

# OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 9/64 CZĘŚCI  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ ROLNEJ  
POŁOŻONEJ WE WSI GLINA, GMINA WOLA KRZYSZTOPORSKA,  
SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH  
EWIDENCYJNYCH 35/1, 91/2 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 3,11 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 ZABUDOWANEJ ROLNEJ POŁOŻONEJ WE WSI GLINA, GMINA WOLA KRZYSZTOPORSKA, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 35/1, 91/2 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 3,11 HA, BRAK KSIĘGI WIECZYSTEJ**

#### **1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności udziału w wysokości 9/64 części nieruchomości gruntowej zabudowanej rolnej położonej we wsi Głina, gmina Wola Krzysztoporska, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 35/1, 91/2 o łącznej powierzchni 3,11 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 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. Dla tej nieruchomości brak założonej księgi wieczystej.

#### **2. Cel wyceny**

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

#### **3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej – część niezabudowana, metoda porównywania parami – część zabudowana.**

#### **4. Określona podejściem porównawczym wartość rynkowa udziału w wysokości 9/64 części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej rolnej składającej się z działki gruntu o nr 35/1 oraz działki gruntu nr 91/2 o łącznej powierzchni 3,11 ha położonej we wsi Głina, gmina Wola Krzysztoporska, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:**

$$W_R = 27\ 800\ \text{zł}$$

słownie: dwadzieścia siedem tysięcy osiemset złotych

#### **5. Określona podejściem porównawczym wartość rynkowa udziału w wysokości 9/64 części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej rolnej składającej się z działki gruntu o nr 35/1 oraz działki gruntu nr 91/2 o łącznej powierzchni 3,11 ha położonej we wsi Głina, gmina Wola Krzysztoporska z uwzględnieniem umowy dzierżawy dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:**

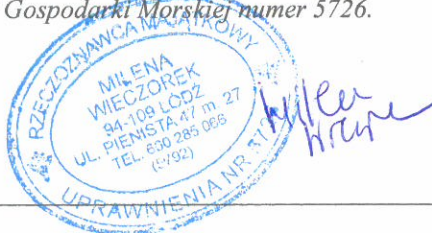
$$W_R = 20\ 400\ \text{zł}$$

słownie: dwadzieścia tysięcy czterysta 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 .....	7
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	14
6.1 Wybór metodologii wyceny .....	14
6.2 Sposób wyceny .....	14
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	19
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI NIEZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI .....	25
8.1 Określenie trendu czasowego .....	25
8.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej rolnej w podejściu porównawczym .....	25
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI .....	30
9.1 Określenie trendu czasowego .....	30
9.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej .....	30
10. Zestawienie otrzymanych wyników .....	32
11. Oszacowanie wartości rynkowej ułamkowego udziału w wysokości 9/64 części nieruchomości .....	33
12. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ Z UWZGLĘDNIENIEM UMOWY DZIERŻAWY .....	34
13. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	36
13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	37

### Załączniki:

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

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **Określenie nieruchomości**

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana rolna;
- b. położenie nieruchomości: Głina, gmina Wola Krzysztoporska, działka nr 35/1, 91/2;
- c. powierzchnia łączna gruntu: 3,11 ha;
- d. numer Księgi Wieczystej: brak.

### **Zakres wyceny**

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności udziału w wysokości 9/64 części zabudowanej działki gruntu nr 35/1 oraz niezabudowanej działki 91/2.
- 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 zabudowanej 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 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.

**b) Według ewidencji gruntów:**

Jednostka ewidencyjna: Wola Krzysztoporska

Obręb: Głina

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	
35/1		Br-RIIIa	IIIa	0,12	2,13	AW 161/1
		RIIIa	IIIa	1,54		
		RIIIb	IIIb	0,30		
		RIVa	IVa	0,04		
		RIVb	IVb	0,13		
<b>RAZEM</b>				<b>2,13</b>	<b>2,13</b>	

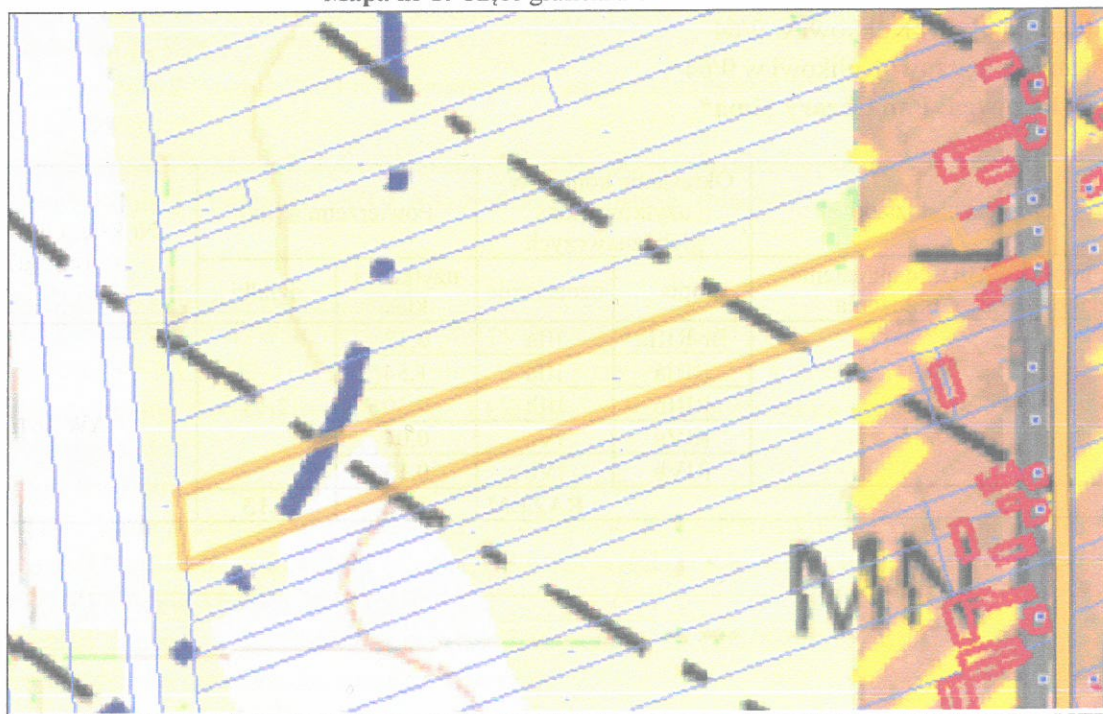
Oznaczenie działki		Określenie konturów - użytków i klas gleboznawczych		Powierzchnia [ha]		Nr księgi wieczystej (uwagi)
Numer działki	Bliższe określenie położenia	opis	oznaczenie	użytków i klas	działki	
91/2		R-RIIIa	IIIa	0,88	0,98	AW 161/1
		S-RIIIa	IIIa	0,10		
<b>RAZEM</b>				<b>0,98</b>	<b>0,98</b>	

\*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.

