

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Kietlin (gm. Radomsko),
obręb 0007, dz. ewid. 61/3

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{2}$ W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W
MIEJSCOWOŚCI KIETLIN, GMINA RADOMSKO, DZIAŁKA GRUNTU O
NUMERZE EWIDENCYJNYM 61/3 O POWIERZCHNI 0,0500 HA, KSIĘGA
WIECZYSTA PT1R/00049175/9



AUTOR OPRACOWANIA:

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

Sygn. akt. PTIP/LD1M/192/2022



Data opracowania: 09 stycznia 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{2}$ W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI KIETLIN, GMINA RADOMSKO, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 61/3 O POWIERZCHNI 0,0500 HA, KSIĘGA WIECZYSTA PT1R/00049175/9

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości Kietlin na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 61/3 o powierzchni 0,0500 ha.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości:

- $\frac{1}{2}$ Marcie Barbarze Kobylarz (c. Zygmunta i Henryki), która nabyła to prawo na podstawie: umowy darowizny, z dnia 1997-07-21; akt stanu cywilnego o sygnaturze 264/2004, z dnia 2012-06-18, wydanego przez Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w Radomsku;
- $\frac{1}{2}$ Justynie Agacie Gorzędowskiej (c. Zygmunta i Henryki), która nabyła to prawo na podstawie: umowy darowizny, z dnia 1997-07-21;

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Radomsku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PT1R/00049175/9.

Zakres wyceny:

Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 61/3 położonej w Kietlinie (gm. Radomsko) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych należący do Marty Kobylarz.

Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostały udział w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 61/3 położonej w Kietlinie (gm. Radomsko) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka masy upadłościowej, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze akt PT1P/GUp-s/99/2022.

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

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Kietlin, gmina Radomsko, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 61/3 o powierzchni 0,0500 ha, księga wieczysta PT1R/00049175/9 dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

$$W_{U \frac{1}{2}} = 93\,700 \text{ zł}$$

słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset złotych

5. Daty istotne dla procesu oszacowania:

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>09 stycznia 2023 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>22 grudnia 2022 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>09 grudnia 2022 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>09 grudnia 2022 roku</i>

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



Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
2. CEL WYCENY	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna wyceny.....	5
3.2 Podstawy materialno-prawne.....	5
3.3 Podstawy metodyczne.....	5
3.4 Źródła danych merytorycznych.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.....	6
5.2 Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	7
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości.....	9
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	15
6.1 Wybór metodologii wyceny.....	15
6.2 Sposób wyceny.....	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	17
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	20
8.1 Określenie trendu czasowego.....	20
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej.....	20
8.2 Oszacowanie wartości udziałów w wysokości 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości.....	23
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	24
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	25

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.
2. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 02 grudnia 2022 roku.
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym;
- b. położenie nieruchomości: działka ewidencyjna nr 61/3, obręb 0007, miejscowość Kietlin, gmina Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie;
- c. powierzchnia gruntu: 0,0500 ha;
- d. numer księgi wieczystej: PT1R/00049175/9.

Zakres wyceny

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 61/3 położonej w Kietlinie (gm. Radomsko) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych należący do Marty Kobylarz.
- b. Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostały udział w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 61/3 położonej w Kietlinie (gm. Radomsko) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka masy upadłościowej, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze akt PT1P/GUp-s/99/2022.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 18.08.2022 r. otrzymane od syndyka masy upadłościowej Marty Kobylarz, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze akt PT1P/GUp-s/99/2022.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) – UoGN.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555) – RWNSOS.

3.3 Podstawy metodyczne

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

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny przeprowadzone w dniu 09 grudnia 2022 roku.
2. Uchwała IX/34/99 z dnia 11 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radomsko.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 02 grudnia 2022 roku.
4. Dane z portali: <https://bip.gmina-radomsko.pl/>; <https://sip.gison.pl/radomskogmina>;
<http://radomszczanski.geoportal2.pl/>; <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>;
<http://www.gminy.pl/powiaty/>.
5. Badanie księgi wieczystej o numerze PT1R/00049175/9 z dnia 09 grudnia 2022 roku.
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Radomsku).
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>09 stycznia 2023 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>22 grudnia 2022 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>09 grudnia 2022 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>09 grudnia 2022 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr PT1R/00049175/9**

Nieruchomość gruntowa

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 61/3

Położenie: województwo łódzkie, powiat radomszczański, gmina Radomsko, miejscowość Kietlin

Sposób korzystania: działka zabudowana,

Obszar całej nieruchomości: 0,0500 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości:

