

OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/4 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU
O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 16 I 176/1 W OBRĘBIE 00023 O ŁĄCZNEJ
POWIERZCHNI 1,26 HA, POŁOŻONEJ W PODRWINOWIE (GMINA KIELCZYGLÓW),
UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ SR2W/00030068/7



AUTOR OPRACOWANIA:

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



Data opracowania: 30 stycznia 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/4 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z
DZIAŁEK GRUNTU
O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 16 I 176/1 W OBRĘBIE 00023 O ŁĄCZNEJ
POWIERZCHNI 1,26 HA, POŁOŻONEJ W PODRWINOWIE (GMINA
KIELCZYGŁÓW), UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ SR2W/00030068/7

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest ułamkowy udział w wysokości 1/4 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, składającej się z działek gruntu o numerach 16 i 176/1 o łącznej powierzchni 1,26 ha, położonej w Podrwinowie w gminie Kielczygłów w obrębie 0023 – Podrwinów.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Wieluniu, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SR2W/00030068/7.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości:

- $\frac{3}{4}$ Przemysławowi Błażejowi Rozumkowi (s. Pawła i Barbary), który nabył to prawo na podstawie umowy darowizny, nr rep 1366/2013, z dnia 2013-04-11;
- $\frac{1}{4}$ Barbarze Rozumek (c. Andrzeja i Haliny), która nabyła to prawo na podstawie: aktu własności ziemi, nr decyzji ON 451-1982/74, z dnia 1974-04-29 wydany przez Urząd Powiatowy w Pajęcznie; umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego, nr 9260/42/81, z dnia 1982-01-06 wydaną przez Naczelnika Gminy w Kielczygłowie; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po Andrzeju Mateuszu Nowaku, sygn. akt VIII Ns 365/10, z dnia 2010-09-27 wydane przez Sąd Rejonowy w Wieluniu VIII Wydział Cywilny.

Zakres wyceny:

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości 1/4 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej należący do Barbary Rozumek;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2. Cel wyceny

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

3. *Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.*
4. *Wartość rynkowa udziału wysokości $\frac{1}{4}$ części w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 16 i 176/1, położonych w Podrwinowie (gmina Kielczygłów) o łącznej powierzchni 1,26 ha, dla potrzeb postępowania upadłościowego, określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:*

6 500 zł

słownie: sześć tysięcy pięćset złotych

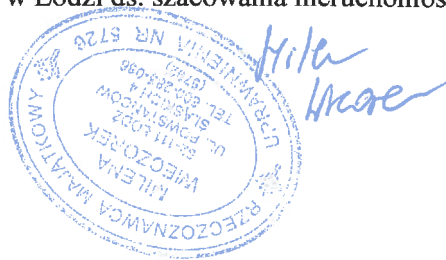
Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Podrwinów (gm. Kielczygłów),
obręb 0023, dz. ewid. 16 i 176/1

Numer działki	Powierzchnia gruntu [m ²]	Wartość wycenianej ¼ prawa do gruntu [zł]	Wartość wycenianego udziału ¼ prawa do gruntu w zaokrągleniu do stu złotych [zł]
16	6200	3 488,89	3 500,00
176/1	6400	2 961,88	3 000,00
Suma		6 450,77	6 500,00

5. *Daty istotne dla procesu wyceny:*

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	30 stycznia 2023 roku
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	27 stycznia 2023 roku
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	05 grudnia 2022 roku
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	05 grudnia 2022 roku

6. *Autor operatu:* Milena Wieczorek rzeczoznawca majątkowy 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

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
3.1 PODSTAWA FORMALNA WYCENY	5
3.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	5
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1 STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY.....	6
5.2 STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	8
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	23
7.1 WYBÓR METODOLOGII WYCENY	23
7.2 SPOSÓB WYCENY.....	23
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	26
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	29
9.1 OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO.....	29
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁEK GRUNTU 16 I 176/1 W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM.....	30
9.3 OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI 16	32
9.4 OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI 176/1	33
9.5 OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁÓW W WYSOKOŚCI 1/4 CZĘŚCI W PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	34
9.6 ZESTAWIENIE OTRZYMANYCH WYNIKÓW.....	35
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	35
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	36

Załączniki:

1. Kopie uproszczonych wypisów z ewidencji gruntów z dnia 30 listopada 2022 roku.
2. Kopia polisy OC rzeczoznawcy.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek gruntu nr 16 i 176/1;
- b. położenie nieruchomości: miejscowość Podrwinów, obręb 0023, gmina Kielczygłów, powiat pajęczański, województwo łódzkie;
- c. powierzchnia gruntu: 16 – 0,62 ha i 176/1 – 0,64 ha;
- d. numer księgi wieczystej: SR2W/00030068/7.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości 1/4 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej należącej do Barbary Rozumek;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2. CEL WYCENY

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

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

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

3.2 Podstawy materialno-prawne

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

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Nota interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości [Uchwała RK nr 27/08 z dnia 09.12.2008 r., w. 08.08.2014 r.].
2. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 05 grudnia 2022 roku.
3. Uchwała nr V/25/2007 Rady Gminy w Kielczygłowie z dnia 23 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kielczygłów.
4. Uchwała nr XXIX/195/2013 Rady Gminy Kielczygłów z dnia 26 września 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych: Beresie Duże, Brutus, Chorzew, Dąbrowa, Dryganek, Głina Duża, Głina Mała, Gumnisko, Huta, Kielczygłów Okupniki, Kielczygłów, Kielczygłówek, Kule, Kuszyna, Ławiana, Obrów, Osina Mała i Duża, Otok, Pierzyny Duże i Małe, Podrwinów, Skoczylasy, Studzienica, Tuchań w gminie Kielczygłów.
5. Uproszczony wypis z ewidencji gruntów z dnia 30 listopada 2022 roku.
6. Badanie księgi wieczystej nr SR2W/00030068/7 z dnia 05 grudnia 2022 roku.
7. Dane z portali: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <http://pajeczno.geoportal2.pl/>; <http://sip.kielczyglow.pl/mapk/>.
8. Przegląd transakcji na rynku lokalnym i regionalnym (Starostwo Powiatowe w Pajęcznie).
9. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.

10. Własna baza danych dotycząca cen nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>30 stycznia 2023 roku</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>27 stycznia 2023 roku</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>05 grudnia 2022 roku</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>05 grudnia 2022 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr SR2W/00030068/7**

Nieruchomość gruntowa

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 16

Obręb ewidencyjny: Podrwinów

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

Sposób korzystania: R - grunty orne

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): SR2W/00028896/3; 0,6200 ha

Numer działki: 176/1

Obręb ewidencyjny: Podrwinów

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

Sposób korzystania: R - grunty orne

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): SR2W/00028896/3; 0,6400 ha

Obszar całej nieruchomości: 1,2600 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości:

- $\frac{3}{4}$ Przemysławowi Błażejowi Rozumkowi (s. Pawła i Barbary), który nabył to prawo na podstawie umowy darowizny, nr rep 1366/2013, z dnia 2013-04-11;
- $\frac{1}{4}$ Barbarze Rozumek (c. Andrzeja i Haliny), która nabyła to prawo na podstawie: aktu własności ziemi, nr decyzji ON 451-1982/74, z dnia 1974-04-29 wydany przez Urząd Powiatowy w Pajęcznie; umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego, nr 9260/42/81, z dnia 1982-01-06 wydaną przez Naczelnika Gminy w Kiełczygłowie; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po Andrzeju Mateuszu Nowaku, sygn. akt VIII Ns 365/10, z dnia 2010-09-27 wydane przez Sąd Rejonowy w Wieluniu VIII Wydział Cywilny.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 191515 / 21 - 2021-12-30, 09:58:42

1.1 DZ. KW. / SR2W / 4120 / 21 / 1 - 2021-12-30, 12:06:32 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

1. Ograniczone prawo rzeczowe.

Służebność przesyłu na czas nieoznaczony wykonywana na działce nr 16, położonej w obrębie Podrwinów o treści szczegółowo opisanej w §4 umowy ustanowienia służebności przesyłu z dnia 25 października 2011 roku sporządzonej przez notariusza Grzegorza Kwietnia w kancelarii notarialnej w Pajęcznie za nr rep. A. 3966/2011.

