

*Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Podrwinów 5 (gm. Kielczyglów),
obręb 0023, dz. ewid. 145/1*

OPERAT SZACUNKOWY

**Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/4 CZEŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ
W MIEJSCOWOŚCI PODRWINÓW POD NUMEREM PORZĄDKOWYM
5, GMINA KIELCZYGLÓW, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE
EWIDENCYJNYM 145/1 O POWIERZCHNI 0,4500 HA, KSIĘGA
WIECZYSTA SR2W/00028896/3**



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wiczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi.

Sygn. akt. PT1P/LDIM/192/2022



Data opracowania: 30 stycznia 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/4 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI PODRWINÓW
POD NUMEREM PORZĄDKOWYM 5, GMINA KIELCZYGŁÓW, DZIAŁKA GRUNTU
O NUMERZE EWIDENCYJNYM 145/1 O POWIERZCHNI 0,4500 HA, KSIĘGA
WIECZYSTA SR2W/00028896/3

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 1/4 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi położonej w miejscowości Podrwinów pod numerem porządkowym 5 na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 145/1 o powierzchni 0,4500 ha.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości:

- 3/4 Halinie Nowak (c. Wincentego i Feliksy), która nabyła to prawo na podstawie: aktu własności ziemi, nr decyzji ON 451-1982/74, z dnia 1974-04-29 wydany przez Urząd Powiatowy w Pajęcznie; umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego, nr 9260/42/81, z dnia 1982-01-06 wydaną przez Naczelnika Gminy w Kielczygłowie; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po Andrzeju Mateuszu Nowaku, sygn. akt VIII Ns 365/10, z dnia 2010-09-27 wydane przez Sąd Rejonowy w Wieluniu VIII Wydział Cywilny;
- 1/4 Barbarze Rozumek (c. Andrzeja i Haliny), która nabyła to prawo na podstawie: aktu własności ziemi, nr decyzji ON 451-1982/74, z dnia 1974-04-29 wydany przez Urząd Powiatowy w Pajęcznie; umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego, nr 9260/42/81, z dnia 1982-01-06 wydaną przez Naczelnika Gminy w Kielczygłowie; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po Andrzeju Mateuszu Nowaku, sygn. akt VIII Ns 365/10, z dnia 2010-09-27 wydane przez Sąd Rejonowy w Wieluniu VIII Wydział Cywilny.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Wieluniu, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SR2W/00028896/3.

Zakres wyceny:

Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości 1/4 części w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 145/1 położonej w Podrwinowie pod numerem porządkowym 5 (gm. Kielczygłów) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych należący do Barbary Rozumek.

Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostały udział 3/4 części w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 145/1 położonej w Podrwinowie pod numerem porządkowym 5 (gm. Kielczygłów) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/4 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka masy upadłościowej, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze PT1P/LD1M/192/2022.

3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Podrwinów pod numerem porządkowym 5, gmina Kielczygłów, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 145/1 o powierzchni 0,4500 ha, księga wieczysta SR2W/00028896/3 dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

$$W_R = 36\ 600\ \text{zł}$$

słownie: trzydzieści sześć tysięcy sześćset złotych

5. Daty istotne dla procesu oszacowania:

Operat sporządzono w dniu	30 stycznia 2023 roku
Wartość nieruchomości określono na dzień	23 stycznia 2023 roku
Stan przedmiotu wyceny określono na dzień	05 grudnia 2022 roku
Data oględzin	05 grudnia 2022 roku

6. Autor operatu: rzeczoznawca majątkowy Milena Wieczorek posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 23 września 2013 roku, numer 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
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 Podstawy metodyczne.....	5
3.4 Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.....	6
5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	7
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości.....	10
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
6.1 Wybór metodologii wyceny.....	17
6.2 Sposób wyceny	17
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	20
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	23
8.1 Określenie trendu czasowego	23
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej	23
8.2 Oszacowanie wartości udziałów w wysokości 1/4 części w przedmiotowej nieruchomości.....	26
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	28
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.
2. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 30 listopada 2022 roku.
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi;
- b. położenie nieruchomości: działka ewidencyjna nr 145/1, obręb 0023, Podrwinów 5, gmina Kielczygłów, powiat pajęczański, województwo łódzkie;
- c. powierzchnia gruntu: 0,4500 ha;
- d. numer księgi wieczystej: SR2W/00028896/3.

Zakres wyceny

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{1}{4}$ części w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 145/1 położonej w Podrwinowie pod numerem porządkowym 5 (gm. Kielczygłów) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych należący do Barbary Rozumek.
- b. Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostały udział w wysokości $\frac{3}{4}$ części w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 145/1 położonej w Podrwinowie pod numerem porządkowym 5 (gm. Kielczygłów) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka masy upadłościowej, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze PT1P/LD1M/192/2022.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 21.10.2022 r. otrzymane od syndyka masy upadłościowej Barbary Rozumek, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze PT1P/LD1M/192/2022.

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) – UoGN.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555) – RWNSOS.

3.3 Podstawy metodyczne

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, uchwalone przez PFSRM – stan obowiązujący na datę sporządzenia operatu szacunkowego – jako zasady dobrej praktyki, zalecane do stosowania.

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny przeprowadzone w dniu 05 grudnia 2022 roku.
2. Uchwała nr V/25/2007 Rady Gminy w Kielczygłowie z dnia 23 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kielczygłów.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 30 listopada 2022 roku.
4. Dane z portali: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <http://pajeczno.geoportal2.pl/>; <http://sip.kielczyglow.pl/mapk/>.
5. Badanie księgi wieczystej o numerze SR2W/00028896/3 z dnia 05 grudnia 2022 roku.
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Pajęcznie).