- $\frac{1}{2}$ Marcie Barbarze Kobylarz (c. Zygmunta i Henryki), która nabyła to prawo na podstawie: umowy darowizny, z dnia 1997-07-21; akt stanu cywilnego sygnatura 264/2004, z dnia 2012-06-18, wydanego przez Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w Radomsku;
- $\frac{1}{2}$ Justynie Agacie Gorzędowskiej (c. Zygmunta i Henryki), która nabyła to prawo na podstawie: umowy darowizny, z dnia 1997-07-21;

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV: Hipoteki

1. Hipoteka umowna w wysokości 166890,00 (sto sześćdziesiąt sześć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt) zł z tytułu zabezpieczenia wierzytelności kapitałowej, odsetek, roszczeń oraz kosztów i prowizji z tytułu kredytu udzielonego umową nr 57 1020 3958 0000 9996 0046 8850 z dnia 14-06-2012 r., na rzecz wierzyciela hipotecznego - Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna I Oddział w Radomsku z siedzibą w Warszawie.

- **Według ewidencji gruntów:**

Własność (w udziale $\frac{1}{2}$):

- Marta Kobylarz.

Numer działki ewid.	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
61/3	Kietlin; Radom- szczańska 23	tereny mieszkaniowe	B	0,03	0,05	PT1R/00049175/9
		grunty orne	RIIIb	0,01		

		grunty orne	RIVa	0,01	
--	--	-------------	------	------	--

5.2 Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ani nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.

Dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą IX/34/99 z dnia 11 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radomsko przedmiotowa nieruchomość leży na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego sporządzonymi przed 01.01.1995 r., które z końcem 2003 r. i wejściem w życie Ustawy o planowaniu przestrzennym straciły swoją ważność.

Mapa 1: Przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <https://sip.gison.pl/radomskogmina>

 M.P.Z.P. SPORZĄDZONE PRZED 01.01.1995 R.

Obowiązujące studium z 1999 r. przewiduje dla miejscowości Kietlin:

„Uwarunkowania wykluczające zabudowę:

- Występowanie utworów pradolinnych, słabonośnych i stanowiących naturalne ciągi ekologiczne.
- Występowanie obszarów inwersji klimatycznych.
- Obszar udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
- Obszar udokumentowanych zasobów surowcowych.

Uwarunkowania ograniczające zabudowę:

- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej o średnich zasobach glebowych.
- Obowiązek zachowania cech lokalnego krajobrazu kulturowego i występujących obiektów chronionych.
- Strefy ochronne od układów infrastruktury technicznej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- Zachowanie cech krajobrazu kulturowego.
- Realizacja budownictwa mieszkaniowego i usług towarzyszących, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.
- Realizacja budownictwa mieszkaniowego i usług towarzyszących w oparciu o istniejący system układu komunikacji kolejowej.
- Realizacja fragmentu gazociągu przesyłowego w/c DN 500.
- Rozwój i modernizacja istniejących systemów komunikacji kolejowej z preferencją dla usług towarzyszących drodze nr 749.
- Adaptacja i rozwój istniejących układów infrastruktury technicznej i społecznej.
- Adaptuje się istniejącą sieć komunikacji kolejowej zakładając jej rozwój w miarę rozwoju obszarów budownictwa mieszkaniowego i usługowego.
- Budowa systemu kanalizacji sanitarnej w oparciu o uprzednio opracowaną koncepcję techniczno-ekonomiczną.
- Dalsza rozbudowa sieci energetycznej, w-k i telekomunikacyjnej w miarę rozwoju budownictwa mieszkaniowego.
- Doposażenie w stanowiska i kontenery służące do gromadzenia odpadów stałych, skąd następnie przy pomocy specjalistycznego transportu będą przekazywane na wysypisko w Jadwinówce (zgodnie ze „Studium gospodarki odpadami województwa piotrkowskiego”, - opracowanie WBPP w Piotrkowie Tryb., 1998 r.).”

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Gmina Radomsko liczy powyżej 5 tysięcy mieszkańców i zajmuje 85 km² powierzchni. Położona jest w południowej części województwa łódzkiego, w powiecie radomszczańskim. Jak podają materiały historyczne Kietlin miał w przeszłości znaczenie dla handlu z uwagi na istnienie szlaku Śląsk – Ruś. Powstała osada targowa nad grodem rzeki Radomki dała początek miastu. Gmina posiada ukształtowaną sieć dróg, m.in. z dostępem do autostrady A1. Gmina posiada dobrą komunikację kolejową ze względu na przebieg magistrali kolejowej relacji Śląsk – Warszawa/Łódź. Znajduje się tu około 1059 gospodarstw rolnych. W gminie istnieje 226 zakładów przemysłowych, których większość to podmioty rzemieślnicze oraz usługowe.

