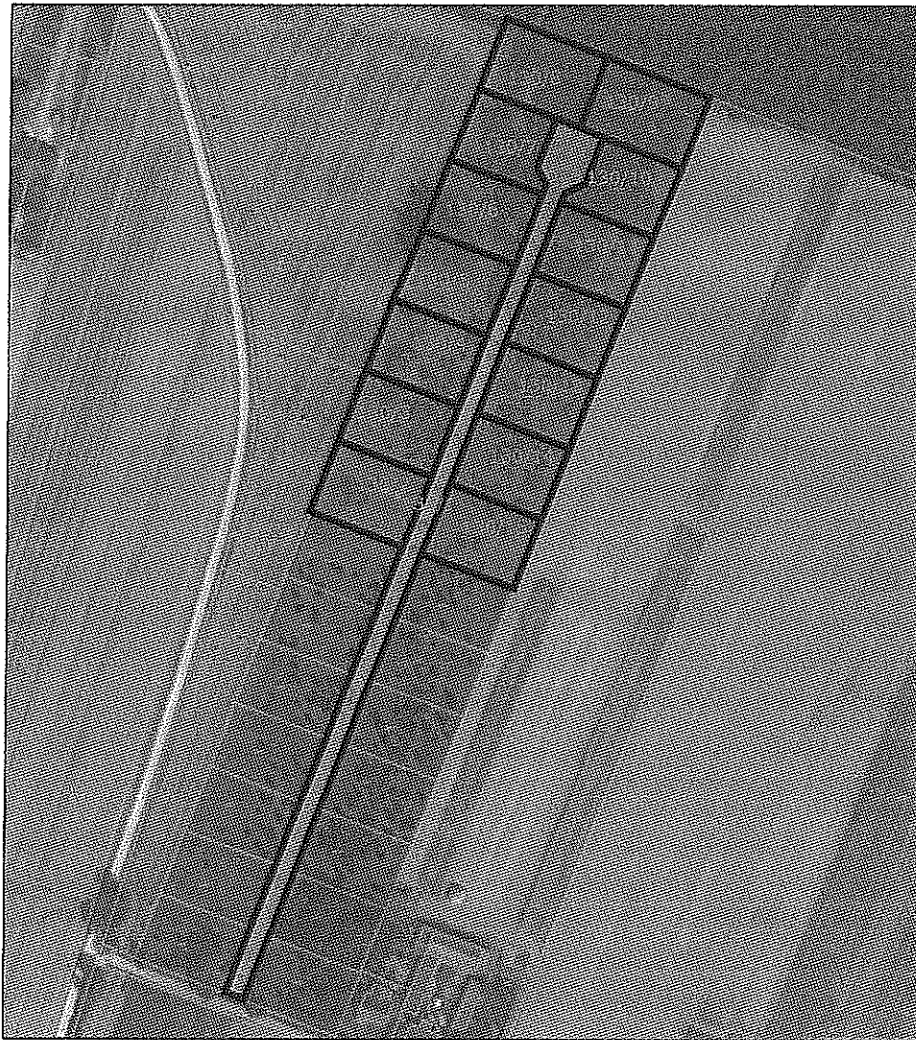


# OPERAT SZACUNKOWY

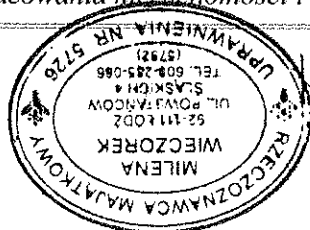
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ  
W LUBOCHENKU, GMINA LUBOCHNIA, DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH  
EWIDENCYJNYCH 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12,  
130/13, 130/14, 130/15 UJAWNIONE W KSIĘDZE WIECZYSTEJ O NUMERZE:  
PT1T/00048734/1, O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 1,6400 HA WRAZ Z UDZIAŁEM W  
WYSOKOŚCI 5258/10000 CZĘŚCI W DZIAŁCE GRUNTU 130/1 STANOWIĄCEJ DROGĘ  
WEWNĘTRZNA UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ PT1T/00072799/1



## AUTOR OPRACOWANIA:

*Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia. numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.*



*Milena Wieczorek*  
Data opracowania: 03 grudnia 2021 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W LUBOCHENKU, GMINA LUBOCHNIA, DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 UJAWNIONE W KSIĘDZE WIECZYSTEJ O NUMERZE: PT1T/00048734/1, O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 1,6400 HA WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI 5258/10000 W DZIAŁCE GRUNTU 130/1 STANOWIĄCEJ DROGĘ WEWNĘTRZNĄ UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ PT1T/00072799/1**

### *1. Przedmiot wyceny*

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w województwie łódzkim, powiecie tomaszowskim, gminie Lubochnia, wsi Lubochenek, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 o łącznej powierzchni 1,6400 ha wraz z udziałem w wysokości 5258/10000 w działce gruntu o numerze ewidencyjnym 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgi Wieczyste o numerach: PT1T/00048734/1 oraz PT1T/00072799/1.

Rodzaj praw podlegających wycenie: Prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej ujawnionej w księdze wieczystej PT1T/00048734/1 oraz prawo współwłasności nieruchomości gruntowej ujawnionej w księdze wieczystej PT1T/00072799/1 przysługuje Dariuszowi Ciach (s. Tadeusza i Alicji) na podstawie umowy sprzedaży i umowy darowizny zawartych w formie aktu notarialnego numer rep. A 9030/01 z dnia 28 listopada 2001 r.

### *2. Cel wyceny*

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Huberta Sidowskiego Syndyka masy upadłości. Sprawa o sygn. akt XIV GUp 500/21.

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

### *4. Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Lubochenku, w gminie Lubochnia, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 ujawniona w księdze wieczystej o numerze: PT1T/00048734/1 wraz z udziałem 5258/10000 w działce gruntu o numerze ewidencyjnym 130/1 ujawnionej w księdze wieczystej PT1T/00072799/1 dla potrzeb postępowania upadłościowego w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:*

**WRN = 847 000 zł**

słownie: osiemset czterdzieści siedem tysięcy złotych



Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

5. Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Lubochenku, w gminie Lubochnia, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 ujawniona w księdze wieczystej o numerze: PTIT/00048734/1 bez uwzględnienia udziału w wysokości 5258/10000 części w działce gruntu o numerze ewidencyjnym 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną ujawnionej w księdze wieczystej PTIT/00072799/1 dla potrzeb postępowania upadłościowego w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

$$W_{RN} = 778\ 000\ \text{zł}$$

słownie: siedemset siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych

6. Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa udziału w wysokości 5258/10000 części w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 130/1, stanowiącej drogę wewnętrzną ujawnionej w księdze wieczystej PTIT/00072799/1 dla potrzeb postępowania upadłościowego w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

$$W_{RN} = 69\ 000\ \text{zł}$$

słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

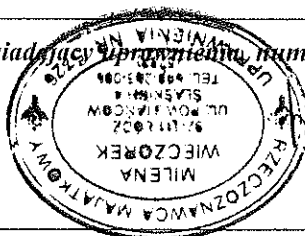
7. Zestawienie wartości poszczególnych działek:

Numer działki	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość rynkowa [zł]	Wysokość udziału w działce 130/1 (stanowiącej drogę wewnętrzną) przypadająca na działkę [x/10000]	Wartość działki bez uwzględnienia udziału w działce 130/1 tj. bez dostępu do drogi	Wartość udziału w działce 130/1, stanowiącej drogę wewnętrzną
130/2	1171	61 139,91	375	56 231,85	4 908,05
130/3	1172	61 192,12	376	56 279,87	4 912,25
130/4	1172	61 192,12	376	56 279,87	4 912,25
130/5	1174	61 296,54	376	56 375,91	4 920,63
130/6	1175	61 348,75	377	56 423,93	4 924,82
130/7	1038	49 516,47	333	45 165,87	4 350,61
130/8	1296	67 666,37	416	62 234,40	5 431,97
130/9	1298	67 770,79	416	62 330,44	5 440,35
130/10	1038	49 516,47	333	45 165,87	4 350,61
130/11	1175	61 348,75	377	56 423,93	4 924,82
130/12	1174	61 296,54	376	56 375,91	4 920,63
130/13	1174	61 296,54	376	56 375,91	4 920,63
130/14	1172	61 192,12	376	56 279,87	4 912,25
130/15	1171	61 139,91	375	56 231,85	4 908,05
SUMA	16400	846 913,41	5 258	778 175,49	68 737,91

8. Daty istotne dla procesu wyceny:

Data sporządzenia operatu:	03 grudnia 2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	03 grudnia 2021 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	09 sierpnia 2021 r.
Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:	09 sierpnia 2021 r.

Autor operatu: Milena Wieczorek rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia, numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



*Milena Wieczorek*

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	5
2. CEL WYCENY.....	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
3.1 Podstawa formalna wyceny .....	5
3.2 Podstawy materialno – prawne.....	5
3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych .....	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY .....	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny .....	6
5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości.....	14
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	27
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	29
7.1 Wybór metodologii wyceny .....	29
7.2 Sposób wyceny .....	29
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	33
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	37
9.1 Określenie trendu czasowego .....	37
9.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej.....	37
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW.....	47
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	49

**Załączniki:**

1. Wypis z rejestru gruntów z dnia 11 sierpnia 2021 roku oraz 25 listopada 2021 roku;
2. Postanowienie Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim I Wydziału Cywilnego z dnia 08 września 2020 r. o sygn. akt I Co 191/17.
3. Zawiadomienie Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim – I Wydziału Cywilnego z dnia 19 marca 2021 roku sygn. akt I Co 191/17 o zmianie właściciela nieruchomości.
4. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

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

### **Określenie nieruchomości**

- a. Rodzaj nieruchomości: gruntowa niezabudowana;
- b. Położenie nieruchomości: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Lubochnia, obręb Lubochnenek, działki ewidencyjne o numerach 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 i 130/1
- c. Powierzchnia gruntu: 1,6400 ha, powierzchnia działki 130/1 wynosi 0,3235 ha;
- d. Numer Księgi Wieczystej: PT1T/00048734/1, PT1T/00072799/1.

### **Zakres wyceny**

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej PT1T/00048734/1 oraz udział w wysokości 5258/10000 części w działce 130/1 ujawnionej w księdze wieczystej PT1T/00072799/1;
- b. Określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w działce 130/1 ujawnionej w księdze wieczystej PT1T/00072799/1.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla celu postępowania upadłościowego prowadzonego przez Huberta Sidowskiego Syndyka masy upadłości. Sprawa o sygn. akt XIV GUp 500/21.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie z dnia 20 lipca 2021 roku otrzymane od Huberta Sidowskiego Syndyka masy upadłości. Kancelaria Adwokacka w Łodzi (90-254) ul. Piramowicza 2 lok. 12. Sygn. akt XIV GUp 500/21.

### **3.2 Podstawy materialno – prawne**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) – UoGN;
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204) – UoKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) – RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) – KC;
5. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.) – KPC;
6. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) – UoPiZP;
7. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) – UoDO;
8. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.) – PU.

### **3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych**

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 09 sierpnia 2021 roku;
2. Uchwała nr XLI/205/16 Rady Gminy Lubochnia z dnia 16 grudnia 2016 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubochnia;
3. Badanie wypisu z rejestru gruntów z dnia 11 sierpnia 2021 roku oraz 25 listopada 2021 roku zgodne z danymi na dzień 09 sierpnia 2021;

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

4. Portale internetowe z mapami: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>, <https://lubochnia.e-mapa.net>, <http://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl/>;
5. Informacje o gminie i okolicy: <https://pl.wikipedia.org/>, <https://lubochnia.pl/>;
6. Badanie księgi wieczystej o numerze: PT1T/00048734/1 oraz PT1T/00072799/1 według stanu z dnia 09 sierpnia 2021 roku;
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim);
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa z dnia 09 sierpnia 2021 roku;
9. Postanowienie Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim I Wydziału Cywilnego z dnia 08 września 2020 r. o sygn. akt I Co 191/17;
10. Zawiadomienie Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim – I Wydziału Cywilnego z dnia 19 marca 2021 roku sygn. akt I Co 191/17 o zmianie właściciela nieruchomości;
11. Decyzja nr 63/2015 o warunkach zabudowy z dnia 14 grudnia 2015 roku wydana przez Wójta Gminy Lubochnia udostępniona przez właściciela;
12. Decyzja nr 48/2014 o warunkach zabudowy z dnia 28 października 2014 roku wydana przez Wójta Gminy Lubochnia udostępniona przez właściciela;
13. Wyrok NSA dnia 8 marca 2007 r., sygn. II OSK457/06, LEX nr 328185.

#### **4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY**

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>03 grudnia 2021 r.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>03 grudnia 2021 r.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>09 sierpnia 2021 r.</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>09 sierpnia 2021 r.</i>

#### **5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**

##### **5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny**

###### **a) Księga wieczysta nr PT1T/00048734/1**

Nieruchomość gruntowa.

###### **Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 130/2.

Identyfikator działki: 101606\_2.0014.130/2.

Obręb ewidencyjny: 0014, Lubochenek.

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Lubochnia, miejscowość Lubochenek.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Numer działki: 130/3.

Identyfikator działki: 101606\_2.0014.130/3.

Obręb ewidencyjny: 0014, Lubochenek.

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Lubochnia, miejscowość Lubochenek.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

Numer działki: 130/4.

Identyfikator działki: 101606\_2.0014.130/4.

Obręb ewidencyjny: 0014, Lubochenek.

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Lubochnia, miejscowość Lubochenek.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Numer działki: 130/5.

Identyfikator działki: 101606\_2.0014.130/5.

Obręb ewidencyjny: 0014, Lubochenek.

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Lubochnia, miejscowość Lubochenek.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Numer działki: 130/6.

Identyfikator działki: 101606\_2.0014.130/6.

Obręb ewidencyjny: 0014, Lubochenek.

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Lubochnia, miejscowość Lubochenek.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Numer działki: 130/7.

Identyfikator działki: 101606\_2.0014.130/7.

Obręb ewidencyjny: 0014, Lubochenek.

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Lubochnia, miejscowość Lubochenek.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Numer działki: 130/8.

Identyfikator działki: 101606\_2.0014.130/8.

Obręb ewidencyjny: 0014, Lubochenek.

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Lubochnia, miejscowość Lubochenek.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Numer działki: 130/9.

Identyfikator działki: 101606\_2.0014.130/9.

Obręb ewidencyjny: 0014, Lubochenek.

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Lubochnia, miejscowość Lubochenek.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Numer działki: 130/10.

Identyfikator działki: 101606\_2.0014.130/10.

Obręb ewidencyjny: 0014, Lubochenek.

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Lubochnia, miejscowość Lubochenek.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

Numer działki: 130/11.

Identyfikator działki: 101606\_2.0014.130/11.

Obręb ewidencyjny: 0014, Lubochenek.

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Lubochnia, miejscowość Lubochenek.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Numer działki: 130/12.

Identyfikator działki: 101606\_2.0014.130/12.

Obręb ewidencyjny: 0014, Lubochenek.

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Lubochnia, miejscowość Lubochenek.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Numer działki: 130/13.

Identyfikator działki: 101606\_2.0014.130/13.

Obręb ewidencyjny: 0014, Lubochenek.

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Lubochnia, miejscowość Lubochenek.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Numer działki: 130/14.

Identyfikator działki: 101606\_2.0014.130/14.

Obręb ewidencyjny: 0014, Lubochenek.

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Lubochnia, miejscowość Lubochenek.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Numer działki: 130/15.