Przedmiot wykonywania: działka 16 - obręb Podrwinów.

Rodzaj zmiany: przeniesiono z działu III księgi wieczystej SR2W/00028896/3 - z urzędu - wobec realizacji wniosku DZKW/SR2W/00001308/13.

Na rzecz: PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S. A. z siedzibą w Belchatowie.

3. Ostrzeżenie.

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

Przedmiot wykonywania: udział nr 2 w wysokości 1/4 należący do Barbary Rozumek.

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

Dział IV: Hipoteki

1. Hipoteka przymusowa w wysokości 98265,00 (dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście sześćdziesiąt pięć) zł względem udziału nr 2 w prawie tytułem zabezpieczenia spłaty należności głównej objętej nakazem zapłaty wraz z kosztami ubocznymi, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym wydany przez Sąd Rejonowy w Wieluniu XI Zamiejskowy Wydział Cywilny z siedzibą w Pajęcznie w dniu 11 sierpnia 2009 roku w sprawie o sygn. akt XI Nc 184/09 zaopatrzone w klauzulę wykonalności w dniu 11 września 2009 roku - tytuł wykonawczy nr 2 na rzecz wierzyciela hipotecznego „Asekuracja” sp. z o. o. z siedzibą w Sopocie.

• Według ewidencji gruntów:

Własność dz. 16 i 176/1 w udziale:

- ¼: Barbara Rozumek,

- ¾: Przemysław Rozumek.

Numer działki ewid.	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
16		pastwiska trwałe	PsVI	0,06	0,62	PS VIII Ns 365/10 z 27.09.2010 r.
		grunty orne	RV	0,06		
		grunty orne	RVI	0,50		
176/1		łąki trwałe	ŁV	0,24	0,64	SR2W/00028896/3

		łąki trwałe	ŁVI	0,02		
		grunty orne	RIVb	0,38		

5.2 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

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

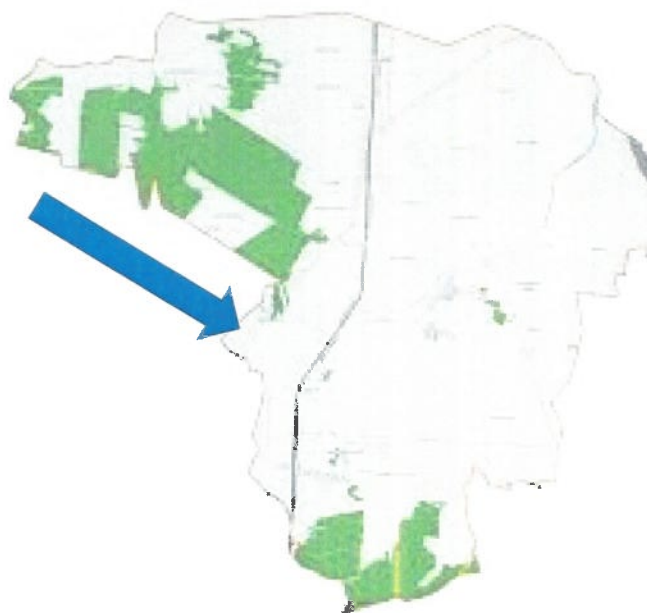
Na przeważających w gminie glebach lekkich V i VI klasy uprawiane są przede wszystkim zboża i ziemniaki. Specjalizacją tutejszych rolników jest uprawa chrzanu, a Kiełczygłów jest siedzibą Polskiego Związku Producentów Chrzanu. Mimo dużej produkcji rolnej w gminie brakuje zakładów zajmujących się ich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

Mapa 1: Lokalizacja gminy Kielczygłów na tle powiatu pajęczańskiego.



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

Mapa 2: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na terenie gminy Kielczygłów.



Źródło: <https://pl.wikibooks.org/>

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

Mapa 3: Zaznaczenie przedmiotu wyceny.



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

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

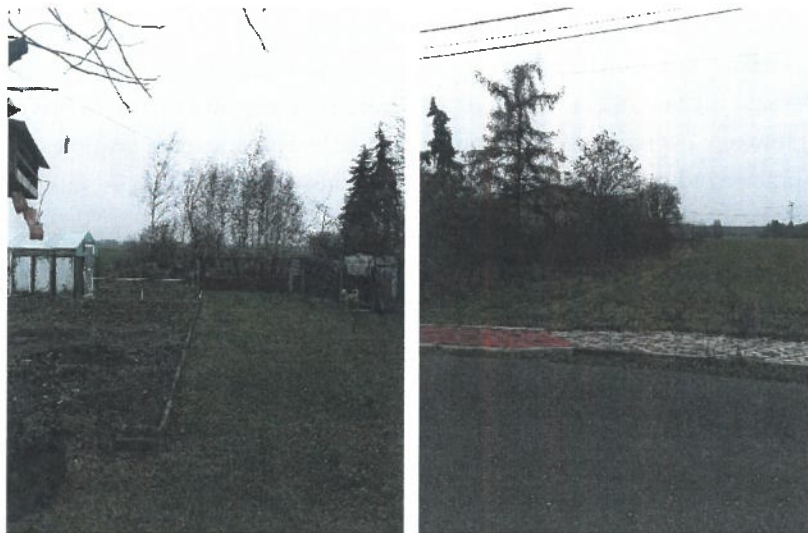
W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się tereny rolne i nieliczne zabudowania mieszkalne zagrodowe.

Mapa 4: Zagospodarowanie sąsiedztwa wycenianej nieruchomości.



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

Zdjęcia 1-3: Otoczenie przedmiotu wyceny.





Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

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

Dostępność komunikacyjna

Działka 16 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Z kolei działka 176/1 nie posiada dostępu do drogi publicznej.

