

# OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

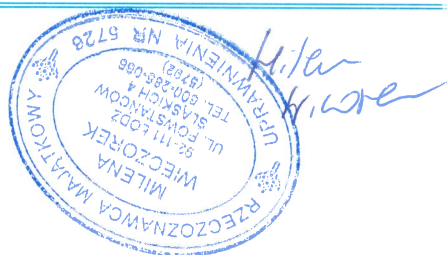
**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI WOLA  
KRZYSZTOPORSKA PRZY ULICY CMEN TARNEJ 2A (GMINA WOLA  
KRZYSZTOPORSKA), DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE  
EWIDENCYJNYM 602/2 (OBRĘB 0039) O POWIERZCHNI 0,0851 HA,  
KSIĘGA WIECZYSTA PT1P/00051038/3**



**AUTOR OPRACOWANIA:**

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

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



**Data opracowania: 06 października 2023 r.**

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**  
**Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ**

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ  
POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI WOLA KRZYSZTOPORSKA PRZY ULICY  
CMEN TARNEJ 2A (GMINA WOLA KRZYSZTPORSKA), DZIAŁKA GRUNTU  
O NUMERZE EWIDENCYJNYM 602/2 (OBRĘB 0039) O POWIERZCHNI 0,0851 HA,  
KSIĘGA WIECZYSTA PT1P/00051038/3**

**1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej pod numerem porządkowym 2A (gmina Wola Krzysztoporska), na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 602/2, o powierzchni 0,0851 ha w obrębie 0039.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Marcinowi Jakubowi Ałaszewskiemu (s. Stanisława i Małgorzaty), który nabył to prawo na podstawie: umowy darowizny, nr rep 8256/2000, z dnia 2000-10-27; paragrafu 84 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21-11-2013 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informacyjnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 1411; uchylony).

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PT1P/00051038/3.

**Zakres wyceny:**

- rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 602/2 w obrębie 0039, położonej w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ul. Cmentarnej 2A (gm. Wola Krzysztoporska) należące do upadłego Marcina Ałaszewskiego;
- rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

**2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Marcina Ałaszewskiego, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze akt: PT1P/GUp-s/107/2023.

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

**4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej 2A (gmina Wola Krzysztoporska), działka gruntu o numerze ewidencyjnym 602/2 (obręb 0039) o powierzchni 0,0851 ha, księga wieczysta PT1P/00051038/3, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do stu złotych wynosi:**

**$W_R = 307\ 900\ \text{zł}$**

**słownie:** trzysta siedem tysięcy dziewięćset złotych

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

<b>Operat sporządzono w dniu</b>	06 października 2023 roku
<b>Wartość nieruchomości określono na dzień</b>	06 października 2023 roku
<b>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</b>	06 października 2023 roku
<b>Data oględzin</b>	27 czerwca i 06 października 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.....	9
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości .....	11
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	18
6.1 Wybór metodologii wyceny .....	18
6.2 Sposób wyceny .....	18
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	21
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	25
8.1 Określenie trendu czasowego .....	25
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej .....	25
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	28
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	28

### **Załączniki:**

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 18 lipca 2023 roku.
2. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.



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

### **Określenie nieruchomości**

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym;
- b. położenie nieruchomości: dz. ewid. 602/2, obręb 0039, miejscowość Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej 2A, gmina Wola Krzysztoporska, powiat piotrkowski, województwo łódzkie;
- c. powierzchnia gruntu: 0,0851 ha;
- d. numer księgi wieczystej: PT1P/00051038/3.

### **Zakres wyceny:**

- rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 602/2 w obrębie 0039, położonej w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ul. Cmentarnej 2A (gm. Wola Krzysztoporska) należące do upadłego Marcina Ałaszewskiego;
- rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Marcina Ałaszewskiego, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze akt: PPT1P/GUp-s/107/2023.

## **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. 1688) – UoGN.
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – RWN.
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 przeprowadzone w dniu 27 czerwca 2023 roku oraz 06 października 2023 roku;
2. Uchwała 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. Uproszczony 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/>; <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://piotrkow.geoportal2.pl/>.
5. Badanie księgi wieczystej o numerze PT1P/00051038/3 z dnia 27 czerwca 2023 roku.
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Walor).
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>06 października 2023 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>06 października 2023 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>06 października 2023 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>27 czerwca i 06 października 2023 roku</i>

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

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

- **Księga wieczysta nr PT1P/00051038/3**

Nieruchomość gruntowa

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

Numer działki: 602/2

Identyfikator działki: 101010\_2.0039.602/2

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

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

Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe

Obszar całej nieruchomości: 0,0851 ha

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

Brak wpisów.

##### **Dział II: Własność**

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Marcinowi Jakubowi Ałaszewskiemu (s. Stanisława i Małgorzaty), który nabył to prawo na podstawie: umowy darowizny, nr rep 8256/2000, z dnia 2000-10-27; paragrafu 84 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21-11-2013 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informacyjnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 1411; uchylony).

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

3. Inny wpis.

Wzmianka o wszczęciu egzekucji przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim Marcina Dorosławskiego przeciwko Marcinowi Ałaszewskiemu celem zabezpieczenia wierzytelności Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 2016-06-29, sygn. akt V GNC 935/16.