Identyfikator działki: 101606\_2.0014.130/15.

Obręb ewidencyjny: 0014, Lubochenek.

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Lubochnia, miejscowość Lubochenek.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Obszar całej nieruchomości: 1,6400 ha.

**Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów.

**Dział II: Własność**

**Właściciel** – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Dariuszowi Ciach (s. Tadeusza i Alicji) na podstawie umowy sprzedaży i umowy darowizny zawartych w formie aktu notarialnego numer rep. A 9030/01 z dnia 28 listopada 2001 roku.



### **Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Inny wpis – ostrzeżenie o wszczęciu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim Aleksandrę Błasiak-Dzereń egzekucji z nieruchomości z wniosku wierzyciela Artura Zielińskiego przeciwko dłużnikowi Dariuszowi Ciach.

Rodzaj zmiany:

- dodano kolejnego wierzyciela, który przyłączył się do egzekucji w sprawie Km 1214/17;
- dodano kolejnego wierzyciela, który przyłączył się do egzekucji w sprawie Km 606/17;
- dodano kolejnego wierzyciela, który przyłączył się do egzekucji w sprawie Km 1616/18;
- dodano kolejnego wierzyciela, który przyłączył się do egzekucji w sprawie Km 1513/19;
- dodano kolejnego wierzyciela, który przyłączył się do egzekucji w sprawie Km 1512/19;

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Centrum Prawa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Bydgoszczy, Raiffeisen Bank Polska S.A., Bank Polska Kasa Opieki S.A., Bank Polska Kasa Opieki S.A.

Osoba fizyczna: Marian Sobianek.

### **Dział IV: Hipoteki**

Hipoteka umowna łączna zwykła w wysokości 437 471,60 zł (słownie: czterysta trzydzieści siedem tysięcy czterysta siedemdziesiąt jeden 60/100 złotych) z tytułu zabezpieczenia spłaty kapitału kredytu; kredyt udzielony na podstawie umowy nr 134100 z dnia 10 marca 2010 r. oprocentowanie kredytu jest zmienne, z terminem zapłaty do 30 kwietnia 2025 roku na rzecz Getin Noble Bank SA, z siedzibą w Warszawie.

Księga współobciążona: PT1T/00054247/5, numer hipoteki: 3; PT1T/00058417/6, numer hipoteki: 1; PT1T/00048926/4, numer hipoteki: 6; PT1T/00072798/4, numer hipoteki: 1; PT1T/00072799/1, numer hipoteki: 1; PT1T/00072800/2, numer hipoteki: 1.

Hipoteka umowna łączna kaucyjna w wysokości 306 230,12 zł (słownie: trzysta sześć tysięcy dwieście trzydzieści 12/100 złotych) z tytułu zabezpieczenia spłaty odsetek oraz innych należności wynikających z umowy kredytu; kredyt udzielony na podstawie umowy nr 134100 z dnia 10 marca 2010 r. oprocentowanie kredytu jest zmienne, z terminem zapłaty do 30 kwietnia 2025 roku na rzecz Getin Noble Bank SA, z siedzibą w Warszawie.

Księga współobciążona: PT1T/00054247/5, numer hipoteki: 4; PT1T/00058417/6, numer hipoteki: 2; PT1T/00048926/4, numer hipoteki: 7; PT1T/00072798/4, numer hipoteki: 2; PT1T/00072799/1, numer hipoteki: 2; PT1T/00072800/2, numer hipoteki: 2.

Hipoteka przymusowa w wysokości 30 307,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy trzysta siedem złote) należność objęta decyzją w sprawie niezapłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne, fundusz pracy i gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 09.2016 do 12.2016 r. na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddziału w Tomaszowie Mazowieckim.

Hipoteka przymusowa w wysokości 82 563,25 zł (słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt trzy 25/100 złotych) zabezpieczenie zaległości w podatku dochodowym za m-ce: 12/2014, 12/2015, 3-9,12/2016, 1-12/2017 wraz z odsetkami, kosztami upomnień i kosztami egzekucyjnymi, należność objęta tytułami wykonawczymi na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego, z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

**b) Księga wieczysta nr PT1T/00072799/1**

Nieruchomość gruntowa.

**Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 130/1.

Identyfikator działki: 101606\_2.0014.130/1.

Obręb ewidencyjny: 0014, Lubochenek.

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Lubochnia, miejscowość Lubochenek.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Przyłączenie: PT1T/00048734/1, obszar: 0,3235 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,3235 ha.

**Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów.

**Dział II: Własność**

**(\*)Właściciel** – Prawo współwłasności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale 9320/10000 Dariuszowi Ciach (s. Tadeusza i Alicji) na podstawie umowy sprzedaży i umowy darowizny zawartych w formie aktu notarialnego numer rep. A 9030/01 z dnia 28 listopada 2001 roku oraz postanowienia w sprawie licytacji komorniczej wydanego przez Sąd Rejonowy Wydział I Cywilny w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 08 września 2020 r. sygn. akt I Co 191/17 oraz w udziale 680/10000 na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Janowi oraz Agnieszce małż. Staszewskim na podstawie postanowienia w sprawie licytacji komorniczej wydanego przez Sąd Rejonowy Wydział I Cywilny w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 08 września 2020 r. sygn. akt I Co 191/17<sup>1</sup>.

**Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Inny wpis – czyni się wzmiankę o wszczęciu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim Aleksandrę Błasiak-Dżereń egzekucji z nieruchomości z wniosku wierzyciela: Artura Zieliński, przeciwko dłużnikowi: Dariusz Ciach w sprawie sygnatura Km 2458/16.

Rodzaj zmiany:

- dodano kolejnego wierzyciela, który przyłączył się do egzekucji w sprawie Km 1513/19;
- dodano kolejnego wierzyciela, który przyłączył się do egzekucji w sprawie Km 1512/19;

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Polska Kasa Opieki S.A, z siedzibą w Warszawie.

**Dział IV: Hipoteki**

Hipoteka umowna łączna zwykła w wysokości 437 471,60 zł (słownie: czterysta trzydzieści siedem tysięcy czterysta siedemdziesiąt jeden 60/100 złotych) z tytułu zabezpieczenia spłaty kapitału kredytu; kredyt udzielony na podstawie umowy nr 134100 z dnia 10 marca 2010 r. oprocentowanie kredytu jest zmienne, z terminem zapłaty do 30 kwietnia 2025 roku na rzecz Getin Noble Bank SA, z siedzibą w Warszawie.

<sup>1</sup> Dnia 18 października 2021 r. w dziale II niniejszej księgi wieczystej pojawiła się wzmianka: REP.C. / NOTA / 1110342 / 21 - 2021-10-18, 15:57:29; 1.1DZ. KW. / PT1T / 8150 / 21 / 1 - 2021-10-18, 16:04:20 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓLWLASNOŚCI, która prawdopodobnie dotyczy udziału 680/10000 małż. Staszewskich, co do którego widnieją inne zapisy w ewidencji gruntów.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochnenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

Księga współwłasności: PT1T/00054247/5, numer hipoteki: 3; PT1T/00058417/6, numer hipoteki: 1; PT1T/00048926/4, numer hipoteki: 6; PT1T/00048734/1, numer hipoteki: 1; PT1T/00048734/1, numer hipoteki: 1.

Hipoteka umowna łączna kaucyjna w wysokości 306 230,12 zł (słownie: trzysta sześć tysięcy dwieście trzydzieści 12/100 złotych) z tytułu zabezpieczenia spłaty odsetek oraz innych należności wynikających z umowy kredytu; kredyt udzielony na podstawie umowy nr 134100 z dnia 10 marca 2010 r. oprocentowanie kredytu jest zmienne, z terminem zapłaty do 30 kwietnia 2025 roku na rzecz Getin Noble Bank SA, z siedzibą w Warszawie. Księga współwłasności: PT1T/00054247/5, numer hipoteki: 4; PT1T/00058417/6, numer hipoteki: 2; PT1T/00048926/4, numer hipoteki: 7; PT1T/00048734/1, numer hipoteki: 2; PT1T/00048734/1, numer hipoteki: 2.

Hipoteka przymusowa w wysokości 40 112,00 zł (słownie: czterdzieści tysięcy sto dwanaście złotych) zabezpieczenie należności z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne, fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddziału w Tomaszowie Mazowieckim.

**c) Badanie wypisu z ewidencji gruntów zgodne ze stanem na dzień 09 sierpnia 2021 roku:**

DANE EWIDENCYJNE		
Województwo:	<i>łódzkie</i>	
Powiat:	<i>tomaszowski</i>	
Jednostka ewidencyjna:	<i>101606 2 Lubochnia</i>	
Obręb ewidencyjny:	<i>0014 Lubochnenek</i>	
Numer jednostki rejestrowej:	<i>G.55</i>	
DZIAŁKI EWIDENCYJNE		
Numer działki:	<i>130/2</i>	
Adres lub położenie:	-	
Powierzchnia [ha]:	<i>0,1171</i>	
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>RV</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,1128</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>grunty orne</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>RVI</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,0043</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>grunty orne</i>
Numer działki:	<i>130/3</i>	
Adres lub położenie:	-	
Powierzchnia [ha]:	<i>0,1172</i>	
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>RV</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,1092</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>grunty orne</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>RVI</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,0080</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>grunty orne</i>
Numer działki:	<i>130/4</i>	
Adres lub położenie:	-	
Powierzchnia [ha]:	<i>0,1172</i>	
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>RV</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,0620</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>grunty orne</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>RVI</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,0552</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>grunty orne</i>
Numer działki:	<i>130/5</i>	
Adres lub położenie:	-	
Powierzchnia [ha]:	<i>0,1174</i>	
	Rodzaj:	<i>RVI</i>

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochniek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

Użytek i klasa bonitacyjna	Powierzchnia [ha]:	0,1174
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Numer działki:		130/6
Adres lub położenie:		-
Powierzchnia [ha]:		0,1175
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RVI
	Powierzchnia [ha]:	0,1175
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne

Numer działki:		130/7
Adres lub położenie:		-
Powierzchnia [ha]:		0,1038
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RVI
	Powierzchnia [ha]:	0,1038
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Numer działki:		130/8
Adres lub położenie:		-
Powierzchnia [ha]:		0,1296
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RVI
	Powierzchnia [ha]:	0,1296
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Numer działki:		130/9
Adres lub położenie:		-
Powierzchnia [ha]:		0,1298
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RVI
	Powierzchnia [ha]:	0,1298
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Numer działki:		130/10
Adres lub położenie:		-
Powierzchnia [ha]:		0,1038
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RVI
	Powierzchnia [ha]:	0,1038
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Numer działki:		130/11
Adres lub położenie:		-
Powierzchnia [ha]:		0,1175
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RVI
	Powierzchnia [ha]:	0,1175
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Numer działki:		130/12
Adres lub położenie:		-
Powierzchnia [ha]:		0,1174
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RVI
	Powierzchnia [ha]:	0,1174
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Numer działki:		130/13
Adres lub położenie:		-
Powierzchnia [ha]:		0,1174
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RVI
	Powierzchnia [ha]:	0,1174
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Numer działki:		130/14
Adres lub położenie:		-
Powierzchnia [ha]:		0,1172
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RVI
	Powierzchnia [ha]:	0,1172
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Numer działki:		130/15
Adres lub położenie:		-

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochniek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

Powierzchnia [ha]:		0,1171
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RV
	Powierzchnia [ha]:	0,0243
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RVI
	Powierzchnia [ha]:	0,0928
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Numer KW lub inne dokumenty:		KW 48734 REP. 9030/01
Uwagi:		-
Podmiot ewidencyjny:		Dariusz Ciach
Charakter własności/władania:		własność
Udział:		1/1

**d) Badanie wypisu z ewidencji gruntów zgodne ze stanem na dzień 09 sierpnia 2021 roku:**

<b>Charakter własności/władania:</b>		
Województwo:		łódzkie
Powiat:		tomaszowski
Jednostka ewidencyjna:		101606 2 Lubochnia
Obręb ewidencyjny:		0014 Lubochniek
Numer jednostki rejestrowej:		G.55
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE</b>		
Numer działki:		130/1
Adres lub położenie:		-
Powierzchnia [ha]:		0,3235
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	Lzr-RVI
	Powierzchnia [ha]:	0,0969
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RV
	Powierzchnia [ha]:	0,1571
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RVI
	Powierzchnia [ha]:	0,0695
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Numer KW lub inne dokumenty:		I Co 191/17 PTIT/00072799/1 REP.A 18923/2021
Uwagi:		-
Podmiot ewidencyjny:		Dariusz Ciach
Charakter własności/władania:		własność
Udział:		7628/10000

**(\*UWAGA! Istnieje niezgodność stanu księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.** Zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim w sprawie o sygn. akt I Co 191/17 z dnia 08 września 2020 r. przysądzono własność działek 130/18, 130/19, 130/20, 130/21, 130/22, 130/30 oraz 130/31 wraz z odpowiadającymi tym działkom udziałami w działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną innym osobom fizycznym. Nabycia tego dokonano w drodze przetargu (licytacji), która odbyła się 01 lipca 2020 r. Na mocy tego postanowienia Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim zawiadomił Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim o zmianie właścicieli ww. działek. Postanowienie oraz zawiadomienie stanowią załączniki do wyceny. W księdze wieczystej odnotowano jedynie zmianę właściciela dotyczącą działek 130/30 oraz 130/31 oraz przypadającego im udziału w drodze wewnętrznej 130/1 w wysokości 680/10000. Nie ujawniono zmian dotyczących działek 130/18, 130/19, 130/20, 130/21, 130/22 oraz związanego z nimi udziału w działce 130/1 w łącznej wysokości 1692/10000. Mając powyższe na względzie, udział Dariusza Ciacha w prawie własności działki 130/1 wynosi 7628/10000 i zostanie on proporcjonalnie rozdzielony pomiędzy pozostałe działki ujawnione w księgach wieczystych PTIT/00048734/1, PTIT/00072800/2, PTIT/00048734/1.

## **5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości**

### **Lokalizacja i czynniki środowiskowe**

Gmina Lubochnia leży w środkowej części powiatu tomaszowskiego. Gmina Lubochnia jest drugą pod względem powierzchni gminą w powiecie. Zajmuje 13 155 ha/131,55 km<sup>2</sup>, a jej obszar zamieszkuje 6939 osób. Przez gminę Lubochnia przebiega droga ekspresowa szybkiego ruchu S8, która stanowi część trasy europejskiej E67 oraz na południowym wschodzie przebiega droga krajowa nr 48.

Na terenie gminy zlokalizowane jest lotnisko wojskowe posiadające pas startowy z betonu o wymiarach 2000 x 60 m.

Gmina zajmuje teren równinny, nie występują wysokie wzniesienia, wąwozy itp. 55% powierzchni pokrywają lasy, większość z nich występuje w części południowej i wschodniej gminy. Przez teren gminy przepływa od południowego wschodu rzeka Pilica, która wylewa na przybrzeżne łąki, co jednak nie stanowi zagrożenia dla ludzi. Przez teren gminy przepływa rzeka Lubochenka, tu też ma swoje źródła rzeka Gać.