### **5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

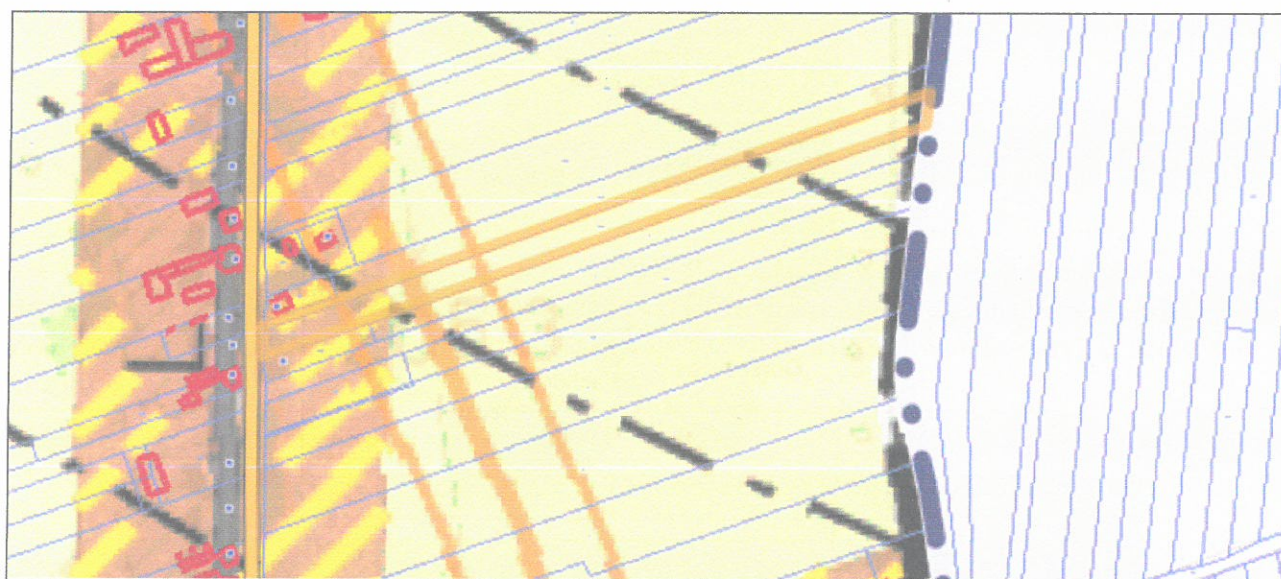
Na terenie z przedmiotową nieruchomością brak obowiązującego MPZP. Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wola Krzysztoporska uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/404/14 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Krzysztoporska określa: **Teren działki nr 35/1 w części od ulicy ok. 3800 m<sup>2</sup> MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej natomiast reszta terenu działki oznaczona **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 – 35/1



**Teren działki nr 91/2 w części od ulicy ok. 1850 m<sup>2</sup> MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej natomiast reszta terenu działki oznaczona **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 2: Część graficzna Studium – 91/2



### **5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości**

#### **Lokalizacja i czynniki środowiskowe**

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się we wsi Głina 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.

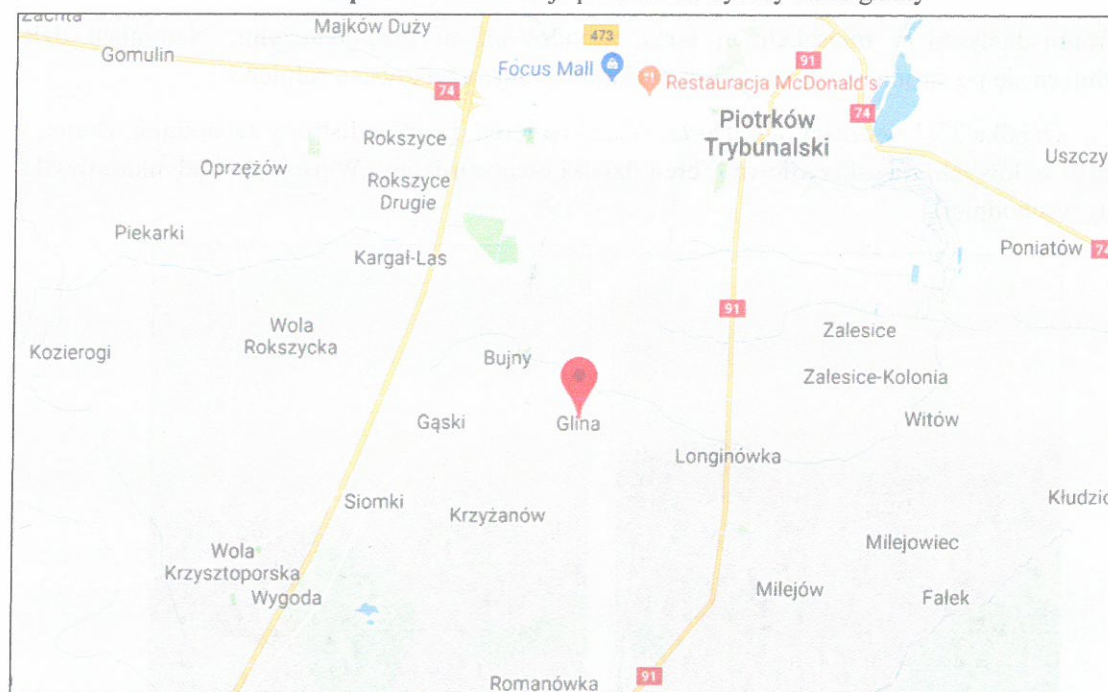


Położenie gminy na szlaku autostrady A1 (przebiegającej przez wschodni fragment gminy) w sąsiedztwie węzła „Rokszycy”, w którym zbiegają się autostrada A1 i oraz projektowana droga ekspresowa Nr S12(przebiegająca przez wschodni fragment gminy) –stwarza realne przesłanki rozwoju gminy. Ponadto przez teren gminy przebiega linia kolejowa Piotrków Trybunalski –Bełchatów z możliwością jej przedłużenia. Znaczne tereny gminy to obszary występowania eksploatowanych złóż surowców kopaliny 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