Na rzecz: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu.

4. Inny wpis.

Do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przyłączył się kolejny wierzyciel Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu w sprawie Km 358/19 Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim Marcina Dorosławskiego przeciwko Marcinowi Ałaszewskiemu na podstawie wniosku wierzyciela oraz tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Opocznie z dnia 2017-12-07, sygn. I Nc 1303/17.

Na rzecz: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu.

5. Inny wpis.

Do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą wszczęto egzekucje w sprawie Km 166/22 prowadzonej przez Komornika przy Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim Marcina Dorosławskiego przeciwko dłużnikowi Ałaszewski Marcin 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.

6. Inny wpis.

Wzmianka o przyłączeniu się do egzekucji z 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 I C 1885/12.

Na rzecz: Wiktoria Ałaszewska, Paulina Ałaszewska, Pomocy Rodzinie Miejski Ośrodek.

7. Inny wpis.

Do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przyłączył się kolejny wierzyciel Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny w sprawie Kms 43/23 przeciwko dłużnikowi Marcinowi Ałaszewskiemu na podstawie wniosku wierzyciela oraz tytułu wykonawczego: postanowienie Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 26 lutego 2021 roku, sygnatura akt I NS 734/17 zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia: 05 grudnia 2022 roku.

Na rzecz: Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny - organ reprezentujący Skarb Państwa.

8. Ostrzeżenie.

Ostrzeżenie, iż w stosunku do właściciela nieruchomości Marcina Ałaszewskiego Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim V Wydział Gospodarczy sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych postanowieniem z dnia 25 maja 2023 roku 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 27110,00 (dwadzieścia siedem tysięcy sto dziesięć) zł z tytułu zaległości składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy wraz z odsetkami za zwłokę, kosztami upomnienia określonymi w decyzji, decyzja ZUS z dnia 27-08-2014 r. nr wg RWA: 420371DZPDZ14/000106 - na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, oddział w Tomaszowie Mazowieckim, inspektorat w Piotrkowie Trybunalskim.

2. Hipoteka przymusowa w wysokości 1597,50 (jeden tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt siedem 50/100) zł z tytułu zaległych zaległości podatku od nieruchomości objęte decyzjami: decyzja nr 3120.410541.1.2014

ustalająca wymiar podatku od nieruchomości za rok 2014, z dnia 2014-01-27 wydana przez Wójta Gminy Wola Krzysztoporska; decyzja nr 3120/410541/2013 ustalająca wymiar podatku od nieruchomości za rok 2013 wydana przez Wójta Gminy Wola Krzysztoporska; decyzja nr 3120.410541.1.2012 ustalająca wymiar podatku od nieruchomości za rok 2012 wydana przez Wójta Gminy Wola Krzysztoporska; decyzja nr 3120/410541/2011 ustalająca wymiar podatku od nieruchomości za rok 2011 wydana przez Wójta Gminy Wola Krzysztoporska - na rzecz wierzyciela hipotecznego gmina Wola Krzysztoporska.

3 Hipoteka przymusowa w wysokości 9334,42 (dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści cztery 42/100) zł z tytułu zabezpieczenia należności Skarbu Państwa obejmujących ½ części: należności głównych, odsetek, kosztów upomnienia oraz kosztów egzekucyjnych wynikających ze skazanych poniżej tytułów wykonawczych nr SM63157/10, SM6/3507/10, SM6/945/11, SM6/1948/11, SM6/1949/11, SM1/2279/11, SM1/2561/11, SM1/3825/12, SM1/4642/12 - na rzecz wierzyciela hipotecznego Naczelnika Urzędu Skarbowego w Piotrkowie Trybunalskim reprezentującego Skarb Państwa.

4. Hipoteka przymusowa w wysokości 1027,50 (jeden tysiąc dwadzieścia siedem 50/100) zł z tytułu zaległych należności podatku od nieruchomości objęte decyzjami nr 3120.410541.1.2016 z 01.02.2016 r. oraz decyzja nr 3120.410541.1.2015 z 22.01.2015 r. – na rzecz wierzyciela hipotecznego Gmina Wola Krzysztoporska.

5. Hipoteka przymusowa w wysokości 15561,12 (piętnaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt jeden 12/100) zł z tytułu należności objętych nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym wydany dnia 08.11.2011 roku, sygn. akt VI NC-E 1143038/11 opatrzony klauzulą wykonalności - na rzecz wierzyciela hipotecznego Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.

6. Hipoteka przymusowa w wysokości 3831,00 (trzy tysiące osiemset trzydzieści jeden) zł z tytułu wierzytelności zaległego zobowiązania pieniężnego za rok: 2016, 2017, 2018, 2019 i należne odsetki, cztery decyzje Wójta Gminy Wola Krzysztoporska wskazanych jako podstawy wpisu hipoteki: decyzja nr 3120.410541.1.2019 ustalająca wymiary podatku od nieruchomości na rok 2019 wydana przez Wójta Gminy Wola Krzysztoporska, z dnia 2019-01-22; decyzja nr 3120.410541.1.2018 ustalająca wymiary podatku od nieruchomości na rok 2018, wydana przez Wójta Gminy Wola Krzysztoporska, z dnia 2018-01-22; decyzja nr 3120.410541.1.2017 ustalająca wymiary podatku od nieruchomości na rok 2017, wydana przez Wójta Gminy Wola Krzysztoporska, z dnia 2017-01-25; decyzja nr 3120.410541.1.2016 ustalająca wymiary podatku od nieruchomości na rok 2016, wydana przez Wójta Gminy Wola Krzysztoporska, z dnia 2016-12-29 - na rzecz wierzyciela hipotecznego Gmina Wola Krzysztoporska.

