

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKAMI
MIESZKALNYMI I GOSPODARCZO-GARAŻOWYMI POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI
USZCZYN, GMINA SULEJÓW, DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 137 I
227 UJAWNIONE W KSIĘDZE WIECZYSTEJ O NUMERZE: PT1T/00065889/4, O
POWIERZCHNI 1,55 HA



AUTOR OPRACOWANIA:

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



Milena Wieczorek

Data opracowania: 29 kwietnia 2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKAMI MIESZKALNYMI I GOSPODARCZO-GARAŻOWYMI POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI USZCZYN, GMINA SULEJÓW, DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 137 I 227 UJAWNIONE W KSIĘDZE WIECZYSTEJ O NUMERZE: PT1T/00065889/4, O POWIERZCHNI 1,55 HA

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w województwie łódzkim, powiecie piotrkowskim, gminie Sulejów, miejscowości Uszczyn obręb 0019, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 137 i 227 o powierzchni 1,55 ha.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o numerze: PT1P/00065889/4.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości, dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Syndyka masy upadłości Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze V GUp 272/21.

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

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i zabudowaniami gospodarczo - garażowymi położonej w miejscowości Uszczyn, gminie Sulejów, powiecie piotrkowskim składająca się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 137 i 227 ujawnionych w księdze wieczystej PT1P/00065889/4 dla potrzeb postępowania upadłościowego, bez uwzględnienia obciążenia służebnością osobistą i prawem dożywocia w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

$W_{RN} = 358\ 500\ \text{zł}$

słownie: trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych

5. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i zabudowaniami gospodarczo - garażowymi położonej w miejscowości Uszczyn, gminie Sulejów, powiecie piotrkowskim składająca się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 137 i 227 ujawnionych w księdze wieczystej PT1P/00065889/4 dla potrzeb postępowania upadłościowego, z uwzględnieniem obciążenia służebnością osobistą i prawem dożywocia w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

$W_{RN-D} = 34\ 300\ \text{zł}$

słownie: trzydzieści cztery tysiące trzysta

6. Zestawienie wartości poszczególnych części nieruchomości:

CZĘŚĆ	Nr działki	Pow. działki	Nr KW	Wartość (zł)	Wartość w zaokrągleniu do pełnych stu złotych (zł)
		[ha]			
I	137 (część zabudowana)	0,1755	PT1P/00065889/4	305 718,23	334 000,00
II	137 (część niezabudowana)	0,7245	PT1P/00065889/4	28 240,85	
III	227	0,6500	PT1P/00065889/4	24 574,05	24 600,00
WARTOŚĆ BEZ UWZGLĘDNIANIA OBCIĄŻENIA SŁUŻEBNOŚCIĄ OSOBISTĄ I PRAWEM DOŻYWCIA				358 533,13	358 500,00
WARTOŚĆ OBCIĄŻEŃ				324 265,55	324 300,00
WARTOŚĆ Z UWZGLĘDNIENIEM OBCIĄŻENIA SŁUŻEBNOŚCIĄ OSOBISTĄ I PRAWEM DOŻYWCIA				34 267,58	34 300,00

7. Daty istotne dla procesu wyceny:

Data sporządzenia operatu:	29 kwietnia 2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	25 kwietnia 2022 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	04 marca 2022 r.
Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:	04 marca 2022 r.

8. 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.....	6
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	10
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	22
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	23
7.1 WYBÓR METODOLOGII WYCENY	23
7.2 SPOSÓB WYCENY	24
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	30
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	38
9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI I.....	38
9.1.1 Określenie trendu czasowego.....	38
9.1.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej	38
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI II - III	42
9.2.1. Określenie trendu czasowego.....	42
9.2.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej rolnej w podejściu porównawczym.....	42
9.3 OKREŚLENIE WARTOŚCI OBCIĄŻENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	46
9.4 ZESTAWIENIE OTRZYMANYCH WYNIKÓW	49
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	50
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	51

Załączniki:

1. Wypis z rejestru gruntów aktualny z dnia 07 marca 2022 roku;
2. Umowa darowizny zawarta w formie aktu notarialnego numer rep. A 10323/1999 z dnia 03 grudnia 1999 roku;
3. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. Rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkami mieszkalnymi, jednorodzinny oraz budynkami gospodarczo – garażowymi;
- b. Położenie nieruchomości: powiat piotrkowski, gmina Sulejów, miejscowość Uszczyn, obręb 0019, działki ewidencyjne o numerach: 137, 227;
- c. Powierzchnia gruntu: 1,55 ha;
- d. Numer Księgi Wieczystej: PT1P/00065889/4.

Zakres wyceny

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej PT1P/00065889/4;
- b. Określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: działki 143 i 144 ujawnione w księdze wieczystej PT1P/00065889/4 (zmiana własności w zakresie tych działek nie została ujawniona w księdze wieczystej).

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, dla celu postępowania upadłościowego prowadzonego przez Syndyka masy upadłości Huberta Sidowskiego – Kancelaria Adwokacka 90-254 Łódź ul. Piramowicza 2 lok. 12. Sprawa o numerze V GUp 272/21.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 PODSTAWA FORMALNA WYCENY

Zlecenie z dnia 03 stycznia 2022 roku otrzymane od Syndyka masy upadłości Huberta Sidowskiego – Kancelaria Adwokacka 90-254 Łódź ul. Piramowicza 2 lok. 12. Sprawa o numerze V GUp 272/21.

3.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 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 2022 r. poz. 503) – 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.
9. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) – PB;
10. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 461) – UoKUR.

3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH I POMOCNICZYCH

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 04 marca 2022 roku;
2. Uchwała nr XVIII/161/2008 Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 17 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów”;
3. Wypis z rejestru gruntów aktualny z dnia 07 marca 2022 roku;
4. Portale internetowe z mapami: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, <http://piotrkow.geoportal2.pl/>, <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>, <https://sulejow.e-mapa.net/>;
5. Dane statystyczne Gminy Sulejów: https://lodz.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_lodzkie/portrety_gmin/piotrkowski/gmina_sulejow.pdf
6. Informacje o gminie i miejscowości: <https://pl.wikipedia.org/wiki/>, <https://www.sulejow.pl/asp/start,0;>
7. Badanie księgi wieczystej o numerze: PT1P/00065889/4 według stanu na dzień 04 marca 2022 roku;
8. Umowa darowizny zawarta w formie aktu notarialnego numer rep. A 10323/1999 z dnia 03 grudnia 1999 roku;
9. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Piotrkowie Trybunalskim);
10. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa z dnia 04 marca 2022 roku;
11. 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>	29 kwietnia 2022 r.
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	25 kwietnia 2022 r.
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	04 marca 2022 r.
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	04 marca 2022 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY

- a) Podczas oględzin okazano Biegłej umowę darowizny zawartą w formie aktu notarialnego numer rep. A 10323/1999 z dnia 03 grudnia 1999 roku. W ramach tej umowy [REDAKTOR] darowali swemu synowi [REDAKTOR] gospodarstwo rolne, w skład, którego wchodzi między innymi działki będące przedmiotem wyceny. Na mocy tej umowy Zbywający zobowiązali obdarowanego do ustanowienia na ich rzecz służebności osobistej. Obdarowany w wykonaniu tego zobowiązania ustanowił nieodpłatnie i dożywotnio na rzecz darczyńców służebność osobistą polegającą na prawie korzystania z całego domu mieszkalnego czteroizbowego, swobodnego poruszania się po całej nieruchomości. Ponadto [REDAKTOR] wyraził zgodę, aby jego siostra [REDAKTOR] nadal dożywotnio i nieodpłatnie zamieszkiwała wraz z darczyńcami w opisanym wyżej budynku mieszkalnym, czteroizbowym i swobodnie poruszała się po całej nieruchomości, zobowiązał się również nieodpłatnie i dożywotnio do opieki nad wyżej wymienioną [REDAKTOR] oraz do jej utrzymywania.

b) Księga wieczysta nr PT1P/00065889/4

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

(*) Działki ewidencyjne:

Numer działki: 137.

Położenie: województwo łódzkie, gmina Sulejów, miejscowość Uszczyn.

Położenie: województwo łódzkie, gmina Sulejów, miejscowość Piotrków Tryb.

Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana.

Numer działki: 227.

Położenie: województwo łódzkie, gmina Sulejów, miejscowość Uszczyn.

Położenie: województwo łódzkie, gmina Sulejów, miejscowość Piotrków Tryb.

Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana.

Numer działki: 143.

Położenie: województwo łódzkie, gmina Sulejów, miejscowość Uszczyn.

Położenie: województwo łódzkie, gmina Sulejów, miejscowość Piotrków Tryb.

Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana.

Numer działki: 144.

Położenie: województwo łódzkie, gmina Sulejów, miejscowość Uszczyn.

Położenie: województwo łódzkie, gmina Sulejów, miejscowość Piotrków Tryb.

Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana.

Obszar całej nieruchomości: 1,6875 ha.

Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości [REDAKTED] na podstawie aktów własności ziemi wydanych przez Naczelnika Powiatu w Piotrkowie Tryb. z dnia 18 kwietnia 1975 r. o numerze ON-4511/885/75, ON-4511/886/75, aktu własności ziemi wydanego przez Naczelnika Miasta w Piotrkowie Tryb. z dnia 31 maja 1975 roku o numerze: ON-4511/4249/75 z dnia 31 maja 1975 r., umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 10323/99 z dnia 03 grudnia 1999 roku oraz na podstawie §84 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. 2013 r. poz. 1411).

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / PT1P / 11976 / 14 / 1 - 2014-12-12, 12:55:20

Prawo osobiste – służebność osobista na rzecz [REDACTED]

Osoba fizyczna: [REDACTED]

Prawo osobiste – służebność osobista, nieodpłatna, dożywotnia opieka i utrzymanie na rzecz [REDACTED]

Osoba fizyczna: [REDACTED]

Inny wpis – z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim Katarzyna Świciewska-Kazimierczak Kancelaria Komornicza nr X w Tuszynie, wszczął egzekucję w sprawie Km 55/20 przeciwko dłużnikowi [REDACTED] na podstawie wniosku wierzyciela EQUES CREDITUM Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny z siedzibą w Gdańsku oraz tytułu wykonawczego: nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny z dnia 10 grudnia 2019 roku, sygnatura akt I Nc 3212/19 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 18 czerwca 2020 roku.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: EQUES CREDITUM Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny z siedzibą w Gdańsku.

Inny wpis – wzmianka o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 394/21 do sprawy Km 394/21 należącej do dłużnika: [REDACTED] na podstawie wniosku wierzyciela oraz tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny z dnia 03-07-2014, sygnatura akt I Nc 54/14 nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny z dnia 03-07-2014, sygnatura akt I Nc 54/14 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia: 03-10-2014.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: AUTOCENTRUM Waldemar Nowa Mirosław Sikorski sp. j. w Płocku.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka umowna w wysokości 180 000,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy złotych) z tytułu zabezpieczenia zaległych wierzytelności z tytułu dostaw i sprzedaży paliw i akcesoriów samochodowych powstałych od dnia 15 października 2011 r., odsetek, kosztów dochodzenia zaległych należności oraz zabezpieczenia wierzytelności bieżących i mogących powstać w przyszłości z transakcji realizowanych w ramach umowy współpracy nr 1/10/2012 w zakresie dostawy i sprzedaży paliw i akcesoriów samochodowych zawartej w dniu 1 października 2012 r., a także odsetek oraz kosztów dochodzenia tych należności, umowa współpracy nr 1/10/2012 z dnia 1.10.2012 r. na rzecz „AUTOCENTRUM” Waldemar Nowa Mirosław Sikorski sp. j. z siedzibą w Płocku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 20 635,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy sześćset trzydzieści pięć złotych) z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych wraz z kosztami upomnień oraz odsetkami za zwłokę, decyzja z 28 kwietnia 2016 roku nr WG RWA: 420371DZPDZ16/000049 na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – Oddziału w Tomaszowie Mazowieckim.

Hipoteka przymusowa w wysokości 104 743,25 zł (słownie: sto cztery tysiące siedemset czterdzieści trzy 25/100 złotych) z tytułu zabezpieczenia spłaty należności głównej, wraz z odsetkami, kosztami egzekucyjnymi, kosztami upomnienia – stwierdzonych w tytułach wykonawczych wraz z dalszymi odsetkami za zwłokę naliczanymi od dnia 01.01.2019 roku do dnia zapłaty, tytuły wykonawcze w egzekucji należności pieniężnych wskazane jako podstawa wpisu na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Piotrkowie Trybunalskim.

c) Badanie wypisu z rejestru gruntów:

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW		
Województwo:	<i>łódzkie</i>	
Powiat:	<i>piotrkowski</i>	
Jednostka ewidencyjna:	<i>101009_5 Sulejów - obszar wiejski</i>	
Obręb ewidencyjny:	<i>0019 Uszczyn</i>	
Numer jednostki rejestrowej:	<i>G.32</i>	
DZIAŁKI EWIDENCYJNE		
Numer działki:	137	
Adres lub położenie:	-	
Powierzchnia [ha]:	<i>0,9</i>	
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>Br-RIVa</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,15</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>grunty rolne zabudowane</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>RIVa</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,05</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>grunty orne</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>RIVb</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,11</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>grunty orne</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>RV</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,42</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>grunty orne</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>S-RIVa</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,17</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>sady</i>
Numer KW lub inne dokumenty:	<i>PT1P/00065889/4</i>	
Uwagi:	-	
Podmiot ewidencyjny:	<i>Sławomir Marecki</i>	
Charakter własności/władania:	<i>własność</i>	
Udział:	<i>1/1</i>	
Numer działki:	227	
Adres lub położenie:	-	
Powierzchnia [ha]:	<i>0,65</i>	
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>ŁIV</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,16</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>łąki trwałe</i>

Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	ŁV
	Powierzchnia [ha]:	0,03
	Oznaczenia klas i użytków:	łąki trwałe
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RIVb
	Powierzchnia [ha]:	0,07
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RV
	Powierzchnia [ha]:	0,39
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Numer KW lub inne dokumenty:		PT1P/00065889/4
Uwagi:		-
Podmiot ewidencyjny:		Sławomir Marecki
Charakter własności/władania:		własność
Udział:		1/1

d) Badanie wypisu z rejestru budynków:

Dla zabudowań znajdujących się na wskazanych powyżej działki nie założono kartoteki budynków.

(*) **UWAGA:** Istnieją rozbieżności pomiędzy zapisami księgi wieczystej a ewidencją gruntów w zakresie położenia nieruchomości, numeracji działek ewidencyjnych oraz powierzchni. Zgodnie z art. 26 UoKWiH [Oznaczenie nieruchomości] „Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości” zatem za właściwe w kwestiach rozbieżnych w zakresie oznaczenia nieruchomości przyjmuje się dane ujawnione w wypisie z rejestru gruntów. Ponadto z informacji uzyskanych w Starostwie Powiatowym w Piotrkowie Trybunalskim wynika, iż zmiana własności działek 143 i 144 nie została ujawniona w zapisach księgi wieczystej. Z tego względu działki te nie podlegały wycenie.

5.2 STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Gmina Sulejów znajduje się w południowo – wschodniej części województwa łódzkiego. Jest to gmina miejsko – wiejska położona w powiecie piotrkowskim. Siedzibą gminy jest miasto Sulejów. Gmina Sulejów tworzy 25 sołectw. Powierzchnia gminy Sulejów wynosi 189,45 km² – w tym miasto Sulejów zajmuje 26,26 km². W strukturze powiatowej zajmuje drugie miejsce pod względem liczby ludności całej populacji powiatu.

