoż udziału zostanie odrębnie oszacowana.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku, jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony.

Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycje w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicieli będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku. Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości.

Każdy ze współwłaścicieli takiej nieruchomości może np. na tak wydzielonym przydomowym ogródku samodzielnie gospodarować, jednak nie może nim w pełnym zakresie rozporządzać. Prawo do korzystania jest wynikiem porozumienia zawartego pomiędzy właścicielami, które zawsze może być zmienione. W związku z tym prawo współwłasności często wiąże się z konfliktami na różnych płaszczyznach.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 9/64 części w całości przedmiotowej nieruchomości. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest znacznie trudniejsze, niż w przypadku gdy wykonywał to prawo samodzielnie. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej nieruchomości podobnej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się zarówno Wojewódzkie jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 9/64 części w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału.

Zatem wartość nieruchomości do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

$$W_u = W_{RN} \times 0,90$$

$$W_u = 18\,019,34 \text{ zł} \times 0,90$$

$$W_u = 16\,217,40 \text{ zł.}$$

Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

$$W_{u9/64} = W_U \times 9/64$$

$$W_{u9/64} = 16\,217,40 \text{ zł} \times 9/64$$

$$W_{u1/2} = 2\,280,57 \text{ zł.}$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości 9/64 części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 766 o łącznej powierzchni 1,14 w obrębie Bujny, w gminie Wola Krzysztoporska, określona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej oszacowana na dzień 14 lutego 2019 roku w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

2 300 zł

słownie: dwa tysiące trzysta złotych

8.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ Z UWZGLĘDNIENIEM UMOWY DZIERŻAWY.

Przedmiot wyceny jest nieruchomość obciążona umową dzierżawy zawartą na okres 10 lat od 06.11.2011 roku. Umową dzierżawy objęte się działki gruntu o numerach 35/1, 91/2, 134/1, 250, 542, 766, 345, 346 o łącznej powierzchni 5,7270 ha. Tytułem czynszu dzierżawnego Dzierżawca uiszcza miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości 100 zł. A zatem stawka czynszu za 1 ha wynosi 17,46 zł/ha. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz uiszczać zobowiązania podatkowe związane z opisanymi powyżej działkami gruntu.

W takim przypadku wartość nieruchomości z uwzględnieniem terminowej umowy dzierżawy określa się za pomocą podejścia dochodowego metody inwestycyjnej, techniki dyskontowania przyszłych strumieni pieniężnych i wyraża się ogólnie następującym wzorem:

$$W = CF_0 + \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n} + \frac{RV}{(1+r)^n}$$

gdzie:

- CF_0 - początkowy nakład inwestycyjny (tu nakład ten wynosi zero)
- CF_n - przepływ pieniężny w danym roku (tu: dochód operacyjny netto z czynszu dzierżawnego);
- n - kolejny rok (tu: lata trwania terminowej umowy dzierżawy – tu 3 lata i 9 m-cy)
- RV - wartość rezydualna nieruchomości – wartość nieruchomości
- r - stopa dyskontowa w okresie obowiązywania terminowej umowy dzierżawy

Tabela 8. Zestawienie danych do określenia DON dla poszczególnych działek..

Numer działki	Obręb	Powierzchnia (ha)	Powierzchnia (ha) związana z udziałem 9/64	Stawka czynszu dzierżawnego za 1 ha (zł/h)
766	Bujny	1,14	0,1603	17,46

Dostosowując powyższy wzór do warunków określonych w operacie do ustalenia wartości przedmiotu wyceny „ W_N ” otrzymujemy:

$$W_N = \frac{DON_1}{(1+r)^1} + \frac{DON_2}{(1+r)^2} + \frac{DON_3}{(1+r)^{3,75}} + \frac{RV}{(1+r)^{3,75}}$$

gdzie:

- DON – strumień rocznego dochodu operacyjnego netto;

n - 3 lata i 9 m-cy prognozy.

RV – wartość rynkowa nieruchomości oszacowana w punkcie powyżej.

DON n = stawka czynszu dzierżawnego zł/ha x pow. działki x 12² m-cy

Przyjmujemy jako wartość rezydualną wartość rynkową oszacowaną na datę wyceny, dlatego też istnieje konieczność jej zdyskontowania na datę wygaśnięcia umowy dzierżawy ($RV=W_n$). Zdyskontowaną wartość rezydualną (**DRV**) określić należy techniką kapitalizacji prostej, przyjmując do obliczeń dochód z ostatniego roku prognozy a następnie zdyskontować na datę wyceny, a mianowicie według wzoru:

$$DRV (DW_n) = \frac{W_n}{(1+r)^2}$$

Dla nieruchomości stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez inwestorów – nabywców danego typu nieruchomości relację pomiędzy rocznym dochodem netto uzyskiwanym z nieruchomości, a nakładami, jakie należy ponieść na ich zakup. Stopa dyskontowa w przypadku gruntów rolnych jest niska i wynosi ok. 9%.

Tabela nr 9. Przepływy w poszczególnych latach analizy oraz stopy dyskontowe.

Działka 766.

