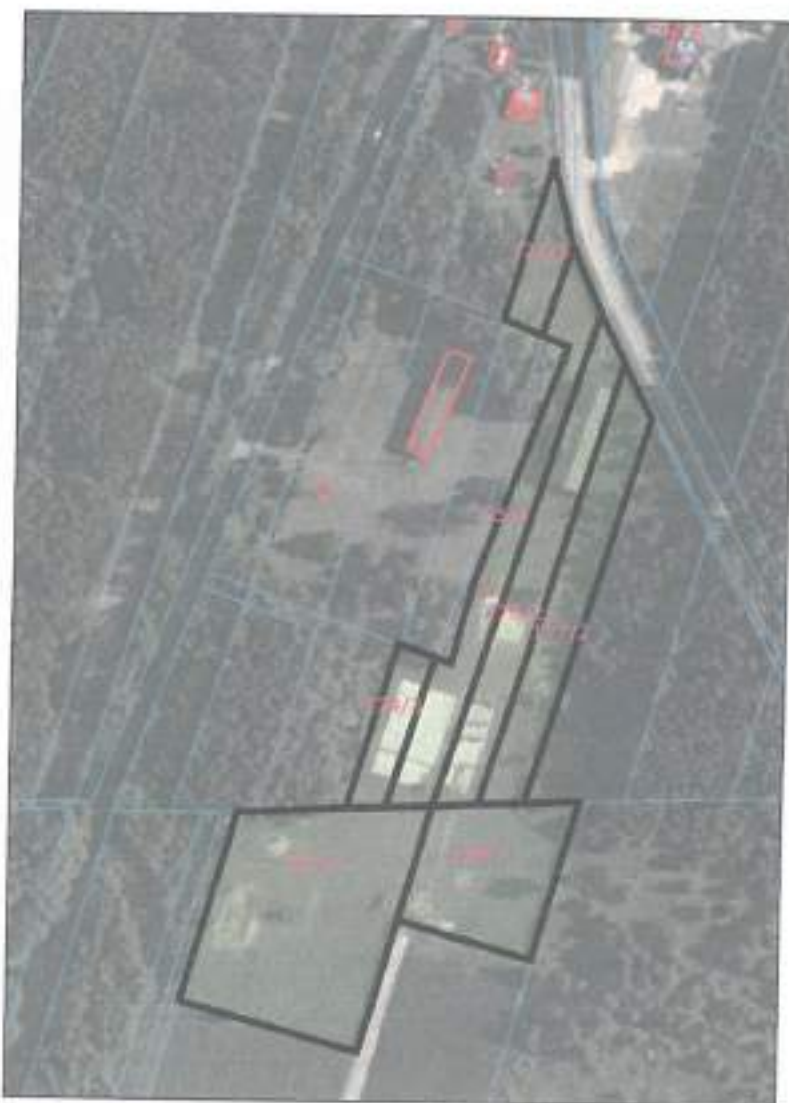


Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj, działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH
BUDYNKAMI GOSPODARCZO-SOCJALNYMI O NIEZAKOŃCZONYM PROCESIE
BUDOWLANYM TWORZĄCYCH JEDNĄ FUNKCJONALNĄ CAŁOŚĆ POŁOŻONYCH W
POWIECIE RADOMOSZCZAŃSKIM, GMINIE ŻYTNO, OBRĘBIE BUGAJ, DZIAŁKI
GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1
UJAWNIONE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH O NUMERACH: PT1R/00086470/8,
PT1R/00057800/9, PT1R/00060122/6, PT1R/00059292/8, PT1R/00059643/4 O ŁĄCZNEJ
POWIERZCHNI 1,6519 HA



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia, numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



Milena Wieczorek
Data opracowania: 24 maja 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI GOSPODARczo-SOCJALNYMI O NIEZAKOŃCZONYM PROCESIE BUDOWLANYM TWORZĄCYCH JEDNĄ FUNKCJONALNĄ CAŁOŚĆ POŁOŻONYCH W POWIECIE RADOMOSZCZAŃSKIM, GMINIE ŻYTNO, OBRĘBIE BUGAJ, DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1 UJAWNIONE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH O NUMERACH: PT1R/00086470/8, PT1R/00057800/9, PT1R/00060122/6, PT1R/00059292/8, PT1R/00059643/4 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 1,6519 HA.

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowych, zabudowanych, położonych w województwie łódzkim, powiecie radomszczańskim, gminie Żytno, obręb Bugaj składających się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1 o łącznej powierzchni 1,6519 ha. Dla tych nieruchomości Sąd Rejonowy w Radomsku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgi Wieczyste o numerach: PT1R/00086470/8, PT1R/00057800/9, PT1R/00060122/6, PT1R/00059292/8, PT1R/00059643/4.

Rodzaj praw podlegających wycenie: Prawo własności do przedmiotowych nieruchomości gruntowych przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Dąbrowskiemu (s. Tadeusza i Teresy) oraz Wiesławie Dąbrowskiej (c. Edwarda i Heleny).

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. Metodologia wyceny: podejście mieszane, metoda pozostałościowa, podejście dochodowe, metoda inwestycyjna.

4. Określona podejściem mieszanym, metodą pozostałościową, wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami gospodarczo-socjalnymi o niezakończonym procesie budowlanym tworzących jedną funkcjonalną całość położonych w powiecie radomszczańskim, gminie Żytno, obręb Bugaj, działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1 ujawnione w księgach wieczystych o numerach: PT1R/00086470/8, PT1R/00057800/9, PT1R/00060122/6, PT1R/00059292/8, PT1R/00059643/4 o łącznej powierzchni 1,6519 ha dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

W_{RN} = 384 000 zł

słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

5. Daty istotne dla procesu wyceny:

| | |
|---|------------------|
| Data sporządzenia operatu: | 24 maja 2021 r. |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 21 maja 2021 r. |
| Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: | 18 marca 2021 r. |
| Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć: | 18 marca 2021 r. |

6. Autor operatu: Milena Wleczorek rzeczoznawca majątkowy posiadająca uprawnienia, numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości fizycznych.



Spis treści

| | |
|--|----|
| 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY | 4 |
| 2. CEL WYCENY | 4 |
| 3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO | 4 |
| 3.1 Podstawa formalna wyceny | 4 |
| 3.2 Podstawy materialno – prawne | 4 |
| 3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych | 5 |
| 4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY | 5 |
| 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI | 5 |
| 5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny | 5 |
| 5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości | 21 |
| 6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 40 |
| 7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI | 41 |
| 7.1 Wybór metodologii wyceny | 41 |
| 7.2 Sposób wyceny | 41 |
| 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI | 45 |
| 9. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM | 50 |
| 9.1. Oszacowanie wartości praw do nieruchomości | 50 |
| 9.1.1. Oszacowanie wartości stawki czynszu za powierzchnię magazynowo produkcyjną | 51 |
| 9.1.2. Określenie wartości rynkowej stawki dzierżawnej gruntu | 53 |
| 9.1.3. Określenie strat w dochodzie | 53 |
| 9.1.4. Oszacowanie potencjalnego i efektywnego dochodu brutto | 54 |
| 9.1.5. Wysokość opłat serwisowych (opłat eksploatacyjnych) | 55 |
| 9.1.6. Obliczenie stopy kapitalizacji „R” | 55 |
| 9.1.7. Oszacowanie wartości nieruchomości podejściem dochodowym | 58 |
| 10. Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej według aktualnego stanu | 58 |
| 11. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW | 62 |
| 12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA | 63 |

Załączniki:

1. Wypis z rejestru gruntów z dnia 10 marca 2021 roku;
2. Zaświadczenie z dnia 04 marca 2021 r. Wójta Gminy Żytno w sprawie braku planu miejscowego dla wycenianych nieruchomości i przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
3. Decyzja nr 7011/76/85 z dnia 26.07.1985 r. o wywłaszczeniu i odszkodowaniu;
4. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. Rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkami gospodarczo-socjalnymi, w trakcie realizacji;
- b. Położenie nieruchomości: powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj, działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1;
- c. Łączna powierzchnia gruntu: 1,6519 ha;

Numer Księgi Wieczystej: PT1R/00086470/8, PT1R/00057800/9, PT1R/00060122/6, PT1R/00059292/8, PT1R/00059643/4.

d. Zakres wyceny

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowych zabudowanych w trakcie realizacji – dotyczy działek 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1;
- b. Określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: działki 174/4, 175/3, które zostały objęte decyzją wywłaszczeniową.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowych nieruchomości dla celu postępowania upadłościowego prowadzonego przez Syndyka Masy Upadłości Huberta Sidowskiego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości Huberta Sidowskiego.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) – UoGN;
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204.) – UoKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) – RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) – KC;
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) – PB;
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
7. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) – UoPiZP;
8. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) – UoDO;
9. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.) – PU.

3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 18 marca 2021 roku;
2. Zaświadczenie z dnia 04 marca 2021 r. Wójta Gminy Żytno w sprawie braku planu miejscowego dla wycenianych nieruchomości i przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
3. Uchwała nr XVII/103/2000 Rady Gminy Żytno z dnia 14 kwietnia 2000 roku w sprawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno;
4. Badanie wypisu z rejestru gruntów z dnia 10 marca 2021 roku;
5. Portale internetowe z mapami: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, <https://radomszczanski.e-mapa.net>, <http://radomszczanski.geoportal2.pl>;
6. Decyzja nr 7011/76/85 z dnia 26.07.1985 r. o wywłaszczeniu i odszkodowaniu;
7. Dane statystyczne gminy:
https://lodz.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_lodzkie/portrety_gmin/radomszczanski/gmina_zytno.pdf
8. Badanie ksiąg wieczystych o numerach: PT1R/00086470/8, PT1R/00057800/9, PT1R/00060122/6, PT1R/00059292/8, PT1R/00059643/4 według stanu z dnia 18 marca 2021 roku;
9. Postanowienie nr PL.II.5540/103/2005/WZ z dnia 19 października 2005 roku wydane przez Zarząd Powiatu Radomszczańskiego uzgadniające projekt decyzji o warunkach zabudowy;
10. Zgłoszenie z dnia 02 września 2010 roku o zamiarze wykonania robót budowlanych niewymagających decyzji o pozwoleniu na budowę;
11. Dane o nieruchomości uzyskane od właściciela;
12. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Radomsku);
13. Baza danych dotyczących stawek czynszu najmu za obiekty magazynowo- produkcyjne;
14. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
15. Wyrok NSA dnia 8 marca 2007 r., sygn. II OSK457/06, LEX nr 328185.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

| | |
|--|-------------------------|
| <i>Data sporządzenia operatu:</i> | <i>24 maja 2021 r.</i> |
| <i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i> | <i>21 maja 2021 r.</i> |
| <i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i> | <i>18 marca 2021 r.</i> |
| <i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i> | <i>18 marca 2021 r.</i> |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) Księga wieczysta nr PT1R/00086470/8

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 174/3.

Położenie: województwo łódzkie, powiat radomszczański, gmina Żytno, miejscowość Bugaj, miejscowość Załawie – Turznia.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): /00016428/.

(*)Numer działki: 174/4.

Identyfikator działki: 101214_2.0005.174/4.

Obręb: 0005, Bugaj.

Położenie: województwo łódzkie, powiat radomszczański, gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Sposób korzystania: dr – drogi.

Przyłączenie (obszar): 0,0193 ha.

Numer działki: 174/5.

Identyfikator działki: 101214_2.0005.174/5.

Obręb: 0005, Bugaj.

Położenie: województwo łódzkie, powiat radomszczański, gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Przyłączenie (obszar): 0,0517 ha.

(*)Numer działki: 175/3.

Identyfikator działki: 101214_2.0005.175/3.

Obręb: 0005, Bugaj.

Położenie: województwo łódzkie, powiat radomszczański, gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Sposób korzystania: dr – drogi.

Przyłączenie (obszar): 0,0033 ha.

Numer działki: 175/4.

Identyfikator działki: 101214_2.0005.175/4.

Obręb: 0005, Bugaj.

Położenie: województwo łódzkie, powiat radomszczański, gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Sposób korzystania: Ls – lasy.

Przyłączenie (obszar): 0,2007 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,3540 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomski, gmina Żyrno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Dąbrowskiemu (s. Tadeusza i Teresy) oraz Wiesławie Dąbrowskiej (c. Edwarda i Heleny) na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 2321/94 z dnia 06 września 1994 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Inny wpis – wpisuje się informację o wszczęciu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Radomsku Rafała Trawińskiego egzekucji komorniczej z nieruchomości objętej treścią niniejszej księgi wieczystej. Egzekucja prowadzona jest w sprawie sygnatura komornicza Km 610/15 z wniosku wierzyciela - Banku Zachodniego WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm.

Rodzaj zmiany: wpisuje się informację o przyłączeniu się do niniejszej egzekucji kolejnej egzekucji w sprawie Km 611/15 prowadzonej z wniosku wierzyciela Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm z siedzibą w Poznaniu.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm z siedzibą w Poznaniu.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka przymusowa w wysokości 14 354,00 zł (słownie: czternaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt cztery złotych) zaległe składki na FUZ za okres: 01.2013 r.- 05.2014 r. wraz z odsetkami za zwłokę naliczonymi do dnia 04.08.2014 r. oraz kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Tomaszowie Mazowieckim.

Hipoteka przymusowa w wysokości 7 900,80 zł (słownie: siedem tysięcy dziewięćset 80/100 złotych) należność główna - 3768,40 zł, odsetki za zwłokę - 1490,00 zł, koszty upomnienia - 8,80 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 2633,60 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 12 607,20 zł (słownie: dwanaście tysięcy sześćset siedem 20/100 złotych) należność główna - 6236,00 zł, odsetki za zwłokę - 2160,00 zł, koszty upomnienia - 8,80 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 4202,40 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 9 977,70 zł (słownie: dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt siedem 70/100 złotych) należność główna - 4978,00 zł, odsetki za zwłokę - 1665,00 zł, koszty upomnienia - 8,80 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 3325,90 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 519,93 zł (słownie: pięćset dziewięćnaście 93/100 złotych) odsetki za zwłokę - 327,00 zł, koszty egzekucyjne - 19,62 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 173,31 zł., zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 764,70 zł (słownie: siedemset sześćdziesiąt cztery 70/100 złotych) odsetki za zwłokę - 470,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 28,20 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żymo, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

wykonawczym - 254,90 zł., zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 114,90 zł (słownie: sto czternaście 90/100 złotych) odsetki za zwłokę - 71,00 zł, koszty egzekucyjne - 5,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 38,30 zł., zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 37 662,51 zł (słownie: trzydzieści siedem tysięcy sześćset sześćdziesiąt dwa 51/100 złotych) należność główna - 22088,00 zł, odsetki za zwłokę - 1661,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 1347,74 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 12554,17 zł., zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 164,40 zł (słownie: sto sześćdziesiąt cztery 40/100 złotych) odsetki za zwłokę - 92,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 6,00 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 54,80 zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 202,20 zł (słownie: dwieście dwa 20/100 złotych) odsetki za zwłokę - 116,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 7,20 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 67,40 zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 93,30 zł (słownie: dziewięćdziesiąt trzy 30/100 złotych) odsetki za zwłokę - 45,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 5,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 31,10 zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 9 173,81 zł (słownie: dziewięć tysięcy sto siedemdziesiąt trzy 81/100 złotych) należność główna - 4694,00 zł, odsetki za zwłokę - 1055,00 zł, koszty upomnienia - 23,20 zł, koszty egzekucyjne - 343,67 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 3057,94 zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

b) Księga wieczysta nr PT1R/00057800/9

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 176/2.

Położenie: miejscowość Bugaj, miejscowość Załawie Turznie.

Sposób korzystania: rola.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): /00014686/.

Obszar całej nieruchomości: 0,2778 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Dąbrowskiemu (s. Tadeusza i Teresy) oraz Wiesławie Dąbrowskiej (c. Edwarda i Heleny) na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 1621/93 z dnia 07 września 1993 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 129013 / 20 - 2020-06-26, 09:18:58

1.1 DZ. KW. / PT1R / 3637 / 20 / 1 - 2020-06-26, 10:15:14 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

2. REP.C. / KOMO / 129005 / 20 - 2020-06-26, 09:17:04

2.1 DZ. KW. / PT1R / 3636 / 20 / 1 - 2020-06-26, 10:13:04 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

3. REP.C. / KOMO / 109722 / 20 - 2020-06-05, 10:11:08

4. DZ. KW. / PT1R / 3247 / 20 / 1 - 2020-06-05, 11:57:57 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Inny wpis – wpisuje się wzmiankę o wszczęciu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Radomsku Rafała Trawińskiego egzekucji komorniczej z nieruchomości objętej treścią niniejszej księgi wieczystej. egzekucja prowadzona jest w sprawie sygnatura komornicza Km 610/15 z wniosku wierzyciela Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm z siedzibą w Poznaniu.

Rodzaj zmiany: wzmianka o przyłączeniu się wierzyciela Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm w sprawie Km 611/15 do wcześniej wszczętego postępowania.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Zachodni WBK S.A. Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm w Poznaniu.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka umowna zwykła w wysokości 120 000,00 zł (słownie: sto dwadzieścia tysięcy złotych) należność główna na podstawie umowy kredytowej nr 46 1020 2498 0000 8796 0102 2458 z dnia 19 stycznia 2011 roku, oprocentowanie kredytu jest zmienne, z terminem zapłaty do 01 stycznia 2016 roku na rzecz EOS 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny z siedzibą w Warszawie.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomski, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 60 000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych) należne odsetki oraz ewentualne pozostałe koszty od umowy kredytowej nr 46 1020 2498 0000 8796 0102 2458 z dnia 19 stycznia 2011 roku, oprocentowanie kredytu jest zmienne, z terminem zapłaty do 01 stycznia 2016 roku na rzecz EOS 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny z siedzibą w Warszawie.

Hipoteka przymusowa w wysokości 1 073,84 zł (słownie: jeden tysiąc siedemdziesiąt trzy 84/100 złotych) wierzytelność objęta administracyjnym tytułem wykonawczym, na którą składa się należność główną w kwocie 603,00 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 63,00 zł, koszty upomnienia w kwocie 11,60 zł, koszty egzekucyjne w kwocie 38,29 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym w kwocie 357,95zł, ordynacja podatkowa Dz.U. z 2015 r. poz.613, art. 103 ust.1 w zw. z art. 99 ust. 1 ustawy z 11-03-2004r. o pod. od towarów i usług (Dz.U. z 2011r.nr 177, poz.1054 z późn.zm.) na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 1 388,10 zł (słownie: jeden tysiąc trzysta osiemdziesiąt osiem 10/100 złotych) wierzytelność objęta administracyjnym tytułem wykonawczym, na którą składa się należność główną w kwocie 792,00 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 72,00 zł, koszty upomnienia w kwocie 11,60 zł, koszty egzekucyjne w kwocie 49,80 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym w kwocie 462,70 zł, ordynacja podatkowa Dz.U. z 2015 r. poz.613, art. 103 ust.1 w zw. z art. 99 ust. 1 ustawy z 11-03-2004r. o pod. od towarów i usług (Dz.U. z 2011r.nr 177, poz.1054 z późn.zm.) na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 418,73 zł (słownie: czterysta osiemnaście 73/100 złotych) wierzytelność objęta administracyjnym tytułem wykonawczym, na którą składa się należność główną w kwocie 234,00 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 19,00 zł, koszty upomnienia w kwocie 11,60 zł, koszty egzekucyjne w kwocie 14,55 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym w kwocie 139,58 zł, ordynacja podatkowa Dz.U. z 2015 r. poz.613, art. 103 ust.1 w zw. z art. 99 ust. 1 ustawy z 11-03-2004r. o pod. od towarów i usług (Dz.U. z 2011r.nr 177, poz.1054 z późn.zm.) na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 910,64 zł (słownie: dziewięćset dziesięć 64/100 złotych) wierzytelność objęta administracyjnym tytułem wykonawczym, na którą składa się należność główną w kwocie 525,00 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 38,00 zł, koszty upomnienia w kwocie 11,60 zł, koszty egzekucyjne w kwocie 32,49 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym w kwocie 303,55 zł, ordynacja podatkowa Dz.U. z 2015 r. poz.613, art. 103 ust.1 w zw. z art. 99 ust. 1 ustawy z 11-03-2004r. o pod. od towarów i usług (Dz.U. z 2011r.nr 177, poz.1054 z późn.zm.) na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 1835,93 zł (słownie: jeden tysiąc osiemset trzydzieści pięć 93/100 złotych) wierzytelność objęta administracyjnym tytułem wykonawczym, na którą składa się należność główną w kwocie 1096,00 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 50,00 zł, koszty upomnienia w kwocie 11,60 zł, koszty egzekucyjne w kwocie 66,35 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym w kwocie 611,98 zł, ordynacja podatkowa Dz.U. z 2015 r. poz.613, art. 103 ust.1 w zw. z art. 99 ust. 1 ustawy z 11-03-2004r. o pod. od towarów i usług (Dz.U. z 2011r.nr 177, poz.1054 z późn.zm.) na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Radomsku.

c) Księga wieczysta nr PT1R/00060122/6

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 177/2.

Położenie: gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Sposób korzystania: rola.

Obszar całej nieruchomości: 0,2373 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Dąbrowskiemu (s. Tadeusza i Teresy) oraz Wiesławie Dąbrowskiej (c. Edwarda i Heleny) na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 1982/99 z dnia 14 maja 1999 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Inny wpis – wpisuje się wzmiankę o wszczęciu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Radomsku Rafała Trawińskiego egzekucji komorniczej z nieruchomości objętej treścią niniejszej księgi wieczystej. Egzekucja prowadzona jest w sprawie sygnatura komornicza Km 610/15 z wniosku wierzyciela Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm z siedzibą w Poznaniu.

Rodzaj zmiany: wpisuje się informację o przyłączeniu się do niniejszej egzekucji kolejnej egzekucji w sprawie Km 611/15 prowadzonej z wniosku wierzyciela Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm z siedzibą w Poznaniu.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka przymusowa w wysokości 3 848,40 zł (słownie: trzy tysiące osiemset czterdzieści osiem 40/100 złotych) należność główna - 2063,00 zł, odsetki za zwłokę - 485,00 zł, koszty upomnienia - 17,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 1282,80 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 6 520,20 zł (słownie: sześć tysięcy pięćset dwadzieścia 20/100 złotych) należność główna - 3536,00 zł, odsetki za zwłokę - 802,00 zł, koszty upomnienia - 8,80 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomski, gmina Żytno, obręb Bugaj, działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

tytule wykonawczym - 2173,40 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 3 101,40 zł (słownie: trzy tysiące sto jeden 40/100 złotych) należność główna - 1680,00 zł, odsetki za zwłokę - 370,00 zł, koszty upomnienia - 17,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 1033,80 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 291,42 zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt jeden 42/100 złotych) należność główna - 157,00 zł, odsetki za zwłokę - 24,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 1,68 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 97,14 zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 809,55 zł (słownie: osiemset dziewięć 55/100 złotych) należność główna - 448,00 zł, odsetki za zwłokę - 87,00 zł, koszty upomnienia - 0,0 zł, koszty egzekucyjne - 4,70 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 269,85zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 712,68 zł (słownie: siedemset dwanaście 68/100 złotych) należność główna - 403,00 zł, odsetki za zwłokę - 68,00 zł, koszty upomnienia - 0,0 zł, koszty egzekucyjne - 4,12 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 237,56zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 820,86 zł (słownie: osiemset dwadzieścia 86/100 złotych) należność główna - 444,00 zł, odsetki za zwłokę - 68,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 28,64 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 273,62zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 784,41 zł (słownie: siedemset osiemdziesiąt cztery 41/100 złotych) należność główna - 444,00 zł, odsetki za zwłokę - 51,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 27,94 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 261,47zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 575,22 zł (słownie: pięćset siedemdziesiąt pięć 22/100 złotych) należność główna - 333,00 zł, odsetki za zwłokę - 30,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 20,48 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 191,74 zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 402,21 zł (słownie: czterysta dwa 21/100 złotych) odsetki za zwłokę - 254,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 2,54 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 134,07 zł., zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 325,73 zł (słownie: trzysta dwadzieścia pięć 73/100 złotych) odsetki za zwłokę - 215,00 zł, koszty egzekucyjne - 2,15 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 108,58 zł.,

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 51,60 zł (słownie: pięćdziesiąt jeden 60/100 złotych) odsetki za zwłokę - 33,00 zł, koszty egzekucyjne - 1,40 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 17,20 zł., zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 22 984,83 zł (słownie: dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt cztery 83/100 złotych) należność główna - 13135,00 zł, odsetki za zwłokę - 2044,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 132,62 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 7661,61 zł., zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 440,34 zł (słownie: czterysta czterdzieści 34/100 złotych) odsetki za zwłokę - 266,00 zł, koszty egzekucyjne - 15,96 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 146,78 zł., zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 9 662,03 zł (słownie: dziewięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt dwa 03/100 złotych) należność główna - 5659,00 zł, odsetki za zwłokę - 428,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 342,73 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 3220,70 zł., zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

d) Księga wieczysta nr PT1R/00059292/8

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 237/1.

Położenie: gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Sposób korzystania: rola.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): /00016472/, 0,5477 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,5477 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Dąbrowskiemu (s. Tadeusza i Teresy) oraz

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

Wiesławie Elżbiocie Dąbrowskiej (c. Edwarda i Heleny) na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 4889/2000 z dnia 28 września 2000 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Inny wpis – wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 610/15 prowadzonej z wniosku wierzyciela Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm w Poznaniu na podstawie tytułu wykonawczego-bankowy tytuł egzekucyjny z dnia 09-09-2013r., sygn.akt BTE nr 32000497068 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 30-10-2014r., postanowienie Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 30-10-2014r., sygn.akt i co 1297/14 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 30-10-2014r.

Rodzaj zmiany: wpisuje się wzmiankę o przyłączeniu się wierzyciela - Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm w Poznaniu w sprawie Km 611/15 do wszczętej już egzekucji.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm z siedzibą w Poznaniu.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka przymusowa w wysokości 15 137,00 zł (słownie: piętnaście tysięcy sto trzydzieści siedem złotych) wierzytelność z tytułu zaległych składek na FUZ za okres: 06.2012-12.2012 wraz z odsetkami za zwłokę naliczonymi do dnia 04.08.2014r. oraz kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Tomaszowie Mazowieckim.

Hipoteka przymusowa w wysokości 4 030,20 zł (słownie: cztery tysiące trzydzieści 20/100 złotych) należność główna - 2077,00 zł, odsetki za zwłokę - 601,00 zł, koszty upomnienia - 8,80 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 1343,40 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 7 462,20 zł (słownie: siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt dwa 20/100 złotych) należność główna - 3879,00 zł, odsetki za zwłokę - 1087,00 zł, koszty upomnienia - 8,80 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 2487,40 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 15 546,96 zł (słownie: piętnaście tysięcy pięćset czterdzieści sześć 96/100 złotych) należność główna - 7927,00 zł, odsetki za zwłokę - 2143,00 zł, koszty upomnienia - 17,60 zł, koszty egzekucyjne - 277,04 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 5182,32 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

e) Księga wieczysta nr PT1R/00059643/4

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 238/1.

Położenie: gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Opemat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomski, gmina Żytro, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

Sposób korzystania; rola.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): /00026632/, 0,2577 ha.

Obszar całej nieruchomości; 0,2577 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Dąbrowskiemu (s. Tadeusza i Teresy) oraz Wiesławie Elżbiecie Dąbrowskiej (c. Edwarda i Heleny) na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 1659/01 z dnia 03 kwietnia 2001 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Inny wpis – wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 610/15 prowadzonej z wniosku wierzyciela Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm w Poznaniu na podstawie tytułu wykonawczego-bankowy tytuł egzekucyjny z dnia 09-09-2013r. sygn. akt BTE nr 32000497068 zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 30-10-2014r., postanowienie Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 30-10-2014r. sygn. akt i co 1297/14 zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 30-10-2014r.

Rodzaj zmiany: wzmianka o przyłączeniu się wierzyciela: Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm w sprawie Km 611/15 do wcześniej wszczętego postępowania.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm z siedzibą w Poznaniu.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka przymusowa w wysokości 7 489,00 zł (słownie: siedem tysięcy czterysta osiemdziesiąt dziewięć złotych) zaległe składki na FP i FGŚP za okres 06.2012 r.- 05.2014 r. wraz z odsetkami za zwłokę naliczonymi do dnia 04.08.2014 r. oraz kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Tomaszowie Mazowieckim.