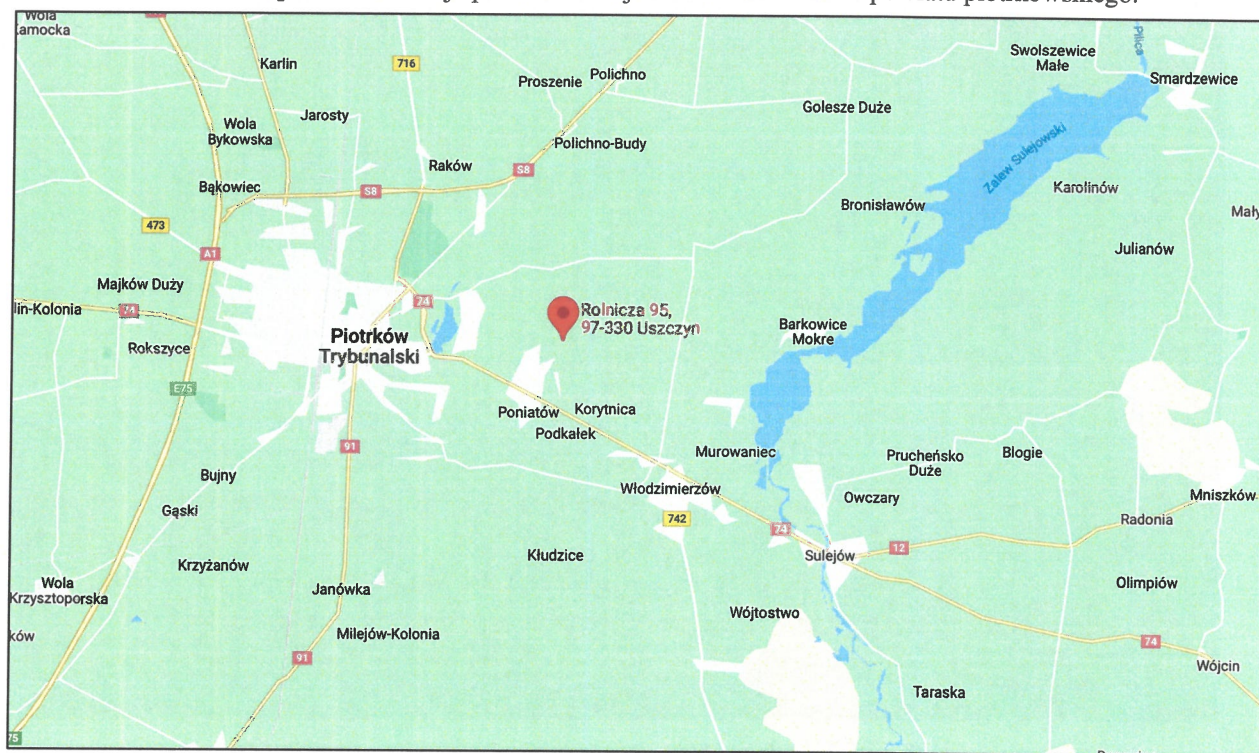
Zgodnie z danymi statystycznymi opublikowanymi przez Urząd Statystyczny w Łodzi liczba mieszkańców gminy Sulejów z roku na rok nieznacznie wzrasta. Przyrost naturalny jest co prawda na ujemnym poziomie jednak sytuacja demograficzna w gminie Sulejów na tle całego powiatu jest dobra. Ujemny przyrost naturalny jest poniekąd rekompensowany przez dodatnie saldo migracji. Najliczniejszą grupę stanowią osoby w wieku produkcyjnym. Równie liczne są grupy osób w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym. Jest to trend demograficzny, który zdarza się niezwykle rzadko, z uwagi na fakt, iż w skali całego kraju mamy do czynienia ze społeczeństwem starzejącym się i przewagą osób w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym. Przyczyną takiej sytuacji może być bliskie sąsiedztwo z miastem Piotrków Trybunalski i nieco dalej Łodzią i atrakcyjność tych terenów dla osób poszukujących miejsca zamieszkania poza miastem. Trend wyprowadzania się poza miasto z jednoczesnym dobrym do niego dojazdem, obserwowany jest na rynku nieruchomości od kilkunastu lat.

Na terenie gminy znajduje się około 8047 ha lasów, z czego lasy publiczne stanowią 6174 ha zaś lasy będące własnością gminy 43 ha. Lesistość na terenie gminy Sulejów wynosi 42,8%.

Dla gminy duże znaczenie ma Miasto Sulejów, które jest położone we wschodniej części gminy nad rzeką Pilicą i Radońką. Po zbudowaniu w latach 1969 – 1973 tamy na Pilicy w Smardzewicach i spiętrzeniu rzeki, w pobliżu miasta powstał Zalew Sulejowski.

Sulejów stanowi ważny węzeł komunikacyjny. Przez miasto przebiegają drogi krajowe nr 12 (przejście graniczne z Niemiec w Łęknicy – Leszno – Kalisz – Piotrków Trybunalski – Sulejów – Radom – Lublin – Berdyszcze – przejście graniczne na Ukrainę) oraz nr 74 (Sulejów – Kielce – Opatów – Szczebrzeszyn – Zamość – przejście graniczne na Ukrainę w Zosinie). Miasto Sulejów położone jest 15 km od Piotrkowa Trybunalskiego i 64 km od Łodzi.

Mapa 1: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle powiatu piotrkowskiego.



Na terenie gminy Sulejów znajdują się dwa rezerваты przyrody – Las Jabłoniowy – z populacją dzikich gatunków drzew i krzewów owocowych, szczególnie jabłoni leśnej i gruszy pospolitej oraz częściowo rezerwat przyrody Lubiaszów chroniący zbiorowiska leśne: grąd, dąbrowa, bór jodłowy z cennym stanowiskiem jodły oraz stanowiska roślin rzadkich i chronionych.

Uszczyn jest to wieś sołecka położona w gminie Sulejów. Do 1953 r. istniała gmina Uszczyn. Wieś zamieszkuje około 3,5% mieszkańców gminy. Uszczyn znajduje się w północno-zachodniej części gminy Sulejów. Około 1 km od drogi krajowej nr 74, która w kierunku zachodnim prowadzi do Piotrkowa Trybunalskiego zaś w kierunku wschodnim do Sulejowa.

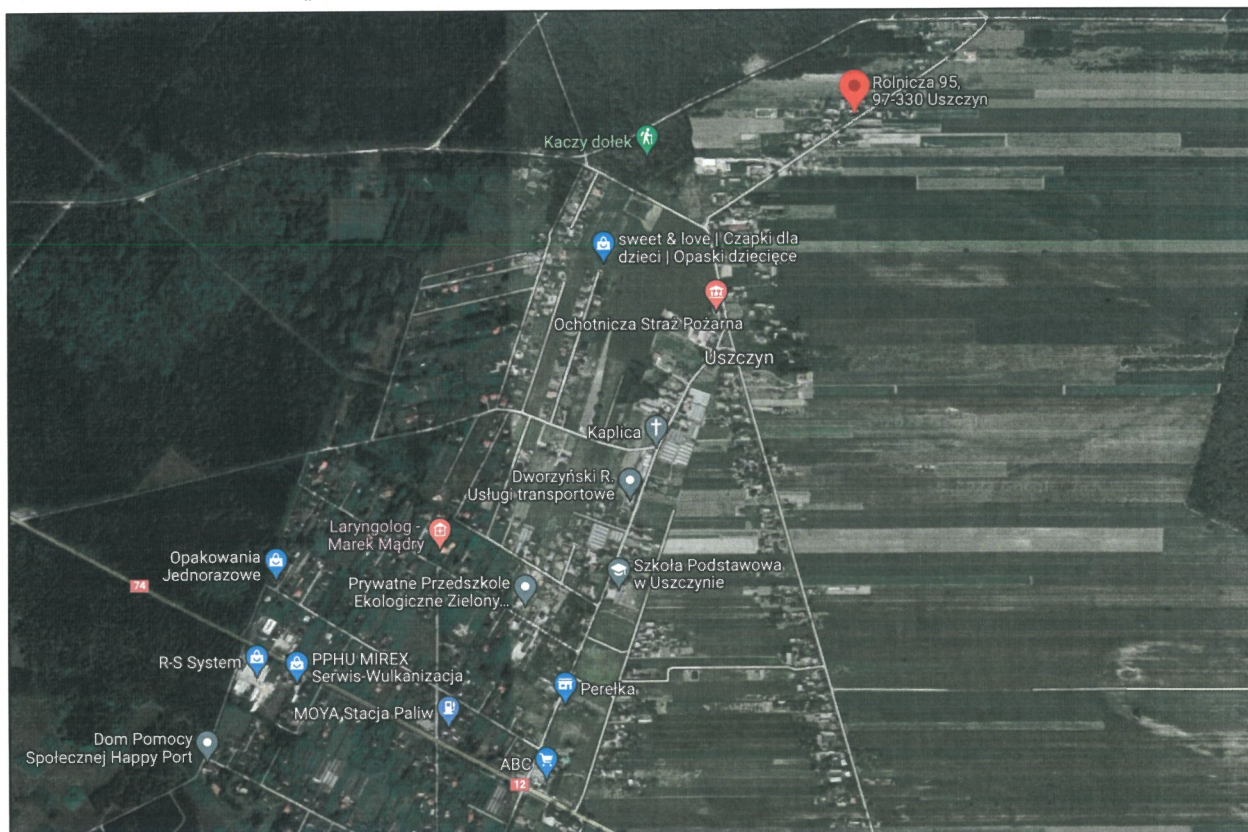
Zdecydowana większość zabudowy zlokalizowanej we wsi stanowi zabudowa zagrodowa i gospodarcza następnie mieszkaniowa. Od północy znajduje się duży kompleks leśny, w kierunku południowym droga krajowa nr 74 a także miejscowość Poniatów koło Piotrkowa Trybunalskiego. W kierunku południowym znajdują się placówki handlowo – usługowe, sklepy, przedszkole, Szkoła Podstawowa i inne.

Sąsiedztwo, otoczenie

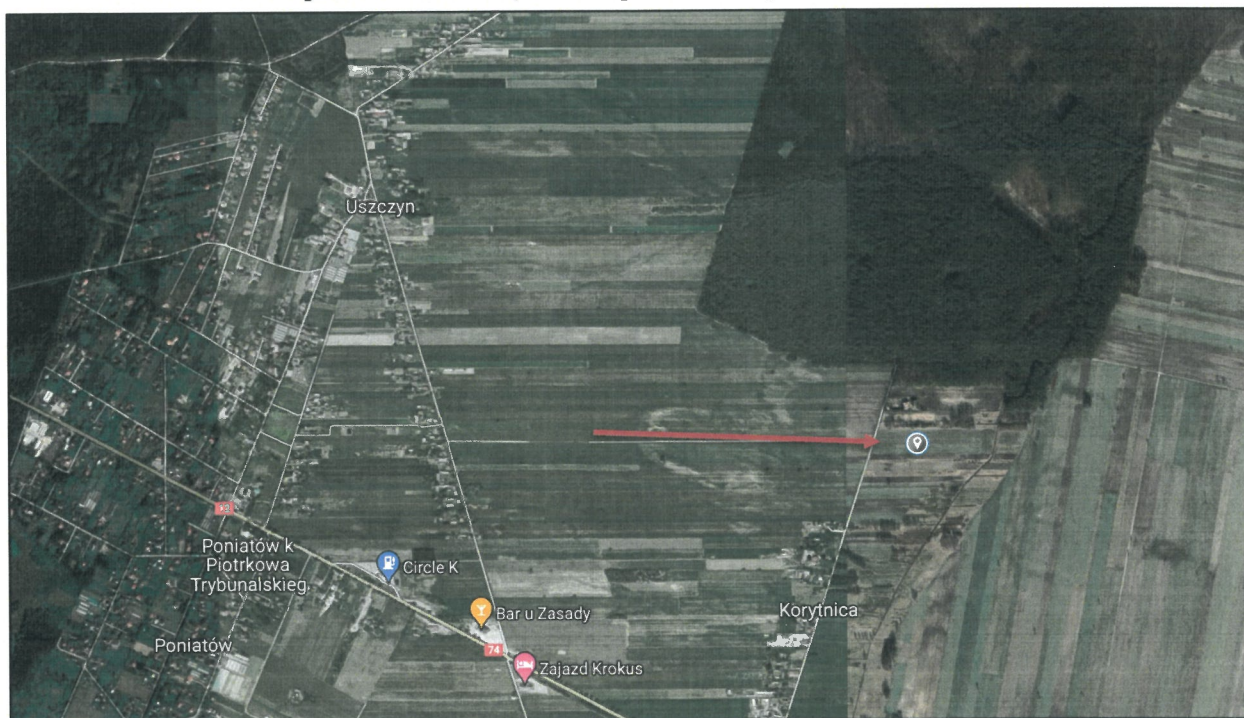
Przedmiotowa nieruchomość (działka 137) znajduje się w północnej części wsi Uszczyn. Zabudowania położone są na działkach bezpośrednio przylegających do drogi publicznej. Działki rolne znajdują się przede wszystkim we wschodniej części wsi. W bezpośrednim otoczeniu zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa, zlokalizowana przede wszystkim wzdłuż ulicy. W kierunku północnym i zachodnim tereny leśne. Na południe OSP, placówki handlowo – usługowe. Pozostałe potrzeby bytowe zapewnia infrastruktura znajdująca się na terenie Miasta Piotrków Trybunalski w odległości około 6,5 km. Odległość od Miasta Sulejów wynosi około 11,5 km.

Działka nr 227 znajduje się na wschód od działki 137 w odległości około 2 km i usytuowana jest wśród gruntów niezabudowanych, o przeważającym rolnym charakterze.

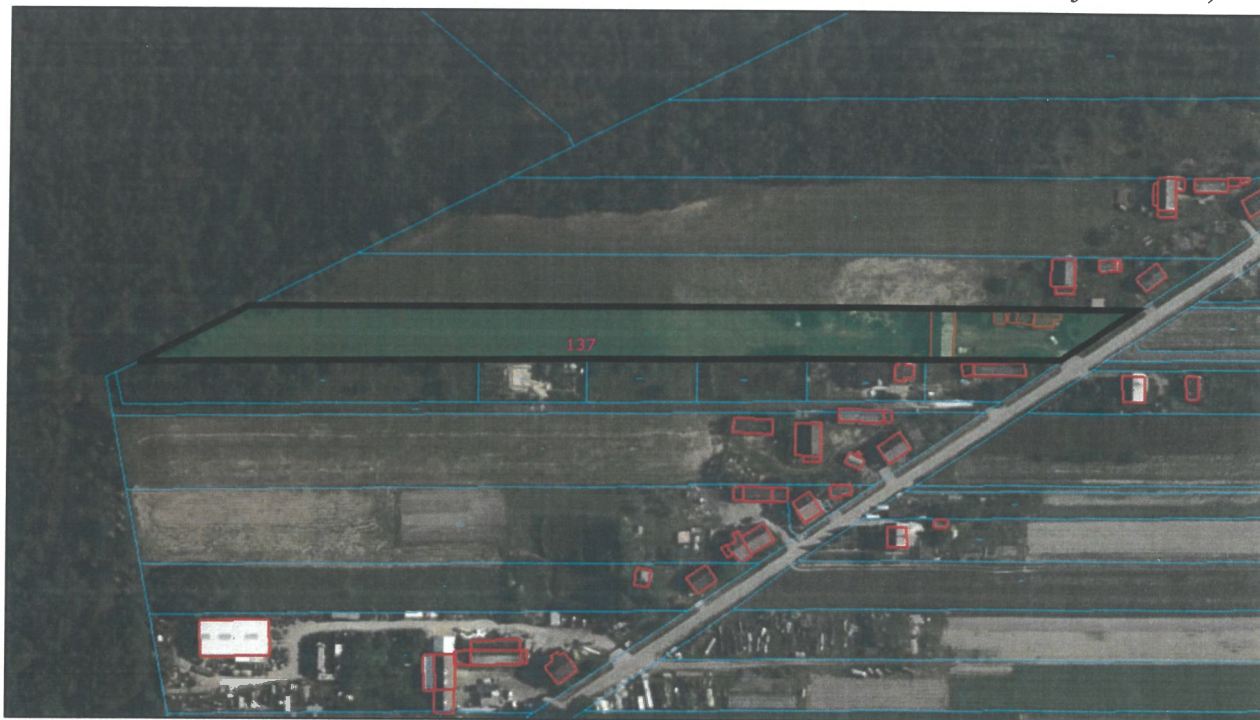
Mapa 2: Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotu wyceny – działka 137.