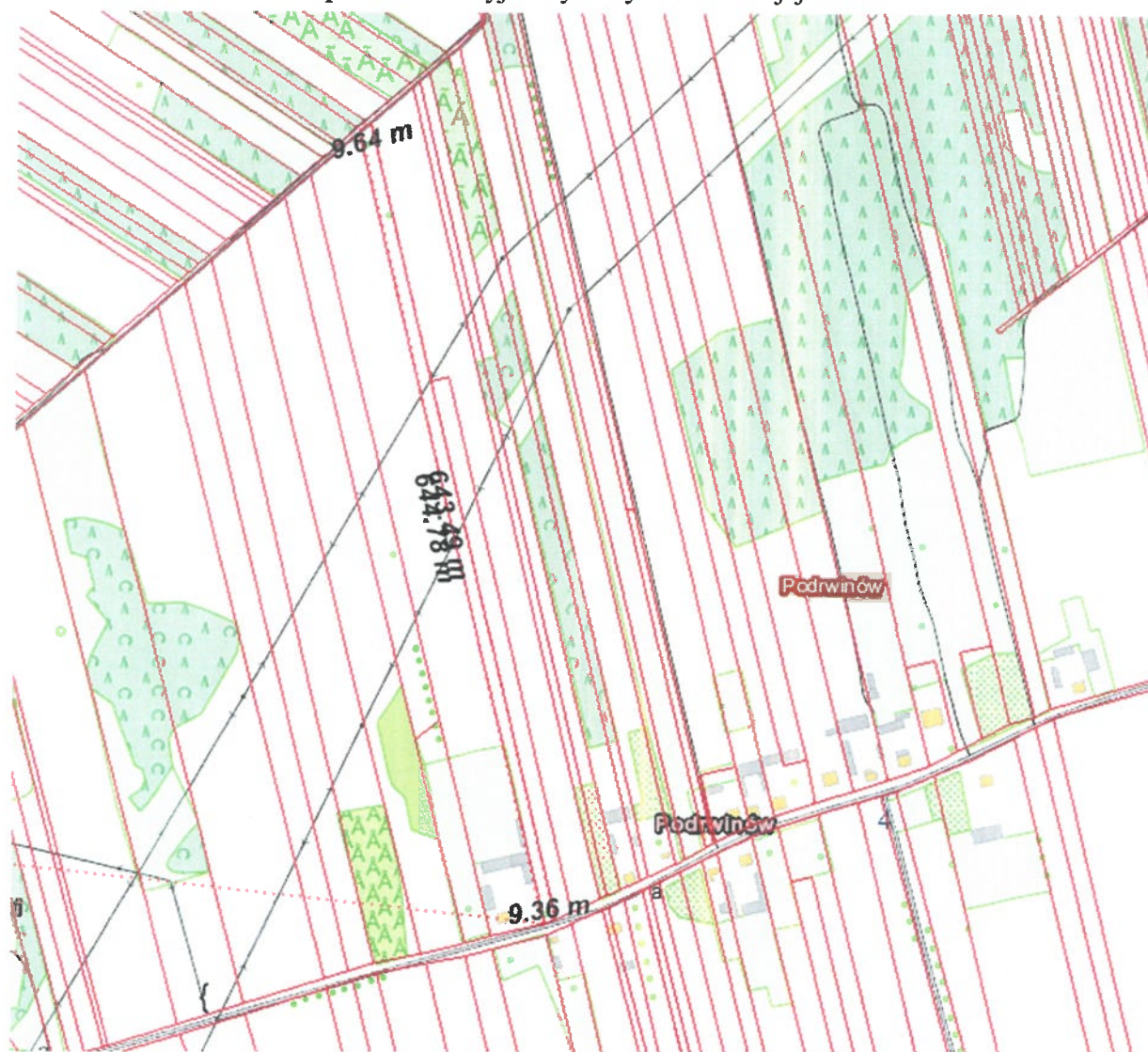
Zdjęcie 4: Dojazd do nieruchomości.



Działka 16

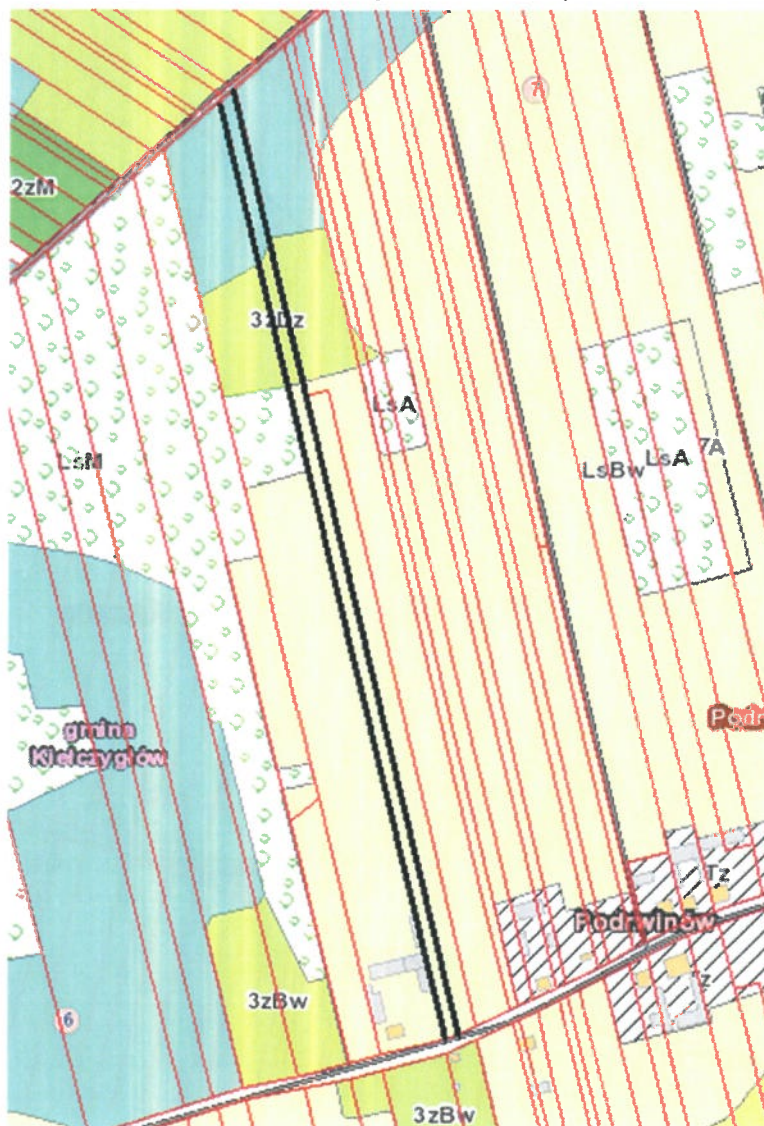
Działka o numerze ewidencyjnym 16 o powierzchni 0,62 ha posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Działka o kształcie wydłużonego prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 5. Działka jest niezarośnięta. Przez działkę idą dwie napowietrzne linie wysokiego napięcia, które stwarzają ograniczenia w jej zagospodarowaniu. Wedle oświadczenia grunt jest nieuprawiany. Dla większości terenu przeważa kompleks - żytni (żytnio-lubinowy) najslabszy. A zatem warunki glebowo rolnicze słabe.

Mapa 5: Orientacyjne wymiary działki 16 i jej kształt.