7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
8. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>30 stycznia 2023 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>23 stycznia 2023 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>05 grudnia 2022 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>05 grudnia 2022 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr SR2W/00028896/3**

Nieruchomość gruntowa

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 145/1

Obręb ewidencyjny: Podrwinów

Położenie: województwo łódzkie, powiat pajęczański, gmina Kielczygłów, miejscowość Podrwinów

Sposób korzystania: R - grunty orne

Obszar całej nieruchomości: 0,4500 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości:

- $\frac{3}{4}$ Halinie Nowak (c. Wincentego i Feliksy), która nabyła to prawo na podstawie: aktu własności ziemi, nr decyzji ON 451-1982/74, z dnia 1974-04-29 wydany przez Urząd Powiatowy Pajęcznie; umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego, nr 9260/42/81, z dnia 1982-01-06 wydaną przez Naczelnika Gminy w Kielczygłowie; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po Andrzeju Mateuszu Nowaku, sygn. akt VIII Ns 365/10, z dnia 2010-09-27 wydane przez Sąd Rejonowy w Wieluniu VIII Wydział Cywilny;
- $\frac{1}{4}$ Barbarze Rozumek (c. Andrzeja i Haliny), która nabyła to prawo na podstawie: aktu własności ziemi, nr decyzji ON 451-1982/74, z dnia 1974-04-29 wydany przez Urząd Powiatowy w Pajęcznie; umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego, nr 9260/42/81, z dnia 1982-01-06 wydaną przez Naczelnika Gminy w Kielczygłowie; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po Andrzeju Mateuszu Nowaku, sygn. akt VIII Ns 365/10, z dnia 2010-09-27 wydane przez Sąd Rejonowy w Wieluniu VIII Wydział Cywilny.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

3. Ostrzeżenie.

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w sprawie o sygn. akt ŁK Km 9190/16, prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego w postaci nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 17 czerwca 2016 roku, sygn. akt I Nc 145/16, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 22 września 2016 roku.

Przedmiot wykonywania: udział numer 2 należący do Barbary Rozumek.

Na rzecz: Bank Spółdzielczy w Ruścu z siedzibą w Ruścu.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

• **Według ewidencji gruntów:**

Własność dz. 145/1 w udziale:

- ¾: Halina Nowak,

- ¼: Barbara Rozumek.

Numer działki ewid.	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
145/1		pastwiska trwałe	PsV	0,08	0,45	PS VIII Ns 365/10 z 27.09.2010 r. SR2W/00028896/3
		pastwiska trwałe	PsVI	0,06		
		grunty orne	RIVb	0,05		
		grunty orne	RV	0,10		
		grunty orne	RVI	0,16		

5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na datę wyceny na części terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą V/25/2007 Rady Gminy w Kiełczygłowie z dnia 23 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kiełczygłów przedmiotowa nieruchomość leży na obszarach o przeznaczeniu oznaczonym symbolami: R – tereny rolne, RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;

Mapa 1: Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.



Źródło: <http://sip.kielczyglow.pl/mapk/>

„§8. 17) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem R plan ustala:

- a) przeznaczenie podstawowe terenu – tereny rolne (pola orne, sady, ogrody, łąki, pastwiska);
- b) dopuszczenie realizacji urządzeń związanych z regulacją stosunków wodnych, ujęć wodnych dla potrzeb rolnictwa, gospodarki komunalnej;
- c) dopuszcza się realizacją stawów rybnych;
- d) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu wg ustaleń ogólnych planu i przepisów szczegółowych obowiązujących dla całego obszaru opracowania. (...)

§17.1. Dla terenów wsi plan ustala:

- a) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody w obszarach bez dostępu do sieci zbiorowego zaopatrzenia w wodę, o ile spełniają wymogi obowiązujących przepisów i norm,
 - b) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody w obszarach z dostępem do sieci zbiorowego zaopatrzenia w wodę, dla potrzeb innych niż konsumpcyjne,
 - c) zakaz zabudowy w tym budowy ogrodzeń w pasie 2 m od linii wodociągu;
- 1) w zakresie odprowadzenia nieczystości płynnych:
- a) obowiązek podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,

- b) w przypadku braku kanalizacji obowiązek lokalizowania zbiorników szczelnych lub oczyszczalni przydomowych – nakaz ich likwidacji po wybudowaniu - rozbudowie zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
 - c) opróżnianie zbiorników szczelnych na warunkach określonych w ustawie o odpadach,
 - d) budowa sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) – dopuszcza się poprowadzenie sieci poza linią rozgraniczającą w pasie 5 m przy tej linii;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące stacje trafo;
- 3) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła spełniające wymogi obowiązujących przepisów i norm lub realizacja kotłowni ekologicznych;
- 4) dla obiektów będących w ewidencji konserwatorskiej: domy – Podrwinów 5, 18; przy ul. Piotrkowskiej 1, 5, 6, 7, 13, 16, prace związane z remontem, przebudową tych obiektów wymagają uzgodnień ze służbami ochrony zabytków;
- 5) na terenie stanowisk archeologicznych (wskazanych na rysunku planu – rysunku 9) roboty ziemne mogą być prowadzone po uzyskaniu zgody służb ochrony zabytków, które określą zakres i sposób ochrony danego stanowiska;
- 6) na terenach strefy ochrony archeologicznej (wskazanych na rysunku planu – rysunek 9) przed przystąpieniem do wykonywania prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zalesieniem wymagane jest uzyskanie uzgodnienia służb ochrony zabytków;
- 7) następujące jednostki planistyczne zostały opisane w niniejszym paragrafie w następujących ustępach: ust.2 – 1RM/MN, ust.3 – 2RM/MN, ust.4 – RM.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu (rys. 9,9A) symbolem 1RM/MN należącego do miejscowości Podrwinów plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu – usługi podstawowe i działalność gospodarcza o uciążliwości zamykającej się w granicach władania;
 - 3) zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 4) pod względem akustycznym jednostka planistyczna należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 5) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej KD/P(L);
 - 6) dla budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a linią zabudowy – zakaz ich adaptacji;
 - 7) dla istniejących budynków o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się adaptację, a w przypadku rozbudowy wprowadza się obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku jak dla zabudowy nowej;
 - 8) warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych:
 - a) linia zabudowy – nieprzekraczalna wg rysunków planu,
 - b) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię,