7. Hipoteka przymusowa w wysokości 102523,00 (sto dwa tysiące pięćset dwadzieścia trzy) zł z tytułu zabezpieczenia roszczenia, postanowienie Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 28 października 2021 roku, sygn. akt II CA 432/21 – o zabezpieczeniu roszczenia przez ustanowienie hipoteki przymusowej - na rzecz wierzyciela hipotecznego Katarzyny Małgorzaty Golec (c. Krzysztofa i Janiny).

8. Hipoteka przymusowa w wysokości 139900,00 (sto trzydzieści dziewięć tysięcy dziewięćset) zł z tytułu zabezpieczenia roszczenia o zapłatę, postanowienie Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 27 maja 2022 roku, sygn. akt I C 1305/21, postanowienie Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 30 grudnia 2022 roku, sygn. akt I CZ 108/22 - na rzecz wierzyciela hipotecznego Katarzyny Małgorzaty Golec (c. Krzysztofa i Janiny).

• **Według ewidencji gruntów:**

Własność nieruchomości gruntowej w całości:

- Marcin Jakub Ałaszewski.

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
602/2	Wola Krzysztoporska	tereny mieszkaniowe	B	0,0851	0,0851	PT1P/00051038/3

#### 602/2

Stan techniczno-użytkowy określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 18 lipca 2023 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 602/2 o pow. 0,0851 ha, położonej w obrębie 0039 w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej pod numerem porządkowym 2 A w gminie Wola Krzysztoporska znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 101010\_2.0039.728\_BUD. Budynek posiada 2 kondygnacje (naziemne) o pow. zabudowy 95,00 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

#### 602/2

Stan techniczno-użytkowy określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 18 lipca 2023 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 602/2 o pow. 0,0851 ha, położonej w obrębie 0039 w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej pod numerem porządkowym 2 A w gminie Wola Krzysztoporska znajduje się budynek gospodarczy – identyfikator 101010\_2.0039.729\_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (naziemną) o pow. zabudowy 72,00 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne.

#### 602/2

Stan techniczno-użytkowy określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 18 lipca 2023 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 602/2 o pow. 0,0851 ha, położonej w obrębie 0039 w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej pod numerem porządkowym 2 A w gminie Wola Krzysztoporska znajduje się budynek gospodarczy – identyfikator 101010\_2.0039.730\_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (naziemną) o pow. zabudowy 14,00 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne.

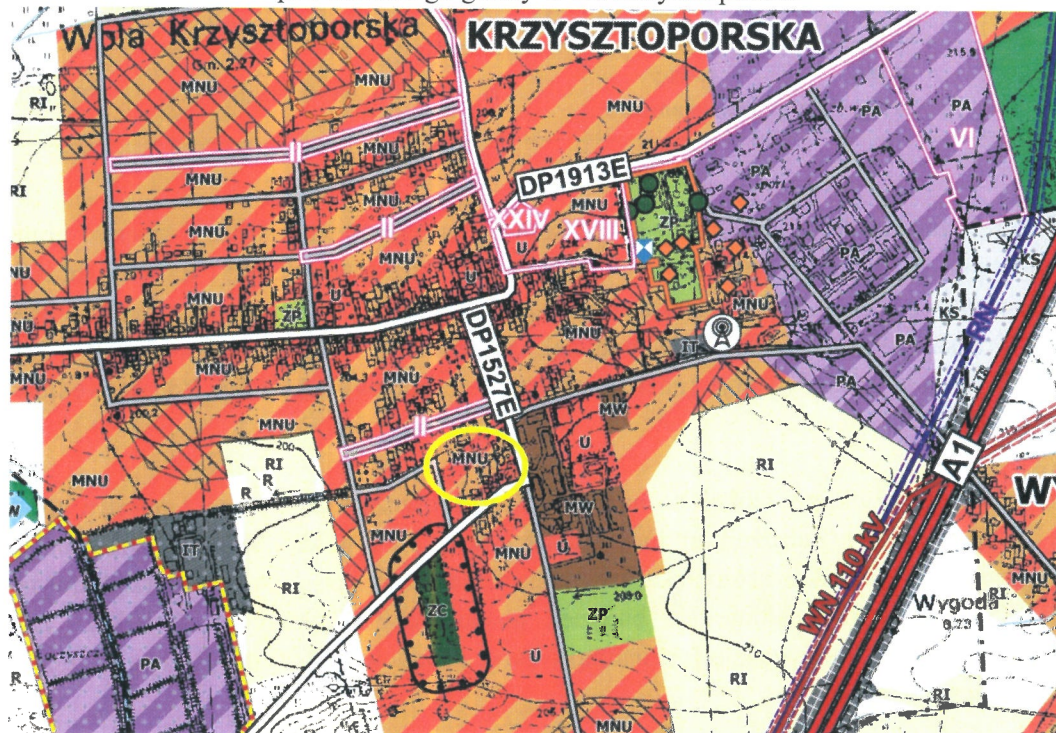
### **5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 154 ust. 3 Ustawą o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy. Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustaw z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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. Jest to przeznaczenie zgodne z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości.



