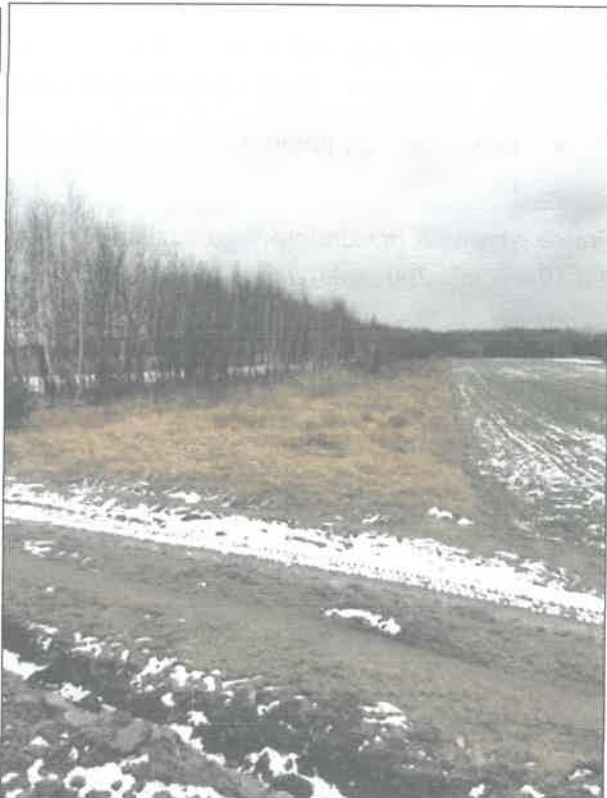


# OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU ¼ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI BIEŁOWICE NR 167, GMINA OPOCZNO, NA DZIAŁCE GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1523/5 O POWIERZCHNI 0,4043 HA ORAZ NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI GRUNTU POŁOŻONEJ W OBRĘBIE KRASZKÓW OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA GRUNTU NR 478/3 O POWIERZCHNI 0,3529 HA, BRAK ZAŁOŻONEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ**



## AUTOR OPRACOWANIA:

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



*Milena Wieczorek*

Data opracowania: 18 marca 2022 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

### **PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU ¼ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI BIELOWICE NR 167, GMINA OPOCZNO, NA DZIAŁCE GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1523/5 O POWIERZCHNI 0,4043 HA ORAZ NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI GRUNTU POŁOŻONEJ W OBREBIE KRASZKÓW, OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA GRUNTU NR 478/3 O POWIERZCHNI 0,3529 HA, BRAK ZAŁOŻONEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ**

#### **1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności udziału ¼ części :

- nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi położonej w Bielowicach, gmina Opoczno , na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 1523/5 o powierzchni 0,4043 ha.
- nieruchomości gruntowej niezabudowanej , działki gruntu nr 478/3 o powierzchni 0,3529 ha

Prawo własności przedmiotowego udziału ¼ części na podstawie postanowienia o nabyciu spadku z dnia 19 sierpnia 2002 roku o nr INs 391/02 przysługuje Sabinie Kmita.

Dla tej nieruchomości nie założono księgi wieczystej.

Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności udziału ¼ części działki gruntu o numerze ewidencyjnym 1523/5 oraz prawo własności zabudowań na niej posadowionych, położonej w Bielowicach, gmina Opoczno oraz prawo własności udział ¼ części niezabudowanej działki gruntu nr 478/3 położonej w obrębie Kraszków, gmina Opoczno.

#### **2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności udziału ¼ części przedmiotowej nieruchomości, dla celu postępowania upadłościowego.

#### **3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami, metoda korygowania ceny średniej**

#### **4. Określona podejściem porównawczym wartość rynkowa prawa własności udziału ¼ części nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Bielowice nr 167, gmina Opoczno, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 1523/5 o powierzchni 0,4043 ha oraz niezabudowanej działki gruntu położonej w obrębie Kraszków oznaczonej jako działka gruntu nr 478/3 o powierzchni 0,3529 ha dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:**

$$W_R = 42\ 200 \text{ zł}$$

słownie: czterdzieści dwa tysiące dwieście złotych

Numer działki	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Wartość wycenianego prawa do gruntu [zł]	Udział 1/4 części
1523/5	4043	174 824,67	41 083,80
478/3	3529	4 705,63	1 105,82

5. *Daty istotne dla procesu oszacowania:*

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>18 marca 2022 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>05 marca 2022 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>05 marca 2022 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>05 marca 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
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ .....	2
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 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego .....	8
5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości .....	11
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	18
6.1 Wybór metodologii wyceny .....	18
6.2 Sposób wyceny .....	18
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	23
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	29
8.1 Określenie trendu czasowego .....	29
8.2 Oszacowanie wartości części nieruchomości gruntowej zabudowanej – działka 1523/5 .....	30
8.3 Oszacowanie wartości części nieruchomości gruntowej niezabudowanej – działki 478/3 .....	32
8.4 Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 1/4 części nieruchomości w podejściu porównawczym .....	32
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	37
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	38

### Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku;
2. Kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 07 marca 2022 roku;
3. Kopia wypisu z kartoteki budynków z dnia 07 marca 2022 roku;
4. Kopia zaświadczenia Urzędu Skarbowego III Sp 4350/2304/534/02 z dnia 28 września 2002 roku;
5. Kopia polisy OC rzeczoznawcy.

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

### **Określenie nieruchomości**

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana;
- b. położenie nieruchomości: Bielowice, działka 1523/5, Kraszków, działka 478/3;
- c. powierzchnia gruntu: 1523/5 – 0,4043 ha  
478/3 – 0,3529 ha
- d. numer Księgi Wieczystej: brak księgi wieczystej

### **Zakres wyceny**

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: – prawo własności udziału  $\frac{1}{4}$  części nieruchomości gruntowej zabudowanej należący do Sabiny Kmity.
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały łącznie  $\frac{3}{4}$  części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości należący do pozostałych współwłaścicieli.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności udziału  $\frac{1}{4}$  części przedmiotowej nieruchomości, dla celu postępowania upadłościowego.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie z dnia 17 sierpnia 2022 roku Huberta Sidowskiego – Syndyka Masy Upadłości.

### **3.2 Podstawy materialno – prawne**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11..) -UoGN;
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204. ) -UKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) -RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320..) - KC;
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471. 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11.);
6. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228, 2320.).

### **3.3 Źródła danych merytorycznych**

1. Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 05 marca 2022 roku;
2. Uchwała Nr XIII/114/2015 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 5 października 2015 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna przedmiotowa;
3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 07 marca 2022 roku;
4. Wypis z kartoteki budynku z dnia 07 marca 2022 roku;
5. Zaświadczenie Urzędu Skarbowego III Sp 4350/2304/534/02 z dnia 28 września 2002 roku
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (gmina Opoczno);
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
8. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości;

#### 4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

Operat sporządzono w dniu	18 marca 2022 roku
Wartość nieruchomości określono na dzień	05 marca 2022 roku
Stan przedmiotu wyceny określono na dzień	05 marca 2022 roku
Data oględzin	05 marca 2022 roku

#### 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

##### 5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) Prawo własności przedmiotowego udziału ¼ części przysługuje Sabinie Kmita, która nabyła to prawo na podstawie postanowienia o nabyciu spadku z dnia 19 sierpnia 2002 roku o nr INs 391/02.

b) Według ewidencji gruntów:

Własność (w udziale<sup>1</sup>/4):



Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku [ha]	działki [ha]	
1523/5	Bielowice 167	grunty rolne zabudowane	Br-RIVa	0,1335	0,4043	INs 391/02
		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0,0802		
		łąki trwałe	ŁV	0,0997		
		grunty orne	RIVa	0,0		

##### 1523/5

Stan techniczno-użytkowy według kartoteki budynków określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 3 marca 2022 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 1523/5 położonej w obrębie Bielowice, gmina wiejska Opoczno, o pow. 0,4043 ha znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 100704\_5.0003.1523/5.1\_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (naziemną) o pow. zabudowy 109,00 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

##### 1523/5

Stan techniczno-użytkowy według kartoteki budynków określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 3 marca 2022 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 1523/5 położonej w obrębie Bielowice, gmina wiejska Opoczno, o pow. 0,4043 ha znajduje się budynek gospodarczy –

<sup>1</sup> Poprzednie nazwisko Pani Kmita

identyfikator 100704\_5.0003.1523/5.2\_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (naziemną) o pow. zabudowy 75,00 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa.

#### 1523/5

Stan techniczno-użytkowy według kartoteki budynków określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 3 marca 2022 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 1523/5 położonej w obrębie Bielowice, gmina wiejska Opoczno, o pow. 0,4043 ha znajduje się budynek gospodarczy – identyfikator 100704\_5.0003.1523/5.3\_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (naziemną) o pow. zabudowy 96,00 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa.

#### 1523/5

Stan techniczno-użytkowy według kartoteki budynków określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 3 marca 2022 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 1523/5 położonej w obrębie Bielowice, gmina wiejska Opoczno, o pow. 0,4043 ha znajduje się budynek gospodarczy – identyfikator 100704\_5.0003.1523/5.4\_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (naziemną) o pow. zabudowy 145,00 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa.