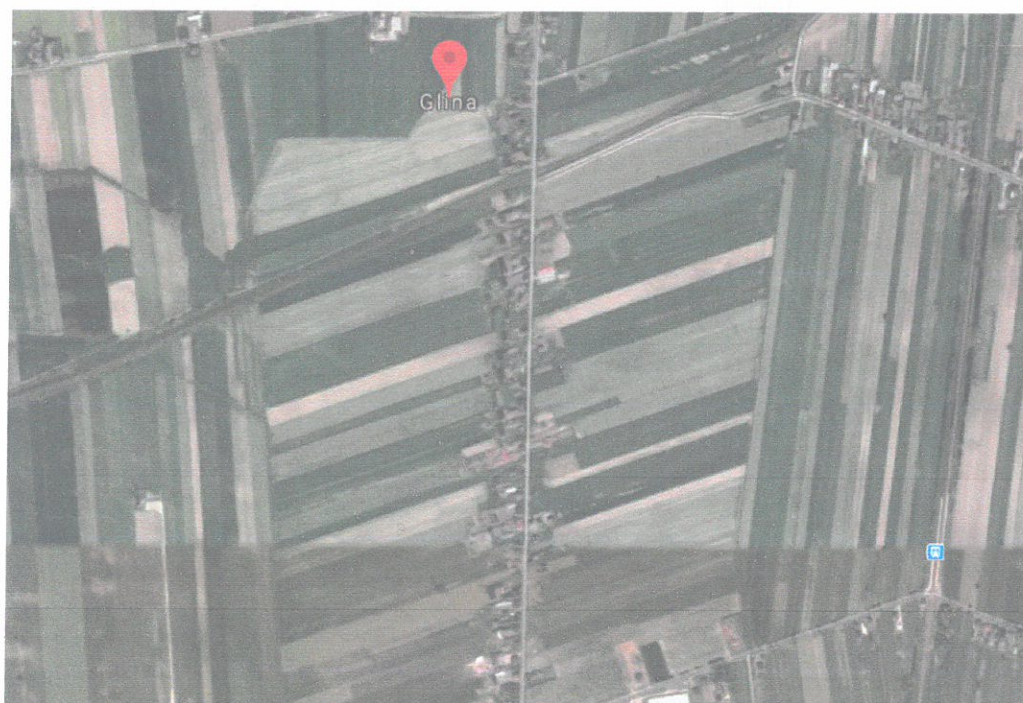
charakterze podstawowym to, oprócz koncentracji w Woli Krzysztoporskiej, lokale rozproszone we wsiach sołeckich

**Mapa nr 3:** Lokalizacja przedmiotu wyceny na tle gminy



Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wsi Głina, we wschodniej części gminy. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltowa. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości zabudowa mieszkaniowa oraz zagrodowa (typowa ulicówka) oraz tereny upraw rolnych na zapleczu. W odległości ok. 800 m tor kolejowe.

**Mapa nr 4.** Otoczenie przedmiotowej nieruchomości.



### Stan zagospodarowania terenu działek

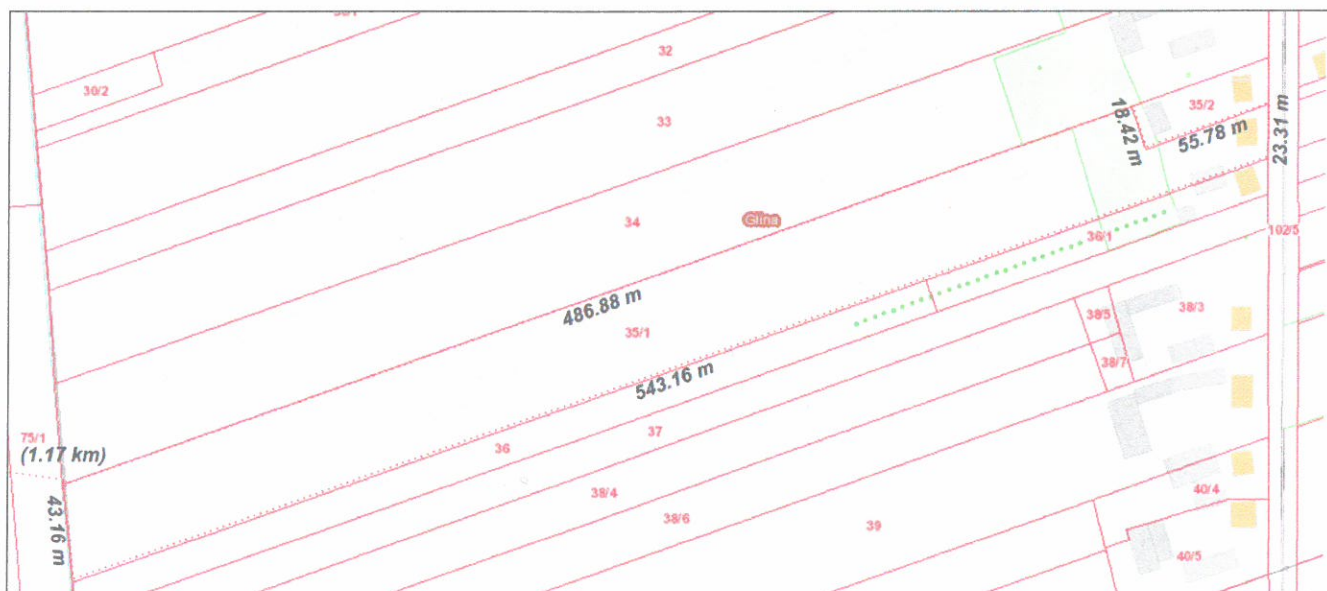
Przedmiotowa nieruchomość składa się z dwóch ewidencyjnie wydzielonych działek gruntu znajdujących się po dwóch stronach ulicy. Działka 35/1 położona po stronie zachodniej zabudowana jest od frontu budynkiem mieszkalnym wraz zabudowaniami gospodarczymi. Natomiast działka 91/2 znajdująca się po stronie wschodniej jest niezabudowana, użytkowana rolniczo.

Działka 35/1 w części ogrodzona. Wjazd na teren działki od strony zachodniej. Brama wjazdowa z profili stalowych, dwuskrzydłowa. Teren działki nieutwardzony. Wejście do budynku mieszkalnego od strony wschodniej.



Działka gruntu o numerze ewidencyjnym nr 35/1, o łącznej powierzchni 2,13 ha ma nieregularny kształt wydłużonego wieloboku. Od frontu zwężony w części siedliskowej o szerokości ok 23 m natomiast dalej w części rolnej o szerokości ok. 43 m. Teren działki uprawiany, płaski.

Mapa nr 5 . Kształt, granice i orientacyjne wymiary działki nr 35/1



Działka 91/2 niezabudowana o regularnym kształcie wydłużonego trapezu o szerokości ok. 22 m. Teren działki uprawiany, płaski. Przez teren działki przebiega linia energetyczna .