**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: wysokości budynków, kształtów dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, minimalnej szerokości frontów działek.

Zakłada się kształtowanie zabudowy mieszkaniowej poprzez wydzielenie następujących kategorii obszarów: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowo-wielorodzinnej,”

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

<b>CHARAKTERYSTYKA PRZEZNACZENIA TERENU</b>		
<b>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ (MNU)</b>		
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 towarowa łącząca Piotrków Trybunalski z Bełchatowem.

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 2A we centralnej części gminy Wola Krzysztoporska.

**Mapa 3:** Przedmiot wyceny.

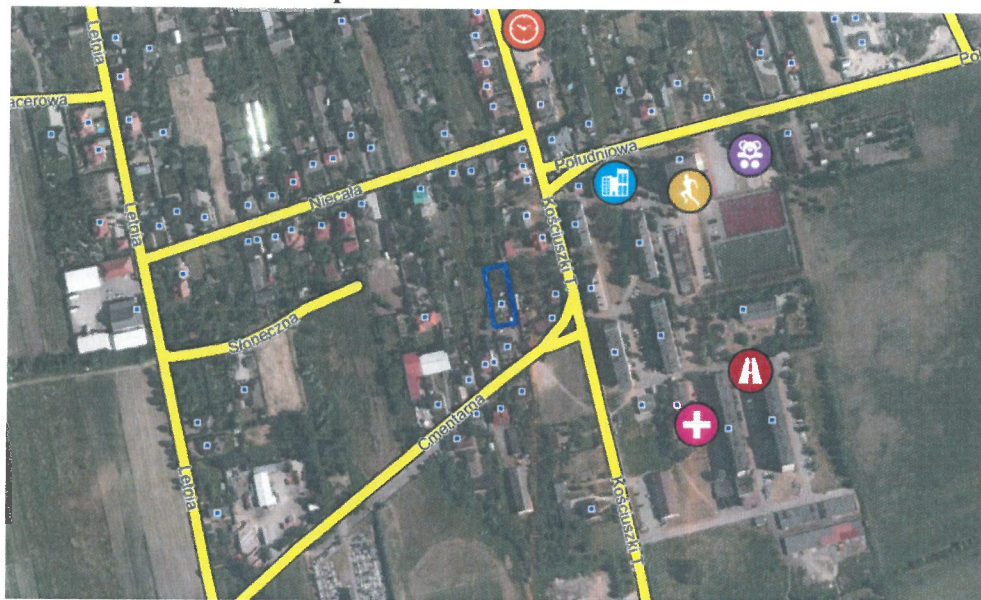


Źródło: <https://wolakrzysztoporska.e-mapa.net/>

### **Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości**

W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajdują się jednorodzinne budynki mieszkalne, wielorodzinne budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, przemysłowe oraz tereny rolne. W dalszej odległości od przedmiotowej nieruchomości zlokalizowane są budynki użyteczności publicznej. 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/>

### **Stan zagospodarowania terenu działki**

Przedmiotowa działka gruntu nr 602/2 o powierzchni 0,0851 ha ma kształt prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 5. Powierzchnię gruntu ocenia się jako średnią. Na terenie działki znajdują się trzy budynki: jeden mieszkalny i dwa gospodarcze.

**Mapa 5:** Granice i wymiary przedmiotowej działki 602/2.



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



Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest wolnostojącym, murowanym, parterowym domem jednorodzinny z użytkowym poddaszem o powierzchni zabudowy wynoszącej 95 m<sup>2</sup> (powierzchnia użytkowa to około 127 m<sup>2</sup>) oraz dwoma budynkami gospodarczymi zbudowanymi z drewna o powierzchniach zabudowy 72 m<sup>2</sup> i 14 m<sup>2</sup>. Działki o numerach ewidencyjnych 602/1 i 602/2 mają urządzony wspólny wjazd od ulicy Cmentarnej. Działka jest częściowo ogrodzona płotem betonowym, jedynie obszar wjazdu na teren obu działek ogrodzony siatką z metalową bramą. Teren działki nieutwardzony i płaski. Teren porośnięty jest drzewami i krzewami ozdobnymi. Warunki użytkowe terenu ocenia się jako średnie.