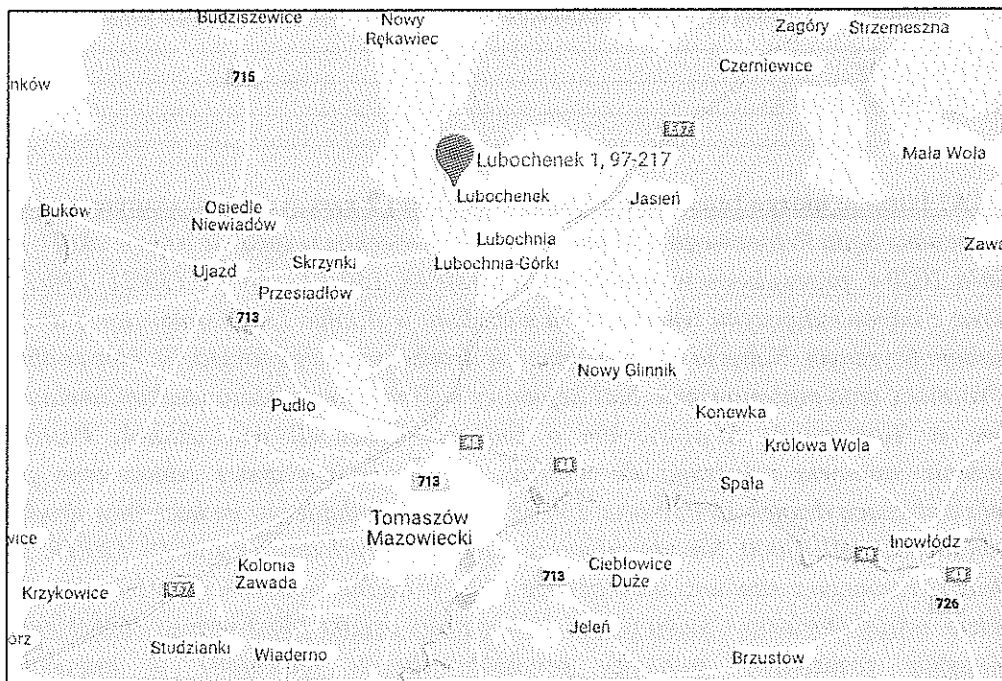
W skład gminy wchodzi 21 sołectw: Brenica, Dębniak, Dąbrowa, Emilianów, Glinnik, Henryków, Jasień, Kochanów, **Lubochenek**, Lubochnia, Lubochnia Górki, Lubochnia, Luboszewy, Marianka, Małecz, Nowy Glinnik, Nowy Jasień, Nowy Olszowiec, Olszowiec, Tarnowska Wola oraz Nowy Glinnik – Osiedle.

Na terenie gminy znajdują się następujące rezerwy przyrody:

- częściowo rezerwat przyrody Gać Spalska – chroni naturalnie wykształcone zespoły roślinne (łęg jesionowo-olszowy i ols porzeczkowy) związane ze śródleśną rzeką niziną oraz liczne stanowiska rzadkich i chronionych roślin i zwierząt,
- rezerwat przyrody Kruszewiec – chroni grąd i bór mieszany z udziałem jodły na granicy jej zasięgu,
- rezerwat przyrody Małecz – chroni stanowiska różanecznika żółtego oraz fitocenozy boru mieszanego i wilgotnego,
- rezerwat przyrody Starodrzew Lubochniański – chroni starodrzew sosnowo-dębowy, mający duże wartości krajobrazowe.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się we wsi Lubochenek, w północnej części powiatu tomaszowskiego, na terenie gminy Lubochnia.

**Mapa 1:** Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle części powiatu tomaszowskiego.



Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

Lubochenek – wieś w Polsce położona w województwie łódzkim, w powiecie tomaszowskim, w gminie Lubochnia. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa piotrkowskiego. W okolicach wsi bierze swój początek struga Lubochenka.

Lubochenek znajduje się w odległości około 13 km od centrum Tomaszowa Mazowieckiego. Do siedziby gminy, miejscowości Lubochnia około 3 km. W odległości około 3,5 km wjazd na drogę ekspresową S8.

**Mapa 2: Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotu wyceny.**



### **Sąsiedztwo, otoczenie**

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się we wsi Lubochenek. W otoczeniu przeważają tereny niezagospodarowane, rolne. Wzdłuż ulicy pojedyncza zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. W kierunku południowo wschodnim Lubochnia – siedziba gmina. Dostęp do podstawowego zaplecza usług bytowych w Lubochni, w odległości około 3 km od wycenianej nieruchomości. W kierunku północnym tereny leśne. Brak uciążliwości otoczenia. Lokalizacja i otoczenie na tle analizowanego rynku dobre.



**Mapa 3:** Zagospodarowanie najbliższego sąsiedztwa przedmiotu wyceny.



Działki o numerach ewidencyjnych 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 są częścią kompleksu wydzielonych działek, które dostęp do drogi publicznej mają zapewniony poprzez przeznaczoną do pełnienia funkcji drogi wewnętrznej działki 130/1.

**Zdjęcia 1-2:** Dojazd do nieruchomości – droga publiczna.



**Zdjęcia 3-7:** Otoczenie przedmiotu wyceny.





Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochnenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1



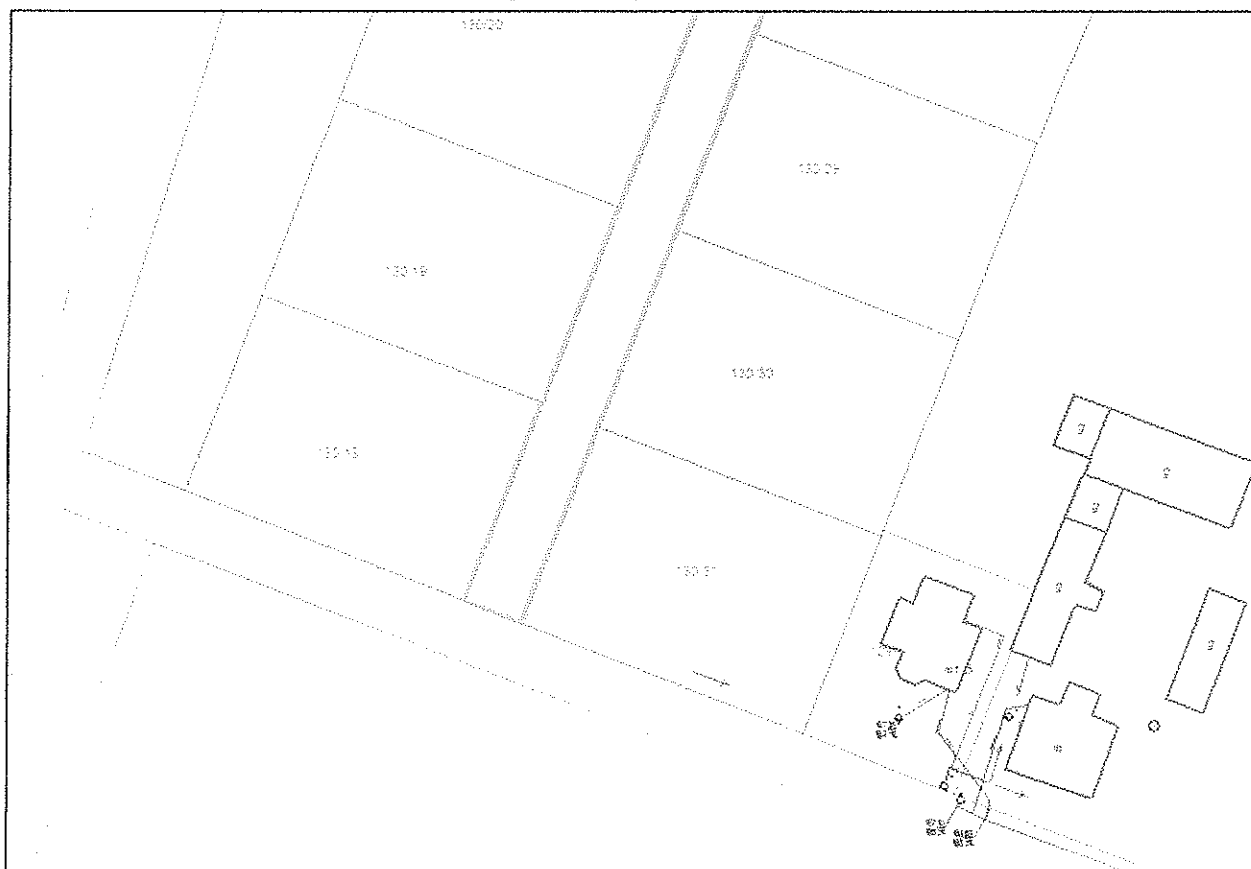
### **Dojazd do nieruchomości**

Działka 130/1 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony południowej. **Działki 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.** Dostęp taki jest możliwy poprzez działkę 130/1 stanowiącą drogę wewnętrzną.

### **Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej**

W działce 130/1 brak przeprowadzonych sieci uzbrojenia terenu. W drodze publicznej na wysokości nieruchomości sąsiedniej woda oraz prąd z sieci.

**Mapa 4: Dostępność mediów.**

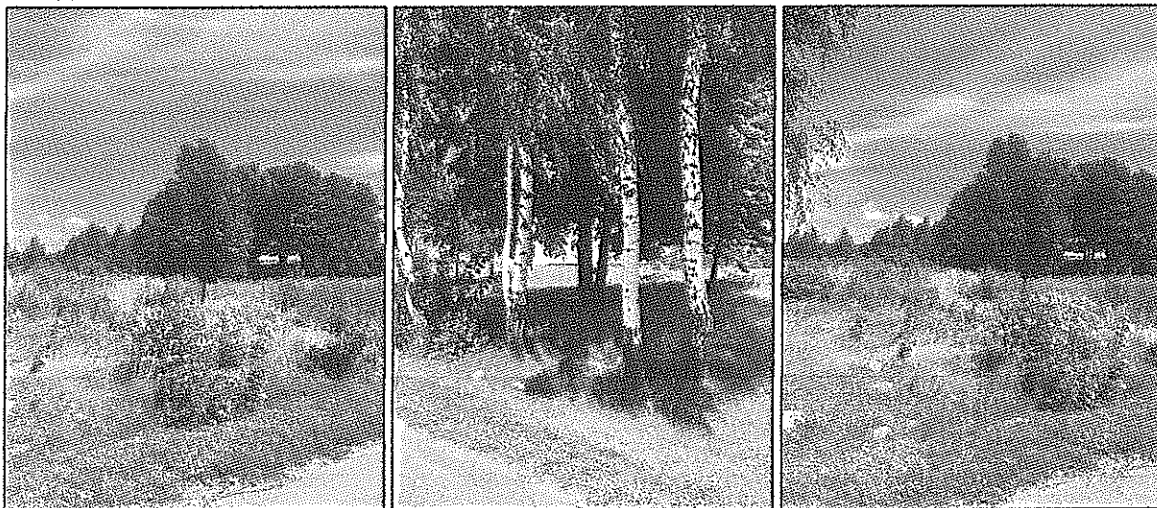


Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

### **Stan zagospodarowania nieruchomości**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, składająca się z działek o numerach ewidencyjnych 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 o łącznej powierzchni 1,6400 ha. Teren działek nieogrodzony. Teren działek niezagospodarowany, zarośnięty, wymagający uporządkowania. Działka 130/1 stanowiąca drogę wewnętrzną nieurządzoną.

**Zdjęcia 8-11: Widok z ulicy (drogi publicznej) na kompleks działek usytuowanych wokół działki 130/1.**



**Mapa 5:** Kompleks działek usytuowanych wokół działki 130/1 wraz z zaznaczeniem działek wycenianych.



W toku wyceny właściciel przedstawił Biegłej dwie decyzje o warunkach zabudowy. Decyzją nr 48/2014 z dnia 28 października 2014 roku o warunkach zabudowanej wydaną przez Wójta Gminy Lubochnia ustalono warunki zabudowy na budowę czternastu budynków mieszkalnych – jednorodzinnych z instalacjami i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o numerze ewidencyjnym 130. Decyzją nr 63/2015 z dnia 14 grudnia 2015 roku o warunkach zabudowy wydaną przez Wójta Gminy Lubochnia ustalono warunki zabudowy na budowę czternastu budynków mieszkalnych – jednorodzinnych z instalacjami i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych 130/1, 130/16 i 130/17. Numery działek wskazanych w obu decyzjach nie istnieją wskutek ich późniejszego **podziału**. Zgodnie z art. 93 pkt 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) **„Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa**



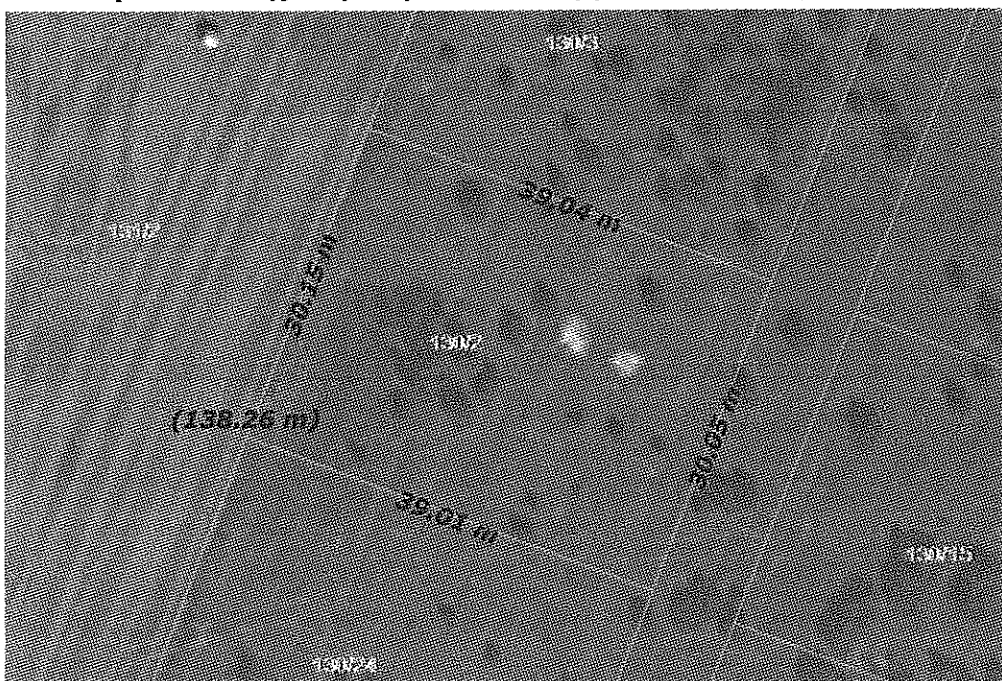
Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1 się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną. Przepisu nie stosuje się w odniesieniu do projektowanych do wydzielenia działek gruntu stanowiących części nieruchomości, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6.”

Mając na względzie powyższe przepisy oraz fakt, iż w drodze przetargu (licytacji) zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim w sprawie o sygn. akt I Co 191/17 z dnia 08 września 2020 r. przysądzone własność działek 130/18, 130/19, 130/20, 130/21, 130/22, 130/30 oraz 130/31 wraz z odpowiadającymi tym działkom udziałami w działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną innym osobom fizycznym, dla każdej z szacowanych działek obliczono udział w drodze wewnętrznej tj. działce 130/1 proporcjonalnie do ich powierzchni, tak jak miało to miejsce przy obliczaniu udziału w działce 130/1 działkom sprzedanym w ramach licytacji.

### **Działka 130/2:**

Działka o numerze ewidencyjnym 130/2 o powierzchni 0,1171 ha, usytuowana jest bezpośrednio przy działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną. Działka o kształcie regularnym, prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 30,15 m x 39,04 m x 30,05 m x 39,01 m. Działka nieogrodzona, zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Udział w drodze wewnętrznej stanowiącej działkę 130/1 wynosi 375/10000.