#### 1523/5

Stan techniczno-użytkowy według kartoteki budynków określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 3 marca 2022 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 1523/5 położonej w obrębie Bielowice, gmina wiejska Opoczno, o pow. 0,4043 ha znajduje się budynek gospodarczy – identyfikator 100704\_5.0003.1523/5.5\_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (naziemną) o pow. zabudowy 21,00 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa.

#### 1523/5

Stan techniczno-użytkowy według kartoteki budynków określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 3 marca 2022 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 1523/5 położonej w obrębie Bielowice, gmina wiejska Opoczno, o pow. 0,4043 ha znajduje się budynek gospodarczy – identyfikator 100704\_5.0003.1523/5.6\_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (naziemną) o pow. zabudowy 13,00 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa.

Własność (w udziale 1/4):

- Kamil Kmita
- Przemysław Kmita
- Teresa Kmita
- Sabina Szopa

Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku [ha]	działki [ha]	
478/3	Kraszków	grunty orne	RIVa	0,1967	0,3529	INs 391/02
		grunty orne	RIVb	0,1331		
		grunty orne	RV	0,0231		

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

Według stanu na datę wyceny, na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość **nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.**

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

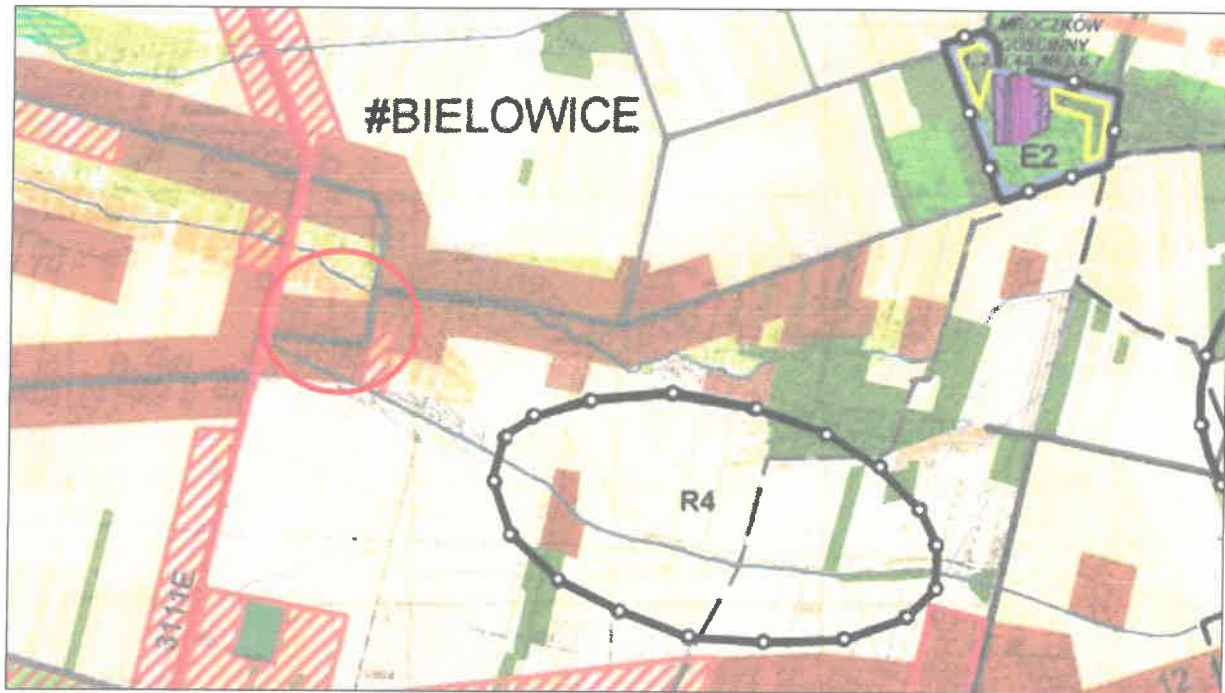
Brak jest danych w zakresie decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Uchwała Nr XIII/114/2015 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 5 października 2015 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ozorkowa przedmiotowa, przedmiot wyceny położony jest na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej jako:



- Działka 1523/5 – część działki od ulicy to „obszar istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz usługowej, pozostała część terenu „grunty organiczne” i „tereny niekorzystne jak podmokłe i małej jakości”
- Działka 478/3 – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz podłożone korzystne dla budownictwa






Mapa 1 i 2: wyciąg ze studium gminy Opczno



## OGÓLNE

-  GRANICA WOJEWÓDZTW
-  GRANICE GMINY I MIASTA
-  GRANICE SOŁECTW
-  PODŁOŻE KORZYSTNE DLA BUDOWNICTWA

## OGRANICZENIA W ZABUDOWIE

-  GRUNTY DO III KLASY BONITACYJNEJ
-  TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
-  LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV

### TERENY NIEKORZYSTNE DLA BUDOWNICTWA:

-  GRUNTY ORGANICZNE
-  INNE NIEKORZYSTNE JAK PODMOKŁE I MAŁEJ NOŚNOŚCI

## WYKLUCZENIA TERENÓW Z ZABUDOWY

### POLITYKA PRZESTRZENNA

-  OBSZARY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ

-  TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

-  OBSZARY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ LUB ZAGOSPODAROWANIA ZWIĄZANEGO Z WYPOCZYNKIEM I SPORTEM

-  TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG

-  TEREN GÓRNICZY Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ

### OBSZARY PREFEROWANE DO:

-  ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

-  ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z PRODUKCJĄ, PRZEMYSŁEM, USŁUGAMI, RZEMIOSŁEM LUB SKŁADAMI

-  ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ ORAZ ZAGOSPODAROWNIA ZWIĄZANEGO Z WYPOCZYNKIEM LUB SPORTEM

-  POWIĘKSZENIA SKŁADOWISKA ODPADÓW

-  LOKALIZACJI BOISK SPORTOWYCH Z ZAPLECZEM

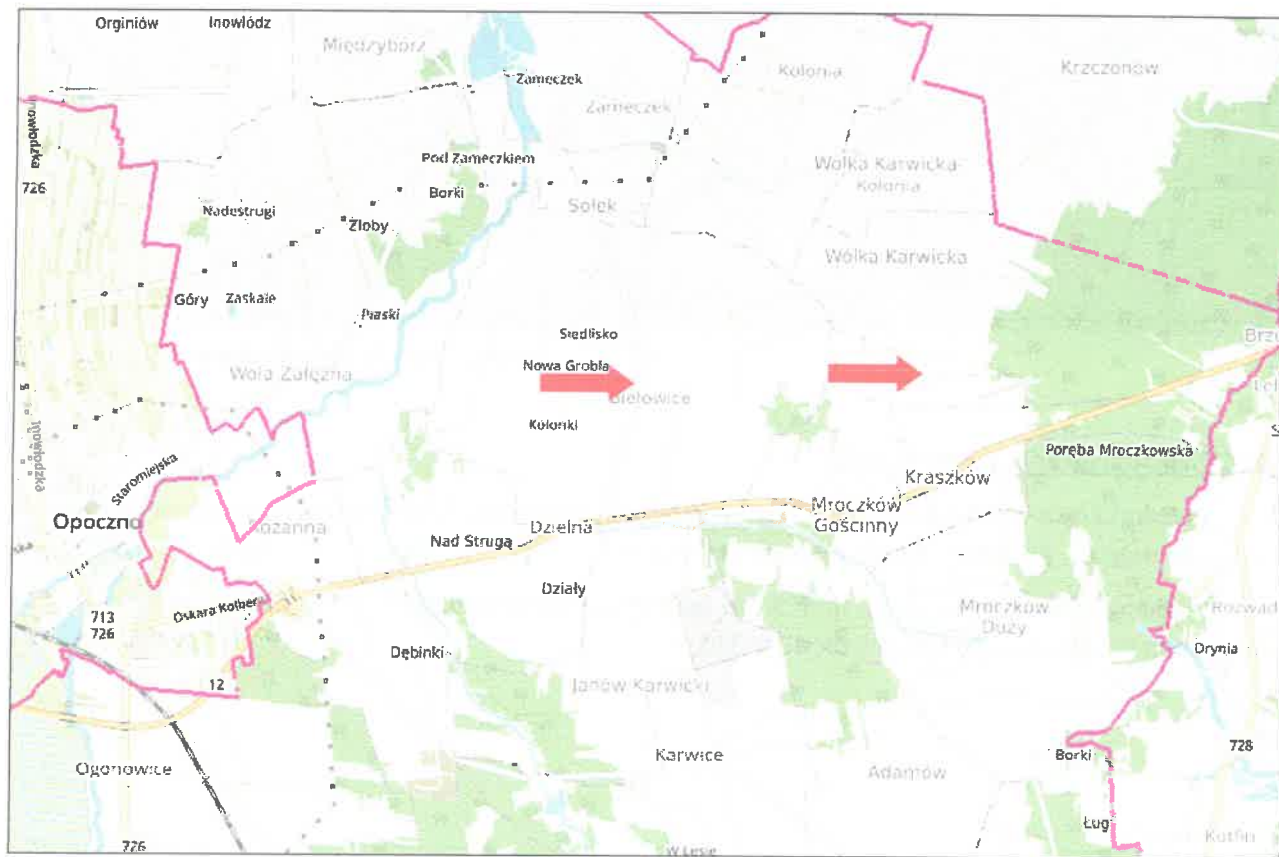
### 5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

#### Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Miasto i gmina Opoczno położona jest w południowo-wschodniej części woj. łódzkiego, przy ważnych, historycznie ukształtowanych szlakach komunikacyjnych.