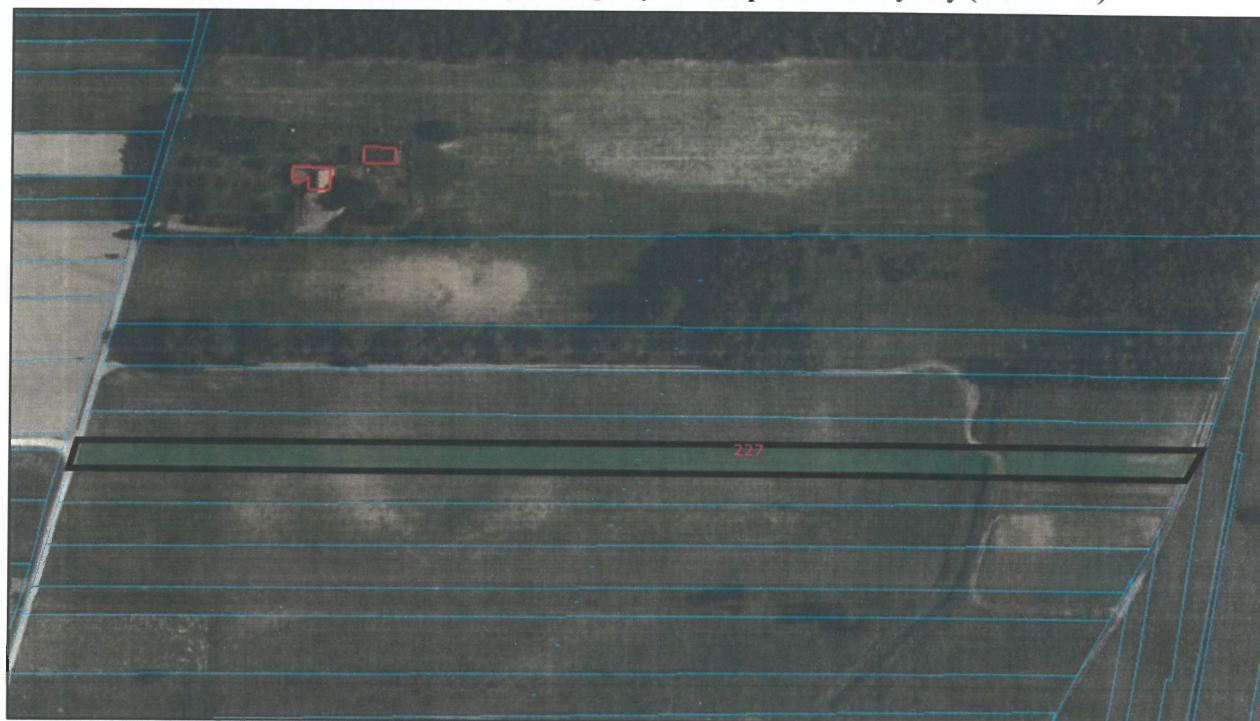
Mapa 3: Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotu wyceny – działka 227.



Mapa 4: Zagospodarowanie najbliższego sąsiedztwa przedmiotu wyceny (części zabudowanej działki 137).



Mapa 5: Zagospodarowanie najbliższego sąsiedztwa przedmiotu wyceny (działki 227).



Zdjęcia 1-3: Dojazd do nieruchomości oraz otoczenie działki 137.



Zdjęcia 4-6: Dojazd do nieruchomości oraz otoczenie działki 227.



Dojazd do nieruchomości

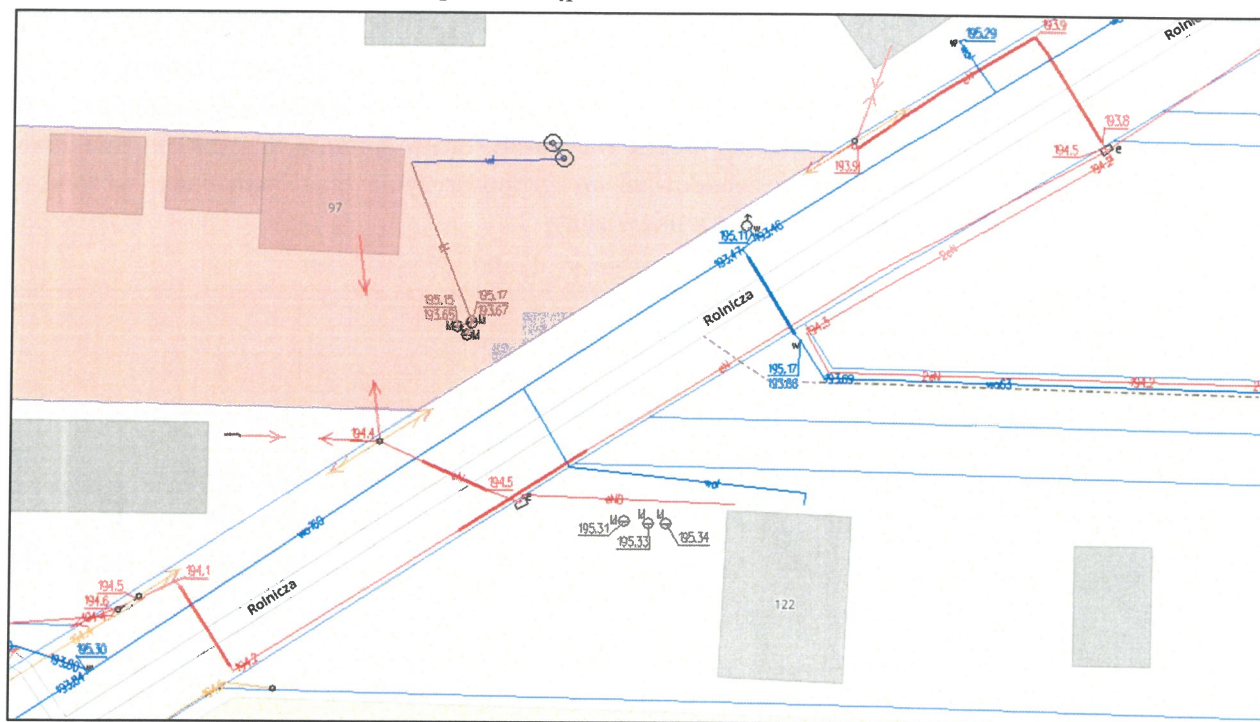
Dojazd do nieruchomości (działki 137) drogą gminną o nawierzchni asfaltowej, która w kierunku południowym prowadzi do drogi krajowej nr 74.

Dojazd do nieruchomości (działki 227) drogą o nawierzchni gruntowej.

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

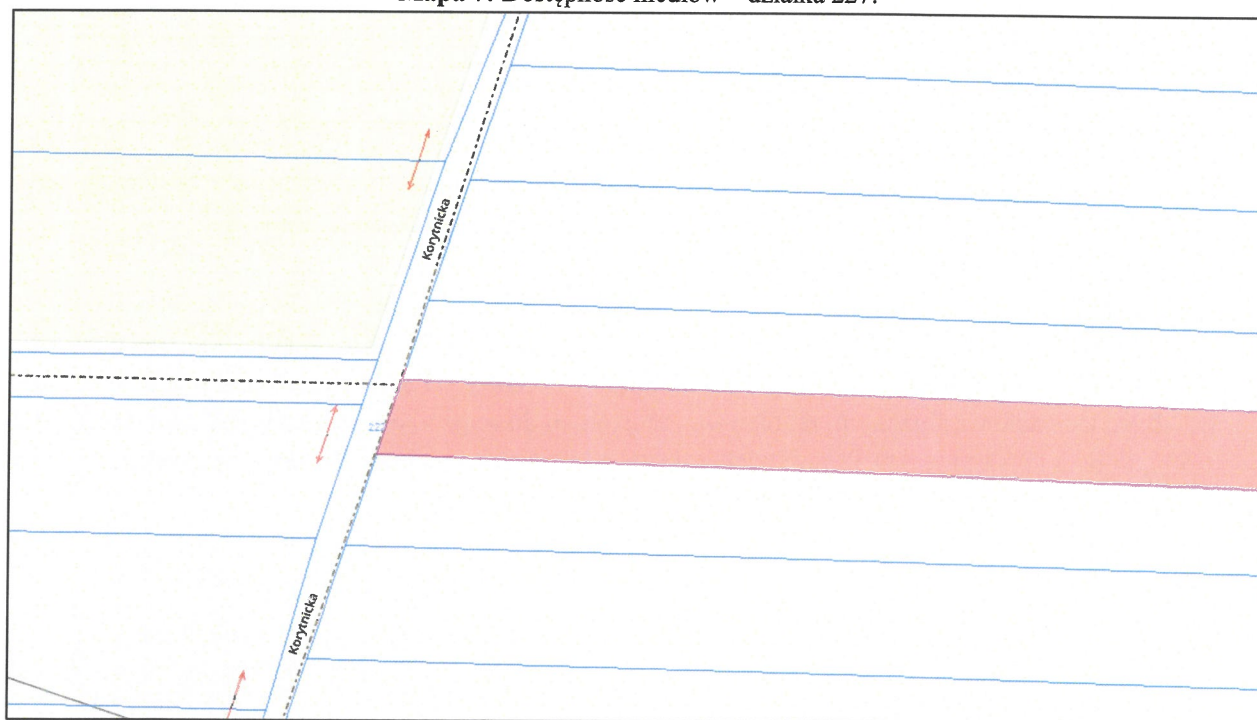
Działka 137 posiada dostęp do następujących mediów z sieci (w drodze gminnej): energii elektrycznej, wody. Ogrzewanie lokalne. Ponadto na działce kanalizacja lokalna i lokalne ujęcie wody.

Mapa 6: Dostępność mediów – działka 137.



W ulicy Korytnickiej brak uzbrojenia. Wzdłuż ulicy napowietrzna linia energii elektrycznej.

Mapa 7: Dostępność mediów – działka 227.



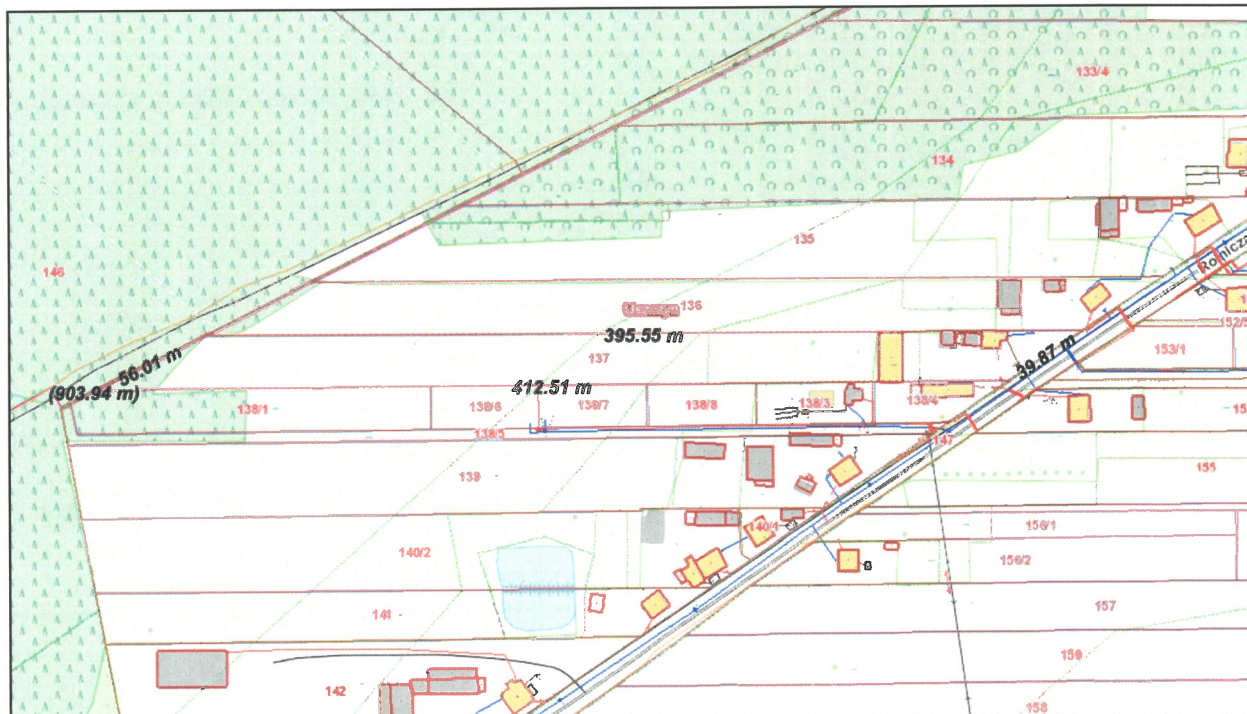
Stan zagospodarowania nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana składająca się z dwóch działek gruntu o numerach ewidencyjnych 137 i 227 położonych w obrębie Uszczyn w gminie Sulejów. Działka 137 jest zabudowana od frontu budynkami mieszkalnymi i gospodarczo – garażowymi, w pozostałej części jest niezabudowana. Działka 227 położona jest w odległości około 2 km na południowy wschód od działki 137. Jest to działka niezabudowana, uprawiana, znajdująca się wśród terenów rolnych.

Działka 137:

Działka numer 137 o powierzchni 0,9 ha, użytki Br-RIVa, RIVa, RIVb, RV, S-RIVa, usytuowana jest bezpośrednio przy drodze publicznej, gminnej, o nawierzchni asfaltowej. Działka o kształcie wydłużonym, regularnym, zbliżonym do trapezu o orientacyjnych wymiarach 56,01 m x 395,55 m x 39,87 m x 412,51 m. Działka zabudowana od frontu (od strony drogi gminnej) budynkiem mieszkalnym jednorodinnym w zblokowaniu z zabudowaniami gospodarczymi oraz budynkiem gospodarczo-garażowym, który w części stanowi budynek mieszkalny.

Mapa 8: Orientacyjne wymiary działki 137 i jej kształt.