Hipoteka przymusowa w wysokości 26 512,20 zł (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy pięćset dwanaście 20/100 złotych) należność główna - 13590,00 zł, odsetki za zwłokę - 4076,00 zł, koszty upomnienia - 8,80 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 8837,40 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 17 724,90 zł (słownie: siedemnaście tysięcy siedemset dwadzieścia cztery 90/100 złotych) należność główna - 9004,00 zł, odsetki za zwłokę - 2795,00 zł, koszty upomnienia - 17,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 5908,30 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 10 229,70 zł (słownie: dziesięć tysięcy dwieście dwadzieścia dziewięć 70/100 złotych) należność główna - 5152,00 zł, odsetki za zwłokę - 1659,00 zł, koszty upomnienia - 8,80 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 3409,90 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 219,03 zł (słownie: dwieście dziewiętnaście 03/100 złotych) należność główna - 110,00 zł, odsetki za zwłokę - 17,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 7,42 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 73,01 zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 200,07 zł (słownie: dwieście 07/100 złotych) należność główna - 110,00 zł, odsetki za zwłokę - 16,00 zł, koszty egzekucyjne - 7,38 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 66,69 zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 198,53 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt osiem 53/100 złotych) należność główna - 110,00 zł, odsetki za zwłokę - 15,00 zł, koszty egzekucyjne - 7,35 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 66,18 zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 196,97 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt sześć 97/100 złotych) należność główna - 110,00 zł, odsetki za zwłokę - 14,00 zł, koszty egzekucyjne - 7,31 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 65,66 zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 196,91 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt sześć 91/100 złotych) należność główna - 110,00 zł, odsetki za zwłokę - 14,00 zł, koszty egzekucyjne - 7,27 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 65,64 zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 214,23 zł (słownie: dwieście czternaście 23/100 złotych) należność główna - 121,00 zł, odsetki za zwłokę - 14,00 zł, koszty egzekucyjne - 7,82 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 71,41 zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 193,80 zł (słownie: sto dziewięć trzy 80/100 złotych) należność główna - 110,00 zł, odsetki za zwłokę - 12,00 zł, koszty egzekucyjne - 7,20 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 64,60 zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 192,24 zł (słownie: sto dziewięć dwa 24/100 złotych) należność główna - 110,00 zł, odsetki za zwłokę - 11,00 zł, koszty egzekucyjne - 7,16 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 64,08 zł.,

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bogaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 181,22 zł (słownie: sto osiemdziesiąt jeden 22/100 złotych) należność główna - 104,00 zł, odsetki za zwłokę - 10,00 zł, koszty egzekucyjne - 6,81 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 60,41 zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 92,40 zł (słownie: dziewięćdziesiąt dwa 40/100 złotych) należność główna - 56,00 zł, koszty egzekucyjne - 5,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 30,80 zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 24,90 zł (słownie: dwadzieścia cztery 90/100 złotych) należność główna - 11,00 zł, koszty egzekucyjne - 5,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 8,30 zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 24,90 zł (słownie: dwadzieścia cztery 90/100 złotych) należność główna - 11,00 zł, koszty egzekucyjne - 5,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 8,30 zł., podatek dochodowy od osób fizycznych na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 430,86 zł (słownie: czterysta trzydzieści 86/100 złotych) należność główna - 241,00 zł, odsetki za zwłokę - 20,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 14,64 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 143,62 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 79,80 zł (słownie: siedemdziesiąt dziewięć 80/100 złotych) należność główna - 36,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 5,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 26,60 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 248,91 zł (słownie: dwieście czterdzieści osiem 91/100 złotych) należność główna - 137,00 zł, odsetki za zwłokę - 9,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 8,34 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 82,97 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 127,80 zł (słownie: sto dwadzieścia siedem 80/100 złotych) należność główna - 68,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 5,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 42,60 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 520,74 zł (słownie: pięćset dwadzieścia 74/100 złotych) należność główna - 306,00 zł, odsetki za zwłokę - 11,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 18,56 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 173,58 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 1 909,65 zł (słownie: jeden tysiąc dziewięćset dziewięć 65/100 złotych) należność główna - 1164,00 zł, odsetki za zwłokę - 27,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 70,50 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 636,55 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 2 325,42 zł (słownie: dwa tysiące trzysta dwadzieścia pięć 42/100 złotych) należność główna - 1428,00 zł, odsetki za zwłokę - 24,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 86,68 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 775,14 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

f) Według ewidencji gruntów:

| | | |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Województwo: | | <i>łódzkie</i> |
| Powiat: | | <i>radomszczański</i> |
| Jednostka ewidencyjna: | | <i>101214_2 Żymo</i> |
| Obręb ewidencyjny: | | <i>Bugaj</i> |
| Numer jednostki rejestrowej: | | <i>G.40</i> |
| DZIAŁKI EWIDENCYJNE | | |
| Numer działki: | | <i>174/3</i> |
| Adres lub położenie: | | - |
| Powierzchnia [ha]: | | <i>0,0790</i> |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>LsV</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | <i>0,0790</i> |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>lasy</i> |
| Numer KW lub inne dokumenty: | | - |
| Uwagi: | | - |
| Podmiot ewidencyjny: | | <i>małżeństwo</i> |
| Charakter własności/władania: | | <i>własność</i> |
| Udział: | | <i>1/1</i> |
| Numer działki: | | <i>174/5</i> |
| Adres lub położenie: | | - |
| Powierzchnia [ha]: | | <i>0,0517</i> |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>RVI</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | <i>0,0517</i> |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>grunty orne</i> |
| Numer KW lub inne dokumenty: | | - |
| Uwagi: | | - |
| Podmiot ewidencyjny: | | <i>małżeństwo</i> |
| Charakter własności/władania: | | <i>własność</i> |
| Udział: | | <i>1/1</i> |
| Numer działki: | | <i>175/4</i> |
| Adres lub położenie: | | - |
| Powierzchnia [ha]: | | <i>0,2007</i> |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>LsV</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | <i>0,1220</i> |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>lasy</i> |

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

| | | |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>RV1</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,0787 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>grunty orne</i> |
| Numer KW lub inne dokumenty: | | - |
| Uwagi: | | - |
| Podmiot ewidencyjny: | | <i>małżeństwo</i> |
| Charakter własności/władania: | | <i>własność</i> |
| Udział: | | 1/1 |
| Numer działki: | | 176/2 |
| Adres lub położenie: | | - |
| Powierzchnia [ha]: | | 0,2778 |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>RV1</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,2778 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>grunty orne</i> |
| Numer KW lub inne dokumenty: | | - |
| Uwagi: | | - |
| Podmiot ewidencyjny: | | <i>małżeństwo</i> |
| Charakter własności/władania: | | <i>własność</i> |
| Udział: | | 1/1 |
| Numer działki: | | 177/2 |
| Adres lub położenie: | | - |
| Powierzchnia [ha]: | | 0,2373 |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>RV1</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,2373 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>grunty orne</i> |
| Numer KW lub inne dokumenty: | | - |
| Uwagi: | | - |
| Podmiot ewidencyjny: | | <i>małżeństwo</i> |
| Charakter własności/władania: | | <i>własność</i> |
| Udział: | | 1/1 |
| Numer działki: | | 237/1 |
| Adres lub położenie: | | - |
| Powierzchnia [ha]: | | 0,5477 |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>RIVa</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,0437 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>grunty orne</i> |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>RV</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,1843 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>grunty orne</i> |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>RV1</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,3197 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>grunty orne</i> |
| Numer KW lub inne dokumenty: | | - |
| Uwagi: | | - |
| Podmiot ewidencyjny: | | <i>małżeństwo</i> |
| Charakter własności/władania: | | <i>własność</i> |
| Udział: | | 1/1 |
| Numer działki: | | 238/1 |
| Adres lub położenie: | | - |

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomski, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

| | | |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Powierzchnia [ha]: | | 0,2577 |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>RV</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,0124 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>grunty orne</i> |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>RV1</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,2453 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>grunty orne</i> |
| Numer KW lub inne dokumenty: | | - |
| Uwagi: | | - |
| Podmiot ewidencyjny: | | <i>małżeństwo</i> |
| Charakter własności/władania: | | <i>własność</i> |
| Udział: | | 1/1 |

(*)

| | | |
|-------------------------------|----------------------------|---|
| Numer działki: | | 174/4 |
| Adres lub położenie: | | - |
| Powierzchnia [ha]: | | 0,0193 |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>dr</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,0193 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>drogi</i> |
| Numer KW lub inne dokumenty: | | <i>dec. Nr 7011/76/85 z 26.07.1985 r.¹</i> |
| Uwagi: | | - |
| Podmiot ewidencyjny: | | <i>Skarb Państwa (drogi publiczne i inne)</i> |
| Charakter własności/władania: | | <i>nieustalona własność</i> |
| Udział: | | 1/1 |
| Numer działki: | | 175/3 |
| Adres lub położenie: | | - |
| Powierzchnia [ha]: | | 0,0033 |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>dr</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,0033 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>drogi</i> |
| Numer KW lub inne dokumenty: | | <i>dec. Nr 7011/76/85 z 26.07.1985 r.²</i> |
| Uwagi: | | - |
| Podmiot ewidencyjny: | | <i>Skarb Państwa (drogi publiczne i inne)</i> |
| Charakter własności/władania: | | <i>nieustalona własność</i> |
| Udział: | | 1/1 |

(*) **UWAGA:** Istnieją rozbieżności pomiędzy zapisami księgi wieczystej a ewidencją gruntów w zakresie własności nieruchomości działek 174/4 i 175/4. Zgodnie z art. 5. UoKWiH [Rękojmia wiary publicznej] „W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).” Zatem w przypadku własności za właściwe traktuje się dane ujawnione w księgach wieczystych. Jednakże podstawą wpisu własności w ewidencji dla działek 174/4, 175/4 zgodnie z danymi uzyskanymi w Starostwie była decyzja wywłaszczeniowa. Ze zgromadzonych danych wynika zatem, że wywłaszczenia te nie zostały ujawnione w księgach wieczystych.

¹ Ustalono w oparciu o dane uzyskane ze Starostwa Powiatowego w Radomsku.

² Ustalono w oparciu o dane uzyskane ze Starostwa Powiatowego w Radomsku.

Decyzja nr 7011/76/85 o wywłaszczeniu i odszkodowaniu z dnia 26 lipca 1985 r. Naczelnika Gminy Żytno działek oznaczonych na mapie ewidencyjnej numerami 174/4, 175/3, 186/1. Decyzja ta jest wpisana w ewidencji jako podstawa własności przy działce o numerze ewidencyjnym 186/3, jednakże udało się ustalić, że stanowi także podstawę wpisu własności w ewidencji przy działkach 174/4 i 175/3.

Z uwagi na uzyskane od Urzędu Gminy Żytno decyzje wywłaszczeniowe, działki o numerach ewidencyjnych 174/4 i 175/3 nie podlegają wycenie.

5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Żytno to gmina wiejska położona w województwie łódzkim, powiecie radomszczańskim. W latach 1975 – 1998 r. gmina była położona na terenie województwa częstochowskiego. Zgodnie z danymi statystycznymi opublikowanymi w 2020 r. za rok poprzedni, powierzchnia gminy wynosiła 198 km², a na jej terenie znajdowało się 37 miejscowości i 24 sołectwa.

Gmina Żytno położona jest w południowo-zachodniej części powiatu radomszczańskiego. Siedzibą władz administracyjnych i samorządowych jest Żytno. Powierzchnia gminy znajduje się w zlewni rzeki Pilicy, która od strony wschodniej stanowi jej naturalną granicę.

Przez teren gminy przebiega droga krajowa Radomsko – Włoszczowa oraz sieć dróg wojewódzkich i gminnych, stanowiących dogodne połączenia komunikacyjne.

Na terenie gminy znajduje się 7894 ha lasów, z czego lasy publiczne stanowią zdecydowaną większość tj. 6104 ha. Lesistość na terenie gminy wynosi 39,9% co jest wynikiem ponadprzeciętnym w skali kraju. Ponadto na terenie gminy znajduje się rezerwat przyrody Dębowiec chroniący naturalny grąd z lipą szerokolistną na krańcach zasięgu oraz lęg wiązowo – jesionowy z rzadkimi roślinami zielnymi.

Na przestrzeni lat 2017-2019 liczba mieszkańców stale się zmniejszała, a w 2019 roku wyniosła 5096 osób. Gmina jak i cały powiat radomszczański odznacza się ujemnym przyrostem naturalnym. Najwięcej mieszkańców gminy stanowią osoby w wieku produkcyjnym – około 3000 osób. Ludności w wieku poprodukcyjnym stanowi 1323, zaś przedprodukcyjnym zaledwie 781, co oznacza, że mamy do czynienia ze społeczeństwem starzejącym się.

W gminie Żytno ponad 90% korzysta z instalacji wodociągowej, jednak w 2019 roku zaledwie 12,2% korzystało z instalacji kanalizacyjnej.

Szacowana nieruchomość znajduje się około 1 km od centrum Żytna i drogi wojewódzkiej nr 785.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

Mapa 1: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle gminy Żytno.



Gmina Żytno od południa tworzy także granicę pomiędzy województwem łódzkim a śląskim, zaś od wschodu między województwem łódzkim a świętokrzyskim. Szacowana nieruchomość znajduje się w zachodniej części gminy, około 1 km od centrum Żytna i drogi wojewódzkiej nr 785, która w kierunku zachodnim łączy się z drogą wojewódzką nr 784.

Nieruchomość zlokalizowana bezpośrednio przy ulicy prowadzącej z Żytna do Koniecpola o nawierzchni asfaltowej. W otoczeniu występują zabudowania mieszkalne, rolne, gospodarcze oraz tereny niezabudowane – pola, łąki lasy. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest rozdzielnia Tauron Częstochowa. Dostęp do placówek usługowo – handlowych w odległości około 1 km w Żytnie.

Mapa 2: Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotu wyceny.



Sąsiedztwo, otoczenie

W najbliższym otoczeniu przewaga terenów rolnych, niezagospodarowanych. Występuje zabudowa zagrodowa. Dojazd drogą utwardzoną asfaltową. Od północy zabudowania mieszkalne i gospodarcze, dalej na północ tereny rolne. Od wschodu i zachodu tereny leśne. W bezpośrednim sąsiedztwie rozdzielnia Tauron Częstochowa.

Mapa 3: Zagospodarowanie sąsiedztwa przedmiotu wyceny.



Zdjęcia 1-3: Dojazd do nieruchomości oraz otoczenie.





Dojazd do nieruchomości

Dojazd do nieruchomości ulicą łączącą Żytno z Borzykową, dalej Konieczpolem o nawierzchni asfaltowej.

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Wyceniana nieruchomość posiada dostęp do następujących mediów: wody.

Stan zagospodarowania nieruchomości

Na przedmiot wyceny składa się pięć nieruchomości, w skład których wchodzi łącznie dziewięć działek ewidencyjnych, które z uwagi na to, iż stanowią fizyczną i gospodarczą całość zostaną oszacowane łącznie. W skład przedmiotu wyceny wchodzi:

- nieruchomość ujawniona w księdze wieczystej nr PT1R/00086470/8, na którą składają się działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/4, 174/5, 175/4³;
- nieruchomość ujawniona w księdze wieczystej nr PT1R/00057800/9, na którą składa się działka o numerze ewidencyjnym 176/2;
- nieruchomość ujawniona w księdze wieczystej nr PT1R/00060122/6, na którą składa się działka o numerze ewidencyjnym 177/2;
- nieruchomość ujawniona w księdze wieczystej nr PT1R/00059292/8, na którą składa się działka o numerze ewidencyjnym 237/1;
- nieruchomość ujawniona w księdze wieczystej nr PT1R/00059643/4, na którą składa się działka o numerze ewidencyjnym 238/1.

Działka 174/3:

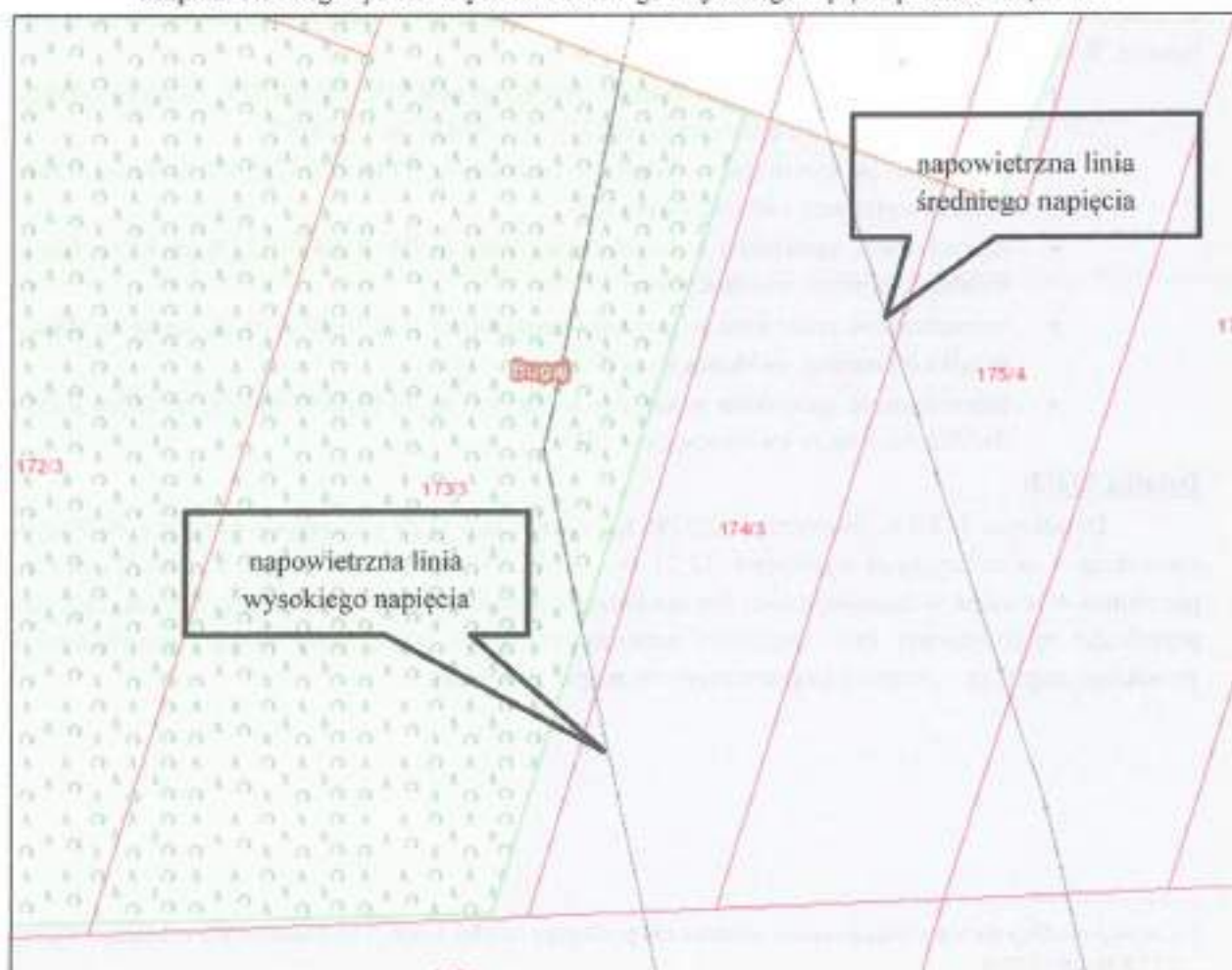
Działka nr 174/3 o powierzchni 0,0790 ha, użytek lasy (LsV). Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta o orientacyjnych wymiarach 14,21 m x 13,91 m x 62,45 m x 56,90 m. Działka ta nie jest porośnięta drzewami, w znacznej części jest utwardzona płytami betonowymi. Przez północną część działki przechodzi napowietrzna linia średniego napięcia, zaś przez część południową napowietrzna linia wysokiego napięcia – przebieg linii wskazano na mapie 5, poniżej.

³ Z uwagi na decyzje wywłaszczeniowe wycenie nie podlegają działki 174/4, 175/3 ujawnione w księdze wieczystej PT1R/00086470/8.

Mapa 4: Orientacyjne wymiary działki 174/3 i jej kształt.



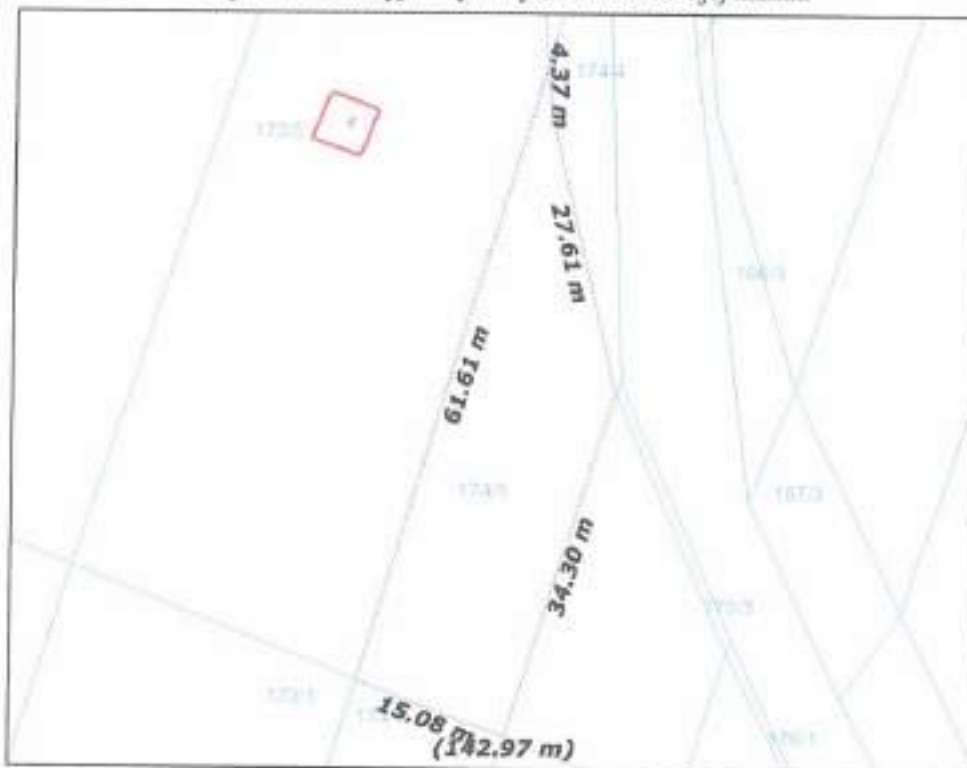
Mapa 5: Przebieg napowietrznych linii średniego i wysokiego napięcia przez działkę 174/3.



Działka 174/5:

Działka nr 174/5 o powierzchni 0,0517 ha, użytek grunty orne (RV1). Działka o kształcie zbliżonym do trapezu o znacznie ściętej północnej części, o orientacyjnych wymiarach 31,98 m x 34,30 m x 15,08 m x 61,61 m. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej przez (wywłaszczoną) działkę 174/4.

Mapa 6: Orientacyjne wymiary działki 174/5 i jej kształt.



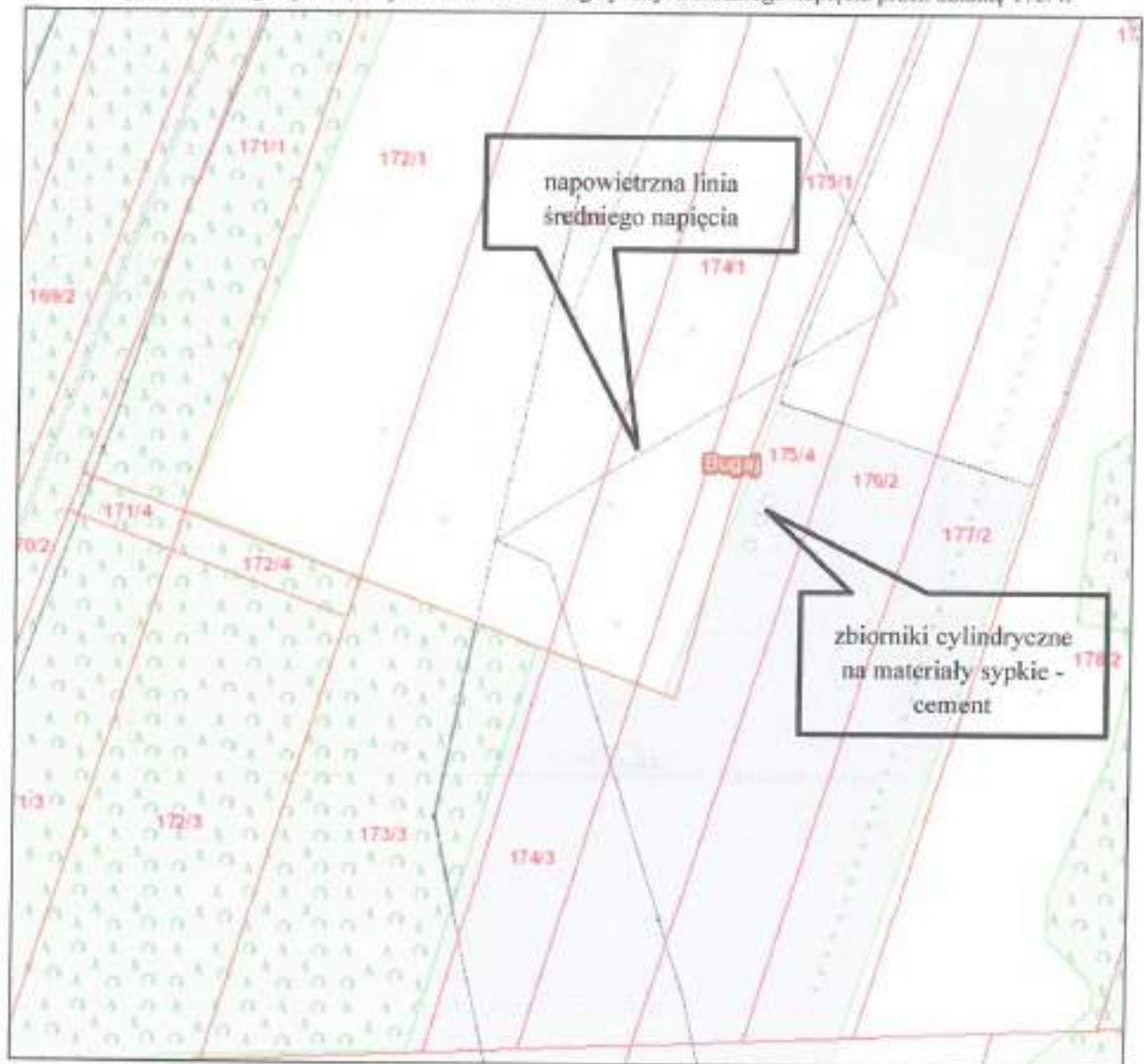
Działka 175/4:

Działka nr 175/4 o powierzchni 0,2007 ha, użytek lasy i grunty orne (LsV, RV1). Działka o bardzo nieregularnym kształcie wieloboku o znacznie ściętej północnej części, zwężająca się w środkowej części do szerokości od kilku do kilkunastu metrów o orientacyjnych wymiarach przedstawionych na poniższej mapie. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej przez (wywłaszczoną) działkę 175/3. Przez działkę w południowej i środkowej części przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Dodatkowo na mapach uwidoczniono zbiorniki cylindryczne na materiały sypkie – cement. Działka pełni funkcję drogi wewnętrznej zapewniając tym samym obsługę komunikacyjną całego terenu z drogą publiczną.

Mapa 6: Orientacyjne wymiary działki 175/4 i jej kształt.



Mapa 7: Przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia przez działkę 175/4.



Działka 176/2:

Działka nr 176/2 o powierzchni 0,2778 ha, użytek grunty orne (RVI). Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 20,28 m x 168,05 m x 16,49 m x 187,93 m. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Działka zabudowana jest budynkiem gospodarczo – socjalnym (magazynowym) oraz budynkiem gospodarczym w trakcie realizacji. Przez działkę w południowej części przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, przy budynku znajduje słup elektroenergetyczny tej linii, drugi zaś w południowej części działki.

Mapa 8: Orientacyjne wymiary działki 176/2 i jej kształt.



Mapa 9: Przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia przez działkę 176/2.



Działka 177/2:

Działka nr 177/2 o powierzchni 0,2373 ha, użytek grunty orne (RV1). Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 21,96 m x 146,09 m x 16,70 m x 167,65 m. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Mapa 10: Orientacyjne wymiary działki 177/2 i jej kształt.



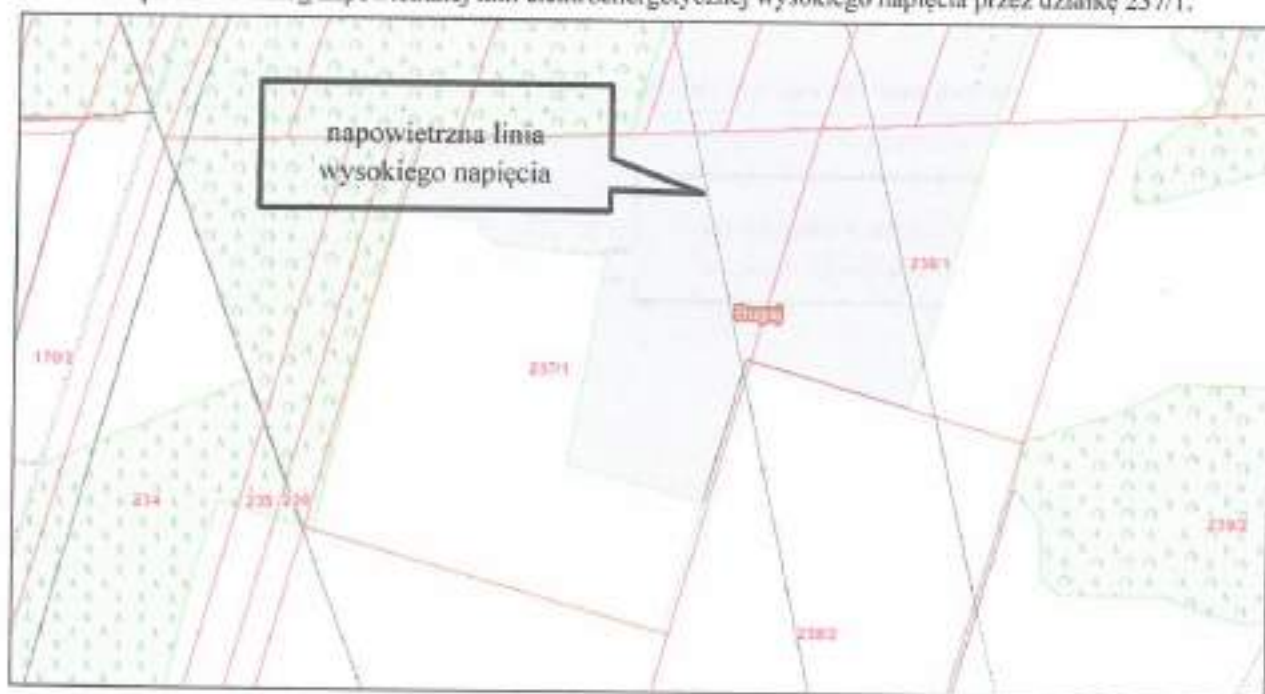
Działka 237/1:

Działka nr 237/1 o powierzchni 0,5477 ha, użytek grunty orne (RIVa, RV, RVI). Działka o regularnym kształcie zbliżonym do trapezu o orientacyjnych wymiarach: 70,35 m x 93,45 m x 66,92 m x 71,54 m. Działka usytuowana jest na zapleczu, nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Przez północno-wschodnią część przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia.

Mapa 11: Orientacyjne wymiary działki 237/1 i jej kształt.



Mapa 12: Przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia przez działkę 237/1.



Działka 238/1:

Działka nr 238/1 o powierzchni 0,2577 ha, użytek grunty orne (RV, RVI). Działka o regularnym kształcie zbliżonym do trapezu o orientacyjnych wymiarach: 53,14 m x 59,79 m x 50,52 m x 42,61 m. Działka usytuowana jest na zapleczu, nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Przez środek działki przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Mapa 13: Orientacyjne wymiary działki 238/1 i jej kształt.

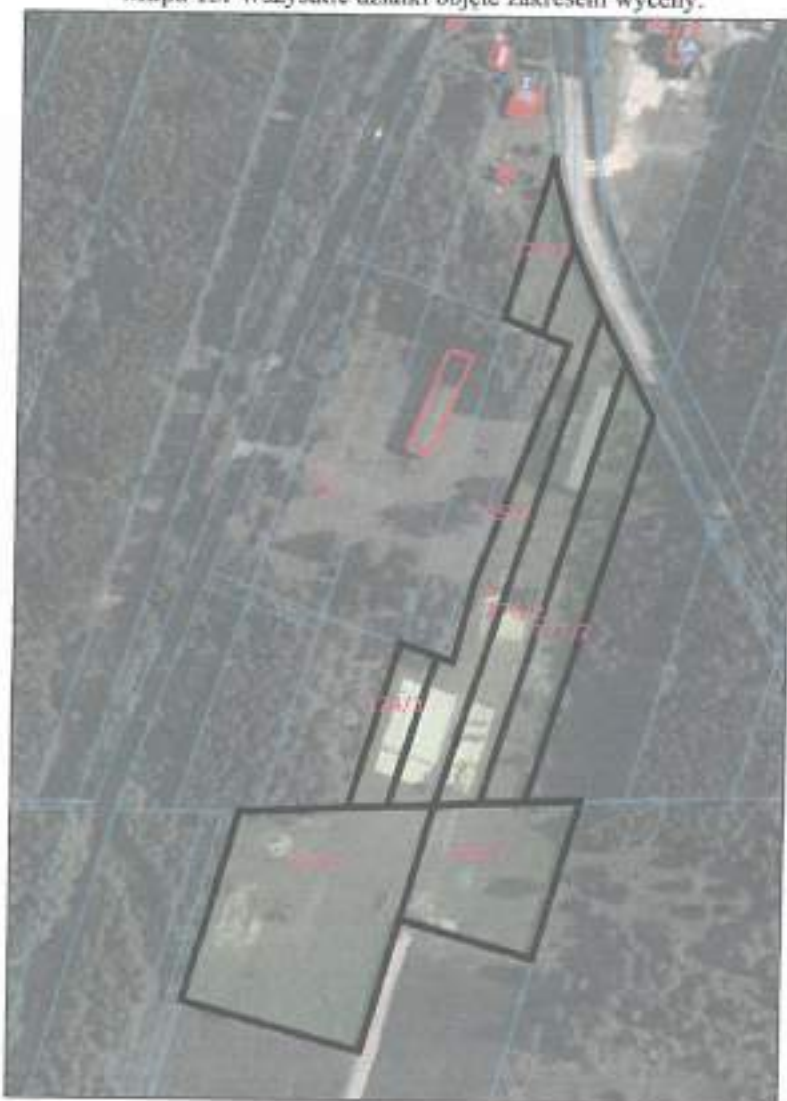


Mapa 14: Przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia przez działkę 238/1.