W skład gminy wchodzi 36 obrębów ewidencyjnych oraz miasto Opoczno. Gmina obejmuje swoim zasięgiem 34 sołectw wiejskich składających się z 43 wsi oraz miasta Opoczna. Przez gminę i bezpo średnio przez teren miasta przebiega droga krajowa Nr 12, a przez teren powiatu także drogi krajowe Nr 48, Nr 74. Przez miasto i gminę przebiegają: Centralna Magistrala Kolejowa (bez stacji w Opocznie), linie kolejowe Koluszki – Skarżysko-Kamienna i Radom – Koluszki. Przez teren powiatu opoczyńskiego przebiega tak że szereg dróg wojewódzkich: Nr 713, Nr 726, Nr 728, Nr 746, w tym Nr 713 i Nr 726 przez teren gminy i miasta. Gmina to obszar o dominującej funkcji rolniczej, niskiej opłacalności produkcji rolnej, ukrytym bezrobociu, niedostatecznie rozwiniętej infrastrukturze technicznej. Wielofunkcyjny rozwój wymaga o żywienia przedsiębiorczości, tworzenia miejsc pracy poza rolnictwem, wzrostu ilości dużych wyspecjalizowanych gospodarstw rolnych. Walory krajobrazowe gminy, duże wartości dziedzictwa kulturowego, w tym wytworzonego subregionu etnograficznego o znaczeniu krajowym oraz utworzenie Szlaku Romańskiego z bardzo bogatą ofertą historyczną stwarzają możliwości turystycznego rozwoju regionu opoczyńskiego. Przez północny fragment gminy Opoczno Przebiega Szlak Turystyczny Rowerowy „Trakt przez Puszcę Pilicką”.

Mapa nr 1 Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle gminy



źródło: <http://opoczno.geoportal2.pl/map>

Zabudowana działka gruntu oznaczona jako nr 1523/5 usytuowana jest na terenie wsi Bielowice. Jest to miejscowość oddalona ok. 8 km na wschód od centrum Opoczna.

Przedmiotowa nieruchomość jest dobrze skomunikowana. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Dostęp do komunikacji podmiejskiej typowy jak dla terenów wiejskich.

Natomiast grunt niezabudowany usytuowany jest bardziej na wschód na terenie wsi Kraszków. Dostęp do nieruchomości utrudniony dojazd drogą polną o kiepskiej jakości wzdłuż lasu .

#### **Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości**

Nieruchomość znajduje się na terenach typowo wiejskich. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości usytuowanej w Bielowicach znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz gospodarcza. Nieco dalej tereny niezabudowane upraw rolnych bądź nieużytków oraz tereny leśne. Natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości usytuowanej w Kraszkowie tereny niezabudowane oraz tereny leśne w oddaleniu od infrastruktury oraz zaplecza bytowego.

**Mapa 2: Mapa otoczenie nieruchomości**



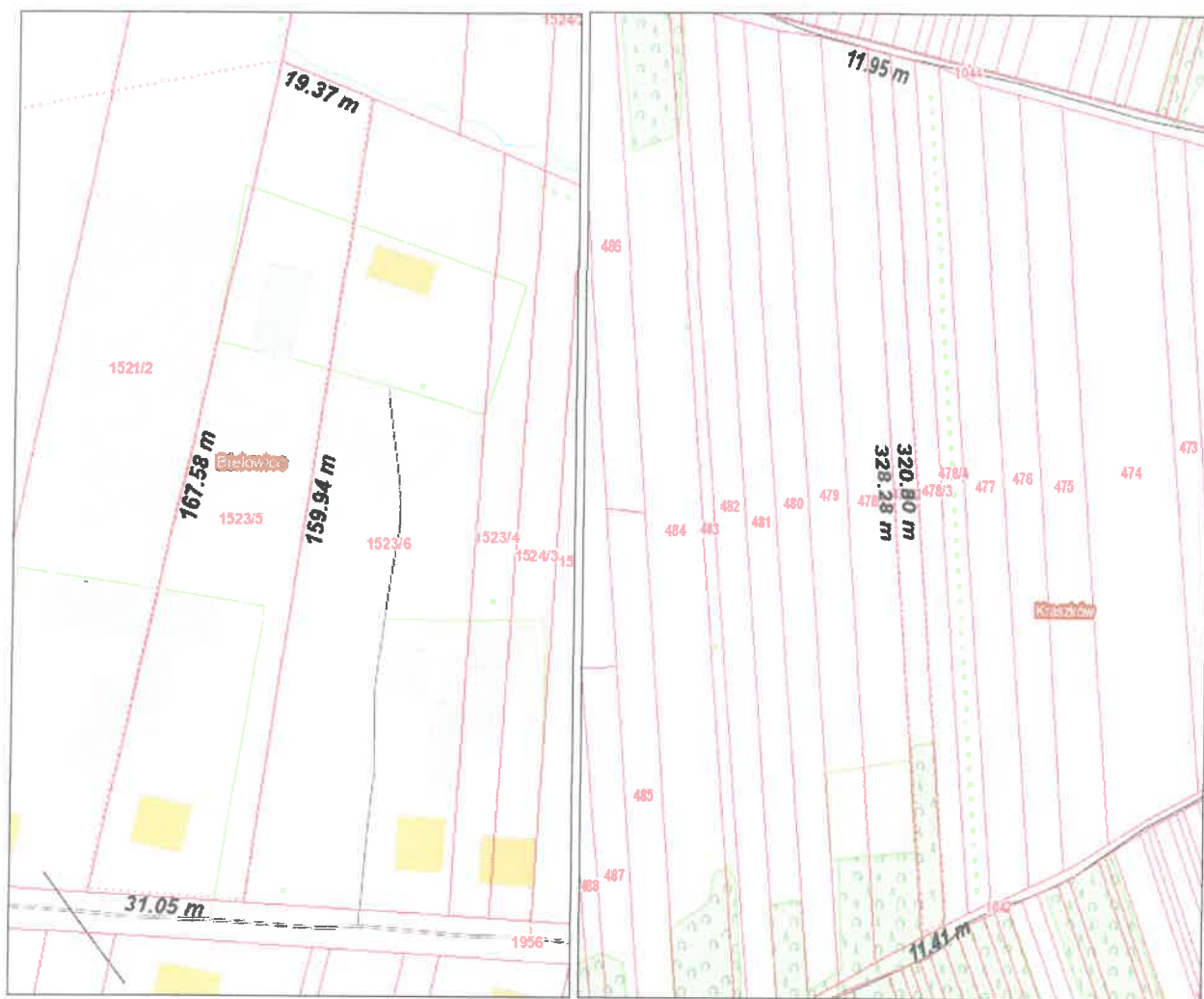
źródło: <http://opoczno.geoportal2.pl/map>

#### **Stan zagospodarowania terenu działki**

Przedmiotowa działka gruntu nr 1523/5 o łącznej powierzchni 0,4043 ha ma nieregularny kształt zbliżony do trapezu. Wymiary działki na poniższej mapie.

Przedmiotowa działka gruntu nr 478/3 o łącznej powierzchni 0,3529 ha ma nieregularny kształt wydłużonego prostokąta o wymiarach ok. 12 x 320 m.

Mapa 3: Granice i wymiary przedmiotowych działek 1523/5, 478/3



Przedmiotowa działka gruntu nr 1523/5 jest zabudowana od frontu budynkiem mieszkalnym natomiast zaplecze w części siedliskowej zbudowane jest wzdłuż zachodniej granicy działki zabudową gospodarczą. W części rolnej działki wolnostojący budynek stodoły. Działka w części siedliskowej ogrodzona – w części ogrodzenie z siatki w części płot betonowy ażurowy. Brama wjazdowa stalowa dwuskrzydłowa. Teren działki nieutwardzony. Wejście do budynku od strony zaplecza działki. Przed budynkiem mieszkalnym od ulicy kawałek terenu wydzielony tzw. przydomowy ogródek. Część terenu wokół budynków gospodarczych odgradzona z uwagi na hodowlę kur.

Działka 478/3 stanowi niezabudowaną działkę gruntu, nie uprawioną, ugor. Wzdłuż wschodniej granicy działki pas samosiejek brzoź. Teren płaski.