- c) obowiązek zagospodarowania jako powierzchni aktywnej przyrodniczo co najmniej 40% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 30% dla zabudowy zagrodowej,
 - d) nieprzekraczalny procent zabudowy – 40% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 50% dla zabudowy zagrodowej,
 - e) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego maksimum 250 m²,
 - f) dla budynków mieszkalnych - maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
 - g) wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
 - h) obowiązek kształtowania dachu o nachyleniu 5°-45°,
 - i) obowiązek nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obiektów produkcji zwierzęcej, składowania kiszzonek, obornika i kompostu w odległości min. 25,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
 - j) zezwala się na zabudowę w granicy działki,
 - k) obowiązek zorganizowania co najmniej dwóch miejsc postojowych na terenie nieruchomości;
- 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) możliwość podziału działek na nieruchomości nie mniejsze niż 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 900 m² dla zabudowy zagrodowej,
 - b) podział liniami prostopadłymi do drogi powiatowej KD/P(L),
 - c) dla działek o szerokości mniejszej od 15 m możliwa zabudowa po likwidacji granic działek z działką sąsiadującą i utworzeniu nieruchomości o parametrach działki budowlanej o minimalnej szerokości 25 m;
 - d) dla nowo powstałych nieruchomości – szerokość frontu minimum 25 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 30 m dla zabudowy zagrodowej;
- 10) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu wg ustaleń ogólnych planu i przepisów szczegółowych obowiązujących dla całego obszaru opracowania.”

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Gmina Kiełczygłów liczy nieco poniżej 5 tysięcy mieszkańców i zajmuje 90 km² powierzchni. Położona jest w południowej części województwa łódzkiego, w powiecie pajęczańskim. Jak podają materiały historyczne Kiełczygłów był w przeszłości wsią królewską. W 1661r. należał do województwa sieradzkiego, powiatu szadkowskiego. Wzmianki z XVI w. bezspornie natomiast poświadczają królewski tytuł własności wsi wchodzącej w skład uposażenia starostwa wieluńskiego. Kiełczygłów posiada korzystne połączenia drogowe i kolejowe. Gmina posiada ukształtowaną sieć dróg, w większości o nawierzchni bitumicznej. Gmina posiada dobrą komunikację kolejową ze względu na to, że przez jej teren przebiega linia kolejowa do Katowic i Częstochowy. Kiełczygłów jest gminą typowo rolniczą, gdzie 75% mieszkańców utrzymuje się z rolnictwa. Znajduje się tu około 1140 gospodarstw rolnych.

Na przeważających w gminie glebach lekkich V i VI klasy uprawiane są przede wszystkim zboża i ziemniaki. Specjalizacją tutejszych rolników jest uprawa chrzanu, a Kiełczygłów jest siedzibą Polskiego

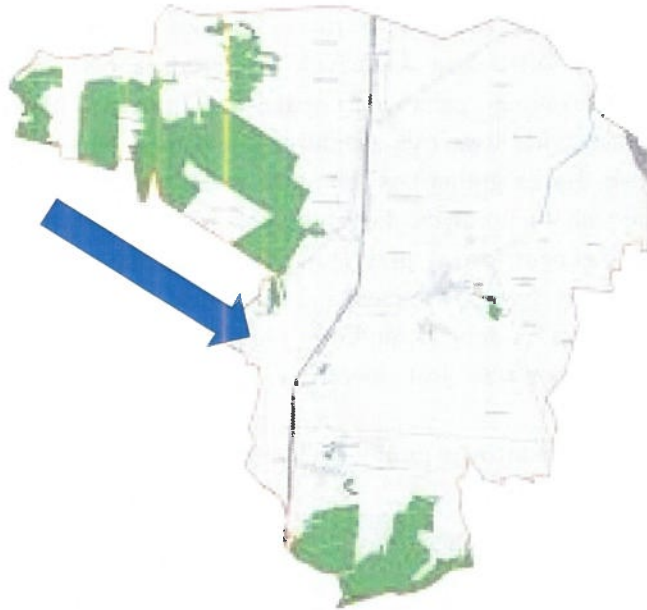
Związku Producentów Chrzanu. Mimo dużej produkcji rolnej w gminie brakuje zakładów zajmujących się ich przetwórstwem. Jedynymi zakładami tej branży są młyny, przemiał zbóż w 4 młynnych (2 w Kielczygłowie, Chorzewie i Brutusie). Na terenie gminy działają tartaki, zakłady piekarniczocukiernicze oraz szeroka sieć sklepów o różnej branży. Największy zakład na terenie gminy to Przedsiębiorstwo Prywatne WIREX w Kielczygłowie, producent Taśmowych Maszyn Tartacznych oraz Tarcicy meblowej, konstrukcyjnej, paletowej i opakowań. Przedsiębiorstwo to zatrudnia ponad 100 osób. Nowe możliwości inwestycyjne stwarzają znajdujące się działki budowlane przeznaczone pod działalność produkcyjną i usługową. Nasza gmina posiada także walory turystyczno-wypoczynkowe. Ze względu na duże obszary leśne można tu uprawiać turystykę pieszą i rowerową. Dla zainteresowanych turystyką, gmina może zachęcić pięknem lasów, przytulnymi choć wszędzie dostępnymi w dojazdach zakątkami, zdrowym, nieskażonym, czystym powietrzem i gościnnością mieszkańców. Ochroną o randze pomników przyrody objęto 4 drzewa, są to: dęby szypułkowe i lipa drobnolistna. Na terenie gminy jedynym obiektem zabytkowym, ujętym w rejestrze jest dwór, w którym mieści się Gminna Biblioteka Publiczna w Kielczygłowie.

Mapa 2: Lokalizacja gminy Kielczygłów na tle powiatu pajęczańskiego.



Źródło: <http://www.gminy.pl/powiaty/103.html>

Mapa 3: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na terenie gminy Kiełczygłów.



Źródło: <https://pl.wikibooks.org/>

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w miejscowości Podrwinów, która leży przy zachodniej granicy gminy Kiełczygłów.

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się tereny rolne i nieliczne zabudowania mieszkalne zagrodowe.

Mapa 4: Otoczenie nieruchomości.