**Zdjęcia 1-2** Otoczenie przedmiotu wyceny



**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.

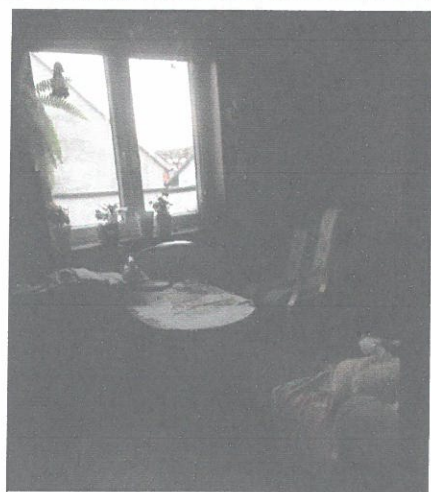
**Opis zabudowań**

**Opis budynku mieszkalnego**

Budynek piętrowy (niski parter i wysoki parter) z poddaszem, murowany.

Powierzchnia zabudowy budynku: ok. 110 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa budynku policzona z powierzchni zabudowy wynosi ok. 140 m<sup>2</sup>.





Rodzaj konstrukcji i wykończenia budynku mieszkalnego (opis na podstawie fragmentów dokumentacji projektowej i oględzin)

Ściany:	murowane
Dach:	dwuspadowy, konstrukcja drewniana.
Obróbki:	brak
Elewacja	nieznaczna część budynku od strony zachodniej docieplona, w pozostałej części brak tynków.
Stropy	systemowe
Schody	betonowe
Podłogi, posadzki:	wykładziny pcv na wylewce betonowej na piętrze oraz częściowo panele
Okładz. ścian wew:	tynki cementowo wapienne
Drzwi:	drewniane
Okna:	plastikowe, na piętrze, na parterze oraz poddaszu drewniane o znacznym stopniu zużycia
Instalacje	elektryczna, wodociągowa, kanalizacja – z sieci miejskiej, grzewcza lokalna, gaz niepodłączony

Opis budynku gospodarczego

Budynek murowany. Wrota drewniane. Pokrycie dachu eternitem.

Okres powstawania budynku zbliżony do czasu powstawania budynku mieszkalnego.

Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego – ok. 70 mkw<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> Wyliczenia z mapy zasadniczej.

HM

## **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 notą interpretacyjną dotyczącą wyceny nieruchomości rolnych, dla potrzeb wyceny nieruchomość podzielono na części funkcjonalne:

Część I: część siedliskowa działki gruntu nr 35/1 o powierzchni 3800 m<sup>2</sup>

Część II: część niezabudowana działki nr 35/1 o powierzchni 1,75 ha oraz niezabudowana działka nr 91/2 o łącznej powierzchni 0,98 ha

Oszacowanie wartości przeprowadzono dla tak wydzielonych części oddzielnie, a następnie otrzymane wyniki zsumowano.

### Sposób wyceny części niezabudowanej 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 NI<sup>2</sup>, 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<sub>sr</sub>) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C<sub>min</sub>) i ceny maksymalnej (C<sub>max</sub>).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C<sub>min</sub>) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C<sub>max</sub>), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C<sub>min</sub>/C<sub>sr</sub>] i górnej granicy [C<sub>max</sub>/C<sub>sr</sub>] 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<sub>min</sub>, C<sub>max</sub>]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

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. m<sup>2</sup> 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.

<sup>2</sup> Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

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

- Lokalizacja i otoczenie
- Powierzchnia działki
- Bonitacja
- Warunki użytkowe terenu
- Otoczenie
- 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 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	dobre	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

### **Sposób wyceny nieruchomości zabudowanej**

Wartość nieruchomości określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami. Wartość ta uwzględnia przeciętne ceny sprzedaży podobnych nieruchomości.

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI<sup>3</sup>, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

13. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
14. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
15. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
16. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
17. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
18. 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.
19. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
20. 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.
21. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
22. 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.
23. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Badaniem objęto teren obejmujący swym zasięgiem obręby o podobnych cechach i parametrach użytkowych oraz o podobnym zainteresowaniu potencjalnych inwestorów.

Na badanym obszarze rynku określono następujące cechy mające wpływ na wartość szacowanej nieruchomości.

- lokalizacja
- otoczenie

<sup>3</sup> Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

- powierzchnia działki
- stan techniczno-użytkowy budynku
- pow. użytkowa budynku mieszkalnego
- zagospodarowanie terenu

Wpływ takich cech jak:

- forma władania - własność
- funkcja budynku
- przeznaczenie
- konstrukcja budynku mieszkalnego murowana

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

### **Analiza porównawcza części zabudowanej**

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. Cechy różnicujące oraz przyjmowane przez nie stany, są opisane w Tabeli 1, poniżej. Opisy te wynikają z cech nieruchomości porównawczych.

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 2, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

**Tabela nr 2.** Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla części nieruchomości rolnej gruntowej zabudowanej siedliskiem.

<b>Lokalizacja i otoczenie</b>	
Bardzo dobre	Blisko zabudowy wsi, w bliskiej odległości od ośr. miejskich, bardzo dobrze skomunikowana przy drogach krajowych.
Dobre	We wsiach oddalonych od ośrodków miejskich, dobrze skomunikowana
Średnia	Na peryferiach osad oddalonych od ośrodków miejskich
<b>Otoczenie</b>	
Dobre	Otoczenie sprzyjające funkcji mieszkaniowej. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa, inwentarsko składowa. Brak uciążliwości.
Średnie	W otoczeniu występują uciążliwości – bliska odległość dróg szybkiego ruchu czy też torów kolejowych.
<b>Powierzchnia działki – cecha ciągła (najwyższa wartość dla górnego zakresu)</b>	
Dolny zak. Przed	1585 m <sup>2</sup>
Górny zak. Przed	5834 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa budynku/ów mieszkalnych</b>	
Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 131-180 m <sup>2</sup>
Dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 101-130 m <sup>2</sup>
Średnia	Powierzchnia użytkowa rzędu 50-100 m <sup>2</sup>
<b>Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego</b>	

Dobry	Dom murowany po drobnej modernizacji (pokrycie dachu blachodachówka, stolarka okienna wymieniona, elewacja docieplona). Mogą wystąpić uszkodzenia wynikające z użytkowania budynku, szczególnie mechaniczne. Zużycie techniczne 20%-30%. Dodatkowo potrzebne są dodatkowe prace polegające na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
Dostateczny	Do dwóch cech z pozycji „dobry” powyżej niespełnione.
Zły	Więcej niż dwie z cech z pozycji „dobry” niespełnione, konieczność przeprowadzenia remontu o dużym zakresie.
<b>Zagospodarowanie terenu</b>	
Dobre	Teren działki zagospodarowany, ogrodzenie stan dobry, brama, furka, komunikacja wewnętrzna, nasadzenia ozdobne. Występują zabudowania gospodarcze w stanie dostatecznym.
Średnie	Od jednego do dwóch cech ze stanu „db” powyżej, niespełnione.