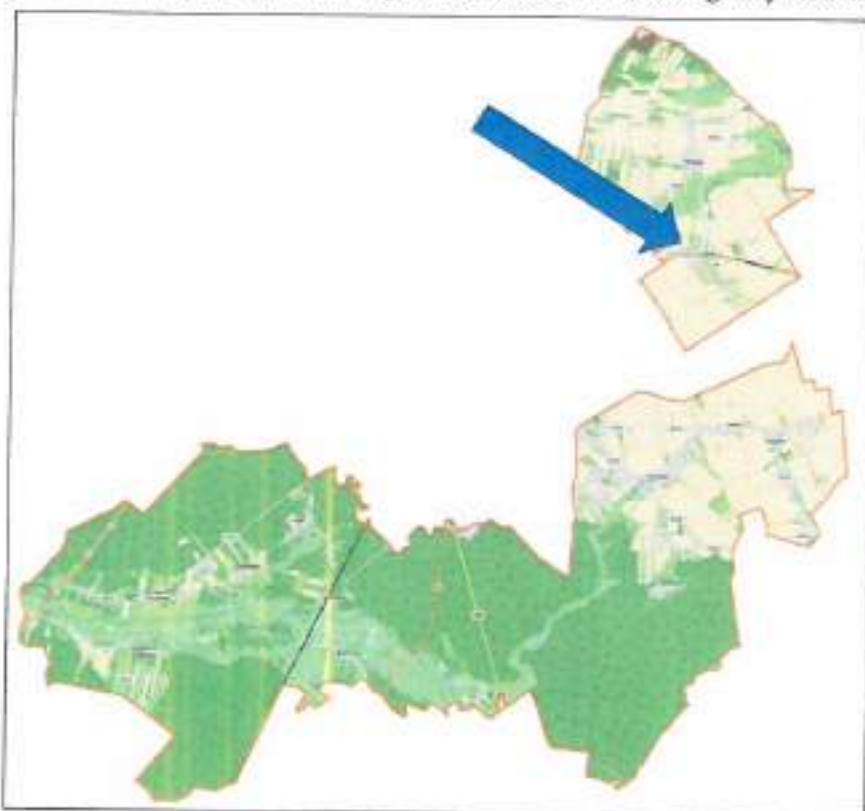
Przeważające gleby w gminie to gleby o niższych klasach. W gminie znajduje się 24 miejscowości oraz 9 sołectw. Na terenie gminy do podmiotów usługowych związanych z rolnictwem zaliczają się 2 ubojnie z przerobem mięsa i 1 ubojnia. Podmioty oświatowe w gminie Radomsko to 5 szkół podstawowych oraz 1 Zespół Szkół Rolniczych, natomiast nie występują tu przedszkola.

Mapa 2: Lokalizacja gminy Radomsko na tle powiatu radomszczańskiego.



Źródło: <http://www.gminy.pl/powiaty/106.html>

Mapa 3: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na terenie gminy Radomsko.



Źródło: <https://pl.wikibooks.org/>

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w miejscowości Kietlin, która leży w północnej części gminy Radomsko.

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się tereny zabudowań mieszkalnych zagrodowych oraz nieliczne tereny rolne i leśne.

Mapa 4: Otoczenie nieruchomości.



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

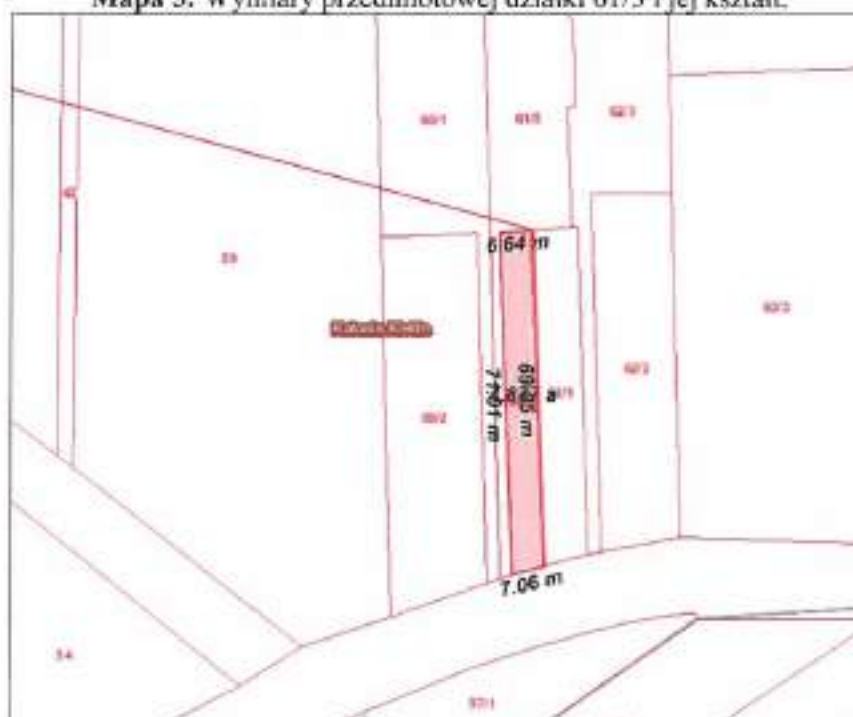
Zdjęcia 1-2: Otoczenie przedmiotu wyceny.