**Zdjęcia 1-3 Stan zagospodarowania terenu działki 1523/5**



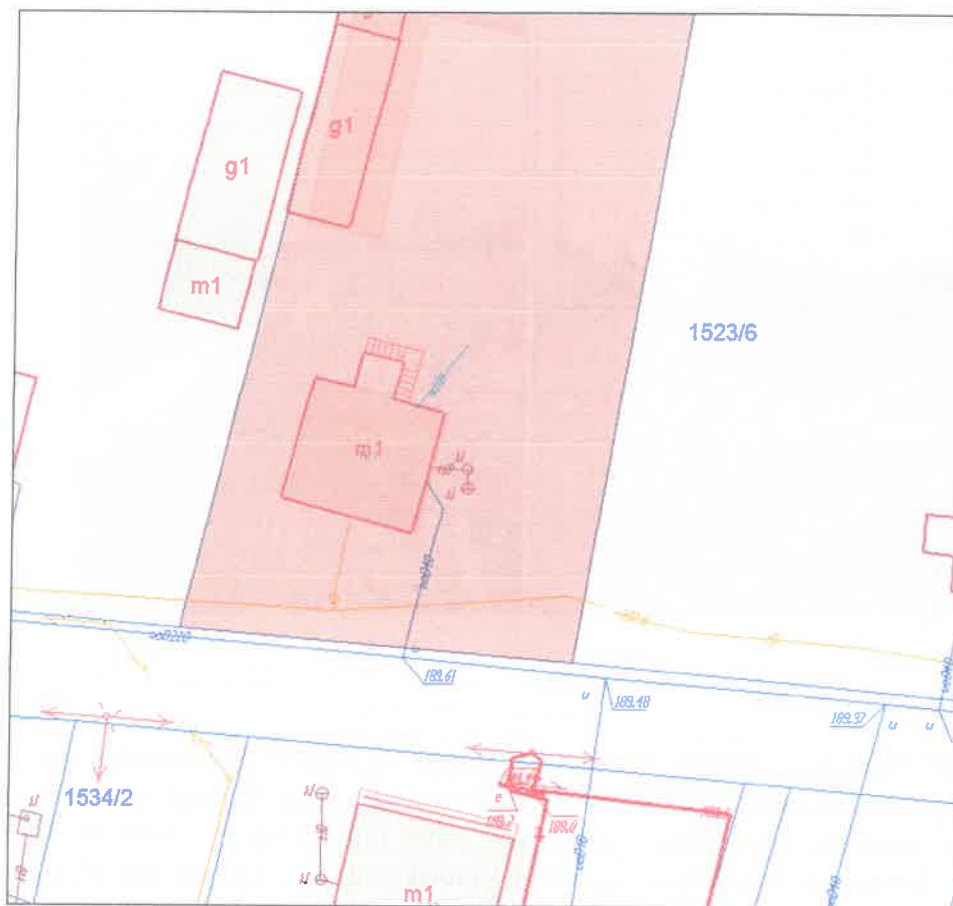
**Zdjęcia 4-5 Stan zagospodarowania terenu działki 478/3**



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

Działka 1523/5 posiada dostęp do energii elektrycznej, wodociągowej, kanalizacji lokalnej – zbiornik szamba, ogrzewanie lokalne piec na węgiel. Działka 478/3 nie posiada dostępu do mediów.

**Mapa 4:** Infrastruktura techniczna przedmiotowej działki 1523/5



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

Obszar, na którym położona jest nieruchomość posiada typowy jak dla terenów podmiejskich dobry dostęp do komunikacji miejskiej i podstawowego zaplecza bytowego.

### Dostępność komunikacyjna

Działka gruntu nr 1523/5 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej natomiast działka 478/3 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.

**Działka 1523/3**



**Działka 478/3**



### Opis zabudowań

#### Budynek mieszkalny

Nieruchomość do czynności oględzin udostępniła współwłaścicielka. Właścicielka nie dysponuje dokumentacją projektowo-budowlaną zabudowań ani też inwentaryzacją. Budynek murowany w całości podpiwniczony o dwóch kondygnacjach naziemnych parter oraz poddasze użytkowe. Budynek z początku lat 80'. Powierzchnia zabudowy zgodnie z kartoteką budynku wynosi 109 m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa budynku ok. 140 m<sup>2</sup>.

**Zdjęcia nr 6-8 Budynek mieszkalny z zewnątrz**





### Układ funkcjonalny

W budynku znajdują się następujące pomieszczenia: parter: wiatrołap, ho. 3 pokoje, kuchnia ze spiżarką, łazienka z wc. Poddasze stanowi otwartą niewykończoną przestrzeń. Piwnica również bez okładzin. W piwnicy w bryle budynku garaż oraz kotłownia.

### Stan techniczny budynku

Budynek w stanie techniczny przeciętnym. Brak ocieplania budynku z zewnątrz oraz okładzin na schodach zewnętrznych. Dach kryty blachodachówką wymienianą w 2018 roku. Stolarka okienna PCV.

### Standard wykończenia

Standard wykończenia przeciętny. Na połogach w pokojach oraz kuchni panele. W łazience glazura, terakota. Na ścianach tapety w części panele ścienne. Stolarka drzwiowa starego typu. Grzejniki żeliwne. Dokumentacja wnętrza budynku w załączniku nr 1 do wyceny.

### Zabudowania gospodarcze

Na zapleczu działki posadowione są zabudowania gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy 350 m<sup>2</sup>. Są to budynki parterowe murowane, kryte eternitem. Stolarka drzwiowa oraz wrota garażowe drewniane. Budynki w średnim stanie technicznym.

**Zdjęcia nr 9-11** Zabudowania gospodarcze z zewnątrz



## **6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **6.1 Wybór metodologii wyceny**

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

### **6.2 Sposób wyceny**

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

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

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

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

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

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

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości
- Zakres wyceny
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny
- Stan prawny nieruchomości

W przypadku przedmiotu wyceny analizowano dwa segmenty rynku zarówno rynek nieruchomości zabudowanych zabudową mieszkaniową wraz z gospodarczą oraz niezabudowanych rolnych. Z uwagi na fakt, iż nieruchomość tworzą dwie ewidencyjnie wydzielonych działki, z czego jedna 1523/5 jest zabudowana, natomiast druga 478/3 jest niezabudowana ponadto jest położona na terenie

innego obrębu ewidencyjnego, wyceniający oszacował osobno wartość prawa własności działki zabudowanej nr 1523/5 oraz osobno wartość rynkową niezabudowanej działki rolnej nr 478/3.

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI<sup>2</sup>, 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. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

---

<sup>2</sup> Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

### **Analiza porównawcza dla nieruchomości gruntowej zabudowanej**

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależy od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej.

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości gruntowe zabudowane z terenu gminy Koluszki.

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

- Otoczenie;
- Powierzchnia działki;
- Powierzchnia użytkowa zabudowy;
- Stan techniczny budynku mieszkalnego;
- Konstrukcja budynku;
- Warunki użytkowe.
- Dojazd, dostępność komunikacyjna

Wpływ takich cech jak:

- Lokalizacja
- Forma władania – własność;
- Sposób korzystania;
- Dostępność mediów

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych lub cechy te nie były istotne z punktu widzenia wartości rynkowej, toteż zostały w dalszej analizie pominięte.

W Tabeli 1, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

**Tabela 1:** Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości zabudowanej.

<b>Otoczenie</b>	
Dobre	Otoczenie jednorodne zabudowa mieszkaniowa, tereny rolnicze brak uciążliwości w bezpośrednim sąsiedztwie. Teren o wysokim stopniu zurbanizowania jak na tereny wiejskie.
Średnie	Niski stopień zurbanizowania (głównie tereny niezabudowane) bądź też występują uciążliwości w postaci bliskości ruchliwych dróg czy też torów kolejowych.
<b>Powierzchnia działki</b>	
Bardzo dobra	Działka o powierzchni gruntu 2001-3500 m <sup>2</sup> .
Dobra	Działka o powierzchni gruntu 1301-2000 m <sup>2</sup> .
Średnia	Działka o powierzchni gruntu 700-1300 m <sup>2</sup> .
<b>Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego</b>	
Dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 101-150 m <sup>2</sup> .
Średnia	Powierzchnia użytkowa 60-100 m <sup>2</sup> .
<b>Stan techniczny budynku</b>	
Średni	W ostatnich latach były wykonywane drobne naprawy, ulepszenia lub konserwacje, jak np. ocieplenie, wymiana okien, malowanie itp. jednakże budynek wymagający remontu/wykończenia co do części elementów/pomieszczeń.
Zły	Budynek kilkudziesięcioletni. W ostatnich latach nie były prowadzone drobne naprawy, ulepszenia, konserwacje, remonty. Celowy jest remont generalny w odniesieniu do części zewnętrznych jak i wewnętrznych.
<b>Warunki użytkowe terenu</b>	
Dobre	Maksymalnie jedna z cech niespełniona. Teren działki w całości ogrodzony, ogrodzenie w dobrym stanie. Występują budynki gospodarczo-garażowe w dobrym/średnim stanie. Teren wokół budynku uporządkowany. – występują krzewy ozdobne. Podjazd do budynku utwardzony. Kształt działki regularny. Budynek w całości podpiwniczony.
Średnie	Od dwóch ze stanu cechy jako „db” niespełnione.
<b>Zabudowania gospodarcze</b>	
Dobre	Dodatkowa zabudowa gospodarcza o znaczącej powierzchni zabudowy powyżej 200 m <sup>2</sup>
Średnie	Dodatkowa zabudowa gospodarcza o znaczącej powierzchni zabudowy rzędu 101-200 m <sup>2</sup>
Złe	Znikoma zabudowa gospodarcza o powierzchni do 50 m <sup>2</sup>

### Analiza porównawcza dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej - rolnej

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu rolnym z terenu gminy Koluszki.