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Ogólna charakterystyka rynku lokalnego	<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"> <li>– droga krajowa A-1 (Warszawa – Katowice),</li> <li>– droga krajowa nr 8 (Piotrków Trybunalski – Wrocław),</li> <li>– linia kolejowa łącząca Piotrków Trybunalski z Bełchatowem (Rogowiec).</li> </ul> <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) przeznaczają 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>
Rynek gruntów rolnych 2018 rok	<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</p>

MM

	<p>prorowadzić 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 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>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</p>

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.

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 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.

#### ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe rolne zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi położonymi na terenach poza miejskich – gmina Wola
----------------	---

	Krzysztoporska.
Wybrany obszar geograficzny	Gmina Wola Krzysztoporska
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z 24 m-cy od daty wyceny tj. od lutego 2017 roku.
Trend zmian:	Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych nie wykazała, mierzalnego trendu w badanym okresie, trend zbliżony był do 0% (wzrosty rekompensowały spadki).
Sposób i dostępność finansowania	W znacznej części z kredytu.
Aktualna oferta	Umiarkowana podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zakres cen transakcyjnych	140 000 zł – 170 000 zł
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest znacznie wyższy od cen transakcyjnych.
Analiza w zakresie wag i cech rynkowych	<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 powyżej cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są przeznaczenie w MPZP (lub SUiKZP), lokalizacja, otoczenie, zagospodarowanie terenu (ogrodzenie, urządzenie terenu, utwardzenie, nasadzenia), dojazd, dostępność, powierzchnia działki, forma władania, dostępność mediów i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór 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 prawo władania gruntem czy funkcja nieruchomości – siedliskowa z częścią rolną.</p> <p>Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z najbardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Zwykle przy nieruchomościach z rynku nieruchomości siedliskowymi wpływ cech lokalizacja i otoczenie jest rzędu 20%-40%. W tym przypadku wpływ cechy lokalizacja wyniósł – 20% natomiast otoczenie – 10%.</p> <p>W tym przypadku istotną cechą różnicującą jest stan techniczno-użytkowy i standard wykończenia. 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</p>

	<p>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%.</p> <p>W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze - widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki, nieruchomości porównawcze składają się z działek gruntu o powierzchniach od ok. 1585 m<sup>2</sup> do ok. 5834 m<sup>2</sup>. Zdaniem biegłego cecha ta ma charakter ciągły, a 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.</p> <p>Pozostałe cechy różnicujące nieruchomość wycenianą z porównawczymi to zagospodarowanie terenu działki - wpływ tej cechy to 10%, cecha powierzchnia użytkowa budynku z kolei wyniosła 15%.</p> <p>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.</p> <p>Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>
--	--

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

Tabela 2: Ceny transakcyjne gruntów rolnych.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	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<sub>min</sub> -

C<sub>max</sub> -

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

#### 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.

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

Tabela 3: Ceny transakcyjne gruntów zabudowanych

Lp.	Data transakcji	Obręb	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia budynku [m <sup>2</sup> ]	Cena nieruchomości [zł]
1	04.08.2017	Siomki	1585	76,5	140 000,00
2	23.08.2018	Bogdanów	2272	107	146 000,00
3	14.12.2018	Parzniewice Małe	5834	85	156 052,67
4	24.05.2018	Gąski	2571	180	170 000,00

#### Opis transakcji przyjętych do porównań:

- Transakcja oznaczona w tabeli nr 3 jako nr 1** – Działka gruntu rolna o powierzchni 1585 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym parterowym wolnostojącym o konstrukcji murowanej o powierzchni użytkowej ok. 76,5 mkw. Budynek mieszkalny parterowy murowany kryty eternitem wybudowany w latach 60 wymagający remontu oraz gospodarczy kryty papą wybudowany w latach 60 oraz stodoła murowaną kryty deskami i papą. Budynek w stanie technicznym, do remontu o znacznym zakresie. Stan zagospodarowania terenu średni – ogrodzenie wykazuje znaczne oznaki zużycia, brak utwardzenia. Dojazd drogą asfaltową. Nieruchomość usytuowana jest w miejscowości Siomki, w oddaleniu od ośrodka miejskiego, jednakże dobrze skomunikowanej a zatem lokalizacja dobra. Nieruchomość usytuowana w bliskiej odległości od trasy szybkiego ruchu a zatem otoczenie średnie.
- Transakcja oznaczona w tabeli nr 3 jako nr 2** – Działka gruntu o powierzchni 2272 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym parterowym o konstrukcji murowanej o powierzchni użytkowej ok. 107 m<sup>2</sup>. Budynek mieszkalny murowany jednokondygnacyjny w stanie do generalnego remontu oraz drewniany budynek do rozbiórki. Stan zagospodarowania terenu średni – ogrodzenie wykazuje znaczne oznaki zużycia, brak utwardzenia. Dojazd drogą asfaltową.



Nieruchomość usytuowana jest w miejscowości Bogdanów, w oddaleniu od osad z dala od ośrodków miejskich gminnych, a zatem lokalizacja średnia. W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa zagrodowa. Brak uciążliwości w sąsiedztwie.

3. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 3 jako nr 3** – Działka gruntu o powierzchni 5834 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym parterowym o konstrukcji murowanej o powierzchni użytkowej ok. 85 m<sup>2</sup>. Parterowy dom mieszkalny kryty blachodachówką 4 izby parterowym bez podpiwniczenia, budynek gospodarczy murowany kryty eternitem z pomieszczeniem mieszkalnym i spiżarnią, budynkiem inwentarsko składowym murowany kryty blachodachówką. Stan techniczny zabudowań dostateczny. Stan zagospodarowania terenu średni – ogrodzenie wykazuje znaczne oznaki zużycia, brak utwardzenia. Dojazd drogą asfaltową. Nieruchomość usytuowana jest w miejscowości Parzniewice Małe, w oddaleniu od osad z dala od ośrodków miejskich gminnych, a zatem lokalizacja średnia. W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa zagrodowa. Brak uciążliwości w sąsiedztwie.
4. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 3 jako nr 4** – Działka gruntu o powierzchni 2571 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym o konstrukcji murowanej o powierzchni użytkowej ok. 180 m<sup>2</sup>. Dom mieszkalny murowany 5 izby kryty blachą. Stan techniczny zabudowań dobry. Stan zagospodarowania terenu dobry – teren częściowo utwardzony, ogrodzenie z płyt betonowych odświeżone. Dojazd drogą asfaltową. Nieruchomość usytuowana jest w miejscowości Gąski, bliskiej odległości od miasta, a zatem lokalizacja bardzo dobra. W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa zagrodowa. Brak uciążliwości w sąsiedztwie.

## **8. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI NIEZABUDOWANEJ 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 4.

**Tabela 4.** 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

*MM*

Operat szacunkowy udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej rolnej – Głina, dz. 35/1, 91/2

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	
				Rozstępowany		14 631,19	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki niezabudowanej rolnej. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Tabela nr 5. 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 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<sub>j</sub> – cena jednostkowa nieruchomości

C<sub>śr</sub> – cena średnia na badanym obszarze rynku

Σ<sub>wsp</sub> – 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 6:** Określenie zakresu współczynników korygujących.