Stan zagospodarowania terenu działki

Przedmiotowa działka gruntu nr 61/3 o powierzchni 0,0500 ha ma kształt wydłużonego prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 5.

Mapa 5: Wymiary przedmiotowej działki 61/3 i jej kształt.



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

Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej o powierzchni użytkowej około 150 m². Od strony zaplecza do budynku przylega zadaszenie pełniące funkcję gospodarczą. Działka porośnięta jest trawą, a od frontu mocno zachwaszczona. Teren działki jest nieutwardzony i nieogrodzony.

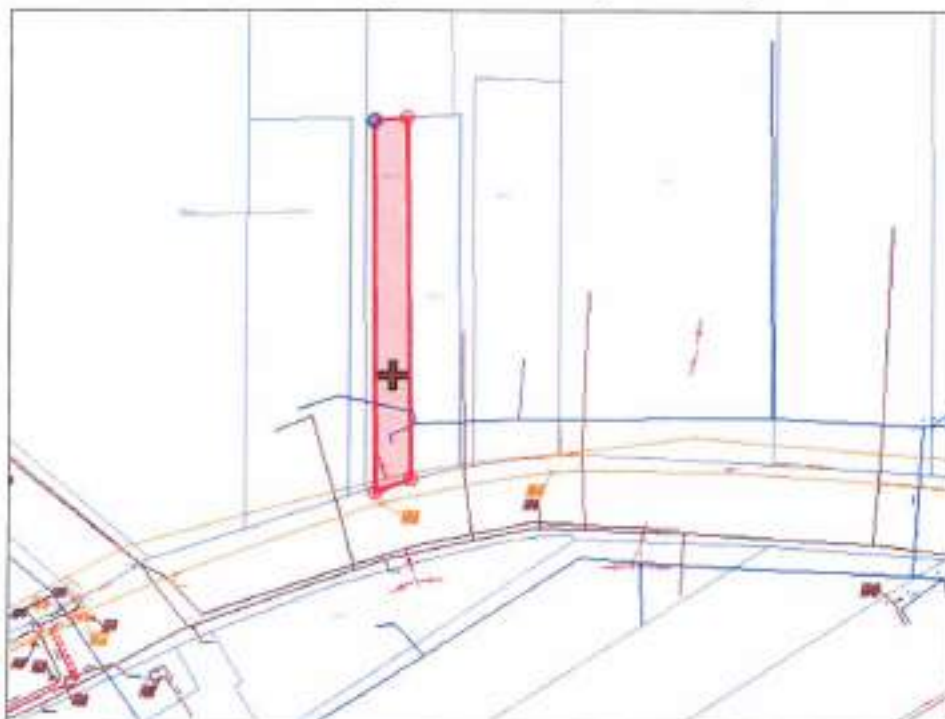
Zdjęcia 3-5: Stan zagospodarowania terenu.



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada dostęp do energii elektrycznej, wodociągu, kanalizacji z sieci. Ogrzewanie lokalne - piec na ekogroszek oraz drewno.

Mapa 6: Dostępność infrastruktury technicznej.



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

Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Dostęp do podstawowego zaplecza usług bytowych jest typowy jak dla terenów podmiejskich. Do najbliższego sklepu spożywczego jest około 450 m. Najbliższy przystanek komunikacji miejskiej znajduje się w odległości około 120 m.

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, ale nie ma z niej urządzonego wjazdu. Dojazd do nieruchomości odbywa się przez część działki sąsiedniej utwardzonej asfaltem, do której właściciel przedmiotowej nieruchomości nie posiada tytułu prawnego. Dojazd odbywa się on na zasadach użyczenia.

Zdjęcie 6: Stan zagospodarowania terenu.



Opis zabudowań

Nieruchomość do czynności oględzin udostępniła współwłaścicielka. Rzeczoznawca majątkowy nie dysponuje dokumentacją projektową zabudowań. Na terenie działki znajduje się budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej trzykondygnacyjny.