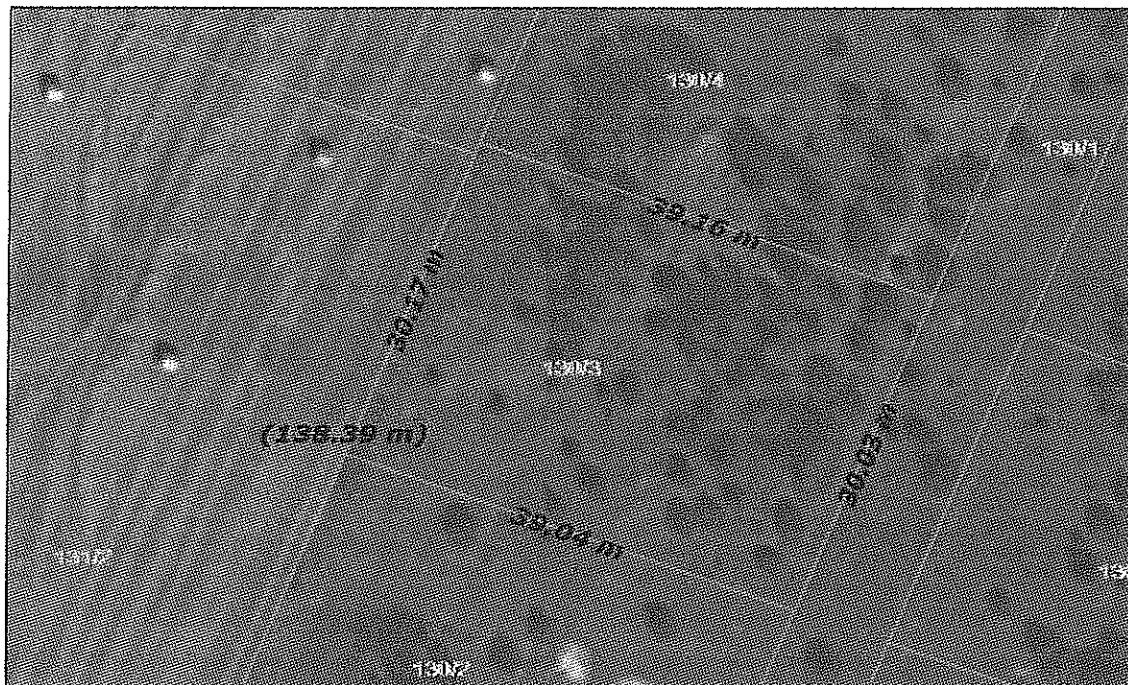
**Mapa 6:** Orientacyjne wymiary działki 130/2, jej kształt oraz zagospodarowanie.



### **Działka 130/3:**

Działka o numerze ewidencyjnym 130/3 o powierzchni 0,1172 ha, usytuowana jest bezpośrednio przy działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną. Działka o kształcie regularnym, prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 30,17 m x 39,16 m x 30,03 m x 39,04 m. Działka nieogrodzona, zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Udział w drodze wewnętrznej stanowiącej działkę 130/1 wynosi 376/10000.

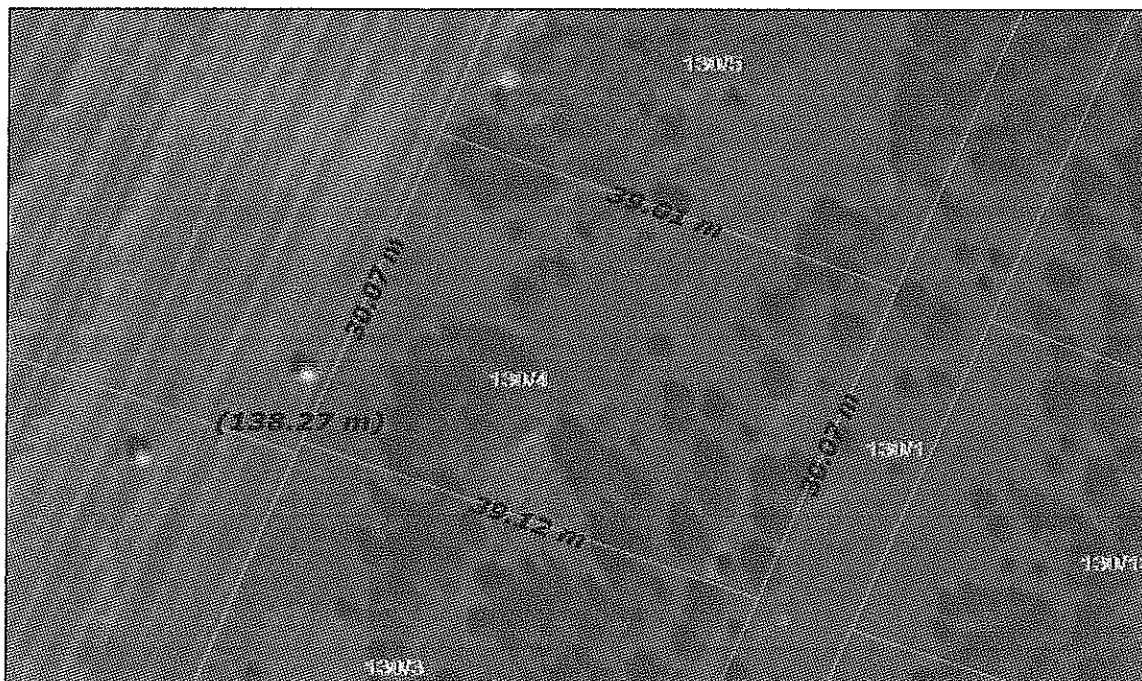
**Mapa 7:** Orientacyjne wymiary działki 130/3, jej kształt oraz zagospodarowanie.



**Działka 130/4:**

Działka o numerze ewidencyjnym 130/4 o powierzchni 0,1172 ha, usytuowana jest bezpośrednio przy działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną. Działka o kształcie regularnym, prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 30,07 m x 39,01 m x 30,07 m x 39,12 m. Działka nieogrodzona, zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Udział w drodze wewnętrznej stanowiącej działkę 130/1 wynosi 376/10000.

**Mapa 8:** Orientacyjne wymiary działki 130/4, jej kształt oraz zagospodarowanie.

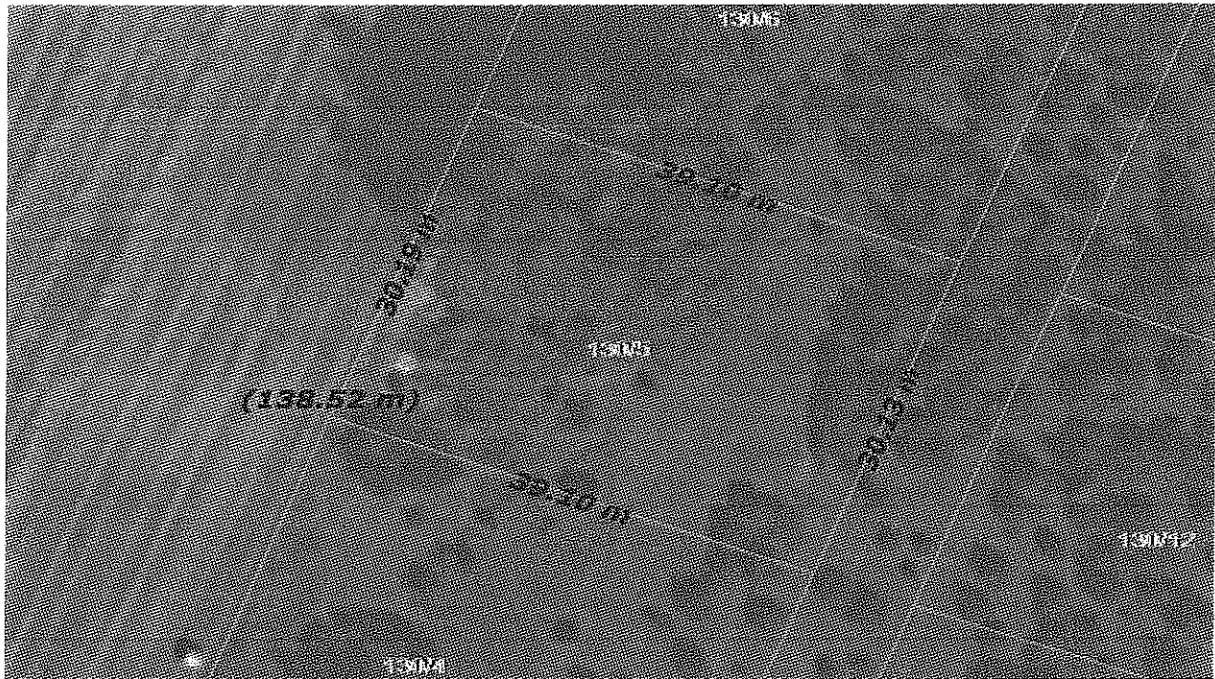


**Działka 130/5:**

Działka o numerze ewidencyjnym 130/5 o powierzchni 0,1174 ha, usytuowana jest bezpośrednio przy działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną. Działka o kształcie regularnym, prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 30,19 m x 39,10 m x 30,13 m x 39,10 m. Działka nieogrodzona, zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Udział w drodze wewnętrznej stanowiącej działkę 130/1 wynosi 376/10000.



**Mapa 9:** Orientacyjne wymiary działki 130/5, jej kształt oraz zagospodarowanie.



**Działki 130/6:**

Działka o numerze ewidencyjnym 130/6 o powierzchni 0,1175 ha, usytuowana jest bezpośrednio przy działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną. Działka o kształcie regularnym, prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 30,09 m x 39,27 m x 30,09 m x 39,15 m. Działka nieogrodzona, zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Udział w drodze wewnętrznej stanowiącej działkę 130/1 wynosi 377/10000.

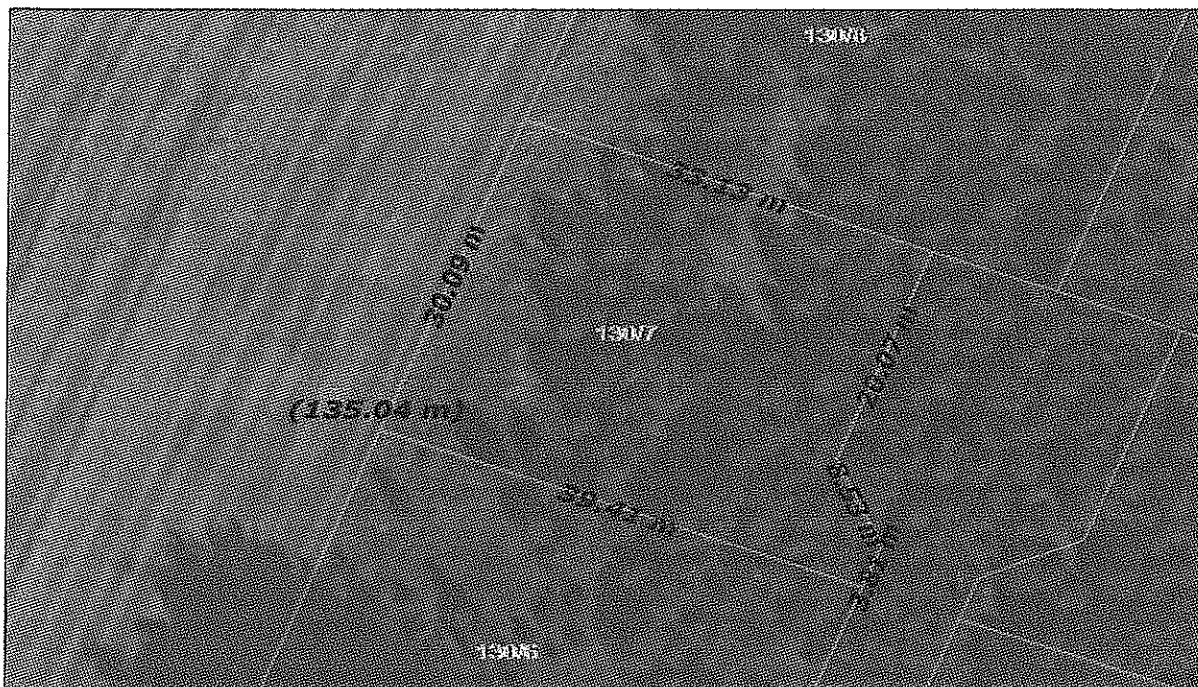
**Mapa 10:** Orientacyjne wymiary działki 130/6, jej kształt oraz zagospodarowanie.



**Działki 130/7:**

Działka o numerze ewidencyjnym 130/7 o powierzchni 0,1038 ha, usytuowana jest bezpośrednio przy działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną. Działka o kształcie nieregularnym, wieloboku o orientacyjnych wymiarach: 30,09 m x 33,13 m x 20,07 m x 8,53 m x 3,81 m x 39,41 m. Działka nieogrodzona, zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Udział w drodze wewnętrznej stanowiącej działkę 130/1 wynosi 333/10000.

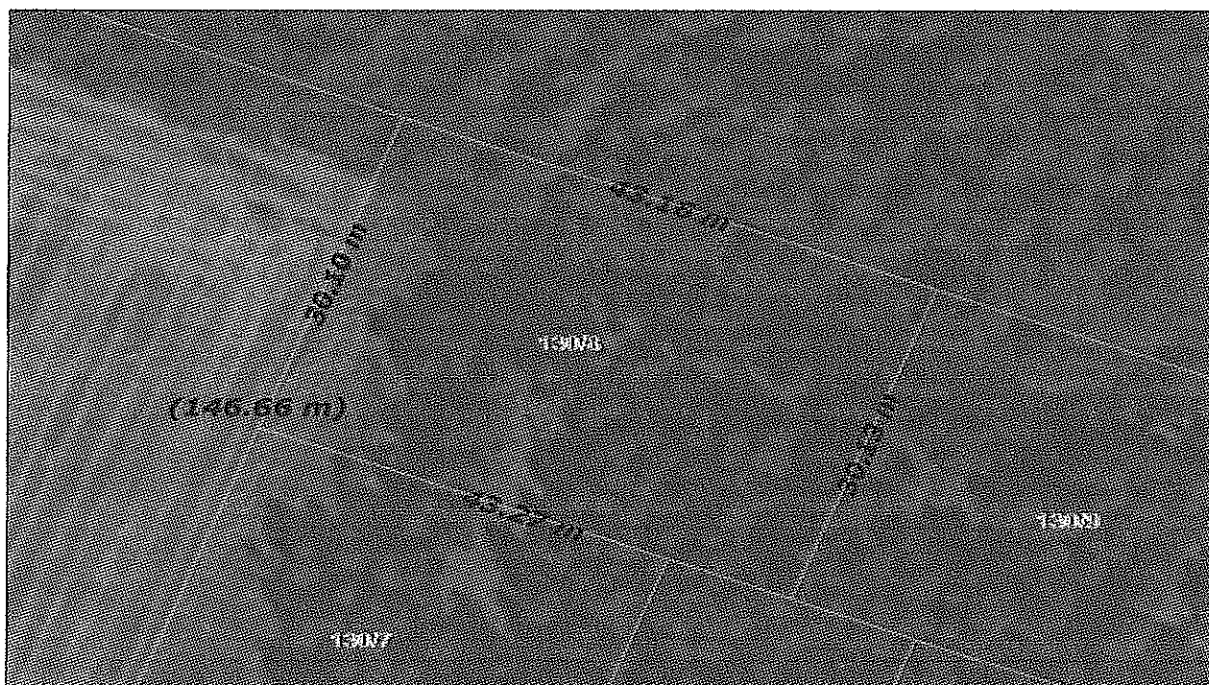
**Mapa 11:** Orientacyjne wymiary działki 130/7, jej kształt oraz zagospodarowanie.