Teren nieruchomości w całości ogrodzony płotem betonowym, brama wjazdowa z blachy. Wjazd na posesję nieutwardzony, część terenu od zaplecza częściowo utwardzona płytami betonowymi. Na nieruchomości znajduje się budynek gospodarczo-socjalny (magazynowy) oraz budynek gospodarczy, oba w trakcie realizacji. Teren działki średnio zagospodarowany, wymagający uporządkowania. Przez teren przechodzą napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia. Przy budynku gospodarczo - socjalnym znajduje się słup elektroenergetyczny. Z uwagi na to, iż wszystkie omawiane działki stanowią jedną fizyczną i funkcjonalną całość – posiadają wspólne ogrodzenie, wspólny wjazd, zakresem wyceny objęto wszystkie wspomniane działki, które tworzą spójny teren o powierzchni 1,6519 ha.

Mapa 15: Wszystkie działki objęte zakresem wyceny.



Zdjęcia 4-5: Widok przedmiotowej nieruchomości od strony ulicy.



Zdjęcia 6-8: Zagospodarowanie terenu nieruchomości – część frontowa.



Zdjęcia 9-13: Zagospodarowanie terenu nieruchomości – część środkowa.





Zdjęcia 14-18: Zagospodarowanie terenu nieruchomości – część zaplecza nieruchomości.



Na terenie nieruchomości znajduje się budynek socjalno-gospodarczy (magazynowy) w trakcie realizacji. Budynek ma tylko częściowo wprawioną stolarkę. Część pomieszczeń socjalnych została wykończona. Budynek wymaga wykończenia wewnętrznego jak i zewnętrznego. Ponadto na działce znajduje się także mniejszy budynek gospodarczy, również wymagający wykończenia.

Zdjęcia 19-28: Budynek gospodarczo – socjalny (magazynowy).





Zdjęcia 29-34: Budynek gospodarczo – socjalny (magazynowy) – pomieszczenia socjalne.



Opis zabudowań

Decyzje wydane dla nieruchomości:

Postanowienie nr PL.II.5540/103/2005/WZ z dnia 19 października 2005 roku wydane przez Zarząd Powiatu Radomszczańskiego uzgadniające projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku gospodarczego wraz z urządzeniami oraz z bezodpływowym zbiornikiem na nieczystości ciekłe w zabudowie usługowej na działce o numerze ewidencyjnym 176 (obwód Bugaj) położonej w miejscowości Bugaj gm. Żytno.

Zgłoszenie z dnia 02 września 2010 roku o zamiarze wykonania robót budowlanych niewymagających decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczące budowy budynku gospodarczego związanego z produkcją rolną pow. 34,65 m². Zakres robót: budowa budynku gospodarczego murowanego z dachem drewnianym docelowo krytym blachą. Wymiary zewnętrzne budynku 4,5 x 7,7 m, wysokość 6 m. Sposób wykonywania: system gospodarczy. Adres inwestycji: Załawie, działka o numerze ewidencyjnym 176 w obrębie Bugaj.

Podczas oględzin, właściciel nieruchomości nie dysponował innymi dokumentami architektoniczno-budowlanymi dotyczącymi wycenianej nieruchomości. Przedstawił operat Rzeczoznawcy Majątkowego M. Rudka, w którym opisane zostały przedmiotowe zabudowania na podstawie dokumentacji budowlanej. Z uwagi na brak dokumentacji, do opisu budynków, wykorzystano dane z projektów przedstawione w operacie M. Rudka.

Na działce 176/2 znajduje się niedokończony, murowany, budynek gospodarczo – socjalny, jednokondygnacyjny z dwukondygnacyjną częścią biurowo-socjalną, o powierzchni użytkowej 487,60 m² i powierzchni zabudowy 456,00 m², kubatura budynku wynosi 3555 m³. Budowę budynku rozpoczęto około 2003 roku, bez stosownej decyzji administracyjnej, zaś w 2006 roku jego budowa została zalegalizowana. Na działce znajduje się także niedokończony, wolnostojący, jednokondygnacyjny murowany budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 24,50 m². Budynek ten został wzniesiony około 2006 roku na podstawie zgłoszenia⁴.

Podczas oględzin nie przedstawiono dziennika budowy dotyczącego przedmiotowego budynku gospodarczo – socjalnego, wobec czego nie można stwierdzić na jaki okres zostały przerwane prace budowlane.

Opis na podstawie oględzin:

Czynności oględzin odbyły się dnia 18 marca 2021 r. w obecności współwłaścicielki nieruchomości. Wyceniana nieruchomość składa się z kilku działek ewidencyjnych, ujawnionych w pięciu księgach wieczystych. Z uwagi na fakt, iż teren ten stanowi jedną gospodarczą i funkcjonalną całość, ma wspólne ogrodzenie, zorganizowany wspólny wjazd z drogi publicznej, zakresem wyceny objęto wszystkie pięć nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem gospodarczo-socjalnym (magazynowym) i budynkiem gospodarczym. Wjazd na teren nieruchomości z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej łączącej Żytno z Kotniecpolem. Teren w całości ogrodzony płotem betonowym, brama z blachy. Budynki są w trakcie budowy, wymagają prac wykończeniowych zarówno o charakterze wewnętrznym jak i zewnętrznym. Pomieszczenia socjalne częściowo wykończone glazurą i terakotą. W obu budynkach osadzono część stolarki. Wjazd na teren nieutwardzony. Na zapleczu, częściowe utwardzenie z płyt betonowych. Przez nieruchomość przechodzą linie elektroenergetyczne oraz posadowione są słupy ee. Teren wymagający uporządkowania.

6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zaświadczenie z dnia 04 marca 2021 r. Wójta Gminy Żytno dotyczące działek ewidencyjnych będących przedmiotem wyceny mówiące, że Gmina Żytno nie dysponuje obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego dla ww. działek. Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno obowiązywał do 31.12.2003 r.

⁴ Podane powierzchnie przedstawione przez M. Rudka pochodzą: powierzchnia użytkowa budynku gospodarczo-socjalnego z dokumentacji, powierzchnia użytkowa budynku gospodarczego z pomiarów własnych.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomsko-żański, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno uchwalonego Uchwałą nr XVII/103/2000 z dnia 14 kwietnia 2000 r. Rady Gminy Żytno przedmiotowe działki położone są na terenach oznaczonych symbolami:

- 174/3, 175/4, 176/2, 177/2 – TLS – strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego, tereny lasów państwowych i kompleksy lasów prywatnych;
- 237/1, 238/1 – TPR – strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego, obszar rolniczej przestrzeni z kompleksami gleb o wyższych klasach bonitacji (przebiega linia wysokiego napięcia).

Działki są położone poza obszarem Natura 2000.

Zaświadczenie wydane przez Wójta Gminy Żytno w sprawie przeznaczenia nieruchomości stanowi załącznik do operatu.

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 wymiarze 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 rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.,

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- „1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.
3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeśli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.”

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

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami w trakcie realizacji, z uwagi na brak dziennika budowy, nie można jednoznacznie stwierdzić na jaki okres zostały przerwane prace. Stan nieruchomości ustalony podczas oględzin, wskazuje, iż budynki są w stanie wymagającym wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 Ustawy Prawo budowlane decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Podstawowym, dowodem na okoliczność długości przerwy w budowie będzie dziennik budowy, który stosownie do art. 45 ust. 1 UPB stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót. W przypadku braku dziennika budowy (np. na skutek jego zagubienia) lub w sytuacji gdy dokonane w nim wpisy budzą wątpliwości co do ich zgodności z prawdą, cennym dowodem w postępowaniu o stwierdzenie wygaśnięcia pozwolenia na budowę mogą okazać się zeznania świadków, w szczególności mających najpełniejszą wiedzę o zakresie prowadzonych robót, uczestników procesu budowlanego oraz osób sprawujących na budowie samodzielne funkcje.

Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego, wygaśnięcie decyzji wolno stwierdzić tylko wtedy, gdy budowa niewątpliwie została przerwana na czas określony w art. 37 ust. 1 Ustawy Prawo

budowlane. Czasu przerwy w budowie nie wolno domniemywać. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie mogą zatem istnieć żadne wątpliwości co do faktu i czasu przerwy w budowie (Wyrok NSA dnia 8 marca 2007 r., sygn. II OSK457/06, LEX nr 328185). Powyższe stanowisko w pełni koresponduje z sformułowanym w doktrynie zakazem rozstrzygnięcia jakiegokolwiek wątpliwości na niekorzyść strony postępowania administracyjnego. W sytuacji, gdy roboty są już prowadzone, a zwłaszcza wtedy, gdy stan ich zaawansowania jest znaczny, mogą pojawić się natomiast ogromne trudności natury dowodowej w ustaleniu czy inwestor przerwał budowę na czas dłuższy niż dopuszczalne trzy lata.

Decyzja stwierdzająca wygaśnięcie decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę ma charakter deklaratoryjny i jako taka wywołuje skutki prawne *ex tunc* tj. od dnia, w którym powstały przesłanki uzasadniające stwierdzenie jej wygaśnięcia w postaci upływu czasu określonego w art. 37 ust. 1 upb. Stosownie do art. 37 ust. 2 i 3 upb, w przypadku stwierdzenia nieważności albo uchylecia decyzji o pozwoleniu na budowę **rozpoczęcie albo wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę lub po wydaniu decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych o której mowa w art. 51 ust. 4 upb.**

Z uwagi na fakt, że przedmiotowa nieruchomość podlega akcji rozwojowej i brak jest przynajmniej trzech transakcji nieruchomościami podobnymi, o podobnym stanie zaawansowania⁵, oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane **podejściem mieszanym, metodą pozostałościową.**

Na podstawie analizy lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości o funkcji produkcyjno-magazynowej o podobnych parametrach użytkowych ustalono, iż w analizowanym okresie w obrocie występowały pojedyncze transakcje spełniające kryterium porównywalności. Warunkiem posłużenia się podejściem porównawczym jest możliwość określenia takiego rynku nieruchomości, na którym sprzedawane są nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Bowiem zgodnie z art. 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., z późn. zm. **podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.** Owe przeciętne ceny sprzedaży nieruchomości podobnych są synonimem wartości rynkowej zgodnie z definicją z UoGN, gdyż mówią one o szacunkowej kwocie, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych. **Podejście porównawcze stosuje się z wykorzystaniem co najmniej trzech nieruchomości podobnych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. W miarę możliwości, uwzględniając stan rynku, dostępność danych oraz zachowanie warunku podobieństwa, należy dążyć do utworzenia większego zbioru nieruchomości podobnych. W analizowanym okresie brak wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej, tym samym brak jest możliwości zastosowania podejścia porównawczego.**

A zatem najpierw, podejściem dochodowym, zostanie oszacowana wartość nieruchomości z budynkiem magazynowym w procesie realizacji wg w/w projektu i cen z dnia wyceny.

Następnie podejściem kosztowym zostanie oszacowany koszt robót niezbędnych do zakończenia procesu budowy, z uwzględnieniem aktualnego stanu ich zaawansowania z dnia oględzin i stopnia zużycia. W końcu, zostanie oszacowana *wartość nieruchomości według aktualnego stanu zaawansowania robót budowlanych, która jest różnicą obu w/w wartości.*

Zastosowanie podejścia mieszanego metody pozostałościowej wymaga spełnienia przesłanek opisanych w §16.3 RWNSOS. Zgodnie z nimi metodę pozostałościową można zastosować, gdy spełnione są łącznie trzy przesłanki, a mianowicie:

⁵ Patrz art. 4.16 UoGN.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żymo, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

- a) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego. W tym przypadku na rynku brak jest transakcji nieruchomościami porównywalnymi w sensie art. 4.16 UoGN – przesłanka spełniona.
- b) znany jest rodzaj i zakres robót – przesłanka spełniona. Zakres robót wynika z projektu, dziennika budowy oraz oględzin, na podstawie których określono stopień ich zaawansowania.
- c) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku – przesłanka spełniona. Są dostępne informacje o kosztach podobnych robót. Można je uzyskać zarówno z rynku jak i powszechnie dostępnych cenników np. Wacetob czy Sekocenbud.

Określenie wartości według stanu po zakończeniu inwestycji.

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość o funkcji komercyjnej tj. produkcyjno-magazynowej. Na lokalnym i regionalnym rynku istnieje rynek najmu powierzchniami o takiej samej funkcji co wyceniana. A zatem wobec braku transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej do oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości zostanie zastosowane podejście dochodowe, uwzględniające aktualne warunki lokalnego i regionalnego rynku tego typu nieruchomości. Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, oraz, że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Stosowane w ramach podejścia dochodowego metody wyceny przedstawiają sposoby obliczania dochodów z nieruchomości. Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, oraz że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. Stosuje się dwie metody wyceny:

- a) **metodę inwestycyjną**, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości, oraz wpływy poza czynszowe. Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną, są obiekty: biurowe, magazynowe, produkcyjne, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle;
- b) **metodę zysków**, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości jest część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości, ściśle związanej z jej specjalistycznym charakterem, który determinuje rodzaj tej działalności. Typowymi nieruchomościami, dla których stosuje się metodę zysków, są: hotele, stacje benzynowe, restauracje, obiekty sportowo-rekreacyjne, sale widowiskowe, kina itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach uzależnione są od dochodów z działalności prowadzonej na nieruchomości, w szczególności przez użytkownika i stanowią odpowiednik wpływów czynszowych.

W przypadku szacowania przedmiotowej nieruchomości zostanie zastosowane podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej. Technika tą stosujemy przy wycenie nieruchomości przynoszących dochód z czynszu, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych najmu. Technika ta jest powszechnie stosowana przy szacowaniu nieruchomości podobnych o charakterze produkcyjno-magazynowym.

Określenie wartości według aktualnego stanu zaawansowania prac.

Ze względu na fakt, wypełnienia przesłanek z § 16 RWNSOS i brak możliwości zastosowania podejścia porównawczego, do ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości zostanie zastosowane podejście mieszane, metoda pozostałościowa.

Przy stosowaniu metody pozostałościowej wartość rynkową nieruchomości określa się jako różnicę wartości nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju i kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem, z uwzględnieniem zysku inwestora uzyskiwanego na rynku podobnych inwestycji.

Można to przedstawić następującym wzorem:

$$WR = WK - (KR + ZI)$$

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego stanu zaawansowania,

WK - wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,

KR - koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości⁶,

ZI - zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji⁷.

Metoda pozostałościowa wymaga zastosowania następującej procedury:

- Określenie wartości nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju (WK).
- Określenie rynkowych kosztów związanych z rozwojem nieruchomości (KR), na które składają się m.in.:
 - koszty uzyskania pozwoleń i uzgodnień,
 - koszty zakupu,
 - koszty wstępne,
 - koszty budowy,
 - inne opłaty i koszty, w tym rezerwy na koszty nieprzewidziane
 - koszty finansowania.
- Określenie rynkowego poziomu zysku inwestora (ZI) uzyskiwanego na rynku nieruchomości podobnych.
- Określenie wartości rynkowej nieruchomości („WR”), jako różnicy wartości nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju i sumy kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem oraz zysku inwestora uzyskiwanego na rynku nieruchomości podobnych.
- Przeprowadzenie analizy otrzymanego wyniku np. poprzez porównanie z transakcjami, ofertami i odpowiednimi wskaźnikami.

Przy stosowaniu metody pozostałościowej mogą być wykorzystywane elementy podejść: porównawczego, dochodowego i kosztowego. W przypadku etapowania rozwoju należy w obliczeniach uwzględnić liczbę etapów, czas ich realizacji oraz poziom dochodów i kosztów w poszczególnych etapach.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

WSTĘP

| | |
|-------------------------------|--|
| Założenia wstępne do analizy: | Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami o funkcji magazynowo- produkcyjnej położone na terenie powiatu radomszczańskiego. |
| Ogólna charakterystyka | Powiat Radomszczański zajmuje korzystne położenie w centralnej Polsce, w południowej części województwa łódzkiego. Dostępność komunikacyjna sprawia, że powiat to doskonale miejsce wypoczynku. Są tu nie tylko piękne krajobrazy, ale |

⁶ Koszty rynkowe odlicza się w przypadku, gdy zaawansowanie robót budowlanych przekracza 60%. W przeciwnym razie możliwe jest zastosowanie współczynnika zaawansowania robót.

⁷ W tej metodzie, przy szacowaniu POJEDYNCZYCH budynków mieszkalnych pomija się zysk inwestora czy koszty finansowania. Inaczej rzecz się ma, przy przedsięwzięciach deweloperskich.

powiat
Radomszczański

i miejscowości z bogatą i ciekawą historią. Liczba mieszkańców 113.315, powierzchnia 1.443 km², gęstość zaludnienia 79 osób/km². W skład Powiatu wchodzi 14 gmin, w tym 1 miejska, 2 gminy miejsko-wiejskie i 11 gmin wiejskich:
–gmina miejska: Radomsko,
–gminy miejsko-wiejskie: Kamieńsk, Przedbórz,
–gminy wiejskie: Dobryzycze, Gidle, Gomunice, Kobiele Wielkie, Kodrąb, Lgota Wielka, Ładzice, Masłowice, Radomsko, Wielgomłyny, Żytno.

RAPORT O STANIE POWIATU



Odległości ze stolicy powiatu - Radomska - do strategicznych ośrodków miejskich wynoszą:

- Częstochowa - 36 km,
- Łódź - 77 km,
- Kielce - 108 km,
- Katowice - 114 km,
- Warszawa - 169 km.

Korzystne położenie powiatu radomszczańskiego w centralnej Polsce - pomiędzy Warszawą a aglomeracją śląską - sprawia, że występują tutaj dogodne warunki inwestycyjne.

Dostępność komunikacyjną zapewnia przebiegające przez teren powiatu szlaki drogowe: wschód-zachód (sieć dróg relacji Wrocław-Kielce) i północ-południe (autostrada A1 relacji: Gdańsk-Łódź-Częstochowa-Gliwice-Gorzyczki) oraz linia kolejowa łącząca Warszawę z Budapesztem i Wiedniem.

W powiecie wyróżnić można kilka głównych kierunków działalności gospodarczej: produkcję meblarską oraz przetwórstwo metalu, silne są również sektory: rolno-spożywczy, budownictwo, a ostatnio dobrze rozwija się produkcja opakowań.

Na obszarze powiatu, w mieście Radomsko, funkcjonują tereny inwestycyjne. Do największych z nich należą:

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej o pow. 164 ha (przy trasie DK 1),• Strefa Inwestycyjna (przy trasie DK 1) o pow. 51 ha. |
| Ogólna charakterystyka rynku magazynowego: | <p>Rynek magazynowy wykazał się odpornością na destabilizację gospodarczą i rynkową spowodowaną pandemią COVID-19. W dużej mierze to zasługa sektora e-commerce, którego rozwój znacząco przyspieszył w ciągu ostatnich miesięcy. Klienci, którzy dotąd nie korzystali z internetowego kanału sprzedażowego, chcą jak najszybciej nadrobić braki. Podobnie firmy, które do tej pory opierały się głównie na handlu tradycyjnym. Wiele dużych transakcji zamknie się jeszcze w tym roku, dlatego rekord w popycie wydaje się realny.</p> <p>Rynek powierzchni magazynowych nadal będzie cieszył się dużym zainteresowaniem ze strony inwestorów, a transakcje typu sale & leaseback, dające możliwość utrzymania płynności finansowej, będą zyskiwać na popularności. Będziemy obserwować zdecydowany wzrost popularności małych magazynów miejskich (SBU), które już znajdują się w portfelach największych deweloperów działających na rynku.</p> <p>Potencjał rozwoju regionu Polski Centralnej wzrasta wraz z budową drogi ekspresowej S14, czyli tzw. zachodniej obwodnicy Łodzi, oraz obwodnicy Pabianic. W przyszłości trasa połączy autostradę A2 (węzeł Emilianów) z drogą ekspresową S8 (węzeł Róża), biegnąc na południe po zachodniej stronie Łodzi, Zgierza i Pabianic. Łączna długość tej trasy to ok. 41 km. W całości przebiegać będzie w województwie łódzkim, na obszarze gmin Zgierz, Aleksandrów, Konstantynów i Pabianice oraz trzech dzielnic Łodzi (Górnjej, Polesia i Bałut).</p> <p>Nowy fragment drogi ekspresowej S14, którego zakończenie budowy planowane jest na 2023 rok, domknie tzw. ring dróg szybkiego ruchu wokół Łodzi. W związku z inwestycjami drogowymi, rośnie zainteresowanie inwestorów zakupem i realizacją projektów magazynowych w tej okolicy. To właśnie w rejonie Ksawerowa czy w pobliżu Konstantynowa Łódzkiego przygotowane zostały tereny inwestycyjne o łącznej wielkości ok. 400 ha. Widzimy również dużą aktywność deweloperów, powstają nowe projekty magazynowe np. Panattoni Park Łódź West w miejscowości Niesięcin czy 7R Park Łódź West II zlokalizowany przy ulicy Maratońskiej w Łodzi. Zachodnio-południowa strona aglomeracji łódzkiej staje się zatem świetną alternatywą, odciążającą tym samym mocno eksploatowany obecnie Widzew.</p> <p>Łódzki rynek magazynowy składa się z trzech głównych i dwóch mniejszych lokalizacji, które od kilku lat rozwijają się bardzo dynamicznie. Najważniejszą z nich jest Łódź czyli dominujące miasto w centralnej Polsce. Rynek ten charakteryzuje się postindustrialną architekturą, na którą kształtowały długie tradycje przemysłowe. Obecnie lokalizacja ta wyspecjalizowała się w dystrybucji miejskiej, lekkiej produkcji wspartej przez logistykę. Z kolei położony na północ przy autostradzie A2 węzeł Stryków to jeden z najpopularniejszych wyborów dla krajowych i międzynarodowych centrów dystrybucyjnych, w tym firm logistycznych i sieci handlowych. Jadąc na południe od Łodzi autostradą A1 dostrzemy do Piotrkowa Trybunalskiego, który jest określane jako węzeł dystrybucji krajowej. To tu spotykają się droga ekspresowa S8, a także drogi krajowe o numerach 12, 74 i 91. Z kolei najemcy zainteresowani dobrą dostępnością kadry pracowniczej i niższymi kosztami pracy mogą skorzystać z magazynów</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>zlokalizowanych na północ w Kutnie, a także na wschód od Łodzi w Rawie Mazowieckiej</p> <p>W perspektywie 3 lat przewiduje się, że aktywność budowlana oraz popyt utrzymają się na stabilnym poziomie. W krótkiej perspektywie raczej nie powinny ulec zmianie stopy kapitalizacji, które powinny utrzymać się w okolicach 6%. Kompresja na stopach może pojawić się pod koniec 2021 roku. Spodziewamy się stopniowego spadku wskaźnika pustostanów oraz presji na wzrost czynszów. Ryzyko inwestycji spekulacyjnych jest niewielkie, ponieważ skłonność do spekulacji oraz podejmowania ryzyka jest teraz dużo mniejsza.</p> |
| <p>Analiza lokalnego rynku obrotu nieruchomościami zabudowanymi o funkcji innej niż mieszkaniowa</p> | <p>Analizowano transakcje z obszaru całego Starostwa Radomszczańskiego. W wyniku analizy, w przeciągu dwóch ostatnich lat od daty wyceny odnotowano 43 transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami pełniącymi inne funkcje niż mieszkalne, których cena transakcyjna przekroczyła 100 000 zł. Ponad połowa tych transakcji pochodziła z samego miasta Radomsko (24 transakcje), kolejne siedem transakcji z gminy Ładzice. W połowie gmin nie odnotowano żadnej transakcji spełniającej założone powyżej kryteria, w tym w gminie Żytno. W Wielgomłynach odnotowano trzy transakcje, z czego dwie zostały zawarte w drodze przetargu. W gminie Kamieńsk jedyną odnotowaną transakcją dotyczyła zakupu przez JST. Cztery transakcje miały miejsce w mieście Przedbórz, dwie w Gomunicach i po jednej w gminie Radomsko i Dobroszycach.</p> <p>Ponadto z odnotowanych powyżej transakcji tylko część pełniła funkcję gospodarczą (magazynową). Kilka transakcji dotyczyło sprzedaży szkoły, część zabudowana była budynkami gospodarczymi o niewielkiej powierzchni, które raczej pełniły funkcję uzupełniającą w stosunku do zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na działce obok. Ponadto odnotowano kilka transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami o funkcji handlowej (sklepy), biurowej, hotelowej. Z pozostałych transakcji około 10 dotyczyło nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji gospodarczej, magazynowej, lub produkcyjnej, jednakże większość tych nieruchomości pochodziła z lat 70-tych/80-tych i stanowiła część dużych kompleksów o kompatybilnych funkcjach. Kilka transakcji dotyczyło budynków z przełomu 2000 r., jednakże lokalizacja tych zabudowań, ich funkcja, warunki użytkowe nie do końca spełniają kryteria porównywalności do wycenianej nieruchomości. Wśród pozostałych transakcji znalazły się też takie, które charakteryzowało duże rozproszenie zabudowy (kilka małych budynków), na dużej działce - nieruchomości bardziej związane z funkcją transportową. Mając na uwadze stan techniczny wycenianego budynku (w budowie) nie odnotowano żadnej transakcji o takim samym stanie zaawansowania prac.</p> |
| <p>Analiza lokalnego rynku stawek czynszu najmu</p> | <p>Analizą objęto rynek najmu obiektów magazynowych na terenie całego powiatu radomszczańskiego. Należy podkreślić, iż rynek ten jest słabo rozwinięty a jego uwaga skupia się głównie w samym mieście Radomsko bądź też najbliższych okolicach w bliskiej odległości od autostrady A1. Na terenach wiejskich czy też ośrodkach gminnych występują pojedyncze umowy najmu tego typu obiektów. Dlatego też do porównań dobrano głównie transakcje z bezpośrednich okolic miasta Radomsko. Na terenie gminy Żytno zaobserwowano jedną umowę najmu. Stawki czynszu analizowano dla obiektów o średnim i dobrym standardzie wykończenia i stanie technicznym. Stawki czynszu wahają się w przedziale 9-20 zł/m².</p> |

ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE

Rynek gruntów rolnych:

Ziemia rolna to wyjątek na rynku gruntów, którego nie obowiązują obecne trendy. Wszystko dlatego, że rynek ten został mocno uregulowany. Sytuacja zmieniła się diametralnie w połowie 2016 roku, po wejściu w życie nowej ustawy o obrocie ziemią rolną. Ogranicza ona znacznie możliwość zakupu i sprzedaży takich gruntów, w przypadku nie rolników. Przypomnijmy podstawowe uregulowania nowej ustawy. Na początek należy zaznaczyć, że na okres 5 lat wycofano z obrotu ziemię państwową. W obrocie prywatnym też są bardzo mocne ograniczenia. Bez przeszkód grunty rolne może kupować tylko rolnik indywidualny w miejscowości, gdzie ma swoją ziemię i gdzie prowadzi działalność. Definicja określiła, że rolnikiem indywidualnym jest osoba fizyczna będąca właścicielem (lub dzierżawcą, użytkownikiem wieczystym) ziemi o areale nieprzekraczającym 300 ha. Rolnik taki powinien mieć odpowiednie wykształcenie rolnicze albo osobiście gospodarować na swojej ziemi przez okres przynajmniej 5 lat i mieszkać w gminie, gdzie znajduje się przynajmniej jedna z jego działek. Nabywca nieruchomości rolnej zobowiązany jest przez co najmniej 10 lat prowadzić na niej gospodarstwo.

Co prawda – ustawodawca – prawdopodobnie, by nie generować napięć związanych z tym rynkiem – zawarł w ustawie swoisty „wentyl bezpieczeństwa”, z którego – jak się okazuje – korzysta. Otóż jest jedna możliwość kupna ziemi, jeśli nie spełnia się powyższych warunków. Wniosek o zgodę na transakcję musi trafić do ANR i być zaakceptowany przez jej prezesa. Tak się dzieje – mimo restrykcyjnych przepisów państwo nie odcięło kupujących od gruntów. Z danych agencji wynika, że w większości były to decyzje pozytywne. Mimo to rynek gruntów rolnych po wejściu w życie nowych przepisów właściwie zamarł. Transakcji jest bardzo mało. Nie oznacza to jednak spadku cen gruntów rolnych. Stawki są zamrożone, a ci którzy chcieli sprzedawać wstrzymują się z tą decyzją. Inwestorów przede wszystkim odstrasza fakt, że zgodnie z uregulowaniami, musieliby uprawiać taką ziemię przez 10 lat, przez taki okres prowadzić działalność rolniczą. To bardzo poważne zobowiązanie, które sprawia, że takiego gruntu nie można będzie łatwo zbyć. Z kolei posiadacze nie obniżają cen, przede wszystkim dlatego, że przyjęli pozycję wyczekującą. Być może liczą na fakt, że przepisy zostaną zliberalizowane.

Zadziwiającym efektem nowej sytuacji jest to, że ceny ziemi – wbrew oczekiwaniom wielu ekspertów – wcale nie spadają. Dzieje się tak, mimo problemów ze sprzedażą. To tym bardziej zadziwiające, że stawki przed połową 2016 roku były mocno wywindowane.

Spodziewano się otwarcia polskiego rynku gruntów na inwestorów z zagranicy. Miało do tego dojść w maju 2016. Z tego powodu ziemia rolna mocno drożała. Szacuje się, że od wejścia do Unii Europejskiej poszła w górę o grubo ponad 300 procent.

| | |
|--|---|
| Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi | Analizą objęto okres 24 miesięcy od maja 2019 r. Na terenie gminy Żytno na przestrzeni ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny odnotowano 20 transakcji gruntami rolnymi (użytki R i L). Wśród tych transakcji kilka zostało zawartych w ramach przetargu. Rozpiętość cen tylko na podstawie wyżej wskazanych kryteriów jest bardzo duża i kształtowała się od 3 883,50 zł/ha do 35 294,12 zł/ha, cena średnia wyniosła 17 827,79 zł/ha. Analizując ceny gruntów rolnych na terenie gminy Żytno zauważono, iż na wysokość cen wpływ ma klasa gruntu, możliwości bonitacyjne, kształt działki, lokalizacja, a także droga dojazdowa. |
| Segment rynku: | Nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne. |
| Wybrany obszar geograficzny | Gmina Żytno. |
| Trend zmian cen na badanym rynku gruntów | Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży praw własności do nieruchomości gruntowych rolnych na terenie gminy Żytno, które zostały zanotowane na przestrzeni ostatnich 24 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. |

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM

9.1. Oszacowanie wartości praw do nieruchomości

Przedmiotem analizy są działki gruntu zabudowane budynkiem gospodarczo-socjalnym o funkcji magazynowej z nieznaczna częścią socjalno-biurową na antresoli o łącznej powierzchni użytkowej 512 m².

Szacując wartość nieruchomości po zakończeniu inwestycji podejściem dochodowym założono, iż naniesienia na przedmiotowej nieruchomości są praktycznie nowe. Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, oraz, że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Zastosowana zostanie metoda inwestycyjna, stosowana przy wycenie nieruchomości przynoszących dochód z czynszu, który nie jest zależny od rodzaju prowadzonej działalności na tej nieruchomości oraz którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych najmu. Do wyceny zastosowano *podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej*.

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość przynosić będzie stały strumień dochodu zastosowana zostanie metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej. Ponadto na nieruchomości nie przewiduje się przeprowadzenia w najbliższym czasie akcji rozwojowej lub modernizacyjnej. Zatem wartość nieruchomości określana zostanie jako iloraz stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z nieruchomości „DON” i stopy kapitalizacji „R”. Zatem wartość obliczono na podstawie następującego wzoru:

$$W_R = \frac{DON}{R}$$

gdzie:

DON – strumień rocznego dochodu stanowiący różnicę pomiędzy przychodem operacyjnym a kosztami operacyjnymi.