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

Cechy różnicujące nieruchomości są następujące:

- Lokalizacja
- Powierzchnia działki
- Wskaźnik bonitacji
- Kształt działki
- Kultura gleby, stosunki gruntowo-wodne
- Kompleksy glebowo-rolnicze
- Dojazd

Wpływ takich cech jak:

- Forma władania - własność
- Funkcja – rolna

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych lub cechy te nie były istotne z punktu widzenia wartości rynkowej, toteż zostały w dalszej analizie pominięte.

W Tabeli 2, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

Cecha	Stopień wartości	Opis znaczenia stopnia wartości cechy
Lokalizacja	dobra	W bezpośrednim sąsiedztwie ośrodków gminnych, bardzo dobrze skomunikowanie z nimi; dalekie obrzeża ośrodków gminnych.
	średnia	We wsiach średnio oddalonych od ośrodków gminnych i miast.
Powierzchnia działki	dobra	0,36 ha - 0,5 ha
	średnia	0,21 ha - 0,35 ha
	słaba	do 0,2 ha
Wskaźnik bonitacji	bardzo dobry	Wskaźnik bonitacji 0,8-1,3
	dobry	Wskaźnik bonitacji 0,46 – 0,7.
	średni	Wskaźnik bonitacji 0,1 - 0,45
Kształt działki	korzystny	Kształt prostokąta bądź trapezu, o szerokości powyżej 15-20 m.
	średnio korzystny	Kształt prostokąta bądź trapezu, o szerokości 10-15 m.
	słaby	Kształt nieregularny, wielobok lub wąski wydłużony o szerokości poniżej 10 m.
Kompleksy glebowo-rolnicze	dobrze	Przewaga kompleksów pszennych lub żytnich bardzo dobrych lub dobrych.
	średnie	Przeważają kompleksy żytnie słabe i najslabsze.
	słabe	Przeważają użytki zielone, średnie, bądź w części kompleks żytni słaby i najslabszy
Kultura gleby, stos. grunt.-wodne	dobra	Dobrze uprawiana, czysta, zmeliorowana.
	średnia	Nieuprawiana, mogą występować tereny podmokłe bądź zarośnięta.
Dojazd, dostępność	dobry	Bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej bądź dostęp do co najmniej dwóch dróg o nawierzchni gruntowej
	średni	Bezpośredni Dostęp do drogi o nawierzchni gruntowej
	zły	Brak dostępu do drogi

## **7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

### **WSTĘP**

Założenia wstępne do analizy:	Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz niezabudowanymi rolnymi z terenu gminy Opoczno.
Ogólna charakterystyka rynku lokalnego:	Gmina Opoczno jest gminą miejsko – wiejską, położoną we wschodniej części województwa łódzkiego, w powiecie opoczyńskim. Zbiegają się tutaj granice trzech województw: łódzkiego, mazowieckiego i świętokrzyskiego. Graniczy ona z gminami: Gielniów i Gowarczów – od wschodu, Białaczów - od południa, Sławno - od zachodu, Inowódz, Poświętne i Drzewica - od północy. Jej rozciągłość południkowa wynosi 20,2 km a równoleżnikowa 19,0 km. Opoczno jest gminą miejsko – wiejską, którą tworzy miasto Opoczno oraz 40 miejscowości, w tym 34 o statusie sołectwa: Adamów , Antoniów , Bielowice ,Brzustówek ,Bukowiec Opoczyński, Dzielna, Januszewice , Janów Karwicki, Kliny, Karwice, Kraśnica, Kraszków, Kruszewiec, Kruszewiec Kolonia, Libiszów, Libiszów Kolonia, Międzybórz, Modrzew, Modrzewek, Mroczków Duży, Mroczków Gościenny, Ogonowice, Ostrów, Różanna, Sielec, Sitowa, Sobawiny, Sołek, Stuzno, Stuzno Kolonia, Wola Załęzna, Wólka Karwicka, Wygnanów, Ziębów.

### **ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE**

Segment rynku:	Po wstępnej analizie transakcji z powiatu, uwagę skierowano na nieruchomości z terenu gminy Opoczno Poszukiwano transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi oraz gospodarczymi. Analizowano transakcje z okresu ostatnich 12 miesięcy poprzedzających datę wyceny (od lutego 2021 roku).
Wybrany obszar geograficzny:	Analizą objęto gminę Opoczno, z pominięciem terenów miasta Opoczno.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających datę wyceny (od lutego 2021 roku).
Trend zmian:	Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, iż w badanym okresie ceny kształtowały się w podobny sposób a sam trend był stabilny, zbliżony do 0%. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami letniskowymi/rekreacyjnymi.
Aktualna oferta:	Niska podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:	W badanym okresie na terenie gminy Opoczno (z pominięciem miasta) odnotowano kilkadziesiąt nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Spośród tych kilkadziesiątu transakcji na terenie gminy wyróżnić można było transakcje budynkami o funkcjach mieszkalnych oraz rekreacyjnych. Z uwagi na przedmiot wyceny poszukiwano nieruchomości, na terenie których znajdowałyby się zabudowa mieszkaniowa oraz gospodarcza. Nie brano zatem do dalszej analizy nieruchomości o zabudowie gospodarczej, w stanie surowym zamkniętym, w całości do wykończenia, czy pozostałości po siedliskach rolnych. Nie analizowano także transakcji nieruchomościami nabytymi w drodze rokowań, z uprzednim dzierżawcą lub takich co do których istniało uzasadnione ryzyko, iż została zawarta w warunkach nierynkowych. W efekcie tych rozważań w zbiorze pozostały transakcje nieruchomościami mieszkalnymi jednorodzinnymi z rynku wtórnego. W badanym okresie odnotowano kilka transakcji nieruchomościami najbardziej podobnymi do

<p>Zakres cen transakcyjnych po korekcie z uwagi na upływ czasu:</p>	<p>przedmiotu wyceny z obrębów sąsiednich do obrębu Bielowice.</p> <p>Spośród analizowanych transakcji, ceny łączne transakcyjne charakteryzuje duża rozpiętość: 143 000,00 – 200 000,00 zł.</p>
<p>Analiza w zakresie wag i cech rynkowych</p>	<p>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.</p> <p>Jak napisano powyżej cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb rekreacyjnych są lokalizacja, otoczenie, bliskość atrakcyjnych terenów rekreacyjnych, zagospodarowanie terenu (ogrodzenie, urządzenie terenu, utwardzenie, nasadzenia), dojazd, dostępność, powierzchnia działki, forma władania, dostępność mediów i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny. Czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z w/w 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 prawo władania gruntem, sposób korzystania.</p> <p>Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych wpływ cechy lokalizacja został wyeliminowany a wpływ cechy otoczenie wyniósł 30%. W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest stan techniczny i standard wykończenia zabudowy. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. domek letniskowy, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na jego użytkowanie. Jednakże niektóre z domków letniskowych będących w ofercie wymagają nakładów na odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Stąd wpływ tej cechy jest na poziomie 20%. W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze - widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 10% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Jeśli chodzi o wpływ na wartość dla cechy powierzchnia użytkowa to wyniósł on 10%, wpływ tej cechy z uwagi na jednostkę porównawczą jest wprost proporcjonalny do wartości.</p> <p>Pozostałe cechy różnicujące nieruchomość wycenianą z porównawczymi to zabudowania gospodarcze - wpływ tej cechy to 10%. Ostatnią równie ważną cechą są warunki użytkowe, w których zawarte są także możliwe ograniczenia związane z nieruchomością. Wpływ tej cechy jest na poziomie 20%.</p> <p>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</p>



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, biegły kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.

Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych zabudowanych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności:

**Tabela 3: Ceny transakcyjne praw do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi**

Data transakcji	Obręb	Pole powierzchni gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena nieruchomości	Pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowań gospodarczych [m <sup>2</sup> ]
28.01.2022	3 (Bielowice)	1222	143 000,00	110	94	1	174
27.10.2021	5 (Bukowiec)	3500	145 000,00	100	153	2	195
08.11.2021	8 (Janów Karwicki)	1400	159 999,00	95	107	1,5	140
10.09.2021	10 (Kliny)	1623	182 000,00	80	68	1	220
03.08.2021	20 (Mroczków Duży)	2262	183 000,00	120	102	1	180
05.10.2021	36 (Mroczków Gościny)	700	200 000,00	80	140	2	24

#### **Opis transakcji porównawczych:**

**Transakcja oznaczona w tabeli 3 jako nr 1** – Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej. Kształt działki regularny. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. Na działce nie występują dodatkowe zabudowania gospodarcze o powierzchni zabudowy 174 mkw. Budynek mieszkalny parterowy murowany o powierzchni użytkowej ok. 94 mkw, w całości podpiwniczony. Stan techniczny zabudowań przeciętny. Powierzchnia działki 1222 m<sup>2</sup>. Nieruchomość jest zlokalizowana w Bielowicach z dobrym dojazdem do ośrodka miejskiego. Otoczenie korzystne jednorodna zabudowa, Warunki użytkowe terenu średnie, działka w części ogrodzona, brak utwardzenia terenu.

**Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 3** – Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej. Kształt działki regularny. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. Na działce nie występują dodatkowe zabudowania. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym o pow. użytkowej 107,00 metrów kwadratowych i budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 107 m<sup>2</sup> przeznaczonymi do generalnego remontu. Powierzchnia działki 1400 m<sup>2</sup>. Nieruchomość jest zlokalizowana w Janowie Karwickim. Otoczenie korzystne w sąsiedztwie brak uciążliwości. Warunki użytkowe terenu średnie, ogrodzenie częściowo, wykazujące oznaki zużycia, teren nieutwardzony.

**Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 5** – Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej. Kształt działki nieregularny. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym parterowym krytym onduliną o pow. użytkowej ok. 102 m<sup>2</sup>, budynkiem gospodarczym murowanym krytym eternitem i stodołą murowano-drewnianą krytą eternitem o łącznej powierzchni zabudowy 180 m<sup>2</sup>. Zabudowania do remontu Powierzchnia działki 2262 m<sup>2</sup>. Nieruchomość jest zlokalizowana w miejscowości Mroczków Duży. Otoczenie korzystne jednorodna zabudowa,

Warunki użytkowe terenu średnie, działka w części ogrodzona, brak utwardzenia terenu, brak urządzenia terenu wokół budynków.

## ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE - ROLNE

<p>Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:</p>	<p>Analizą objęto okres 20 miesięcy od czerwca 2020 r. Na terenie gminy Opoczno na przestrzeni ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny odnotowano 25 transakcji gruntami rolnymi (użytki R i Ł). Wśród tych transakcji kilka zostało zawartych w ramach przetargu. Po odrzuceniu cen skrajnych transakcji nierynkowych oraz nieporównywalnych do dalszej analizy wybrano 13 transakcji. Rozpiętość cen tylko na podstawie wyżej wskazanych kryteriów jest bardzo duża i kształtowała się od 0,83 zł/m<sup>2</sup> do 2,08 zł/m<sup>2</sup>, cena średnia wyniosła 1,30 zł/m<sup>2</sup>. Analizując ceny gruntów rolnych na terenie gminy Opoczno zauważono, iż na wysokość cen wpływ ma klasa gruntu, możliwości bonitacyjne, kształt działki, lokalizacja, a także droga dojazdowa. Zatem do dalszej analizy przyjęto nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej pod względem przedstawianych cech. Mając na uwadze cechy wycenianej nieruchomości w dalszej analizie odrzucono nieruchomości o skrajnych cenach, cechach lub te, gdzie istniało ryzyko zawarcia transakcji w warunkach nierynkowych.</p>
<p>Segment rynku:</p>	<p>Nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne.</p>
<p>Wybrany obszar geograficzny:</p>	<p>Gmina Opoczno.</p>
<p>Trend zmian cen na badanym rynku gruntów</p>	<p>Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży praw własności do nieruchomości gruntowych rolnych na terenie gminy Opoczno, które zostały zanotowane na przestrzeni ostatnich 20 miesięcy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmian cen rynkowych gruntów rolnych – spadki rekompensowały wzrosty. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.</p>
<p>Analiza w zakresie wag i cech rynkowych</p>	<p>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.</p> <p>Jak napisano w pkt. 7.2, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości podobnych do wycenianej są: lokalizacja, bonitacja, kultura rolna, kształt działki, dojazd, powierzchnia działki, forma władania i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny. Czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z w/w 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 (wszystkie stanowiły prawa własności), funkcja rolna.</p> <p>Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z</p>

faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących.

Z badań preferencji inwestorów wynika, że dla większości z nich podstawowym kryterium podejmowania decyzji o zakupie jest lokalizacja nieruchomości. Łączny wpływ tych cech różnicujących jest często na poziomie ok. 10-30% przedziału zmienności cen nieruchomości porównawczych. W tym przypadku wpływ lokalizacji wyniósł 35%.

Wielkość działki jest również czynnikiem różnicującym zachowania inwestorów – w tym przypadku z uwagi na przedmiotową nieruchomość analizowano działki o powierzchni do 0,5 ha wpływ tej cechy wynosi również 5%. Na analizowanym rynku istotną cechą jest również kształt działki, w tym przypadku cecha ta wynosi 10%, cecha kultura gleby i kompleksy gruntowo-wodne wyniosła 15%. Kolejną cechą różnicującą stanowił dojazd, analiza wykazała, iż jej wpływ wyniósł 5%. Bardzo istotną cechą jest bonitacja, gdyż związane jest to z przydatnością gruntu do produkcji rolniczej i jest istotne z punktu widzenia wartości, stąd wpływ tej cechy jest na poziomie 15%. Również ważną cechą są kompleksy glebowo-rolnicze mówiące o przydatności i charakterystyce możliwych upraw, wpływ tej cechy określono na 15%.

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, biegły kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.

**Tabela 4:** Ceny transakcyjne praw do nieruchomości gruntowych niezabudowanych – grunty rolne

Lp.	Data transakcji	Obręb	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Wskaźnik bonitacji	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m <sup>2</sup> gruntu [zł]
1	23.09.2021	12 (KRUSZEWIEC)	3600 (RIVb 600, RV 1300, RVI 1000, PsIV 700)	0,41	3000,00	0,83
2	13.07.2021	13 (KOLONIA KRUSZEWIEC) 13 (KOLONIA KRUSZEWIEC)	1100 (PsIV 1100) 2300 (PsIV 2300)	0,7	3000,00	0,88
3	17.11.2021	21 (OGONOWICE)	3770 (RIVa 3770)	1,0	3500,00	0,93
4	16.02.2022	29 (STUŻNO KOLONIA) 29 (STUŻNO KOLONIA) 29 (STUŻNO KOLONIA)	2600 (RIVb 500, RV 2100) 400 (RIVb 400) 1900 (RV 400, RVI 1500)	0,36	5000,00	1,02
5	22.04.2021	29 (STUŻNO KOLONIA) 29 (STUŻNO KOLONIA)	800 (RV 800) 2100 (RV 1300, RVI 800)	0,26	3000,00	1,03
6	01.06.2021	7 (JANUSZEWICE) 7 (JANUSZEWICE)	1300 (RIVa 600, RIVb 100, RV 100, RVI 500) 1400 (RIVa 600, RIVb 100, RV 100, RVI 600)	0,58	3000,00	1,11
7	22.02.2022	33 (WYGNANÓW) 33 (WYGNANÓW)	2400 (PsV 2400) 1900 (RIVb 1600, PsV 300)	0,40	5 000,00	1,16
8	27.10.2021	33 (WYGNANÓW)	1300 (RIIb 1300, W 0)	1,25	1 600,00	1,23
9	05.06.2020	4 (BRZUSTÓWEK)	3500 (RVI 1600, PsVI 1200, LsVI 400, N 300)	0,11	5000,00	1,43
10	17.02.2021	19 (MODRZEWEK)	3300 (ŁV 700, ŁVI 2400, W 200)	0,11	5000,00	1,52
11	15.07.2021	13 (KOLONIA KRUSZEWIEC)	2800 (LIV 1000, ŁV 1800)	0,38	5000,00	1,79
12	04.11.2021	14 (KRAŚNICA)	1600 (RIVb 1300, RV 300)	0,66	3000,00	1,88
13	16.08.2021	10 (KLINY) 10 (KLINY)	700 (RV 400, RVI 300) 1700 (RIVb 400, RV 700, PsV 300, LsV 300)	0,45	5000,00	2,08

### **Opis transakcji o cenie minimalnej i maksymalnej:**

**Transakcja o cenie minimalnej oznaczona w tabeli 4 jako nr 1** – Prawo własności działki gruntu łącznej o powierzchni 3600 m<sup>2</sup>. Działka o nieregularnym kształcie – długi wąski prostokąt. Działka zarośnięta nieuprawiana. W otoczeniu pojedyncze zabudowania przewaga terenów niezagospodarowanych. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. Nieruchomość usytuowanych na terenach wiejskich oddalonych od ośrodka gminnego. Przeważają użytki zielone, średnie, bądź w części kompleks żytni słaby i najslabszy. Bonitacja średnia.