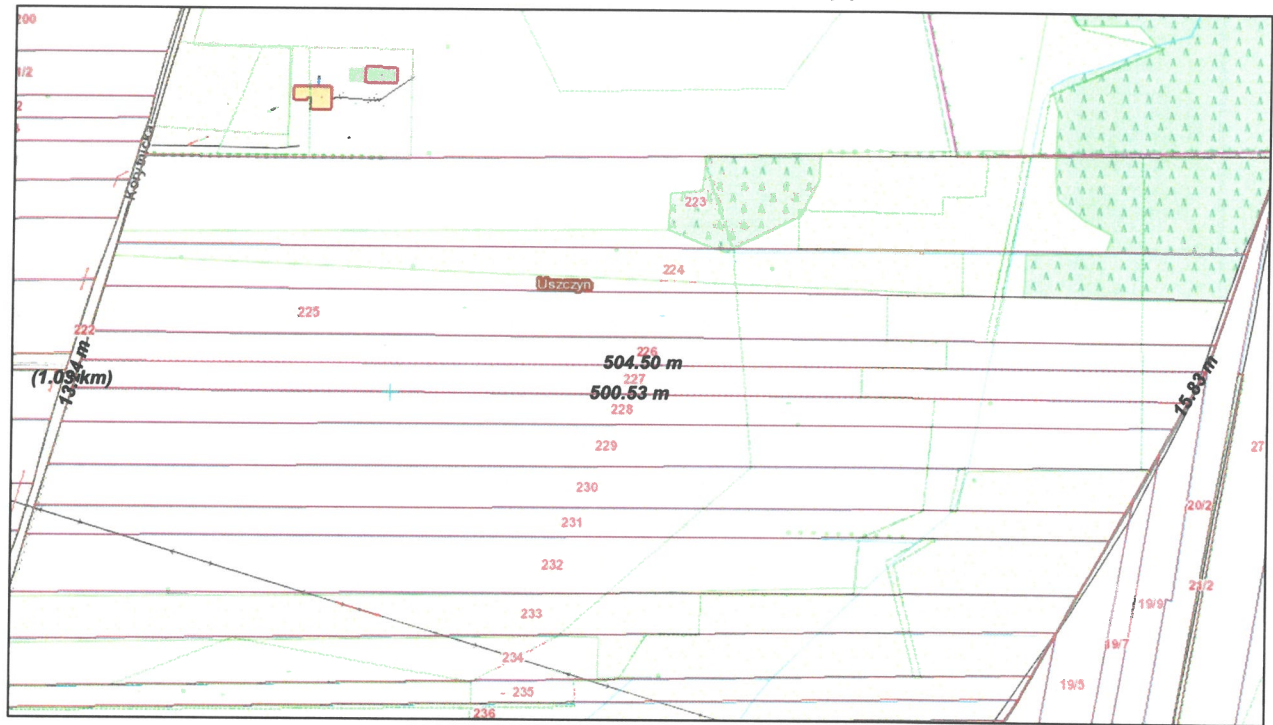


Część działki za zabudowaniami niezagospodarowana, wymagająca uporządkowania. Wskaźnik bonitacji na poziomie 0,5562. Na działce przeważają kompleksy żytnio-ziemniaczane słabe.

Działka 227:

Działka numer 227 o powierzchni 0,65 ha, użytki ŁIV, ŁV, RIVb, RV usytuowana jest bezpośrednio przy drodze gruntowej na południowy wschód od głównych zabudowań wsi Uszczyń. Działka o kształcie wydłużonym, regularnym, zbliżonym do trapezu o orientacyjnych wymiarach 13,24 m x 504,50 m x 15,83 m x 500,53 m. Działka niezabudowana, uprawiana. Wskaźnik bonitacji na poziomie 0,4423. Na działce przeważają kompleksy żytnio-ziemniaczane słabe.

Mapa 9: Orientacyjne wymiary działki 227 i jej kształt.



Zdjęcia 7-8: Działka 227.

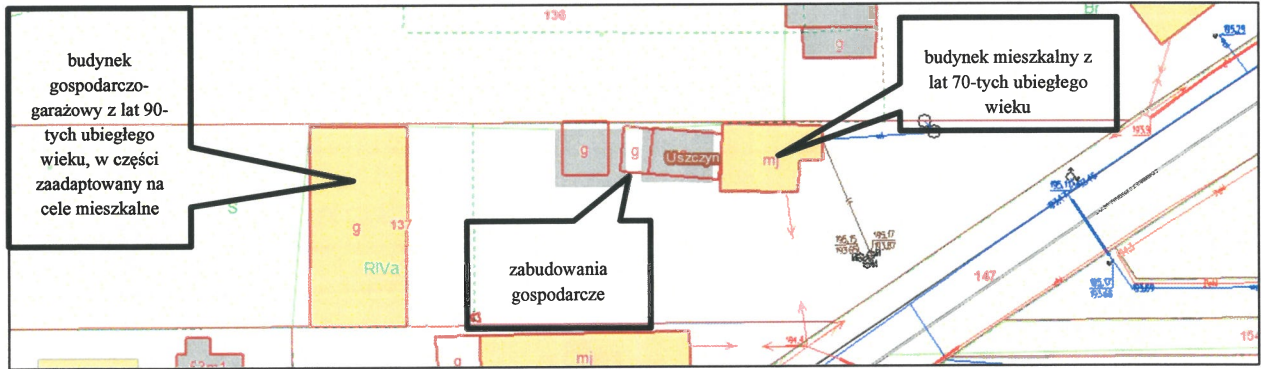


Obie działki będące przedmiotem wyceny są oddalone od siebie o około 2 km i nie stanowią jednej, fizycznej całości. Ponadto działka 137 we frontowej części jest zabudowana, zaś pozostała jej część o powierzchni około 0,7 ha jest niezabudowana, niezagospodarowana. Dostęp do pozostałej części działki jest utrudniony z uwagi na usytuowanie zabudowań (możliwy przez wrota budynku gospodarczego), które zajmują całą szerokość działki. Poniżej dokonano opisu części zabudowanej znajdującej się we frontowej części działki 137.

Opis części zabudowanej:

Podczas oględzin nie udostępniono Biegłej dokumentacji architektoniczno – budowlanej przedmiotowej nieruchomości. Ponadto zabudowania znajdujące się na nieruchomości nie zostały ujawnione w ewidencji gruntów i budynków, zatem opisu zabudowań dokonano w oparciu o informacje uzyskane podczas oględzin nieruchomości.

Mapa 10: Podział zabudowań na wycenianej nieruchomości.



Na działce o numerze ewidencyjnym 137 znajdują się dwa budynki mieszkalne. Pierwszy budynek mieszkalny z lat 70-tych ubiegłego wieku, parterowy, ocieplony, dach kryty blachą. Ogrzewanie na ekogroszek. Budynek z przyłączem wody i energii elektrycznej, kanalizacja lokalna – szambo. Wejście do budynku przez wiatrołap, ponadto w budynku łazienka, kuchnia i trzy pokoje.

Zdjęcie 9: Budynek mieszkalny.



Na podłogach w pokojach panele, w przedpokoju, łazience i kuchni płytki, ściany malowane farbą w pokojach, w kuchni na ścianach płytki, w łazience glazura i elementy białego montażu. Stolarka drzwiowa i okienna PCV. Drzwi wewnątrzpokojowe wymienione.

Zdjęcia 10-16: Wnętrze budynku mieszkalnego.





Z uwagi na brak danych dotyczących powierzchni zabudowań dokonano orientacyjnych pomiarów własnych podczas oględzin.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI	
<i>Pomieszczenie:</i>	<i>Powierzchnia użytkowa [m²]:</i>
PARTER	
wiatrołap	3,63
łazienka	3,75
kuchnia	9,06
pokój	13,93
pokój	16,00
pokój	8,75
SUMA	55,13

Powierzchnia użytkowa tego budynku wynosi około 55 m².

W zblokowaniu z budynkiem mieszkalnym znajduje się budynek gospodarczy murowany, z dachem krytym eternitem o powierzchni zabudowy ok. 57 m². Zaś obok niego następny budynek gospodarczo-garażowy o powierzchni zabudowy ok. 31 m².

Zdjęcia 17-20: Budynki gospodarcze usytuowane wzdłuż północnej granicy działki.



W dalszej części znajduje się budynek gospodarczo-garażowy, który w części został zaadaptowany na budynek mieszkalny. Budynek z lat 90-tych ubiegłego wieku. Na dachu eternit. W budynku kilka pokoi, kuchnia, łazienka. Zgodnie z informacją uzyskaną podczas oględzin, budynek niezamieszkały od około dwóch lat. Biegła nie miała możliwość wejścia do środka i przeprowadzenia oględzin wnętrza budynku. Budynek ma około 245 m² powierzchni zabudowy, z czego część mieszkalna zajmuje około 100 m² powierzchni zabudowy. W parterze budynku znajduje się wejście do części mieszkalnej i garaż. Pomieszczenia mieszkalne znajdują się na piętrze. W oparciu o te dane, z użyciem współczynnika ściany, określono powierzchnię użytkową części mieszkalnej tego budynku na około 85 m².

Zdjęcia 21-23: Budynek gospodarczo – garażowy w części zaadaptowany na cele mieszkalne.



Teren części zabudowanej ogrodzony płotem betonowym. Brama wjazdowa i furtka z metalowych pręseł stosunkowo nowe. Brak utwardzonego wjazdu na posesję. Utwardzone dojście do pierwszego budynku mieszkalnego z widocznymi ubytkami i spękaniem. Brak nasadzeń szczególnych, występują pojedyncze nasadzenia pomiędzy zabudowaniami gospodarczymi, a budynkiem gospodarczo-garażowym, w części zaadaptowanym na cele mieszkalne. Teren słabo zagospodarowany. Pozostała część działki wyizolowana stojącym w całej szerokości działki budynkiem.

Zdjęcia 24-26: Zagospodarowanie terenu.



6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie z przedmiotową nieruchomością nie obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą nr XVII/161/2008 Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 17 kwietnia 2008 r. uchwalono zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulejów. Dla miejscowości Uszczyn znajdują się następujące zapisy:

„Sołectwo o powierzchni 1462,86 ha, zamieszkałe przez 504 mieszkańców (34ms/km²) i graniczące z sołectwami: Poniatów, Przyglów, Korytnica i kompleksami Lasów Państwowych. Jedna jednostka osiedleńcza. Funkcje podstawowe: mieszkalnictwa, rolnictwo i usługi.

Uwarunkowania wykluczające zabudowę:

- obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania – celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego
- normatywne strefy ochronne od liniowych sieci infrastruktury technicznej
- strefa ochrony bezpośredniej od ujęcia wody.

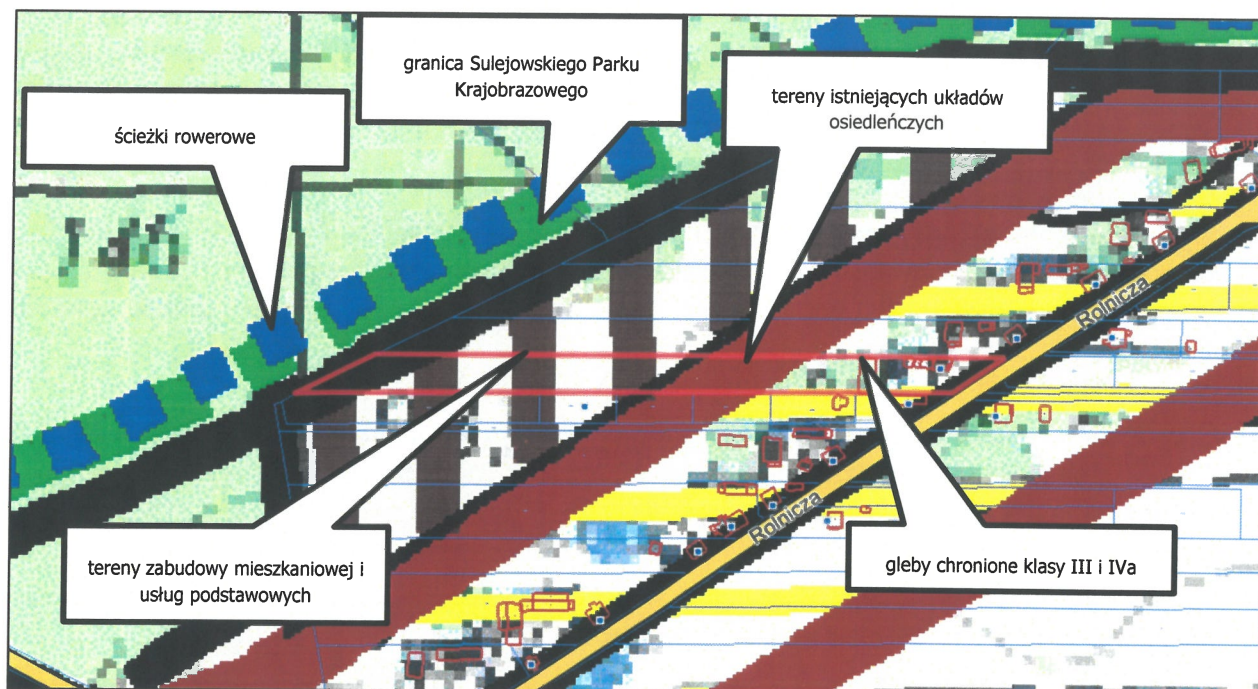
Uwarunkowania ograniczające zainwestowanie:

- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach średniej i dobrej klasy bonitacyjnej
- uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK)
- występowanie stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.
- uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK)
- strefa ochrony pośredniej od ujęcia wody.

Kierunki i polityka zagospodarowania przestrzennego:

- wyznacza się tereny adaptacji istniejącego układu funkcjonalno – przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej
- wyznacza się obszary budownictwa mieszkaniowego i usług podstawowych dla których w miarę potrzeb należy wykonać m.p.z.p. dla terenów niemniejszych niż 20000 m² (2,0 ha)
- zakłada się popularyzację i promocje specjalistycznych form produkcji rolniczej (w tym rolnictwa ekologicznego) oraz dążenie do tworzenia gospodarstw o wyższych arealach
- ustala się obowiązek opracowania i wdrożenia kompleksowego programu kanalizacji sanitarnej funkcjonującej na zasadzie grupowego systemu oczyszczania ścieków
- ustala się obowiązek dalszej rozbudowy i modernizacji sieci telekomunikacyjnej
- ustala się obowiązek budowy chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego
- ustala się obowiązek ochrony jednego stanowiska archeologicznego systemu A.Z.P.
- ustala się obowiązek realizacji fragmentu ścieżki rowerowej.”

Mapa 11: Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla działki 137.



Mapa 12: Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla działki 227.



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 rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

„Art. 149. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów”.

dla tego celu wyceny, właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

„Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z art. 151.1:

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

Ze względu na fakt, iż przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z dwóch działek o numerach ewidencyjnych 137 i 227 położonych w obrębie Uszczyn, gminie Sulejów, które to działki nie tworzą jednej fizycznej i gospodarczej całości, zostały one podzielone na części, które oszacowano osobno. Z uwagi na fakt, iż działka 137 od frontu zabudowana jest budynkami mieszkalnymi i gospodarczo – garażowymi, których usytuowanie utrudnia dostęp do dalszej części działki o powierzchni około 0,7 ha, a wśród badanych transakcji nie występowały nieruchomości o podobnych cechach, działkę tą podzielono na dwie części, które oszacowano osobno, a następnie te dwie wartości zsumowano.