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (%) (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
<b>Suma</b>		<b>100%</b>			<b>0,5553</b>	<b>1,3800</b>

Określenie wartości współczynników korygujących dla poszczególnych stopni wartości cechy:

**Tabela 7:** Określenie zakresu współczynników korygujących.

<b>Lokalizacja</b>				
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	
<b>Bonitacja</b>				
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	

<b>Powierzchnia działki</b>				
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
<b>Warunki użytkowe terenu</b>				
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
<b>Kultura rolna, stos.gr-w.</b>				
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
<b>Dojazd, dostępność</b>				
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	
<b>Otoczenie</b>				
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 8:** Stopnie wartości cech oraz określono wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

**Część działki 35/1**

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

Operat szacunkowy udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej rolnej – Glina, dz. 35/1, 91/2

2	Powierzchnia gruntu	20%	0,1111	0,2760	dostateczna	0,00	0,1111
3	Bonitacja	15%	0,0833	0,2070	dobra	15,00	0,2070
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	bardzo dobry	10,00	0,1380
7	Otoczenie	15%	0,0833	0,2070	dobre	15,00	0,2070
<b>Suma</b>		<b>100%</b>	<b>0,5553</b>	<b>1,3800</b>			<b>1,1540</b>

**Działka 91/2**

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (%)	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	poza przedziałem*	-	0,0594
3	Bonitacja	15%	0,0833	0,2070	poza przedziałem**	-	0,2640
4	Warunki użytkowe terenu	20%	0,1111	0,2760	bardzo korzystny	20,00	0,2760
5	Kultura rolna, stos.gr-w.	10%	0,0555	0,1380	dobra	6,67	0,1352
6	Dojazd, dostępność	10%	0,0555	0,1380	bardzo dobry	10,00	0,1380
7	Otoczenie	15%	0,0833	0,2070	dobre	15,00	0,2070
<b>Suma</b>		<b>100%</b>	<b>0,5553</b>	<b>1,3800</b>			<b>1,2176</b>

**Obliczenie wartości części działki 35/1**

Cena średnia 1 ha	17 742,74
Skorygowana cena średnia	20 475,50
Pow. działki ha	1,7500
Wartość działki zł	35 832,13
<b>Przyjęta wartość po zaokrągleniu:</b>	<b>35 800</b>

**Obliczenie wartości działki 91/2**

Cena średnia 1 ha	17 742,74
Skorygowana cena średnia	21 603,98
Pow. działki ha	0,9800

hm

Wartość działki zł	21 171,90
Przyjęta wartość po zaokrągleniu:	21 200

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI

### 9.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych rolnych zabudowanych siedliskiem w gminie Wola Krzysztoporska, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny tj. od lutego 2017 roku. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie ceny uległy stabilizacji. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.

### 9.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej

Zgodnie z PKZW NI 1 *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. **Zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.** Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 9.

Tabela 9. 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	20%	2	3	1	3	0,100	0,200
Stan techniczno użytkowy nieruchomości	35%	1	3	1	3	0,000	0,350
Powierzchnia działki - cecha ciągła	10%	1	2	1	3	0,000	0,050
Zagospodarowanie terenu	10%	1	2	1	2	0,000	0,100
Powierzchnia użytkowa zabudowań	15%	1	3	1	3	0,000	0,150
Otoczenie	10%	1	2	1	2	0,000	0,100
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>140 000,00</b>	<b>170 000,00</b>			0,100	0,950
<b>Różnica</b>		<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>Kd</b>		<b>136 471,00</b>	
				<b>Kg</b>		<b>171 765,00</b>	
				<b>Rozstęp estymowany</b>		<b>35 294,00</b>	

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

Cena minimalna estymowana $C_{\min} =$	136 471,00 zł
Cena maksymalna estymowana $C_{\max} =$	171 765,00 zł
$\Delta C$ estymowana = $C_{\max} - C_{\min} =$	35 294,00 zł

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

Tabela 10. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w $\Delta C$ (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Lokalizacja	20%	7 058,80	2	3 529,40
Stan techniczno użytkowy nieruchomości	35%	12 352,90	2	6 176,45
Powierzchnia działki - cecha ciągła	10%	3 529,40	c. ciągła	-
Zagospodarowanie terenu	10%	3 529,40	1	3 529,40
Otoczenie	10%	3 529,40	1	3 529,40
Powierzchnia użytkowa zabudowań	15%	5 294,10	2	2 647,05
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>35 294,00</b>		

Do porównań przyjęto cztery transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej rolnej zabudowanej siedliskiem z sąsiednich obrębów oraz lokalizacji porównywalnych.

Tabela 11. Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Siomki	Bogdanów	Parzniewice Małe	Gąski
Lokalizacja	bardzo dobra	dobra	średnia	średnia	bardzo dobra
Stan techniczno użytkowy nieruchomości	dostateczny	zły	zły	dostateczny	dobry
Powierzchnia działki - cecha ciągła	3 800,00	1 585,00	2 272,00	5 834,00	2 571,00
Zagospodarowanie terenu	średnie	średnie	średnie	średnie	dobrze
Powierzchnia użytkowa zabudowań	bdb	średnia	dobra	średnia	bardzo dobra
Otoczenie	dobre	średnie	dobre	dobre	dobre

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 12.

Tabela 12. Określenie średniej ceny łącznej transakcyjnej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Siomki	Bogadnow	Parzniewice Małe	Gąski
Lokalizacja	20%	7 058,80	3 529,40	3 529,40	7 058,80	7 058,80	0,00
Stan techniczno użytkowy nieruchomości	35%	12 352,90	6 176,45	6 176,45	6 176,45	0,00	-6 176,45
Powierzchnia działki - cecha ciągła	10%	3 529,40	-	1 839,87	1 269,22	-1 689,53	1 020,86

Zagospodarowanie terenu	10%	3 529,40	3 529,40	0,00	0,00	0,00	-3 529,40
Otoczenie	10%	3 529,40	3 529,40	3 529,40	0,00	0,00	0,00
Powierzchnia użytkowa zabudowań	15%	5 294,10	2 647,05	5 294,10	2 647,05	5 294,10	0,00
Suma	100%	35 294,00		20 369,22	17 151,52	10 663,37	-8 684,99
Cena łączna transakcyjna (zł)				140 000,00	146 000,00	156 052,67	170 000,00
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				160 369,22	163 151,52	166 716,04	161 315,01
Wartość wycenianej części prawa własności nieruchomości (zł)				<b>162 887,95</b>			

Wartość prawa rynkowa własności części zabudowanej nieruchomości gruntowej rolnej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = \frac{\Sigma \text{cena łączna skoryg. z uwzgl. poprawek}}{4}$$

$$W_{RN} = (160 369,22 + 163 151,52 + 166 716,04 + 161 315,01) \text{ zł} / 4 = 162 887,95^4 \text{ zł}$$

#### 10. Zestawienie otrzymanych wyników

Jako, że przedmiotowa nieruchomość składa się z części z siedliskiem i części niezabudowanej, których sposób szacowania różnił się, konieczne jest zestawienie wyników obliczeń. Zestawienie to jest sporządzone w Tabeli 13.