Opis szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomski, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

R – odzworowuje ogólny poziom rentowności rynku, dodatek za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości oraz w daną nieruchomość a także poprawki z tytułu przewidywanych zmian w dochodzie.

9.1.1. Oszacowanie wartości stawki czynszu za powierzchnię magazynowo produkcyjną

Przedmiotem analizy jest nieruchomość zabudowana budynkiem o funkcji magazynowo produkcyjnej oraz budynkiem gospodarczym o łącznej powierzchni najmu⁴ 512,10 m².

Wybierając obiekty będące przedmiotem porównań, do określenia czynszu najmu brano pod uwagę lokalizację przedmiotowej nieruchomości, możliwości obsługi logistycznej, występowanie placu manewrowego, powierzchnię budynku, dojazd oraz stan techniczny budynku.

Jak napisano powyżej, cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:

- **lokalizacja i otoczenie** - podstawowy czynnik wpływający na wartość nieruchomości. W przypadku nieruchomości o przeznaczeniu magazynowym wartością lokalizacji jest jej zdolność do zapewnienia dogodnego, szybkiego dojazdu do dróg krajowych, szybkiego ruchu oraz autostrad, co przekłada się bezpośrednio na możliwość dobrej obsługi logistycznej. Położenie na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego umożliwia prowadzenie szerokiego zakresu działalności. W przypadku rynku nieruchomości magazynowych istotna jest odległość od rynku zbytu, co przekłada się bezpośrednio na koszty związane z transportem. Za najkorzystniejsze otoczenie przyjmuje się otoczenie wysoce sprzyjające funkcji obiektu. W przypadku obiektów produkcyjnych jest to otoczenie o znacznym stopniu zurbanizowania, w pobliżu obiektów pełniących kompatybilne funkcje;
- **funkcjonalność (możliwość obsługi logistycznej)** - w przypadku działalności magazynowej duże znaczenie dla obsługi prowadzonej działalności mają warunki techniczne, jakie spełnia budynek w zakresie możliwości załadunku, rozładunku towarów. Ważne jest, czy budynek posiada **rampy załadunkowe, plac manewrowy** odpowiedniej wielkości, bramę wjazdową odpowiedniej szerokości oraz dogodny, szeroki **dojazd**;
- **stan techniczny budynku i standard wykończenia**;
- **Powierzchnia użytkowa budynków**

Zestawienie czynszów za powierzchnie produkcyjno-magazynowe zawiera poniższa tabela nr 1

Tabela 1. Czynsze najmu powierzchni produkcyjno-magazynowej.

| Lokalizacja | Powierzchnia [m ²] | Stawka czynszu [zł/mkw] |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Żytno | 300 | 13,50 |
| Radomsko - okolice | 875 | 14,71 |
| Radomsko - miasto | 450 | 16,00 |
| Radomsko - przy DK 91 | 720 | 18,00 |
| Radomsko - miasto | 220 | 18,41 |
| Radomsko - miasto | 400 | 19,13 |

⁴ Wg dokumentacji projektowej, będącej podstawą udzielenia pozwolenia na użytkowanie.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 2. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

| Cechy | Udział cechy w ΔC (wagi) | Poprawki | | |
|-------------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|---------------------|
| | | Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.] | Liczba przedziałów poprawki | Skok poprawki [zł.] |
| Lokalizacja | 30% | 1,69 | 2 | 0,84 |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 20% | 1,13 | 2 | 0,56 |
| Funkcjonalność nieruchomości | 20% | 1,13 | 1 | 1,13 |
| Stan techniczny zabudowań | 30% | 1,69 | 1 | 1,69 |
| Suma | 100% | 5,63 | | |

Do porównań przyjęto trzy stawki czynszu najmu.

Tabela 3. Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

| Cechy | Wyceniana nieruchomość | Żytno | Radomsko - okolice | Radomsko - miasto |
|-------------------------------|------------------------|--------------|--------------------|-------------------|
| Lokalizacja | średnia | średnia | dobra | bardzo dobra |
| Powierzchnia użytkowa budynku | dobra | bardzo dobra | średnia | bardzo dobra |
| Funkcjonalność nieruchomości | dobra | dobra | bardzo dobra | bardzo dobra |
| Stan techniczny zabudowań | dobry | średni | średni | dobry |

Biorąc pod uwagę zbiór stawek czynszu najmu będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianej stawki czynszu najmu jest przedstawiona w tabeli nr 4.

Tabela 4. Określenie średniej stawki czynszu najmu dla budynku magazynowo -produkcyjnego.

| Cechy | Wagi | Zakres kwotowy | Skok poprawki | Żytno | Radomsko - okolice | Radomsko - miasto |
|---|-------------|----------------|---------------|--------------|--------------------|-------------------|
| Lokalizacja | 30% | 1,69 | 0,84 | 0,00 | -0,84 | -1,69 |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 20% | 1,13 | 0,56 | -0,56 | 0,56 | -0,56 |
| Funkcjonalność nieruchomości | 20% | 1,13 | 1,13 | 0,00 | -1,13 | -1,13 |
| Stan techniczny zabudowań | 30% | 1,69 | 1,69 | 1,69 | 1,69 | 0,00 |
| Suma | 100% | 5,63 | | 1,13 | 0,28 | -3,38 |
| Cena łączna transakcyjna (zł) | | | | 13,50 | 14,71 | 16,00 |
| Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł) | | | | 14,63 | 14,99 | 12,63 |

Wartość wycenianej części prawa własności nieruchomości (zł)

14,08

9.1.2 Określenie wartości rynkowej stawki dzierżawnej gruntu

W związku z tym, iż przedmiot wyceny obejmuje obszar o łącznej powierzchni 1,6519 ha wyceniający uwzględnił w wycenie stawkę czynszu za tzw. „grunt nadmiarowy” ponad grunt służący do obsługi części magazynowej. Zestawienie funkcji działek przedstawia poniższa tabela nr 5.

Tabela 5: Zestawienie działek stanowiących przedmiot wyceny

| Oznaczenie numeru działki | Powierzchnia działki [m ²] | Funkcja gruntu |
|---------------------------|--|--------------------------------------|
| 174/5 | 517 | grunt nadmiarowy |
| 175/4 | 2007 | grunt zabudowany, do obsługi budynku |
| 176/2 | 2778 | grunt zabudowany, do obsługi budynku |
| 177/2 | 2373 | grunt nadmiarowy |
| 174/3 | 790 | grunt nadmiarowy |
| 237/1 | 5477 | grunt nadmiarowy |
| 238/1 | 2577 | grunt nadmiarowy |
| Suma | 16519 | |

Należy wziąć pod uwagę przeznaczenie gruntu w związku z zapisami studium obowiązującego – grunt de facto rolny jak również funkcje gruntu – grunt składowy.

Czynsz dzierżawy gruntu rolnego przyjęto na podstawie stawek czynszu ustalanych przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Roczny czynsz dzierżawny ustala się od użytków rolnych jako równowartość pieniężną ilości pszenicy określonej w tabelach stawek czynszu dzierżawnego od użytków rolnych, stanowiących załącznik do rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, w zależności od rodzaju i klasy gruntów oraz miejsca ich położenia. Jak podaje Główny Urząd Statystyczny, średnia krajowa cena skupu pszenicy w II półroczu 2020 r. wyniosła 74,21 zł za 1 dt. Wskaźnik średniej krajowej ceny skupu pszenicy służy do ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego za nieruchomości rolne dzierżawione od Skarbu Państwa. Natomiast współczynnik cen skupu podstawowych produktów rolnych w II półroczu 2020 r. w stosunku do I półrocza 2020 r. wyniósł 96,2 (spadek cen o 3,8 %). Średnia wysokość czynszu dzierżawnego dla gruntów wydzielonych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w trzech kwartałach 2020 r. wyniosła 9,3 dt pszenicy/ha. A zatem średnia stawka czynszu dzierżawy dla gruntu rolnego wynosi 0,09 zł/m². Natomiast w przypadku przedmiotu wyceny z uwagi na funkcję wspierającą funkcję magazynową przyjęto podwyższoną stawkę w wysokości 0,15 zł/m².

9.1.3 Określenie strat w dochodzie.

Straty w dochodzie możliwym do uzyskania z nieruchomości spowodowane są wysokością współczynnika powierzchni niewynajętej, a także zaległościami czynszowymi. Przy podejściu dochodowym potencjałem nieruchomości jest powierzchnia jej budynków, która może być przedmiotem najmu oraz inne powierzchnie gruntów, ścian, dachu, które mogą być przedmiotem dzierżawy. Niezwykle rzadko bywa, że cała powierzchnia mogąca być przedmiotem najmu jest wynajęta. Dla każdego lokalnego rynku nieruchomości istnieją charakterystyczne współczynniki wypełnienia dla poszczególnych rodzajów powierzchni. Współczynniki te mówią, ile średniorocznie wybrany typ powierzchni na danym rynku lokalnym jest wynajęty w przeciągu roku. Im wyższy współczynnik wypełnienia danego rodzaju powierzchni, tym większe zapotrzebowanie na tego typu powierzchnię, co w konsekwencji generuje

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytńo, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

wyższy dochód dla właściciela. Współczynnik ten można ustalić na podstawie informacji od zarządców nieruchomości oraz na podstawie danych z biur obrotu nieruchomościami dotyczących szybkości rotacji danego typu ofert zarówno ze strony podażowej i popytowej.

Silna podaż i relokacje spowodowały wzrost wskaźnika pustostanów do 8,5 proc. – eksperci z C&W podsumowują III kwartał 2020 roku na rynku powierzchni magazynowych w Polsce.

Uwzględniając cechy przedmiotowej nieruchomości oraz najnowsze dane z rynku, przyjęto, iż poziom pustostanów, ale i poziom zaległości czynszowych dla przedmiotowej nieruchomości wynosi **15% dla lokalnego rynku.**

9.1.4 Oszacowanie potencjalnego i efektywnego dochodu brutto.

Przedmiotem analizy jest nieruchomość zabudowana budynkiem magazynowym wraz z zapleczem socjalno-biurowym o łącznej powierzchni najmu 512,10 m².

Tabela 6. Roczny potencjalny przychód z nieruchomości.

| Lp. | Powierzchnie generujące dochód | Pow. wynajmu (m ²) | Miesięczna stawka czynszu potrójne netto (zł/m ²) | Czynsz miesięczny (zł) | PDB [zł] |
|-----|--|--------------------------------|---|------------------------|-----------|
| 1 | Powierzchnia magazynowo produkcyjna wraz z powierzchnią pomocniczą | 512,1 | 14,08 | 7 210,34 | 86 524,05 |
| 2 | Grunt nadmiarowy | 11 734,00 | 0,15 | 1 760,10 | 21 121,20 |

Obliczając roczny potencjalny dochód brutto przyjęto, iż przedmiotem najmu może być cała powierzchnia użytkowa budynku. Potencjalny dochód (PDB) z czynszu za przedmiotową powierzchnię obliczono według wzoru:

$$\text{PDB} = 12 \text{ m-cy} * \text{czynsz rynkowy} * \text{powierzchnia najmu}$$

Zatem biorąc pod uwagę powyższe ustalenia zostanie obliczony roczny efektywny dochód brutto (EDB) z nieruchomości, uwzględniający poziom rynkowych pustostanów według wzoru:

$$\text{EDB} = \text{PDB} * \text{współczynnik wypełnienia}$$

Tabela 7. Roczny efektywny przychód z nieruchomości.

| Lp. | Powierzchnie generujące dochód | PDB [zł] | Straty w dochodzie | EDB [zł] |
|-----|--|-----------|--------------------|-----------|
| 1 | Powierzchnia magazynowo produkcyjna wraz z powierzchnią pomocniczą | 86 524,05 | 15,00% | 73 545,44 |

| | | | | |
|------|------------------|-----------|--------|-----------|
| 2 | Grunt nadmiarowy | 21 121,20 | 15,00% | 17 953,02 |
| suma | | | | 91 498,46 |

9.1.5 Wysokość opłat serwisowych (opłat eksploatacyjnych).

Zarówno z punktu widzenia najemcy i wynajmującego opłaty eksploatacyjne, a także znajomość rodzajów kosztów operacyjnych wchodzących w jej skład, są kluczowe w całym procesie związanym z najmem i użytkowaniem powierzchni magazynowo -produkcyjnej, począwszy od wyboru budynku, poprzez negocjacje umowy najmu, a kończąc na efektywnym zarządzaniu nieruchomością.

Podstawowymi opłatami eksploatacyjnymi związanymi z najmem powierzchni między innymi są:

- a. monitoring i ochrona obiektu⁹;
- b. podatek od nieruchomości (grunty, budynki, budowle);
- c. koszty związane z pustostanami (koszty mediów wspólnych dopisane do pustostanów oraz koszty innych usług związane z całkowitą powierzchnią do najmu;
- d. koszty bieżącej konserwacji obiektu;
- e. koszty konserwacji urządzeń windowych i klimatyzacji, rekuperatorów, fotowoltaiki, itp.
- f. ogrzewanie lokali w tym obsługa kotłowni (o ile ciepło nie jest dostarczane przez dostawcę zewnętrznego);
- g. sprzątanie zewnętrzne i wewnętrzne;
- h. odśnieżanie terenów zewnętrznych oraz dachów;
- i. media dotyczące powierzchni wspólnych (woda, ścieki, energia elektryczna, itp.);
- j. koszty administrowania i zarządu;
- k. koszty ubezpieczeń;

Koszty eksploatacji mogą być różne dla różnych najemców. Mogą np. zależeć od sposobu rozliczania mediów związanych z daną nieruchomością. Jeżeli każdy z lokali jest opomiarowany bądź są opomiarowane grupy lokali, a zużyte przez nie media można rozliczyć na podstawie liczników bądź podliczników bezpośrednio lub pośrednio posługując się np. wskaźnikiem wynajętej powierzchni. Wówczas opłaty eksploatacyjne związane bezpośrednio z danym lokalem będą niższe. W przeciwnym razie do opłat eksploatacyjnych dopisywane są koszty zużycia mediów.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości z uwagi na jej specyfikę przyjęto, iż zgodnie z danymi rynkowymi wydatki operacyjne będą na poziomie 30% przychodów (30% x PDB). A zatem 31 256,57 zł.

9.1.6. Obliczenie stopy kapitalizacji „R”

Stosownie do §12 RWNSOS, w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Dla nieruchomości stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez inwestorów – nabywców danego typu nieruchomości relację pomiędzy rocznym dochodem netto uzyskiwanym z nieruchomości, a nakładami, jakie należy ponieść na ich zakup. Ze względu na w/w brak wiarygodnych

⁹ W tej pozycji często znajdują się np. koszty obsługi parkingu lub inne podobne czynności.

danych z lokalnego rynku nieruchomości podobnych, stopa dyskontowa zostanie określana metodą pośrednią, wynikającą z §12 RWNSOS.

W pierwszej kolejności, przy określaniu stopy dyskontowej, na podstawie rentowności 10-cio letnich obligacji Skarbu Państwa (1,88%), którą urealniono o prognozowaną na kolejne 12 miesięcy stopę inflacji określono stopę wolną od ryzyka. Zgodnie z prognozami, przyjęto, że stopa inflacji w okresie najbliższych 12 miesięcy wynosić będzie 3,1% co przy aktualnej stopie bazowej równej stopie redyskonta weksli pozwala na obliczenie realnej stopy wolnej od ryzyka (R_f) określoną powyżej na poziomie -1,18%.

W dalszej kolejności na poziomie 5,54%¹⁰ określono ryzyko tła gospodarki (R_T) czyli inwestowania w Polsce (dane ze strony New York University, Leonard N. Stern School of Business¹¹).

Suma realnej stopy wolnej od ryzyka (R_f) oraz ryzyka tła gospodarki (R_T) będzie stanowiła realną stopę odniesienia (R_m).

Stopa dyskontowa (r) będzie sumą realnej stopy wolnej od ryzyka (R_f) i stopy ryzyka specyficznego (R_s).

Aby określić stopę ryzyka specyficznego (R_s) konieczne jest określenie wielkości współczynnika beta (β), dla którego rozpiętość mieści się w przedziale od 0,1 do 10. W jego szacowaniu uwzględniono następujące czynniki, dla których określono odpowiednie wagi:

- współczynnik ryzyka finansowego (Wwo) (waga – 25%);
- poziom lokalnego zainwestowania (waga – 20%);
- poziom stabilności dochodu (waga – 15%);
- poziom ryzyka popytu przy sprzedaży (waga – 15%);
- konkurencję sektorową (waga – 10%);
- prognozę rozwoju nieruchomości (waga – 15%).

Poziomu ryzyka finansowego podzielono na 9 stanów i dla każdego z nich określono przedział wielkości współczynnika β .

Tabela 8. Dane do oszacowania poziomu ryzyka finansowego, przedziały współczynnika β

| Poziomu ryzyka finansowego podzielono na 9 stanów i dla każdego z nich określono przedział wielkości współczynnika β . | | |
|--|---------------|---------------------|
| Wwo | β | Określenie |
| < 4% | 0,883 - 0,912 | skrajnie niskie |
| 5% - 9% | 0,920 - 0,963 | bardzo niskie |
| 10% - 14% | 0,973 - 1,026 | niskie |
| 15% - 19% | 1,042 - 1,102 | poniżej przeciętnej |
| 20% - 25% | 1,108 - 1,205 | przeciętne |
| 26% - 30% | 1,223 - 1,304 | powyżej przeciętnej |
| 31% - 40% | 1,324 - 1,567 | wysokie |
| 41% - 55% | 1,609 - 2,216 | bardzo wysokie |
| 55% - 75% | 2,278 - 4,399 | skrajnie wysokie |

Tabela 9. Współczynniki β dla stanów poszczególnych ryzyk związanych z rynkiem nieruchomości.

¹⁰ Patrz przypis 15.

¹¹ http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

| Czynnik ryzyka/ stopień | Beta | Poziom lokalnego zainwestowania | Poziom stabilności dochodu | Poziom ryzyka popytu przy sprzedaży | Konkurencja sektorowa | Prognozy rozwoju nieruchomości |
|-------------------------|-------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1 | 10,00 | skrajnie niski | skrajnie niestabilny | skrajnie wysokie | skrajnie wysoka | skrajnie niepomyślne |
| 2 | 5,62 | bardzo niski | bardzo niestabilny | bardzo wysokie | bardzo wysoka | bardzo niepomyślne |
| 3 | 3,16 | niski | niestabilny | wysokie | wysoka | niepomyślne |
| 4 | 1,78 | poniżej przeciętnej | poniżej przeciętnej | powyżej przeciętnej | powyżej przeciętnej | poniżej przeciętnej |
| 5 | 1,00 | przeciętny | przeciętny | przeciętne | przeciętna | przeciętne |
| 6 | 0,57 | powyżej przeciętnej | powyżej przeciętnej | poniżej przeciętnej | poniżej przeciętnej | powyżej przeciętnej |
| 7 | 0,32 | wysoki | stabilny | niskie | niska | pomyślne |
| 8 | 0,18 | bardzo wysoki | bardzo stabilny | bardzo niskie | bardzo niska | bardzo pomyślne |
| 9 | 0,10 | skrajnie wysoki | skrajnie stabilny | skrajnie niskie | skrajnie niska | skrajnie pomyślne |

Tabela 10. Oszacowanie współczynnika β dla danego rynku nieruchomości

| Czynnik ryzyka / stopień | Stopień | | Wsp. B | Waga | Udział |
|-------------------------------------|---------------------|-----|------------|------|--------|
| Współczynnik Wwo - ryzyko finansowe | przeciętne | 20% | 1,108 | 25% | 0,277 |
| Poziom lokalnego zainwestowania | poniżej przeciętnej | 4 | 1,780 | 20% | 0,356 |
| Poziom stabilności dochodu | przeciętny | 5 | 1,000 | 15% | 0,150 |
| Poziom ryzyka popytu przy sprzedaży | przeciętny | 5 | 1,000 | 15% | 0,150 |
| Konkurencja sektorowa | przeciętna | 5 | 1,000 | 10% | 0,100 |
| Prognozy rozwoju nieruchomości | b. pomyślne | 8 | 0,180 | 15% | 0,027 |
| | | | Σ : | 100% | 1,060 |

Teraz na podstawie tych danych można oszacować stopę dyskontową dla przedmiotowej nieruchomości. Szacunek ten jest przedstawiony w Tabeli poniżej.

Tabela 11. Oszacowanie stopy kapitalizacji

| Data | 05/2021 |
|--|---------|
| Rent. nom. 10-letnich bonów skarbowych | 1,88% |
| Inflacja prognozowana 2021 | 3,10% |
| R_f - realna stopa wolna od ryzyka | -1,18% |
| R_T - realna stopa premii ryzyka | 5,54% |
| R_m - realna stopa odniesienia | 4,36% |

| | |
|---------------------------------|-------|
| B - współczynnik beta | 1,733 |
| Rs - stopa ryzyka specyficznego | 9,60% |
| R - stopa kapitalizacji | 8,41% |

9.1.7 Oszacowanie wartości nieruchomości podejściem dochodowym.

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość przynosić będzie stały strumień dochodu zastosowana zostanie metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej. Ponadto na nieruchomości nie przewiduje się przeprowadzenia w najbliższym czasie akcji rozwojowej lub modernizacyjnej. A zatem wartość nieruchomości określona zostanie jako iloraz stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z nieruchomości „DON” i stopy kapitalizacji „R”. Zatem wartość obliczono na podstawie następującego wzoru:

$$W_R = \frac{EDB - WO}{R} = \frac{DON}{R}$$

gdzie:

DON – strumień rocznego dochodu stanowiący różnicę pomiędzy przychodem operacyjnym a kosztami operacyjnymi, w tym przypadku DON=EDB;

R – odwzorowuje ogólny poziom rentowności rynku, dodatek za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości oraz w daną nieruchomość a także poprawki z tytułu przewidywanych zmian w dochodzie.

$$DON = EDB$$

$$DON = 59\ 204,89\ \text{zł}$$

Wartość rynkową W_R szacowanej nieruchomości w stanie po zakończeniu procesu inwestycyjnego oblicza się w następujący sposób:

$$W_{RN} = 59\ 204,89\ \text{zł} / 8,41\%$$

$$W_{RN} = 703\ 586,07\ \text{zł}$$

10. Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej według aktualnego stanu.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem magazynowym o niezakończonym procesie inwestycyjnym. Tego typu nieruchomości są przedmiotem obrotu rynkowego niezmiernie rzadko, dlatego też nie istnieje możliwość dokonania oszacowania wartości takiej nieruchomości podejściem porównawczym¹². Z uwagi na fakt, iż nieruchomość wymaga wykończenia, do jej wyceny zastosowane zostanie podejście mieszane, metoda pozostałościowa.

Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

1. istnieją uwarunkowania niepozwalające na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
2. znany jest rodzaj i zakres robót;
3. w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

¹² Uwaga: jak wspomniano wyżej w operacie, podejście porównawcze może stanowić element podejścia mieszane, metody pozostałościowej.

Zatem wartość rynkowa nieruchomości według aktualnego stanu robót budowlanych określona zostanie jako różnica wartości nieruchomości po zakończeniu robót „WRN” (oszacowana w punkcie 9.2 powyżej) oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót.

Stan zaawansowania robót oraz ich zakres oceniono na podstawie oględzin nieruchomości (wyceniający nie dysponował dziennikiem budowy dla przedmiotowego obiektu). Ceny robót przyjęto z biuletynu cen obiektów budowlanych BCO „Sekocenbud” – zeszyt z I kw. 2021 roku zweryfikowanych z danymi rynkowymi (wspól. regionalny).

Określenie kosztów robót budowlanych niezbędnych do poniesienia w celu wykończenia przedmiotowego budynku magazynowego przedstawia poniższa tabela 12.

Tabela 12: Określenie zakresu robót budowlanych.

| Prace Budowlane - Obiekt: 1251-1252, HCO Sekocenbud nr 13/2021 (2005), 1 kw.2021r. | Jm | Ilość jedn. obmiar | Cena jednostkowa (zł) | Cena całkowita (zł) | Udział w całości inwestycji | Mnożnik przeliczeniowy (wsp. regionalny) | Stopień zużycia poszczególnych elementów skalonych (S%) | Wartość | Stopień | Stopień |
|--|---------|--------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|--|---|--------------|----------------------|---|
| | | | | | | | | zł | zawansowania i robót | zawansowania i robót z uwzgl. stopnia zużycia |
| Razem stan zerowy: | m2 p.a. | 486 | 165,924 | 80 639,06 | 7,92% | 0,971 | 10% | 70 470,48 | 100% | 70 470,48 |
| Razem stan surowy: | m2 p.u. | 512,1 | 952,24 | 487 640,06 | 47,89% | 0,971 | 10% | 426 148,64 | 85% | 362 226,35 |
| Razem wykończenie wewnętrzne: | m2 p.u. | 512,1 | 585,13 | 299 643,02 | 29,43% | 0,971 | 10% | 261 858,04 | 25% | 65 464,31 |
| Razem wykończenie zewnętrzne: | m2 p.u. | 512,1 | 137,63 | 70 479,30 | 6,92% | 0,971 | 10% | 61 591,86 | 0% | 61 591,86 |
| Instalacje i urządzenia techniczne | m2 p.u. | 512,1 | 156,04 | 79 908,08 | 7,85% | 0,971 | 10% | 69 831,67 | 50% | 34 915,84 |
| RAZEM KOSZTY PRAC BUDOWLANYCH | m2 p.u. | 512,1 | 1 996,95 | 1 018 809,53 | 100,00% | | | 889 900,70 | 91% | 594 669,03 |
| Koszty dokumentacji i nadzoru (5%) [zł] | | | | | | | | | | |
| Zagospodarowanie terenu | | | | | | | | | | |
| Wartość odtworzenia budynku z uwzględnieniem stopnia zużycia poszczególnych elementów skalonych [zł] | | | | | | | | 1 010 768,93 | 68% | 691 363,62 |
| Razem koszty prac budowlanych niezbędnych do postawienia w celu zakończenia inwestycji [zł] | | | | | | | | 319 405,31 | | |
| Zagospodarowanie terenu | | | | | | | | 76 373,20 | 80% | 61 098,56 |
| Wartość odtworzenia budynku z uwzględnieniem stopnia zużycia poszczególnych elementów skalonych [zł] | | | | | | | | 1 010 768,93 | 68% | 691 363,62 |
| Razem koszty prac budowlanych niezbędnych do postawienia w celu zakończenia inwestycji [zł] | | | | | | | | 319 405,31 | | |

Tabela 13: Określenie kosztów niezbędnych do zakończenia inwestycji.

| A | Koszty niezbędne do poniesienia w celu zakończenia inwestycji | 319 405,31 | zł |
|---|---|---|------------|
| | B | Wartość rynkowa według stanu po zakończeniu rozwoju i cen z daty wyceny | 703 586,07 |
| C | | Wartość rynkowa według stanu zaawansowania prac i stopnia zużycia | 384 180,75 |

Zatem wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej **według aktualnego stanu zaawansowania robót budowlanych**, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

$$W_{RN} = 680\,992,70 - 319\,405,31 = 384\,180,75 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami gospodarczo-socjalnymi o niezakończonym procesie budowlanym tworzących jedną funkcjonalną całość położonych w powiecie radomszczańskim, gminie Żytno, obrębie Bugaj, działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1 ujawnione w księgach wieczystych o numerach: PT1R/00086470/8, PT1R/00057800/9, PT1R/00060122/6, PT1R/00059292/8, PT1R/00059643/4 o łącznej powierzchni 1,6519 ha, dla celów postępowania upadłościowego **według aktualnego stanu zaawansowania inwestycji**, ustalona podejściem mieszanym, metodą pozostałościową w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

384 000 zł

słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

11. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście mieszane, metodę pozostałościową.
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. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem gospodarczo-socjalnym o niezakończonym procesie budowlanym. Stan zabudowań i zagospodarowanie terenu wskazują, iż są prowadzone prace budowlane na terenie nieruchomości. Budowę budynku rozpoczęto około 2003 roku, bez stosownej decyzji administracyjnej, zaś w 2006 roku jego budowa została zalegalizowana. Na działce znajduje się także niedokończony, wolnostojący, jednokondygnacyjny murowany budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 24,50 m². Budynek ten został wzniesiony około 2006 roku na podstawie zgłoszenia. Podczas oględzin nie przedstawiono dziennika budowy dotyczącego przedmiotowego budynku gospodarczo – socjalnego, wobec czego nie można stwierdzić na jaki okres zostały przerwane prace budowlane. Zgodnie z art. 37 ust. 1 p.b. decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Podstawowym, dowodem na okoliczność długości przerwy w budowie będzie dziennik budowy, który stosownie do art. 45 ust. 1 upb stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót. W przypadku braku dziennika budowy (np. na skutek jego zagubienia) lub w sytuacji gdy dokonane w nim wpisy budzą wątpliwości co do ich zgodności z prawdą, cennym dowodem w postępowaniu o stwierdzenie wygaśnięcia pozwolenia na budowę mogą okazać się zeznania świadków, w szczególności mających najpełniejszą wiedzę o zakresie prowadzonych robót, uczestników procesu budowlanego oraz osób sprawujących na budowie samodzielne funkcje. **Biegły nie miał wglądu do dziennika budowy**. W przypadku przedmiotowej nieruchomości budowa prawdopodobnie została przerwana.
4. Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość o funkcji komercyjnej tj. gospodarczo-magazynowej. Na lokalnym i regionalnym rynku istnieje rynek najmu powierzchniami o takiej samej funkcji co

wyceniana. A zatem wobec braku transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej do oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości po zakończeniu inwestycji zastosowano podejście dochodowe, uwzględniające aktualne warunki lokalnego i regionalnego rynku tego typu nieruchomości.

5. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami gospodarczo-socjalnymi o niezakończonym procesie budowlanym tworzących jedną funkcjonalną całość położonych w powiecie radomszczańskim, gminie Żytno, obrębzie Bugaj, działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1 ujawnione w księgach wieczystych o numerach: PTIR/00086470/8, PTIR/00057800/9, PTIR/00060122/6, PTIR/00059292/8, PTIR/00059643/4 o łącznej powierzchni 1,6519 ha, dla celów postępowania upadłościowego według aktualnego stanu zaawansowania inwestycji, ustalona podejściem mieszanym, metodą pozostałościową w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

384 000 zł

słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

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

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Opisu dokonano na podstawie oględzin oraz dokumentacji dostarczonej udostępnionej od właścicielki.
2. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
3. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona jest według stanu na 18 marca 2021 roku, zaś cen z dnia 21 maja 2021 roku.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrążeń.
5. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 18 marca 2021 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
6. Wartość ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
7. 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 polisy 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 63 (słownie: sześćdziesiąt trzy) ponumerowane strony oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

budowlane. Czasu przerwy w budowie nie wolno domniemywać. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie mogą zatem istnieć żadne wątpliwości co do faktu i czasu przerwy w budowie (Wyrok NSA dnia 8 marca 2007 r., sygn. II OSK457/06, LEX nr 328185). Powyższe stanowisko w pełni koresponduje z sformułowanym w doktrynie zakazem rozstrzygania jakichkolwiek wątpliwości na niekorzyść strony postępowania administracyjnego. W sytuacji, gdy roboty są już prowadzone, a zwłaszcza wtedy, gdy stan ich zaawansowania jest znaczny, mogą pojawić się natomiast ogromne trudności natury dowodowej w ustaleniu czy inwestor przerwał budowę na czas dłuższy niż dopuszczalne trzy lata.