**Zdjęcia 1-4: Zagospodarowanie terenu.**

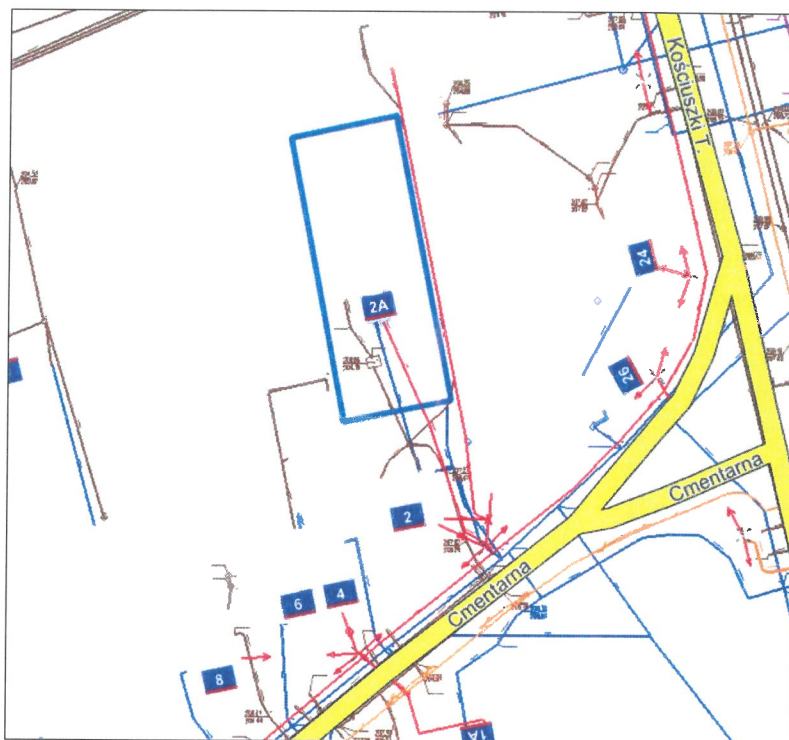


### **Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej**

Nieruchomość posiada dostęp do energii elektrycznej, wodociągu z sieci oraz kanalizacji. Budynek posiada własne ogrzewanie - piec na ekogroszek. Przyłącza dzielone są z budynkiem posadowionym na działce 602/1. W przypadku sprzedaży należałoby ustalić służebność przesyłu. Dostępność mediów ocenia się jako dobrą.



**Mapa 6:** Stopień informacji stanu wyposażenia w media.



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

### **Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji**

Obszar, na którym położona jest nieruchomość, posiada typowy dostęp do zaplecza bytowego dla terenów wiejskich. Z racji na lokalizację w miejscowości gminnej w odległości około 170 m znajduje się sklep spożywczy oraz apteka.

### **Dostępność komunikacyjna**

Przedmiotowa nieruchomość nie posiada uregulowanego i bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Nieruchomości ma dostęp do drogi publicznej przez sąsiednią działkę o numerze ewidencyjnym 602/1, której upadły jest współwłaścicielem. W przypadku sprzedaży należałoby ustalić służebność drogową.

**Zdjęcia 5-6:** Dojazd do nieruchomości.



### **Opis zabudowań**

Biegła pomimo dwukrotnie dokonanych oględzin nieruchomości, w tym jednych potwierdzonych listownie (po uprzednim wspólnym ustaleniu dogodnego terminu) w dniu wyznaczonych oględzin nie została wpuszczona do wnętrza budynku. Budynek zamieszkuje była żona upadłego, która pozostaje z upadłym w konflikcie. Stąd też utrudnione czynności oględzin. W związku z tym biegła dysponuje ograniczonymi informacjami o wnętrzu budynku.

Ponadto biegła nie dysponuje dokumentacją projektową zabudowań a jedynie opisem budynków przedstawionym przez upadłego wraz z okazanymi zdjęciami wnętrza budynku. Na terenie działki są łącznie 3 budynki: 1 mieszkalny z początku lat 2000. i 2 gospodarcze.

### **Budynek mieszkalny**

Zgodnie z ewidencją gruntów powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego to 95 m<sup>2</sup>, więc powierzchnia użytkowa wynosi około 127 m<sup>2</sup>. Budynek wybudowany został w pierwszej połowie pierwszej dekady XXI wieku (decyzja o zmianie pozwolenia na budowę o numerze 46/2002, znak: B-7353/46/2002, wydana w dniu 16 lipca 2002 roku przez wójta gminy Wola Krzysztoporska). Zgodnie z uzyskanymi informacjami budynek nie został oddany do użytkowania. Budynek posiada jedną kondygnację nadziemną i poddasze użytkowe. Budynek jest murowany, otynkowany, ocieplony styropianem. Dach spadzisty na dwie strony o konstrukcji drewnianej, pokryty papą i gontem. Ściany wewnętrzne i zewnętrzne murowane z pustaka z betonu komórkowego, fundamenty monolityczne wylewane z betonu. Stolarka okienna z drewna mahoniowego. W tylnej części budynku taras w okładzinie z glazury. Budynek nie został oddany do użytku. Stan wykończenia budynku mieszkalnego na tle nieruchomości podobnych ocenia się jako średni. Powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego ocenia się jako dobrą.

**Zdjęcia 7-8: Budynek mieszkalny z zewnątrz.**



### **Parametry techniczne budynku mieszkalnego (z dokumentacji projektowej)**

powierzchnia zabudowy		126,98 m <sup>2</sup>
powierzchnia użytkowa		128,62 m <sup>2</sup>
w tym:	powierzchnia gospodarcza	12,20 m <sup>2</sup>
	powierzchnia mieszkalna	116,42 m <sup>2</sup>
kubatura		510,81 m <sup>3</sup>

### Układ funkcjonalny budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny składa się z parteru i poddasza użytkowego. W skład parteru budynku wchodzi: pokój, wc, pokój dzienny, spiżarnia, kuchnia, sień, korytarz i pomieszczenie gospodarcze. Na poddaszu z kolei wedle dokumentacji projektowej znajduje się garderoba, 2 sypialnie, łazienka, wc i korytarz.