Tabela 13: Zestawienie wyników szacowania nieruchomości

Lp.	Działka nr	Grunt niezabudowany		Siedlisko		Ogółem działka	
		pow. [ha]	Wart. [zł]	pow. [m <sup>2</sup> ]	Wart [zł]	pow. [ha]	Wart. [zł]
1.	35/1	1,75	35 832,13	3800	162 887,95	2,13	198 720,08
3.	91/2	0,98	21 171,90	-	-	0,98	21 171,90
suma						3,11	219 891,98

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej rolnej położonej we wsi Głina, gmina Wola Krzysztoporska, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 35/1, 91/2 o łącznej powierzchni 3,11 ha, brak księgi wieczystej, określona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podejściem porównawczym, oszacowana na dzień 14 lutego 2019 roku w zaokrągleniu do pełnych stu złotych:

**219 900 zł**

słownie: dwieście dziewiętnaście tysięcy dziewięćset złotych

<sup>4</sup> 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.



### 11. 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 należący do Damiana Kulika w nieruchomości gruntowej zabudowanej rolnej położonej we wsi Glina, 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 współwłaścicielami 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 wyłączone 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 wypowiedziały 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:

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

$$W_u = 219\,891,98 \text{ zł} \times 0,90$$

$$W_u = 197\,902,78 \text{ zł.}$$

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

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

$$W_{u9/64} = 197\,902,78 \text{ zł} \times 9/64$$

$$W_{u1/2} = 27\,830,10 \text{ zł.}$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości 9/64 części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, rolnej, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 35/1, 91/2 o łącznej powierzchni 3,11 ha w obrębie Glina, 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:

**27 800 zł**

słownie: dwadzieścia siedem tysięcy osiemset złotych

## 12. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ Z UWZGLĘDNIENIEM UMOWY DZIERŻAWY.

Przedmiot wyceny jest nieruchomości obciążona umową dzierżawy zawartą na okres 10 lat od 06.11.2011 roku. Umową dzierżawy objęte są 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 14. 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)
35/1	Glina	2,1300	0,2995	17,46
91/2	Glina	0,9800	0,1378	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 12<sup>5</sup> m-cy**

Przyjmujemy jako wartość rezydualną wartość rynkową oszacowaną na datę wyceny, dlatego też istnieje konieczność jej zdyskontowania na datę wygaśnięcia umowy dzierżawy. 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:

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

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 15.** Przepływy w poszczególnych latach analizy oraz stopy dyskontowe.

**Działka 35/1.**

Lp.	Daty trwania umowy	n	DON	wspol. dysk 1/(1+r) <sup>n</sup>	DDON	DON u	DDON u
a	b	c	d	e	f(d x e)	g	h(g x e)
1	lut.19	1	446,28	0,9174	409,42	62,75	57,57
2	lut.20	2	446,28	0,8417	375,63	62,75	52,82
3	lis.21	3,75	780,99	0,7239	565,36	109,81	79,49
			<b>1 673,55</b>		<b>1 350,41</b>	<b>235,31</b>	<b>189,88</b>

**Działka 91/2**

Lp.	Daty trwania umowy	n	DON	Wspol. dysk	DDON	DON u	DDON u
a	b	c	d	e	f(d x e)	g	h(g x e)
1	lut.19	1	205,33	0,9174	188,37	28,87	26,49
2	lut.20	2	205,33	0,8417	172,83	28,87	24,30
3	lis.21	3,75	359,33	0,7239	260,12	50,53	36,58
			<b>769,99</b>		<b>621,32</b>	<b>108,27</b>	<b>87,37</b>

<sup>5</sup> W ostatnim okresie jest to 21 m-cy (1 rok i 9 m-cy).

**Tabela nr 16.** Określenie wartości z uwzględnieniem umowy dzierżawy poszczególnych działek.

**Działka 35/1.**

<b>WN (RV)</b>	<b>DRV (DWN)</b>	<b>Wartość dz. 35/1. z uwgl. umowy</b>
i	j	k (j + f)
198 720,08	143 853,47	145 203,88
<b>Wu (RV)</b>	<b>DRV (DWU)</b>	<b>Wartość udziału w dz. 35/1 z uwgl. umowy</b>
l	m	n (m + h)
25 150,51	18 206,45	18 396,33

**Działka 91/2.**

<b>WN (RV)</b>	<b>DRV (DWN)</b>	<b>Wartość dz. 91/2. z uwgl. umowy</b>
i	j	k (j + f)
21 171,90	15 326,34	15 947,66
<b>Wu (RV)</b>	<b>DRV (DWU)</b>	<b>Wartość udziału w dz. 91/2 z uwgl. umowy</b>
l	m	n (m + h)
2 679,57	1 939,74	2 027,11

**Tabela nr 16.** Określenie wartości nieruchomości i udziału z uwzględnieniem umowy dzierżawy.

<b>Wartość nieruchomości zabudowanej z uwzględnieniem umowy dzierżawy</b>	<b>Wartość udziału 9/64 w nieruchomości zabudowanej z uwzględnieniem umowy dzierżawy</b>
o (k + k')	p (n + n')
161 151,54	20 423,44

**13. 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 Głina do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z sąsiedniej okolicy i lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
2. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej rolnej położonej we wsi Głina, gmina Wola Krzysztoporska, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 35/1, 91/2 o łącznej powierzchni 3,11 ha, brak księgi wieczystej, określona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podejściem porównawczym, oszacowana na dzień 14 lutego 2019 roku w zaokrągleniu do pełnych stu złotych:

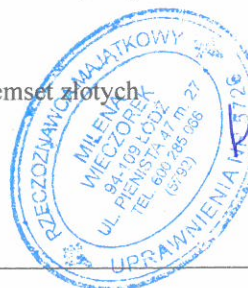
**wynosi: 219 900 zł**

**słownie:** dwieście dziewiętnaście tysięcy dziewięćset złotych

3. Wartość rynkowa udziału w wysokości 9/64 części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, rolnej, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 35/1, 91/2 o łącznej powierzchni 3,11 ha w obrębie Głina, 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: 27 800 zł**

**słownie:** dwadzieścia siedem tysięcy osiemset złotych



4. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej rolnej położonej we wsi Głina, gmina Wola Krzysztoporska, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 35/1, 91/2 o łącznej powierzchni 3,11 ha, brak księgi wieczystej, określona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podejściem porównawczym, oszacowana na dzień 14 lutego 2019 roku w zaokrągleniu do pełnych stu złotych z uwzględnieniem umowy dzierżawy:

**wynosi: 161 200 zł**

**słownie:** sto sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych

5. Wartość rynkowa udziału w wysokości 9/64 części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, rolnej, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 35/1, 91/2 o łącznej powierzchni 3,11 ha w obrębie Głina, 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 z uwzględnieniem umowy dzierżawy:

**wynosi: 20 400 zł**

**słownie:** dwadzieścia tysięcy czterysta 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.

### **13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

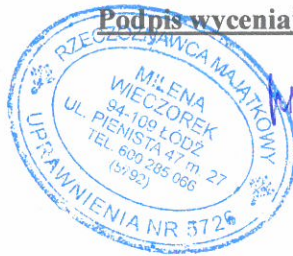
1. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (II CSK 369/11).
2. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Krajowymi 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.