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

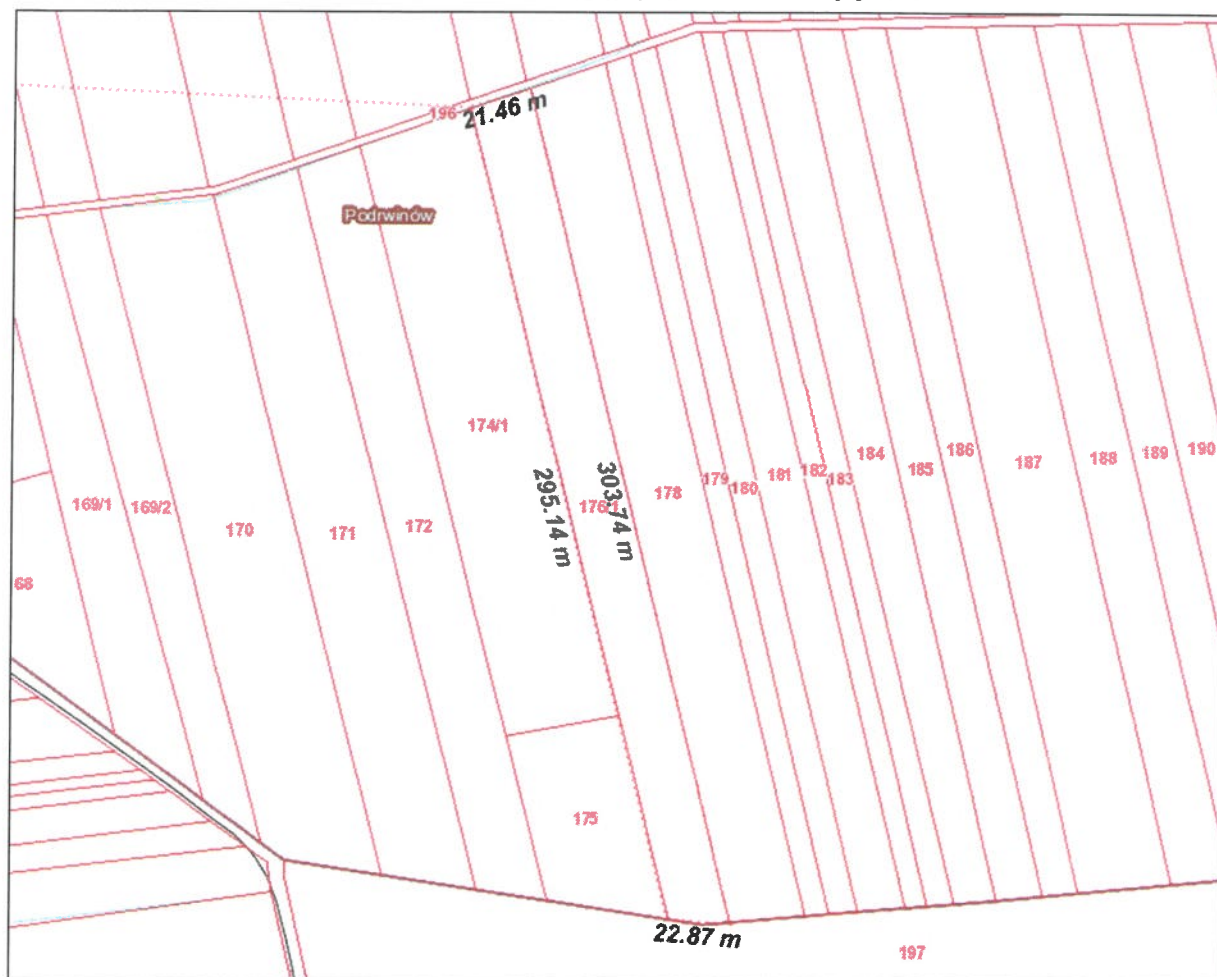
Mapa 6: Kompleks glebowo-rolniczy dz. 16



Działka 176/1

Działka o numerze ewidencyjnym 176/1 o powierzchni 0,64 ha nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Działka o kształcie zbliżonym do kwadratu o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 6. Działka jest niezarośnięta. Wedle oświadczenia część gruntu uprawiana jest przez sąsiada, a część stanowi łąkę. Dla większej części terenu kompleks - zbożowo-pastewny słaby natomiast dla pozostałej kompleks - użytki zielone słabe i bardzo słabe. A zatem warunki glebowo rolnicze słabe.

Mapa 7: Orientacyjne wymiary działki 176/1 i jej kształt.

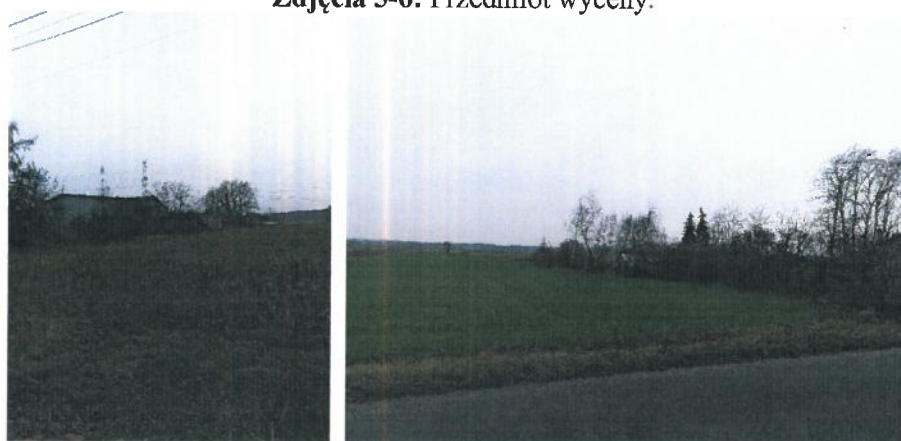


Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Mapa 8: Kompleks glebowo-rolniczy dz. 176/1



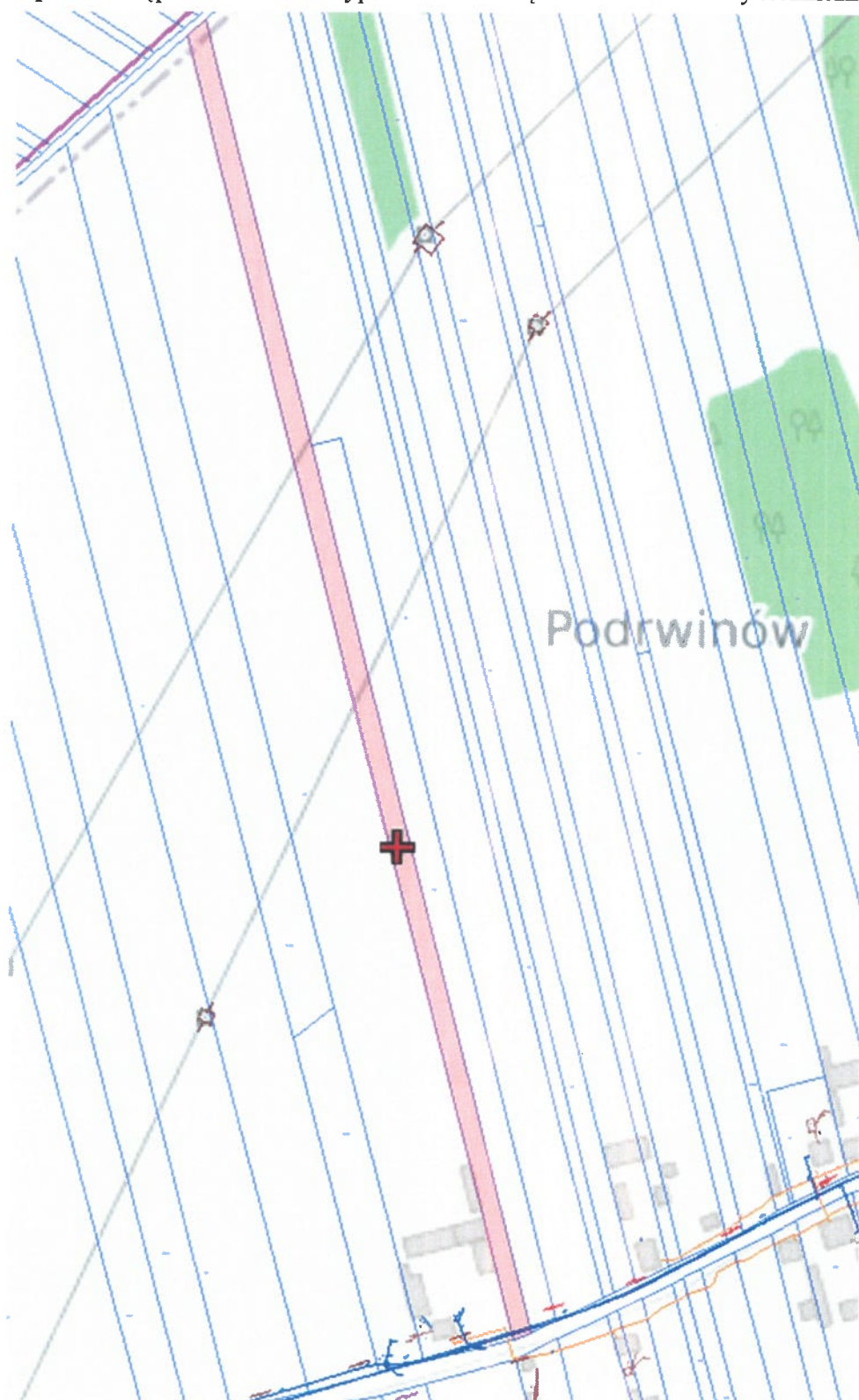
Zdjęcia 5-6: Przedmiot wyceny.