**Transakcja o cenie maksymalnej oznaczona w tabeli 4 jako nr 13** – Prawo własności dwóch działek gruntu o łącznej powierzchni 2400 m<sup>2</sup> i kształcie średnim zbliżonym do prostokąta. Działka uprawiana. A zatem warunki użytkowe terenu ogólnie dobre. W otoczeniu nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Lokalizacja postrzegana jako interesująca w bliskiej odległości od miasta Opoczno. Dojazd od nieruchomości z dwóch dróg o nawierzchni gruntowej. Wskaźnik bonitacji dobry. Kompleks globalny średni.

## **8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **8.1 Określenie trendu czasowego**

#### **Nieruchomości zabudowane**

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilku transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych z terenu gminy Opoczno, które zostały zanotowane na przełomie ostatniego roku od daty wyceny tj. od lutego 2021 roku. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, iż ceny w badanym okresie były na stabilnym poziomie, a trend zbliżony był do – 0%. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

#### **Nieruchomości niezabudowane – grunty rolne**

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży praw własności do nieruchomości gruntowych rolnych na terenie gminy Opoczno, które zostały zanotowane na przestrzeni ostatnich 20 miesięcy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmian cen rynkowych gruntów rolnych – spadki rekompensowały wzrosty. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

## 8.2 Oszacowanie wartości części nieruchomości gruntowej zabudowanej – działka 1523/5

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną transakcyjną. Wartość rynkową przedmiotowej zabudowanej działki gruntu określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę łączną minimalną  $C_{\min} = 143\ 000,00\ \text{zł}$

Cena łączną maksymalną  $C_{\max} = 200\ 000,00\ \text{zł}$

Cena łączna średnia  $C_{\text{śr}} = 168\ 833,17\ \text{zł}$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 200\ 000\ \text{zł} - 143\ 000\ \text{zł} = 57\ 000\ \text{zł}$$

Przyjęto wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych jak w Tabeli 5, poniżej.

Tabela 5: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w $\Delta C$ (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Otoczenie	30%	17 100,00	1	17 100,00
Powierzchnia użytkowa	10%	5 700,00	1	5 700,00
Powierzchnia działki	10%	5 700,00	2	2 850,00
Stan techniczny budynku	20%	11 400,00	2	5 700,00
Warunki użytkowe	20%	11 400,00	1	11 400,00
Zabudowania gospodarcze	10%	5 700,00	2	2 850,00
Suma	100%	57 000,00		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości o charakterze mieszkaniowym/siedliskowym ich cechy przedstawiono poniżej w Tabeli 6.

Tabela 6: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Bielowice	Janów Karwicki	Mroczków Duży
Otoczenie	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
Powierzchnia użytkowa	dobra	średnia	dobra	dobra
Powierzchnia działki	ekstrapolacja*	średnia	dobra	bardzo dobra
Stan techniczny budynku	średnie	średni	zły	zły
Warunki użytkowe	średnie	średnie	średnie	średnie

Zabudowania gospodarcze	dobrze	średnie	średnie	średnie
-------------------------	--------	---------	---------	---------

(\*) 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.” Przedmiotowa nieruchomość odznacza się dużą w stosunku do nieruchomości porównawczych powierzchnią działki – 4043 m<sup>2</sup>. Żadna z nieruchomości porównawczych w badanym okresie nie odznaczała się takim stanem cechy, zatem należało dokonać ekstrapolacji in plus.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości rynkowej wycenianego prawa jest przedstawiona w Tabeli 7.

**Tabela 7:** Określenie wartości prawa własności wycenianej nieruchomości metodą porównywania parami.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Bielowice	Janów Karwicki	Mroczków Duży
Otoczenie	30%	17 100,00	17 100,00	0,00	0,00	0,00
Powierzchnia użytkowa	10%	5 700,00	5 700,00	5 700,00	0,00	0,00
Powierzchnia działki	10%	5 700,00	2 850,00	7 125,00	4 275,00	1 425,00
Stan techniczny budynku	20%	11 400,00	5 700,00	0,00	5 700,00	5 700,00
Warunki użytkowe	20%	11 400,00	11 400,00	0,00	0,00	0,00
Zabudowania gospodarcze	10%	5 700,00	2 850,00	2 850,00	2 850,00	2 850,00
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>57 000,00</b>		<b>15 675,00</b>	<b>12 825,00</b>	<b>9 975,00</b>
<b>Cena łączna transakcyjna (zł)</b>				<b>143 000,00</b>	<b>159 999,00</b>	<b>183 000,00</b>
<b>Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)</b>				<b>158 675,00</b>	<b>172 824,00</b>	<b>192 975,00</b>
<b>Wartość wycenianej części prawa własności nieruchomości (zł)</b>				<b>174 824,67</b>		

Wartość rynkowa prawa własności części zabudowanej nieruchomości gruntowej - działki gruntu nr 1523/5 zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz zabudowaniami gospodarczymi położonej w miejscowości Bielowice, gmina Opoczno, dla celów postępowania upadłościowego, obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = (158\,675,00 + 172\,824,00 + 192\,975,00\text{zł})/3 = \underline{174\,824,67^3\text{ zł}}$$

<sup>3</sup> **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego EXCEL, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

### 8.3 Oszacowanie wartości części nieruchomości gruntowej niezabudowanej – działki 478/3

#### Analiza porównawcza

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 8.

**Tabela nr 8.** 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	Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Lokalizacja	35%	1	2	1	2	0,000	0,350
Powierzchnia działki	5%	2	2	1	3	0,025	0,025
Wskaźnik bonitacji	15%	1	2	1	3	0,000	0,075
Kształt działki	10%	1	2	1	3	0,000	0,050
Kultura gleby, stos. grunt.-wodne	15%	1	2	1	2	0,000	0,150
Kompleksy glebowo-rolnicze	15%	1	2	1	3	0,000	0,075
Dojazd, dostępność	5%	3	3	1	3	0,050	0,050
Razem	100%	0,83	2,08			0,075	0,775
Różnica		1	-1		<b>Kd</b>	<b>0,70</b>	
					<b>Kg</b>	<b>2,49</b>	
Skala ocen: od 1 do 4					<b>Rozstęp estymowany</b>	<b>1,79</b>	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 m<sup>2</sup> prawa do nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Wartość prawa własności działki gruntu nr 478/3 określono metodą korygowania ceny średniej wg formuły:

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

gdzie:

C<sub>j</sub> – cena jednostkowa nieruchomości

C<sub>sr</sub> – cena średnia na badanym obszarze rynku

ΣW<sub>sp</sub> – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy



W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cena minimalna est $C_{\min \text{ est}} =$	0,70 zł/m <sup>2</sup>
Cena maksymalna est $C_{\max \text{ est}} =$	2,49 zł/m <sup>2</sup>
$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$	1,79 zł/m <sup>2</sup>
Cena średnia	1,30 zł/m <sup>2</sup>
$C_{\min \text{ est}} / C_{\text{sr}}$	0,5387
$C_{\max} / C_{\text{sr}}$	1,8562

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 9.

Natomiast Tabela 9, przedstawia zakresy współczynników różnicujących przypisane do każdego ze stanów danej cechy.

Tabela 9. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi oraz zakresy współczynników.

CECHA	STAN DANEJ CECHY		
	Dobra	Średnia	Średnia
Lokalizacja	0,6497		0,1886
Powierzchnia działki	Dobra	Średnia	Słaba
	0,0928	0,0500	0,0269
Wskaźnik bonitacji	Bardzo dobra	Dobra	Średni
	0,2784	0,1500	0,0808
Kształt działki	Korzystny	Średnio korzystny	Słaby
	0,1856	0,1000	0,0539
Kultura gleby, stos. grunt.-wodne	Dobra		Średnia
	0,2784		0,0808
Kompleksy glebowo-rolnicze	Dobre	Średnie	Słabe
	0,2784	0,1500	0,0808
Dojazd, dostępność	Dobry	Średni	Zły
	0,0928	0,0500	0,0269

Tabela 10. Zakresy poszczególnych cech

Cechy rynkowe	Udział cechy	Wsp.max	Wsp.min
Lokalizacja	35%	0,6497	0,1886
Powierzchnia działki	5%	0,0928	0,0269
Wskaźnik bonitacji	15%	0,2784	0,0808
Kształt działki	10%	0,1856	0,0539
Kultura gleby, stos. grunt.-wodne	15%	0,2784	0,0808
Kompleksy glebowo-rolnicze	15%	0,2784	0,0808

Dojazd, dostępność	5%	0,0928	0,0269
<b>RAZEM</b>	<b>100%</b>	<b>1,8562</b>	<b>0,5387</b>

**Tabela 11.** Określenie wartości przedmiotowej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 159/2.

Wyceniana działka gruntu	Poziom cechy	
Lokalizacja	Średnia	0,1886
Powierzchnia działki	Słaba	0,0500
Wskaźnik bonitacji	Bardzo dobry	0,2784
Kształt działki	Średnio korzystny	0,1000
Kultura gleby, stos. grunt.- wodne	Średnia	0,0808
Kompleksy glebowo- rolnicze	Dobre	0,2784
Dojazd, dostępność	Średni	0,0500
<b>RAZEM</b>	<b>1,0262</b>	
Cena skorygowana (zł/m <sup>2</sup> )	<b>1,33</b>	
Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	<b>3 529,00</b>	
Wartość prawa do gruntu (zł)	<b>4 705,63</b>	

#### **8.4 Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 1/4 części nieruchomości w podejściu porównawczym**

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest prawo własności udziału 1/4 części działki gruntu o numerze ewidencyjnym 1523/5 oraz prawo własności zabudowań na niej posadowionych, położonej w Bielowicach, gmina Opoczno oraz prawo własności udział 1/4 części niezabudowanej działki gruntu nr 478/3 położonej w obrębie Kraszków, gmina Opoczno wartość tegoż 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 wdzierzawiony.