Lp.	Daty trwania umowy	n	DON	Wspol. dysk	DDON	DON u	DDON u
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f(d x e)</i>	<i>g</i>	<i>h(g x e)</i>
1	lut.19	1	238,85	0,9174	219,12	33,59	30,82
2	lut.20	2	238,85	0,8417	201,04	33,59	28,27
3	lis.21	3,75	417,99	0,7239	302,58	58,78	42,55
			895,69		722,74	125,96	101,64

Tabela nr 10. Określenie wartości z uwzględnieniem umowy dzierżawy działki 766.

Działka 766

WN (RV)	DRV (DWN)	Wartość dz. 766. z uwgl. umowy
<i>i</i>	<i>j</i>	<i>k (j + f)</i>
18 019,34	13 044,20	13 766,94
W _u (RV)	DRV (DW _u)	Wartość udziału w dz. 766 z uwgl. umowy
<i>l</i>	<i>m</i>	<i>n (m + h)</i>
2 280,57	1 650,90	1 752,54

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANÝCH WYNIKÓW

1. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu wartości wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości we wsi Bujny do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z sąsiedniej okolicy i lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.

² W ostatnim okresie jest to 21 m-cy (1 rok i 9 m-cy).

2. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 766 o łącznej powierzchni 1,14 w obrębie Bujny, w gminie Wola Krzysztoporska, określona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej oszacowana na dzień 14 lutego 2019 roku w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

wynosi: 18 000 zł

słownie: osiemnaście tysięcy złotych

3. Wartość rynkowa udziału w wysokości 9/64 części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 766 o łącznej powierzchni 1,14 w obrębie Bujny, w gminie Wola Krzysztoporska, określona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej oszacowana na dzień 14 lutego 2019 roku w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

wynosi: 2 300 zł

słownie: dwa tysiące trzysta złotych

4. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 766 o łącznej powierzchni 1,14 w obrębie Bujny, w gminie Wola Krzysztoporska, określona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej oszacowana na dzień 14 lutego 2019 roku w zaokrągleniu do pełnych stu złotych z uwzględnieniem umowy dzierżawy wynosi:

wynosi: 13 800 zł

słownie: trzynaście tysięcy osiemset złotych

5. Wartość rynkowa udziału w wysokości 9/64 części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 766 o łącznej powierzchni 1,14 w obrębie Bujny, w gminie Wola Krzysztoporska, określona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej oszacowana na dzień 14 lutego 2019 roku w zaokrągleniu do pełnych stu złotych z uwzględnieniem umowy dzierżawy wynosi:

wynosi: 1 800 zł

słownie: jeden tysiąc osiem złotych

6. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych rolnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy oraz obrębów sąsiednich z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
7. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (II CSK 369/11).
2. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Krajowymi Standardami Wyceny – opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – do dobrowolnego .



3. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona na 14 lutego 2019 roku.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 12 grudnia 2018 roku.
6. Wartość prawa ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
7. **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.
8. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
9. Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jej sporządzenia, **chyba, że wystąpiłyby okoliczności, o których mowa w art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.**
10. 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.
11. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
12. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy PZU 1020740319.
13. 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.
14. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych które nie są autorowi znane.
15. Operat zawiera 25 (słownie: dwadzieścia pięć) ponumerowanych stron oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



Milena Węcior

STAROSTWO POWIATOWE
w Piotrkowie Trybunalskim
ul. Dąbrowskiego 7
97-300 Piotrków Trybunalski

Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : PIOTRKOWSKI
Jednostka ewidencyjna : 101010_2 WOLA KRZYSZTOPORSKA
Obręb : 0004 BUJNY

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2018.11.28

Jednostka rejestrowa : G.105

Nr zgłoszenia GG.6621.2. 3888 .2018

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	EDYTA CYPEL Rodzice:REMIGIUSZ,HENRYKA MICHAŁOWSKA 92; 97-300 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI;	Własność	9/64
2	DAMIAN KULIK Rodzice:REMIGIUSZ,HENRYKA GLINA 12;	Własność	9/64
3	HENRYKA KULIK Rodzice:MARIAN,ZOFIA GLINA 12;	Własność	19/64
4	JACEK KULIK Rodzice:REMIGIUSZ,HENRYKA WYPOCZYNKOWA 14; 97-300 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI;	Własność	9/64
5	MAREK KULIK Rodzice:REMIGIUSZ,HENRYKA GLINA 12;	Własność	9/64
6	TOMASZ KULIK Rodzice:REMIGIUSZ,HENRYKA GLINA 12;	Własność	9/64
7	CEZARY SIMA Rodzice:ZDZISŁAW,TERESA GLINA 3; 97-371;	Dzierżawy - gospodarstwa rolne 2021.11.06	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
766	2		grunty orne	RIVb	0.21	1.14	AW 161/1
			grunty orne	RV	0.93		

Id działki: 101010_2.0004.AR_2.766 Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

1.14 ha

Słownie : jeden ha. czternaście ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2018.11.28

Sporządził : Lena Krzyżanowska-Nlta

z up. STAROSTY

Małgorzata Lyszczyk

2018.11.28 PODINSPEKTOR

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

HN