Źródło: <http://pajeczno.geoportal2.pl/>

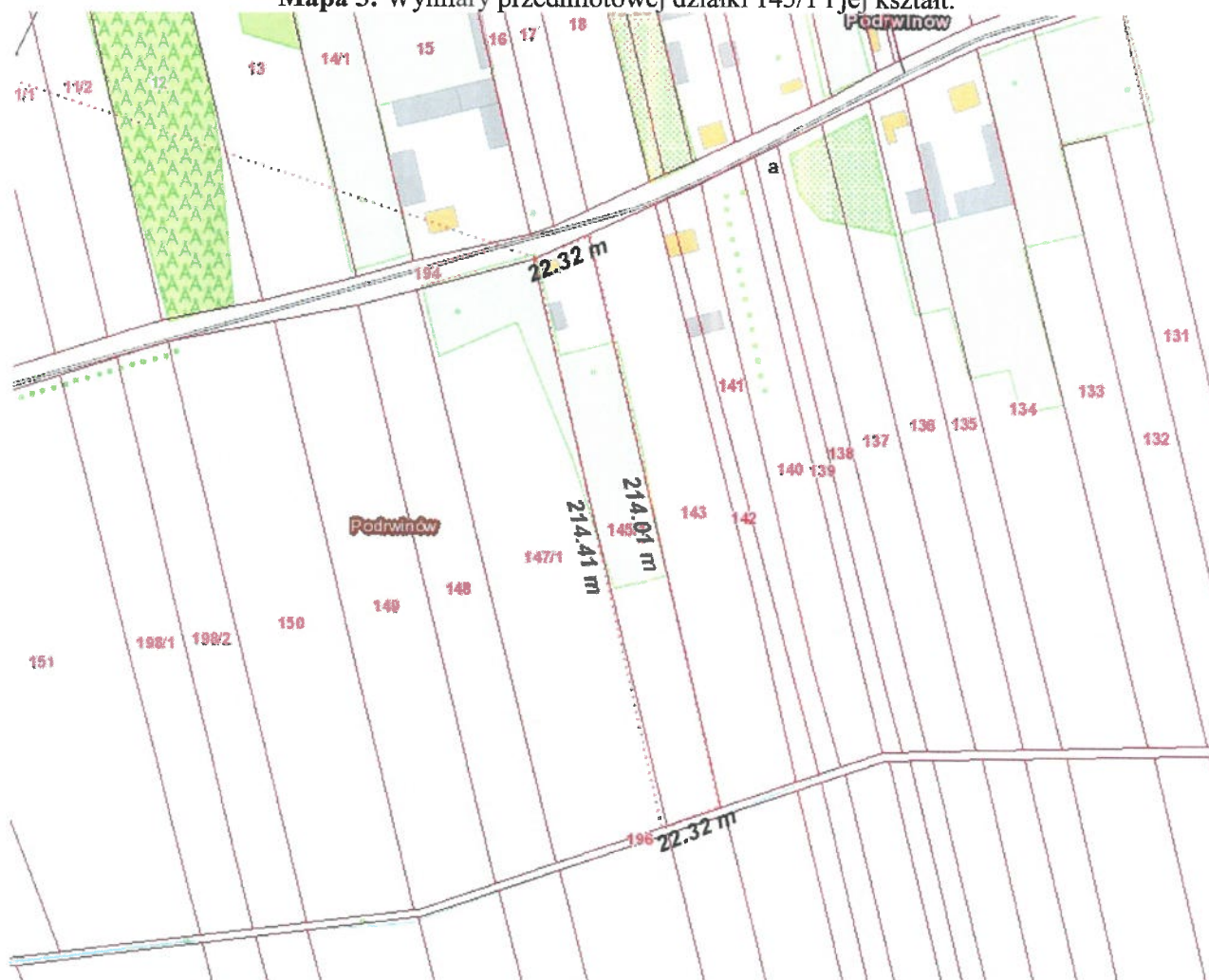
Zdjęcia 1-2: Otoczenie przedmiotu wyceny.



Stan zagospodarowania terenu działki

Przedmiotowa działka gruntu nr 145/1/1 o powierzchni 0,4500 ha ma kształt wydłużonego prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 5.

Mapa 5: Wymiary przedmiotowej działki 145/1 i jej kształt.



Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Podrwinów 5 (gm. Kielczygłów),
obręb 0023, dz. ewid. 145/1

Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy około 68 m² (tj. około 58 m² powierzchni użytkowej) i zabudowaniami gospodarczymi o łącznej powierzchni zabudowy około 58 m² (w tym około 48 m² związanych trwale z gruntem). Działka w części zagrodowej ogrodzona – od frontu ogrodzenie z paneli ogrodzeniowych z bramą z profili stalowych, od zaplecza stara siatka i brama metalowa. Teren działki w części od frontu utwardzony płytami. Teren porośnięty jest kilkoma drzewami i krzewami. Poza zagrodową częścią działka w części jest uprawiana przez sąsiada, a w części stanowi nieużytek - łąkę.

Zdjęcia 3-7: Stan zagospodarowania terenu.



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada dostęp do energii elektrycznej, gazu, wodociągu, kanalizacji. Kanalizacja lokalna – szambo. Brak przyłącza gazu. Ogrzewanie lokalne – tzw. koza.

Mapa 6: Dostępność mediów i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej.



Źródło: <https://geoportal.powiatzdunkowolski.pl/e-uslugi/portal-rzeczoznawcy>

Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Dostęp do podstawowego zaplecza usług bytowych jest typowy jak dla terenów wiejskich. Do najbliższego sklepu spożywczego jest około 4 km.

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej i ma z niej urządzony wjazd.

Zdjęcie 8: Dojazd do nieruchomości.



Opis zabudowań

Nieruchomość do czynności oględzin udostępniła współwłaścicielka. Rzeczoznawca majątkowy nie dysponuje dokumentacją projektową zabudowań. Na terenie działki posadowiony jest budynek mieszkalny i zabudowania gospodarcze.

Budynek mieszkalny

Wedle pomiarów własnych powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi około 58 m². Budynek murowany, parterowy (poddasze nieużytkowe), otynkowany, docieplony, pokryty blachą. Orynowanie plastikowe. Stolarka okienna plastikowa, zaś stolarka drzwiowa wejściowa stalowa w okleinie drewnopodobnej.

Zdjęcie 9: Budynek mieszkalny z zewnątrz.



Układ funkcjonalny budynku mieszkalnego

Budynek składa się z 2 pokoiw przechodnich, kuchni i łazienki.