Decyzja stwierdzająca wygaśnięcie decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę ma charakter deklaratoryjny i jako taka wywołuje skutki prawne *ex tunc* tj. od dnia, w którym powstały przesłanki uzasadniające stwierdzenie jej wygaśnięcia w postaci upływu czasu określonego w art. 37 ust. 1 upb. Stosownie do art. 37 ust. 2 i 3 upb, w przypadku stwierdzenia nieważności albo uchylecia decyzji o pozwoleniu na budowę **rozpoczęcie albo wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę lub po wydaniu decyzji o wznowieniu robót budowlanych o której mowa w art. 51 ust. 4 upb.**

Z uwagi na fakt, że przedmiotowa nieruchomość podlega akcji rozwojowej i brak jest przynajmniej trzech transakcji nieruchomościami podobnymi, o podobnym stanie zaawansowania⁵, oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane **podejściem mieszanym, metodą pozostałościową.**

Na podstawie analizy lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości o funkcji produkcyjno-magazynowej o podobnych parametrach użytkowych ustalono, iż w analizowanym okresie w obrocie występowały pojedyncze transakcje spełniające kryterium porównywalności. Warunkiem posłużenia się podejściem porównawczym jest możliwość określenia takiego rynku nieruchomości, na którym sprzedawane są nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Bowiem zgodnie z art. 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., z późn. zm. **podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.** Owe przeciętne ceny sprzedaży nieruchomości podobnych są synonimem wartości rynkowej zgodnie z definicją z UoGN, gdyż mówią one o szacunkowej kwocie, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych. **Podejście porównawcze stosuje się z wykorzystaniem co najmniej trzech nieruchomości podobnych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. W miarę możliwości, uwzględniając stan rynku, dostępność danych oraz zachowanie warunku podobieństwa, należy dążyć do utworzenia większego zbioru nieruchomości podobnych. W analizowanym okresie brak wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej, tym samym brak jest możliwości zastosowania podejścia porównawczego.**

A zatem najpierw, podejściem dochodowym, zostanie oszacowana wartość nieruchomości z budynkiem magazynowym w procesie realizacji wg w/w projektu i cen z dnia wyceny.

Następnie podejściem kosztowym zostanie oszacowany koszt robót niezbędnych do zakończenia procesu budowy, z uwzględnieniem aktualnego stanu ich zaawansowania z dnia oględzin i stopnia zużycia. W końcu, zostanie oszacowana *wartość nieruchomości według aktualnego stanu zaawansowania robót budowlanych, która jest różnicą obu w/w wartości.*

Zastosowanie podejścia mieszanej metody pozostałościowej wymaga spełnienia przesłanek opisanych w §16.3 RWNSOS. Zgodnie z nimi metodę pozostałościową można zastosować, gdy spełnione są łącznie trzy przesłanki, a mianowicie:

⁵ Patrz art. 4.16 UoGN.

Opis szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

- a) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego. W tym przypadku na rynku brak jest transakcji nieruchomościami porównywalnymi w sensie art. 4.16 UoGN – przesłanka spełniona.
- b) znany jest rodzaj i zakres robót – przesłanka spełniona. Zakres robót wynika z projektu, dziennika budowy oraz oględzin, na podstawie których określono stopień ich zaawansowania.
- c) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku – przesłanka spełniona. Są dostępne informacje o kosztach podobnych robót. Można je uzyskać zarówno z rynku jak i powszechnie dostępnych cenników np. Wacetob czy Sekocenbud.

Określenie wartości według stanu po zakończeniu inwestycji.

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość o funkcji komercyjnej tj. produkcyjno-magazynowej. Na lokalnym i regionalnym rynku istnieje rynek najmu powierzchni o takiej samej funkcji co wyceniana. A zatem wobec braku transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej do oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości zostanie zastosowane podejście dochodowe, uwzględniające aktualne warunki lokalnego i regionalnego rynku tego typu nieruchomości. Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, oraz, że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Stosowane w ramach podejścia dochodowego metody wyceny przedstawiają sposoby obliczania dochodów z nieruchomości. Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, oraz że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. Stosuje się dwie metody wyceny:

- a) **metodę inwestycyjną**, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości, oraz wpływy poza czynszowe. Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną, są obiekty: biurowe, magazynowe, produkcyjne, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle;
- b) **metodę zysków**, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości jest część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości, ściśle związanej z jej specjalistycznym charakterem, który determinuje rodzaj tej działalności. Typowymi nieruchomościami, dla których stosuje się metodę zysków, są: hotele, stacje benzynowe, restauracje, obiekty sportowo-rekreacyjne, sale widowiskowe, kina itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach uzależnione są od dochodów z działalności prowadzonej na nieruchomości, w szczególności przez użytkownika i stanowią odpowiednik wpływów czynszowych.

W przypadku szacowania przedmiotowej nieruchomości zostanie zastosowane podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej. Technika tą stosujemy przy wycenie nieruchomości przynoszących dochód z czynszu, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych najmu. Technika ta jest powszechnie stosowana przy szacowaniu nieruchomości podobnych o charakterze produkcyjno-magazynowym.

Określenie wartości według aktualnego stanu zaawansowania prac.

Ze względu na fakt, wypełnienia przesłanek z § 16 RWNSOS i brak możliwości zastosowania podejścia porównawczego, do ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości zostanie zastosowane podejście mieszane, metoda pozostałościowa.

Przy stosowaniu metody pozostałościowej wartość rynkową nieruchomości określa się jako różnicę wartości nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju i kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem, z uwzględnieniem zysku inwestora uzyskiwanego na rynku podobnych inwestycji.

Można to przedstawić następującym wzorem:

$$WR = WK - (KR + ZI)$$

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego stanu zaawansowania,

WK - wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,

KR - koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości⁶,

ZI - zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji⁷.

Metoda pozostałościowa wymaga zastosowania następującej procedury:

- Określenie wartości nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju (WK).
- Określenie rynkowych kosztów związanych z rozwojem nieruchomości (KR), na które składają się m.in.:
 - koszty uzyskania pozwoleń i uzgodnień,
 - koszty zakupu,
 - koszty wstępne,
 - koszty budowy,
 - inne opłaty i koszty, w tym rezerwy na koszty nieprzewidziane
 - koszty finansowania.
- Określenie rynkowego poziomu zysku inwestora (ZI) uzyskiwanego na rynku nieruchomości podobnych.
- Określenie wartości rynkowej nieruchomości („WR”), jako różnicy wartości nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju i sumy kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem oraz zysku inwestora uzyskiwanego na rynku nieruchomości podobnych.
- Przeprowadzenie analizy otrzymanego wyniku np. poprzez porównanie z transakcjami, ofertami i odpowiednimi wskaźnikami.

Przy stosowaniu metody pozostałościowej mogą być wykorzystywane elementy podejść: porównawczego, dochodowego i kosztowego. W przypadku etapowania rozwoju należy w obliczeniach uwzględnić liczbę etapów, czas ich realizacji oraz poziom dochodów i kosztów w poszczególnych etapach.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

WSTĘP

| | |
|-------------------------------|--|
| Założenia wstępne do analizy: | Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami o funkcji magazynowo- produkcyjnej położone na terenie powiatu radomszczańskiego. |
| Ogólna charakterystyka | Powiat Radomszczański zajmuje korzystne położenie w centralnej Polsce, w południowej części województwa łódzkiego. Dostępność komunikacyjna sprawia, że powiat to doskonałe miejsce wypoczynku. Są tu nie tylko piękne krajobrazy, ale |

⁶ Koszty rynkowe odlicza się w przypadku, gdy zaawansowanie robót budowlanych przekracza 60%. W przeciwnym razie możliwe jest zastosowanie współczynnika zaawansowania robót.

⁷ W tej metodzie, przy szacowaniu POJEDYNCZYCH budynków mieszkalnych pomija się zysk inwestora czy koszty finansowania. Inaczej rzecz się ma, przy przedsięwzięciach deweloperskich.

powiat
Radomszczański

i miejscowości z bogatą i ciekawą historią. Liczba mieszkańców 113.315, powierzchnia 1.443 km², gęstość zaludnienia 79 osób/km². W skład Powiatu wchodzi 14 gmin, w tym 1 miejska, 2 gminy miejsko-wiejskie i 11 gmin wiejskich:
– gmina miejska: Radomsko,
– gminy miejsko-wiejskie: Kamieńsk, Przedbórz,
– gminy wiejskie: Dobryzycze, Gidle, Gomunice, Kobiełe Wielkie, Kodrąb, Lgota Wielka, Ładzice, Masłowice, Radomsko, Wielgomłyny, Żytno.

RAPORT O STANIE POWIATU



Odległości ze stolicy powiatu - Radomska - do strategicznych ośrodków miejskich wynoszą:

- Częstochowa - 36 km,
- Łódź - 77 km,
- Kielce - 108 km,
- Katowice - 114 km,
- Warszawa - 169 km.

Korzystne położenie powiatu radomszczańskiego w centralnej Polsce - pomiędzy Warszawą a aglomeracją śląską - sprawia, że występują tutaj dogodne warunki inwestycyjne.

Dostępność komunikacyjną zapewnia przebiegające przez teren powiatu szlaki drogowe: wschód-zachód (sieć dróg relacji Wrocław-Kielce) i północ-południe (autostrada A1 relacji: Gdańsk-Łódź-Częstochowa-Gliwice-Gorzyczki) oraz linia kolejowa łącząca Warszawę z Budapesztem i Wiedniem.

W powiecie wyróżnić można kilka głównych kierunków działalności gospodarczej: produkcję meblarską oraz przetwórstwo metalu, silne są również sektory: rolno-spożywczy, budownictwo, a ostatnio dobrze rozwija się produkcja opakowań.

Na obszarze powiatu, w mieście Radomsko, funkcjonują tereny inwestycyjne. Do największych z nich należą:

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej o pow. 164 ha (przy trasie DK 1),• Strefa Inwestycyjna (przy trasie DK 1) o pow. 51 ha. |
| Ogólna charakterystyka rynku magazynowego: | <p>Rynek magazynowy wykazał się odpornością na destabilizację gospodarczą i rynkową spowodowaną pandemią COVID-19. W dużej mierze to zasługa sektora e-commerce, którego rozwój znacząco przyspieszył w ciągu ostatnich miesięcy. Klienci, którzy dotąd nie korzystali z internetowego kanału sprzedażowego, chcą jak najszybciej nadrobić braki. Podobnie firmy, które do tej pory opierały się głównie na handlu tradycyjnym. Wiele dużych transakcji zamknie się jeszcze w tym roku, dlatego rekord w popycie wydaje się realny.</p> <p>Rynek powierzchni magazynowych nadal będzie cieszył się dużym zainteresowaniem ze strony inwestorów, a transakcje typu sale & leaseback, dające możliwość utrzymania płynności finansowej, będą zyskiwać na popularności. Będziemy obserwować zdecydowany wzrost popularności małych magazynów miejskich (SBU), które już znajdują się w portfelach największych deweloperów działających na rynku.</p> <p>Potencjał rozwoju regionu Polski Centralnej wzrasta wraz z budową drogi ekspresowej S14, czyli tzw. zachodniej obwodnicy Łodzi, oraz obwodnicy Pabianic. W przyszłości trasa połączy autostradę A2 (węzeł Emilianów) z drogą ekspresową S8 (węzeł Róża), biegnąc na południe po zachodniej stronie Łodzi, Zgierza i Pabianic. Łączna długość tej trasy to ok. 41 km. W całości przebiegać będzie w województwie łódzkim, na obszarze gmin Zgierz, Aleksandrów, Konstantynów i Pabianice oraz trzech dzielnic Łodzi (Górnjej, Polesia i Bałut).</p> <p>Nowy fragment drogi ekspresowej S14, którego zakończenie budowy planowane jest na 2023 rok, domknie tzw. ring dróg szybkiego ruchu wokół Łodzi. W związku z inwestycjami drogowymi, rośnie zainteresowanie inwestorów zakupem i realizacją projektów magazynowych w tej okolicy. To właśnie w rejonie Ksawerowa czy w pobliżu Konstantynowa Łódzkiego przygotowane zostały tereny inwestycyjne o łącznej wielkości ok. 400 ha. Widzimy również dużą aktywność deweloperów, powstają nowe projekty magazynowe np. Panattoni Park Łódź West w miejscowości Niesięcin czy 7R Park Łódź West II zlokalizowany przy ulicy Maratońskiej w Łodzi. Zachodnio-południowa strona aglomeracji łódzkiej staje się zatem świetną alternatywą, odciążającą tym samym mocno eksploatowany obecnie Widzew.</p> <p>Łódzki rynek magazynowy składa się z trzech głównych i dwóch mniejszych lokalizacji, które od kilku lat rozwijają się bardzo dynamicznie. Najważniejszą z nich jest Łódź czyli dominujące miasto w centralnej Polsce. Rynek ten charakteryzuje się postindustrialną architekturą, na którą kształtowały długie tradycje przemysłowe. Obecnie lokalizacja ta wyspecjalizowała się w dystrybucji miejskiej, lekkiej produkcji wspartej przez logistykę. Z kolei położony na północ przy autostradzie A2 węzeł Stryków to jeden z najpopularniejszych wyborów dla krajowych i międzynarodowych centrów dystrybucyjnych, w tym firm logistycznych i sieci handlowych. Jadąc na południe od Łodzi autostradą A1 dojrzymy do Piotrkowa Trybunalskiego, który jest określany jako węzeł dystrybucji krajowej. To tu spotykają się droga ekspresowa S8, a także drogi krajowe o numerach 12, 74 i 91. Z kolei najemcy zainteresowani dobrą dostępnością kadry pracowniczej i niższymi kosztami pracy mogą skorzystać z magazynów</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>zlokalizowanych na północ w Kutnie, a także na wschód od Łodzi w Rawie Mazowieckiej</p> <p>W perspektywie 3 lat przewiduje się, że aktywność budowlana oraz popyt utrzymają się na stabilnym poziomie. W krótkiej perspektywie raczej nie powinny ulec zmianie stopy kapitalizacji, które powinny utrzymać się w okolicach 6%. Kompresja na stopach może pojawić się pod koniec 2021 roku. Spodziewamy się stopniowego spadku wskaźnika pustostanów oraz presji na wzrost czynszów. Ryzyko inwestycji spekulacyjnych jest niewielkie, ponieważ skłonność do spekulacji oraz podejmowania ryzyka jest teraz dużo mniejsza.</p> |
| Analiza lokalnego rynku obrotu nieruchomościami zabudowanymi o funkcji innej niż mieszkaniowa | <p>Analizowano transakcje z obszaru całego Starostwa Radomszczańskiego. W wyniku analizy, w przeciągu dwóch ostatnich lat od daty wyceny odnotowano 43 transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami pełniącymi inne funkcje niż mieszkalne, których cena transakcyjna przekroczyła 100 000 zł. Ponad połowa tych transakcji pochodziła z samego miasta Radomsko (24 transakcje), kolejne siedem transakcji z gminy Ładzice. W połowie gmin nie odnotowano żadnej transakcji spełniającej założone powyżej kryteria, w tym w gminie Żytno. W Wielgomłynach odnotowano trzy transakcje, z czego dwie zostały zawarte w drodze przetargu. W gminie Kamieńsk jedyną odnotowaną transakcją dotyczyła zakupu przez JST. Cztery transakcje miały miejsce w mieście Przedbórz, dwie w Gomunicach i po jednej w gminie Radomsko i Dobroszycach.</p> <p>Ponadto z odnotowanych powyżej transakcji tylko część pełniła funkcję gospodarczą (magazynową). Kilka transakcji dotyczyło sprzedaży szkoły, część zabudowana była budynkami gospodarczymi o niewielkiej powierzchni, które raczej pełniły funkcję uzupełniającą w stosunku do zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na działce obok. Ponadto odnotowano kilka transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami o funkcji handlowej (sklepy), biurowej, hotelowej. Z pozostałych transakcji około 10 dotyczyło nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji gospodarczej, magazynowej, lub produkcyjnej, jednakże większość tych nieruchomości pochodziła z lat 70-tych/80-tych i stanowiła część dużych kompleksów o kompatybilnych funkcjach. Kilka transakcji dotyczyło budynków z przełomu 2000 r., jednakże lokalizacja tych zabudowań, ich funkcja, warunki użytkowe nie do końca spełniają kryteria porównywalności do wycenianej nieruchomości. Wśród pozostałych transakcji znalazły się też takie, które charakteryzowało duże rozproszenie zabudowy (kilka małych budynków), na dużej działce - nieruchomości bardziej związane z funkcją transportową. Mając na uwadze stan techniczny wycenianego budynku (w budowie) nie odnotowano żadnej transakcji o takim samym stanie zaawansowania prac.</p> |
| Analiza lokalnego rynku stawek czynszu najmu | <p>Analizą objęto rynek najmu obiektów magazynowych na terenie całego powiatu radomszczańskiego. Należy podkreślić, iż rynek ten jest słabo rozwinięty a jego uwaga skupia się głównie w samym mieście Radomsko bądź też najbliższych okolicach w bliskiej odległości od autostrady A1. Na terenach wiejskich czy też ośrodkach gminnych występują pojedyncze umowy najmu tego typu obiektów. Dlatego też do porównań dobrano głównie transakcje z bezpośrednich okolic miasta Radomsko. Na terenie gminy Żytno zaobserwowano jedną umowę najmu. Stawki czynszu analizowano dla obiektów o średnim i dobrym standardzie wykończenia i stanie technicznym. Stawki czynszu wahają się w przedziale 9-20 zł/m².</p> |

ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE

Rynek gruntów rolnych:

Ziemia rolna to wyjątek na rynku gruntów, którego nie obowiązują obecne trendy. Wszystko dlatego, że rynek ten został mocno uregulowany. Sytuacja zmieniła się diametralnie w połowie 2016 roku, po wejściu w życie nowej ustawy o obrocie ziemią rolną. Ogranicza ona znacznie możliwość zakupu i sprzedaży takich gruntów, w przypadku nie rolników. Przypomnijmy podstawowe uregulowania nowej ustawy. Na początek należy zaznaczyć, że na okres 5 lat wycofano z obrotu ziemię państwową. W obrocie prywatnym też są bardzo mocne ograniczenia. Bez przeszkód grunty rolne może kupować tylko rolnik indywidualny w miejscowości, gdzie ma swoją ziemię i gdzie prowadzi działalność. Definicja określiła, że rolnikiem indywidualnym jest osoba fizyczna będąca właścicielem (lub dzierżawcą, użytkownikiem wieczystym) ziemi o areale nieprzekraczającym 300 ha. Rolnik taki powinien mieć odpowiednie wykształcenie rolnicze albo osobiście gospodarować na swojej ziemi przez okres przynajmniej 5 lat i mieszkać w gminie, gdzie znajduje się przynajmniej jedna z jego działek. Nabywca nieruchomości rolnej zobowiązany jest przez co najmniej 10 lat prowadzić na niej gospodarstwo.

Co prawda – ustawodawca – prawdopodobnie, by nie generować napięć związanych z tym rynkiem – zawarł w ustawie swoisty „wentyl bezpieczeństwa”, z którego – jak się okazuje – korzysta. Otóż jest jedna możliwość kupna ziemi, jeśli nie spełnia się powyższych warunków. Wniosek o zgodę na transakcję musi trafić do ANR i być zaakceptowany przez jej prezesa. Tak się dzieje – mimo restrykcyjnych przepisów państwo nie odcięło kupujących od gruntów. Z danych agencji wynika, że w większości były to decyzje pozytywne. Mimo to rynek gruntów rolnych po wejściu w życie nowych przepisów właściwie zamarł. Transakcji jest bardzo mało. Nie oznacza to jednak spadku cen gruntów rolnych. Stawki są zamrożone, a ci którzy chcieli sprzedawać wstrzymują się z tą decyzją. Inwestorów przede wszystkim odstrasza fakt, że zgodnie z uregulowaniami, musieliby uprawiać taką ziemię przez 10 lat, przez taki okres prowadzić działalność rolniczą. To bardzo poważne zobowiązanie, które sprawia, że takiego gruntu nie można będzie łatwo zbyć. Z kolei posiadacze nie obniżają cen, przede wszystkim dlatego, że przyjęli pozycję wyczekującą. Być może liczą na fakt, że przepisy zostaną zliberalizowane.

Zadziwiającym efektem nowej sytuacji jest to, że ceny ziemi – wbrew oczekiwaniom wielu ekspertów – wcale nie spadają. Dzieje się tak, mimo problemów ze sprzedażą. To tym bardziej zadziwiające, że stawki przed połową 2016 roku były mocno wywindowane.

Spodziewano się otwarcia polskiego rynku gruntów na inwestorów z zagranicy. Miało do tego dojść w maju 2016. Z tego powodu ziemia rolna mocno drożała. Szacuje się, że od wejścia do Unii Europejskiej poszła w górę o grubo ponad 300 procent.

| | |
|--|---|
| Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi | Analizą objęto okres 24 miesiące od maja 2019 r. Na terenie gminy Żytno na przestrzeni ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny odnotowano 20 transakcji gruntami rolnymi (użytki R i L). Wśród tych transakcji kilka zostało zawartych w ramach przetargu. Rozpiętość cen tylko na podstawie wyżej wskazanych kryteriów jest bardzo duża i kształtowała się od 3 883,50 zł/ha do 35 294,12 zł/ha, cena średnia wyniosła 17 827,79 zł/ha. Analizując ceny gruntów rolnych na terenie gminy Żytno zauważono, iż na wysokość cen wpływ ma klasa gruntu, możliwości bonitacyjne, kształt działki, lokalizacja, a także droga dojazdowa. |
| Segment rynku: | Nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne. |
| Wybrany obszar geograficzny | Gmina Żytno. |
| Trend zmian cen na badanym rynku gruntów | Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży praw własności do nieruchomości gruntowych rolnych na terenie gminy Żytno, które zostały zanotowane na przestrzeni ostatnich 24 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. |

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM

9.1. Oszacowanie wartości praw do nieruchomości

Przedmiotem analizy są działki gruntu zabudowane budynkiem gospodarczo-socjalnym o funkcji magazynowej z nieznaczna częścią socjalno-biurową na antresoli o łącznej powierzchni użytkowej 512 m².

Szacując wartość nieruchomości po zakończeniu inwestycji podejściem dochodowym założono, iż naniwienia na przedmiotowej nieruchomości są praktycznie nowe. Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, oraz, że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Zastosowana zostanie metoda inwestycyjna, stosowana przy wycenie nieruchomości przynoszących dochód z czynszu, który nie jest zależny od rodzaju prowadzonej działalności na tej nieruchomości oraz którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych najmu. Do wyceny zastosowano *podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej*.

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość przynosić będzie stały strumień dochodu zastosowana zostanie metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej. Ponadto na nieruchomości nie przewiduje się przeprowadzenia w najbliższym czasie akcji rozwojowej lub modernizacyjnej. Zatem wartość nieruchomości określana zostanie jako iloraz stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z nieruchomości „DON” i stopy kapitalizacji „R”. Zatem wartość obliczono na podstawie następującego wzoru:

$$W_R = \frac{DON}{R}$$

gdzie:

DON – strumień rocznego dochodu stanowiący różnicę pomiędzy przychodem operacyjnym a kosztami operacyjnymi.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bigaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

R – odwzorowuje ogólny poziom rentowności rynku, dodatek za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości oraz w daną nieruchomość a także poprawki z tytułu przewidywanych zmian w dochodzie.

9.1.1. Oszacowanie wartości stawki czynszu za powierzchnie magazynowo produkcyjną

Przedmiotem analizy jest nieruchomość zabudowana budynkiem o funkcji magazynowo produkcyjnej oraz budynkiem gospodarczym o łącznej powierzchni najmu⁶ 512,10 m².

Wybierając obiekty będące przedmiotem porównań, do określenia czynszu najmu brano pod uwagę lokalizację przedmiotowej nieruchomości, możliwości obsługi logistycznej, występowanie placu manewrowego, powierzchnię budynku, dojazd oraz stan techniczny budynku.

Jak napisano powyżej, cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:

- **lokalizacja i otoczenie** - podstawowy czynnik wpływający na wartość nieruchomości. W przypadku nieruchomości o przeznaczeniu magazynowym wartością lokalizacji jest jej zdolność do zapewnienia dogodnego, szybkiego dojazdu do dróg krajowych, szybkiego ruchu oraz autostrad, co przekłada się bezpośrednio na możliwość dobrej obsługi logistycznej. Położenie na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego umożliwia prowadzenie szerokiego zakresu działalności. W przypadku rynku nieruchomości magazynowych istotna jest odległość od rynku zbytu, co przekłada się bezpośrednio na koszty związane z transportem. Za najkorzystniejsze otoczenie przyjmuje się otoczenie wysoce sprzyjające funkcji obiektu. W przypadku obiektów produkcyjnych jest to otoczenie o znacznym stopniu zurbanizowania, w pobliżu obiektów pełniących kompatybilne funkcje;
- **funkcjonalność (możliwość obsługi logistycznej)** - w przypadku działalności magazynowej duże znaczenie dla obsługi prowadzonej działalności mają warunki techniczne, jakie spełnia budynek w zakresie możliwości załadunku, rozładunku towarów. Ważne jest, czy budynek posiada **rampy załadunkowe, plac manewrowy** odpowiedniej wielkości, bramę wjazdową odpowiedniej szerokości oraz dogodny, szeroki **dojazd**;
- **stan techniczny budynku i standard wykończenia**;
- **Powierzchnia użytkowa budynków**

Zestawienie czynszów za powierzchnie produkcyjno-magazynowe zawiera poniższa tabela nr 1

Tabela 1. Czynsze najmu powierzchni produkcyjno-magazynowej.

| Lokalizacja | Powierzchnia [m ²] | Stawka czynszu [zł/mkw] |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Żytno | 300 | 13,50 |
| Radomsko - okolice | 875 | 14,71 |
| Radomsko - miasto | 450 | 16,00 |
| Radomsko - przy DK 91 | 720 | 18,00 |
| Radomsko - miasto | 220 | 18,41 |
| Radomsko - miasto | 400 | 19,13 |

⁶ Wg dokumentacji projektowej, będącej podstawą udzielenia pozwolenia na użytkowanie.

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 2. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

| Cechy | Udział cechy w ΔC (wagi) | Poprawki | | |
|-------------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|---------------------|
| | | Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.] | Liczba przedziałów poprawki | Skok poprawki [zł.] |
| Lokalizacja | 30% | 1,69 | 2 | 0,84 |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 20% | 1,13 | 2 | 0,56 |
| Funkcjonalność nieruchomości | 20% | 1,13 | 1 | 1,13 |
| Stan techniczny zabudowań | 30% | 1,69 | 1 | 1,69 |
| Suma | 100% | 5,63 | | |

Do porównań przyjęto trzy stawki czynszu najmu.

Tabela 3. Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

| Cechy | Wyceniana nieruchomość | Żytno | Radomsko - okolice | Radomsko - miasto |
|-------------------------------|------------------------|--------------|--------------------|-------------------|
| Lokalizacja | średnia | średnia | dobra | bardzo dobra |
| Powierzchnia użytkowa budynku | dobra | bardzo dobra | średnia | bardzo dobra |
| Funkcjonalność nieruchomości | dobra | dobra | bardzo dobra | bardzo dobra |
| Stan techniczny zabudowań | dobry | średni | średni | dobry |

Biorąc pod uwagę zbiór stawek czynszu najmu będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianej stawki czynszu najmu jest przedstawiona w tabeli nr 4.

Tabela 4. Określenie średniej stawki czynszu najmu dla budynku magazynowo -produkcyjnego.

| Cechy | Wagi | Zakres kwotowy | Skok poprawki | Żytno | Radomsko - okolice | Radomsko - miasto |
|------------------------------------|------|----------------|---------------|-------|--------------------|-------------------|
| Lokalizacja | 30% | 1,69 | 0,84 | 0,00 | -0,84 | -1,69 |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 20% | 1,13 | 0,56 | -0,56 | 0,56 | -0,56 |
| Funkcjonalność nieruchomości | 20% | 1,13 | 1,13 | 0,00 | -1,13 | -1,13 |
| Stan techniczny zabudowań | 30% | 1,69 | 1,69 | 1,69 | 1,69 | 0,00 |
| Suma | 100% | 5,63 | | 1,13 | 0,28 | -3,38 |
| Cena łączna transakcyjna (zł) | | | | 13,50 | 14,71 | 16,00 |
| Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł) | | | | 14,63 | 14,99 | 12,63 |

Wartość wycenianej części prawa własności nieruchomości (zł)

14,08

9.1.2 Określenie wartości rynkowej stawki dzierżawnej gruntu

W związku z tym, iż przedmiot wyceny obejmuje obszar o łącznej powierzchni 1,6519 ha wyceniający uwzględnił w wycenie stawkę czynszu za tzw. „grunt nadmiarowy” ponad grunt służący do obsługi części magazynowej. Zestawienie funkcji działek przedstawia poniższa tabela nr 5.

Tabela 5: Zestawienie działek stanowiących przedmiot wyceny

| Oznaczenie numeru działki | Powierzchnia działki [m ²] | Funkcja gruntu |
|---------------------------|--|--------------------------------------|
| 174/5 | 517 | grunt nadmiarowy |
| 175/4 | 2007 | grunt zabudowany, do obsługi budynku |
| 176/2 | 2778 | grunt zabudowany, do obsługi budynku |
| 177/2 | 2373 | grunt nadmiarowy |
| 174/3 | 790 | grunt nadmiarowy |
| 237/1 | 5477 | grunt nadmiarowy |
| 238/1 | 2577 | grunt nadmiarowy |
| Suma | 16519 | |

Należy wziąć pod uwagę przeznaczenie gruntu w związku z zapisami studium obowiązującego – grunt de facto rolny jak również funkcje gruntu – grunt składowy.

Czynsz dzierżawy gruntu rolnego przyjęto na podstawie stawek czynszu ustalanych przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Roczny czynsz dzierżawny ustala się od użytków rolnych jako równowartość pieniężną ilości pszenicy określonej w tabelach stawek czynszu dzierżawnego od użytków rolnych, stanowiących załącznik do rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, w zależności od rodzaju i klasy gruntów oraz miejsca ich położenia. Jak podaje Główny Urząd Statystyczny, średnia krajowa cena skupu pszenicy w II półroczu 2020 r. wyniosła 74,21 zł za 1 dt. Wskaźnik średniej krajowej ceny skupu pszenicy służy do ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego za nieruchomości rolne dzierżawione od Skarbu Państwa. Natomiast współczynnik cen skupu podstawowych produktów rolnych w II półroczu 2020 r. w stosunku do I półroczu 2020 r. wyniósł 96,2 (spadek cen o 3,8 %). Średnia wysokość czynszu dzierżawnego dla gruntów wydzierżawionych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w trzech kwartałach 2020 r. wyniosła 9,3 dt pszenicy/ha. A zatem średnia stawka czynszu dzierżawy dla gruntu rolnego wynosi 0,09 zł/m². Natomiast w przypadku przedmiotu wyceny z uwagi na funkcję wspierającą funkcję magazynową przyjęto podwyższoną stawkę w wysokości 0,15 zł/m².

9.1.3 Określenie strat w dochodzie.

Straty w dochodzie możliwym do uzyskania z nieruchomości spowodowane są wysokością współczynnika powierzchni niewynajętej, a także zaległościami czynszowymi. Przy podejściu dochodowym potencjałem nieruchomości jest powierzchnia jej budynków, która może być przedmiotem najmu oraz inne powierzchnie gruntów, ścian, dachu, które mogą być przedmiotem dzierżawy. Niezwykle rzadko bywa, że cała powierzchnia mogąca być przedmiotem najmu jest wynajęta. Dla każdego lokalnego rynku nieruchomości istnieją charakterystyczne współczynniki wypełnienia dla poszczególnych rodzajów powierzchni. Współczynniki te mówią, ile średniorocznie wybrany typ powierzchni na danym rynku lokalnym jest wynajęty w przeciągu roku. Im wyższy współczynnik wypełnienia danego rodzaju powierzchni, tym większe zapotrzebowanie na tego typu powierzchnię, co w konsekwencji generuje

wyższy dochód dla właściciela. Współczynnik ten można ustalić na podstawie informacji od zarządców nieruchomości oraz na podstawie danych z biur obrotu nieruchomościami dotyczących szybkości rotacji danego typu ofert zarówno ze strony podaźowej i popytowej.