### Stan wykończenia budynku mieszkalnego

Biegła nie została wpuszczona do budynku mieszkalnego. Informacje odnośnie do stanu wykończenia budynku zostały udostępnione przez właściciela. Z otrzymanych informacji wynika, że parter budynku jest wykończony. Poddasze jest niewykończone, w stanie surowym zamkniętym.

### Zestawienie powierzchni pomieszczeń (z dokumentacji projektowej)

Parter		Poddasze	
Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
pokój	7,39	garderoba	4,85
wc	4,05	sypialnia	16,70
pokój dzienny	30,54	sypialnia	16,70
spiżarnia	1,60	łazienka	5,90
kuchnia	10,00	wc	2,50
sień	3,34	komunikacja	7,65
komunikacja	5,10	<b>Suma:</b>	<b>54,40</b>
pomieszczenie gospodarcze	12,20		
<b>Suma:</b>	<b>74,22</b>		

### Stan techniczny i stopień zużycia zabudowań

Stan techniczny i stopień zużycia	<p><u>Stopień zużycia</u> – określono na poziomie wynikającym z czasu trwania w przeciętnych warunkach utrzymania i stwierdzonego stanu i gospodarki remontowej – <u>na ok. 20%</u>. Stopień zużycia określono na podstawie wzorów Rossa (metoda czasowa) przyjmując, iż w budynku jest prowadzona prawidłowa gospodarka remontowa. Zastosowano zatem wzór:</p> $S_n = \frac{t}{T} * 100$ <p>gdzie: S<sub>n</sub> – stopień zużycia technicznego budynku lub budowli wyrażony w procentach, t - okres eksploatacji budynku lub budowli w latach (od połowy lat 00. XXI wieku, przyjmuje się 20 lat), T – przewidywany średni całkowity okres trwałości budynku lub budowli w latach (średnio 100 lat).</p>
-----------------------------------	--

### Zabudowania gospodarcze

Według wypisu z ewidencji gruntów i budynków na terenie nieruchomości znajdują się dwa drewniane budynki gospodarcze: mniejszy od frontu o powierzchni zabudowy 14 m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 12,60 m<sup>2</sup>, większy w tylnej części działki o powierzchni zabudowy 72 m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 64,80 m<sup>2</sup>. Dodatkową powierzchnię gospodarczą ocenia się jako dobrą.



**Zdjęcia 9-10: 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 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 NI<sup>1</sup>, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Tworzenie 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.

<sup>1</sup> 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. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi 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 wykończenia budynku mieszkalnego,
- lokalizacja i otoczenie,
- dostępność mediów.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- rynek (wtórny),
- konstrukcja budynku mieszkalnego (murowana),
- wiek budynku mieszkalnego (10-35 lat),
- 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 jednorodzinnym wraz z przypisanymi im wartościami znajduje się poniżej, w tabeli nr 1.

**Tabela 1:** Cechy różnicujące i ich stany.

<b>Dodatkowa powierzchnia gospodarcza</b>	
Dobra	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o tej funkcji o powierzchni zabudowy 61-110 m <sup>2</sup> .
Średnia	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o tej funkcji o powierzchni zabudowy do 50 m <sup>2</sup> .
<b>Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego</b>	
Dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 111-170 m <sup>2</sup> .
Średnia	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 70-110 m <sup>2</sup> .
<b>Powierzchnia gruntu</b>	

Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 1501-2000 m <sup>2</sup> .
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 1001-1500 m <sup>2</sup> .
Średnia	Powierzchnia gruntu z przedziału 500-1000 m <sup>2</sup> .
<b>Warunki użytkowe terenu</b>	
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	Przynajmniej 2 z cech stanu „dobre” niespełnione.
<b>Stan wykończenia budynku mieszkalnego</b>	
Średni	W stanie do odświeżenia. Potrzebne są niewielkie nakłady finansowe w odniesieniu do elementów wewnętrznego i zewnętrznego wykończenia.
Dopuszczający	Stan do remontu. Potrzeba dużych nakładów finansowych w odniesieniu do elementów zewnętrznego i wewnętrznego wykończenia.
<b>Lokalizacja i otoczenie</b>	
Bardzo korzystne	Nieruchomość jest zlokalizowana w miejscowości gminnej lub w miejscowości bezpośrednio do niej przylegającej. W otoczeniu znajduje się zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jest łatwy dostęp do zaplecza usług bytowych.
Korzystne	Nieruchomość jest zlokalizowana w odległości do 7 km od miejscowości gminnej. W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodna, jest łatwy dostęp do zaplecza usług bytowych.
Niekorzystne	Nieruchomość jest zlokalizowana w odległości do 7 km od miejscowości gminnej. W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodna, jest utrudniony dostęp do zaplecza usług bytowych.
<b>Dostępność mediów</b>	
Dobra	Nieruchomość ma dostęp w postaci istniejących przyłączy do 3 z 4 wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Średnia	Nieruchomość ma 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 oraz towarzyszącymi budynkami gospodarczymi 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.
<b>ANALIZA POPYTU</b> (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność	W znacznej części z kredytu. Transakcje gotówkowe jednak w obecnej

finansowania	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.
<b>ANALIZA PODAŻY</b> (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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> .
Ceny transakcyjne	232 000 zł – 361 000 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

mieszkańcowych są lokalizacja i otoczenie, warunki użytkowe terenu, dostępność mediów, powierzchnia gruntu, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego, stan wykończenia budynku mieszkalnego, dodatkowa powierzchnia gospodarcza, forma władania, rynek, konstrukcja budynku mieszkalnego, wiek budynku mieszkalnego, 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, konstrukcja budynku mieszkalnego, wiek budynku mieszkalnego, funkcja budynku.

