

OPERAT SZACUNKOWY

**Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI WOLA
KRZYSZTOPORSKA PRZY ULICY CMEN TARNEJ 2 (GMINA WOLA KRZYSZTOPORSKA),
DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 602/1 (OBRĘB 0039) O POWIERZCHNI
0,0619 HA, KSIĘGA WIECZYSTA PT1P/00050240/5**



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim.

Sygn. akt. PT1P/GUp-s/107/2023



Data opracowania: 25 sierpnia 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI WOLA
KRZYSZTOPORSKA PRZY ULICY CMEN TARNEJ 2 (GMINA WOLA KRZYSZTOPORSKA),
DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 602/1 (OBRĘB 0039) O POWIERZCHNI
0,0619 HA, KSIĘGA WIECZYSTA PT1P/00050240/5

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 1/2 części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej pod numerem porządkowym 2 (gmina Wola Krzysztoporska) na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 602/1 w obrębie 0039 o powierzchni 0,0619 ha.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości:

- 1/2 części Mariuszowi Pawłowi Dzwonkowi (s. Stanisława i Marii), który nabył to prawo na podstawie: umowy darowizny, nr rep 8256/2000, z dnia 2000-10-27; postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 1994-06-21;
- 1/2 części Marcinowi Jakubowi Ałaszewskiemu, który nabył to prawo na podstawie: umowy darowizny, nr rep 8256/2000, z dnia 2000-10-27; postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 1994-06-21; §84 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. 2013 r., poz. 1411).

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PT1P/00050240/5.

Zakres wyceny:

- Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokość 1/2 części prawa własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 602/1 położonej w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ul. Cmentarnej pod numerem porządkowym 2 (gm. Wola Krzysztoporska) należący do Marcina Jakuba Ałaszewskiego.
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostały udział w wysokości 1/2 części prawa własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 602/1 położonej w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ul. Cmentarnej pod numerem porządkowym 2 (gm. Wola Krzysztoporska) należący do Mariusza Pawła Dzwonka.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Marcina Ałaszewskiego, pana Huberta Sidowskiego.

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

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej 2 (gmina Wola Krzysztoporska), działka gruntu o numerze ewidencyjnym 602/1 (obręb 0039) o powierzchni 0,0619 ha, księga wieczysta PT1P/00050240/5, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

$W_{R \frac{1}{2}} = 78\ 600\ \text{zł}$

słownie: siedemdziesiąt osiem tysięcy sześćset złotych

5. **Daty istotne dla procesu oszacowania:**

Operat sporządzono w dniu	25 sierpnia 2023 roku
Wartość nieruchomości określono na dzień	23 sierpnia 2023 roku
Stan przedmiotu wyceny określono na dzień	27 czerwca 2023 roku
Data oględzin	27 czerwca 2023 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 Piotrkowie Trybunalskim 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
3.3 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	8
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości	10
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
6.1 Wybór metodologii wyceny	16
6.2 Sposób wyceny	16
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	19
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	23
8.1 Określenie trendu czasowego	23
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej	23
8.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości ½ części przedmiotowej nieruchomości	26
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANÝCH WYNIKÓW	27
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	27

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.
2. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 18 lipca 2023 roku.
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym;
- b. położenie nieruchomości: dz. ewid. 602/1, obręb 0039, miejscowość Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej 2, gmina Wola Krzysztoporska, powiat piotrkowski, województwo łódzkie;
- c. powierzchnia gruntu: 0,0619 ha;
- d. numer księgi wieczystej: PT1P/00050240/5.

Zakres wyceny:

- Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokość $\frac{1}{2}$ części prawa własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 602/1 położonej w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ul. Cmentarnej pod numerem porządkowym 2 (gm. Wola Krzysztoporska) należący do Marcina Jakuba Ałaszewskiego.
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostały udział w wysokości $\frac{1}{2}$ części prawa własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 602/1 położonej w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ul. Cmentarnej pod numerem porządkowym 2 (gm. Wola Krzysztoporska) należący do Mariusza Pawła Dzwonka.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Marcina Ałaszewskiego, pana Huberta Sidowskiego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 22.06.2023 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Marcina Ałaszewskiego, pana Huberta Sidowskiego, prowadzącego kancelarię adwokacką przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze: PT1P/GUp-s/107/2023.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344) – UoGN.
2. 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.
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860).

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 i wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 27 czerwca 2023 roku.

2. Uchwały nr XIII/101/19 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 22 października 2019 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska.
3. Uproszczone wypis z rejestru gruntów z dnia 18 lipca 2023 roku.
4. Dane z portali: <https://pl.wikipedia.org/>; <http://gminy.pl/powiaty/104.html>; <https://www.wola-krzysztoporska.pl/>; <https://wolakrzysztoporska.e-mapa.net/>; <http://piotrkow.geoportal2.pl/>; <http://bip.wola-krzysztoporska.pl/>.
5. Badanie księgi wieczystej o numerze PT1P/00050240/5 z dnia 27 czerwca 2023 roku.
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Piotrkowie Trybunalskim).
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>25 sierpnia 2023 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>23 sierpnia 2023 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>27 czerwca 2023 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>27 czerwca 2023 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr PT1P/00050240/5**

Nieruchomość gruntowa

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 602/1

Identyfikator działki: 101010 2.0039.602/1

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0039, Wola Krzysztoporska

Położenie: województwo łódzkie, powiat piotrkowski, gmina Wola Krzysztoporska, miejscowość Wola Krzysztoporska

Ulica: Cmentarna

Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe

Obszar całej nieruchomości: 0,0619 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości:

- ½ części Mariuszowi Pawłowi Dzwonkowi (s. Stanisława i Marii), który nabył to prawo na podstawie: umowy darowizny, nr rep 8256/2000, z dnia 2000-10-27; postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 1994-06-21;
- ½ części Marcinowi Jakubowi Ałaszewskiemu, który nabył to prawo na podstawie: umowy darowizny, nr rep 8256/2000, z dnia 2000-10-27; postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 1994-06-21; §84 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. 2013 r., poz. 1411).