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Działka nr 16 ma dostęp do wody, energii elektrycznej, kanalizacji i gazu z sieci miejskiej. Natomiast działka nr 176/1 nie posiada dostępu do mediów. Przez działkę nr 16 przechodzą dwie napowietrzne linie wysokiego napięcia 400 kV.

Mapa 7: Dostępność mediów i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej.





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

6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Według stanu na datę wyceny na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: pierwszy uchwalony Uchwałą V/25/2007 Rady Gminy w Kiełczygłowie z dnia 23 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kiełczygłów, zaś drugi Uchwałą nr XXIX/195/2013 Rady Gminy Kiełczygłów z dnia 26 września 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych: Beresie Duże, Brutus, Chorzew, Dąbrowa, Dryganek, Głina Duża, Głina Mała, Gumnisko, Huta, Kiełczygłów Okupniki, Kiełczygłów, Kiełczygłówek, Kule, Kuszyna, Ławiana, Obrów, Osina Mała i Duża, Otok, Pierzyny Duże i Małe, Podrwinów, Skoczylasy, Studzienica, Tuchań w gminie Kiełczygłów. Starszym miejscowym planem objęta jest działka 176/1 w całości, a działka 16 w części. Nowszym planem objęta jest część działki 16. Granice pomiędzy tymi planami są oznaczone grubą czarną linią na mapie nr 8.

Na terenie przedmiotowej nieruchomości ukazanych na mapie nr 8 można wyróżnić następujące symbole determinujące przeznaczenie:

- wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – 36,0m (po 18,0 m od osi),
- wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV – 80,0m (po 40,0 m od osi), w których obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, zalesień, zadrzewień i upraw plantacji wysokopiennych, budowy parkingów, budowli, urządzeń do zraszania pól (wszelkie prace budowlane i instalacyjne powinny odbywać się pod nadzorem właściwego gestora sieci energetycznej); (...)

17) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem R plan ustala:

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

§17.1. Dla terenów wsi plan ustala:

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

1) w zakresie odprowadzenia nieczystości płynnych:

- a) obowiązek podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- b) w przypadku braku kanalizacji obowiązek lokalizowania zbiorników szczelnych lub oczyszczalni przydomowych – nakaz ich likwidacji po wybudowaniu - rozbudowie zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- c) opróżnianie zbiorników szczelnych na warunkach określonych w ustawie o odpadach,
- d) budowa sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) – dopuszcza się poprowadzenie sieci poza linią rozgraniczającą w pasie 5 m przy tej linii;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące stacje trafo;

3) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła spełniające wymogi obowiązujących przepisów i norm lub realizacja kotłowni ekologicznych;

4) dla obiektów będących w ewidencji konserwatorskiej: domy – Podrwinów 5, 18; przy ul. Piotrkowskiej 1, 5, 6, 7, 13, 16, prace związane z remontem, przebudową tych obiektów wymagają uzgodnień ze służbami ochrony zabytków;

5) na terenie stanowisk archeologicznych (wskazanych na rysunku planu – rysunku 9) roboty ziemne mogą być prowadzone po uzyskaniu zgody służb ochrony zabytków, które określą zakres i sposób ochrony danego stanowiska;

6) na terenach strefy ochrony archeologicznej (wskazanych na rysunku planu – rysunek 9) przed przystąpieniem do wykonywania prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zalesieniem wymagane jest uzyskanie uzgodnienia służb ochrony zabytków;

7) następujące jednostki planistyczne zostały opisane w niniejszym paragrafie w następujących ustępach: ust.2 – 1RM/MN, ust.3 – 2RM/MN, ust.4 – RM.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu (rys. 9,9A) symbolem 1RM/MN należącego do miejscowości Podrwinów plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu – usługi podstawowe i działalność gospodarcza o uciążliwości zamykającej się w granicach władania;
- 3) zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) pod względem akustycznym jednostka planistyczna należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej KD/P(L);
- 6) dla budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a linią zabudowy – zakaz ich adaptacji;
- 7) dla istniejących budynków o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się adaptację, a w przypadku rozbudowy wprowadza się obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku jak dla zabudowy nowej;
- 8) warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych:
 - a) linia zabudowy – nieprzekraczalna wg rysunków planu,
 - b) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię,
 - c) obowiązek zagospodarowania jako powierzchni aktywnej przyrodniczo co najmniej 40% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 30% dla zabudowy zagrodowej,
 - d) nieprzekraczalny procent zabudowy – 40% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 50% dla zabudowy zagrodowej,
 - e) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego maksimum 250 m²,
 - f) dla budynków mieszkalnych - maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
 - g) wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku,
 - h) obowiązek kształtowania dachu o nachyleniu 5°-45°,
 - i) obowiązek nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obiektów produkcji zwierzęcej, składowania kiszonek, obornika i kompostu w odległości min. 25,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
 - j) zezwala się na zabudowę w granicy działki,
 - k) obowiązek zorganizowania co najmniej dwóch miejsc postojowych na terenie nieruchomości;
- 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) możliwość podziału działek na nieruchomości nie mniejsze niż 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 900 m² dla zabudowy zagrodowej,
 - b) podział liniami prostopadłymi do drogi powiatowej KD/P(L),

c) dla działek o szerokości mniejszej od 15 m możliwa zabudowa po likwidacji granic działek z działką sąsiadującą i utworzeniu nieruchomości o parametrach działki budowlanej o minimalnej szerokości 25 m;

d) dla nowo powstałych nieruchomości – szerokość frontu minimum 25 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 30 m dla zabudowy zagrodowej;

10) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu wg ustaleń ogólnych planu i przepisów szczegółowych obowiązujących dla całego obszaru opracowania.”