Z analizy preferencji kupujących wynika, że jedną z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest dodatkowa powierzchnia gospodarcza. Przy budownictwie jednorodzinny, ale także zagrodowym stanowi ona walor. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 10% różnicy przedziału cen. Wpływ w wysokości 20% 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 10%. 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 wykończenia 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 m<sup>2</sup>.

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 transakcji netto [zł]	Obręb	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Ilość budynków	Pow. zab. budynku mieszkalnego [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytk. budynku mieszkalnego [m <sup>2</sup> ]
1.	15.06.2023	Moszczenica	232 000,00	13 (Kiełczówka)	619	1 mieszkalny, 2 gospodarcze (pow. zab. 54 i 12 m <sup>2</sup> , łącznie 66 m <sup>2</sup> )	96	82
2.	18.07.2022	Rozprza - obszar wiejski	315 000,00	17 (Mierzyn)	680	1 mieszkalny, 1 gospodarczy (pow. zab. 30 m <sup>2</sup> )	72	100
3.	22.10.2021	Moszczenica	319 000,00	30 (Wola Moszczenicka)	643	1 mieszkalny, 1 gospodarczy (pow. zab. 69 m <sup>2</sup> )	110	164
4.	03.10.2022	Moszczenica	325 000,00	30 (Wola Moszczenicka)	1134	1 mieszkalny, 2 gospodarcze (pow. zab. 75 i 31 m <sup>2</sup> , łącznie 106 m <sup>2</sup> )	100	85
5.	27.04.2023	Wola Krzysztoporska	355 000,00	1 (Bogdanów)	827	2 mieszkalne użytkowane jako jeden, 2 gospodarcze (pow. zab. 62 i 30 m <sup>2</sup> , łącznie 92 m <sup>2</sup> )	85	73
6.	28.03.2023	Rozprza - obszar wiejski	361 000,00	17 (Mierzyn)	1700	1 mieszkalny, 2 gospodarcze (pow. zab. 43 i 45 m <sup>2</sup> , łącznie 88 m <sup>2</sup> )	107	137

C<sub>min</sub> -

C<sub>max</sub> -



### **Opis transakcji wziętych do porównań:**

1. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 2** – Prawo własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej na terenie obszaru wiejskiego gminy Rozprza w obrębie Mierzyn o powierzchni 680 m<sup>2</sup> murowanym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej około 100 m<sup>2</sup>, tak więc powierzchnia gruntu jest średnia, a powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest średnia. Dodatkowa powierzchnia gospodarcza o powierzchni zabudowy 30 m<sup>2</sup> jest średnia. Nieruchomość ma przyłącze do wody i prądu, więc dostępność mediów jest średnia. Warunki użytkowe terenu są średnie. Stan wykończenia budynku mieszkalnego jest średni. Do centrum Rozprzy ok. 6,2 km. W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i pola. Tak więc lokalizacja i otoczenie są korzystne.
2. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 4** – Prawo własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej na terenie gminy Moszczenica w obrębie Wola Moszczenicka o powierzchni 1134 m<sup>2</sup> murowanym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej około 85 m<sup>2</sup>, tak więc powierzchnia gruntu jest dobra, a powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest średnia. Dodatkowa powierzchnia gospodarcza o powierzchni zabudowy 106 m<sup>2</sup> jest dobra. Nieruchomość ma przyłącze do wody, kanalizacji i prądu, więc dostępność mediów jest dobra. Warunki użytkowe terenu są dobre. Stan wykończenia budynku mieszkalnego jest dopuszczający. Do centrum Moszczenicy ok. 2,2 km, jest to sąsiednia miejscowość. W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Tak więc lokalizacja i otoczenie są bardzo korzystne.
3. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 6** – Prawo własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej na terenie obszaru wiejskiego gminy Rozprza w obrębie Mierzyn o powierzchni 1700 m<sup>2</sup> murowanym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej około 137 m<sup>2</sup>, tak więc powierzchnia gruntu jest bardzo dobra, a powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest dobra. Dodatkowa powierzchnia gospodarcza o powierzchni zabudowy 88 m<sup>2</sup> jest dobra. Nieruchomość ma przyłącze do wody i prądu, więc dostępność mediów jest średnia. Warunki użytkowe terenu są średnie. Stan wykończenia budynku mieszkalnego jest średni. Do centrum Rozprzy ok. 6,2 km. W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pola i zbiornik wodny. Tak więc lokalizacja i otoczenie są korzystne.