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

2. Inny wpis.

Z udziału we współwłasności nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą wynoszącego $\frac{1}{2}$ część należącego do dłużnika Marcin Ałaszewski wszczęto egzekucję w sprawie Km 166/22 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim Marcina Dorosławskiego na podstawie wniosku wierzyciela Golec Katarzyna oraz tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 26.02.2021, sygn. akt I NS 734/17, Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 25.04.2022, sygn. akt II CA 432/21.

Na rzecz: Katarzyna Golec.

3. Inny wpis.

Wzmianka o przyłączeniu się do egzekucji z udziału $\frac{1}{2}$ w nieruchomości w sprawie Kmp 8/22 z wniosku wierzyciela Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie przeciwko dłużnikowi Ałaszewski Marcin ul. Sulejowska 13/15/11/2, 97-300 Piotrków Trybunalski, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 28.10.2020, sygn. akt III RC 96/20, Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 07.12.2012, sygn. akt III RC 753/12, Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 05.03.2013, sygn. akt III RC 753/12, Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 24.03.2014, sygn. akt I C 1885/12, Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 04.02.2015, sygn. akt IC 1885/12.

Na rzecz: Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Piotrkowie Trybunalskim.

Na rzecz: Wiktoria Ałaszewska, Paulina Ałaszewska.

4. Ostrzeżenie.

Ostrzeżenie, iż w stosunku do współwłaściciela nieruchomości Marcina Ałaszewskiego Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i restrukturyzacyjnych postanowieniem z dnia 25 maja 2023 r. o sygn. akt PT1P/GU/42/2023 ogłosił upadłość dłużnika Marcina Ałaszewskiego - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Dział IV: Hipoteka

1. Hipoteka przymusowa w wysokości 3910,00 (trzy tysiące dziewięćset dziesięć) zł z tytułu zaległości składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych wraz z odsetkami za zwłokę, kosztami upomnienia, kosztami egzekucyjnymi określonymi w decyzji, decyzja ZUS dnia 27-08-2014 r. nr wg RWA: 420371DZPDZ14/000106/A.

Inne informacje: powyższa hipoteka obciąża udział nr 2 wynoszący $\frac{1}{2}$ części nieruchomości należący do Marcina Ałaszewskiego.

Na rzecz: Zakład Ubezpieczeń Społecznych, oddział w Tomaszowie Mazowieckim Inspektorat w Piotrkowie Trybunalskim.

2. Hipoteka przymusowa w wysokości 9334,42 (dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści cztery $\frac{42}{100}$) zł z tytułu zaległości podatkowych określonych w tytułach wykonawczych, tytuł wykonawczy numer SM6/3157/10 z dnia 15.11.2010 r.; tytuł wykonawczy numer SM6/3507/10 z dnia 17.12.2010 r.; tytuł wykonawczy numer SM6/945/11 z dnia 11.03.2011 r.; tytuł wykonawczy numer SM6/1948/11 z dnia 14.06.2011 r.; tytuł wykonawczy numer SM6/1949/11 z dnia 14.06.2011 r.; tytuł wykonawczy numer SM1/2279/11 z dnia 30.06.2011 r.; tytuł wykonawczy numer SM1/2561/11 z dnia 4.08.2011 r.; tytuł wykonawczy numer SM1/3825/12 z dnia 21.09.2012 r.; tytuł wykonawczy numer SM1/4642/12 z dnia 30.11.2012 r..

Inne informacje: powyższa hipoteka obciąża udział nr 2 wynoszący $\frac{1}{2}$ części nieruchomości należący do Marcina Ałaszewskiego.

Na rzecz: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Piotrkowie Trybunalskim, organ reprezentujący Skarb Państwa.

• **Według ewidencji gruntów:**

Własność nieruchomości gruntowej w udziale w wysokości:

- ½ części: Marcin Ałaszewski,

- ½ części: Mariusz Dzwonek.

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
602/1	Wola Krzysztoporska, Cmentarna	tereny mieszkaniowe	B	0,0619	0,0619	PT1P/0005020/5