Budynek mieszkalny

Wedle pomiarów własnych powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi około 149 m². Budynek jest murowany, w całości podpiwniczony, częściowo otynkowany od frontu, niedocieplony, dach pokryty papą. Ma 3 kondygnacje. Stolarka okienna plastikowa, zaś drzwiowa stalowa w okleinie. Z poziomu przyziemia są 2 wejścia do budynku – od strony zadaszenia i od strony drogi dojazdowej. Należy jednak zaznaczyć, iż zachodnia ściana budynku jest posadowiona w granicy działki (od strony drogi dojazdowej), a zatem w związku z tym iż nieruchomość ma nieuregulowany dojazd (czyt. „Dostępność komunikacyjna” na str. 13) to w pełni funkcjonalne jest wejście od strony zaplecza.

Zdjęcie 7: Budynek mieszkalny z zewnątrz.



Układ funkcjonalny budynku mieszkalnego

Składa się z 5 pokoi, 2 kuchni i 2 łazienek oraz klatki schodowej.

Stan techniczny budynku mieszkalnego

Standard wykończenia przeciętny. W pokojach na podłogach panele, płytki oraz deski, ściany malowane na gładko. W łazience glazura terakota. Na klatce schodowej schody zabiegowe ze spocznikiem z lastrico, barierki drewniane. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa wewnętrzna pływiniowa starego typu. Na balkonach drewniane barierki, bez okładzin.

Stan techniczny i stopień zużycia zabudowań

Stan techniczny i stopień zużycia	<p>Stan techniczny budynku oceniono na zły.</p> <p><u>Stopień zużycia</u> – określono na poziomie wynikającym z czasu trwania w przeciętnych warunkach utrzymania i stwierdzonego stanu i gospodarki remontowej – <u>na około 37%</u>. Stopień zużycia określono na podstawie wzorów Rossa (metoda czasowa) przyjmując, iż w budynku jest prowadzona prawidłowa gospodarka remontowa. Zastosowano zatem wzór:</p> $S_n = \frac{t}{T} * 100$
-----------------------------------	---

	gdzie: Sn – stopień zużycia technicznego budynku lub budowli wyrażony w procentach, t - okres eksploatacji budynku lub budowli w latach (z połowy lat 80. XX wieku, przyjmuje się około 37 lat), T – przewidywany średni całkowity okres trwałości budynku lub budowli w latach (średnio 100 lat).
--	---

6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

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

6.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

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

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

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

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

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

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodinnymi z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- powierzchnia działki,
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego,
- dostępność mediów,
- stan techniczny i standard budynku mieszkalnego,
- lokalizacja,
- otoczenie,
- dodatkowe zabudowania gospodarcze.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania,
- warunki użytkowe terenu,
- funkcja budynku

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

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,

Analiza porównawcza

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny wraz z przypisanymi im wartościami.

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

Otoczenie	
Korzystne	Wokół zabudowa jednorodna, w tym przypadku zabudowa jednorodzinna wzdłuż ulicy. Brak uciążliwości (np. bliskości torów kolejowych, dróg o dużym natężeniu ruchu, hałasu etc.).
Niekorzystne	Otoczenie tak, jak wyżej, z tym, że mogą wystąpić uciążliwości w postaci bliskości dróg ruchliwych bądź torów kolejowych lub też tereny o słabej urbanizacji w większości niezabudowane bądź leśne.
Lokalizacja	
Korzystne	Odległość od centrum ośrodka gminnego wynosi maksymalnie 6 km.
Niekorzystne	Odległość od centrum ośrodka gminnego wynosi powyżej 6 km.
Powierzchnia działki	
Bardzo dobra	Powierzchnia rzędu 3001-4000 m ² .
Dobra	Powierzchnia rzędu 2001-3000 m ² .
Średnia	Powierzchnia rzędu 1000-2000 m ² .
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	
Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa z przedziału 201-350 m ² .
Dobra	Powierzchnia użytkowa z przedziału 151-200 m ² .
Średnia	Powierzchnia użytkowa z przedziału 100-150 m ² .
Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	
Dostateczny	Budynek mieszkalny o konstrukcji murowanej w stanie dostatecznym wymagający niewielkich nakładów na remont, jedynie odświeżenia.
Zły	Budynek mieszkalny o konstrukcji murowanej wymagający kapitalnego remontu, dużych nakładów na remont.
Dostępność mediów	
Dobra	Dostęp do przynajmniej 3 z wymienionych mediów: prąd, woda, gaz, kanalizacja.
Średnia	Dostęp do 2 z wymienionych mediów: prąd, woda, gaz, kanalizacja.
Dodatkowe zabudowania gospodarcze	
Występują	Występują odrębne budynki o przeznaczeniu gospodarczym.
Nie występują	Nie występują odrębne budynki o przeznaczeniu gospodarczym.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi z lat 60.-90. XX wieku o powierzchni użytkowej od 100 m ² z terenu gminy Radomsko oraz sąsiedniej gminy Kodrąb.
Okres badania cen transakcyjnych:	W przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej od 100 m ² analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
Trend zmian:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna 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	W obecnej sytuacji gospodarczej coraz rzadziej z kredytu.