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

## **9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW**

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami – zabudowana działka 1523/5 oraz metoda korygowania ceny średniej – niezabudowana działka 478/3.
2. 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).
3. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Bielowicach oraz Kraszkowie, gmina Opoczno do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw. Analizowano dwa segmenty rynku – rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych o przeznaczeniu mieszkalnym oraz rynek gruntów rolnych. W świetle analizowanych transakcji przedmiotowa nieruchomość jeżeli chodzi o grunt niezabudowany o przeznaczeniu mieszkaniowym plasuje się poziomie powyżej średniej dla badanego zbioru natomiast w przypadku gruntów rolnych w zależności od poszczególnych indywidualnych cech danej działki są to wartości zbliżone do średniej w niektórych przypadkach nieco powyżej średniej dla badanego zbioru.
4. *Określona podejściem porównawczym wartość rynkowa prawa własności udziału 1/4 części nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Bielowice nr 167, gmina Opoczno, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 1523/5 o powierzchni 0,4043 ha oraz niezabudowanej działki gruntu położonej w obrębie Kraszków oznaczonej jako działka gruntu nr 478/3 o powierzchni 0,3529 ha dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:*

$$W_{RN} = 42\ 200\ \text{zł}$$

słownie: czterdzieści dwa tysiące dwieście złotych

Numer działki	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Wartość wycenianego prawa do gruntu [zł]	Udział 1/4 części
1523/5	4043	174 824,67	41 083,80
478/3	3529	4 705,63	1 105,82

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.

## **10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. Potencjalny nabywca winien przed podjęciem decyzji o zakupie zapoznać się ze stanem nieruchomości.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowa wartość jest określona na dzień 05 marca 2022 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrążeń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 05 marca 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 zaokrążeń.
7. Wyceniający nie ponoszą 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.
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 polis SRM 1050845928.
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 38 (słownie: trzydzieści osiem) ponumerowanych stron oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**



*Milena  
Wieczorek*

**Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku**



**STAROSTA OPCZYŃSKI**

STAROSTWO POWIATOWE  
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru  
i Gospodarki Nieruchomościami  
26-300 Opoczno, ul. Kwiatowa 1a  
tel. 44 741-49-60 lub 44 741-49-61

Nr kancelaryjny : GN.6621.2.622.2022

Województwo : **łódzkie**

Powiat : **opoczyński**

Jednostka ewidencyjna : **100704\_5 OPOCZNO - OBSZAR WIEJSI**

Obręb : **0011 KRASZKÓW**

**UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

z dnia: 2022.03.07

Jednostka rejestrowa : **G.87**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
		Własność	1/4
		Własność	1/4
		Własność	1/4
		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
478/3		grunty orne	RIVa	0.1967	0.3529	INs 391/02
		grunty orne	RIVb	0.1331		
		grunty orne	RV	0.0231		

Id działki: **100704\_5.0011.478/3**

Razem powierzchnia działek :

0.3529 ha

Słownie : trzy tysiące pięćset dwadzieścia dziewięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2022.03.07

Sporządził : Katarzyna Jabłońska

2022.03.07

Z up. Starosty

**Dokument podpisany elektronicznie**



Signed by /  
Podpisano przez:

Katarzyna Anna  
Jabłońska

Date / Data: 2022-  
03-07 14:04

*KAW*

**STAROSTA OPCZYŃSKI**

STAROSTWO POWIATOWE  
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru  
i Gospodarki Nieruchomościami  
26-300 Opoczno, ul. Kwiatowa 1a  
tel. 44 741-49-60 lub 44 741-49-61

Nr kancelaryjny : GN.6621.2.622.2022

Województwo : łódzkie

Powiat : opoczyński

Jednostka ewidencyjna : 100704\_5 OPOCZNO - OBSZAR WIEJSKI

Obręb : 0003 BIELOWICE

**UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

z dnia: 2022.03.07

Jednostka rejestrowa : G.93

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
		Własność	1/4
		Własność	1/4
		Własność	1/4
		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
1523/5		grunty rolne zabudowane	Br-RIVa	0.1335	0.4043	INs 391/02
		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.0802		
		łąki trwałe	ŁV	0.0997		
		grunty orne	RIVa	0.0909		

Id działki: 100704\_5.0003.1523/5

**udynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

Id budynku: 100704\_5.0003.1523/5.1\_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynek mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 1.0

Pow zabud. [m2]: 109.00

Adres budynku: BIELOWICE; 167

Ident. działek: 100704\_5.0003.1523/5

**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

Id budynku: 100704\_5.0003.1523/5.2\_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynek produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 75.00

Adres budynku:

Ident. działek: 100704\_5.0003.1523/5

---

**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

Id budynku: **100704\_5.0003.1523/5.3\_BUD** Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00  
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00  
dla rolnictwa Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  
Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0  
Pow zabud. [m2]: 96.00  
Adres budynku:  
Ident. działek: 100704\_5.0003.1523/5

---

**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

Id budynku: **100704\_5.0003.1523/5.4\_BUD** Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00  
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00  
dla rolnictwa Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  
Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0  
Pow zabud. [m2]: 145.00  
Adres budynku:  
Ident. działek: 100704\_5.0003.1523/5

---

**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

Id budynku: **100704\_5.0003.1523/5.5\_BUD** Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00  
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00  
dla rolnictwa Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  
Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0  
Pow zabud. [m2]: 21.00  
Adres budynku:  
Ident. działek: 100704\_5.0003.1523/5

---

**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

Id budynku: **100704\_5.0003.1523/5.6\_BUD** Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00  
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00  
dla rolnictwa Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  
Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0  
Pow zabud. [m2]: 13.00  
Adres budynku:  
Ident. działek: 100704\_5.0003.1523/5

---

Razem powierzchnia działek : 0.4043 ha

Słownie : cztery tysiące czterdzieści trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2022.03.07

Sporządził : Katarzyna Jabłońska

2022.03.07

Z up. Starosty

**Dokument podpisany elektronicznie**



Signed by /  
Podpisano przez:

Katarzyna Anna  
Jabłońska

Date / Data: 2022-  
03-07 14:03



**ZASWIADCZENIE**

US III Sp 4350/2304/534/02

Urząd Skarbowy w Opcznie stwierdza, że do wymiaru podatków od spadków i darowizn po zmarłym (-ej) w dniu 10 stycznia 1988r. w Bielowicach

Panu (-i)

zam. **Bielowice**

zadeklarowano majątek **dział spadku i zniesienie współwłasności 1/2 części: gospod. roln. o pow. 2,9483ha wraz z budynkami w Bielowicach, o pow. 2,4291ha w Kraszkowie, o pow. 0,93 ha w Wólce Karwickiej.-**

Wartość powyższego majątku ustalona została przez tutejszy Urząd na kwotę **90.000 zł.**

w tym wartość budynku ..... placu .....

gruntu ..... lasu ..... inne .....

Majątek zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w **Opcznie**

z dnia **19 sierpnia 2002r.**

Nr **INs. 391/02**

nabyli:

- 11. **- gosp.rolne o pow. 2,3413 ha z budynkami.**
- 22. **- po 1/4 części działki o pow. 0,4042 ha w Bielowicach i o pow. 0,3529 ha w Kraszkowie**
- 3.
- 43. **- działka o pow. 0,4442ha w Bielowicach i o pow. 0,3606 ha w Kraszkowie.**
- 54. **- działka o pow. 0,93ha w Wólce Karwickiej i o pow. 0,34ha w Bielowicach.**
- 65. **- działka o pow. 0,45 ha w Bielowicach.**
- 76. **- działka o pow. 0,3442 ha w Kraszkowie.**
- 87. **- działka o pow. 0,34 ha w Bielowicach.**

Podatek od spadków i darowizn z tytułu powyższego nabycia ~~został uiszczony w całości na podstawie decyzji z dnia~~

nie należy się na podstawie **ustawy z dnia 28 lipca 1983r. o podatku od spadków i darowizn/Dz.U. z 1997r.Nr 16,poz.89 z późn.zm./.**

W związku z powyższym zezwala się na ujawnienie nabytych praw majątkowych w księdze wieczystej - ~~na wypłatę odczynnosci~~

Opłata skarbową od niniejszego zaświadczenia w kwocie **11 zł.** uiszczona została znakami skarbowymi.

egz.



Z up. NACZELNIK  
KOMISARZ SKARBOWY

(podpis z pogrubioną nazwą i stanowiskiem służbowym)

HR