Stan techniczny budynku mieszkalnego

Standard wykończenia przeciętny. W 2 pokojach panele na podłogach, ściany malowane na gładko, na sufitach znajdują się kasetony sufitowe. W łazience glazura terakota. W kuchni na podłodze terakota, a ściany malowane na gładko z elementami glazury. W korytarzu boazeria na ścianach, na podłodze linoleum. Stolarka okienna PCV, zaś stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa w okleinie. Budynek zadbane.

Stan techniczny i stopień zużycia zabudowań

Stan techniczny i stopień zużycia	Stan techniczny budynku oceniono na dobry. Stopień zużycia – określono na poziomie wynikającym z czasu trwania
-----------------------------------	---

	<p>w przeciętnych warunkach utrzymania i stwierdzonego stanu i gospodarki remontowej – na ok. 53%. Stopień zużycia określono na podstawie wzorów Rossa (metoda czasowa) przyjmując, iż w budynku jest prowadzona prawidłowa gospodarka remontowa oraz przeprowadzenie remontu około 3 lata temu (wymiana poszycia dachowego na blachę). Zastosowano zatem wzór:</p> $S_n = \frac{t}{T} * 100$ <p>gdzie: S_n – stopień zużycia technicznego budynku lub budowli wyrażony w procentach, t - okres eksploatacji budynku lub budowli w latach (zakłada się, że od końca lat 60. XX wieku, przyjmuje się 53 lata), T – przewidywany średni całkowity okres trwałości budynku lub budowli w latach (średnio 100 lat).</p>
--	---

Zabudowania gospodarcze

Zgodnie z naniesieniami na mapach geodezyjnych powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego to około 48 m². Budynek murowany, otynkowany, pokryty blachą. Orynnowanie plastikowe. Stolarka drzwiowa wejściowa stalowa w okleinie, zaś okienna – plastikowa. Na terenie nieruchomości jest też altanka o konstrukcji drewnianej, kryta gontem bitumicznym na dachu, a także szklarnia. Powierzchnia zabudowy szklarni zgodnie z naniesieniami na mapach geodezyjnych wynosi około 10 m².

Zdjęcia 10-11: Zabudowania gospodarcze z zewnątrz.



6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Stan nieruchomości rozumiany jako stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (Art. 4.17).

6.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość

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

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

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

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

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

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkowa jest określana stosownie do art. 151.1 UoGN o następującej treści:

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości,
- zakres wyceny,
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości.

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, 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.

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie zagrodowej z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- lokalizacja,
- otoczenie,
- powierzchnia gruntu,
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego,
- dodatkowe powierzchnie gospodarcze,
- dojazd,
- warunki użytkowe terenu.

Wpływ takich cech, jak:

- dostępność mediów,
- stan techniczny i standard budynku mieszkalnego,
- forma władania,
- funkcja budynku

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

Analiza porównawcza

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie zagrodowej wraz z przypisanymi im wartościami.

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

Lokalizacja	
Bardzo korzystna	Nieruchomość położona jest na terenie ośrodka gminnego.
Korzystna	Nieruchomość znajduje się w odległości do 3 km włącznie do centrum ośrodka gminnego.
Niekorzystna	Nieruchomość znajduje się w odległości powyżej 3 km włącznie do centrum ośrodka gminnego.
Otoczenie	
Bardzo korzystne	Nieruchomość znajduje się wśród zwartej zabudowy zagrodowej. Nie występują uciążliwości w sąsiedztwie.
Korzystne	Nieruchomość znajduje się wśród nielicznej, rozrzuconej zabudowy zagrodowej. Nie występują uciążliwości w sąsiedztwie.
Niekorzystne	Nieruchomość znajduje się wśród nielicznej, rozrzuconej zabudowy zagrodowej. Występują uciążliwości w sąsiedztwie (zakład produkcyjny).
Powierzchnia gruntu	
Dobra	Powierzchnia gruntu rzędu 4000-5000 m ² .
Średnia	Powierzchnia gruntu rzędu 3000-3999 m ² .
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	

*Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Podrwinów 5 (gm. Kiełczygłów),
obręb 0023, dz. ewid. 145/1*

Dobra	Powierzchnia użytkowa z przedziału 90-120 m ² .
Średnia	Powierzchnia użytkowa z przedziału 50-80 m ² .
Dodatkowe powierzchnie gospodarcze	
Bardzo dobre	Dodatkowe powierzchnie gospodarcze są w postaci odrębnych budynków o funkcji gospodarczej. Powierzchnia zabudowy zabudowań gospodarczych z przedziału 270-350 m ² .
Średnie	Dodatkowe powierzchnie gospodarcze są w postaci odrębnych budynków o funkcji gospodarczej. Powierzchnia zabudowy zabudowań gospodarczych z przedziału 70-100 m ² .
Dojazd	
Dobry	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.
Średni	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.
Warunki użytkowe terenu	
Dobre	Teren działki płaski, o regularnym kształcie. Brak zadrzewienia w części przeznaczonej na rolę. Teren wokół budynku uporządkowany. Korzystne uwarunkowania planistyczne (teren w części pod zabudowę mieszkaniową/zagrodową, a w części tereny rolne). Nie występują ograniczenia związane z występowaniem stanowiska archeologicznego na terenie nieruchomości.
Średnie	Jedna z cech ze stanu cechy jako „dobre” niespełniona.
Słabe	Przynajmniej 2 z cech ze stanu cechy jako „dobre” niespełnione.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi o funkcji gospodarczej z terenu gminy Kiełczygłów oraz sąsiedniej gminy Siemkowice.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
Trend zmian:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilku transakcji kupna-sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała brak mierzalnego trendu zmiany cen.
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania	Zarówno gotówką, jak i z kredytu.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy)	Słaba
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku)	Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Oczywistą sprawą jest to, iż tych transakcji jest znacznie mniej niż na rynku mieszkań z prostego powodu – są to transakcje na wyższym poziomie cenowym. Mniej Polaków może sobie pozwolić na zakup domu niż na zakup mieszkania. Na cenę domu wpływa wiele czynników: położenie (centrum, obrzeża, dzielnica), wiek nieruchomości (dom przedwojenny, powojenny, zbudowany