*Milena  
Wieczorek*

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 38 (słownie: trzydzieści osiem) ponumerowanych stron oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



*Miłena Wieczorek*

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

Województwo : ŁÓDZKIE  
Powiat : PIOTRKOWSKI  
Jednostka ewidencyjna : 101010\_2 WOLA KRZYSZTOPORSKA  
Obręb : 0006 GLINA

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2018.11.29

Jednostka rejestrowa : G.32

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
35/1			grunty rolne zabudowane	Br-R1IIa	0.12	2.13	AW 161/1
			grunty orne	R1IIa	1.54		

			grunty orne	RIIIb	0.30		
			grunty orne	RIVa	0.04		
			grunty orne	RIVb	0.13		
Id działki: 101010_2.0006.35/1		Wartość gruntów:					
91/2			grunty orne	RIIIa	0.88	0.98	AW 16 1/1
			sady	S-RIIIa	0.10		
Id działki: 101010_2.0006.91/2		Wartość gruntów:					

Razem powierzchnia działek :

3.11 ha

Słownie : trzy ha. jedenaście ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2018.11.28

Sporządził : Lena Krzyżanowska-Niła

z up. STAROSTY

*Małgorzata Lyszczarz*

2018.11.28 ..... PODINSPEKTOR .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

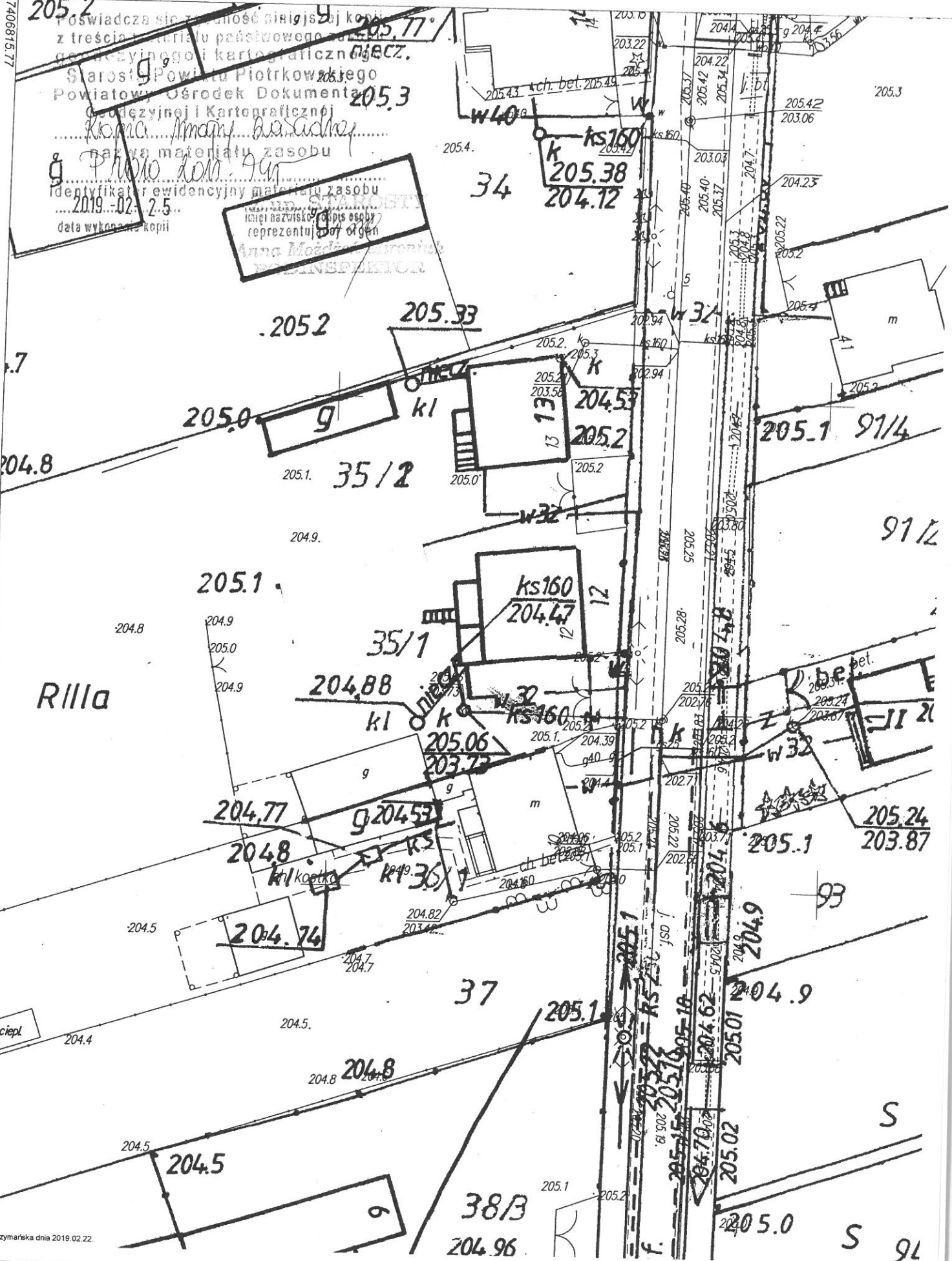


# MAPA ZASADNICZA

Skala 1:500

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych 2000 strefa 7  
Geodezyjny układ odniesienia Kronsztad 60

woj. łódzkie  
pow. piotrkowski  
gm. Wola Krzysztoporska  
obr. Glina  
Sporządził(a): Iwona Szymańska  
5692089.96



Świadczy się za zgodą niniejszej kopii z treścią materiału państwowego geodezyjnego i kartograficznego. Starosta Powiatu Piotrkowskiego Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej  
Kłania Mamą Bolesławy  
główna materiału zasobu  
identyfikator ewidencyjny materiału zasobu  
2019.02.25  
data wykonania kopii

Anna Mościcko  
INSPEKTOR