Silna podaź i relokacje spowodowały wzrost wskaźnika pustostanów do 8,5 proc. – eksperci z C&W podsumowują III kwartał 2020 roku na rynku powierzchni magazynowych w Polsce.

Uwzględniając cechy przedmiotowej nieruchomości oraz najnowsze dane z rynku, przyjęto, iż poziom pustostanów, ale i poziom zaległości czynszowych dla przedmiotowej nieruchomości wynosi 15% dla lokalnego rynku.

9.1.4 Oszacowanie potencjalnego i efektywnego dochodu brutto.

Przedmiotem analizy jest nieruchomość zabudowana budynkiem magazynowym wraz z zapleczem socjalno-biurowym o łącznej powierzchni najmu 512,10 m².

Tabela 6. Roczny potencjalny przychód z nieruchomości.

| Lp. | Powierzchnie generujące dochód | Pow. wynajmu (m ²) | Miesięczna stawka czynszu potrójne netto (zł/m ²) | Czynsz miesięczny (zł) | PDB [zł] |
|-----|--|--------------------------------|---|------------------------|-----------|
| 1 | Powierzchnia magazynowo - produkcyjna wraz z powierzchnią pomocniczą | 512,1 | 14,08 | 7 210,34 | 86 524,05 |
| 2 | Grunt nadmiarowy | 11 734,00 | 0,15 | 1 760,10 | 21 121,20 |

Obliczając roczny potencjalny dochód brutto przyjęto, iż przedmiotem najmu może być cała powierzchnia użytkowa budynku. Potencjalny dochód (PDB) z czynszu za przedmiotową powierzchnię obliczono według wzoru:

$$\text{PDB} = 12 \text{ m-cy} * \text{czynsz rynkowy} * \text{powierzchnia najmu}$$

Zatem biorąc pod uwagę powyższe ustalenia zostanie obliczony roczny efektywny dochód brutto (EDB) z nieruchomości, uwzględniający poziom rynkowych pustostanów według wzoru:

$$\text{EDB} = \text{PDB} * \text{współczynnik wypełnienia}$$

Tabela 7. Roczny efektywny przychód z nieruchomości.

| Lp. | Powierzchnie generujące dochód | PDB [zł] | Straty w dochodzie | EDB [zł] |
|-----|--|-----------|--------------------|-----------|
| 1 | Powierzchnia magazynowo - produkcyjna wraz z powierzchnią pomocniczą | 86 524,05 | 15,00% | 73 545,44 |

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj, działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

| | | | | |
|------|------------------|-----------|--------|-----------|
| 2 | Grunt nadmiarowy | 21 121,20 | 15,00% | 17 953,02 |
| suma | | | | 91 498,46 |

9.1.5 Wysokość opłat serwisowych (opłat eksploatacyjnych).

Zarówno z punktu widzenia najemcy i wynajmującego opłaty eksploatacyjne, a także znajomość rodzajów kosztów operacyjnych wchodzących w jej skład, są kluczowe w całym procesie związanym z najmem i użytkowaniem powierzchni magazynowo -produkcyjnej, począwszy od wyboru budynku, poprzez negocjacje umowy najmu, a kończąc na efektywnym zarządzaniu nieruchomością.

Podstawowymi opłatami eksploatacyjnymi związanymi z najmem powierzchni między innymi są:

- a. monitoring i ochrona obiektu⁹;
- b. podatek od nieruchomości (grunty, budynki, budowle);
- c. koszty związane z pustostanami (koszty mediów wspólnych dopisane do pustostanów oraz koszty innych usług związane z całkowitą powierzchnią do najmu);
- d. koszty bieżącej konserwacji obiektu;
- e. koszty konserwacji urządzeń windowych i klimatyzacji, rekuperatorów, fotowoltaiki, itp.
- f. ogrzewanie lokali w tym obsługa kotłowni (o ile ciepło nie jest dostarczane przez dostawcę zewnętrznego);
- g. sprzętanie zewnętrzne i wewnętrzne;
- h. odśnieżanie terenów zewnętrznych oraz dachów;
- i. media dotyczące powierzchni wspólnych (woda, ścieki, energia elektryczna, itp.);
- j. koszty administrowania i zarządu;
- k. koszty ubezpieczeń;

Koszty eksploatacji mogą być różne dla różnych najemców. Mogą np. zależeć od sposobu rozliczania mediów związanych z daną nieruchomością. Jeżeli każdy z lokali jest opomiarowany bądź są opomiarowane grupy lokali, a zużyte przez nie media można rozliczyć na podstawie liczników bądź podliczników bezpośrednio lub pośrednio posługując się np. wskaźnikiem wynajętej powierzchni. Wówczas opłaty eksploatacyjne związane bezpośrednio z danym lokalem będą niższe. W przeciwnym razie do opłat eksploatacyjnych dopisywane są koszty zużycia mediów.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości z uwagi na jej specyfikę przyjęto, iż zgodnie z danymi rynkowymi wydatki operacyjne będą na poziomie 30% przychodów (30% x PDB). A zatem 31 256,57 zł.

9.1.6. Obliczenie stopy kapitalizacji „R”

Stosownie do §12 RWNSOS, w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Dla nieruchomości stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez inwestorów – nabywców danego typu nieruchomości relację pomiędzy rocznym dochodem netto uzyskiwanym z nieruchomości, a nakładami, jakie należy ponieść na ich zakup. Ze względu na w/w brak wiarygodnych

⁹ W tej pozycji często znajdują się np. koszty obsługi parkingu lub inne podobne czynności.

danym z lokalnego rynku nieruchomości podobnych, stopa dyskontowa zostanie określana metodą pośrednią, wynikającą z §12 RWNSOS.

W pierwszej kolejności, przy określaniu stopy dyskontowej, na podstawie rentowności 10-cio letnich obligacji Skarbu Państwa (1,88%), którą urealniono o prognozowaną na kolejne 12 miesięcy stopę inflacji określono stopę wolną od ryzyka. Zgodnie z prognozami, przyjęto, że stopa inflacji w okresie najbliższych 12 miesięcy wynosić będzie 3,1% co przy aktualnej stopie bazowej równej stopie redyskonta weksli pozwala na obliczenie realnej stopy wolnej od ryzyka (R_f) określoną powyżej na poziomie -1,18%.

W dalszej kolejności na poziomie 5,54%¹⁰ określono ryzyko tła gospodarki (R_T) czyli inwestowania w Polsce (dane ze strony New York University, Leonard. N. Stern School of Business¹¹).

Suma realnej stopy wolnej od ryzyka (R_f) oraz ryzyka tła gospodarki (R_T) będzie stanowiła realną stopę odniesienia (R_m).

Stopa dyskontowa (r) będzie sumą realnej stopy wolnej od ryzyka (R_f) i stopy ryzyka specyficznego (R_c).

Aby określić stopę ryzyka specyficznego (R_c) konieczne jest określenie wielkości współczynnika beta (β), dla którego rozpiętość mieści się w przedziale od 0,1 do 10. W jego szacowaniu uwzględniono następujące czynniki, dla których określono odpowiednie wagi:

- współczynnik ryzyka finansowego (Wwo) (waga – 25%);
- poziom lokalnego zainwestowania (waga – 20%);
- poziom stabilności dochodu (waga – 15%);
- poziom ryzyka popytu przy sprzedaży (waga – 15%);
- konkurencję sektorową (waga – 10%);
- prognozę rozwoju nieruchomości (waga – 15%).

Poziomu ryzyka finansowego podzielono na 9 stanów i dla każdego z nich określono przedział wielkości współczynnika β .

Tabela 8. Dane do oszacowania poziomu ryzyka finansowego, przedziały współczynnika β

| Poziomu ryzyka finansowego podzielono na 9 stanów i dla każdego z nich określono przedział wielkości współczynnika β . | | |
|--|---------------|---------------------|
| Wwo | β | Określenie |
| < 4% | 0,883 - 0,912 | skrajnie niskie |
| 5% - 9% | 0,920 - 0,963 | bardzo niskie |
| 10% - 14% | 0,973 - 1,026 | niskie |
| 15% - 19% | 1,042 - 1,102 | poniżej przeciętnej |
| 20% - 25% | 1,108 - 1,205 | przeciętne |
| 26% - 30% | 1,223 - 1,304 | powyżej przeciętnej |
| 31% - 40% | 1,324 - 1,567 | wysokie |
| 41% - 55% | 1,609 - 2,216 | bardzo wysokie |
| 55% - 75% | 2,278 - 4,399 | skrajnie wysokie |

Tabela 9. Współczynniki β dla stanów poszczególnych ryzyk związanych z rynkiem nieruchomości.

¹⁰ Patrz przypis 15.

¹¹ http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytń, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

| Czynnik ryzyka/ stopień | Beta | Poziom lokalnego zainwestowania | Poziom stabilności dochodu | Poziom ryzyka popytu przy sprzedaży | Konkurencja sektorowa | Prognozy rozwoju nieruchomości |
|-------------------------|-------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1 | 10,00 | skrajnie niski | skrajnie niestabilny | skrajnie wysokie | skrajnie wysoka | skrajnie niepomyślne |
| 2 | 5,62 | bardzo niski | bardzo niestabilny | bardzo wysokie | bardzo wysoka | bardzo niepomyślne |
| 3 | 3,16 | niski | niestabilny | wysokie | wysoka | niepomyślne |
| 4 | 1,78 | poniżej przeciętnej | poniżej przeciętnej | powyżej przeciętnej | powyżej przeciętnej | poniżej przeciętnej |
| 5 | 1,00 | przeciętny | przeciętny | przeciętne | przeciętna | przeciętne |
| 6 | 0,57 | powyżej przeciętnej | powyżej przeciętnej | poniżej przeciętnej | poniżej przeciętnej | powyżej przeciętnej |
| 7 | 0,32 | wysoki | stabilny | niskie | niska | pomyślne |
| 8 | 0,18 | bardzo wysoki | bardzo stabilny | bardzo niskie | bardzo niska | bardzo pomyślne |
| 9 | 0,10 | skrajnie wysoki | skrajnie stabilny | skrajnie niskie | skrajnie niska | skrajnie pomyślne |

Tabela 10. Oszacowanie współczynnika β dla danego rynku nieruchomości

| Czynnik ryzyka / stopień | Stopień | | Wsp. B | Waga | Udział |
|-------------------------------------|---------------------|-----|------------|------|--------|
| | | | | | |
| Współczynnik Wwo - ryzyko finansowe | przeciętne | 20% | 1,108 | 25% | 0,277 |
| Poziom lokalnego zainwestowania | poniżej przeciętnej | 4 | 1,780 | 20% | 0,356 |
| Poziom stabilności dochodu | przeciętny | 5 | 1,000 | 15% | 0,150 |
| Poziom ryzyka popytu przy sprzedaży | przeciętny | 5 | 1,000 | 15% | 0,150 |
| Konkurencja sektorowa | przeciętna | 5 | 1,000 | 10% | 0,100 |
| Prognozy rozwoju nieruchomości | b. pomyślne | 8 | 0,180 | 15% | 0,027 |
| | | | Σ : | 100% | 1,060 |

Teraz na podstawie tych danych można oszacować stopę dyskontową dla przedmiotowej nieruchomości. Szacunek ten jest przedstawiony w Tabeli poniżej.

Tabela 11. Oszacowanie stopy kapitalizacji

| Data | 05/2021 |
|---|---------|
| Rent. nom. 10-letnich bonów skarbowych | 1,88% |
| Inflacja prognozowana 2021 | 3,10% |
| Rf - realna stopa wolna od ryzyka | -1,18% |
| R _r - realna stopa premii ryzyka | 5,54% |
| R _m - realna stopa odniesienia | 4,36% |

| | |
|---------------------------------|-------|
| B - współczynnik beta | 1,733 |
| Rs - stopa ryzyka specyficznego | 9,60% |
| R - stopa kapitalizacji | 8,41% |

9.1.7 Oszacowanie wartości nieruchomości podejściem dochodowym.

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość przynosić będzie stały strumień dochodu zastosowana zostanie metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej. Ponadto na nieruchomości nie przewiduje się przeprowadzenia w najbliższym czasie akcji rozwojowej lub modernizacyjnej. A zatem wartość nieruchomości określona zostanie jako iloraz stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z nieruchomości „DON” i stopy kapitalizacji „R”. Zatem wartość obliczono na podstawie następującego wzoru:

$$W_R = \frac{EDB - WO}{R} = \frac{DON}{R}$$

gdzie:

DON – strumień rocznego dochodu stanowiący różnicę pomiędzy przychodem operacyjnym a kosztami operacyjnymi, w tym przypadku DON=EDB;

R – odwzorowuje ogólny poziom rentowności rynku, dodatek za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości oraz w daną nieruchomość a także poprawki z tytułu przewidywanych zmian w dochodzie.

$$DON = EDB$$

$$DON = 59\ 204,89 \text{ zł}$$

Wartość rynkową W_R szacowanej nieruchomości w stanie po zakończeniu procesu inwestycyjnego oblicza się w następujący sposób:

$$W_{RN} = 59\ 204,89 \text{ zł} / 8,41\%$$

$$W_{RN} = 703\ 586,07 \text{ zł}$$

10. Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej według aktualnego stanu.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem magazynowym o niezakończonym procesie inwestycyjnym. Tego typu nieruchomości są przedmiotem obrotu rynkowego niezmiernie rzadko, dlatego też nie istnieje możliwość dokonania oszacowania wartości takiej nieruchomości podejściem porównawczym¹². Z uwagi na fakt, iż nieruchomość wymaga wykończenia, do jej wyceny zastosowane zostanie podejście mieszane, metoda pozostałościowa.

Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

1. istnieją uwarunkowania niepozwalające na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
2. znany jest rodzaj i zakres robót;
3. w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

¹² Uwaga: jak wspomniano wyżej w operacie, podejście porównawcze może stanowić element podejścia mieszane, metody pozostałościowej.

Zatem wartość rynkowa nieruchomości według aktualnego stanu robót budowlanych określona zostanie jako różnica wartości nieruchomości po zakończeniu robót „WRN” (oszacowana w punkcie 9.2 powyżej) oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót.

Stan zaawansowania robót oraz ich zakres oceniono na podstawie oględzin nieruchomości (wyceniający nie dysponował dziennikiem budowy dla przedmiotowego obiektu). Ceny robót przyjęto z biuletynu cen obiektów budowlanych BCO „Sekocenbud” – zeszyt z I kw. 2021 roku zweryfikowanych z danymi rynkowymi (wspól. regionalny).

Określenie kosztów robót budowlanych niezbędnych do poniesienia w celu wykończenia przedmiotowego budynku magazynowego przedstawia poniższa tabela 12.

Tablica 12: Określenie zakresu robót budowlanych.

| Prace Budowlane - Obiekt: 1251-1752, BCO Skoceanbud nr 13/2021 (2005), 1 kw.2021r. | Jm | Ilość jedn. obmiar | Cena jednostkowa (zł) | Cena całkowita (zł) | Udział w całości inwestycji | Mnożnik przeliczeniowy (wsp. regionalny) | Stopień zużycia poszczególnych elementów scalonych (Sz%) | Wartość elementu z uwzględnieniem stopnia zużycia i współczynnika regionalnego (zł) | Stopień zaangażowania w roboty | Stopień zaangażowania w roboty z uwzgl. stopnia zużycia |
|---|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|--|--|---|--------------------------------|---|
| | | | zł/m ² | zł | | | | | | |
| Razem stan zerowy: | m ² p.z. | 486 | 165,924 | 80 639,06 | 7,92% | 0,971 | 109% | 70 470,48 | 100% | 70 470,48 |
| Razem stan surowy: | m ² p.m. | 512,1 | 952,24 | 487 640,06 | 47,89% | 0,971 | 109% | 426 148,64 | 83% | 362 226,35 |
| Razem wykończenie wewnętrzne: | m ² p.m. | 512,1 | 585,13 | 299 643,02 | 29,43% | 0,971 | 109% | 261 858,04 | 23% | 65 464,51 |
| Razem wykończenie zewnętrzne: | m ² p.m. | 512,1 | 137,63 | 70 479,30 | 6,92% | 0,971 | 109% | 61 591,86 | 0% | 61 591,86 |
| Instalacje i urządzenia techniczne | m ² p.m. | 512,1 | 156,04 | 79 908,08 | 7,85% | 0,971 | 10% | 69 831,67 | 50% | 34 915,84 |
| RAZEM KOSZTY PRAC BUDOWLANYCH | m ² p.m. | 512,1 | 1 996,95 | 1 018 309,53 | 100,00% | | | 889 900,70 | 91% | 594 669,03 |
| Koszty dokumentacji i nadzoru (5%) [zł] | | | | | | | | | | |
| Zagospodarowanie terenu | | | | | | | | | | |
| Wartość odworzenia budynku z uwzględnieniem stopnia zużycia poszczególnych elementów scalonych [zł] | | | | | | | | 1 010 768,93 | 68% | 691 363,62 |
| Razem koszty prac budowlanych niezbędnych do pomieszczenia w celu zakończenia inwestycji [zł] | | | | | | | | 319 405,31 | | |

Tabela 13: Określenie kosztów niezbędnych do zakończenia inwestycji.

| A | Koszty niezbędne do poniesienia w celu zakończenia inwestycji | 319 405,31 | zł |
|---|---|------------|----|
| | B | | |
| C | Wartość rynkowa według stanu zaawansowania prac i stopnia zużycia | 384 180,75 | zł |

Zatem wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej według aktualnego stanu zaawansowania robót budowlanych, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

$$W_{RN} = 680\ 992,70 - 319\ 405,31 = 384\ 180,75\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami gospodarczo-socjalnymi o niezakończonym procesie budowlanym tworzących jedną funkcjonalną całość położonych w powiecie radomszczańskim, gminie Żytno, obrębie Bugaj, działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1 ujawnione w księgach wieczystych o numerach: PT1R/00086470/8, PT1R/00057800/9, PT1R/00060122/6, PT1R/00059292/8, PT1R/00059643/4 o łącznej powierzchni 1,6519 ha, dla celów postępowania upadłościowego według aktualnego stanu zaawansowania inwestycji, ustalona podejściem mieszanym, metodą pozostałościową w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

384 000 zł

słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

11. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście mieszane, metodę pozostałościową.
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. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem gospodarczo-socjalnym o niezakończonym procesie budowlanym. Stan zabudowań i zagospodarowanie terenu wskazują, iż są prowadzone prace budowlane na terenie nieruchomości. Budowę budynku rozpoczęto około 2003 roku, bez stosownej decyzji administracyjnej, zaś w 2006 roku jego budowa została zalegalizowana. Na działce znajduje się także niedokończony, wolnostojący, jednokondygnacyjny murowany budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 24,50 m². Budynek ten został wzniesiony około 2006 roku na podstawie zgłoszenia. Podczas oględzin nie przedstawiono dziennika budowy dotyczącego przedmiotowego budynku gospodarczo – socjalnego, wobec czego nie można stwierdzić na jaki okres zostały przerwane prace budowlane. Zgodnie z art. 37 ust. 1 p.b. decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Podstawowym, dowodem na okoliczność długości przerwy w budowie będzie dziennik budowy, który stosownie do art. 45 ust. 1 upb stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót. W przypadku braku dziennika budowy (np. na skutek jego zagubienia) lub w sytuacji gdy dokonane w nim wpisy budzą wątpliwości co do ich zgodności z prawdą, cennym dowodem w postępowaniu o stwierdzenie wygaśnięcia pozwolenia na budowę mogą okazać się zeznania świadków, w szczególności mających najpełniejszą wiedzę o zakresie prowadzonych robót, uczestników procesu budowlanego oraz osób sprawujących na budowie samodzielne funkcje. Biegły nie miał wglądu do dziennika budowy. W przypadku przedmiotowej nieruchomości budowa prawdopodobnie została przerwana.
4. Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość o funkcji komercyjnej tj. gospodarczo-magazynowej. Na lokalnym i regionalnym rynku istnieje rynek najmu powierzchniami o takiej samej funkcji co

wyceniana. A zatem wobec braku transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej do oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości po zakończeniu inwestycji zastosowano podejście dochodowe, uwzględniające aktualne warunki lokalnego i regionalnego rynku tego typu nieruchomości.

5. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami gospodarczo-socjalnymi o niezakończonym procesie budowlanym tworzących jedną funkcjonalną całość położonych w powiecie radomszczańskim, gminie Żytno, obrębzie Bugaj, działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1 ujawnione w księgach wieczystych o numerach: PT1R/00086470/8, PT1R/00057800/9, PT1R/00060122/6, PT1R/00059292/8, PT1R/00059643/4 o łącznej powierzchni 1,6519 ha, dla celów postępowania upadłościowego według aktualnego stanu zaawansowania inwestycji, ustalona podejściem mieszanym, metodą pozostałościową w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

384 000 zł

słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

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

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Opisu dokonano na podstawie oględzin oraz dokumentacji dostarczonej udostępnionej od właścicielki.
2. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
3. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona jest według stanu na 18 marca 2021 roku, zaś cen z dnia 21 maja 2021 roku.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrążeń.
5. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 18 marca 2021 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
6. Wartość ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
7. 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 polisy 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 63 (słownie: sześćdziesiąt trzy) ponumerowane strony oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



Nr kancelaryjny : GN.6621.1.1050.2021

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCI

z dnia: 10.03.2021

Jednostka rejestrowa : G.40

| Lp | Podmiot ewidencyjny | Charakter własności / władania | Udział |
|----|---------------------|-----------------------------------|--------|
| 1 | Małżeństwo | Własność | 1/1 |

| Nr działki | Ark. | Położenie działki | Opis użytku | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha] | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|---------------------------------|------|-------------------|--|--|------------------------|-------------------------|---|
| 16 | | | łąki trwałe | LIV | 0,86 | 0,86 | |
| Id działki: 101214_2.0005.16 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | | |
| 174/3 | | | lasy | LaV | 0,0790 | 0,0790 | |
| Id działki: 101214_2.0005.174/3 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | | |
| 174/5 | | | grunty orne | RVI | 0,0517 | 0,0517 | |
| Id działki: 101214_2.0005.174/5 | | | Wartość gruntów: | | | | |
| 175/4 | | | lasy | LaV | 0,1220 | 0,2007 | |
| | | | grunty orne | RVI | 0,0787 | | |
| Id działki: 101214_2.0005.175/4 | | | Wartość gruntów: | | | | |
| 176/2 | | | grunty orne | RVI | 0,2778 | 0,2778 | |
| Id działki: 101214_2.0005.176/2 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | | |
| 177/2 | | | grunty orne | RVI | 0,2373 | 0,2373 | |
| Id działki: 101214_2.0005.177/2 | | | Wartość gruntów: | | | | |
| 185/4 | | | grunty orne | RVI | 0,0554 | 0,0554 | |
| Id działki: 101214_2.0005.185/4 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | | |

| | | | | | | |
|---------------------------------|--|--|--|------|--------|--------|
| 186/4 | | | grunty orne | RVI | 0.1162 | 0.1162 |
| Id działki: 101214_2.0005.186/4 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 187/2 | | | grunty orne | RVI | 0.20 | 0.20 |
| Id działki: 101214_2.0005.187/2 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 187/6 | | | lasy | LaV | 0.0366 | 0.0366 |
| Id działki: 101214_2.0005.187/6 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 188/2 | | | lasy | LaV | 0.0700 | 0.2706 |
| | | | grunty orne | RVI | 0.2006 | |
| Id działki: 101214_2.0005.188/2 | | | Wartość gruntów: | | | |
| 237/1 | | | grunty orne | RIVa | 0.0437 | 0.5477 |
| | | | grunty orne | RV | 0.1843 | |
| | | | grunty orne | RVI | 0.3197 | |
| Id działki: 101214_2.0005.237/1 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 238/1 | | | grunty orne | RV | 0.0124 | 0.2577 |
| | | | grunty orne | RVI | 0.2463 | |
| Id działki: 101214_2.0005.238/1 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 427 | | | łąki trwałe | LIV | 0.26 | 0.25 |
| Id działki: 101214_2.0005.427 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 447 | | | łąki trwałe | LII | 0.01 | 0.33 |
| | | | łąki trwałe | LIV | 0.32 | |
| Id działki: 101214_2.0005.447 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |

Żytno, dnia 04.03.2021 r.

Nr PPD.6727.33.2021.JR

ZAŚWIADCZENIE

Dotyczy działek nr : 185/3, 185/4, 186/3, 186/4, 187/2, 187/6, 188/1, 188/2, 16, 427, 447, 176/2, 177/2, 174/3, 174/4, 175/4, 175/3, 237/1, 238/1

położonych: obręb 0005 Bugaj , gmina Żytno

- działka nr 234/1

położona : obręb 0024 Sady, gmina Żytno

Zaświadcza się, że obecnie Gmina Żytno nie dysponuje obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego dotyczącego w/w działek.

Na działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno uchwalonego Uchwałą nr XVII/103/2000 r z dnia 14.04.2000 r Rady Gminy Żytno, przedmiotowe działki położone są na terenach oznaczonych symbolem:

- dz. nr 185/3, 185/4, 186/3, 186/4, 187/2, 188/1, 427, 447, 176/2, 177/2, 174/3, 175/4, 175/3
TLS,

- dz. nr 187/6 OS

- dz. nr 188/2 na głębokości ok. 80 m od drogi OS, pozostała część tereny oznaczone jako
TLS

- dz. nr 16 TD

- dz. nr 237/1, 238/1 TPR / przebiega linia wysokiego napięcia /

Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno obowiązywał do 31.12.2003 r.

Oznaczenia symboli:

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego oznaczona symbolem TD - ekosystem związany z dolinami rzecznyymi , tereny potencjalnie zalewowe, zakaz zabudowy,

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego, tereny oznaczone symbolem TLS - tereny lasów państwowych i kompleksy lasów prywatnych,

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego, tereny oznaczone symbolem TPR - obszar rolniczej przestrzeni z kompleksami gleb o wyższych klasach bonitacji,

- strefa osadnicza w której występuje najniższy reżim ochrony środowiska przyrodniczego, tereny zurbanizowane oznaczone symbolem OS – tereny zainwestowane trwale dla potrzeb infrastruktury społecznej (budownictwo zagrodowe, jednorodzinne, letniskowe, usługi i administracja).

Działki położone są poza obszarem Natura 2000.

KW

Na terenie w/w działek brak obszaru rewitalizacji i ich stref.

Działki nie stanowią strefy ekonomicznej i specjalnej strefy ekonomicznej. Działki nie są terenem przemysłowym.

Zaświadczenie wydaje się na prośbę : **Kancelaria Adwokacka**

ul. Piramowicza 2 lok. 12, 90-254 Łódź

w celu dokonania oszacowania nieruchomości.

Z up. W. GITA
mgr *Wioletta Woldan*
SEKRETARZ GMINY

1.a/a

godnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólnie rozporządzenie o ochronie danych – RODO) informujemy, iż:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Żytno, z siedzibą 97-532 Żytno, ul. Krótka 4, reprezentowana przez Wójta Gminy
2. Kontakt naszym z inspektorem ochrony danych: Jacek Majúk tel. 502740777 lub e-mail: kontakt@rodn.radomsko.pl
3. Dane osobowe są gromadzone i przetwarzane w celu:
 - wypełniania obowiązków prawnych ciążących na administratoza, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO
 - realizacji umów zawartych z kontrahentami, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO
 - w pozostałych przypadkach dane są przetwarzane na podstawie udzielonej przez Państwa dobrowolnej zgody, w zakresie i celu określonym w treści zgody, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a RODO
4. Okres przechowywania danych zależy od przedmiotu sprawy i wyznaczony jest na podstawie Ustawy z dnia 14 lipca 1983r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach, a jeżeli przepis ten nie wskazuje okresu dotyczącego konkretnej sprawy - dane przechowywane będą możliwie najkrótszy czas, niezbędny do realizacji obowiązku lub usługi
5. Podczas pozyskiwania danych osobowych administrator podaje osobie, której dane dotyczą informacje, czy podanie danych osobowych jest wymagane ustawowo, umownym lub warunkiem zawarcia umowy oraz czy osoba, której dane dotyczą jest zobowiązana do ich podania i jakie są ewentualne konsekwencje niepodania danych
6. Po zakończeniu przetwarzania dane osobowe nie będą przetwarzane w innym celu niż pierwotny cel przetwarzania
7. Odbiorcami Państwa danych osobowych mogą być:
 - osoby upoważnione przez administratora do przetwarzania danych w ramach wykonywania swoich obowiązków służbowych
 - podmioty, którym administrator na podstawie stosownych umów zleca wykonanie czynności, z którymi wiąże się konieczność przetwarzania danych (podmioty przetwarzające)
8. Posiadają Państwo prawo do zapytania od administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych
9. W przypadku, gdy przetwarzanie danych osobowych odbywa się na podstawie udzielonej dobrowolnej zgody, posiadają Państwo prawo do cofnięcia tej zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem
10. Przy składaniu Państwu prawa wniesienia skargi do organu nadzorującego przestrzeganie przepisów ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych
11. Administrator nie przekazuje ani nie zamierza przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego czy organizacji międzynarodowych
12. Administrator nie stosuje mechanizmów zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym nie stosuje profilowania

Nr TOM/76185

W sprawie: ...

1. Ob. Stanistaw i Bronistawa Piekow ... 364 m²

Zatamie
1744, 1753, 1861/1
Ob. Stanistaw i Bronistawa Piekow
R.D.P. Myszkow

364 m² ... 3822 ... stownie: trzy tysiac
osiemset dwadziecia
dwa zlote

RDP.OU.1744/18185 ... 1985-06-27

Zatamie
1744, 1753, 1861/1
Ob. Stanistaw i Bronistawa Piekow

Ob. Stanistaw i Bronistawa Piekow



Handwritten signature of the official.

Dacyle ... 27.08.1986 ... podpis

KIEROWNIK BIURO
Goscini: ...

Handwritten signature.

Handwritten initials 'HM'.

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH
BUDYNKIEM MIESZKALNO-GOSPODARCZYM O NIEZAKOŃCZONYM PROCESIE
BUDOWLANYM I BLASZANĄ WIATĄ TWORZĄCYCH JEDNĄ FUNKCJONALNĄ CAŁOŚĆ
POŁOŻONYCH W POWIECIE RADOMOSZCZAŃSKIM, GMINIE ŻYTNO, OBRĘBIE
BUGAJ, DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 185/4, 186/4, 187/2, 187/6,
188/2 UJAWNIONE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH O NUMERACH: PT1R/00057614/8,
PT1R/00059823/0, PT1R/00070429/1, PT1R/00059519/6, O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,6778 HA



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy, posiadający uprawnienia, numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości ruchomych.



Milena Wieczorek

Data opracowania: 24 maja 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKIEM MIESZKALNYM O NIEZAKOŃCZONYM PROCESIE BUDOWLANYM I BLASZANĄ WIATĄ TWORZĄCYCH JEDNĄ FUNKCJONALNĄ CAŁOŚĆ POŁOŻONYCH W POWIECIE RADOMOSZCZAŃSKIM, GMINIE ŻYTNO, OBRĘBIE BUGAJ, DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 185/4, 186/4, 187/2, 187/6, 188/2 UJAWNIONE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH O NUMERACH: PT1R/00057614/8, PT1R/00059823/0, PT1R/00070429/1, PT1R/00059519/6, O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,6778 HA

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowych, zabudowanych, położonych w województwie łódzkim, powiecie radomszczańskim, gminie Żytno, obrębie Bugaj składających się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 185/4, 186/4, 187/2, 187/6, 188/2, o łącznej powierzchni 0,6778 ha.