Zgodnie z KSW S Wycena nieruchomości rolnych, dla potrzeb niniejszej wyceny nieruchomości podzielono na części funkcjonalne:

- **część I:** zabudowana część działki 137 (o powierzchni około 0,1755 ha) obejmująca zabudowania mieszkalne i gospodarczo-garażowe;
- **część II:** pozostała część działki 137 (o powierzchni około 0,7245 ha) pozbawiona zabudowań;
- **część III:** działka 227.

Zgodnie z punktem 3.4 KSW S Wycena nieruchomości rolnych „Określenia wartości nieruchomości rolnej o wielu sposobach użytkowania i związanej z tym dużej różnorodności: użytków, budynków (np. mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych, przetwórczych), budowli (np. stawy rybne, melioracje i inne) można dokonać poprzez wydzielenie funkcjonalnych części w celu ich odrębnej wyceny. Rozwiązanie to można stosować odpowiednio w przypadku, gdy wydzielona funkcjonalnie do celów wyceny część nieruchomości wykorzystywana jest na cele produkcji rolnej, a przeznaczona jest na inne cele. Oznacza to konieczność wyceny tej części nieruchomości przy uwzględnieniu jej innego niż rolnicze przeznaczenia. Podział nieruchomości na funkcjonalne części powinien uwzględniać granice działek ewidencyjnych, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub granice wynikające z innych regulacji.” Otrzymane w ten sposób wyniki zostaną zsumowane.

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.

W przypadku niniejszej wyceny do oszacowania **części I** (zabudowanej) zastosowano metodę porównywania parami, zaś do oszacowania **części II – III** metodę korygowania ceny średniej.

Z uwagi na obciążenie przedmiotowej nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym – służebnością osobistą oraz prawem dożywocia, dokonano obliczenia wartości tych praw, ograniczających możliwości korzystania z nieruchomości, co pozwoliło na przedstawienie wartości z uwzględnieniem obciążenia i bez jego uwzględniania.

CZEŚĆ I

Na obszarze badanego rynku liczba transakcji prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych jest wystarczająca dla dokonania wyboru nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny (część I) i zastosowania podejścia porównawczego. Ponadto z uwagi na liczbę transakcji nieruchomości porównywalnych zastosowano metodę porównywania parami.

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami 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. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi z lokalizacji porównywalnych z terenu gminy Sulejów i sąsiadującej gminy Wolbórz.

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

- Lokalizacja i otoczenie;
- Powierzchnia działki;
- Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego;
- Stan techniczny i standard wykończenia;
- Warunki użytkowe;
- Dodatkowe powierzchnie gospodarcze;
- Zagospodarowanie terenu.

Wpływ takich cech jak:

- forma władania – własność;
- sposób korzystania;
- rodzaj konstrukcji – murowana;
- dojazd – bezpośredni

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 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.

Lokalizacja i otoczenie	
Bardzo dobre	Ciesząca się dużym zainteresowaniem potencjalnych nabywców. Dobrze skomunikowana z sąsiadującym miastem lub głównym ośrodkiem gminnym. Brak uciążliwości np. (hałasu, nieprzyjemnych zapachów, zapylenia etc.) związanych z bezpośrednim otoczeniem. W otoczeniu przewaga zabudowy zagrodowej/mieszkańowej jednorodzinnej.
Dobre	Co najmniej jedna z cech opisu stanu "bardzo dobre" niespełnione.
Powierzchnia działki cecha ciągła	
Bardzo dobra	Działka o powierzchni gruntu 3779 m ² .
Dobra	Działka o powierzchni gruntu 761 m ² .
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	
Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 151-190 m ² .
Dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 111-150 m ² .
Średnia	Powierzchnia użytkowa rzędu 70-110 m ² .
Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	
Dobry	Zabudowania mieszkalne dobrze utrzymane i konserwowane. Nie wykazują uszkodzeń. Nie wymagają remontów o znacznym zakresie, obejmujących zarówno części wewnętrzne jak i zewnętrzne, lecz mogą wymagać prac odświeżeniowych w stosunku do poszczególnych elementów.
Przeciętny	Zabudowania mieszkalne utrzymane w przeciętnym stanie. W ostatnich latach były wykonywane prace remontowe, polegające na wymianie poszczególnych elementów wykończenia zewnętrznego lub wewnętrznego (dach, elewacja, okna, podłogi itd.) jednakże wymagający poniesienia kolejnych nakładów na remont pozostałych części.
Poniżej przeciętnej	Zabudowania kilkudziesięcioletnie. W ostatnich latach nie były przeprowadzane znaczące prace remontowe. Budynki wymagają poniesienia nakładów zarówno na remont części zewnętrznych jak i wewnętrznych o znacznym zakresie.
Warunki użytkowe	
Dobre	Kształt działki regularny. Dostęp do wody, energii elektrycznej i kanalizacji z sieci. Dojazd bezpośredni drogą o nawierzchni asfaltowej. Na nieruchomości znajdują się dwa budynki mieszkalne. Zabudowania mieszkalne o konstrukcji murowanej. Na nieruchomości nie występują budynki z dachami krytymi eternitem. Brak zabudowań sąsiednich w granicy działki. Brak uciążliwości w postaci np. obcej infrastruktury na działce, służebności przesyłu itp. Do dwóch z wyżej wymienionych cech niespełnione.
Średnie	Co najmniej trzy z cech opisu stanu "dobre" niespełnione.
Dodatkowe powierzchnie gospodarcze	

Bardzo dobre	Występują dodatkowe powierzchnie gospodarcze w postaci podpiwniczeń i/lub dodatkowych zabudowań o powierzchni użytkowej 200-350 m ² .
Ponadprzeciętne	Występują dodatkowe powierzchnie gospodarcze w postaci podpiwniczeń i/lub dodatkowych zabudowań o powierzchni użytkowej od 51-100 m ² .
Przeciętne	Występują dodatkowe powierzchnie gospodarcze w postaci podpiwniczeń i/lub dodatkowych zabudowań o powierzchni użytkowej do 50 m ² .
Średnie	Brak dodatkowych powierzchni gospodarczych.
Zagospodarowanie terenu	
Dobre	Teren nieruchomości uporządkowany. Ogrodzenie całej nieruchomości w co najmniej przeciętnym stanie. Występują nasadzenia ozdobne. Teren biologicznie czynny zadbane. Do jednej z wyżej wymienionych cech niespełnione.
Średnie	Co najmniej dwie z cech opisu stanu "dobre" niespełnione.

CZEŚĆ II - III

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

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

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

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

W tym przypadku jednostką porównawczą był 1 ha gruntu.

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne z lokalizacji porównywalnych z terenu gminy Sulejów w powiecie piotrkowskim o podobnych parametrach użytkowych i przeznaczeniu.

Cechy różnicujące nieruchomości są następujące:

- Lokalizacja
- Powierzchnia działki
- Wskaźnik bonitacji
- Kształt działki
- Warunki użytkowe
- Kompleksy glebowo-rolnicze
- Dojazd

Wpływ takich cech jak:

- Forma władania – własność
- Otoczenie

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

Analiza porównawcza

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

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

Tabela 2: Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej wraz z przypisanymi im wartościami:

Cecha	Stopień wartości	Opis znaczenia stopnia wartości cechy
Lokalizacja	bardzo dobra	we wsiach dobrze skomunikowanych z ośrodkiem gminnym i/lub miastem
	dobra	we wsiach lub bliskim zapleczu zabudowań wiejskich średnio oddalonych od ośrodka gminnego
	średnia	we wsiach oddalonych od ośrodków gminnych i miast, na dalekim zapleczu zabudowań wsi

Powierzchnia działki	dobra	0,3 ha - 0,6 ha
	średnia	0,6 ha - 0,9 ha
	dostateczna	0,9 ha - 1,3 ha
Wskaźnik bonitacji	bardzo dobry	wskaźnik bonitacji powyżej 1
	dobry	wskaźnik bonitacji 0,6 - 1
	średni	wskaźnik bonitacji 0,2 - 0,6
Kształt działki	korzystny	kształt regularny prostokąta bądź trapezu, o szerokości 15-30 m
	średnio korzystny	kształt nieregularny, wielobok lub wąski wydłużony o szerokości poniżej 15 m
Kompleksy gleby	dobrze	przewaga kompleksów pszennych lub żytnich (żytnio-ziemniaczanych) bardzo dobrych lub dobrych
	średnie	przeważają kompleksy żytnie (żytnio-ziemniaczane) słabe i najslabsze
Warunki użytkowe	dobrze	dobrze uprawiana, czysta, zmeliorowana lub poprawne stosunki grunt.wodne, brak służebności przesyłu, infrastruktury obcej utrudniających agrotechnikę, brak uciążliwości planistycznych
	średnie	co najmniej jedna z cech wyżej wymienionych w opisie stanu dobre niespełnione.
Dojazd, dostępność	bardzo dobry	dostęp do drogi z co najmniej dwóch stron, z czego jeden z drogi o nawierzchni asfaltowej
	dobry	bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej
	korzystny	dostęp do drogi o nawierzchni gruntowej,
	słaby	brak dostępu do drogi lub droga niezorganizowana

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

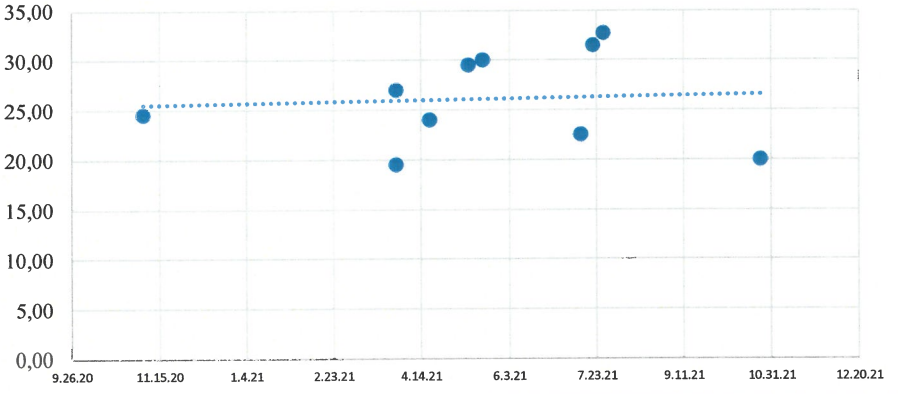
WSTĘP

Założenia wstępne do analizy:	Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i gospodarczo – garażowymi położonymi na terenie gminy Sulejów i Wolbórz, a także nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, rolnymi z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Ogólna charakterystyka rynku lokalnego:	Gmina Sulejów znajduje się w południowo – wschodniej części województwa łódzkiego. Jest to gmina miejsko – wiejska położona w powiecie piotrkowskim. Siedzibą gminy jest miasto Sulejów. Gmina Sulejów tworzy 25 sołectw. Powierzchnia gminy Sulejów wynosi 189,45 km ² – w tym miasto Sulejów zajmuje 26,26 km ² . W strukturze powiatowej zajmuje drugie miejsce pod względem liczby ludności całej populacji powiatu.

	<p>Zgodnie z danymi statystycznymi opublikowanymi przez Urząd Statystyczny w Łodzi liczba mieszkańców gminy z roku na rok nieznacznie wzrasta. Przyrost naturalny jest co prawda na ujemnym poziomie jednak sytuacja demograficzna w gminie Sulejów na tle całego powiatu jest dobra. Ujemny przyrost naturalny jest poniekąd rekompensowany przez dodatnie saldo migracji. Najliczniejszą grupę stanowią osoby w wieku produkcyjnym. Równie liczne są grupy osób w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym. Jest to trend demograficzny, który zdarza się niezwykle rzadko, z uwagi na fakt, iż w skali całego kraju mamy do czynienia ze społeczeństwem starzejącym się i przewagą osób w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym. Przyczyną takiej sytuacji może być bliskie sąsiedztwo z miastem Piotrków Trybunalski i nieco dalej Łodzią i atrakcyjność tych terenów dla osób poszukujących miejsca zamieszkania poza miastem. Trend wyprowadzania się poza miasto z jednoczesnym dobrym do niego dojazdem, obserwowany jest na rynku nieruchomości od kilkunastu lat.</p> <p>Na działkach położonych przy głównych ulicach wsi stoją często kilkudziesięcioletnie domy wraz z zabudowaniami gospodarczymi. Coraz częściej nieruchomości tego typu są sprzedawane samodzielnie tzn. bez pozostałych działek rolnych wchodzących w skład nieruchomości lub właściciele sprzedają działki rolne rozproszone na terenie gminy, zostawiając sobie wciąż część zabudowaną. Coraz rzadziej bowiem w transakcjach można odnotować te, które dotyczą dużych gospodarstw o znacznym rozproszeniu. W związku z obecną sytuacją rynkową sprzedaż części zabudowanych często jest łatwiejsza, skierowana do większego grona potencjalnych nabywców, z uwagi na brak ograniczeń wynikających z Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W ciągu ostatnich kilku lat, na wielu segmentach rynku odnotowywane są wzrosty cen, co również jest widocznie wśród cen zabudowań mieszkalnych na terenach wiejskich. Choć warto w tym miejscu zaznaczyć, że wzrosty cen na tym segmencie są niższe niż w przypadku nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, lecz zlokalizowanych w atrakcyjnych ośrodkach miejskich. W kwestii nieruchomości niezabudowanych rolnych może nie nastąpiły takie zmiany w trendach, choć trzeba mieć na względzie, iż niektóre gospodarstwa zmieniły swoje powierzchnie wobec sprzedawania ich części lub dzielenia działek na mniejsze, a średnie ceny za hektar są wyższe niż kilka lat wcześniej. W badanym okresie na obu segmentach rynku odnotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami, z których poszukiwano nieruchomości najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny.</p>
--	--

ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE BUDYNKAMI JEDNORODZINNYMI

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami jednorodzinnymi i gospodarczo - garażowymi. Analizowano transakcje z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Wybrany obszar geograficzny:	Analizowano transakcje zawarte na terenie gminy Sulejów oraz z uwagi na niewystarczającą liczbę transakcji z obszaru gminy Sulejów rozszerzono analizę o gminę Wolbórz, która bezpośrednio sąsiaduje z gminą Sulejów.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Trend zmian:	Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała trend zmiany cen na poziomie 4,25%. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