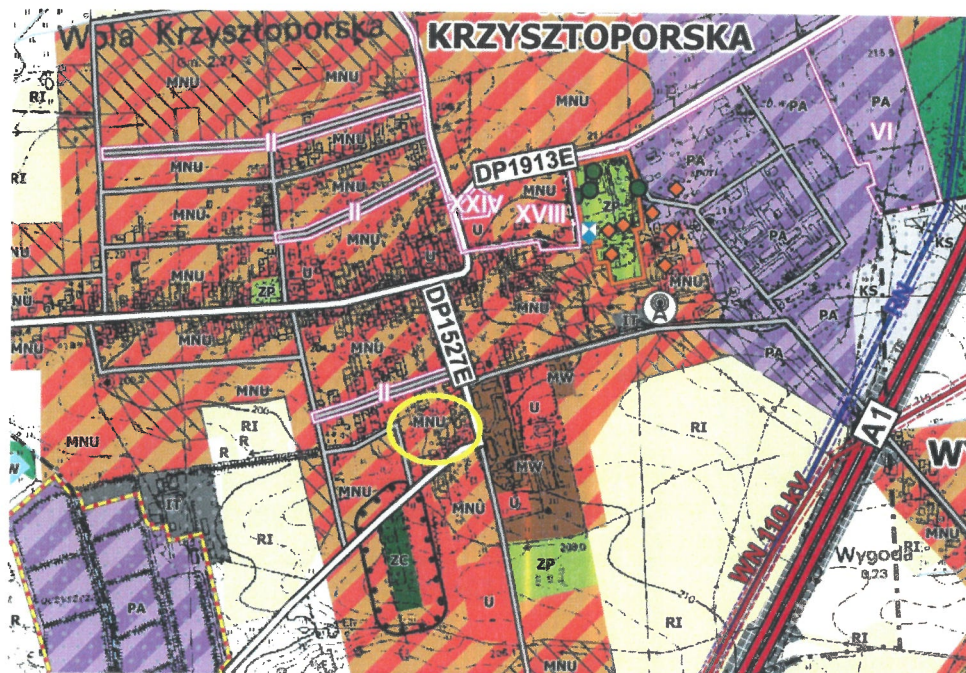
602/1

Stan techniczno-użytkowy określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 18 lipca 2023 r. (załącznik nr 2). Na działce nr 602/1 o pow. 0,0619 ha, położonej w obrębie 0039 w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej 2 w gminie Wola Krzysztoporska, znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 101010_2.0039.726_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (naziemną) o pow. zabudowy 119,00 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na datę wyceny na obszarze, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Dla wycenianej nieruchomości nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, jak również nie ma obowiązującego dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, więc przeznaczenie ustalono na podstawie Uchwały nr XIII/101/19 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 22 października 2019 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Krzysztoporska. Według uchwały przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Mapa 1: Załącznik graficzny do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Krzysztoporska.



Źródło: <http://bip.wola-krzysztoporska.pl/>

„1 Niekorzystne ze względów krajobrazowych, komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych jest wprowadzanie zabudowy rozproszonej, wykorzystującej tereny bardzo oddalone zarówno od siebie, jak i istniejącej jednostki osadniczej. Podstawowym celem przy zagospodarowaniu terenów jest dążenie do porządkowania przestrzeni poprzez uzupełnianie istniejącej struktury, wypełnianie luk w zabudowie oraz kontynuowanie zabudowy wokół istniejących jednostek osadniczych w sposób nawiązujący do jej charakteru

Należy dążyć do tego, aby ciągi zabudowy były spójne pod względem architektonicznym i przestrzennym poprzez określenie w planach miejscowych wymogów odnośnie:

- 1) wysokości budynków,
- 2) kształtów dachu,
- 3) maksymalnej szerokości elewacji frontowej,
- 4) minimalnej szerokości frontów działek,

Zakłada się kształtowanie zabudowy mieszkaniowej poprzez wydzielenie następujących kategorii obszarów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-wielorodzinnej,”

Tabela 2. Charakterystyka terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU)

CHARAKTERYSTYKA PRZEZNACZENIA TERENU		
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ (MNU)		
Przeznaczenie Wskaźniki i parametry urbanistyczne	Podstawowe/wiodące	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Zabudowa mieszkaniowo-usługowa Zabudowa usługowa
	Intensywność zabudowy	od 0,01 do 1,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki	60%
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 metrów
	Kształtowanie geometrii dachów	dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°
Wytyczne dotyczące zagospodarowania	- zakaz lokalizacji funkcji kolidujących z zabudową mieszkaniową, - zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,	

Źródło: Uchwała nr XIII/101/19 Rady Gminy Wola Krzysztoporska

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Gmina Wola Krzysztoporska to gmina wiejska położona w powiecie piotrkowskim w województwie łódzkim. Gmina zajmuje zachodnią część powiatu piotrkowskiego. Siedzibą gminy jest miejscowość Wola Krzysztoporska. Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2021 roku liczba ludności wsi wynosiła 1951 osób.

Gmina zajmuje 11,95% powierzchni powiatu piotrkowskiego i jest jedną z największych obszarowo gmin województwa łódzkiego. Na terenie gminy mieszka blisko 11600 mieszkańców.

Na obszarze gminy krzyżują się trzy ważne szlaki komunikacyjne:

- droga krajowa A-1 (Warszawa – Katowice),
- droga krajowa nr 8 (Piotrków Trybunalski – Wrocław),
- linia kolejowa łącząca Piotrków Trybunalski z Bełchatowem (realizowane są jedynie przejazdy pociągów towarowych).

Siedzibą gminy jest miejscowość Wola Krzysztoporska, miejscowość położona pomiędzy dwoma dużymi ośrodkami przemysłowymi: Piotrkowem Trybunalskim i Bełchatowem. Wola Krzysztoporska zlokalizowana jest 10 km na zachód od Piotrkowa Trybunalskiego.

Dzięki, korzystnemu położeniu między dużymi ośrodkami przemysłowymi, gmina posiada duże możliwości inwestycyjne. Dlatego władze gminy przeznaczyły pod działalność inwestycyjną m.in. usługową, produkcyjną i handlową obszar o powierzchni 1000 ha, który zlokalizowany jest bezpośrednio przy drogach A1 oraz nr 8.

Obecnie na terenie gminy powstało największe i najnowocześniejsze Centrum Logistyczne firmy Kaufland Market Polska, które jest bazą dystrybucyjną dla sklepów tej firmy w całej centralno-wschodniej Europie. Główne znaczenie dla dalszego rozwoju gminy ma rozwój transportu oraz inwestycje na terenie gminy dużych firm logistycznych.