Dla tych nieruchomości Sąd Rejonowy w Radomsku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgi Wieczyste o numerach: PT1R/00057614/8, PT1R/00059823/0, PT1R/00070429/1, PT1R/00059519/6.

Rodzaj praw podlegających wycenie: Prawo własności do przedmiotowych nieruchomości gruntowych przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Dąbrowskiemu (s. Tadeusza i Teresy) oraz Wiesławie Dąbrowskiej (c. Edwarda i Heleny).

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

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

4. Określona podejściem mieszanym, metodą pozostałościową, podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym o niezakończonym procesie budowlanym i blaszaną wiatą tworzących jedną funkcjonalną całość położonych w powiecie radomszczańskim, gminie Żytno, obrębie Bugaj, działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 185/4, 186/4, 187/2, 187/6, 188/2 ujawnione w księgach wieczystych o numerach: PT1R/00057614/8, PT1R/00059823/0, PT1R/00070429/1, PT1R/00059519/6 dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

W_{RN} = 310 000 zł

słownie: trzysta dziesięć tysięcy złotych

5. Daty istotne dla procesu wyceny:

| | |
|---|------------------|
| Data sporządzenia operatu: | 24 maja 2021 r. |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 20 maja 2021 r. |
| Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: | 18 marca 2021 r. |
| Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć: | 18 marca 2021 r. |

6. Autor operatu: Milena Wietoch rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia, numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi, szacowania nieruchomości i czynszów.



Spis treści

| | |
|--|----|
| 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY | 4 |
| 2. CEL WYCENY..... | 4 |
| 3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO..... | 4 |
| 3.1 Podstawa formalna wyceny | 4 |
| 3.2 Podstawy materialno – prawne..... | 4 |
| 3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych..... | 4 |
| 4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY | 5 |
| 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI | 5 |
| 5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny..... | 5 |
| 5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości..... | 14 |
| 6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO..... | 35 |
| 7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI..... | 36 |
| 7.1 Wybór metodologii wyceny | 36 |
| 7.2 Sposób wyceny | 36 |
| 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI..... | 42 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI | 47 |
| 9.1 Określenie trendu czasowego | 47 |
| 9.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu po zakończeniu inwestycji. | 47 |
| 9.3 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej według aktualnego stanu..... | 51 |
| 10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW..... | 54 |
| 11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA..... | 55 |

Załączniki:

1. Wypis z rejestru gruntów z dnia 10 marca 2021 roku;
2. Zaświadczenie z dnia 04 marca 2021 r. Wójta Gminy Żytno w sprawie braku planu miejscowego dla wycenianych nieruchomości i przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
3. Wypis z ewidencji gruntów;
4. Decyzja nr 7011/66/85 z dnia 26.07.1985 r. o wywłaszczeniu i odszkodowaniu;
5. Decyzja nr 7011/76/85 z dnia 26.07.1985 r. o wywłaszczeniu i odszkodowaniu;
6. Decyzja nr 7011/86/85 z dnia 27.07.1985 r. o wywłaszczeniu i odszkodowaniu;
7. Decyzja nr UAN-7351(50)97-Ż z dnia 12 grudnia 1997 roku wydana przez Urząd Rejonowy w Koniecpolu wydająca pozwolenie na rozbudowę
8. Rzuty budynku;
9. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. Rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny w trakcie realizacji, budynkiem gospodarczym i blaszaną wiatą;
- b. Położenie nieruchomości: powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj, działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 185/4, 186/4, 187/2, 187/6, 188/2;
- c. Łączna powierzchnia gruntu: 0,6778 ha;
- d. Numer Księgi Wieczystej: PT1R/00057614/8, PT1R/00059823/0, PT1R/00070429/1, PT1R/00059519/6.

Zakres wyceny

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w trakcie realizacji – działki wyceniane 185/4, 186/4, 187/2, 187/6, 188/2;
- b. Określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: działki oznaczone numerami 185/3, 186/3, 188/1 – objęte decyzjami wywłaszczeniowymi.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowych nieruchomości dla celu postępowania upadłościowego prowadzonego przez Pana Syndyka Masy Upadłości – Huberta Sidowskiego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie zawarte z Syndykiem Masy Upadłości – Hubertem Sidowskim.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) – UoGN;
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204.) – UoKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) – RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) – KC;
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) – PB;
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
7. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) – UoPiZP;
8. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) – UoDO;
9. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.) – PU.

3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 18 marca 2021 roku;
2. Zaświadczenie z dnia 04 marca 2021 r. Wójta Gminy Żytno w sprawie braku planu miejscowego dla wycenianych nieruchomości i przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

3. Uchwała nr XVII/103/2000 Rady Gminy Żytno z dnia 14 kwietnia 2000 roku w sprawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno;
4. Badanie wypisu z rejestru gruntów z dnia 10 marca 2021 roku;
5. Portale internetowe z mapami: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, <https://radomszczanski.e-mapa.net>, <http://radomszczanski.geoportal2.pl>;
6. Decyzja nr 7011/66/85 z dnia 26.07.1985 r. o wywłaszczeniu i odszkodowaniu;
7. Decyzja nr 7011/76/85 z dnia 26.07.1985 r. o wywłaszczeniu i odszkodowaniu;
8. Decyzja nr 7011/86/85 z dnia 27.07.1985 r. o wywłaszczeniu i odszkodowaniu;
9. Dane statystyczne gminy:
https://lodz.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_lodzkie/portrety_gmin/radomszczanski/gmina_zytno.pdf
10. Badanie ksiąg wieczystych o numerach: PT1R/00057614/8, PT1R/00059823/0, PT1R/00070429/1, PT1R/00059519/6 według stanu z dnia 18 marca 2021 roku;
11. Decyzja nr UAN-7351(20)97-Ż z dnia 28 maja 1997 roku wydana przez Urząd Rejonowy w Koniecpolu wydająca pozwolenie na budowę;
12. Decyzja nr UAN-7351(20-2)97-Ż z dnia 28 lipca 1997 roku wydana przez Urząd Rejonowy w Koniecpolu;
13. Decyzja nr UAN-7352-20-3)97-Ż z dnia 26 sierpnia 1997 roku wydana przez Urząd Rejonowy w Koniecpolu wydająca pozwolenie na budowę na kontynuację budowy;
14. Decyzja nr UAN-7351(50)97-Ż z dnia 12 grudnia 1997 roku wydana przez Urząd Rejonowy w Koniecpolu wydająca pozwolenie na rozbudowę;
15. Dokumentacja architektoniczno - budowlana uzyskana od właściciela;
16. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Radomsku);
17. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
18. Dokumentacja architektoniczno - budowlana uzyskana od właściciela;
19. Wyrok NSA dnia 8 marca 2007 r., sygn. II OSK457/06, LEX nr 328185.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

| | |
|--|-------------------------|
| <i>Data sporządzenia operatu:</i> | <i>24 maja 2021 r.</i> |
| <i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i> | <i>20 maja 2021 r.</i> |
| <i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i> | <i>18 marca 2021 r.</i> |
| <i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i> | <i>18 marca 2021 r.</i> |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) Księga wieczysta nr PT1R/00057614/8

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

(*)Numer działki: 185/3.

Identyfikator działki: 101214_2.0005.185/3.

Obręb ewidencyjny: 0005, Bugaj.

Położenie: województwo łódzkie, powiat radomszczański, gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 185/4, 186/4, 187/2, 187/6, 188/2

Sposób korzystania: dr – drogi.

Przyłączenie (obszar): 0,0046 ha.

Numer działki: 185/4.

Identyfikator działki: 101214_2.0005.185/4.

Obręb ewidencyjny: 0005, Bugaj.

Położenie: województwo łódzkie, powiat radomszczański, gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Przyłączenie (obszar): 0,0554 ha.

(*)Numer działki: 186/3.

Identyfikator działki: 101214_2.0005.186/3.

Obręb ewidencyjny: 0005, Bugaj.

Położenie: województwo łódzkie, powiat radomszczański, gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Sposób korzystania: dr – drogi.

Przyłączenie (obszar): 0,0138 ha.

Numer działki: 186/4.

Identyfikator działki: 101214_2.0005.186/4.

Obręb ewidencyjny: 0005, Bugaj.

Położenie: województwo łódzkie, powiat radomszczański, gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Przyłączenie (obszar): 0,1162 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,1900 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Dąbrowskiemu (s. Tadeusza i Teresy) oraz Wiesławie Elżbiecie Dąbrowskiej (c. Edwarda i Heleny) na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 1039/89 z dnia 20 lutego 1989 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością – wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1689/17 prowadzonej na podstawie wniosku wierzyciela Krzysztof Kowalski oraz tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym SR w Sieradzu V Wydział Gospodarczy z dnia 17-08-2017, sygnatura akt V GNC 798/17.

Rodzaj zmiany: wpisuje się informację o przyłączeniu się do niniejszej egzekucji kolejnej egzekucji w sprawie 31/20 prowadzonej z wniosku wierzyciela Bank Spółdzielczy w Żytnie z siedzibą w Żytnie.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Spółdzielczy w Żytnie.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka umowna łączna w wysokości 750 000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) z tytułu zabezpieczenia spłaty należności z tytułu kredytu, odsetek, prowizji i kosztów ubocznych; kredyt udzielony umową nr 1/45841/281211 z dnia 28 grudnia 2011 r. na rzecz Banku Spółdzielczego z siedzibą w Żytnie.

Księga współobciążona: PTIR/00059823/0, numer hipoteki: 2.

Hipoteka przymusowa w wysokości 3 059,40 zł (słownie: trzy tysiące pięćdziesiąt dziewięć 40/100 złotych) wierzytelność objęta administracyjnym tytułem wykonawczym, na którą składa się należność główna w kwocie 1702,00 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 216,00 zł, koszty upomnienia w kwocie 11,60zł, koszty egzekucyjne w kwocie 110,00 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym w kwocie 1019,80 zł, ordynacja podatkowa Dz. U. z 2015r.poz. 613, art. 103 ust.1 w związku z art. 99 ust.1 ustawy z 11.03.2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2011r. nr 177 poz.1054 z późn. zm.) na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 6 975,35 zł (słownie: sześć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt pięć 35/100 złotych) wierzytelność objęta administracyjnym tytułem wykonawczym, na którą składa się należność główna w kwocie 3920,00 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 467,00 zł, koszty upomnienia w kwocie 11,60zł, koszty egzekucyjne w kwocie 251,63,00 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym w kwocie 2325,12 zł, ordynacja podatkowa Dz. U. z 2015r.poz. 613, art. 103 ust.1 w związku z art. 99 ust.1 ustawy z 11.03.2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2011r. nr 177 poz.1054 z późn. zm.) na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 7 554,50 zł (słownie: siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt cztery 50/100 złotych) wierzytelność objęta administracyjnym tytułem wykonawczym, na którą składa się należność główna w kwocie 4271,00 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 481,00 zł, koszty upomnienia w kwocie 11,60zł, koszty egzekucyjne w kwocie 272,73 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym w kwocie 2518,17 zł, ordynacja podatkowa dz. u. z 2015r.poz. 613, art. 103 ust.1 w związku z art. 99 ust.1 ustawy z 11.03.2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2011r. nr 177 poz.1054 z późn. zm.) na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Radomsku.

b) Księga wieczysta nr PTIR/00059823/0

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 187/2.

Położenie: gmina Żytno, miejscowość Załawie.

Sposób korzystania: rola.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): /00014686/, obszar: 0,2000 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,2000 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Dąbrowskiemu (s. Tadeusza i Teresy) oraz Wiesławie Elżbiecie Dąbrowskiej (c. Edwarda i Heleny) na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 14 marca 1990 roku oraz umowy przeniesienia prawa własności zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 1861/90 z dnia 04 kwietnia 1990 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością – wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1689/17 prowadzonej na podstawie wniosku wierzyciela Krzysztof Kowalski oraz tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym SR w Sieradzu V Wydział Gospodarczy z dnia 17-08-2017, sygnatura akt V GNC 798/17.

Rodzaj zmiany: wpisuje się informację o przyłączeniu się do niniejszej egzekucji kolejnej egzekucji w sprawie Km 31/20 prowadzonej z wniosku wierzyciela Bank Spółdzielczy w Żytń z siedzibą w Żytń.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Spółdzielczy w Żytń.

Osoba fizyczna: Krzysztof Kowalski.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka umowna zwykła w wysokości 150 000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) z tytułu kredytu mieszkaniowego dla osób fizycznych – rozbudowa domu mieszkalnego; hipoteka wraz z odsetkami; oprocentowanie kredytu wynosi 18,8% według zmiennej stopy procentowej na warunkach ustalonych przez w/w bank, z terminem zapłaty do 01 lipca 2018 roku na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział w Radomsku.

Hipoteka umowna łączna w wysokości 750 000,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) tytułem zabezpieczenia spłaty należności z tytułu kredytu, odsetek, prowizji i kosztów ubocznych, kredyt udzielony umową nr 1/45841/281211 z dnia 28 grudnia 2011 r. na rzecz Bank Spółdzielczego z siedzibą w Żytń.

Księga współobciążona: PT1R/00057614/8, numer hipoteki: 8.

Hipoteka przymusowa w wysokości 5 243,87 zł (słownie: pięć tysięcy dwieście czterdzieści trzy 87/100 złotych) – należność główna - 3.200,00 zł, odsetki za zwłokę - 252,00zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne -32,31 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 1.747,96 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 139,80 zł (słownie: sto trzydzieści dziewięć 80/100 złotych) – odsetki za zwłokę - 76,00zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 5,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 46,60 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 63,90 zł (słownie: sześćdziesiąt trzy 90/100 złotych) – odsetki za zwłokę - 37,00zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 5,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 21,30 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Radomsku.

e) Księga wieczysta nr PT1R/00070429/1

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 187/6.

Identyfikator działki: 101214_2.0005.187/6.

Obręb: 0005, Bugaj.

Położenie: województwo łódzkie, powiat radomszczański, gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Sposób korzystania: Ls - lasy.

Przyłączenie (obszar): obszar: 0,0356 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,0356 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Dąbrowskiemu (s. Tadeusza i Teresy) oraz Wiesławie Elżbiocie Dąbrowskiej (c. Edwarda i Heleny) na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 1621/93 z dnia 07 września 1993 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 192761 / 20 - 2020-10-08, 09:30:09

1.1 DZ.KW. / PT1R / 5898 / 20 / 1 - 2020-10-08, 10:00:19 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Inny wpis – wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 610/15 prowadzonej z wniosku wierzyciela Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm w Poznaniu na podstawie tytułu wykonawczego-bankowy tytuł egzekucyjny z dnia 09-09-2013r., sygn.akt BTE nr 32000497068 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 30-10-2014r., postanowienie Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 30-10-2014r., sygn.akt i co 1297/14 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 30-10-2014r.

Rodzaj zmiany: wzmianka o przyłączeniu się wierzyciela: Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm w sprawie Km 611/15 do wcześniej wszczętego postępowania.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm, z siedzibą w Poznaniu.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka przymusowa w wysokości 135,00 zł (słownie: sto trzydzieści pięć złotych) – należność główna - 77,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 1,40 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 45,00 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 250,74 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt 74/100 złotych) – należność główna - 154,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 1,56 zł, połowa

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 185/4, 186/4, 187/2, 187/6, 188/2 zabezpieczonej wierzycelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 83,58 zł na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Radomsku.

d) Księga wieczysta nr PT1R/00059519/6

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

(*)Numer działki: 188/1.

Identyfikator działki: 101214_2.0005.188/1.

Obręb: 0005, Bugaj.

Położenie: województwo łódzkie, powiat radomszczański, gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Sposób korzystania: dr - drogi.

Przyłączenie (obszar): obszar: 0,0194 ha.

Numer działki: 188/2.

Identyfikator działki: 101214_2.0005.188/2.

Obręb: 0005, Bugaj.

Położenie: województwo łódzkie, powiat radomszczański, gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Przyłączenie (obszar): obszar: 0,2706 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,2900 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Dąbrowskiemu (s. Tadeusza i Teresy) oraz Wiesławie Elżbiecie Dąbrowskiej (c. Edwarda i Heleny) na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 4819/96 z dnia 26 sierpnia 1996 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością – zmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 610/15, prowadzonej z wniosku wierzyciela na podstawie tytułu wykonawczego - bankowy tytuł egzekucyjny z dnia 09 września 2013 r., sygn. akt BTE nr 32000497068, postanowienie Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 30 października 2014 r., sygn. akt I CO 1297/14.

Rodzaj zmiany: wpisuje się wzmiankę o przyłączeniu się wierzyciela – Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm w Poznaniu w sprawie Km 611/15 do wszczętej już egzekucji.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Zachodni WBK S.A. Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm, z siedzibą w Poznaniu.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 50 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) tytułem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności jakie mogą powstać w związku z umową pożyczki nr 499/P z dnia 05 stycznia 2007 roku na rzecz VB Leasing Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 50 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) tytułem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności jakie mogą powstać w związku z umową pożyczki nr 500/P z dnia 05 stycznia 2007 roku na rzecz VB Leasing Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

Hipoteka przymusowa w wysokości 44,10 zł (słownie: czterdzieści cztery 10/100 złotych) – wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, na którą składają się: odsetki za zwłokę w kwocie 28,00 zł, koszty egzekucyjne w kwocie 1,40 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym w kwocie 14,70 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 138,00 zł (słownie: sto trzydzieści osiem złotych) – wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, na którą składają się: odsetki za zwłokę w kwocie 79,00 zł, koszty upomnienia w kwocie 11,60 zł, koszty egzekucyjne w kwocie 1,40 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym w kwocie 46,00 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 5 156,72 zł (słownie: pięć tysięcy sto pięćdziesiąt sześć 72/100 złotych) – wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, na którą składają się: należność główna 3086,00 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 309,00 zł, koszty upomnienia w kwocie 11,60 zł, koszty egzekucyjne w kwocie 31,21 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym w kwocie 1718,91 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 585,09 zł (słownie: pięćset osiemdziesiąt pięć 09/100 złotych) – wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, na którą składają się: należność główna 328,00 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 47,00 zł, koszty upomnienia w kwocie 11,60 zł, koszty egzekucyjne w kwocie 3,46 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym w kwocie 195,03 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 416,30 zł (słownie: czterysta szesnaście 30/100 złotych) – wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, na którą składają się: należność główna 246,00 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 29,00 zł, koszty egzekucyjne w kwocie 2,53 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym w kwocie 138,77 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

e) Według ewidencji gruntów:

| WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW | |
|------------------------------|-----------------------|
| Województwo: | <i>łódzkie</i> |
| Powiat: | <i>radomszczański</i> |
| Jednostka ewidencyjna: | <i>101214_2 Żytno</i> |
| Obręb ewidencyjny: | <i>Bugaj</i> |
| Numer jednostki rejestrowej: | <i>G.40</i> |
| DZIAŁKI EWIDENCYJNE | |
| Numer działki: | <i>185/4</i> |
| Adres lub położenie: | - |

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomski, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 185/4, 186/4, 187/2, 187/6, 188/2

| | | |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Powierzchnia [ha]: | | 0,0554 |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>RV1</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,0554 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>grunty orne</i> |
| Numer KW lub inne dokumenty: | | - |
| Uwagi: | | - |
| Podmiot ewidencyjny: | | <i>małżeństwo</i> |
| Charakter własności/władania: | | <i>własność</i> |
| Udział: | | <i>1/1</i> |
| Numer działki: | | 186/4 |
| Adres lub położenie: | | - |
| Powierzchnia [ha]: | | 0,1162 |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>RV1</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,1162 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>grunty orne</i> |
| Numer KW lub inne dokumenty: | | - |
| Uwagi: | | - |
| Podmiot ewidencyjny: | | <i>małżeństwo</i> |
| Charakter własności/władania: | | <i>własność</i> |
| Udział: | | <i>1/1</i> |
| Numer działki: | | 187/2 |
| Adres lub położenie: | | - |
| Powierzchnia [ha]: | | 0,2000 |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>RV1</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,2000 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>grunty orne</i> |
| Numer KW lub inne dokumenty: | | - |
| Uwagi: | | - |
| Podmiot ewidencyjny: | | <i>małżeństwo</i> |
| Charakter własności/władania: | | <i>własność</i> |
| Udział: | | <i>1/1</i> |
| Numer działki: | | 187/6 |
| Adres lub położenie: | | - |
| Powierzchnia [ha]: | | 0,0356 |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>LsV</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,0356 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>lasy</i> |
| Numer KW lub inne dokumenty: | | - |
| Uwagi: | | - |
| Podmiot ewidencyjny: | | <i>małżeństwo</i> |
| Charakter własności/władania: | | <i>własność</i> |
| Udział: | | <i>1/1</i> |
| Numer działki: | | 188/2 |
| Adres lub położenie: | | - |
| Powierzchnia [ha]: | | 0,2706 |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>LsV</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,0700 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>lasy</i> |
| Rodzaj: | | <i>RV1</i> |

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 185/4, 186/4, 187/2, 187/6, 188/2

| | | |
|-------------------------------|----------------------------|-------------|
| Użytek i klasa bonitacyjna | Powierzchnia [ha]: | 0,2006 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | grunty orne |
| Numer KW lub inne dokumenty: | | - |
| Uwagi: | | - |
| Podmiot ewidencyjny: | | małżeństwo |
| Charakter własności/władania: | | własność |
| Udział: | | 1/1 |

| | | |
|-------------------------------|----------------------------|--|
| Numer działki: | | 185/3 |
| Adres lub położenie: | | - |
| Powierzchnia [ha]: | | 0,0046 |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | dr |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,0046 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | drogi |
| Numer KW lub inne dokumenty: | | Dec. Nr 7011/86/85 z 27.07.1985 r. |
| Uwagi: | | - |
| Podmiot ewidencyjny: | | Skarb Państwa (drogi publiczne i inne) |
| Charakter własności/władania: | | nieustalona własność |
| Udział: | | 1/1 |
| Numer działki: | | 186/3 |
| Adres lub położenie: | | - |
| Powierzchnia [ha]: | | 0,0138 |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | dr |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,0138 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | drogi |
| Numer KW lub inne dokumenty: | | Dec. Nr 7011/76/85 z 26.07.1985 r. |
| Uwagi: | | - |
| Podmiot ewidencyjny: | | Skarb Państwa (drogi publiczne i inne) |
| Charakter własności/władania: | | nieustalona własność |
| Udział: | | 1/1 |
| Numer działki: | | 188/1 |
| Adres lub położenie: | | - |
| Powierzchnia [ha]: | | 0,0194 |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | dr |
| | Powierzchnia [ha]: | 0,0194 |
| | Oznaczenia klas i użytków: | drogi |
| Numer KW lub inne dokumenty: | | - |
| Uwagi: | | - |
| Podmiot ewidencyjny: | | Skarb Państwa (drogi publiczne i inne) |
| Charakter własności/władania: | | nieustalona własność |
| Udział: | | 1/1 |

(*) **UWAGA:** Istnieją rozbieżności pomiędzy zapisami księgi wieczystej a ewidencją gruntów w zakresie własności nieruchomości działek 185/3, 186/3 oraz 188/1. Zgodnie z art. 5. UoKWiH [Rękojmia wiary publicznej] „W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).” Zatem w przypadku własności za właściwe traktuje się dane ujawnione w

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 185/4, 186/3, 187/2, 187/6, 188/2

księgach wieczystych. Jednakże podstawą wpisu własności w ewidencji dla działek 185/3, 186/3, 188/1 zgodnie z danymi uzyskanymi w Starostwie były decyzje wywłaszczeniowe. Ze zgromadzonych danych wynika zatem, że wywłaszczenia te nie zostały ujawnione w księgach wieczystych.

Decyzja nr 7011/66/85 o wywłaszczeniu i odszkodowaniu z dnia 26 lipca 1985 r. Naczelnika Gminy Żytno działek oznaczonych na mapie ewidencyjnej numerami 177/1 i 188/1.

Decyzja nr 7011/76/85 o wywłaszczeniu i odszkodowaniu z dnia 26 lipca 1985 r. Naczelnika Gminy Żytno działek oznaczonych na mapie ewidencyjnej numerami 174/4, 175/3, 186/1. Decyzja ta jest wpisana w ewidencji jako podstawa własności przy działce o numerze ewidencyjnym 186/3. Niezgodność numeracji może wynikać z dokonanych już po wywłaszczeniu podziałów.

Decyzja nr 7011/86/85 o wywłaszczeniu i odszkodowaniu z dnia 27 lipca 1985 r. Naczelnika Gminy Żytno działek oznaczonych na mapie ewidencyjnej numerami 185/1, 272/5. Decyzja ta jest wpisana w ewidencji jako podstawa własności przy działce o numerze ewidencyjnym 185/3. Niezgodność numeracji może wynikać z dokonanych już po wywłaszczeniu podziałów.

Z uwagi na uzyskane od Urzędu Gminy Żytno powyższe decyzje wywłaszczeniowe, działki o numerach ewidencyjnych 185/3, 186/3 i 188/1 nie podlegają wycenie.

5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Żytno to gmina wiejska położona w województwie łódzkim, powiecie radomszczańskim. W latach 1975 – 1998 r. gmina była położona na terenie województwa częstochowskiego. Zgodnie z danymi statystycznymi opublikowanymi w 2020 r. za rok poprzedni, powierzchnia gminy wynosiła 198 km², a na jej terenie znajdowało się 37 miejscowości i 24 sołectwa.

Gmina Żytno położona jest w południowo-zachodniej części powiatu radomszczańskiego. Siedzibą władz administracyjnych i samorządowych jest Żytno. Powierzchnia gminy znajduje się w zlewni rzeki Pilicy, która od strony wschodniej stanowi jej naturalną granicę.

Przez teren gminy przebiega droga krajowa Radomsko – Włoszczowa oraz sieć dróg wojewódzkich i gminnych, stanowiących dogodne połączenia komunikacyjne.

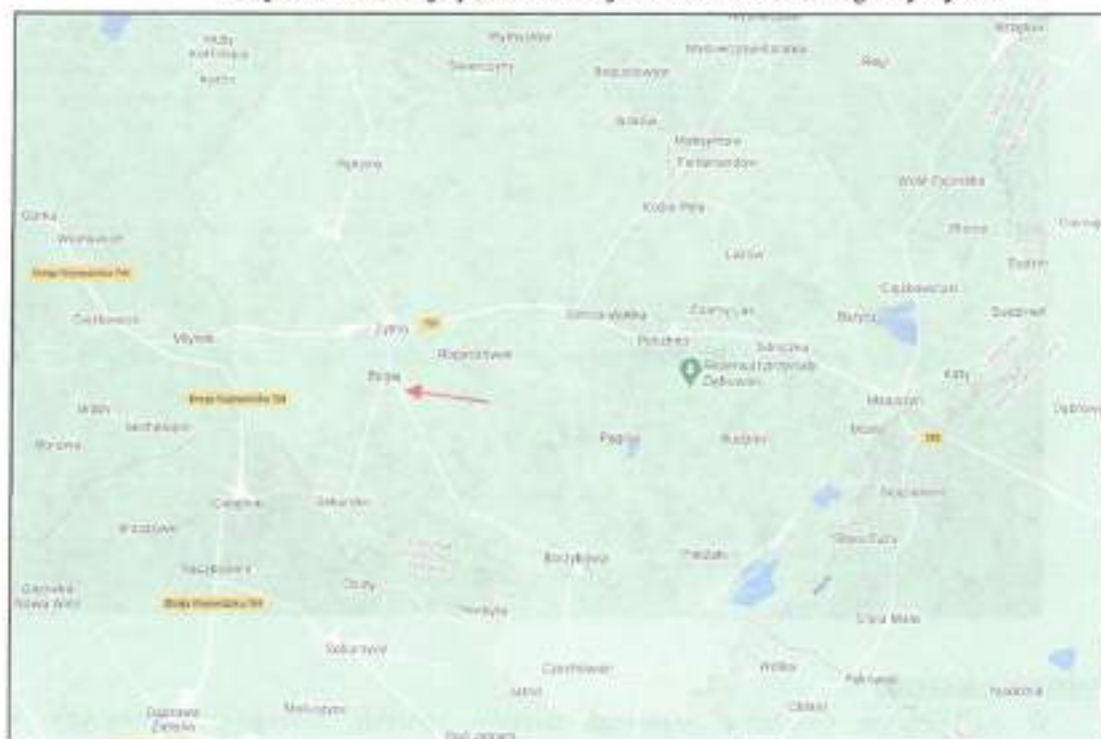
Na terenie gminy znajduje się 7894 ha lasów, z czego lasy publiczne stanowią zdecydowaną większość tj. 6104 ha. Lesistość na terenie gminy wynosi 39,9% co jest wynikiem ponadprzeciętnym w skali kraju. Ponadto na terenie gminy znajduje się rezerwat przyrody Dębowiec chroniący naturalny grąd z lipą szerokolistną na krańcach zasięgu oraz lęg wiązowo – jesionowy z rzadkimi roślinami zielnymi.

Na przestrzeni lat 2017-2019 liczba mieszkańców stale się zmniejszała, a w 2019 roku wyniosła 5096 osób. Gmina jak i cały powiat radomszczański odznacza się ujemnym przyrostem naturalnym. Najwięcej mieszkańców gminy stanowią osoby w wieku produkcyjnym – około 3000 osób. Ludności w wieku poprodukcyjnym stanowi 1323, zaś przedprodukcyjnym zaledwie 781, co oznacza, że mamy do czynienia ze społeczeństwem starzejącym się.

W gminie Żytno ponad 90% korzysta z instalacji wodociągowej, jednak w 2019 roku zaledwie 12,2% korzystało z instalacji kanalizacyjnej.

Szacowana nieruchomość znajduje się około 1 km od centrum Żytna i drogi wojewódzkiej nr 785.

Mapa 1: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle gminy Żytno.



Gmina Żytno od południa tworzy także granicę pomiędzy województwem łódzkim a śląskim, zaś od wschodu między województwem łódzkim a świętokrzyskim. Szacowana nieruchomość znajduje się w zachodniej części gminy, około 1 km od centrum Żytna i drogi wojewódzkiej nr 785, która w kierunku zachodnim łączy się z drogą wojewódzką nr 784.

Nieruchomość zlokalizowana bezpośrednio przy ulicy prowadzącej z Żytna do Borzykowej o nawierzchni asfaltowej. W otoczeniu występują zabudowania mieszkalne, rolne, gospodarcze oraz tereny niezabudowane – pola, łąki lasy. Po drugiej stronie ulicy zlokalizowana jest rozdzielnia Tauron Częstochowa. Dostęp do placówek usługowo – handlowych w odległości około 1 km w Żytnie.

Mapa 2: Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotu wyceny.