finansowania	
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy)	Słaba
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 nieruchomości (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. W porównaniu do innych segmentów rynku nieruchomości mieszkaniowych są stosunkowo tanie. Rynek domów jednorodzinnych jest stabilny.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta	Mała podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka lokalnego rynku	Na lokalnym rynku w gminie Radomsko w ostatnich 2 latach od daty wyceny nie zanotowano transakcji domami w zabudowie bliźniaczej, w tym na małych działkach – do 1000 m ² . Istnieje niewielki poziom obrotu nieruchomościami zabudowanymi o powierzchni działek rzędu 2000-4000 m ² . Większa podaż miała miejsce w sąsiedniej gminie Kodrąb, stąd zdecydowano się na poszerzenie obszaru analizy.
Ceny transakcyjne	200 000 zł – 335 000 zł
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących	Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy lokalizacja jest inny niż stan cechy otoczenie. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych, wpływ cechy lokalizacja został ustalony na poziomie 10%, natomiast otoczenia wyniósł 15%. Z analizy rynku wynika również, że zabudowania zlokalizowane w otoczeniu lub przy ruchliwych ciągach

	<p>komunikacyjnych czy też torach kolejowych nie cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych kupujących. Hałas generowany przez przejeżdżające pojazdy samochodowe czy uciążliwe sąsiedztwo skutecznie odstrasza potencjalnych nabywców. W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest stan techniczny i standard budynku mieszkalnego. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. dom, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z domów będących w ofercie wymagają nakładów na remont, odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Wpływ tej cechy jest na poziomie około 10%. W tym przypadku, mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze – widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki, tu wynosząca 500 m². Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 20% różnicy przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Podobny wpływ na cenę ma powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego - 15%. Kolejną istotną cechą jest również dostępność mediów - 10%, a także dodatkowe zabudowania gospodarcze - 15%.</p> <p>Zdaniem biegłego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>
--	---

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

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych jednorodzinnych.

Lp.	Data dokumentu	Gmina	Obręb	Cena	Pow. gruntu [m ²]	Pow. użytkowa budynku mieszkalnego [m ²]
1.	26.04.2021	KODRĄB	12 (LIPOWCZYCE)	200 000,00 zł	1126	190
2.	07.04.2021	KODRĄB	10 (KONRADÓW)	225 000,00 zł	3500	201
3.	29.04.2021	RADOMSKO	12 (SZCZEPOCICE RZĄDOWE)	249 000,00 zł	1018	334
4.	26.04.2021	KODRĄB	14 (RZEJOWICE)	330 000,00 zł	3300	199
5.	30.09.2021	RADOMSKO	9 (PŁOSZÓW)	335 000,00 zł	2700	143

C_{min} -

C_{max} -

Opis transakcji wziętych do porównań:

1. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 1** – Działka gruntu o powierzchni 1126 m² zabudowana muremowanym budynkiem mieszkalnym wolnostojącym dwukondygnacyjnym o powierzchni użytkowej około 190 m² oraz 4 budynkami gospodarczymi o powierzchni zabudowy około 220 m². Powierzchnia działki jest więc średnia, a powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego – dobra. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Ma dostęp do prądu i wody. Stan techniczny budynku oceniono jako dostateczny. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych wzdłuż ulicy. Lokalizacja jest korzystna. Otoczenie jest korzystne, bo nie występują uciążliwości. Nieruchomość jest usytuowana we wsi Lipowczyce w gminie Kodrąb.
2. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 3** – Działka gruntu o powierzchni 1018 m² zabudowana muremowanym budynkiem mieszkalnym wolnostojącym dwukondygnacyjnym i dodatkowo z funkcjonalnym przyziemiem o powierzchni użytkowej około 334 m². Powierzchnia działki jest więc średnia, a powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego – bardzo dobra. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Ma dostęp do prądu i wody. Stan techniczny budynku oceniono jako zły. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych wzdłuż ulicy. Lokalizacja jest niekorzystna. Otoczenie jest korzystne, bo nie występują uciążliwości. Nieruchomość jest usytuowana we wsi Szczepocice Rządowe w gminie Radomsko.
3. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 4** – Działka gruntu o powierzchni 2700 m² zabudowana muremowanym budynkiem mieszkalnym wolnostojącym dwukondygnacyjnym o powierzchni użytkowej około 143 m² oraz 3 budynkami gospodarczymi o powierzchni zabudowy około 250 m². Powierzchnia działki jest więc bardzo dobra, a powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego – dobra. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Ma dostęp do prądu, gazu i wody. Stan techniczny budynku oceniono jako dostateczny. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych wzdłuż ulicy. Lokalizacja jest korzystna. Otoczenie jest korzystne, bo występują uciążliwości w postaci drogi o dużym natężeniu ruchu. Nieruchomość jest usytuowana we wsi Rzejowice w gminie Kodrąb.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi w gminie Radomsko i gminie Kodrąb, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Na analizowanym rynku w badanym okresie zaobserwowano stabilizację cen - trend zbliżony do 0,0%. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej

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

Cena minimalna:

C = 200 000,00 zł

Cena maksymalna:

C = 335 000,00 zł

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 335\ 000,00\ \text{zł} - 200\ 000,00\ \text{zł} = 135\ 000,00\ \text{zł}$$

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]
Powierzchnia działki	20%	27 000,00	2	13 500,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	15%	20 250,00	2	10 125,00
Dostępność mediów	15%	20 250,00	1	20 250,00
Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	10%	13 500,00	1	13 500,00
Lokalizacja	10%	13 500,00	1	13 500,00
Otoczenie	15%	20 250,00	1	20 250,00
Dodatkowe zabudowania gospodarcze	15%	20 250,00	1	20 250,00
Suma	100%	135 000,00		

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

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

Cechy	Wyceniana nieruchomość	12 (LIPOWCZYCE)	12 (SZCZEPÓCICE RZĄDOWE)	14 (RZEJOWICE)
Powierzchnia działki	ekstrapolacja*	średnia	średnia	bardzo dobra
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	średnia	dobra	bardzo dobra	dobra
Dostępność mediów	dobra	średnia	średnia	dobra
Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	zły	dostateczny	zły	dostateczny
Lokalizacja	korzystna	korzystna	niekorzystna	korzystna
Otoczenie	niekorzystne	korzystne	korzystne	niekorzystne
Dodatkowe zabudowania gospodarcze	nie występują	występują	nie występują	występują

(*) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „powierzchnia działki”. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” Na analizowanym rynku lokalnym, mimo jego rozszerzenia, nie ma nieruchomości podobnych względem powierzchni działki. Z racji tego, że wyceniana nieruchomość jest mniejsza zdecydowano się na ekstrapolację in minus o pół przedziału, bowiem najniższy stan cechy miał dolną granicę przedziału jako 1000 m², zaś przedmiotowa nieruchomość ma 500 m².

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 rolnej zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	12 (LIPOWCZYCE)	12 (SZCZĘPOCICE RZĄDOWE)	14 (RZEJOWICE)
Powierzchnia działki	20%	27 000,00	13 500,00	-6 750,00	-6 750,00	-33 750,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	15%	20 250,00	10 125,00	-10 125,00	-20 250,00	-10 125,00
Dostępność mediów	15%	20 250,00	20 250,00	20 250,00	20 250,00	0,00
Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	10%	13 500,00	13 500,00	-13 500,00	0,00	-13 500,00
Lokalizacja	10%	13 500,00	13 500,00	0,00	13 500,00	0,00
Otoczenie	15%	20 250,00	20 250,00	-20 250,00	-20 250,00	0,00
Dodatkowe zabudowania gospodarcze	15%	20 250,00	20 250,00	-20 250,00	0,00	-20 250,00
Suma	100%	135 000,00		-50 625,00	-13 500,00	-77 625,00
Cena łączna transakcyjna [zł]				200 000,00	249 000,00	330 000,00
Cena łączna z uwzględnieniem poprawek [zł]				149 375,00	235 500,00	252 375,00
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				212 416,67		

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Kietlin, gmina Radomsko, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 61/3 o powierzchni 0,0500 ha, księga wieczysta nr PTIR/00049175/9, dla celu postępowania upadłościowego, obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = \frac{\text{Cena łączna skorygowana z uwzgl. poprawek}}{3}$$

$$W_{RN} = (149\,375,00 \text{ zł} + 235\,500,00 \text{ zł} + 252\,375,00 \text{ zł})/3 = 212\,416,67 \text{ zł}^2$$

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.

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.

W przypadku przedmiotu wyceny istniała konieczność uwzględnienia tego współczynnika z uwagi na nieuregulowany dostęp do drogi publicznej oraz formę zabudowy (bliźniak).