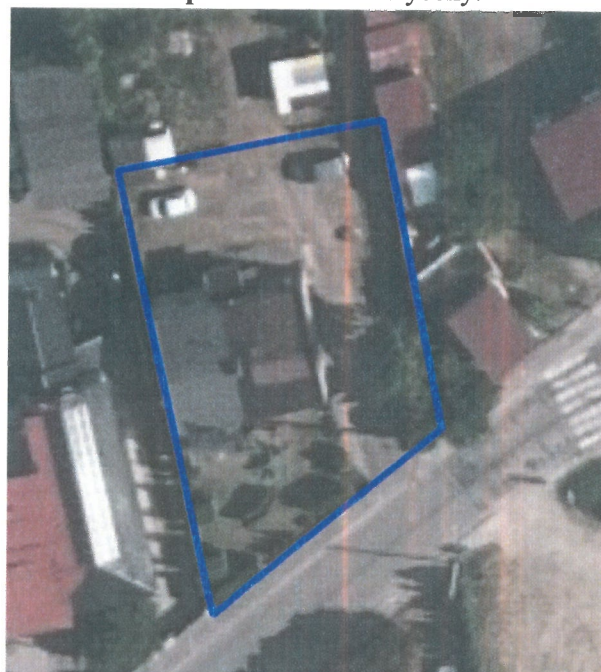
Mapa 2: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle gminy Wola Krzysztoporska i powiatu piotrkowskiego.



Źródło: <http://gminy.pl/powiaty/104.html>

Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej pod numerem porządkowym 2 we wschodniej części gminy Wola Krzysztoporska.

Mapa 3: Przedmiot wyceny.



Źródło: <https://wolakrzysztoporska.e-mapa.net/>

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajdują się jednorodzinne budynki mieszkalne, wielorodzinne budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, przemysłowe oraz działki rolne. Najbliższy sklep spożywczy oddalony jest od nieruchomości około 180 m. Ponad 800 m dzieli przedmiot wyceny do autostrady A1. Lokalizację i otoczenie ocenia się jako bardzo korzystne.

Mapa 4: Otoczenie nieruchomości.



Źródło: <https://wolakrzysztoporska.e-mapa.net/>

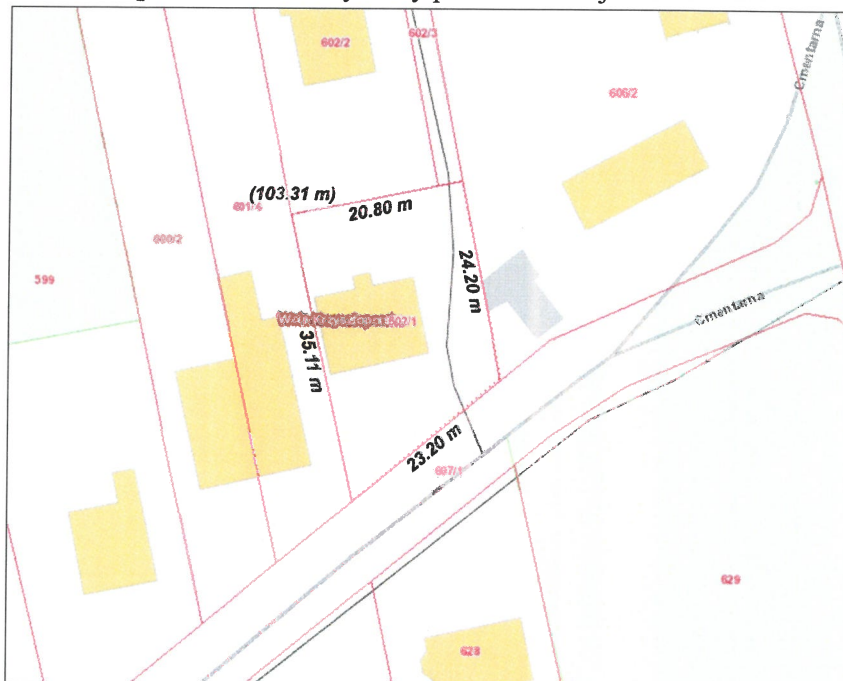
Zdjęcie 1: Otoczenie przedmiotu wyceny.



Stan zagospodarowania terenu działki

Przedmiotowa działka gruntu nr 602/1 o powierzchni 0,0619 ha ma kształt trapezu prostokątnego o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 5. Powierzchnię gruntu ocenia się jako średnią. Na terenie działki znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny wybudowany w okresie przedwojennym.

Mapa 5: Granice i wymiary przedmiotowej działki 602/1.



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

Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest wolnostojącym, parterowym domem jednorodzinny, podpiwniczony, o powierzchni zabudowy 119 m² (powierzchnia użytkowa to około 101 m²). Działki o numerach ewidencyjnych 602/1 i 602/2 mają wspólny wjazd od ulicy Cmentarnej. Działka ogrodzona siatką głównie od frontu, bowiem działki 602/1 oraz 602/2 mają wspólny wjazd, bo upadły jest także właścicielem działki 602/2 i wraz z nią są także użytkowane. Teren działki nieutwardzony, uporządkowany i płaski. Działka porośnięta jest nasadzeniami ozdobnymi. Warunki użytkowe terenu ocenia się jako średnie.