**Działki 130/8:**

Działka o numerze ewidencyjnym 130/8 o powierzchni 0,1296 ha, usytuowana jest bezpośrednio przy działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną. Działka o kształcie regularnym, prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 30,10 m x 43,16 m x 30,13 m x 43,27 m. Działka nieogrodzona, zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Udział w drodze wewnętrznej stanowiącej działkę 130/1 wynosi 416/10000.

**Mapa 12:** Orientacyjne wymiary działki 130/8, jej kształt oraz zagospodarowanie.



**Działki 130/9:**

Działka o numerze ewidencyjnym 130/9 o powierzchni 0,1298 ha, usytuowana jest bezpośrednio przy działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną. Działka o kształcie regularnym, prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 30,10 m x 43,41 m x 30,07 m x 43,35 m. Działka nieogrodzona, zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Udział w drodze wewnętrznej stanowiącej działkę 130/1 wynosi 416/10000.



**Mapa 13:** Orientacyjne wymiary działki 130/9, jej kształt oraz zagospodarowanie.



**Działki 130/10:**

Działka o numerze ewidencyjnym 130/10 o powierzchni 0,1038 ha, usytuowana jest bezpośrednio przy działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną. Działka o kształcie nieregularnym, wieloboku o orientacyjnych wymiarach: 20,11 m x 33,31 m x 30,26 m x 39,11 m x 4,11 m x 8,19 m. Działka nieogrodzona, zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Udział w drodze wewnętrznej stanowiącej działkę 130/1 wynosi 333/10000.

**Mapa 14:** Orientacyjne wymiary działki 130/10, jej kształt oraz zagospodarowanie.

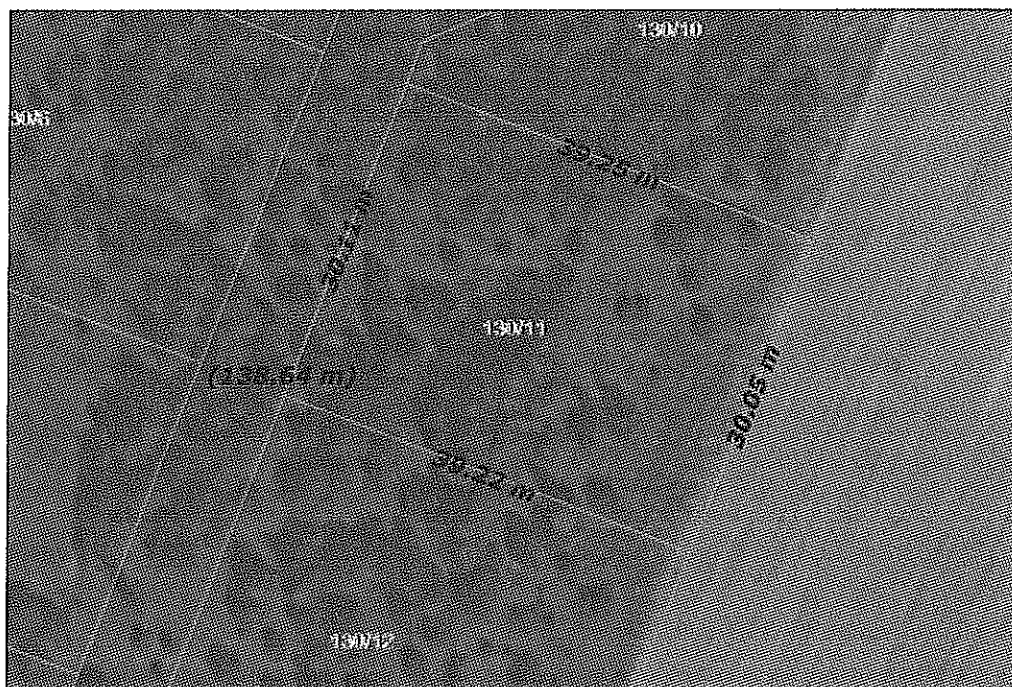


**Działki 130/11:**

Działka o numerze ewidencyjnym 130/11 o powierzchni 0,1175 ha, usytuowana jest bezpośrednio przy działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną. Działka o kształcie regularnym, prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 30,11 m x 39,25 m x 30,05 m x 39,22 m. Działka nieogrodzona, zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Udział w drodze wewnętrznej stanowiącej działkę 130/1 wynosi 377/10000.



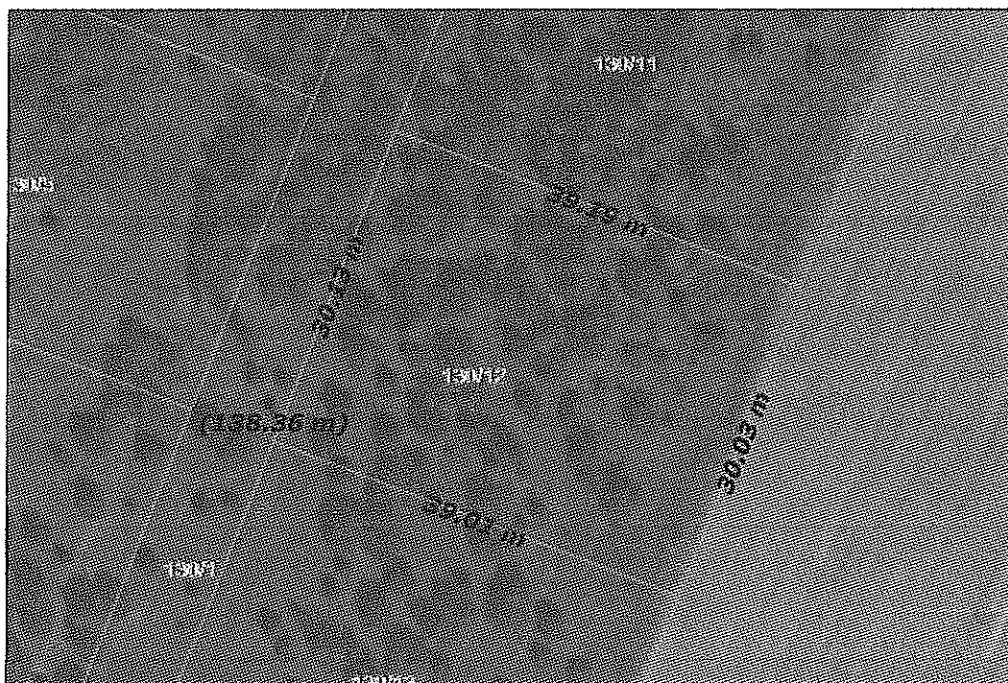
**Mapa 15:** Orientacyjne wymiary działki 130/11, jej kształt oraz zagospodarowanie.



**Działki 130/12:**

Działka o numerze ewidencyjnym 130/12 o powierzchni 0,1174 ha, usytuowana jest bezpośrednio przy działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną. Działka o kształcie regularnym, prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 30,13 m x 39,19 m x 30,03 m x 39,01 m. Działka nieogrodzona, zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Udział w drodze wewnętrznej stanowiącej działkę 130/1 wynosi 376/10000.

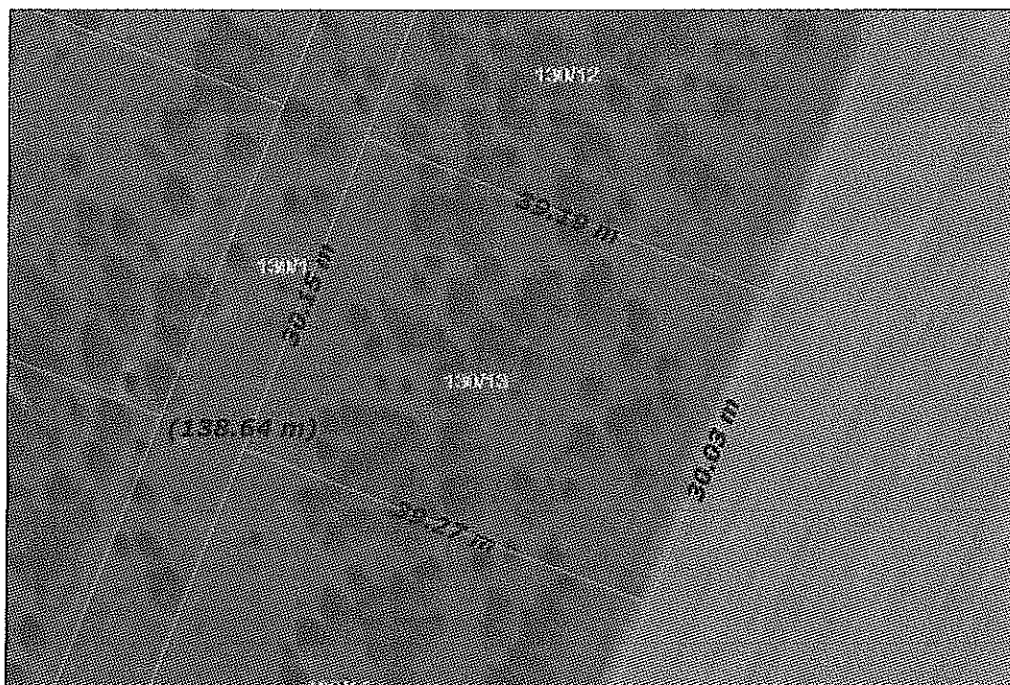
**Mapa 16:** Orientacyjne wymiary działki 130/12, jej kształt oraz zagospodarowanie.



**Działki 130/13:**

Działka o numerze ewidencyjnym 130/13 o powierzchni 0,1174 ha, usytuowana jest bezpośrednio przy działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną. Działka o kształcie regularnym, prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 30,15 m x 39,19 m x 30,03 m x 39,27 m. Działka nieogrodzona, zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Udział w drodze wewnętrznej stanowiącej działkę 130/1 wynosi 376/10000.

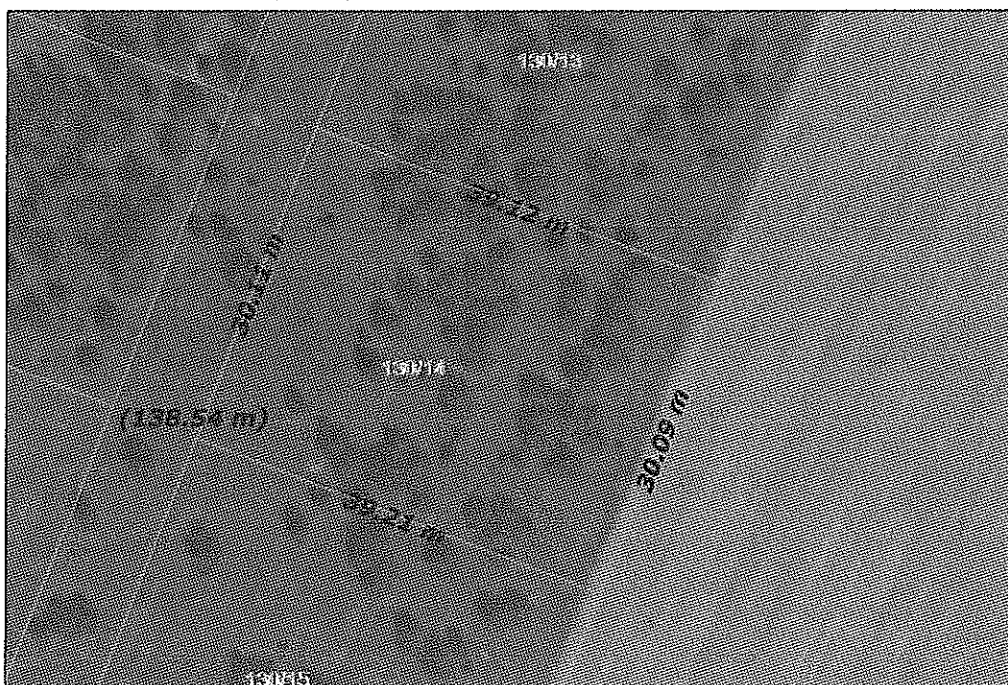
**Mapa 17:** Orientacyjne wymiary działki 130/13, jej kształt oraz zagospodarowanie.



**Działki 130/14:**

Działka o numerze ewidencyjnym 130/14 o powierzchni 0,1172 ha, usytuowana jest bezpośrednio przy działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną. Działka o kształcie regularnym, prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 30,11 m x 39,12 m x 30,09 m x 39,21 m. Działka nieogrodzona, zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Udział w drodze wewnętrznej stanowiącej działkę 130/1 wynosi 376/10000.

**Mapa 18:** Orientacyjne wymiary działki 130/14, jej kształt oraz zagospodarowanie.



**Działki 130/15:**

Działka o numerze ewidencyjnym 130/15 o powierzchni 0,1171 ha, usytuowana jest bezpośrednio przy działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną. Działka o kształcie regularnym, prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 30,11 m x 39,03 m x 30,14 m x 38,99 m. Działka nieogrodzona, zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Udział w drodze wewnętrznej stanowiącej działkę 130/1 wynosi 375/10000.

Mapa 19: Orientacyjne wymiary działki 130/15, jej kształt oraz zagospodarowanie.



## **6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na terenie obejmującym przedmiotową nieruchomość nie obowiązuje ani nie przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem przeznaczenie nieruchomości określono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała nr XLI/205/16 Rady Gminy Lubochnia z dnia 16 grudnia 2016 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubochnia zgodnie, z którą przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **MSU – teren wielofunkcyjny o dominującym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową lub usługową.**

Zgodnie z zapisami Studium dla symbolu oznaczonego symbolem MSU, przyjęto następujące zapisy:

„Założenia strategiczne:

1. zachowanie oraz zaspokojenie potrzeb w zakresie rozwoju terenów o funkcji mieszkaniowej – jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej i produkcyjnej związanej z działalnością usługową;
2. koncentrowanie zabudowy produkcyjnej związanej z działalnością usługową w integralne zespoły z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych;
3. kształtowanie systemowej polityki przestrzennej w zakresie terenów zielonych;
4. kształtowanie systemowej polityki przestrzennej w zakresie miejsc do parkowania;
5. umożliwienie rozwoju infrastruktury technicznej;
6. kształtowanie funkcji w sposób eliminujący konflikty społeczne, funkcjonalne oraz estetyczne.

Przeznaczenie główne:

1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. zabudowa zagrodowa;
3. zabudowa usługowa.

Przeznaczenie uzupełniające:



Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

1. zabudowa produkcyjna związana z działalnością usługową;
2. obiekty związane z obsługą produkcji rolnej;
3. zabudowa rekreacji indywidualnej;
4. zieleni urządzona;
5. zieleni nieurządzona;
6. las;
7. tereny rolne;
8. budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu: kołowego, pieszego i rowerowego;
9. obiekty budowlane do parkowania;
10. budynki i budowle infrastruktury technicznej;
11. obiekty małej architektury.