Plan miejscowy z 2013 r.: „§25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZLd, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zalesień;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja zalesień,

b) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;

3) pozostałe zasady, zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.”

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych w tym o czynszach najmu.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości.

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

7.2 Sposób wyceny

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

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

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

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

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

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

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

- stan prawny nieruchomości.

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym.

„Art. 153.1 UoGN [Podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe] „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Stosowanie do §4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Stosownie do art. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość podobna to taka, „która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.”

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Z uwagi na przyjętą liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi, zastosowano metodę korygowania ceny średniej.

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

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

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

gdzie:

- u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,
- n – liczba współczynników korygujących.

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości gruntowe niezabudowane z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- lokalizacja,
- otoczenie,
- powierzchnia gruntu,
- dostępność mediów,
- dojazd,
- warunki użytkowe terenu,
- uwarunkowania planistyczne.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania gruntem,
- udział w prawie

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

Analiza porównawcza

Do analizy porównawczej przyjęto niżej wymienione cechy rynkowe, które w najistotniejszy sposób wpływają na wartość rynkową nieruchomości niezabudowanej. Każdej z cech przypisano stopnie (grupy) w skali wartości.

Tabela 1: Cechy różnicujące oraz ich stany.

Lokalizacja	
Korzystna	Centrum ośrodka gminnego oddalone do 4 km.
Niekorzystna	Centrum ośrodka gminnego oddalone ponad 4 km.
Otoczenie	
Korzystne	Położenie wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej.
Niekorzystne	Położenie wśród pól i lasów z dala od zabudowy.
Powierzchnia gruntu	
Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu powyżej 6500 m ² .
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 5201-6500 m ² .
Średnia	Powierzchnia gruntu z przedziału 4000-5200 m ² .
Dostępność mediów	
Dobra	Nieruchomość ma dostęp do 2 z wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja
Zła	Nieruchomość nie ma dostępu do żadnego z wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Dojazd	

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Podrwinów (gm. Kielczygłów),
obręb 0023, dz. ewid. 16 i 176/1

Bardzo dobry	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.
Dobry	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.
Średni	Nieruchomość nie posiada bezpośredniego ani pośredniego dostępu do drogi publicznej.
Warunki użytkowe terenu	
Bardzo dobre	Regularny kształt działki pozytywnie wpływający na możliwości zagospodarowania terenu, niezalesiona, uporządkowana, teren płaski, teren nieograniczony uciążliwościami związanymi z ochroną konserwatorską, brak obcej infrastruktury na działce czy w bardzo bliskim sąsiedztwie, ma potencjał inwestycyjny z uwagi na kształt oraz możliwości podziału. Wszystkie z wymienionych cech spełnione.
Dobre	Jedna lub dwie z cech wymienionych w stanie „bardzo dobre” niespełniona.
Średnie	Przynajmniej 3 z cech wymienionych w stanie „bardzo dobre” niespełniona.
Uwarunkowania planistyczne	
Bardzo dobre	Przeznaczenie mieszane (zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna + rola/zieleń) określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
Dobre	Przeznaczenie mieszane (zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna + rola/zieleń) określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
Średnie	Przeznaczenie wiodące rolne (rola, zieleń, tereny rolne do zalesienia - wszystkie dopuszczające fakultatywnie zabudowę) określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

GRUNTY NIEZABUDOWANE

Założenia wstępne do analizy:	Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi położonymi w sąsiedztwie przedmiotu wyceny (gmina Kielczygłów) oraz w sąsiedniej gminie Siemkowice. Analizowano transakcje zawarte w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Ogólna charakterystyka rynku lokalnego:	W okresie ostatnich dwóch lat lokalny rynek nieruchomości był miejscem niewielu transakcji kupna-sprzedaży. W dużych miastach stale odnotowywano wzrosty cen, które często były napędzane są przez zakupy inwestycyjne. Tereny gmin typowo wiejskich jednak nie są raczej miejscem zakupów inwestycyjnych. Do takich należy gmina Kielczygłów. Przez jej teren nie przebiegają żadne drogi krajowe ani wojewódzkie. Należy jednak zwrócić uwagę na stosunkowo małą odległość od Bełchatowskiego Zagłębia Węgla Brunatnego, które może stanowić atrakcyjne miejsce pracy dla mieszkańców gmin powiatu pajęczańskiego. Coraz częściej w krajobrazie nie tylko terenów podmiejskich, ale i wiejskich powstają domy stosunkowo nowe – kilku/kilkunastoletnie. Taka sytuacja w głównym ośrodku powiatowym wpływa także na lokalne rynki innych części powiatu. Dobra dostępność komunikacyjna, dobre warunki pracy, a przy tym zasoby terenów, to tylko niektóre z powodów, które sprawiają, iż coraz częściej tereny rolne podlegają podziałom i są przeznaczane na działki budowlane. Takie nieruchomości znajdują nabywców, a ich ceny są atrakcyjniejsze niż w mieście.

ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne. Analizowano transakcje z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Wybrany obszar geograficzny:	Analizą objęto gminę Kiełczygłów, a dodatkowo także Siemkowice ze względu na małą ilość zawartych transakcji na lokalnym rynku.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Trend zmian:	Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych na podstawie kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży wykazała stabilny poziom cen na tym lokalnym rynku – trend zbliżony do 0,00%. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi rolnymi z terenu gmin Kiełczygłów i Siemkowice.
Aktualna oferta:	Mała podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:	Na terenie gminy Kiełczygłów nie odnotowano wystarczającej ilości danych do przeprowadzenia analizy rynku. Zauważono, iż w okresie ostatnich dwóch lat ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych pozostały na niezmiennym poziomie. Analizując dane zgromadzone w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny odnotowano 4 transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi rolnymi. W związku z tym postanowiono rozszerzyć obszar lokalnego rynku o sąsiednią gminę Siemkowice, która pod względem uwarunkowań jest podobna do gminy Kiełczygłów. Z terenu tej gminy udało się uzyskać dodatkowo 7 transakcji kupna-sprzedaży. Doboru nieruchomości porównawczych dokonano mając na względzie cechy wycenianej nieruchomości. Nie wszystkie transakcje ze zbioru polegały na zbyciu całości prawa, zatem zostały odrzucone w dalszej części analizy, bowiem w niniejszym operacie szacunkowy dąży się do wyznaczenia wartości rynkowej. Kierując się kryteriami podobieństwa, z dalszej analizy odrzucono nieruchomości, co do których istniało ryzyko zawarcia w warunkach nierynkowych oraz te, które znacznie różniły się od przedmiotu wyceny. W zbiorze pozostało 11 transakcji, które w największym stopniu spełniały kryteria podobieństwa.
Zakres cen transakcyjnych po korekcie z uwagi na upływ czasu:	Ceny jednostkowe transakcyjne przy przyjęciu braku zmiany cen na dzień wyceny kształtowały w następującym przedziale: 1,72 zł/m ² – 3,79 zł/m ² .
Analiza w zakresie wag i cech rynkowych:	Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle „tworzą” wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz

informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.

Jak napisano powyżej, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są lokalizacja, otoczenie, powierzchnia gruntu, dostępność mediów, dojazd, warunki użytkowe terenu i uwarunkowania planistyczne. 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 gruntem czy udział w prawie.

Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja oraz otoczenie. Dla nabywcy ważne jest dobre skomunikowanie oraz nieuciążliwe sąsiedztwo. Wpływ tych cech wyniósł po 20%. Kolejną ważną cechą jest powierzchnia gruntu. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 10% rozstępu przedziału cen. Również istotna jest dostępność mediów, a także dojazd, a ich wpływ oszacowano na 5%. Również ważną cechą są warunki użytkowe, w których zawarte są także możliwe ograniczenia związane z nieruchomością. Wpływ tej cechy jest na poziomie 20%. Ostatnim czynnikiem wpływającym na cenę są uwarunkowania planistyczne, których wagę oceniono na 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, rzeczoznawca majątkowy kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.

Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych niezabudowanych rolnych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności. Jednostką porównawczą w przypadku niniejszej wyceny był 1 m² powierzchni gruntu.

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Cena za 1 m ²
1.	09.12.2021	Siemkowice	1 (BORKI)	6400	1,72 zł
2.	11.08.2021	Kielczygłów	4 (CHORZEW)	4300	1,86 zł
3.	03.02.2022	Siemkowice	10 (LIPNIK)	4701	1,91 zł
4.	16.05.2022	Siemkowice	1 (BORKI)	8500	2,12 zł
5.	06.05.2022	Kielczygłów	26 (TUCHAŃ)	7000	2,14 zł
6.	18.02.2022	Siemkowice	16 (OŻEGÓW)	4400	2,27 zł
7.	02.06.2021	Siemkowice	16 (OŻEGÓW)	7600	2,63 zł
8.	21.06.2021	Kielczygłów	26 (TUCHAŃ)	6600	2,73 zł
9.	02.07.2021	Siemkowice	20 (ZMYŚLONA)	6158	3,25 zł
10.	04.02.2022	Siemkowice	9 (LASKI TONDLE)	4200	3,33 zł
11.	19.05.2021	Kielczygłów	4 (CHORZEW)	5677	3,79 zł

C_{min} –

C_{max} –

Opis transakcji o cenie minimalnej i maksymalnej:

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 1 – Prawo własności niezabudowanych działek gruntu o łącznej powierzchni 6400 m². Nieruchomość posiada bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni gruntowej. Brak dostępu do mediów. Warunki użytkowe terenu są dobre. Nieruchomość przeznaczona w studium pod zieleń, która aktualnie stanowi tereny rolne z możliwością zabudowy zagrodowej. W otoczeniu pola i lasy. Do Siemkowic ok. 5,3 km. A zatem lokalizacja i otoczenie niekorzystne.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 11 – Prawo własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 5677 m². Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej. Brak dostępu do mediów. Warunki użytkowe terenu są bardzo dobre. Nieruchomość przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod rolę i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową. W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa. Do Kielczygłowa ok. 3,4 km. A zatem lokalizacja i otoczenie korzystne.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmiany cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych rolnych, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od stycznia 2021 roku na obszarze poddanym badaniu trend zmian cen rynkowych był zbliżony do 0,00%. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała stabilny poziom cen na tym lokalnym rynku. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi rolnymi z terenu gminy Kielczygłów i Siemkowice.

9.2. Określenie wartości prawa własności działek gruntu 16 i 176/1 w podejściu porównawczym

Zgodnie z PKZW NI 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę estymacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku przedmiotowej nieruchomości, a zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej. Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 3.

Tabela 3: Estymacja cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.

		Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - Vmin	Wektor transakcji maksymalny - Vmax
Cecha	Waga cechy	C _{min}	C _{max}	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Lokalizacja	20%	1	2	1	2	0,000	0,200
Otoczenie	20%	1	2	1	2	0,000	0,200
Powierzchnia gruntu	10%	2	2	1	3	0,050	0,050
Dostępność mediów	5%	1	1	1	2	0,000	0,000
Dojazd	5%	2	1	1	3	0,025	0,000
Warunki użytkowe terenu	20%	2	3	1	3	0,100	0,200
Uwarunkowania planistyczne	20%	1	3	1	3	0,000	0,200
Razem	100%	1,72	3,79			0,175	0,850
Różnica		3	-4	Kd		1,18	
				Kg		4,25	
Skala ocen: od 1 do 3		Rozstęp estymowany				3,07	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 m² prawa do nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Wartość prawa własności działki gruntu nr 16 oraz 176/1 określono metodą korygowania ceny średniej według formuły:

$$C_j = C_{sr} * \Sigma W_{sp}$$

gdzie:

C_j – cena jednostkowa nieruchomości

C_{sr} – cena średnia na badanym obszarze rynku

ΣW_{sp} – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cena minimalna estymowana C _{min est}	1,18 zł/m ²
Cena maksymalna estymowana C _{max est}	4,25 zł/m ²
ΔC = C _{max} – C _{min}	3,07 zł/ m ²
Cena średnia	2,52 zł/ m ²
C _{min est.} /C _{sr}	0,4677
C _{max est.} /C _{sr}	1,6844

Dokonując szczegółowej analizy cech mających wpływ na cenę przyjęto następujące cechy i wagi tych cech rynkowych. Określone dla potrzeb niniejszej wyceny wagi cech oraz zakresy współczynników dla poszczególnych cech różnicujących są przedstawione w Tabeli 4.

Natomiast Tabela 5 przedstawia zakresy współczynników różnicujących przypisane do każdego ze stanów danej cechy.

Tabela 4: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi oraz zakresy współczynników.

CECHA	STAN DANEJ CECHY		
	Korzystna		Niekorzystna
Lokalizacja	0,3369		0,0935
Otoczenie	Korzystne		Niekorzystne
	0,3369		0,0935
Powierzchnia gruntu	Bardzo dobra	Dobra	Średnia
	0,1684	0,1000	0,0468
Dostępność mediów	Dobra		Zła
	0,0842		0,0234
Dojazd	Bardzo dobry	Dobry	Średni
	0,0842	0,0500	0,0234
Warunki użytkowe terenu	Bardzo dobre	Dobre	Średnie
	0,3369	0,2000	0,0935
Uwarunkowania planistyczne	Bardzo dobre	Dobre	Średnie
	0,3369	0,2000	0,0935

Tabela 5: Zakresy poszczególnych cech.

Cechy rynkowe	Udział cechy	Wsp. max.	Wsp. min.
Lokalizacja	20%	0,3369	0,0935
Otoczenie	20%	0,3369	0,0935
Powierzchnia gruntu	10%	0,1684	0,0468
Dostępność mediów	5%	0,0842	0,0234
Dojazd	5%	0,0842	0,0234
Warunki użytkowe terenu	20%	0,3369	0,0935
Uwarunkowania planistyczne	20%	0,3369	0,0935
RAZEM	100%	1,6844	0,4677

9.3 Określenie wartości prawa własności działki 16

Z uwagi na fakt, iż działki ewidencyjne składające się na wycenianą nieruchomość nie stanowią funkcjonalnej całości, mogą być przedmiotem odrębnej sprzedaży. Z tego względu oszacowania każdej z działek dokonano osobno.

Tabela 6: Określenie wartości przedmiotowej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 16.