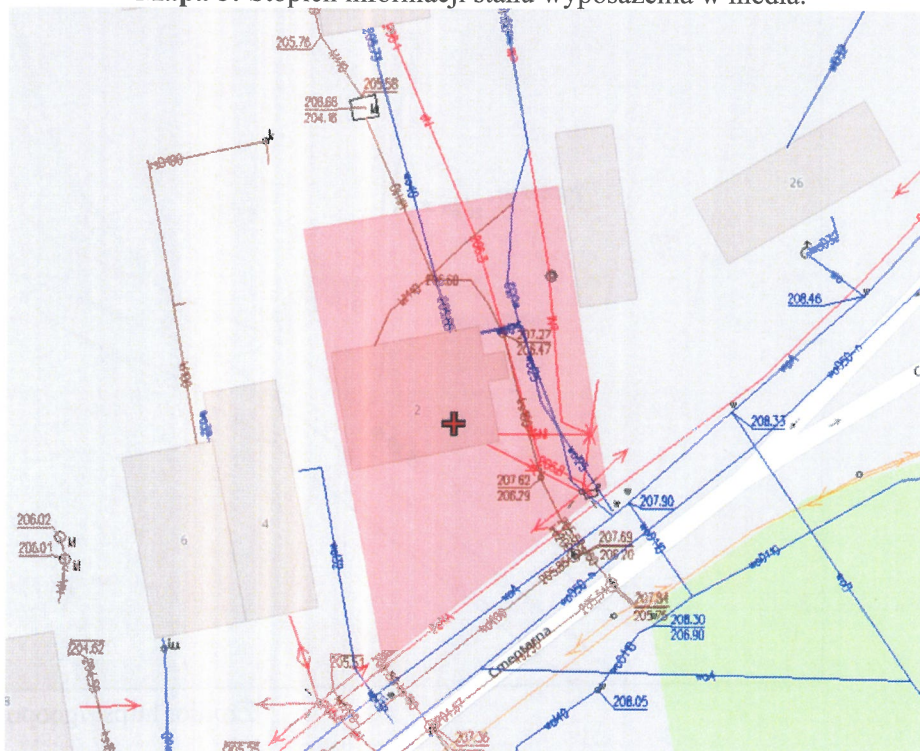
Zdjęcia 2-3: Zagospodarowanie terenu.



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada dostęp do energii elektrycznej, wodociągu oraz kanalizacji z sieci. Wzdłuż ulicy Cmentarnej położona jest sieć telekomunikacyjna. Budynek ogrzewany jest piecem typu „kopciuch”. Warto wspomnieć, iż istniejące przyłącza dzielone są z budynkiem mieszkalnym położonym na działce 602/2. Dostępność mediów ocenia się jako dobrą.

Mapa 5: Stopień informacji stanu wyposażenia w media.



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

Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Obszar, na którym położona jest nieruchomość, posiada typowy dostęp do zaplecza bytowego dla terenów wiejskich miejscowości gminnych. Nieruchomość położona jest w miejscowości gminnej, ze względu na to w bliskiej odległości zlokalizowany jest sklep spożywczy oraz apteka (ok. 170 m).

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

Zdjęcie 4: Dojazd do nieruchomości.



Opis zabudowań

Nieruchomość do czynności oględzin udostępnił upadły. Rzeczoznawca majątkowy nie dysponuje dokumentacją projektową zabudowań. Na terenie działki znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny wybudowany w okresie przedwojennym.

Budynek mieszkalny

Zgodnie z ewidencją gruntów powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego to 119 m², więc powierzchnia użytkowa wynosi około 101 m². Powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego ocenia się jako dobrą. Budynek wybudowany w okresie przedwojennym. Budynek jest parterowy, podpiwniczony. Budynek jest murowany, otynkowany, nieocieplony. Dach dwuspadowy, pokryty papą o konstrukcji drewnianej. Ławy fundamentowe oraz ściany fundamentowe kamienne, ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z pustaków ze szlaku oraz cegły. Stolarka okienna plastikowa, zaś stolarka drzwiowa wejściowa stalowa w okleinie drewnopodobnej z przeszkleniami. Ogrzewanie piecem typu „kopciuch”. Budynek został funkcjonalnie podzielony na dwa lokale mieszkalne, ale nie są one oficjalnie wyodrębnione jako samodzielne lokale. Zachodnia część budynku ma dodatkowy, drewniany taras od frontu.

Zdjęcia 5-6: Budynek mieszkalny z zewnątrz.



Układ funkcjonalny budynku mieszkalnego

Budynek podzielony został na dwie części, osobno użytkowane, ale ze wspólnym wejściem – wiatrołapem.

1 część:

Pomieszczenie:	Wymiar:
Kuchnia	3,25 m × 2,7 m
Pokój 1	5,18 m × 3,5 m
Pokój 2	1,74 m × 5,18 m
Łazienka	1,28 m × 3 m

2 część:

Pomieszczenie:	Wymiary:
Pokój	5,26 m × 4,9 m
Kuchnia	3,12 m × 2,9 m
Łazienka	1,5 m ²

Część wspólną stanowi wiatrołap o wymiarach 2,5 m × 3,10 m, przedpokój oraz kotłownia.

Stan wykończenia budynku mieszkalnego

W kuchniach ściany malowane na gładko z elementami glazury, w jednej z kuchni piec kaflowy. W łazienkach ściany malowane na gładko z elementami glazury. Ściany w pokojach malowane na gładko.

W przedpokoju ściany malowane na gładko oraz boazeria. W jednej z kuchni, łazienkach, dwóch pokojach oraz w wiatrołapie na podłodze glazura. W drugiej kuchni na podłodze panele, a w przedpokoju wykładzina. Stolarka drzwiowa różnego typu: stara drewniana, drewniana z przeszkleniami, pływająca z przeszkleniami.

Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku stanowi załącznik nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

Stan techniczny i stopień zużycia zabudowań

Stan techniczny budynku oceniono jako dopuszczający. Budynek wymaga dużych nakładów finansowych na remont w odniesieniu do elementów wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego takich np. jak elementów konstrukcyjnych (widoczne pęknięcia elementów nośnych budynku).