## **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:  
 $C_{\min} = 315\,000,00 \text{ zł}$

Cena maksymalna:  
 $C_{\max} = 361\,000,00 \text{ zł}$

Cena średnia:  
 $C_{\text{śr}} = 335\,000,00 \text{ zł}$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 361\ 000\ \text{zł} - 315\ 000\ \text{zł} = 46\ 000\ \text{zł}$$

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 $\Delta C$ (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w $\Delta C$ [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Stan wykończenia budynku mieszkalnego	20%	9 200,00	1	9 200,00
Lokalizacja i otoczenie	20%	9 200,00	2	4 600,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10%	4 600,00	1	4 600,00
Dostępność mediów	10%	4 600,00	1	4 600,00
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10%	4 600,00	1	4 600,00
Warunki użytkowe terenu	20%	9 200,00	1	9 200,00
Powierzchnia gruntu	10%	4 600,00	2	2 300,00
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>46 000,00</b>		

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 Rozprza, obręb Mierzyn	gmina Moszczenica, obręb Wola Moszczenicka	gmina Rozprza, obręb Mierzyn
Stan wykończenia budynku mieszkalnego	średni	średni	dopuszczający	średni
Lokalizacja i otoczenie	bardzo korzystne	korzystne	bardzo korzystne	korzystne
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	dobra	średnia	średnia	dobra
Dostępność mediów	dobra	średnia	dobra	średnia
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	dobra	średnia	dobra	dobra
Warunki użytkowe terenu	średnie	średnie	dobrze	średnie
Powierzchnia gruntu	średnia	średnia	dobra	bardzo dobra

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 Rozprza, obręb Mierzyn	gmina Moszczenica, obręb Wola Moszczenicka	gmina Rozprza, obręb Mierzyn
Stan wykończenia budynku mieszkalnego	20%	9 200,00	9 200,00	0,00	9 200,00	0,00
Lokalizacja i otoczenie	20%	9 200,00	4 600,00	4 600,00	0,00	4 600,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10%	4 600,00	4 600,00	4 600,00	4 600,00	0,00
Dostępność mediów	10%	4 600,00	4 600,00	4 600,00	0,00	4 600,00
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10%	4 600,00	4 600,00	4 600,00	0,00	0,00
Warunki użytkowe terenu	20%	9 200,00	9 200,00	0,00	-9 200,00	0,00
Powierzchnia gruntu	10%	4 600,00	2 300,00	0,00	-2 300,00	-4 600,00
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>46 000,00</b>		<b>18 400,00</b>	<b>2 300,00</b>	<b>4 600,00</b>
<b>Cena łączna transakcyjna [zł]</b>				<b>315 000,00</b>	<b>325 000,00</b>	<b>361 000,00</b>
<b>Cena łączna transakcyjna z uwzględnieniem poprawek [zł]</b>				<b>333 400,00</b>	<b>327 300,00</b>	<b>365 600,00</b>
<b>Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]</b>				<b>342 100,00</b>		

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej pod numerem porządkowym 2A (gmina Wola Krzysztoporska), działka gruntu o numerze ewidencyjnym 602/2 (obręb 0039) o powierzchni 0,0851 ha, księga wieczysta nr PT1P/00051038/3, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, obliczono według wzoru:

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

$$W_{RN} = (333\ 400,00\ \text{zł} + 327\ 300,00\ \text{zł} + 365\ 600,00\ \text{zł})/3 = 342\ 100,00\ \text{zł}^2$$

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90; 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego „K” powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

W przypadku przedmiotu wyceny istniała konieczność uwzględnienia tego współczynnika z uwagi na nieuregulowany dostęp do drogi publicznej. Przedmiotowa nieruchomość nie ma uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Obecnie dojazd oraz dostępność mediów odbywa się poprzez działkę sąsiednią, której współwłaścicielem jest upadły, lecz nie został on uregulowany w postaci służebności w tamtej działce, której ustanowienia potrzeba zaistnieje w momencie sprzedaży przedmiotu wyceny osobie trzeciej. Stąd też uwzględniono współczynnik korekcyjny na poziomie 0,9. Podsumowując – w ocenie rzeczoznawcy zasadnym jest ze względu na nieuregulowany dostęp do drogi publicznej zastosowanie współczynnika korekcyjnego „K”.

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

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

$$W_{RN \times K} = 342\,100,00 \text{ zł} \times 0,9 = 307\,890,00 \text{ zł}^3$$

***Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej pod numerem porządkowym 2A (gmina Wola Krzysztoporska), działka gruntu o numerze ewidencyjnym 602/2 (obręb 0039) o powierzchni 0,0851 ha, księga wieczysta PT1P/00051038/3, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:***

**307 900 zł**

**słownie:** trzysta siedem tysięcy dziewięćset 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 budynkiem mieszkalnym.
3. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Wola Krzysztoporska przy ulicy Cmentarnej pod numerem porządkowym 2A w gminie Wola Krzysztoporska, w obrębie 0039 na działce o numerze ewidencyjnym nr 602/2 o powierzchni 0,0851 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 majątkowemu informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.

<sup>3</sup> 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.

6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §83 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832).
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego został sporządzony.
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 29 (słownie: dwadzieścia dziewięć) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**