Wyceniana działka gruntu	Poziom cechy	
Lokalizacja	Niekorzystna	0,0935
Otoczenie	Korzystne	0,3369
Powierzchnia gruntu	Dobra	0,1000
Dostępność mediów	ekstrapolacja* (+)	0,1146
Dojazd	Bardzo dobry	0,0842
Warunki użytkowe terenu	Dobre	0,2000
Uwarunkowania planistyczne	Bardzo dobre	0,3369
RAZEM	0,9293	
Cena skorygowana [zł/m ²]	2,34	
Powierzchnia gruntu [m ²]	6 200,00	
Wartość prawa do gruntu [zł]	14 537,02	

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

Mając na uwadze powyższe, wartość 1 m² przedmiotowej działki gruntu nr 16 oszacowano zgodnie z następującym wzorem:

$$W_{m^2} = 2,52 \text{ zł/m}^2 \times 0,9293 = 2,34 \text{ zł/m}^2$$

gdzie:

C_{sr} – średnia cena 1 m² powierzchni działki gruntu określona na podstawie próbki reprezentatywnej

U_i – współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym (tabela 6)

Zatem wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Podrwinowie (gmina Kiełczygłów), działka ewidencyjna nr 16, ustalona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, została określona według następującego wzoru:

$$W_r = P \times W_{m^2}$$

gdzie: P – powierzchnia działki

$$W_r = 6200,00 \text{ m}^2 \times 2,34 \text{ zł/m}^2 = 14 537,02 \text{ zł}$$

9.4 Określenie wartości prawa własności działki 176/1

Tabela 7: Określenie wartości przedmiotowej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 176/1.

Wyceniana działka gruntu	Poziom cechy	
Lokalizacja	Niekorzystna	0,0935
Otoczenie	Korzystne	0,3369
Powierzchnia gruntu	Dobra	0,1000
Dostępność mediów	Zła	0,0234
Dojazd	Średni	0,0234
Warunki użytkowe terenu	Średnie	0,0935
Uwarunkowania planistyczne	Średnie	0,0935
RAZEM	0,7643	
Cena skorygowana [zł/m ²]	1,93	
Powierzchnia gruntu [m ²]	6 400,00	
Wartość prawa do gruntu [zł]	12 341,19	

Mając na uwadze powyższe, wartość 1 m² przedmiotowej działki gruntu nr 176/1 oszacowano zgodnie z następującym wzorem:

$$W_{in}^1 = 2,52 \text{ zł/m}^2 \times 0,7643 = 1,93 \text{ zł/m}^2$$

gdzie:

C_{sr} – średnia cena 1 m² powierzchni działki gruntu określona na podstawie próbki reprezentatywnej

U_i – współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym (tabela 7)

Zatem wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Podrwinowie (gmina Kiełczygłów), działka ewidencyjna nr 176/1, ustalona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, została określona według następującego wzoru:

$$W_r = P \times W_{in}^1$$

gdzie: P – powierzchnia działki

$$W_r = 6400,00 \text{ m}^2 \times 1,93 \text{ zł/m}^2 = 12 341,19 \text{ zł}$$

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

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

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

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

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

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4 części w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej. 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 1/4 części należącego do Barbary Rozumek w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału. Wartość nieruchomości, jako podstawy do oszacowania udziałów, obliczono według wzoru dla każdej z działek:

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

Działka ewid. nr 16: $W_U = 14\ 537,02\ \text{zł} \times 0,96 = 13\ 955,54\ \text{zł}$

Działka ewid. nr 176/1: $W_U = 12\ 341,19\ \text{zł} \times 0,96 = 11\ 847,54\ \text{zł}$

Określenia wartości udziału w wysokości 1/4 części w każdej z oszacowanych odrębnie działek gruntu dokonano według wzoru:

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

Działka ewid. nr 16: $W_{U 1/4} = 13\,955,54 \text{ zł} \times 1/4 = 3\,488,89 \text{ zł}$

Działka ewid. nr 176/1: $W_{U 1/4} = 11\,847,54 \text{ zł} \times 1/4 = 2\,961,88 \text{ zł}$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 16 o powierzchni 6200 m², położonej w Podrwinowie, gmina Kiełczygłów, ujawnionej w księdze wieczystej SR2W/00030068/7, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:

3 500 zł

słownie: trzy tysiące pięćset złotych

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 176/1 o powierzchni 6400 m², położonej w Podrwinowie, gmina Kiełczygłów, ujawnionej w księdze wieczystej SR2W/00030068/7, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:

3 000 zł

słownie: trzy tysiące złotych

9.6 Zestawienie otrzymanych wyników

Mając na uwadze powyższe wyliczenia w tabeli nr 8 zestawiono oszacowane wartości otrzymując wartość rynkową prawa własności całej nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek gruntu nr 176/1 i 16 położonych w Podrwinowie, w obrębie 0023 w gminie Kiełczygłów, o łącznej powierzchni 1,26 ha.

Tabela 8: Zestawienie otrzymanych wyników.

Numer działki	Powierzchnia gruntu [m ²]	Wartość wycenianej ¼ prawa do gruntu [zł]	Wartość wycenianego udziału ¼ prawa do gruntu w zaokrągleniu do stu złotych [zł]
16	6200	3 488,89	3 500,00
176/1	6400	2 961,88	3 000,00
Suma		6 450,77	6 500,00

Wartość rynkowa udziału wysokości ¼ w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 16 i 176/1, położonych w Podrwinowie (gmina Kiełczygłów) o łącznej powierzchni 1,26 ha, dla potrzeb postępowania upadłościowego, określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

6 500 zł

słownie: sześć tysięcy pięćset złotych

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
2. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa niezabudowana.
3. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Podrwinowie w gminie Kiełczygłów, na działkach o numerach ewidencyjnych nr 16 i 176/1 w obrębie 0023 o łącznej powierzchni 1,26 ha, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.

4. *Wartość rynkowa udziału wysokości ¼ części w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 16 i 176/1, położonych w Podrwinowie (gmina Kielczygłów) o łącznej powierzchni 1,26 ha, dla potrzeb postępowania upadłościowego, określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:*

6 500 zł

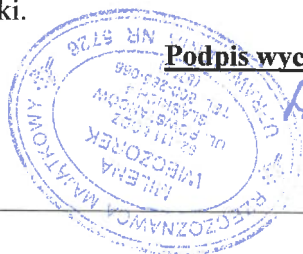
słownie: sześć tysięcy pięćset złotych

5. 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.
6. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed żadnymi faktami mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0012807.
10. 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.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Operat zawiera 36 (słownie: trzydzieści sześć) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



*Milen
Krzysztof*

Województwo : łódzkie
Powiat : pajęczański
Jednostka ewidencyjna : 100902_2 KIEŁCZYGLÓW
Obręb : 0023 PODRWINÓW

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN.6621.5930.2022

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 30.11.2022

Jednostka rejestrowa : G.73

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

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

Razem powierzchnia działek :

1.26 ha

Słownie : jeden ha. dwadzieścia sześć ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 30.11.2022

Sporządził : Katarzyna Pawełoszek

POMOCADMINISTRACYJNA

30.11.2022

Katarzyna Pawełoszek

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

HW

Województwo : łódzkie

Powiat : pajęczański

Jednostka ewidencyjna : 100902_2 KIEŁCZYGLÓW

Obręb : 0023 PODRWINÓW

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN.6621.5930.2022

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 30.11.2022

Jednostka rejestrowa : G.23

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

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

Id działki: 100902_2.0023.145/1

Razem powierzchnia działek :

0.45 ha

Słownie : czterdzieści pięć ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 30.11.2022

Sporządził : Katarzyna Pawełoszek

30.11.2022

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)