#### Zakaz lokalizowania:

1. usług uciążliwych;
2. produkcji uciążliwej;
3. usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów;
4. usług handlu opałem;
5. stacji paliw;
6. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
7. wolnostojących masztów telefonii komórkowej.

#### Wskaźniki:

- max. wysokość budynków:
  - dla zabudowy z funkcją mieszkalną (w tym w zabudowie zagrodowej), mieszkaniowo – usługowej: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
  - dla zabudowy zagrodowej (bez funkcji mieszkalnej), usługowej i usługowo – produkcyjnej: 3 kondygnacje nadziemne – 13 m;
- max. intensywność zabudowy:
  - z funkcją mieszkalną (z wykluczeniem zabudowy zagrodowej): 0,5;
  - z funkcją mieszkalno – usługową: 0,7;
  - z funkcją zagrodową: 0,7;
  - z funkcją usługową i usługowo – produkcyjną: 1;
- max powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - z funkcją mieszkalną: 40%;
  - z funkcją mieszkalno – usługową: 50%;
  - z funkcją zagrodową: nie ustala się;
  - z funkcją usługową i usługowo – produkcyjną: 60%;
- min. udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - z funkcją mieszkalną (z wykluczeniem zabudowy zagrodowej): 40%;
  - z funkcją mieszkalno – usługową: 30%;
  - z funkcją zagrodową: 30%;
  - z funkcją usługową i usługowo – produkcyjną: 20%;
- min. liczba miejsc do parkowania:
  - 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej lub mieszkaniowo – usługowej;
  - 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach oświaty;
  - 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w działalności produkcyjnej;

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochnenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

- 1 miejsce do parkowania na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal użytkowy;
- min. powierzchnia nowowydzielanych działek:
  - pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową:
    - w układzie wolnostojącym – 800 m<sup>2</sup>;
    - w układzie bliźniaczym – 600 m<sup>2</sup>;
    - w układzie szeregowym – 450 m<sup>2</sup>;
  - zagrodową: nie ustala się;
  - usługową i usługowo-produkcyjną: 800 m<sup>2</sup>.”

**Mapa 20:** Przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



## **7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **7.1 Wybór metodologii wyceny**

Zgodnie z artykułem 154 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, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych w tym o czynszach najmu.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości.

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.

### **7.2 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

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1  
ryнку 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

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym.

***Art. 153.1 UoGN** [Podejścia: **porównawcze, dochodowe, kosztowe**] „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”*

Stosowanie do §4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Stosownie do art. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość podobna to taka, „która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.”

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Na obszarze badanego rynku liczba transakcji prawem własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych jest wystarczająca dla dokonania wyboru nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny i zastosowania podejścia porównawczego. Ponadto z uwagi na liczbę transakcji nieruchomości porównywalnych zastosowano metodę korygowania ceny średniej.

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 ( $C_{sr}$ ) 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 [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] 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:

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

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 ( $n_p$ , m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

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

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości niezabudowane z lokalizacji porównywalnych z terenu gminy Lubochnia, sąsiedniej gminy Budziszewice, oraz gminy wiejskiej Tomaszów Mazowiecki, która podobnie jak gmina Lubochnia bezpośrednio graniczy z Miastem Tomaszów Mazowiecki.

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

- Lokalizacja;
- Otoczenie;
- Powierzchnia działki;
- Kształt działki;
- Dojazd, dostępność mediów;
- Warunki użytkowe;

Wpływ takich cech jak:

- forma władania – własność;
- sposób korzystania;

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych lub cechy te nie były istotne z punktu widzenia wartości rynkowej, toteż 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 1:** Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

<b>Lokalizacja</b>	
Bardzo dobra	Nieruchomość położona w odległości kilku kilometrów od Tomaszowa Mazowieckiego. Bardzo dobrze skomunikowana, z bardzo dobrym dojazdem do centrum miasta. Dobrze usytuowana względem dróg krajowych i ekspresowych.
Dobra	Nieruchomość położona w odległości kilkunastu kilometrów od Tomaszowa Mazowieckiego. Dobrze skomunikowane ze stolicą powiatu. Dobry dojazd do dróg krajowych i ekspresowych.
Średnia	Nieruchomość usytuowana w znacznej odległości od Miasta Tomaszów Mazowiecki. Średnia dostępność komunikacyjna oraz dostęp do dróg szybkiego ruchu.
<b>Otoczenie</b>	
Bardzo dobre	W pobliżu znajdują się nieruchomości pełniące kompatybilne funkcje - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Bliski dostęp do podstawowego zaplecza usług bytowych. Brak uciążliwości otoczenia związanych z sąsiedztwem (kurniki, nieruchomości komercyjne, kopalnie itp.) oraz brak uciążliwości otoczenia związanych z sąsiedztwem dróg o dużym natężeniu ruchu, zapylenia, hałasu itp. Do jednej z cech wyżej wymienionych niespełnione.
Dobra	Dwie z cech stanu " <i>bardzo dobre</i> " niespełnione.
Średnia	Co najmniej trzy z cech stanu " <i>bardzo dobre</i> " niespełnione.
<b>Powierzchnia działki</b>	
Bardzo dobra	Działka gruntu o powierzchni 1000 - 1500 m <sup>2</sup> .
Dobra	Działka gruntu o powierzchni 1500 - 2000 m <sup>2</sup> .
<b>Kształt działki</b>	
Korzystny	Kształt działki regularny, prostokąta, kwadratu lub trapezu, nieutrudniający zagospodarowania o szerokości powyżej 30 m.
Średnio-korzystny	Kształt działki nieregularny lub regularny, lecz o szerokości poniżej 30 m.



Dojazd, dostępność mediów	
Bardzo dobre	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, utwardzonej, asfaltowej. Bezpośredni dostęp do mediów z sieci: wody, energii elektrycznej, kanalizacji, gazu. Do jednej z wyżej wymienionych cech niespełnione.
Dobre	Dwie-trzy cechy z wyżej wymienionych w opisie stanu " <i>bardzo dobre</i> " niespełnione.
Średnie	Co najmniej cztery z cech w opisie stanu " <i>bardzo dobre</i> " niespełnione.
Warunki użytkowe	
Dobre	Teren działki płaski, uporządkowany, niezarośnięty, niewymagający uporządkowania. Brak uciążliwości w postaci ograniczeń planistycznych, środowiskowych, prawnych. Brak przesylów, służebności. Na terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Do jednej z wyżej wymienionych cech niespełnione.
Średnie	Co najmniej dwie z cech w opisie stanu " <i>dobre</i> " niespełnione.

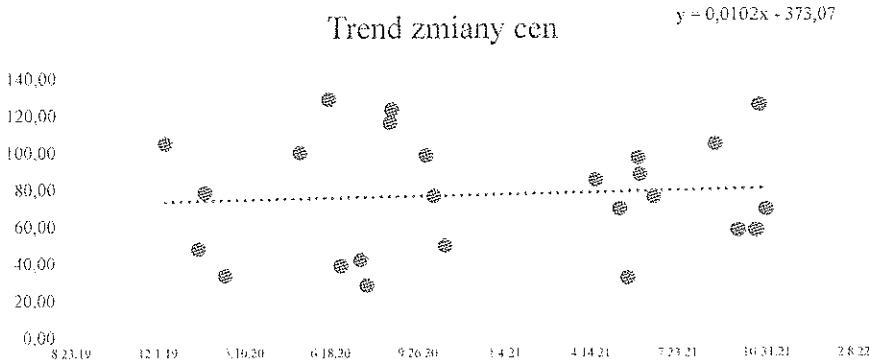
## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

### WSTĘP

Założenia wstępne do analizy:	Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi położonymi w sąsiedztwie przedmiotu wyceny oraz lokalizacjach porównywalnych. Analizowano transakcje zawarte w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Ogólna charakterystyka rynku lokalnego:	<p>Tomaszów Mazowiecki położony jest w południowo-wschodniej części województwa łódzkiego. Miasto leży 55 km od stolicy województwa – Łodzi, 115 km od Warszawy, 25 km od Piotrkowa Trybunalskiego, 30 km od Rawy Mazowieckiej. 90 km dzieli Tomaszów od geometrycznego środka Polski, do którego podróż samochodem trwa godzinę. Przez zachodnią dzielnicę Tomaszowa przebiega droga ekspresowa S8 tzw. gierkówka, która jest istotnym traktem komunikacyjnym wpływającym na lokalizację w mieście dużych przedsiębiorstw. W 2012 roku gierkówka została od podstaw przebudowana. Do miasta utworzono trzy węzły: Tomaszów Mazowiecki Południe, Tomaszów Mazowiecki Centrum, Tomaszów Mazowiecki Północ. Ponadto Tomaszów Mazowiecki to duży ośrodek przemysłu mineralnego, chemicznego, spożywczego, elektromaszynowego, logistyki i usług, objęty Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną. Swoje siedziby ma tutaj wiele dużych firm, zapewniając przy tym dużą liczbę miejsc pracy. Samo miasto zamieszkuje około 115 tys. osób. W centralnej części miasta znajduje się typowa zabudowa śródmiejska. Na północ oraz południe od centrum znajdują się osiedla mieszkaniowe zabudowane blokami. Zabudowa jednorodzinna rozwija się, przede wszystkim poza terenami śródmieścia, na obrzeżach osiedli mieszkaniowych. Szczególna ekspansja terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nastąpiła we wschodniej części miasta.</p> <p>W okresie ostatnich dwóch lat rynek nieruchomości mieszkaniowych był miejscem wielu transakcji kupna – sprzedaży. W dużych miastach stale odnotowywano wzrosty cen, które często były napędzane są przez zakupy inwestycyjne. Tomaszów Mazowiecki jako czwarte największe z miast województwa łódzkiego jest raczej miejscem umiarkowanych zakupów inwestycyjnych. Niemniej jednak dobre skomunikowanie oraz położenie, a także korzystne warunki pracy (niskie bezrobocie, które na koniec 2019 r. wynosiło niecałe 5%) sprawiają, że rynek rozwija się w sposób stabilny. Tereny te dzięki drogom krajowym i wojewódzkim są dobrze skomunikowane, a stosunkowo niski stopień zurbanizowania (szczególnie obrzeży miasta) sprawia, że potencjalni kupujący mają duży wybór przy zakupie ziemi. Coraz częściej w krajobrazie miasta widać także domy stosunkowo nowe – kilku/kilkunastoletnie. Taka sytuacja w ośrodku powiatowym wpływa także na lokalne rynki innych części powiatu. Dobra dostępność komunikacyjna, dobre warunki pracy, a przy tym zasoby terenów podmiejskich, to tylko niektóre z powodów, które sprawiają, iż coraz częściej tereny</p>

	rolne podlegają podziałom i są przeznaczane na działki budowlane. Takie nieruchomości znajdują nabywców, a ich ceny są atrakcyjniejsze niż w mieście. Ponadto powiat tomaszowski, jest miejscem ciekawym ze względów rekreacyjnych, co również ma znaczenie przy sprzedaży działek budowlanych.
--	---

## ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe niezabudowane. Analizowano transakcje z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Wybrany obszar geograficzny:	Analizą objęto gminę Lubochnia, sąsiadującą gminę Budziszewice oraz gminę wiejską Tomaszów Mazowiecki jako gminę, która podobnie jak gmina Lubochnia bezpośrednio graniczy z terenami miasta.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Trend zmian:	<p>Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, trend wzrostowy na poziomie – <b>9,54%</b>. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonym w dokumentach planistycznych głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p>  <p style="text-align: right;"><math>y = 0,0102x - 373,07</math></p>
Aktualna oferta:	Umiarkowana podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:	Z uwagi na niewystarczającą ilość danych rynkowych z terenu gminy Lubochnia, dokonano rozszerzenia analizy rynku na gminę sąsiednią Budziszewice oraz gminę Tomaszów Mazowiecki – obszar wiejski, która podobnie jak gmina Lubochnia graniczy bezpośrednio z Miastem Tomaszów Mazowiecki. Zauważono, iż w okresie ostatnich dwóch lat ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych wzrosły. Obecnie rynek nieruchomości jest na fali wzrostowej, a skoki cen odnotowywane są praktycznie we wszystkich segmentach rynku. Część analityków wskazuje, iż również pandemia przyczyniła się do wzrostu popytu na działki budowlane, a co za tym idzie ich cen. Analizując trzy wskazane wyżej gminy, na przestrzeni ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny odnotowano ponad 30 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o powierzchni gruntu nieprzekraczającej 2000 m <sup>2</sup> . Zauważono, iż tylko pojedyncze działki objęte były zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Kilka transakcji sprzedano razem z uzyskaną decyzją wz na budowę domu. Analiza transakcji porównawczych wykazała także, iż coraz częściej przedmiotem transakcji są działki budowlane powstałe w wyniku podziałów terenów rolnych. Nie wszystkie transakcje posiadały bezpośredni dostęp do drogi publicznej, część z nich miała uregulowany dostęp poprzez ustanowioną służebność, część poprzez udział w drodze wewnętrznej. Na rynku nie odnotowano transakcji sprzedaży działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

	<p>jednorodzinna, bez uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Na tym etapie rozbieżność cen wynosiła ponad 100 zł/m<sup>2</sup>. Kierując się przeznaczeniem nieruchomości, a także kryteriami podobieństwa, z dalszej analizy odrzucono nieruchomości, co do których istniało ryzyko zawarcia w warunkach nierynkowych oraz te, które znacznie różniły się od przedmiotu wyceny. Zauważono, iż wpływ na wartość ma lokalizacja – tereny usytuowane blisko granic z miastem odznaczały się wyższymi cenami. Odnotowano także wpływ na ceny związany z dobrą dostępnością komunikacyjną względem trasy S8. Ponadto na terenie gminy Tomaszów Mazowiecki zauważono silną korelację pomiędzy ceną działki budowlanej a bliskością Zalewu Sulejowskiego. Działki będące w bliskiej odległości od terenów rekreacyjnych urządzonych przy Zalewie osiągały ceny około 140 zł/m<sup>2</sup>. Poniżej 100 zł/m<sup>2</sup> sprzedawano działki zlokalizowane w odległości około 1 km od Zalewu, na terenie Smardzewic z dobrym dostępem do zaplecza usług bytowych. Mając na względzie cechy nieruchomości wycenianej, nie analizowano dalej tych transakcji z uwagi na bezpośredni związek ceny z lokalizacją i otoczeniem Zalewu Sulejowskiego. W analizowanym zbiorze pozostało 11 transakcji, które w największym stopniu spełniały kryteria podobieństwa.</p>
Zakres cen transakcyjnych po korekcie z uwagi na upływ czasu:	Spośród analizowanych transakcji, ceny transakcyjne po uwzględnieniu trendu zmiany cen na dzień wyceny kształtowały w następującym przedziale: 33,77 zł/m <sup>2</sup> – 78,84 zł/m <sup>2</sup> .
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 lokalizacja, otoczenie, zagospodarowanie terenu, 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, sposób korzystania.</p> <p>Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych wpływ cechy lokalizacja wyniósł 25% zaś otoczenie wyniósł 20%. W tym przypadku również istotną cechą różnicującą jest dojazd oraz dostępność mediów. Cechy te bezpośrednio związane są z komfortem przyszłych nabywców oraz kosztami doprowadzenia mediów. Wpływ tej cechy na analizowanym rynku wynosi 20%. W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze - widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi</p>