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest bezpośrednio przy drodze krajowej, ale nie ma wykonanego z niej indywidualnego zjazdu. Obecnie dojazd odbywa się poprzez działkę sąsiednią, lecz nie został on uregulowany w postaci służebności ani udziału w tamtej działce. Zgodnie z Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych opłatę za budowę zjazdu na swoją posesję ponosi właściciel. Uzasadnieniem użycia współczynnika korygującego jest także fakt, iż wśród transakcji zanotowanych na rynku lokalnym nie znalazły się takie, które mają formę zabudowy bliźniaczej.

Podsumowując – w ocenie rzeczoznawcy zasadnym jest ze względu zarówno na nieuregulowany dostęp do drogi publicznej, jak i formę zabudowy bliźniaczej zastosowanie współczynnika korekcyjnego „K” na poziomie 0,9, który uwzględnia wyżej wymienione uciążliwości.

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

$$W_{RN \times K} = 212\,416,67 \text{ zł} \times 0,9 = 191\,175,00 \text{ zł}^3$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Kietlin, gmina Radomsko, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 61/3 o powierzchni 0,0500 ha, księga wieczysta nr PT1R/00049175/9, dla celu postępowania upadłościowego oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

191 200 zł

słownie: sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych

8.2 Oszacowanie wartości udziałów w wysokości 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udziałów 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 współwłaścicielami będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączone 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

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.

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 wypowiadały 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 Marty Kobylarz w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału. Zatem wartość nieruchomości, jako podstawy do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

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

$$W_U = 191\,175,00 \text{ zł} \times 0,98 = 187\,351,50 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości 1/2 części w każdej z oszacowanych odrębnie działek gruntu dokonano według wzoru:

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

$$W_{U\,1/2} = 187\,351,50 \text{ zł} \times 1/2 = 93\,675,75 \text{ zł}^4$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działek gruntu nr 61/3 w obrębie 0007 o powierzchni 0,0500 ha, położonej w Kietlinach, w gminie Radomsko, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:

93 700 zł

słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANÝCH WYNIKÓW

1. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się z treścią operatu.
2. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu wartości wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Kietlin, gmina Radomsko, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z sąsiedniej okolicy, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
3. Na badanym rynku lokalnym istnieje niski poziom obrotu nieruchomościami tego typu, co przedmiot wyceny, a ich ceny kształtują się na stosunkowo niskim poziomie. Wartość nieruchomości oszacowano na podstawie dostępnych aktów notarialnych transakcji nieruchomościami porównywalnymi o podobnej funkcji użytkowej.
4. Wyceniający jako jednostkę porównawczą wybrał cenę łączną transakcyjną nieruchomości, która w tym przypadku pozwala na uzyskanie wyniku z większym prawdopodobieństwem. Tak oszacowana wartość nieruchomości odzwierciedla aktualny stan rynku tego typu nieruchomości.

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

5. Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działek gruntu nr 61/3 w obrębie 0007 o powierzchni 0,0500 ha, położonej w Kietlinie w gminie Radomsko, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:

93 700 zł

słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset złotych

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

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Potencjalny nabywca winien przed podjęciem decyzji o zakupie zapoznać się ze stanem nieruchomości.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 22 grudnia 2022 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 09 grudnia 2022 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
6. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
7. Wyceniający nie ponoszą odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed rzeczoznawcą żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
8. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy P.Z.U. S.A. o numerze SRM 0012807.
11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.

12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
13. Operat zawiera 26 (słownie: dwadzieścia sześć) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



*Mieczysław
Hakarek*

Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.



STAROSTA RADOMSZCZAŃSKI

97-500 Radomsko, ul. Leszka Czarnego 22

Nr kancelaryjny: GN.6621.1.4688.2022

Województwo : ŁÓDZKIE

Powiat : RADOMSZCZAŃSKI

Jednostka ewidencyjna : 101212_2 RADOMSKO - GMINA

Obręb : 0007 KOLONIA KIETLIN

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 02.12.2022

Jednostka rejestrowa : G.299

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MARTA KOBYLARZ Rodzice: ZYGMUNT, HENRYKA RADOMSZCZAŃSKA 23; 97-500 KIETLIN;	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
61/3	KIETLIN; RADOMSZCZAŃSKA 23	tereny mieszkaniowe	B	0.03	0.05	PT1R/00049175/9
		grunty orne	R111b	0.01		
		grunty orne	R1Va	0.01		

Id działki: 101212_2.0007.61/3

Razem powierzchnia działek :

Słownie : pięć ar.

0.05 ha

Sporządził : Weronika Siewniak

Z up. STAROSTY
Swiętoszko
mgr inż. Sylwia Włukowska
INSPEKTOR

02.12.2022

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

fh