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 celem opinii na potrzeby postępowania upadłościowego szacuje się wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z Art. 313. 1. Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe :

„1) Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości. 2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży 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.
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.

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

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 jednorodinnymi z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- dodatkowa powierzchnia gospodarcza,
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego,
- powierzchnia gruntu,
- warunki użytkowe terenu,
- stan techniczny budynku mieszkalnego,
- lokalizacja i otoczenie,
- dostępność mediów.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- rynek (wtórny),
- ilość kondygnacji budynku mieszkalnego (1 kondygnacja, parterowy),
- dojazd (bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej),
- funkcja budynku (mieszkalna)

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 domem jednorodinnym wraz z przypisanymi im wartościami został zawarty w tabeli nr 1.

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	
Bardzo dobra	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza o powierzchni zabudowy z przedziału 250-350 m ² w postaci odrębnych budynków.
Dobra	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza o powierzchni zabudowy z przedziału 100-200 m ² w postaci odrębnych budynków.
Średnia	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza o powierzchni zabudowy do 80 m ² w postaci odrębnych budynków.
Brak	Dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków nie występuje.
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	
Dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 90-120 m ² .
Średnia	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 40-75 m ² .
Powierzchnia gruntu	

Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 1501-2000 m ² .
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 1001-1500 m ² .
Średnia	Powierzchnia gruntu z przedziału 500-1000 m ² .
Warunki użytkowe terenu	
Bardzo dobre	Teren działki w całości ogrodzony. Teren płaski, o regularnym kształcie. Teren wokół budynku uporządkowany. Występują krzewy ozdobne, nasadzenia, drzewa. Teren w okolicy budynku mieszkalnego utwardzony. Maksymalnie 1 z cech stanu niespełniona
Średnie	Dwie lub więcej z cech stanu „bardzo dobre” niespełnione.
Stan techniczny budynku mieszkalnego	
Średni	Wymaga niewielkich nakładów finansowych na remont w odniesieniu do elementów wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego, jedynie odświeżenia.
Dopuszczający	Wymaga dużych nakładów finansowych na remont w odniesieniu do elementów wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego, widoczne pęknięcia elementów nośnych.
Zły	W stanie do kapitalnego remontu lub klasyfikujący się do rozbiórki.
Lokalizacja i otoczenie	
Bardzo korzystne	Nieruchomość jest zlokalizowana w miejscowości gminnej lub w promieniu do 1 km od niej. W otoczeniu znajduje się zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jest łatwy dostęp do zaplecza usług bytowych.
Korzystne	Nieruchomość jest zlokalizowana w odległości do 8 km od miejscowości gminnej. W otoczeniu znajduje się zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, kompleks szkół i pola, jest łatwy dostęp do zaplecza usług bytowych.
Niekorzystne	Nieruchomość jest zlokalizowana w odległości do 8 km od miejscowości gminnej. W otoczeniu znajduje się zabudowa zagrodowa i/lub mieszkaniowa jednorodzinna oraz pola, jest utrudniony dostęp do zaplecza usług bytowych.
Dostępność mediów	
Dobra	Nieruchomość posiada dostęp w postaci istniejących przyłączy do 3 z 4 wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Średnia	Nieruchomość posiada dostęp w postaci istniejących przyłączy do 2 z 4 wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA: GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi z terenu gminy Wola Krzysztoporska. Po analizie obszar rozszerzono o gminę Grabica, Moszczenica i Rozprza (obszar wiejski).
Okres badania cen transakcyjnych:	W przypadku nieruchomości zabudowanych zabudową mieszkaniową wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi z terenu gminy Wola Krzysztoporska analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
Trend zmian:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, 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	W znacznej części z kredytu. Transakcje gotówkowe jednak w obecnej sytuacji koniunkturalnej zyskują na znaczeniu jako sposób finansowania.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy)	Generalnie słaba. Nieco silniejsza w bezpośrednim sąsiedztwie Piotrkowa Trybunalskiego.
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku)	Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Oczywiście 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 zabudowań (dom przedwojenny, powojenny, zbudowany 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 jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Domy stały się prawdziwą alternatywą do mieszkań. Do uwidocznienia tego trendu przyczyniła się pandemia Covid-19. Rynek domów jednorodzinnych obecnie jest stabilny.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta	Niska podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka lokalnego rynku	Na lokalnym rynku (w gminie Wola Krzysztoporska) istnieje wysoki poziom obrotu nieruchomościami rolnymi zabudowanymi siedliskami o powierzchni działek od 5000 m ² do nawet kilku- lub kilkunastu hektarów. Podobna sytuacja zachodzi na sąsiednich lokalnych rynkach o podobnych uwarunkowaniach co gmina Wola Krzysztoporska (gmina Grabica, Moszczenica, Rozprza – obszar wiejski). Dla lokalnego rynku dużo mniejszy obrót zaobserwowano wśród gruntów o powierzchni poniżej 2000 m ² .
Ceny transakcyjne	35 000 zł – 190 000 zł
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Analiza zachowania kupujących 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 powyżej, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są lokalizacja i otoczenie, warunki użytkowe terenu, dostępność mediów, powierzchnia gruntu, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego, stan techniczny budynku mieszkalnego, dodatkowa powierzchnia gospodarcza, forma władania, rynek, ilość kondygnacji budynku mieszkalnego, dojazd, funkcja budynku 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 wyżej wymienionych 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, rynek, ilość kondygnacji budynku mieszkalnego, dojazd, funkcja budynku.