	<p>po 1990 r.), stan techniczny budynku (do zamieszkania, do remontu, w stanie surowym), wielkość przydomowej działki. Należy mieć na uwadze, iż obecnie zmieniają się preferencje ludności. Coraz więcej zamożnych osób (i nie tylko) chce mieszkać na obrzeżach miast lub poza miastem w domu otoczonym zielenią. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania – posadowienia swojej rezydencji, jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Domy stały się prawdziwą alternatywą do mieszkań. W porównaniu do innych segmentów rynku nieruchomości mieszkaniowych są stosunkowo tanie. Rynek domów jednorodzinnych jest stabilny.</p> <p>Rynek gospodarstw rolnych jest rynkiem zdecydowanie lokalnym i nie jest on aż tak wrażliwy na trendy zmian na rynku nieruchomości. Ceny nieruchomości gospodarstw rolnych charakteryzują się dużą rozpiętością cen i zdecydowanie wpływ na ceny ma oddalenie od dużych ośrodków miejskich.</p>
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta	Bardzo mała podaż nieruchomości podobnych, dlatego zdecydowano się na poszerzenie obszaru analizy o sąsiednią gminę Siemkowice.
Charakterystyka lokalnego rynku	Na lokalnym rynku (gmina Kiełczygłów) istnieje niewielki poziom obrotu nieruchomościami zabudowanymi ogółem. Jeszcze mniejszy poziom obrotu notuje się dla tych zabudowanych zagrodowo o powierzchni działek rzędu 2500-6500 m ² . Dla lokalnego rynku nie da się wykazać grupy cech nieruchomości, dla których byłby zauważalny duży poziom obrotu. Sytuacja dotyczy obu analizowanych lokalnych rynków: w gminie Kiełczygłów i w gminie Siemkowice.
Ceny transakcyjne	110 000 zł – 250 000 zł
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących	Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy lokalizacja jest inny niż stan cechy otoczenie. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych wpływ cechy „lokalizacja” został oceniony na 15%, zaś „otoczenia” wyniósł 35%. Z analizy rynku wynika również, że zabudowania zlokalizowane w otoczeniu lub przy ruchliwych ciągach komunikacyjnych, torach kolejowych albo w pobliżu uciążliwego zakładu produkcyjnego nie cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych kupujących. Hałas generowany przez przejeżdżające pojazdy samochodowe i działalność produkcyjną skutecznie odstrasza potencjalnych nabywców. W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą są dodatkowe powierzchnie gospodarcze. Ich występowanie i wielkość szczególnie interesują kupujących, którzy kupują

	<p>nieruchomość w zabudowie zagrodowej z zamysłem uprawy na pozostałej części gruntu. Wpływ tej cechy oceniono na 15%. Podobny wpływ na cenę ma powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego - 15%, gdzie czym większa, tym lepsza. W tym przypadku, mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze, widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia gruntu, tu wynosząca 4500 m². Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 10% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Kolejną istotną cechą są również warunki użytkowe terenu ocenione na 20%, a także dojazd, którego wpływ na określono na 10%.</p> <p>Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>
--	--

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem wielkości powierzchni gruntu i budynku mieszkalnego, dojazdu i innych czynników. Dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Bardzo ważna jest lokalizacja, która, jeśli jest dobra – ułatwia sprzedaż i ma znaczący wpływ na cenę. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana były przedmiotem transakcji i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości zabudowanych rolnych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w sąsiedztwie wycenianego prawa (gmina Kiełczygłów i gmina Siemkowice) oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych rolnych.

Lp.	Data dokumentu	Gmina	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Cena	Pow. użytkowa budynku mieszkalnego [m ²]	Pow. zabudowań gosp. [m ²]
1.	15.09.2022	KIEŁCZYGLÓW	14 (KIEŁCZYGLÓW OKUPNIKI)	4151	110 000,00 zł	66	75
2.	20.10.2021	KIEŁCZYGLÓW	19 (OBRÓW)	3723	120 000,00 zł	93	342
3.	07.06.2022	SIEMKOWICE	16 (OŻEGÓW)	4000	200 000,00 zł	68	88
4.	29.09.2022	KIEŁCZYGLÓW	12 (KIEŁCZYGLÓW)	3818	250 000,00 zł	108	280

C_{min} -

C_{max} -

Opis transakcji wziętych do porównań:

- 1. Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 1** – Działka gruntu o powierzchni 4151 m² zabudowana murem budynkiem mieszkalnym wolnostojącym jednokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej około 66 m² oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy około 75 m². Tak więc powierzchnia gruntu jest dobra, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest średnia, a dodatkowe powierzchnie gospodarcze są średnie. Nieruchomość ma dostęp do wody i prądu z sieci oraz bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej, więc dojazd średni. Warunki użytkowe terenu są słabe. Nieruchomość jest usytuowana w obrębie Kiełczygłów Okupniki w gminie Kiełczygłów wśród nielicznej, rozrzuconej zabudowy zagrodowej, bez uciążliwości w otoczeniu. Tak więc lokalizacja jest korzystna, otoczenie jest korzystne.
- 2. Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 2** – Działka gruntu o powierzchni 3723 m² zabudowana murem budynkiem mieszkalnym wolnostojącym jednokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej około 93 m² oraz 2 budynkami gospodarczymi o powierzchni zabudowy około 342 m². Tak

więc powierzchnia gruntu jest średnia, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest dobra, a dodatkowe powierzchnie gospodarcze są bardzo dobre. Nieruchomość ma dostęp do wody i prądu z sieci oraz bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, więc dojazd dobry. Warunki użytkowe terenu są średnie. Nieruchomość jest usytuowana w obrębie Obrów w gminie Kielczygłów wśród zwartej zabudowy zagrodowej, nie występują uciążliwości w otoczeniu. Tak więc lokalizacja jest niekorzystna, otoczenie jest bardzo korzystne.

3. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 3** – Działka gruntu o powierzchni 4000 m² zabudowana murem budynkiem mieszkalnym wolnostojącym dwukondygnacyjnym o powierzchni użytkowej około 68 m² oraz 2 budynkami gospodarczymi o powierzchni zabudowy około 88 m². Tak więc powierzchnia gruntu jest dobra, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest średnia, a dodatkowe powierzchnie gospodarcze są średnie. Nieruchomość ma dostęp do wody i prądu z sieci oraz bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, więc dojazd dobry. Warunki użytkowe terenu są słabe. Nieruchomość jest usytuowana w obrębie Ożegów w gminie Siemkowice wśród zwartej zabudowy zagrodowej, nie występują uciążliwości w otoczeniu. Tak więc lokalizacja jest niekorzystna, otoczenie jest korzystne.
4. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 4** – Działka gruntu o powierzchni 3818 m² zabudowana murem budynkiem mieszkalnym wolnostojącym jednokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej około 66 m² oraz 4 budynkami gospodarczymi o powierzchni zabudowy około 280 m². Tak więc powierzchnia gruntu jest średnia, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest dobra, a dodatkowe powierzchnie gospodarcze są bardzo dobre. Nieruchomość ma dostęp do wody i prądu z sieci oraz bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, więc dojazd dobry. Warunki użytkowe terenu są dobre. Nieruchomość jest usytuowana w obrębie Kielczygłów (miejscowość gminna) w gminie Kielczygłów wśród nielicznej, rozrzuconej zabudowy zagrodowej, gdzie występują uciążliwości w otoczeniu. Tak więc lokalizacja jest bardzo korzystna, otoczenie jest niekorzystne.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilku transakcji kupna-sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych rolnych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi w gminie Kielczygłów i Siemkowice, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Ze względu na bardzo małą liczbę transakcji i spore wahania cenowe trudno jest wyznaczyć jednoznaczny kierunek zmian cen. Na analizowanym rynku w badanym okresie zaobserwowano stabilizację cen - trend zbliżony do 0,0% - spadki cen rekompensowały wzrosty. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej

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

$$\begin{array}{ll} \text{Cena minimalna:} & \text{Cena maksymalna:} \\ C = 110\,000 \text{ zł} & C = 250\,000 \text{ zł} \\ \Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 250\,000 \text{ zł} - 110\,000 \text{ zł} = 170\,000 \text{ zł} \end{array}$$

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

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Lokalizacja	15%	21 000,00	2	10 500,00
Otoczenie	15%	21 000,00	2	10 500,00
Powierzchnia gruntu	10%	14 000,00	1	14 000,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	15%	21 000,00	1	21 000,00
Dodatkowe powierzchnie gospodarcze	15%	21 000,00	1	21 000,00
Dojazd	10%	14 000,00	1	14 000,00
Warunki użytkowe terenu	20%	28 000,00	2	14 000,00
Suma	100%	140 000,00		

Do porównań przyjęto cztery transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej.

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

Cechy	Wyceniana nieruchomość	12 (KIELCZYGŁÓW)	14 (KIELCZYGŁÓW OKUPNIKI)	19 (OBRÓW)	16 (OŻEGÓW)
Lokalizacja	niekorzystna	bardzo korzystna	korzystna	niekorzystna	niekorzystna
Otoczenie	korzystne	niekorzystne	korzystne	bardzo korzystne	korzystne
Powierzchnia gruntu	dobra	średnia	dobra	średnia	dobra
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	średnia	dobra	średnia	dobra	średnia
Dodatkowe powierzchnie gospodarcze	ekstrapolacja (*)	bardzo dobre	średnie	bardzo dobre	średnie
Dojazd	dobry	średni	średni	dobry	dobry
Warunki użytkowe terenu	średnie	dobre	słabe	średnie	słabe

(*) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „dodatkowe powierzchnie gospodarcze”, zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości: „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” W przypadku cechy „dodatkowe powierzchnie gospodarcze” nieruchomość wyceniana miała mniejszą ich powierzchnię zabudowy niż nieruchomości podobne w zbiorze, stąd też zaistniała potrzeba ekstrapolacji in minus.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 5.

Tabela 5: Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości rolnej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i zabudowaniami gospodarczymi.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	12 (KIELCZYGLÓW)	14 (KIELCZYGLÓW OKUPNIKI)	19 (OBRÓW)	16 (OŻEGÓW)
Lokalizacja	15%	21 000,00	10 500,00	-21 000,00	-10 500,00	0,00	0,00
Otoczenie	15%	21 000,00	10 500,00	10 500,00	0,00	-10 500,00	0,00
Powierzchnia gruntu	10%	14 000,00	14 000,00	14 000,00	0,00	14 000,00	0,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	15%	21 000,00	21 000,00	-21 000,00	0,00	-21 000,00	0,00
Dodatkowe powierzchnie gospodarcze	15%	21 000,00	21 000,00	-27 300,00	-6 300,00	-27 300,00	-6 300,00
Dojazd	10%	14 000,00	14 000,00	14 000,00	14 000,00	0,00	0,00
Warunki użytkowe terenu	20%	28 000,00	14 000,00	-14 000,00	14 000,00	0,00	14 000,00
Suma	100%	140 000,00		-44 800,00	11 200,00	-44 800,00	7 700,00
Cena jednostkowa transakcyjna [zł]				250 000,00	110 000,00	120 000,00	200 000,00
Cena jednostkowa transakcyjna z uwzgl. poprawek [zł]				205 200,00	121 200,00	75 200,00	207 700,00
Wartość prawa własności działki gruntu [zł]				152 325,00			

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Podrwinów pod numerem porządkowym 5, gmina Kielczygłów, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 145/1 o powierzchni 0,4500 ha, księga wieczysta nr SR2W/00028896/3, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych, została obliczona według wzoru:

$$W_{RN} = (\sum \text{cena jednostkowa transakcyjna z uwzględnieniem poprawek})/4$$

$$W_{RN} = (205\,200,00 + 121\,200,00 + 75\,200,00 + 207\,700,00\text{zł})/4 = 152\,325,00 \text{ zł}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Podrwinów pod numerem porządkowym 5, gmina Kielczygłów, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 145/1 o powierzchni 0,4500 ha, księga wieczysta nr SR2W/00028896/3, dla celu postępowania upadłościowego, podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

152 000 zł

słownie: sto pięćdziesiąt dwa tysiące 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.

8.3 Oszacowanie wartości udziałów w wysokości 1/4 części w przedmiotowej nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udziałów w wysokości 1/4 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, wartość tego udziału zostanie odrębnie oszacowana.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku, jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony. Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycje w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicielami będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku.

Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości. Każdy ze współwłaścicieli takiej nieruchomości może np. na tak wydzielonym przydomowym ogródku samodzielnie gospodarować, jednak nie może nim w pełnym zakresie rozporządzać. Prawo do korzystania jest wynikiem porozumienia zawartego pomiędzy właścicielami, które zawsze może być zmienione. W związku z tym prawo współwłasności często wiąże się z konfliktami na różnych płaszczyznach.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest trudniejsze. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiedziały się zarówno Wojewódzkie jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 1/4 części należącego do Barbary Rozumek w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału. Zatem wartość nieruchomości, jako podstawy do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

$$W_U = W_{RN} \times W_K$$

$$W_U = 152\,325,00 \text{ zł} \times 0,96 = 146\,232,00 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości 1/4 części przedmiotowej nieruchomości dokonano według wzoru:

$$W_{U\,1/4} = W_U \times 1/4$$

$$W_{U\,1/4} = 146\,232,00 \text{ zł} \times 1/4 = 36\,558,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działek gruntu nr 145/1 w obrębie 0023 o powierzchni 0,4500 ha, położonej w Podrwinowie pod numerem porządkowym 5 w gminie Kielczygłów, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:

36 600 zł

słownie: trzydzieści sześć tysięcy sześćset złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się z treścią operatu.
2. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu wartości wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Podrwinowie pod numerem porządkowym 5, gmina Kielczyglów, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z sąsiedniej okolicy, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
3. Na badanym rynku lokalnym istnieje niski poziom obrotu nieruchomościami tego typu, co przedmiot wyceny, a ich ceny kształtują się na stosunkowo niskim poziomie. Wartość nieruchomości oszacowano na podstawie dostępnych aktów notarialnych transakcji nieruchomościami porównywalnymi o podobnej funkcji użytkowej. Zdecydowanie niekorzystny wpływ na wartość wycenianej nieruchomości ma mała powierzchnia zabudowy zabudowań gospodarczych.
4. Wyceniający jako jednostkę porównawczą wybrał cenę łączną transakcyjną nieruchomości, która w tym przypadku pozwala na uzyskanie wyniku z większym prawdopodobieństwem. Tak oszacowana wartość nieruchomości odzwierciedla aktualny stan rynku tego typu nieruchomości.
5. **Wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działek gruntu nr 145/1 w obrębie 0023 o powierzchni 0,4500 ha, położonej w Podrwinowie pod numerem porządkowym 5 w gminie Kielczyglów, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:**

36 600 zł

słownie: trzydzieści sześć tysięcy sześćset złotych

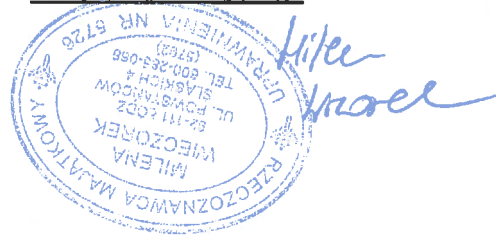
6. Otrzymana w procesie wyceny wartość w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z obrębów sąsiednich i lokalizacji porównywalnych z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości, który wyceniający uzyskał z analizy aktów notarialnych.
7. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku oraz czyni zadość przepisom.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Potencjalny nabywca winien przed podjęciem decyzji o zakupie zapoznać się ze stanem nieruchomości.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 23 stycznia 2023 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 05 grudnia 2022 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.

6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
8. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy P.Z.U. S.A. o numerze SRM 0012807.
9. 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.
10. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
11. Operat zawiera 29 (słownie: dwadzieścia dziewięć) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.



HW

Województwo : łódzkie

Powiat : pajęczański

Jednostka ewidencyjna : 100902_2 KIEŁCZYGLÓW

Obręb : 0023 PODRWINÓW

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN.6621.5930.2022

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 30.11.2022

Jednostka rejestrowa : G.23

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	HALINA NOWAK Rodzice:WINCENTY,FELIKSA PODRWINÓW 5; 98-358 KIEŁCZYGLÓW;	Własność	3/4
2	BARBARA ROZUMEK Rodzice:ANDRZEJ,HALINA SKOCZYŁASY 22; 98-358 KIEŁCZYGLÓW;	Własność	1/4

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
145/1		pastwiska trwałe	PsV	0.08	0.45	PS VIII NS 365/10 Z 27.09.2010 R. SR2W/00028896/3
		pastwiska trwałe	PsVI	0.06		
		grunty orne	RIVb	0.05		
		grunty orne	RV	0.10		
		grunty orne	RVI	0.16		

Id działki: 100902_2.0023.145/1

Razem powierzchnia działek :

0.45 ha

Słownie : czterdzieści pięć ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 30.11.2022

Sporządził : Katarzyna Pawełoszek

30.11.2022

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

hh

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN.6621.5930.2022

Województwo : łódzkie

Powiat : pajęczański

Jednostka ewidencyjna : 100902_2 KIEŁCZYGLÓW

Obręb : 0023 PODRWINÓW

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 30.11.2022

Jednostka rejestrowa : G.73

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	BARBARA ROZUMEK Rodzice:ANDRZEJ,HALINA SKOCZYLASY 22; 98-358 KIEŁCZYGLÓW;	Własność	1/4
2	PRZEMYSŁAW BŁAŻEJ ROZUMEK Rodzice:PAWEŁ,BARBARA 98-358 SKOCZYLASY 22;	Własność	3/4

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
16		pastwiska trwałe	PsVI	0.06	0.62	PS VIII NS 365/10 Z 27.09.2010 R.
		grunty orne	RV	0.06		REP A 1366/2013 Z 11.04.2013 R
		grunty orne	RVI	0.50		SR2W/00030068/7
Id działki: 100902_2.0023.16						
176/1		łąki trwałe	ŁV	0.24	0.64	PS VIII NS 365/10 Z 27.09.2010 R.
		łąki trwałe	ŁVI	0.02		REP A 1366/2013 Z 11.04.2013 R
		grunty orne	RIVb	0.38		SR2W/00030068/7
Id działki: 100902_2.0023.176/1						

Razem powierzchnia działek :

1.26 ha

Słownie : jeden ha. dwadzieścia sześć ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 30.11.2022

Sporządził : Katarzyna Pawełoszek

POWÓC ADMINISTRACYJNA

30.11.2022

Katarzyna Pawełoszek

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)