	<p style="text-align: center;">Trend zmiany cen $y = 0,0031x - 111,09$</p>  <table border="1" style="display: none;"> <caption>Data points from the 'Trend zmiany cen' chart</caption> <thead> <tr> <th>Data</th> <th>Price (zł)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>11.15.20</td><td>24,50</td></tr> <tr><td>4.14.21</td><td>27,00</td></tr> <tr><td>4.14.21</td><td>19,50</td></tr> <tr><td>6.3.21</td><td>29,50</td></tr> <tr><td>6.3.21</td><td>30,00</td></tr> <tr><td>7.23.21</td><td>22,50</td></tr> <tr><td>7.23.21</td><td>31,50</td></tr> <tr><td>7.23.21</td><td>32,50</td></tr> <tr><td>10.31.21</td><td>20,50</td></tr> </tbody> </table>	Data	Price (zł)	11.15.20	24,50	4.14.21	27,00	4.14.21	19,50	6.3.21	29,50	6.3.21	30,00	7.23.21	22,50	7.23.21	31,50	7.23.21	32,50	10.31.21	20,50
Data	Price (zł)																				
11.15.20	24,50																				
4.14.21	27,00																				
4.14.21	19,50																				
6.3.21	29,50																				
6.3.21	30,00																				
7.23.21	22,50																				
7.23.21	31,50																				
7.23.21	32,50																				
10.31.21	20,50																				
<p>Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:</p>	<p>W badanym okresie, na terenie gminy Sulejów odnotowano ponad 60 transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnym. Spośród tych transakcji prawie połowa dotyczyła nieruchomości położonych na niewielkich działkach, nieprzekraczających 1000 m², na których najczęściej zlokalizowane były stosunkowo nowe domy mieszkalne. Najmniej liczną grupę – zaledwie 6 transakcji stanowiły nieruchomości, których powierzchnia gruntu mieściła się w przedziale 3000 – 10 000 m², z czego dwie dotyczyły rynku pierwotnego, jedna dotyczyła nieruchomości całkowicie zalesionej i jedna zabudowaniami o konstrukcji drewnianej. Po zbadaniu cech nieruchomości poddanych w badaniu, okazało się, iż liczba nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jest niewystarczająca dla dokonania rzetelnej analizy rynku i obliczeń, zatem rozszerzono analizę o sąsiednią gminę Wolbórz. W gminie Wolbórz w badanym okresie odnotowano ponad 30 transakcji zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W przypadku tej gminy najwięcej dotyczyło nieruchomości z przedziału powierzchni gruntu 1000 – 2000 m², lecz podobnie jak w przypadku gminy Sulejów najmniej transakcji odnotowano na gruntach większych, do 10 000 m². Duży udział w transakcjach zarówno w gminie Sulejów jak i Wolbórz miały transakcje zabudowaniami stosunkowo nowymi – kilku/kilkunastoletnimi. Ponadto, odnotowano kilka transakcji nieruchomościami z rynku pierwotnego, a także budynkami w budowie, zarówno w stanie surowym otwartym jak i zamkniętym. Z uwagi na rodzaj konstrukcji, odrzucono te o konstrukcji drewnianej. Ponadto odrzucono transakcje nieruchomościami, których stan zabudowań był zły i wymagał rozbiórki. Z uwagi na wiek zabudowań, ich stan techniczny, powierzchnię użytkową i inne cechy większość transakcji należało odrzucić. W wyniku tego, do dalszej analizy pozostało kilka nieruchomości najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny.</p>																				
<p>Zakres cen transakcyjnych po korekcie z uwagi na wpływ czasu:</p>	<p>Spośród analizowanych transakcji, ceny łączne transakcyjne po uwzględnieniu trendu zmiany cen na dzień wyceny kształtowały w następującym przedziale: 205 285,21 zł – 325 593,61 zł.</p>																				
<p>Analiza w zakresie wag i cech rynkowych</p>	<p>Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle "tworzą" wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.</p>																				

Jak napisano powyżej cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są lokalizacja, otoczenie, zagospodarowanie terenu (ogrodzenie, urządzenie terenu, utwardzenie, nasadzenia), dojazd, dostępność, powierzchnia działki, forma władania, dostępność mediów i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny. Czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z w/w cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku, z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie jak prawo władania gruntem, rodzaj konstrukcji budynku – murowana, sposób korzystania, przeznaczenie.

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 i otoczenie wyniósł 20%. W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. dom, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z domów będących w ofercie wymagają nakładów na odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Stąd wpływ tej cechy jest na poziomie 30%. 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 5% różnicy przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Jeśli chodzi o wpływ na wartość dla cechy powierzchnia użytkowa domu to wyniósł on 10%, wpływ tej cechy z uwagi na jednostkę porównawczą jest wprost proporcjonalny do wartości.

Pozostałe cechy różnicujące nieruchomość wycenianą z porównawczymi to warunki użytkowe - wpływ tej cechy to 15%. Kolejną cechą różnicującą były dodatkowe zabudowania. Wpływ tej cechy wyniósł 10% przedziału cen. Ostatnią cechą mającą w tym przypadku wpływ na wartość było zagospodarowanie terenu. Wpływ tej cechy wyniósł 10%.

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 zmiany 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.

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

ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE ROLNE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe niezabudowane, o przeznaczeniu lub użytkowane jako grunty rolne. Analizowano transakcje z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Wybrany obszar geograficzny:	Analizowano transakcje zawarte na terenie gminy Sulejów.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Trend zmian:	Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmian cen rynkowych gruntów rolnych – spadki rekompensowały wzrosty. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.
Rynek gruntów rolnych:	Rynek gruntów rolnych mocno się zmienił na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat. W ostatnim dwudziestoleciu w Polsce ubyło ponad 2 mln ha gruntów rolnych. Przyczyn tej sytuacji upatruje się w wydawanych decyzjach zezwalających na przekształcenie ziemi rolnej. Coraz częściej zgody są wydane w odniesieniu do gruntów klasy IV. Gleby klas I-III to gleby bardzo dobre, dobre i średnio dobre. Gleby klasy IV - to gleby średnie, ale nadające się do produkcji rolnej. W skali kraju w Polsce gleby I-II klasy zajmują powierzchnię 3,7 proc., gleby IIIa i IIIb – 18 proc., gleby średniej jakości (IVa i IVb) – 35,2 proc. Pozostałe grunty - to ziemie słabe. Brak kontroli nad wydawanymi decyzjami dotyczącymi przekształceń znacząco wpłynął na rynek rolny oraz na fizjonomię terenów wiejskich. Samorządy wydają osobom indywidualnym lub firmom komercyjnym, pozwolenia na zabudowę gruntów rolnych klas I-IV bez uwzględnienia panujących w terenie realiów gospodarki rolnej. Powoduje to sytuację, w której wśród kompleksów upraw rolnych powstają domy mieszkalne, budynki produkcyjno-handlowe lub grunty takie przeznaczane są na inne cele niezwiązane z produkcją rolną (np. kopalnie kruszyw). Tak prowadzona polityka gospodarcza samorządów doprowadza do degradacji pozostałych gruntów rolnych poprzez: niszczenie funkcjonującej infrastruktury melioracyjnej, zaburzanie stosunków wodnych, rozdrabnianie istniejących kompleksów pól uprawnych oraz nieuregulowany napływ ludności niezwiązanej z rolnictwem. Zmiany te doskonale widać na ortofotomapach, gdzie można porównać widok terenów rolnych obecnie i kilka/kilkanaście lat temu.
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:	Analizą objęto okres ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny. W badanym okresie na terenie gminy Sulejów odnotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami niezabudowanymi, rolnymi. W zbiorze znalazło się wiele transakcji udziałami. Kolejną znaczną grupę stanowiły nieruchomości z wydanymi warunkami zabudowy na budowę domów mieszkalnych lub gruntami bez takiej decyzji, których kształt, usytuowanie i przeznaczenie gruntów przyległych wskazywały na inwestycyjny charakter zakupu. Z uwagi na przedmiot wyceny, nieruchomości podobnych poszukiwano wśród nieruchomości o powierzchniach od 0,4 do 1,5 ha. Według tak wstępnie wyznaczonych kryteriów ceny kształtowały się od kilku do kilkudziesięciu tysięcy za hektar. Do porównań przyjęto zatem nieruchomości, o dominującym przeznaczeniu rolnym. Brano pod uwagę także nieruchomości o częściowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, jednakże dominująca miała być funkcja rolna. Spośród przyjętych nieruchomości najbardziej podobnych ceny kształtowały się na poziomie 24 793,39 zł/ha – 60 000,00 zł/ha. Cena średnia dla badanego rynku wyniosła 39 498,54 zł/ha. Mediana była niższa od średniej i wyniosła 34 246,58 zł/ha. Zauważono silny związek pomiędzy ceną a wartością bonitacyjną danego gruntu, a także przeznaczeniem, umożliwiającym zabudowę w pewnej części. Nie bez znaczenia okazała się także lokalizacja. Wyższe ceny cechowały grunty położone wśród zabudowy wsi lub na jej nieodległym zapleczu.

Analiza w zakresie wag i cech rynkowych

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.

Jak napisano w pkt. 7.2, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości podobnych do wycenianej są: lokalizacja, bonitacja, kultura rolna, kształt działki, dojazd, powierzchnia działki, forma władania i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny. Czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z w/w cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku, z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie jak forma władania (wszystkie stanowiły prawa własności) i otoczenie.

Z badań preferencji inwestorów wynika, że dla większości z nich podstawowym kryterium podejmowania decyzji o zakupie jest lokalizacja nieruchomości. W tym przypadku wpływ lokalizacji wyniósł 15%.

Wielkość działki jest również czynnikiem różnicującym zachowania inwestorów – w tym przypadku z uwagi na przedmiotową nieruchomość analizowano działki o powierzchni od 0,4 do 1,5 ha, a wpływ tej cechy wynosi 10%. Na analizowanym rynku istotną cechą jest również kształt działki, w tym przypadku cecha ta wynosi 15%. Bardzo istotną cechą jest bonitacja, gdyż związane jest ona z przydatnością gruntu do produkcji rolniczej i jest istotna z punktu widzenia wartości, stąd wpływ tej cechy jest na poziomie 20%. Również ważną cechą są kompleksy glebowo-rolnicze mówiące o przydatności i charakterystyce możliwych upraw, wpływ tej cechy określono na 15%. W tym przypadku uwzględniono także cechę warunki użytkowe, mówiące o zagospodarowaniu danej działki, ograniczeniach wpływających na jej przydatność i potencjał, przeznaczeniu. Wpływ tej cechy wynosi 15%. Istotny okazał się także dojazd, jego wpływ na wartość był na poziomie 10%.

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.


CZEŚĆ I

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych zabudowanych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności. Jednostką porównawczą w tym przypadku była cena łączna transakcyjna.

Tabela 3: Ceny transakcyjne praw do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Cena transakcyjna skorygowana [zł]	Powierzchnia użytkowa bud. mieszkalnego [m ²]	Powierzchnia działek [m ²]
1	25.10.2021	WOLBÓRZ	9 (GOLESZE)	205 285,21	131,28	3779
2	14.07.2021	WOLBÓRZ	25 (POLICHNO)	232 651,54	106,61	1686
3	19.04.2021	SULEJÓW	22 (WŁODZIMIERZÓW)	249 003,47	160,00	761
4	06.11.2020	WOLBÓRZ	18 (LUBIASZÓW STARY)	255 417,13	87,34	1277
5	31.03.2021	WOLBÓRZ	12 (KOMORNIKI)	280 278,37	105,06	1600
6	11.05.2021	WOLBÓRZ	34 (ŻYWOCIN)	305 852,02	177,75	1195
7	21.07.2021	SULEJÓW	22 (WŁODZIMIERZÓW)	325 593,61	119,82	1038

C_{min} – 

C_{max} – 

Opis transakcji porównawczych:

Transakcja oznaczona w tabeli 3 jako nr 4 – Prawo własności zabudowanej działki gruntu o powierzchni 1 277 m². Nieruchomość znajduje się w Lubiaszowie Starym w gminie Wolbórz, w odległości około 15 km od Tomaszowa Mazowieckiego i Piotrkowa Trybunalskiego. Miasto Wolbórz znajduje się w odległości około 12 km. W otoczeniu luźna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny rolne i leśne. Na działce znajdują się dwa domy w zabudowie bliźniaczej o łącznej powierzchni użytkowej 87,34 m². Domy są lustrzanym odbiciem, z możliwością połączenia ich w jedną przestrzeń. Okna PCV dwuszybowe, na dachu blachodachówka, domy ocieplone styropianem. Ogrzewanie kominkowe. Na działce znajduje się blaszany garaż o powierzchni 8,84 m². Brak utwardzeń terenu, ogrodzenie z siatki, występują liczne nasadzenia, teren zadbane. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Dostęp do wody, energii elektrycznej i kanalizacji z sieci. Dodatkowo na działce lokalny zbiornik na gaz. Kształt działki nieregularny przypominający ścięty trapez. Stan techniczny i standard wykończenia przeciętny, część pomieszczeń wymaga wykończenia. Przeznaczenie w studium pod zabudowę mieszkaniową.

Transakcja oznaczona w tabeli 3 jako nr 5 – Prawo własności zabudowanej działki gruntu o powierzchni 1 600 m². Nieruchomość znajduje się w Komornikach w gminie Wolbórz, w odległości około 20 km od Piotrkowa Trybunalskiego, 12 km od Tomaszowa Mazowieckiego. Miasto Wolbórz znajduje się w odległości około 5 km. W najbliższym otoczeniu tereny niezagospodarowane, rolne. Na działce znajduje się budynek mieszkalny i trzy budynki gospodarcze. Budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 105,06 m², zaś budynki gospodarcze o łącznej powierzchni 315,65 m². Brak utwardzeń terenu, brak nasadzeń, teren wymaga uporządkowania. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Dostęp do wody, energii elektrycznej i kanalizacji z sieci. Dodatkowo na działce kanalizacja lokalna. Kształt działki nieregularny przypominający ścięty trapez. Stan techniczny i standard wykończenia przeciętny. Przeznaczenie w studium pod zabudowę mieszkaniową.

Transakcja oznaczona w tabeli 3 jako nr 7 – Prawo własności zabudowanej działki gruntu o powierzchni 1 038 m². Nieruchomość znajduje się we Włodzimierzowie w gminie Sulejów, w odległości około 10 km od Piotrkowa Trybunalskiego, 30 km od Tomaszowa Mazowieckiego. Miasto Sulejów znajduje się w odległości około 5 km. W najbliższym otoczeniu luźna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny rolne. Droga wojewódzka w odległości około 200 m. Na działce znajduje się budynek mieszkalny parterowy, z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony o powierzchni użytkowej 119,82 m². Budynek budowany metodą tradycyjną, cegła, gazobeton, docieplony styropianem o grubości 10 cm, stropy betonowe. Dach po remoncie w 2012 r. kryty blachodachówką. Poddasze i klatka schodowa remontowane w 2015 roku. Okna PCV. Ogrzewanie lokalne – piec na ekogroszek. Stan techniczny i standard wykończenia dobry. Działka ogrodzona częściowo siatką, częściowo przęsłami betonowymi. Utwardzone dojsie do budynku, występują nasadzenia ozdobne, teren działki dobrze zagospodarowany. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Dostęp do wody, energii elektrycznej z sieci, kanalizacja lokalna –

szambo. Na działce budynek garażowy o powierzchni około 18,70 m². Przeznaczenie w studium istniejące układy osiedleńcze.

CZEŚĆ II – III

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych niezabudowanych, rolnych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności. Jednostką porównawczą w przypadku niniejszej wyceny był 1 ha powierzchni gruntu.