Z analizy preferencji kupujących wynika, że jedną z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest dodatkowa powierzchnia gospodarcza. Przy budownictwie jednorodzinym, ale także zagrodowym stanowi ona walor. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 10% różnicy przedziału cen. Wpływ w wysokości 15% zauważono przy warunkach użytkowych terenu, bowiem ważne dla potencjalnego nabywcy są możliwości zagospodarowania terenu. Istotna też jest dostępność mediów, a jej wpływ oszacowano na 10%. Uzbrojenie nieruchomości jest ważne, bo czym więcej istniejących przyłączy, tym subiektywna wartość nieruchomości w oczach nabywcy jest większa, bo nie będzie on musiał ponieść kosztów ich realizacji. Polacy coraz chętniej wybierają gminy ościenne wielkich miast z racji tańszych kosztów życia, lecz dalej to owe duże miasta zapewniają w dużym stopniu miejsca pracy. W tym kontekście należy też zwrócić uwagę na lokalizację i otoczenie, których łączny wpływ na wartość określono na 20%. Ponadto ważna jest powierzchnia gruntu, której wpływ oceniono na 10% różnicy przedziału cen. Szczególnie po pandemii zaczęto doceniać istnienie własnego przydomowego ogródka, więc czym większa powierzchnia gruntu, na której posadowiony jest budynek mieszkalny, tym lepiej. Równie ważną cechą jest powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego. Wpływ cechy wynosi 15%. Model rodziny, życia i pracy przeciętnego Polaka ulega zmianie, a co za tym idzie lepiej jest, jeśli użytkowane powierzchnie są większe. Ostatnią cechą przyjętą do rozważań jest stan techniczny budynku mieszkalnego. Określa on ile dodatkowo nabywca będzie musiał ponieść nakładów finansowych na remont zabudowań. Wpływ tej cechy to 20%.

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 wyceniający kierował się ich potencjałem i podobnym

	przeznaczeniem. Zdaniem rzeczoznawcy majątkowego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.
--	---

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem jej cech, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem obrotu i jest na nie określony popyt. Należy jednak zaznaczyć, że znacznie poszerzono obszar analiz ze względu na małą ilość nieruchomości podobnych przede wszystkim pod względem powierzchni gruntu – ostatecznie przyjęto maksymalną powierzchnię jako 2000 m².

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącymi zabudowaniami gospodarczymi zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w sąsiedztwie wycenianego prawa (gmina Wola Krzysztoporska, ale także gmina Grabica, gmina Moszczenica i obszar wiejski gminy Rozprza) oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności, które zaprezentowano w tabeli nr 2.

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych.

Lp.	Data transakcji	Gmina	Cena transakcyjna netto [zł]	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Ilość budynków	Pow. zab. budynku mieszkalnego [m ²]	Pow. użytk. budynku mieszkalnego [m ²]
1.	20.04.2022	Wola Krzysztoporska	130 000,00	4 (Bujny)	1700	1 mieszkalny, 4 gospodarcze (pow. zab. 73, 14, 65, 142 m ² , łącznie 294 m ²)	73	62
2.	01.10.2021	Rozprza - obszar wiejski	130 000,00	10 (Kęszyn Dzięciary)	489	1 mieszkalny, 1 gospodarczy (pow. zab. 69 m ²)	46	40
3.	08.11.2021	Rozprza - obszar wiejski	150 000,00	15 (Łochyńsko)	1400	1 mieszkalny, 2 gospodarcze (pow. zab. 65 i 85 m ² , łącznie 150 m ²)	80,5	70
4.	02.08.2022	Moszczenica	190 000,00	27 (Sierosław)	940	1 mieszkalny	115	100

C_{min} –

C_{max} –

Opis transakcji wziętych do porównań:

- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 1** – Prawo własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej na terenie gminy Wola Krzysztoporska w obrębie Bujny o powierzchni 1700 m² murowanym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej około 62 m², tak więc powierzchnia gruntu jest bardzo dobra, a powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest średnia. Dodatkowa powierzchnia gospodarcza o powierzchni zabudowy 294 m² jest bardzo dobra. Nieruchomość ma przyłącze do wody, kanalizacji i prądu, więc dostępność mediów jest dobra. Warunki użytkowe terenu są średnie. Stan techniczny budynku mieszkalnego jest zły. Do centrum Woli Krzysztoporskiej ok. 5,8 km. W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, kompleks szkół i pola. Tak więc lokalizacja i otoczenie są korzystne.
- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 3** – Prawo własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej na terenie obszaru wiejskiego gminy Rozprza w obrębie Łochyńsko

o powierzchni 1400 m² murowanym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej około 70 m², tak więc powierzchnia gruntu jest dobra, a powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest średnia. Dodatkowa powierzchnia gospodarza o powierzchni zabudowy 150 m² jest dobra. Nieruchomość ma przyłącze do wody i prądu, więc dostępność mediów jest średnia. Warunki użytkowe terenu są dobre. Stan techniczny budynku mieszkalnego jest średni. Do centrum Rozpry ok. 2,6 km. W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Tak więc lokalizacja i otoczenie są bardzo korzystne.

3. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 4** – Prawo własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej na terenie gminy Moszczenica w obrębie Sierosław o powierzchni 940 m² murowanym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej około 100 m², tak więc powierzchnia gruntu jest średnia, a powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest dobra. Dodatkowa powierzchnia gospodarza nie występuje. Nieruchomość ma przyłącze do wody i prądu, więc dostępność mediów jest średnia. Warunki użytkowe terenu są dobre. Stan techniczny budynku mieszkalnego jest dopuszczający. Do centrum Moszczenicy ok. 6,9 km. W otoczeniu znajduje się zabudowa zagrodowa i pola. Tak więc lokalizacja i otoczenie są niekorzystne.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny w gminie Wola Krzysztoporska, Moszczenica, Grabica i Rozprza. Na analizowanym rynku w badanym okresie zaobserwowano stabilizację cen (trend zbliżony do 0,0%) - spadki cen rekompensowały wzrosty. Dane te zostaną 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 cenę łączną transakcyjną nieruchomości zabudowanej. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe.