	<p>10% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Jeśli chodzi o wpływ na wartość dla cechy kształt działki to wyniósł on 10%. Wpływ tej cechy utożsamia możliwości zagospodarowania działki. Im kształt bardziej regularny o zachowanych proporcjach tym więcej możliwości zagospodarowania terenu. Ostatnią równie ważną cechą są warunki użytkowe, w których zawarte są także możliwe ograniczenia związane z nieruchomością. Wpływ tej cechy jest na poziomie 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 nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych niezabudowanych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności. Jednostką porównawczą w przypadku niniejszej wyceny był 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

**Tabela 2: Ceny transakcyjne praw do nieruchomości gruntowych niezabudowanych.**

Lp.	Data transakcji	Cena 1 m <sup>2</sup> [m <sup>2</sup> /zł]	Cena 1 m <sup>2</sup> skorygowana [m <sup>2</sup> /zł]	Cena łączna [zł]	Gmina	Obręb	Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
1	27.05.2021	32,49	33,77	40 000,00	Budziszewice	Rękawiec	1231
2	17.02.2020	33,68	36,50	39 000,00	Lubochnia	Kochanów	1158
3	30.06.2020	39,02	42,04	40 000,00	Lubochnia	Kochanów	1025
4	22.07.2020	42,35	45,56	57 000,00	Lubochnia	Jasień Nowy	1346
5	16.01.2020	48,27	52,37	72 500,00	Budziszewice	Budziszewice	1502
6	27.10.2020	50,00	53,40	60 000,00	Lubochnia	Olszowiec Nowy	1200
7	18.10.2021	58,27	58,47	104 241,00	Tomaszów Mazowiecki	Kolonia Zawada-Dąbrowa	1789
8	29.09.2021	58,24	58,77	104 241,25	Tomaszów Mazowiecki	Kolonia Zawada-Dąbrowa	1790
9	29.10.2021	69,38	69,38	121 000,00	Tomaszów Mazowiecki	Wąwał	1744
10	17.05.2021	69,96	72,83	75 000,00	Lubochnia	Lubochnia	1072
11	25.06.2021	76,31	78,84	95 000,00	Lubochnia	Lubochnia	1245

C<sub>min</sub> -

C<sub>max</sub> -

**Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:**

**Transakcja nr 1 w Tabeli 2** – Niezabudowana działka gruntu o powierzchni 1231 m<sup>2</sup>, położona w miejscowości Rękawiec w gminie Budziszewice. Teren nieruchomości nie jest objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej. Brak mediów sieciowych bezpośrednio przy działce. W otoczeniu przeważają tereny rolne, niezagospodarowane. Pojedyncza zabudowa mieszkaniowa/zagrodowa. Teren działki płaski, niewymagający uporządkowania. Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta o szerokości 27 m. Nieruchomość usytuowana w znacznej odległości od miasta Tomaszów Mazowiecki. Średnia dostępność komunikacyjna. Brak uciążliwości otoczenia.

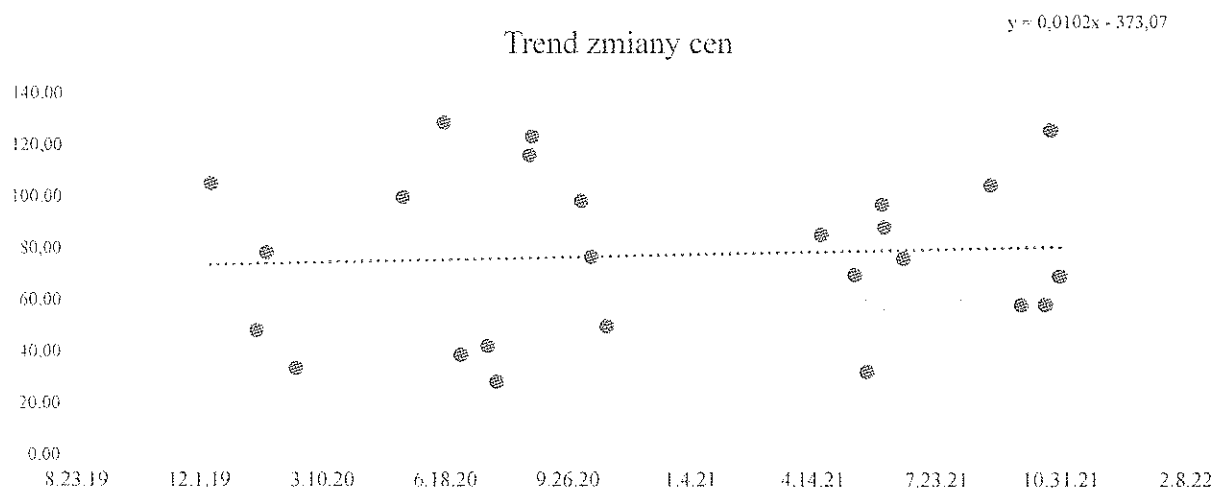
Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

**Transakcja nr 11 w Tabeli 2** – Niezabudowana działka gruntu o powierzchni 1245 m<sup>2</sup>, położona w Lubochni. Teren nieruchomości nie jest objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie w Studium MSU. Działka posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowioną służebność. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Dostęp do energii elektrycznej i wody z sieci. Działka usytuowana na uboczu zabudowy. W otoczeniu pola, tereny rekreacji i nowej zabudowy. Działka o kształcie regularnym, zbliżonym do kwadratu o szerokości 33 m. Teren działki płaski, niewymagający uporządkowania. Nieruchomość usytuowana kilkanaście kilometrów od miasta Tomaszów Mazowiecki. Dobra dostępność komunikacyjna. Brak uciążliwości otoczenia. Bliski dostęp do zaplecza podstawowych usług bytowych.

## **9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **9.1 Określenie trendu czasowego**

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych z terenu objętego badaniem, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich dwóch lat od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, trend wzrostowy na poziomie – **9,54%**. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami niezabudowanymi.



### **9.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej**

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 m<sup>2</sup>. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej określono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Na podstawie danych zawartych w Tabeli 2 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Dane wyjściowe do analizy:

C <sub>MAX</sub> [zł/m <sup>2</sup> ]	78,84
C <sub>MIN</sub> [zł/ m <sup>2</sup> ]	33,77
C <sub>ŚR</sub> [zł/ m <sup>2</sup> ]	54,72
C <sub>MAX</sub> -C <sub>MIN</sub>	45,08
C <sub>MAX</sub> /C <sub>ŚR</sub>	1,4408
C <sub>MIN</sub> /C <sub>ŚR</sub>	0,6170

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

Wartość rynkową nieruchomości składającej się z poszczególnych działek gruntu o numerach ewidencyjnych 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 określono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> 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

Cechy rynkowej, które mają wpływ na cenę nieruchomości przedstawiono w Tabeli 3, poniżej.

Tabela 3: Określenie zakresu współczynników korygujących.

Cechy rynkowe	Udział cechy w Δ C (waga cechy) [%]	Zakresy współczynników korygujących	
		U <sub>i</sub> min	U <sub>i</sub> max
Lokalizacja	25%	0,1543	0,3602
Otoczenie	20%	0,1234	0,2882
Powierzchnia działki	10%	0,0617	0,1441
Kształt działki	10%	0,0617	0,1441
Dojazd dostępność mediów	20%	0,1234	0,2882
Warunki użytkowe	15%	0,0926	0,2161
<b>SUMA</b>	<b>100%</b>	<b>0,6170</b>	<b>1,4408</b>

W Tabeli 4 określono wartości współczynników korygujących dla poszczególnych stopni wartości cechy.

Tabela 4: Określenie wartości współczynników korygujących dla poszczególnych cech.

Cechy rynkowe	Stan danej cechy		
	Średnia	Dobra	Bardzo dobra
Lokalizacja	0,1543	0,2500	0,3602
Otoczenie	Średnie 0,1234	Dobre 0,2000	Bardzo dobra 0,2882
Powierzchnia działki	Dobra 0,0617		Bardzo dobra 0,1441
Kształt działki	Średnio-korzystny 0,0617	Korzystny 0,1441	
Dojazd dostępność mediów	Średnie 0,1234	Dobre 0,2000	Bardzo dobre 0,2882
Warunki użytkowe	Średnie 0,0926		Dobre 0,2161

W tabelach poniżej w oparciu o ustaloną charakterystykę zawartą w opisie, podano stopnie wartości cech oraz określono wartości współczynników korygujących dla każdej z wycenianych działek. Wskazane wartości podano z uwzględnieniem, iż wyceniane działki mają zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez udział w działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochnek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

**Tabela 5:** Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – działka 130/2.

130/2	
Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy
Lokalizacja	Dobra 0,2500
Otoczenie	Dobre 0,2000
Powierzchnia działki	Bardzo dobra 0,1441
Kształt działki	Korzystny 0,1441
Dojazd dostępność mediów	Średnie 0,1234
Warunki użytkowe	Średnie 0,0926
<b>RAZEM</b>	<b>0,9541</b>
Wartość 1 mkw wycenianego gruntu [zł]	52,21
Powierzchnia gruntu [mkw]	1 171,00
Wartość prawa własności do nieruchomości [zł]	61 139,91

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{sr} \times \Sigma_{wsp}$$

$$C_j = 54,72 \text{ zł/m}^2 \times 0,9541 = 52,21 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{RN 130/2} = \text{pow. działki} \times W_{1m^2}$$

$$W_{RN 130/2} = 1 171 \text{ m}^2 \times 52,21 \text{ zł/m}^2 = 61 139,91 \text{ zł}$$

**Tabela 6:** Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – działka 130/3.

130/3	
Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy
Lokalizacja	Dobra 0,2500
Otoczenie	Dobre 0,2000
Powierzchnia działki	Bardzo dobra 0,1441
Kształt działki	Korzystny 0,1441
Dojazd dostępność mediów	Średnie 0,1234
Warunki użytkowe	Średnie 0,0926
<b>RAZEM</b>	<b>0,9541</b>
Wartość 1 mkw wycenianego gruntu [zł]	52,21
Powierzchnia gruntu [mkw]	1 172,00
Wartość prawa własności do nieruchomości [zł]	61 192,12

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{sr} \times \Sigma_{wsp}$$

$$C_j = 54,72 \text{ zł/m}^2 \times 0,9541 = 52,21 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{RN 130/3} = \text{pow. działki} \times W_{1m^2}$$

$$W_{RN 130/3} = 1 172 \text{ m}^2 \times 52,21 \text{ zł/m}^2 = 61 192,12 \text{ zł}$$

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

**Tabela 7:** Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – działka 130/4.

130/4

Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy	
Lokalizacja	Dobra	0,2500
Otoczenie	Dobre	0,2000
Powierzchnia działki	Bardzo dobra	0,1441
Kształt działki	Korzystny	0,1441
Dojazd dostępność mediów	Średnie	0,1234
Warunki użytkowe	Średnie	0,0926
<b>RAZEM</b>		<b>0,9541</b>
Wartość 1 mkw wycenianego gruntu [zł]		52,21
Powierzchnia gruntu [mkw]		1 172,00
Wartość prawa własności do nieruchomości [zł]		61 192,12

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{sr} \times \Sigma_{wsp}$$

$$C_j = 54,72 \text{ zł/m}^2 \times 0,9541 = 52,21 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{RN 130/4} = \text{pow. działki} \times W_{1m^2}$$

$$W_{RN 130/4} = 1 172 \text{ m}^2 \times 52,21 \text{ zł/m}^2 = 61 192,12 \text{ zł}$$

**Tabela 8:** Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – działka 130/5.

130/5

Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy	
Lokalizacja	Dobra	0,2500
Otoczenie	Dobre	0,2000
Powierzchnia działki	Bardzo dobra	0,1441
Kształt działki	Korzystny	0,1441
Dojazd dostępność mediów	Średnie	0,1234
Warunki użytkowe	Średnie	0,0926
<b>RAZEM</b>		<b>0,9541</b>
Wartość 1 mkw wycenianego gruntu [zł]		52,21
Powierzchnia gruntu [mkw]		1 174,00
Wartość prawa własności do nieruchomości [zł]		61 296,54

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{sr} \times \Sigma_{wsp}$$

$$C_j = 54,72 \text{ zł/m}^2 \times 0,9541 = 52,21 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{RN 130/5} = \text{pow. działki} \times W_{1m^2}$$

$$W_{RN 130/5} = 1 174 \text{ m}^2 \times 52,21 \text{ zł/m}^2 = 61 296,54 \text{ zł}$$



Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochnek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

**Tabela 9:** Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – działka 130/6.

**130/6**

Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy	
Lokalizacja	Dobra	0,2500
Otoczenie	Dobre	0,2000
Powierzchnia działki	Bardzo dobra	0,1441
Kształt działki	Korzystny	0,1441
Dojazd dostępność mediów	Średnie	0,1234
Warunki użytkowe	Średnie	0,0926
<b>RAZEM</b>		<b>0,9541</b>
Wartość 1 mkw wycenianego gruntu [zł]		<b>52,21</b>
Powierzchnia gruntu [mkw]		<b>1 175,00</b>
Wartość prawa własności do nieruchomości [zł]		<b>61 348,75</b>

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{\text{sr}} \times \Sigma \text{wsp}$$

$$C_j = 54,72 \text{ zł/m}^2 \times 0,9541 = 52,21 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{RN 130/6} = \text{pow. działki} \times W_{1m^2}$$

$$W_{RN 130/6} = 1 175 \text{ m}^2 \times 52,21 \text{ zł/m}^2 = 61 348,75 \text{ zł}$$

**Tabela 10:** Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – działka 130/7.

**130/7**

Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy	
Lokalizacja	Dobra	0,2500
Otoczenie	Dobre	0,2000
Powierzchnia działki	Bardzo dobra	0,1441
Kształt działki	Średnio-korzystny	0,0617
Dojazd dostępność mediów	Średnie	0,1234
Warunki użytkowe	Średnie	0,0926
<b>RAZEM</b>		<b>0,8717</b>
Wartość 1 mkw wycenianego gruntu [zł]		<b>47,70</b>
Powierzchnia gruntu [mkw]		<b>1 038,00</b>
Wartość prawa własności do nieruchomości [zł]		<b>49 516,47</b>

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{\text{sr}} \times \Sigma \text{wsp}$$

$$C_j = 54,72 \text{ zł/m}^2 \times 0,8717 = 47,70 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{RN 130/7} = \text{pow. działki} \times W_{1m^2}$$

$$W_{RN 130/7} = 1 038 \text{ m}^2 \times 47,70 \text{ zł/m}^2 = 49 516,47 \text{ zł}$$

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

Tabela II: Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – działka 130/8.

130/8

Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy	
Lokalizacja	Dobra	0,2500
Otoczenie	Dobre	0,2000
Powierzchnia działki	Bardzo dobra	0,1441
Kształt działki	Korzystny	0,1441
Dojazd dostępność mediów	Średnie	0,1234
Warunki użytkowe	Średnie	0,0926
<b>RAZEM</b>		<b>0,9541</b>
Wartość 1 mkw wycenianego gruntu [zł]		52,21
Powierzchnia gruntu [mkw]		1 296,00
Wartość prawa własności do nieruchomości [zł]		67 666,37

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{sr} \times \Sigma_{wsp}$$

$$C_j = 54,72 \text{ zł/m}^2 \times 0,9541 = 52,21 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{RN 130/8} = \text{pow. działki} \times W_{1m^2}$$

$$W_{RN 130/8} = 1 296 \text{ m}^2 \times 52,21 \text{ zł/m}^2 = 67 666,37 \text{ zł}$$

Tabela 12: Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – działka 130/9.