Tabela 4: Ceny transakcyjne nieruchomości rolnych.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia działek [ha]	Cena 1 ha [zł]
1	20.09.2021	5 (KOL. BILSKA WOLA)	12 000,00	0,4840	24 793,39
2	13.08.2020	10 (KRZEWINY)	33 000,00	1,2650	26 086,96
3	11.06.2021	16 (PODLUBIEŃ)	19 500,00	0,7444	26 195,59
4	16.04.2021	16 (PODLUBIEŃ)	21 000,00	0,6900	30 434,78
5	19.04.2021	18 (PRZYGLÓW)	30 000,00	0,9201	32 605,15
6	22.09.2021	11 (KURNĘDZ)	25 000,00	0,7300	34 246,58
7	01.10.2020	8 (KOŁO)	20 000,00	0,5000	40 000,00
8	28.01.2021	10 (KRZEWINY)	40 000,00	0,7695	51 981,81
9	28.01.2021	10 (KRZEWINY)	40 000,00	0,7694	51 988,56
10	01.03.2022	22 (WŁODZIMIERZÓW)	55 000,00	0,9795	56 151,10
11	20.05.2021	9 (KORYTNICA)	30 600,00	0,5100	60 000,00

C_{\min} -

C_{\max} -

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

Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Transakcja nr 1 w Tabeli 4 – Niezabudowana działka gruntu rolnego o powierzchni 0,4840 ha, położona w miejscowości Kolonia Bilska Wola. Dostęp do drogi z dwóch stron, z czego z jednej do drogi o nawierzchni asfaltowej. Działka o kształcie regularnym zbliżonym do prostokąta o szerokości 18 m. Na działce kompleksy żytne słabe i bardzo słabe. Działka czysta, uprawiana. Wskaźnik bonitacji wynosi 0,2814. Przez działkę przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna. Przeznaczenie w studium tereny potencjalnych dolesień i zabudowy letniskowej.

Transakcja nr 11 w Tabeli 4 – Niezabudowana działka gruntu rolnego o powierzchni 0,5100 ha, położona w miejscowości Korytnica, wśród zabudowań wsi. Działka o regularnym kształcie prostokąta, o szerokości 17 m. Działka czysta uprawiana. Dojazd drogą asfaltową. Przez działkę przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna. Wskaźnik bonitacji 0,8108. Przeważają kompleksy żytne dobre. Przeznaczenie w studium złoża surowców naturalnych.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI

9.1.1 Określenie trendu czasowego

Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie na analizowanym rynku ceny wzrosły, a trend zmiany cen wynosi **4,25%**. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na terenie gminy Sulejów i Wolbórz w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.

9.1.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej

Zgodnie z PKZW NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę estymacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku przedmiotowej nieruchomości. **Zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.** Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 5.

Tabela 5. Estymacja cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.

		Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości hipotecznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotecznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - Vmin	Wektor transakcji maksymalny - Vmax
Cecha	Waga cechy	Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Lokalizacja i otoczenie	20%	1	2	1	2	0,000	0,200
Powierzchnia działki	5%	3	2	1	3	0,050	0,025
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10%	2	2	1	3	0,050	0,050
Stan techniczny i standard wykończenia	30%	1	3	1	3	0,000	0,300
Warunki użytkowe	15%	1	2	1	2	0,000	0,150
Zagospodarowanie terenu	10%	1	2	1	2	0,000	0,100
Dodatkowe powierzchnie gospodarcze	10%	4	2	1	4	0,100	0,033
Razem	100%	205 285,21	325 593,61			0,200	0,858
Różnica		6	-4		Kd	168 735,83	
					Kg	351 482,76	
Skala ocen: od 1 do 4					Rozstęp estymowany	182 746,93	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną transakcyjną. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej części zabudowanej określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę łączną minimalną estymowaną $C_{\min \text{ est}} = 168\ 735,83 \text{ zł}$

Cena łączną maksymalną estymowaną $C_{\max \text{ est}} = 351\ 482,76 \text{ zł}$

Cena łączna średnia $C_{\text{śr}} = 264\ 868,76 \text{ zł}$

$$\Delta C_{\text{est}} = C_{\max \text{ est}} - C_{\min \text{ est}} = 351\ 482,76 \text{ zł} - 168\ 735,83 \text{ zł} = 182\ 746,93 \text{ zł}$$

Przyjęto wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych jak w Tabeli 6, poniżej.

Tabela 6: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów	Skok poprawki
Lokalizacja i otoczenie	20,00%	36 549,39	1	36 549,39
Powierzchnia działki	5,00%	9 137,35	cecha ciągła	-
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10,00%	18 274,69	2	9 137,35
Stan techniczny i standard wykończenia	30,00%	54 824,08	2	27 412,04
Warunki użytkowe	15,00%	27 412,04	1	27 412,04
Zagospodarowanie terenu	10,00%	18 274,69	1	18 274,69
Dodatkowe powierzchnie gospodarcze	10,00%	18 274,69	3	6 091,56
SUMA	100,00%	182 746,93		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, zaś ich cechy przedstawiono poniżej w Tabeli 7.

Tabela 7: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Komorniki	Lubiaszów	Włodzimierzów
Lokalizacja i otoczenie	bardzo dobre	dobre	dobre	bardzo dobre
Powierzchnia działki	1755	1600	1277	1038
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	dobra	średnia	średnia	dobra
Stan techniczny i standard wykończenia	przeciętny	przeciętny	przeciętny	dobry
Warunki użytkowe	dobre	dobre	dobre	dobre
Zagospodarowanie terenu	średnie	średnie	dobre	dobre
Dodatkowe powierzchnie gospodarcze	bardzo dobre	bardzo dobre	przeciętne	przeciętne

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości rynkowej wycenianego prawa jest przedstawiona w Tabeli 8.

Tabela 8: Określenie wartości prawa własności wycenianej nieruchomości metodą porównywania parami.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Skok poprawki	Komorniki	Lubiaszów	Włodzimierzów
Lokalizacja i otoczenie	20,00%	36 549,39	36 549,39	36 549,39	36 549,39	0,00
Powierzchnia działki	5,00%	9 137,35	-	469,28	1 447,20	2 170,80
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10,00%	18 274,69	9 137,35	9 137,35	9 137,35	0,00
Stan techniczny i standard wykończenia	30,00%	54 824,08	27 412,04	0,00	0,00	-27 412,04
Warunki użytkowe	15,00%	27 412,04	27 412,04	0,00	0,00	0,00
Zagospodarowanie terenu	10,00%	18 274,69	18 274,69	0,00	-18 274,69	-18 274,69
Dodatkowe powierzchnie gospodarcze	10,00%	18 274,69	6 091,56	0,00	12 183,13	12 183,13
SUMA	100,00%	182 746,93		46 156,01	41 042,37	-31 332,80
Cena skorygowana [zł]				280 278,37	255 417,13	325 593,61
Skorygowana cena łączna [zł]				326 434,39	296 459,50	294 260,80
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				305 718,23		

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej części zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i zabudowaniami gospodarczo-garażowymi położonej w Uszczynie, składającej się z wydzielonej funkcjonalnej części o powierzchni 0,1755 ha działki 137, dla celów postępowania upadłościowego obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = (326\,434,39 \text{ zł} + 296\,459,50 \text{ zł} + 294\,260,80 \text{ zł})/3 = 305\,718,23^2 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i zabudowaniami gospodarczo-garażowymi położonej w Uszczynie, składającej się z wydzielonej funkcjonalnie części o powierzchni 0,1755 ha działki 137, dla celów postępowania upadłościowego, ustalona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

305 700 zł

słownie: trzysta pięć tysięcy siedemset złotych

² **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego EXCEL, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI II - III

9.2.1. Określenie trendu czasowego

Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmian cen rynkowych gruntów rolnych – spadki rekompensowały wzrosty. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

9.2.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej rolnej w podejściu porównawczym.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 ha powierzchni działki niezabudowanej rolnej. Na podstawie danych zawartych w Tabeli 4 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Dane wyjściowe do analizy:

C_{MAX} [zł/ha]	60 000,00
C_{MIN} [zł/ha]	24 793,39
$C_{ŚR}$ [zł/ha]	39 498,54
$C_{MAX}-C_{MIN}$	35 206,61
$C_{MAX}/C_{ŚR}$	1,5190
$C_{MIN}/C_{ŚR}$	0,6277

Wartość rynkową nieruchomości rolnej (poszczególnych części II, III) składającej się z poszczególnych działek gruntu wskazanych w punkcie 7.2 operatu określono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 ha powierzchni gruntu.

Wartość gruntu określono metodą korygowania ceny średniej wg formuły:

$$C_j = C_{śr} * \Sigma_{wsp}$$

gdzie:

C_j – cena jednostkowa nieruchomości

$C_{śr}$ – cena średnia na badanym obszarze rynku

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

Stwierdzono dużą rozpiętość cen, na którą mają wpływ jak wynika z obserwacji rynku cechy przedstawione w Tabeli 9.

Tabela 9: Określenie zakresu współczynników korygujących.

Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakresy współczynników korygujących	
		U_i min	U_i max
Lokalizacja	15%	0,0942	0,2279
Powierzchnia działki	10%	0,0628	0,1519
Wskaźnik bonitacji	20%	0,1255	0,3038
Kształt działki	15%	0,0942	0,2279
Warunki użytkowe	15%	0,0942	0,2279
Kompleksy glebowo-rolnicze	15%	0,0942	0,2279
Dojazd	10%	0,0628	0,1519
SUMA	100%	0,6277	1,5190

W Tabeli 10 określono wartości współczynników korygujących dla poszczególnych stopni wartości cechy.

Tabela 10: Określenie wartości współczynników korygujących dla poszczególnych cech.

Cechy rynkowe	Stan danej cechy			
	Lokalizacja	Średnia		Dobra
0,0942		0,1500	0,2279	
Powierzchnia działki	Dostateczna	Średnia	Dobra	
	0,0628	0,1000	0,1519	
Wskaźnik bonitacji	Średni	Dobry	Bardzo dobry	
	0,1255	0,2000	0,3038	
Kształt działki	Średnio-korzystny		Korzystny	
	0,0942		0,2279	
Warunki użytkowe	Średnie		Dobre	
	0,0942		0,2279	
Kompleksy glebowo-rolnicze	Średnie		Dobre	
	0,0942		0,2279	
Dojazd	Słaby	Korzystny	Dobry	Bardzo dobry
	0,0628	0,0876	0,1173	0,1519

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

CZĘŚĆ II - pozostała część działki 137 (o powierzchni 0,7245 ha)

Tabela 11: Wskaźnik bonitacji dla niezabudowanej części działki 137.

NUMER DZIAŁKI	GRUNTY ORNE								ŁĄKI I PASTWISKA						POW. DZIAŁKI [HA]	HA PRZELICZENIOWY	BONITACJA
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	I	II	III	IV	V	VI			
137					0,1945	0,1100	0,4200								0,7245	0,4030	0,5562

Tabela 12: Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – część niezabudowana działki 137.

Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy	
Lokalizacja	Bardzo dobra	0,2279
Powierzchnia działki	Średnia	0,1000
Wskaźnik bonitacji	Średni	0,1255
Kształt działki	Korzystny	0,2279
Warunki użytkowe	Średnie	0,0942
Kompleksy glebowo-rolnicze	Średnie	0,0942
Dojazd	Dobry	0,1173
RAZEM		0,9869
Wartość 1 ha wycenianego gruntu [zł]		38 979,78
Powierzchnia gruntu [ha]		0,7245
Wartość prawa własności do nieruchomości [zł]		28 240,85

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 ha powierzchni gruntu wynosi:

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

$$C_j = 39\,498,54 \text{ zł/ha} * 0,9869 = 38\,979,78 \text{ zł/ha}$$

$$W_{RN\ 137\ (0,7245\ ha)} = \text{pow. działki} * W_{1ha}$$

$$W_{RN\ 137\ (0,7245\ ha)} = 0,7245 \text{ ha} * 38\,979,78 \text{ zł/ha} = 28\,240,85^3 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności wydzielonej funkcjonalnie części nieruchomości gruntowej niezabudowanej, składającej się z części działki 137 o powierzchni 0,7245 ha, położonej w Uszczynie, gminie Sulejów, powiecie piotrkowskim, dla celu postępowania upadłościowego, określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

28 200 zł

słownie: dwadzieścia osiem tysięcy dwieście złotych

³ **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego EXCEL, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

CZEŚĆ III – działka 227

Tabela 13: Wskaźnik bonitacji dla niezabudowanej dla działki 227.

NUMER DZIAŁKI	GRUNTY ORNE						ŁĄKI I PASTWISKA						POW. DZIAŁKI [HA]	HA PRZELICZENIOWY	BONITACJA		
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	I	II	III	IV				V	VI
227						0,0700	0,3900					0,1600	0,0300		0,6500	0,2875	0,4423

Tabela 14: Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – działki 227.

Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy	
Lokalizacja	Bardzo dobra	0,2279
Powierzchnia działki	Średnia	0,1000
Wskaźnik bonitacji	Średni	0,1255
Kształt działki	Średnio-korzystny	0,0942
Warunki użytkowe	Dobre	0,2279
Kompleksy glebowo-rolnicze	Średnie	0,0942
Dojazd	Korzystny	0,0876
RAZEM		0,9572
Wartość 1 ha wycenianego gruntu [zł]		37 806,23
Powierzchnia gruntu [ha]		0,6500
Wartość prawa własności do nieruchomości [zł]		24 574,05

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 ha powierzchni gruntu wynosi:

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

$$C_j = 39\,498,54 \text{ zł/ha} * 0,9572 = 37\,806,23 \text{ zł/ha}$$

$$W_{RN\,227} = \text{pow. działki} * W_{1ha}$$

$$W_{RN\,227} = 0,6500 \text{ ha} * 37\,806,23 \text{ zł/ha} = 24\,574,05^4 \text{ zł}$$

Wartość prawa własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 227 o powierzchni 0,6500 ha, położonej w Uszczyńcu, gminie Sulejów, powiecie piotrkowskim, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

24 600 zł

słownie: dwadzieścia cztery tysiące sześćset złotych

⁴ Uwaga: Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego EXCEL, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

9.3 OKREŚLENIE WARTOŚCI OBCIĄŻENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Podczas oględzin okazano Biegłej umowę darowizny zawartą w formie aktu notarialnego numer rep. A 10323/1999 z dnia 03 grudnia 1999 roku. W ramach tej umowy [REDAKTOR] darowali swemu synowi [REDAKTOR] gospodarstwo rolne, w skład którego wchodzi między innymi działka będąca przedmiotem wyceny. Na mocy tej umowy Zbywający zobowiązali obdarowanego do ustanowienia na ich rzecz służebności osobistej. Obdarowany w wykonaniu tego zobowiązania ustanowił nieodpłatnie i dożywotnio na rzecz darczyńców służebność osobistą polegającą na prawie korzystania z całego domu mieszkalnego czteroizbowego, swobodnego poruszania się po całej nieruchomości. Ponadto [REDAKTOR] wyraził zgodę, aby jego [REDAKTOR] nadal dożywotnio i nieodpłatnie zamieszkiwała wraz z darczyńcami w opisanym wyżej budynku mieszkalnym, czteroizbowym i swobodnie poruszała się po całej nieruchomości, zobowiązał się również nieodpłatnie i dożywotnio do opieki nad wyżej wymienioną [REDAKTOR] oraz do jej utrzymywania.

Podczas oględzin uzyskano informację, iż Pan [REDAKTOR] zmarł, zatem w stosunku do niego służebność osobista wygasła. Pani [REDAKTOR] urodzona 04 września 1947 roku i Pani [REDAKTOR] urodzona 15 stycznia 1973 roku mają dożywotnie i nieodpłatne prawo polegające na korzystaniu z całego domu mieszkalnego czteroizbowego oraz swobodnego poruszania się po całej nieruchomości. Ponadto [REDAKTOR] zobowiązał się do nieodpłatnej i dożywotniej opieki nad [REDAKTOR] oraz do jej utrzymywania. Z tego względu określono wartość obciążenia wycenianej nieruchomości służebnością osobistą i prawem dożywocia.