Cena minimalna:

$C_{\min} = 130\ 000,00\ \text{zł}$

Cena maksymalna:

$C_{\max} = 190\ 000,00\ \text{zł}$

Cena średnia:

$C_{\text{śr}} = 150\ 000,00\ \text{zł}$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 190\ 000,00\ \text{zł} - 130\ 000,00\ \text{zł} = 60\ 000\ \text{zł}$$

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]
Stan techniczny budynku mieszkalnego	20%	12 000,00	2	6 000,00
Lokalizacja i otoczenie	20%	12 000,00	2	6 000,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	15%	9 000,00	1	9 000,00
Dostępność mediów	10%	6 000,00	1	6 000,00
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10%	6 000,00	3	2 000,00
Warunki użytkowe terenu	15%	9 000,00	1	9 000,00
Powierzchnia gruntu	10%	6 000,00	2	3 000,00
Suma	100%	60 000,00		

Do porównań przyjęto 3 transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej.

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

Cechy	Wyceniana nieruchomość	gmina Wola Krzysztoporska, obręb Bujny	gmina Rozprza, obręb Łochyńsko	gmina Moszczenica, obręb Sierosław
Stan techniczny budynku mieszkalnego	dopuszczający	zły	średni	dopuszczający
Lokalizacja i otoczenie	bardzo korzystne	korzystne	bardzo korzystne	niekorzystne
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	dobra	średnia	średnia	dobra
Dostępność mediów	dobra	dobra	średnia	średnia
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	brak	bardzo dobra	dobra	brak
Warunki użytkowe terenu	średnie	średnie	dobrze	dobrze
Powierzchnia gruntu	średnia	bardzo dobra	dobra	średnia

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

Tabela 5: Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości zabudowanej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	gmina Wola Krzysztoporska, obręb Bujny	gmina Rozprza, obręb Łochyńsko	gmina Moszczenica, obręb Sierosław
Stan techniczny budynku mieszkalnego	20%	12 000,00	6 000,00	6 000,00	-6 000,00	0,00
Lokalizacja i otoczenie	20%	12 000,00	6 000,00	6 000,00	0,00	12 000,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	15%	9 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	0,00
Dostępność mediów	10%	6 000,00	6 000,00	0,00	6 000,00	6 000,00
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10%	6 000,00	2 000,00	-6 000,00	-4 000,00	0,00
Warunki użytkowe terenu	15%	9 000,00	9 000,00	0,00	-9 000,00	-9 000,00
Powierzchnia gruntu	10%	6 000,00	3 000,00	-6 000,00	-3 000,00	0,00
Suma	100%	60 000,00		9 000,00	-7 000,00	9 000,00
Cena łączna transakcyjna [zł]				130 000,00	150 000,00	190 000,00
Cena łączna transakcyjna z uwzględnieniem poprawek [zł]				139 000,00	143 000,00	199 000,00
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				160 333,33		

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej 2 (gmina Wola Krzysztoporska), działka gruntu o numerze ewidencyjnym 602/1 (obręb 0039) o powierzchni 0,0619 ha, księga wieczysta nr PT1P/00050240/3, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych, obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = (\sum \text{cena łączna skorygowana z uwzględnieniem poprawek})/3$$

$$W_{RN} = (139\,000,00\ \text{zł} + 143\,000,00\ \text{zł} + 199\,000,00\ \text{zł})/3 = 160\,333,33\ \text{zł}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej 2 (gmina Wola Krzysztoporska), działka gruntu o numerze ewidencyjnym 602/1 (obręb 39) o powierzchni 0,0619 ha, księga wieczysta PT1P/00050250/3, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

160 000 zł

słownie: sto sześćdziesiąt tysięcy 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 udziału w wysokości 1/2 części przedmiotowej nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 1/2 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 współwłaścicieli będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

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

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

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 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 1/2 części należącego do Marcina Ałaszewskiego w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału. Wartość nieruchomości, jako podstawy do oszacowania udziałów, obliczono według wzoru:

$$W_U = W_{RN} \times W_K$$
$$W_U = 160\,333,33 \text{ zł} \times 0,98 = 157\,126,67 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości dokonano według wzoru:

$$W_{U\,1/2} = W_U \times 1/2$$

$$W_{U 1/2} = 157\ 126,67\ \text{zł} \times 1/2 = 78\ 563,33\ \text{zł}^3$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej 2 (gmina Wola Krzysztoporska), działka gruntu o numerze ewidencyjnym 602/1 (obręb 0039) o powierzchni 0,0619 ha, księga wieczysta SR1L/00050240/5, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

78 600 zł

słownie: siedemdziesiąt osiem tysięcy sześćset złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana.
3. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej 2 w gminie Wola Krzysztoporska, na działce o numerze ewidencyjnym nr 602/1 (obręb 0039) o powierzchni 0,0619 ha do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. 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.
5. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W operacie 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).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
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 żadnymi faktami mogącymi wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.

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.

7. Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SMR 0014747.
10. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Operat zawiera 28 (słownie: dwadzieścia osiem) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



Milena Wiczorek

Załącznik nr 2: Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.