130/9

Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy	
Lokalizacja	Dobra	0,2500
Otoczenie	Dobre	0,2000
Powierzchnia działki	Bardzo dobra	0,1441
Kształt działki	Korzystny	0,1441
Dojazd dostępność mediów	Średnie	0,1234
Warunki użytkowe	Średnie	0,0926
<b>RAZEM</b>		<b>0,9541</b>
Wartość 1 mkw wycenianego gruntu [zł]		52,21
Powierzchnia gruntu [mkw]		1 298,00
Wartość prawa własności do nieruchomości [zł]		67 770,79

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{sr} \times \Sigma_{wsp}$$

$$C_j = 54,72 \text{ zł/m}^2 \times 0,9541 = 52,21 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{RN 130/9} = \text{pow. działki} \times W_{1m^2}$$

$$W_{RN 130/9} = 1 298 \text{ m}^2 \times 52,21 \text{ zł/m}^2 = 67 770,79 \text{ zł}$$

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochnek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

**Tabela 13:** Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – działka 130/10.

130/10

Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy	
Lokalizacja	Dobra	0,2500
Otoczenie	Dobre	0,2000
Powierzchnia działki	Bardzo dobra	0,1441
Kształt działki	Średnio-korzystny	0,0617
Dojazd dostępność mediów	Średnie	0,1234
Warunki użytkowe	Średnie	0,0926
<b>RAZEM</b>		<b>0,8717</b>
Wartość 1 mkw wycenianego gruntu [zł]		47,70
Powierzchnia gruntu [mkw]		1 038,00
Wartość prawa własności do nieruchomości [zł]		49 516,47

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{\text{śr}} \times \Sigma \text{wsp}$$

$$C_j = 54,72 \text{ zł/m}^2 \times 0,8717 = 47,70 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{RN 130/10} = \text{pow. działki} \times W_{1\text{m}^2}$$

$$W_{RN 130/10} = 1\,038 \text{ m}^2 \times 47,70 \text{ zł/m}^2 = 49\,516,47 \text{ zł}$$

**Tabela 14:** Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – działka 130/11.

130/11

Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy	
Lokalizacja	Dobra	0,2500
Otoczenie	Dobre	0,2000
Powierzchnia działki	Bardzo dobra	0,1441
Kształt działki	Korzystny	0,1441
Dojazd dostępność mediów	Średnie	0,1234
Warunki użytkowe	Średnie	0,0926
<b>RAZEM</b>		<b>0,9541</b>
Wartość 1 mkw wycenianego gruntu [zł]		52,21
Powierzchnia gruntu [mkw]		1 175,00
Wartość prawa własności do nieruchomości [zł]		61 348,75

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{\text{śr}} \times \Sigma \text{wsp}$$

$$C_j = 54,72 \text{ zł/m}^2 \times 0,9541 = 52,21 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{RN 130/11} = \text{pow. działki} \times W_{1\text{m}^2}$$

$$W_{RN 130/11} = 1\,175 \text{ m}^2 \times 52,21 \text{ zł/m}^2 = 61\,348,75 \text{ zł}$$

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

**Tabela 15:** Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – działka 130/12.

130/12	
Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy
Lokalizacja	Dobra 0,2500
Otoczenie	Dobre 0,2000
Powierzchnia działki	Bardzo dobra 0,1441
Kształt działki	Korzystny 0,1441
Dojazd dostępność mediów	Średnie 0,1234
Warunki użytkowe	Średnie 0,0926
<b>RAZEM</b>	<b>0,9541</b>
Wartość 1 mkw wycenianego gruntu [zł]	52,21
Powierzchnia gruntu [mkw]	1 174,00
Wartość prawa własności do nieruchomości [zł]	61 296,54

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{\text{sr}} \times \Sigma \text{wsp}$$

$$C_j = 54,72 \text{ zł/m}^2 \times 0,9541 = 52,21 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{\text{RN } 130/12} = \text{pow. działki} \times W_{1\text{m}^2}$$

$$W_{\text{RN } 130/12} = 1\,174 \text{ m}^2 \times 52,21 \text{ zł/m}^2 = 61\,296,54 \text{ zł}$$

**Tabela 16:** Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – działka 130/13.

130/13	
Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy
Lokalizacja	Dobra 0,2500
Otoczenie	Dobre 0,2000
Powierzchnia działki	Bardzo dobra 0,1441
Kształt działki	Korzystny 0,1441
Dojazd dostępność mediów	Średnie 0,1234
Warunki użytkowe	Średnie 0,0926
<b>RAZEM</b>	<b>0,9541</b>
Wartość 1 mkw wycenianego gruntu [zł]	52,21
Powierzchnia gruntu [mkw]	1 174,00
Wartość prawa własności do nieruchomości [zł]	61 296,54

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{\text{sr}} \times \Sigma \text{wsp}$$

$$C_j = 54,72 \text{ zł/m}^2 \times 0,9541 = 52,21 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{\text{RN } 130/13} = \text{pow. działki} \times W_{1\text{m}^2}$$

$$W_{\text{RN } 130/13} = 1\,174 \text{ m}^2 \times 52,21 \text{ zł/m}^2 = 61\,296,54 \text{ zł}$$

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochnek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

Tabela 17: Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – działka 130/14.

**130/14**

Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy	
Lokalizacja	Dobra	0,2500
Otoczenie	Dobre	0,2000
Powierzchnia działki	Bardzo dobra	0,1441
Kształt działki	Korzystny	0,1441
Dojazd dostępność mediów	Średnie	0,1234
Warunki użytkowe	Średnie	0,0926
<b>RAZEM</b>		<b>0,9541</b>
Wartość 1 mkw wycenianego gruntu [zł]		<b>52,21</b>
Powierzchnia gruntu [mkw]		<b>1 172,00</b>
Wartość prawa własności do nieruchomości [zł]		<b>61 192,12</b>

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{\text{sr}} \times \Sigma \text{wsp}$$

$$C_j = 54,72 \text{ zł/m}^2 \times 0,9541 = 52,21 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{\text{RN } 130/14} = \text{pow. działki} \times W_{1\text{m}^2}$$

$$W_{\text{RN } 130/14} = 1\,172 \text{ m}^2 \times 52,21 \text{ zł/m}^2 = 61\,192,12 \text{ zł}$$

Tabela 18: Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – działka 130/15.

**130/15**

Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy	
Lokalizacja	Dobra	0,2500
Otoczenie	Dobre	0,2000
Powierzchnia działki	Bardzo dobra	0,1441
Kształt działki	Korzystny	0,1441
Dojazd dostępność mediów	Średnie	0,1234
Warunki użytkowe	Średnie	0,0926
<b>RAZEM</b>		<b>0,9541</b>
Wartość 1 mkw wycenianego gruntu [zł]		<b>52,21</b>
Powierzchnia gruntu [mkw]		<b>1 171,00</b>
Wartość prawa własności do nieruchomości [zł]		<b>61 139,91</b>

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{\text{sr}} \times \Sigma \text{wsp}$$

$$C_j = 54,72 \text{ zł/m}^2 \times 0,9541 = 52,21 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{\text{RN } 130/15} = \text{pow. działki} \times W_{1\text{m}^2}$$

$$W_{\text{RN } 130/15} = 1\,171 \text{ m}^2 \times 52,21 \text{ zł/m}^2 = 61\,139,91 \text{ zł}$$



Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

**Tabela 19:** Zestawienie wartości poszczególnych działek.

Numer działki	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość rynkowa [zł]	Wysokość udziału w działce 130/1 (stanowiącej drogę wewnętrzną) przypadająca na działkę [x/10000]
130/2	1171	61 139,91	375
130/3	1172	61 192,12	376
130/4	1172	61 192,12	376
130/5	1174	61 296,54	376
130/6	1175	61 348,75	377
130/7	1038	49 516,47	333
130/8	1296	67 666,37	416
130/9	1298	67 770,79	416
130/10	1038	49 516,47	333
130/11	1175	61 348,75	377
130/12	1174	61 296,54	376
130/13	1174	61 296,54	376
130/14	1172	61 192,12	376
130/15	1171	61 139,91	375
<b>SUMA</b>	<b>16400</b>	<b>846 913,41</b>	<b>5 258</b>

Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Lubochenku, gminie Lubochnia składająca się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 o łącznej powierzchni 1,6400 ha, ujawnionej w księdze wieczystej PT1T/00048734/1 wraz z udziałem w wysokości 5258/10000 części w działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną, ujawnionej w księdze wieczystej PT1T/00072799/1 dla potrzeb postępowania upadłościowego w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

**847 000 zł**

**słownie: osiemset czterdzieści siedem tysięcy złotych**

W celu wydzielenia wartości działek 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 bez uwzględnienia udziału w działce 130/1 tj. bez dostępu do drogi, dokonano ekstrapolacji współczynnika korygującego dla cechy *dojazd i dostępność mediów* in minus, z uwagi na fakt, iż żadna z nieruchomości porównawczych nie posiadała takiego stanu danej cechy. Ekstrapolacji in minus dokonano o jeden przedział. Skorygowana w ten sposób suma współczynników korekcyjnych dla danej działki pozwoliła na oszacowanie wartości tychże działek bez dostępu do drogi, zaś różnica w cenach działek z dostępem i bez dostępu do drogi pozwoliła ustalić wartość udziału w działce 130/1, który w przypadku niniejszej wyceny wynosił 1694/10000. Szczegółowe zestawienie tychże wartości zawiera Tabela 20, poniżej.

**Tabela 20:** Zestawienie wartości poszczególnych działek z uwzględnieniem i bez uwzględnienia dostępu do drogi.

Numer działki	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość rynkowa z uwzględnieniem pośredniego dostępu do drogi publicznej [zł]	Wysokość udziału w działce 130/1 (stanowiącej drogę wewnętrzną) przypadająca na działkę [x/10000]	Wartość działki bez uwzględnienia udziału w działce 130/1 tj. bez dostępu do drogi	Wartość udziału w działce 130/1, stanowiącej drogę wewnętrzną
130/2	1171	61 139,91	375	56 231,85	4 908,05
130/3	1172	61 192,12	376	56 279,87	4 912,25
130/4	1172	61 192,12	376	56 279,87	4 912,25
130/5	1174	61 296,54	376	56 375,91	4 920,63
130/6	1175	61 348,75	377	56 423,93	4 924,82
130/7	1038	49 516,47	333	45 165,87	4 350,61
130/8	1296	67 666,37	416	62 234,40	5 431,97
130/9	1298	67 770,79	416	62 330,44	5 440,35
130/10	1038	49 516,47	333	45 165,87	4 350,61
130/11	1175	61 348,75	377	56 423,93	4 924,82
130/12	1174	61 296,54	376	56 375,91	4 920,63
130/13	1174	61 296,54	376	56 375,91	4 920,63
130/14	1172	61 192,12	376	56 279,87	4 912,25
130/15	1171	61 139,91	375	56 231,85	4 908,05
SUMA	16400	846 913,41	5 258	778 175,49	68 737,91

Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Lubochenku, gminie Lubochnia składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 o łącznej powierzchni 1,6400 ha, ujawnionej w księdze wieczystej PT1T/00048734/1 bez uwzględnienia udziału w wysokości 5258/10000 części w działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną, ujawnionej w księdze wieczystej PT1T/00072799/1 dla potrzeb postępowania upadłościowego w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

**778 000 zł**

słownie: siedemset siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych

Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa udziału w wysokości 5258/10000 części w prawie własności działki 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną, ujawnionej w księdze wieczystej PT1T/00072799/1 dla potrzeb postępowania upadłościowego w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

**69 000 zł**

słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

## **10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANÝCH WYNIKÓW**

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
2. 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. (IICSK 369/11).
3. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa niezabudowana.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – gmina Lubochnia, obręb Lubochenek dz. 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 oraz udział w działce 130/1

4. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Lubochenku, na działkach o numerach ewidencyjnych 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130/11, 130/12, 130/13, 130/14, 130/15 o łącznej powierzchni 1,6400 ha, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
5. Zgodnie z art. 93 pkt 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) „**Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności** dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. **Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.** Przepisu nie stosuje się w odniesieniu do projektowanych do wydzielenia działek gruntu stanowiących części nieruchomości, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6.” Mając na względzie powyższe przepisy oraz fakt, iż w drodze przetargu (licytacji) zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim w sprawie o sygn. akt I Co 191/17 z dnia 08 września 2020 r. przysądzono własność działek 130/18, 130/19, 130/20, 130/21, 130/22, 130/30 oraz 130/31 wraz z odpowiadającymi tym działkom udziałami w działce 130/1 stanowiącej drogę wewnętrzną innym osobom fizycznym, dla każdej z szacowanych działek obliczono udział w drodze wewnętrznej tj. działce 130/1 proporcjonalnie do ich powierzchni, tak jak miało to miejsce przy obliczaniu udziału w działce 130/1 działkom sprzedanym w ramach licytacji.
6. Zestawienie oszacowanych wartości rynkowych:

Numer działki	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość rynkowa z uwzględnieniem pośredniego dostępu do drogi publicznej [zł]	Wysokość udziału w działce 130/1 (stanowiącej drogę wewnętrzną) przypadająca na działkę [x/10000]	Wartość działki bez uwzględnienia udziału w działce 130/1 tj. bez dostępu do drogi	Wartość udziału w działce 130/1, stanowiącej drogę wewnętrzną
130/2	1171	61 139,91	375	56 231,85	4 908,05
130/3	1172	61 192,12	376	56 279,87	4 912,25
130/4	1172	61 192,12	376	56 279,87	4 912,25
130/5	1174	61 296,54	376	56 375,91	4 920,63
130/6	1175	61 348,75	377	56 423,93	4 924,82
130/7	1038	49 516,47	333	45 165,87	4 350,61
130/8	1296	67 666,37	416	62 234,40	5 431,97
130/9	1298	67 770,79	416	62 330,44	5 440,35
130/10	1038	49 516,47	333	45 165,87	4 350,61
130/11	1175	61 348,75	377	56 423,93	4 924,82
130/12	1174	61 296,54	376	56 375,91	4 920,63
130/13	1174	61 296,54	376	56 375,91	4 920,63
130/14	1172	61 192,12	376	56 279,87	4 912,25
130/15	1171	61 139,91	375	56 231,85	4 908,05
SUMA	16400	<b>846 913,41</b>	<b>5 258</b>	<b>778 175,49</b>	<b>68 737,91</b>

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

## **11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. Opisu dokonano na podstawie oględzin oraz dokumentacji udostępnionej przez właściciela, a także danych pozyskanych ze Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim.
2. W związku z obecną sytuacją epidemiologiczną istnieje ryzyko niepewności wyceny. Nie ma jednak obecnie podstaw do podejmowania ingerencji w metodologię wyceny bez głębszego zastanowienia się nad skutkami takich doraźnych rozwiązań, co potwierdza stanowisko Ministerstwa Rozwoju w *Rekomendacjach dla rzeczoznawców majątkowych dotyczących wykonywania czynności zawodowych w okresie pandemii koronawirusa*.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
4. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona jest według stanu na 09 sierpnia 2021 roku, zaś cen z dnia 03 grudnia 2021 roku.
5. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
6. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 09 sierpnia 2021 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
7. Mapy zamieszczone w operacie oraz ich dane służą celom poglądowym, autor nie ponosi odpowiedzialności za niezgodność tych danych ze stanem faktycznym.
8. Wartość ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
9. 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.
10. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
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 SRM0011019.
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 49 (słownie: czterdzieści dziewięć) ponumerowane strony oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



*Milena Węzorek*

0

0

0