Wartość prawa dożywocia W_D , stanowi funkcja poniższych elementów:

- czynszu rocznego (który można by uzyskać z wynajmu – przewidywany dochód z wynajmu D)
- rocznej wartości powtarzających się świadczeń W_s
- czasu (w którym ewentualny nabywca zostanie pozbawiony dochodu z nieruchomości obciążonej służebnością oraz będzie zobowiązany do świadczeń powtarzalnych)
- wartości świadczeń jednorazowych W_j

Czynsz roczny – D

Służebnością osobistą oraz prawem dożywotniego korzystania objęty jest cały budynek mieszkalny czteroizbowy, którego powierzchnia użytkowa wynosi około 55 m². W wyniku określenia wartości rynkowej części zabudowanej działki 137, stosownie do powierzchni użytkowej budynku obciążonego prawem korzystania oraz rynkowych stóp kapitalizacji określono stawkę czynszu najmu, możliwą do uzyskania przez właściciela z wynajmu tej części. (Określenie stawki czynszu wprost z rynku nie było możliwe, z uwagi na niski poziom wynajmu nieruchomości tego typu w lokalizacjach porównywalnych do lokalizacji nieruchomości wycenianej). Miesięczną stawkę czynszu najmu netto za 1m² określono na poziomie **10,92 zł/m²**.

Zatem roczny czynsz najmu netto możliwy do uzyskania wynosi:

$$D = \text{powierzchnia} \times \text{stawka czynszu} \times 12 \text{ miesięcy}$$

$$D = 55 \text{ m}^2 \times 10,92 \text{ zł/m}^2 \times 12 \text{ miesięcy} = 7 \text{ 206,22 zł}$$

Wartość świadczeń jednorazowych (pogrzeb i pochówek wg zwyczajów miejscowych) W_j

Z analizy dostępnych danych o kosztach usług pogrzebowych w powiecie piotrkowskim, wynika, iż przeciętna wartość pogrzebu i pochówku wg zwyczajów miejscowych kształtuje się na poziomie około 6 000 zł. Z uwagi na fakt, iż zobowiązanie do opieki, utrzymywania dotyczy tylko [REDAKTOWANE] policzono wartość tego świadczenia dla jednej osoby.

$$W_j = 1 \text{ osoba} \times 6\,000 \text{ zł} = 6\,000 \text{ zł}$$

Wartość świadczeń powtarzających się W_s

Na podstawie danych rynkowych oraz analizy rynku lokalnego określono wartość świadczeń powtarzających się, związanych z utrzymaniem, wyżywieniem i zapewnieniem opieki. Szczegółowo rodzaj świadczeń, ich wartość a także roczną wartość przedstawiono w Tabeli poniżej.

Tabela 15: Świadczenia powtarzające się.

ŚWIADCZENIA POWTARZAJĄCE SIĘ			
Lp.	Rodzaj świadczenia	Wartość świadczenia [zł]	Roczna wartość świadczenia [zł]
1	1 chleb lub bułki	5 zł/dziennie	1 825,00
2	2 litry mleka	2 x 3,50 zł/dziennie	2 555,00
3	gazeta	6,00 zł/dziennie	2 190,00
4	ser	20 zł/tygodniowo	1 040,00
5	mięso/wędliny	40 zł/tygodniowo	2 080,00
6	transport	110 zł/tygodniowo	5 720,00
7	opał, światło, gaz	250 zł/miesięcznie	3 000,00
8	telefon	50 zł/miesięcznie	600,00
9	leki, sprzęt rehabilitacyjny, opieka pielęgniarska itp.	365,39 zł/miesięcznie	4 384,73
SUMA W_s			23 394,73

Czas

Czas pozbawienia (utruty) dochodów z czynszu oraz czas obowiązku ponoszenia kosztów świadczeń powtarzających się odpowiada okresowi trwania tego prawa. Z tego względu do określenia czasu trwania obciążenia nieruchomości prawem dożywocia czy służebności osobistej przyjmuje się czas życia. Do określenia dalszego trwania życia skorzystano z opracowania Głównego Urzędu Statystycznego z 2021 r. „Trwanie życia w 2020 roku”. Tablice dla dalszego trwania życia, uwzględniają wiek i płeć osoby, na rzecz której ustanowiono prawo. Przeciętne dalsze trwanie życia dla [REDAKTOWANE] wynosi 12,51 lat, zaś dla [REDAKTOWANE] 33 lata. Zatem okres, w którym właściciel będzie pozbawiony czynszu oraz w przypadku Anny Mareckiej będzie zobowiązany do spełniania świadczeń jednorazowych wynosi 33 lata.

Do oszacowania wartości prawa dożywocia zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną według formuły:

$$W_D = [(D + W_s) \times W_k] + W_j$$

gdzie:

W_D – wartość prawa dożywocia

D – stałe dochody roczne

W_s – roczna wartość świadczeń powtarzających się

W_j – wartość świadczeń jednorazowych

W_k – współczynnik korygujący określony według wzoru:

$$W_k = [1 - (1 + r)^{-n}] : r$$

gdzie:

n – ilość lat pozbawienia właściciela dochodów z nieruchomości

r – stopa dyskontowa

Stopa dyskontowa

Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość. Stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem, stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

$$r = r_r + \sum r_i$$

gdzie:

$\sum r_i$ – suma ryzyk; ryzyko tła gospodarki (czyli ryzyko inwestowania w Polskę⁵ + dodatek za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości + dodatek za ryzyko na konkretnej nieruchomości + ryzyko zmian w dochodzie przewidywanym z nieruchomości lub wartości nieruchomości)

r_r – stopa realna

$$r_r = \frac{1 + r_b}{1 + i} - 1$$

gdzie:

r_b – aktualna stopa bazowa, równa rentowności długoterminowych bonów skarbowych

i – inflacja

Rentowność 10-letnich obligacji skarbowych wynosi obecnie 6,35%, zaś inflacja prognozowana przez NBP na 2022 roku wynosi 10,80%. Zatem stopa realna (r_r) w tej chwili wynosi -4,01%. Ryzyko inwestowania w Polskę według danych ze stycznia 2022 roku wynosi 5,08%. Ryzyko inwestowania w konkretną nieruchomość (za *Jones Lang La Salle*) dla najlepszych nieruchomości wynosi 1-2%, dla średnich 2-4%, dla słabszych 5-8%. Zatem przy uwzględnieniu ryzyka inwestowania w przedmiotową nieruchomość, ryzyko zostało ocenione na poziomie 8%. Mając na uwadze powyższe dane, poniżej obliczono wysokość stopy dyskontowej (r):

$$r_r = \frac{1 + 6,35\%}{1 + 10,80\%} - 1 = \frac{1,0635}{1,1080} - 1 = -0,0401$$

Teraz można obliczyć stopę dyskontową „r”, która wyrażona w procentach wynosi:

⁵ Poziom premii za ryzyko inwestowania na polskim rynku przyjęto za A. Damodaran'em (dane ze strony New York University, Leonard. N. Stern School of Business).

$$r = -4,01\% + 5,08\% + 8\% = 9,07\%$$

Określenie wysokości współczynnika korygującego

Na podstawie zebranych wcześniej danych określono wysokość współczynnika korygującego:

$$W_k = [1 - (1 + 9,07\%)^{-33}] : 9,07\% = 10,40$$

Wysokość współczynnika korygującego wynosi 10,40.

Określenie wartości prawa dożywocia

Po zebraniu wszystkich niezbędnych danych, do określenia wartości prawa dożywocia zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną według wzoru:

$$W_D = [(D + W_\xi) \times W_k] + W_j$$

$$W_D = [(7\ 206,22\ \text{zł} + 23\ 394,73\ \text{zł}) \times 10,40] + 6000\ \text{zł} = 324\ 265,55\ \text{zł}$$

Wartość obciążenia nieruchomości służebnością osobistą i prawem dożywocia, a co za tym idzie także pozbawieniem właściciela przez 33 lata z osiągnięcia dochodów z nieruchomości wynosi 324 265,55 zł.

Wartość obciążeń wynikających z ustanowionej służebności osobistej i prawa dożywocia na nieruchomości położonej w miejscowości Uszczyn, gminie Sulejów, ujawnionej w księdze wieczystej PT1P/00065889/4 w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

324 300 zł

słownie: trzysta dwadzieścia cztery tysiące trzysta złotych

9.4 ZESTAWIENIE OTRZYMANÝCH WYNIKÓW

W poniższej Tabeli nr 16 przedstawiono zestawienie poszczególnych wartości rynkowych za wskazane części I – III oraz wartość obciążeń przedmiotowej nieruchomości.

Tabela 16: Zestawienie wartości poszczególnych części I – III oraz praw zobowiązaniowych.

CZĘŚĆ	Nr działki	Pow. działki	Nr KW	Wartość (zł)	Wartość w zaokrągleniu do pełnych stu złotych (zł)
		[ha]			
I	137 (część zabudowana)	0,1755	PT1P/00065889/4	305 718,23	334 000,00
II	137 (część niezabudowana)	0,7245	PT1P/00065889/4	28 240,85	
III	227	0,6500	PT1P/00065889/4	24 574,05	24 600,00
WARTOŚĆ BEZ UWZGLĘDNIANIA OBCIĄŻENIA SŁUŻEBNOŚCIĄ OSOBISTĄ I PRAWEM DOŻYWCIA				358 533,13	358 500,00
WARTOŚĆ OBCIĄŻEŃ				324 265,55	324 300,00
WARTOŚĆ Z UWZGLĘDNIENIEM OBCIĄŻENIA SŁUŻEBNOŚCIĄ OSOBISTĄ I PRAWEM DOŻYWCIA				34 267,58	34 300,00

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami mieszkalnym jednorodzinny i zabudowaniami gospodarczo – garażowymi położonymi w miejscowości Uszczyn, gminie Sulejów, w powiecie piotrkowskim, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 137 i 227, ujawnionych w księdze wieczystej PT1P/00065889/4, bez uwzględnienia obciążeń z tytułu służebności osobistej i prawa dożywocia, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

358 500 zł

słownie: trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami mieszkalnym jednorodzinny i zabudowaniami gospodarczo – garażowymi położonymi w miejscowości Uszczyn, gminie Sulejów, w powiecie piotrkowskim, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 137 i 227, ujawnionych w księdze wieczystej PT1P/00065889/4, z uwzględnieniem obciążeń z tytułu służebności osobistej i prawa dożywocia, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

34 300 zł

słownie: trzydzieści cztery tysiące trzysta złotych

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami i metodę korygowania ceny średniej.
2. Zgodnie z danymi z ewidencji gruntów działki o numerach ewidencyjnych 143 i 144 zostały odłączone od przedmiotowej nieruchomości, a czynność ta nie została ujawniona w zapisach księgi wieczystej PT1P/00065889/4 wobec czego, działki te nie podlegały wycenie.
3. Przedmiotowa nieruchomość obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym – służebnością osobistą ustanowioną na rzecz Barbary i Tadeusza małżonków Mareckich (zgodnie z informacją uzyskaną podczas oględzin Pan Tadeusz Marecki zmarł, zatem służebność osobista w stosunku do niego wygasła) oraz prawem dożywocia na rzecz Anny Mareckiej.
4. 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).
5. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa w części zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinny oraz zabudowaniami gospodarczymi, składająca się z dwóch działek ewidencyjnych o numerach 137 i 227, które z uwagi na rozproszone usytuowanie nie tworzą jednej fizycznej całości.
6. Z uwagi na charakter przedmiotu wyceny oraz analizę rynku transakcji nieruchomości podobnych, wycenianą nieruchomość należało podzielić na części i wycenić je z osobna, a następnie wyniki zsumować.
7. Przy ustalaniu wartości rynkowej poszczególnych części wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
8. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinny i zabudowaniami gospodarczo – garażowymi położonej w miejscowości Uszczyn, gminie Sulejów, powiecie piotrkowskim, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 137 i 227 ujawnionych w księdze wieczystej PT1P/00065889/4 dla potrzeb postępowania upadłościowego bez uwzględniania obciążenia służebnością osobistą i prawem dożywocia w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

358 500 zł

słownie: trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych

9. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinny i zabudowaniami gospodarczo – garażowymi położonej w

miejsowości Uszczyn, gminie Sulejów, powiecie piotrkowskim, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 137 i 227 ujawnionych w księdze wieczystej PT1P/00065889/4 dla potrzeb postępowania upadłościowego z uwzględnieniem obciążenia służebnością osobistą i prawem dożywocia w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

34 300 zł

słownie: trzydzieści cztery tysiące trzysta złotych

10. 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.
11. 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 z odpowiednich urzędów.
2. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
3. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona jest według stanu na 04 marca 2022 roku, zaś cen z dnia 25 kwietnia 2022 roku.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrążeń.
5. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 04 marca 2022 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
6. Mapy zamieszczone w operacie oraz ich dane służą celom poglądowym, autor nie ponosi odpowiedzialności za niezgodność tych danych ze stanem faktycznym.
7. Wartość ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
8. 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.
9. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
10. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
11. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy SRM0011019.
12. 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.
13. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
14. Operat zawiera 50 (słownie: pięćdziesiąt) ponumerowane strony oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



Milena Wieczorek

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2022-03-07

Jednostka rejestrowa : G.51

Nr zgłoszenia GBR.6621.2. .2022

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo)	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
144		tereny mieszkaniowe	B	0.2049	0.4244	PT1P/00115496/8
		grunty orne	RIVa	0.0566		
		grunty orne	RIVb	0.1629		

Id działki: 101009_5.0019.144

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101009_5.0019.69_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podcz: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 130.00

Adres budynku:

Ident. działek: 101009_5.0019.144

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101009_5.0019.70_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podcz: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 177.00

Adres budynku:

Ident. działek: 101009_5.0019.144

HW

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : PIOTRKOWSKI
Jednostka ewidencyjna : 101009_5 SULEJÓW - OBSZAR WIEJSI
Obręb : 0019 USZCZYN

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2022-03-07

Jednostka rejestrowa : G.122

Nr zgłoszenia GBR.6621.2. .2022

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział			
		Władanie samoistne	1/1			
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
13		tereny mieszkaniowe	B	0.04	0.04	
Id działki: 101009_5.0019.143						

Razem powierzchnia działek :

0.04 ha

Słownie : cztery ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2022-03-07

Sporządził : Karolina Krajewska

2022-03-07

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ



Signed by /
Podpisano przez:

Renata Wanda
Robak

Date / Data:
2022-03-08 10:10

KW

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2022-03-07

Jednostka rejestrowa : G.32

Nr zgłoszenia GBR.6621.2. .2022

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział			
		Własność	1/1			
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
101		grunty rolne zabudowane	Br-RIVa	0.15	0.90	PT1P/00065889/4
		grunty orne	RIVa	0.05		
		grunty orne	RIVb	0.11		
		grunty orne	RV	0.42		
		sady	S-RIVa	0.17		
Id działki: 101009_5.0019.137						
227		łąki trwałe	ŁIV	0.16	0.65	PT1P/00065889/4
		łąki trwałe	ŁV	0.03		
		grunty orne	RIVb	0.07		
		grunty orne	RV	0.39		
Id działki: 101009_5.0019.227						

Razem powierzchnia działek :

1.55 ha

Słownie : jeden ha. pięćdziesiąt pięć ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2022-03-07

Sporządził : Karolina Krajewska

2022-03-07

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



Signed by /
Podpisano przez:

Renata Wanda
Robak

Date / Data:
2022-03-08 10:11

HW