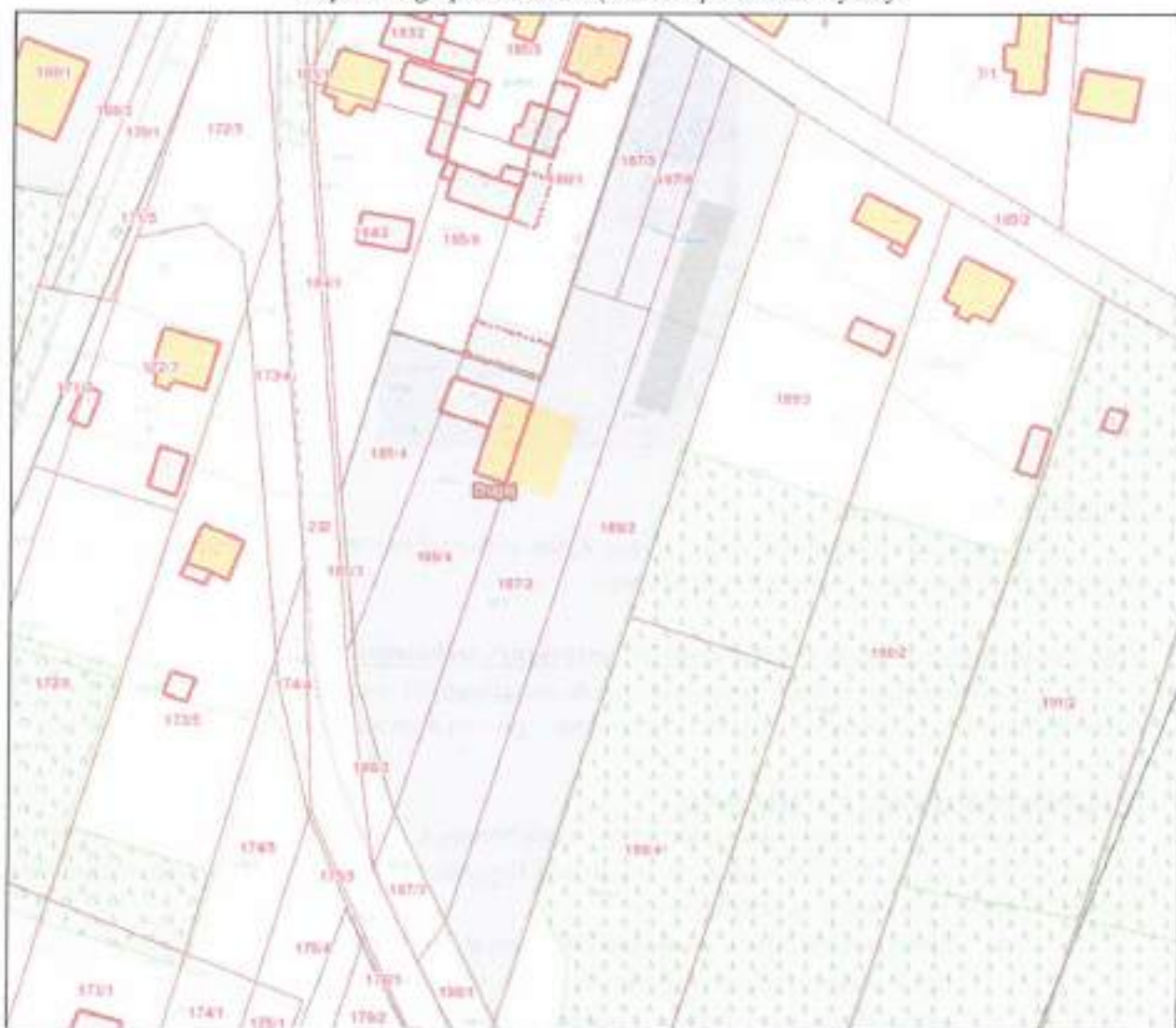


Sąsiedztwo, otoczenie

W najbliższym otoczeniu przewaga terenów rolnych, niezagospodarowanych. Występuje zabudowa zagrodowa. Dojazd drogą utwardzoną asfaltową z dwóch stron – od południa i od północy. Od północy zabudowania mieszkalne i gospodarcze, dalej na północ tereny rolne. Od wschodu tereny leśne.

Opis szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 185/4, 186/4, 187/2, 187/6, 188/2

Mapa 3: Zagospodarowanie sąsiedztwa przedmiotu wyceny.



Zdjęcia 1-3: Dojazd do nieruchomości oraz otoczenie.





Dojazd do nieruchomości

Dojazd do nieruchomości ulicą łączącą Żytno z Borzykową o nawierzchni asfaltowej, oraz od północy również ulicą o nawierzchni asfaltowej.

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Wyceniana nieruchomość posiada dostęp do następujących mediów: energii elektrycznej, wody ze studni głębinowej, kanalizacja – szambo, ogrzewanie – piec na drewno. Brak dostępu do gazu.

Stan zagospodarowania nieruchomości

Na przedmiot wyceny składają się cztery nieruchomości, w skład których wchodzi łącznie osiem działek ewidencyjnych, które z uwagi na to, iż stanowią fizyczną i gospodarczą całość zostaną oszacowane łącznie. W skład przedmiotu wyceny wchodzi:

- nieruchomość ujawniona w księdze wieczystej nr PT1R/00057614/8, na którą składają się działki o numerach ewidencyjnych 185/3, 185/4, 186/3, 186/4¹;
- nieruchomość ujawniona w księdze wieczystej nr PT1R/00059823/0, na którą składa się działka o numerze ewidencyjnym 187/2;
- nieruchomość ujawniona w księdze wieczystej nr PT1R/00070429/1, na którą składa się działka o numerze ewidencyjnym 187/6;
- nieruchomość ujawniona w księdze wieczystej nr PT1R/00059519/6, na którą składają się działki i o numerach ewidencyjnych 188/1, 188/2².

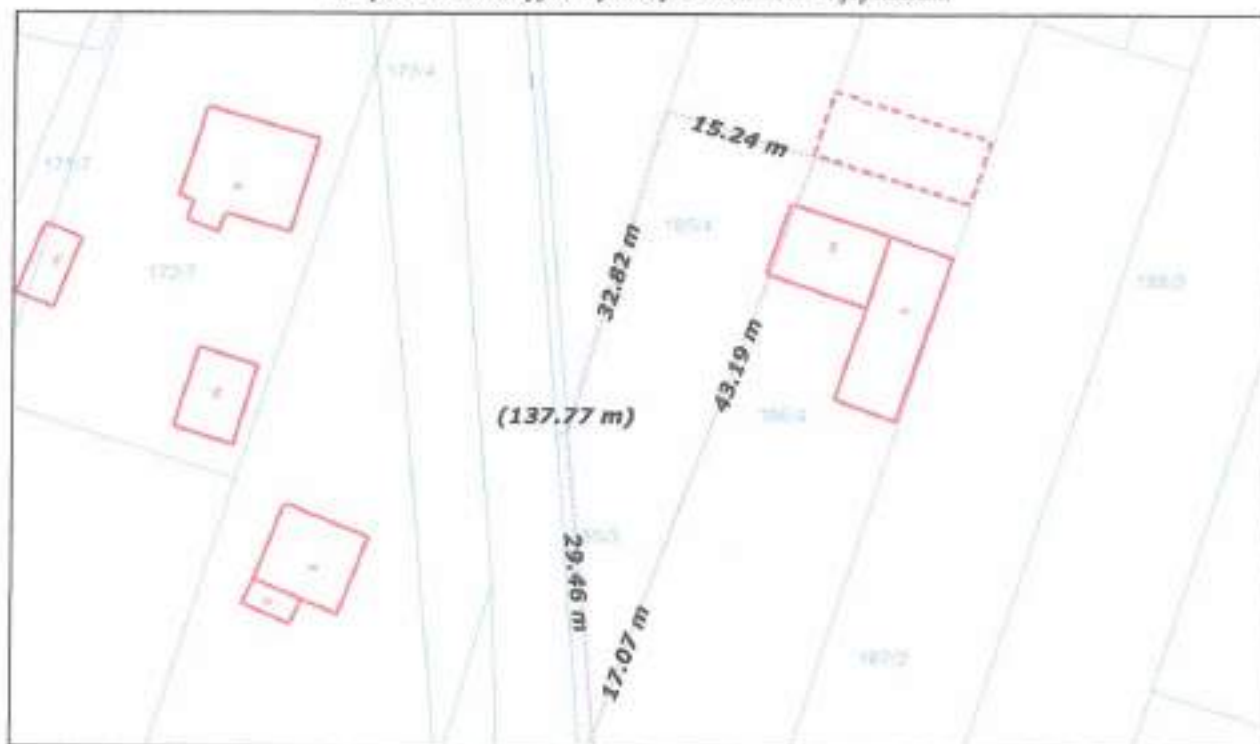
¹ Z uwagi na decyzje wywłaszczeniowe wycenie nie podlegają działki 185/3, 186/3 ujawnione w księdze wieczystej PT1R/00057614/8.

² Z uwagi na decyzję wywłaszczeniową wycenie nie podlega działka 188/1 ujawniona w księdze wieczystej PT1R/00059519/6.

Działka 185/4:

Działka nr 185/4 o powierzchni 0,0554 ha, użytek grunty orne (RVI), usytuowana jest bezpośrednio przy drodze publicznej. Działka o kształcie zbliżonym do trapezu o orientacyjnych wymiarach 32,82 m x 15,24 m x 60,26 m x 29,46 m.

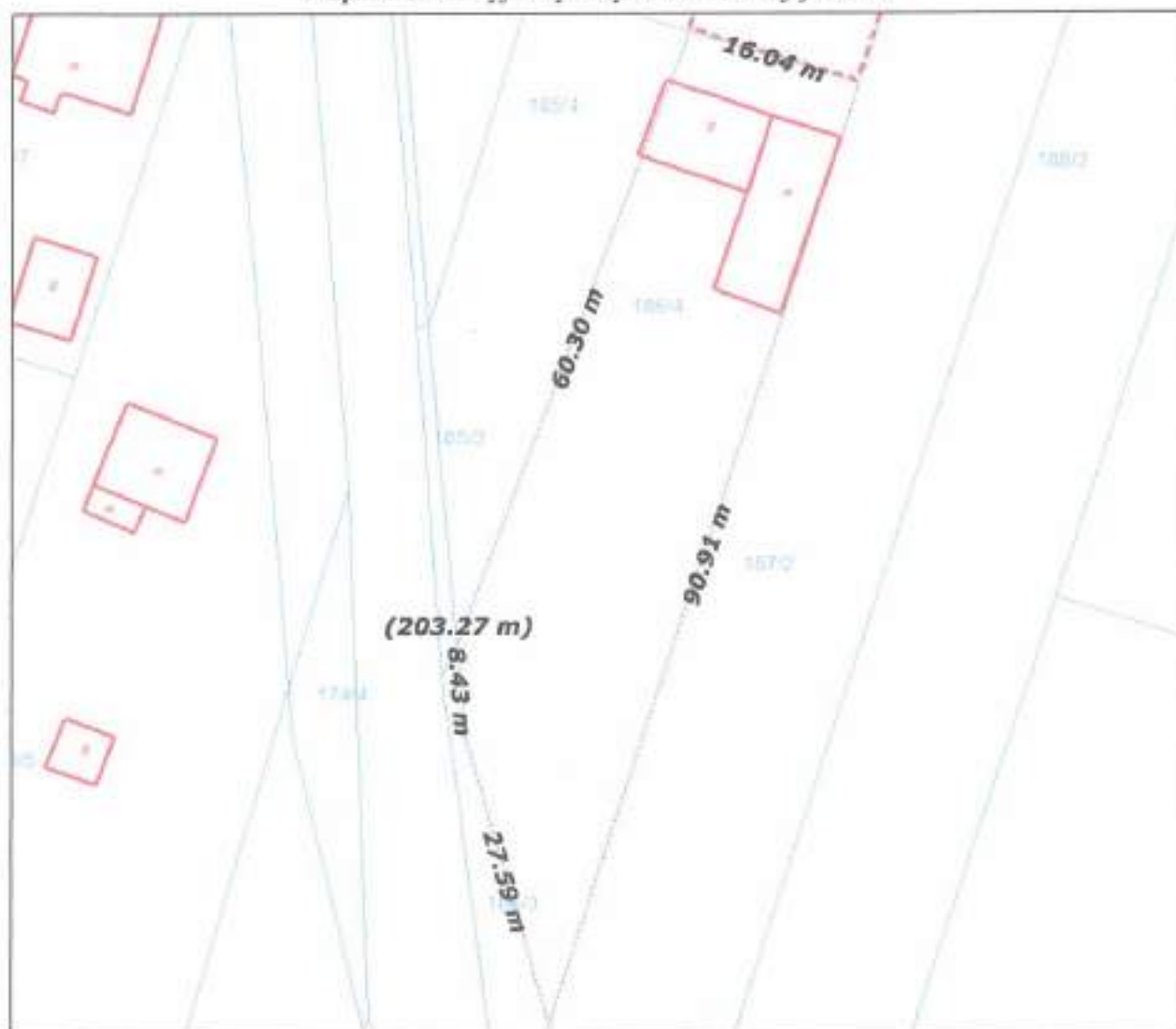
Mapa 4: Orientacyjne wymiary działki 185/4 i jej kształt.



Działka 186/4:

Działka nr 186/4 o powierzchni 0,1162 ha, użytek grunty orne, usytuowana jest bezpośrednio przy drodze publicznej. Działka o kształcie zbliżonym do trapezu o orientacyjnych wymiarach 60,30 m x 16,04 m x 90,91 m x 36,02 m. Działka zabudowana jest budynkiem gospodarczym, oraz w części budynkiem mieszkalnym (część wykończona).

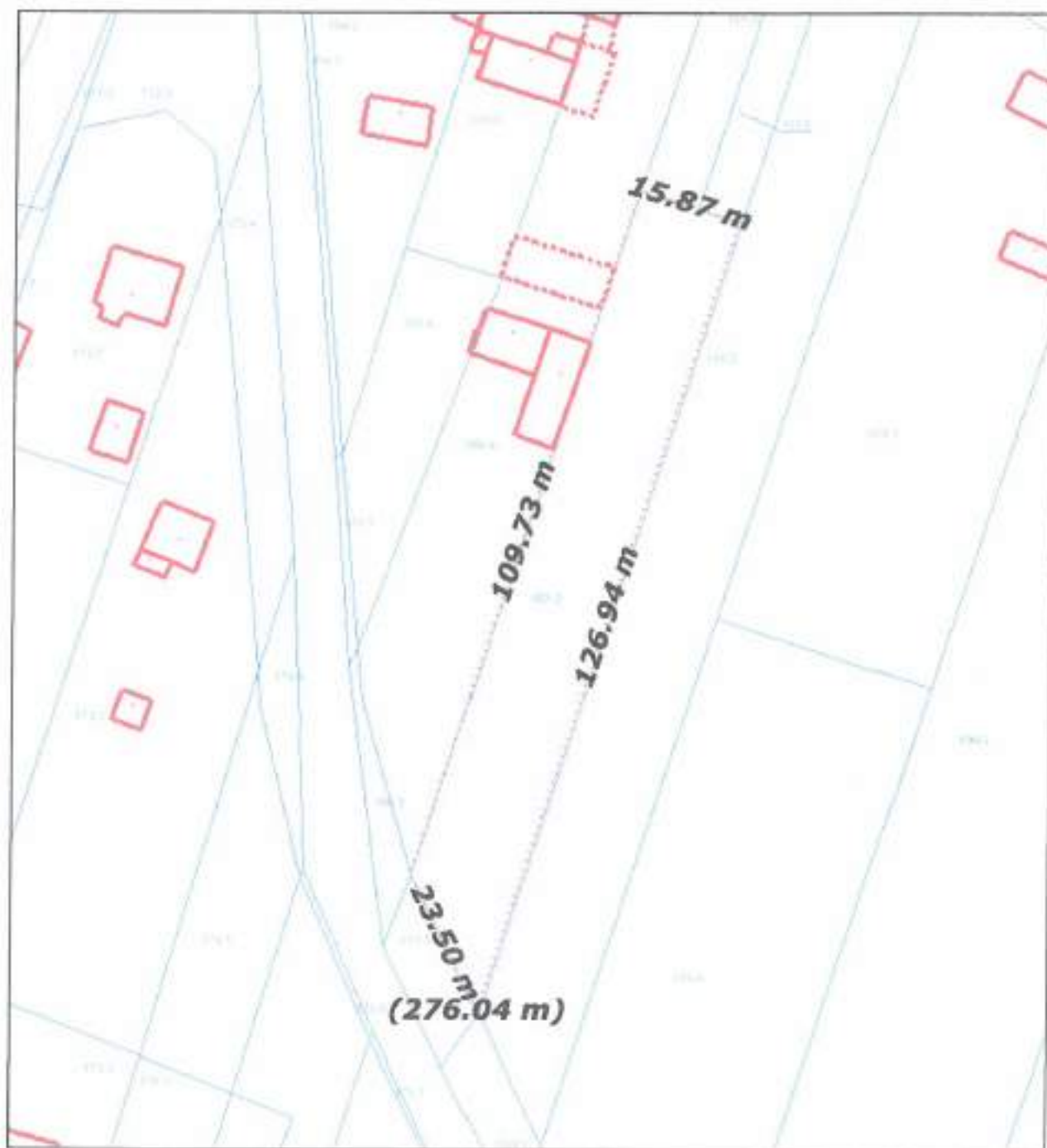
Mapa 5: Orientacyjne wymiary działki 186/4 i jej kształt.



Działka 187/2:

Działka nr 187/2 o powierzchni 0,2000 ha, użytek grunty orne, usytuowana jest bezpośrednio przy drodze publicznej. Działka o kształcie zbliżonym do trapezu o orientacyjnych wymiarach 32,82 m x 15,24 m x 60,26 m x 29,46 m. Na działce znajduje się budynek jednorodzinny (rozbudowa) w trakcie realizacji.

Mapa 6: Orientacyjne wymiary działki 187/2 i jej kształt.



Działka 187/6:

Działka nr 187/6 o powierzchni 0,0356 ha, użytek lasy, usytuowana jest bezpośrednio przy drodze publicznej. Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta o orientacyjnych wymiarach 7,10 m x 51,03 m x 6,95 m x 53,13 m.

Mapa 7: Orientacyjne wymiary działki 187/6 i jej kształt.



Działka 188/2:

Działka nr 188/2 o powierzchni 0,2706 ha, użytek lasy i grunt orny, usytuowana jest bezpośrednio przy drodze publicznej. Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta o orientacyjnych wymiarach 16,41 m x 189,56 m x 178,27 m x 22,02 m. Działka 188/2 zabudowana jest blaszaną wiatą.

Mapa 8: Orientacyjne wymiary działki 188/2 i jej kształt.



Teren nieruchomości w całości ogrodzony. Od frontu ogrodzenie murowane z przęsłami. Pozostała część ogrodzona płotem betonowym. Wjazd na posesję nieutwardzony, bliżej budynku podjazd częściowo utwardzony. Na działce znajduje się budynek mieszkalny w trakcie rozbudowy, budynek gospodarczo – garażowy w zblokowaniu z budynkiem mieszkalnym, zaś na zapleczu działki stalowa wiata. Teren nieruchomości średnio zagospodarowany. Występują pojedyncze nasadzenia.

Zdjęcia 4-6: Zagospodarowanie terenu wycenianej nieruchomości.





Na terenie nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny w zblokowaniu z budynkiem gospodarczym (garażowym) w trakcie rozbudowy. Część pierwotna jest wykończona i zamieszkiwana, część gospodarcza użytkowana, natomiast zgodnie z decyzją nr UAN-7351(50)97-Ż z dnia 12 grudnia 1997 roku wydaną przez Urząd Rejonowy w Koniecpolu wydano pozwolenie na rozbudowę budynku mieszkalno – garażowego wg projektu indywidualnego na działce położonej w Załawiu o numerze ewidencyjnym 187/2, **do tej pory rozbudowa nie została zakończona**. Część rozbudowywana jest w stanie surowym otwartym.

Zdjęcia 7-10: Zabudowania na przedmiotowej nieruchomości.



Opis zabudowań

Decyzje wydane dla nieruchomości:

Decyzja nr UAN-7351(20)97-Ż z dnia 28 maja 1997 roku wydana przez Urząd Rejonowy w Koniecpolu wydająca pozwolenie na budowę budynku wiaty na maszyny i sprzęt oraz ogrodzenia stałego od drogi publicznej na działce o numerze ewidencyjnym 188 położonej w Bugaj – Załawie.

Decyzja nr UAN-7351(20-2)97-Ż z dnia 28 lipca 1997 roku wydana przez Urząd Rejonowy w Koniecpolu stwierdzająca z Urzędu nieważność decyzji administracyjnej nr UAN-7351(20)97-Ż z dnia 28 maja 1997 roku w sprawie pozwolenia na budowę budynku wiaty na narzędzia i maszyny rolnicze na działce oznaczonej nr ewidencyjnym 188 w Załawiu gm. Żytno.

Uzasadnienie:

W dniu 19 czerwca 1997 roku Urząd Rejonowy w Koniecpolu otrzymał do wiadomości decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie nr SKO.0812(3)112) 97 z dnia 11 czerwca 1997 roku, która uchyliła prawomocną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i przekazała do organu I instancji do ponownego rozpatrzenia. Zgodnie z art. 34 Prawa budowlanego decyzja o pozwoleniu na budowę może być wydana na podstawie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Decyzja nr UAN-7352-20-3)97-Ż z dnia 26 sierpnia 1997 roku wydana przez Urząd Rejonowy w Koniecpolu wydająca pozwolenie na budowę na kontynuację budowy wiaty na etapie ścian parteru zgodnie z protokołem z dnia 15.07.1997 roku na działce o numerze ewidencyjnym 188 położonej w Bugaj – Załawie.

Decyzja nr UAN-7351(50)97-Ż z dnia 12 grudnia 1997 roku wydana przez Urząd Rejonowy w Koniecpolu wydająca pozwolenie na rozbudowę budynku mieszkalno – garażowego wg projektu indywidualnego na działce położonej w Załawiu o numerze ewidencyjnym 187/2.

BUDYNEK MIESZKALNY I GOSPODARCZO-GARAŻOWY:

Opis na podstawie projektu budowlanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (przebudowa) i boksu garażowego na ciągnik Bugaj – Załawie 5A:

Opis do projektu zagospodarowania działki:

Przedmiotowa działka znajduje się w miejscowości Bugaj – Załawie gm. Żytno i przeznaczona jest pod zabudowę siedliskową.

Obecnie na działce znajduje się budynek mieszkalny, zblokowany z budynkiem gospodarczo – garażowym oraz będącą w trakcie realizacją wiatą o konstrukcji słupowej z dachem dwuspadowym.

Na działce znajdują się ponadto studnia głębinowa oraz zbiornik szczelny, wybieralny na ścieki. Do budynku wykonane jest napowietrzne przyłącze trójfazowe. Teren działki jest płaski z niewielkim nachyleniem w kierunku południowym. Działka ogrodzona jest parkanem murowanym od strony drogi asfaltowej oraz betonowym od strony zachodniej.

Projektowana rozbudowa budynku mieszkalnego polega na dobudowie w poziomie budynku istniejącego o powierzchni ok. 109 m² części mieszkalnej od strony wschodniej oraz ok. 72 m² części gospodarczej tj. boks na ciągnik od strony północno-wschodniej.

Z pozostałej części działki przemieszczona zostanie poligonowa produkcja materiałów budowlanych na teren działki po drugiej stronie drogi asfaltowej, w związku z czym na terenie tym urządzone zostaną trawniki z zielenią dekoracyjną. Od zachodniej strony działki przewiduje się liniowe nasadzenia iglaków. Wzdłuż ogrodzenia zewnętrznego oraz dojazdu do budynku mieszkalnego przewiduje się nasadzenia żywopłotu. Elementy infrastruktury pozostają bez zmian.

Opis stanu istniejącego:

Budynek mieszkalny, murowany, bez poddasza użytkowego, z dachem drewnianym, jednospadowym, zrealizowany w zblokowaniu z budynkiem gospodarczo – garażowym od strony zachodniej:

- powierzchnia zabudowy części istniejącej (mieszkalnej): 98,05 m²
- powierzchnia całkowita istniejącej części mieszkalnej: 98,05 m²
- powierzchnia użytkowa istniejącej części mieszkalnej: 64,06 m²
- kubatura istniejącej części mieszkalnej: 470,64 m³.

Opis zakresu przebudowy:

Przebudowa części istniejącej budynku mieszkalnego polega na niewielkim podwyższeniu murów trempla poddasza do wysokości 175 cm ponad strop nad parterem, przebiciu otworu drzwiowego w kierunku wschodnim oraz dobudowie tarasu na parterze i poddaszu od strony zachodniej oraz dociepleniu ścian budynku płytami styropianu M15. Pozostały zakres robót polega na wznoszeniu nowej kubatury.

Dane ogólne budynku po rozbudowie (część mieszkalna):

- powierzchnia zabudowy części mieszkalnej: 195,46 m²
- powierzchnia całkowita części mieszkalnej: 502,07 m²
- powierzchnia użytkowa części mieszkalnej: 258,77 m²
- kubatura części adaptowanej mieszkalnej: 988,64 m³.

Dane ogólne budynku gospodarczego (boks na ciągnik):

- powierzchnia zabudowy: 97,41 m²
- powierzchnia całkowita: 97,41 m²
- powierzchnia użytkowa: 66,22 m²
- kubatura: 356,55 m³.

Fundamenty:

W postaci prostokątnych ław żelbetowych wylewanych w wykopach wąskoprzestrzennych w śladzie ścian zewnętrznych starego budynku, posadowione na poziomie – 120 cm poniżej poziomu terenu istniejącego. Wysokość ław 45 cm. Ławy należy zbroić konstrukcyjnie prętami 4 Ø 12 ze stali gładkiej Stos w strzemionach z drutu Ø 6 co 25 cm. Zbrojenie umieszczać w śladzie ścian konstrukcyjnych, strzemiona b x h = 36x30 cm. Na poziomie tym należy ułożyć izolację poziomą fundamentów, 2 x papa asfaltowa na lepiku na szerokości 5Ø cm. Powyżej ław w śladzie ścian konstrukcyjnych do poziomu + 51 cm ponad poziomem terenu należy wyciągnąć murki fundamentowe w postaci muru z bloków betonowych pełnych lub cegły ceramicznej pełnej kl. 100 na zaprawie cementowej m. 80 z dodatkiem środka uszczelniającego i uplastyczniającego Plastibet S. Mur należy obustronnie wyprawić tynkiem cementowym kat. II a następnie w strefie kontaktu z gruntem zaizolować 2 x abizol R + lepik na gorąco. Na poziomie tym ułożyć izolację poziomą murów 2 x papa na lepiku na gorąco.

Mury zewnętrzne parteru:

Wykonać jako mur warstwowy, od zewnątrz z cegły kratówki K-2 kl. 150, następnie wkładki ze styropianu M20 gr. 5,0 cm oraz od wewnątrz z bloczka betonu komórkowego M700 24x24x59 cm na zaprawie cementowo – wapiennej m. 5. Warstwy muru łączyć ze sobą kotwami z drutu Ø 6 co 75 cm w poziomie i pionie.

Mury wewnętrzne konstrukcyjne:

Wykonać z cegły ceramicznej pełnej kl. 10 na zaprawie cementowo – wapiennej m. 5.

Ścianki działowe parteru:

Wykonać z cegły dziurawki K-1 na zaprawie cementowo – wapiennej m. 3.

Strop nad parterem:

Płyta monolityczna, żelbetowa grubości 12 cm, zbrojona w obu kierunkach prętami $\varnothing 14$ (żebrowanymi 34GS o rozstawie co 18 cm). W polach między prętami zbrojenia głównego ułożyć po 1 $\varnothing 6$ w każdym polu. Na przedłużeniu ścian konstrukcyjnych wykonać żebra żelbetowe, zbrojone górą $\varnothing 14$ i dołem $\varnothing 14$ z drutu \varnothing żebrowanego 34GS w strzemiach $\varnothing 6$ co 15 cm w przęśle i co 8,0 cm w strefach podparcia tj. 1/5 rozpiętości w świetle ścian.

Mury poddasza:

Wykonać jak mury parteru.

Ścianki działowe poddasza:

Grubości 12 cm wykonać z bloczka z betonu komórkowego M700 12x24x59 cm na zaprawie cementowo – wapiennej m.3. W pomieszczeniach typu wc, łazienka – wykonać z cegły dziurawki K-1 na zaprawie cementowo – wapiennej m.3.

Mury wewnętrzne, konstrukcyjne poddasza:

Wykonać z bloczków z betonu komórkowego M700 24x24x59 cm na zaprawie cementowo – wapiennej m.5.

Strop nad poddaszem:

Drewniany, belkowy, wykorzystujący jętki o przekroju 7/14 zamontowane na poziomie 260 cm od poziomu stropu nad parterem do każdej pary krokwi więźby dachowej. Stanowi konstrukcyjny element więźby dachowej, a także ruszt nośny dla ocieplenia stropu wełną mineralną 14 cm oraz wykonania faktur osłonowych sufitu z płyt gipsowo-kartonowych ognioodpornych typu GKF – 12,5 mm.

Filary wspierające:

Przy tarasie i wejściu należy wykonać jako prostokątne słupy żelbetowe 25 x 25 cm zbrojone 4 $\varnothing 12$ ze stali gładkiej St0S w strzemiach $\varnothing 6$ co 15 cm, do wysokości przewiązek. Powyżej przewiązek kraźnicy ceglane z cegły ceramicznej kl. 10 z rdzeniem żelbetowym betonowym wraz z płytą balkonową.

Płyta balkonowa:

Żelbetowa, monolityczna, wykonana jako przedłużenie zbrojenia płyty stropu nad parterem. Z uwagi na oparcie płyty na wszystkich krawędziach przyjęto grubość płyty 10 cm i zbrojenia jak stropu nad parterem.

Schody wewnętrzne:

Żelbetowe, pełne, załamane w planie na podejście pośrednim zakotwionym w ścianie wewnętrznej i konstrukcyjnej hallu wsparte na fundamencie i stropie wyższej kondygnacji (belki brzegowe). Zbrojenie podłużne biegów 5 $\varnothing 12$ ze stali 34GS co 20 cm, w kierunku poprzecznym jako pręty rozdzielcze $\varnothing 10$ ze stali St0S po jednym na każdy stopień. Podesty oraz płyta nośna schodów grubości 8 cm.

Taras:

Wylewany na ubitym podłożu gruntowym, na podkładzie z gruzobetonu, wsparty jednocześnie na murkach brzegowych wykonanych z betonu w deskowaniu. Aby zapobiec pękaniu płyty należy ją zazbroić w strefie dolnej prętami $\varnothing 10$ na przemian z $\varnothing 6$ ze stali gładkiej St0S o rozstawie co 15 cm.

Nadproża:

Nad drzwiami wejściowymi, wewnętrznymi oraz oknami o wymiarze w świetle do 150 cm należy wykonać nadproża murarskie. W pozostałych przypadkach należy wykonać nadproża monolityczne wg. schematu (od zewnątrz) cegła dziurawka na „trójkę”, styropian 8 cm, rdzeń żelbetowy, cegła dziurawka na „trójkę”.

Rdzeń zbrojony dołem 3 Ø 14 i 3 Ø 12 górą, prętami ze stali żebrowanej w strzemionach Ø 6 co 20 cm, w przęśle i co 10 cm w strefie podporowej w świetle otworu.

Stolarka okienna i drzwiowa:

Indywidualna, drewniana, montowana w fazie wykończeniowej. Okna trójszybowe, drzwi pływające. Ościeżnice drewniane na pełną szerokość muru.

Kominy:

Murowane z cegły ceramicznej pełnej kl. 10 na zaprawie cementowo – wapiennej m.8 wykonywane na pełną spoinę, wyprawione na pełnej wysokości tynkiem cementowo – wapiennym kat. III. W kanałach przewidywanych do obsługi pieca na gaz lub olej opałowy lekki należy wmontować normowy wkład z blachy kwasoodpornej w pełnym ukończeniu (czopuch, odwadniacz, okapturzenie).

Wieżce obwodowe:

Oslonięte od zewnątrz cegłą dziurawką K-1 „na trójkę” styropian 8,0 cm, beton towarowy B-15. Zbrojenie 4 Ø 12 w strzemionach Ø 6 co 20 cm.

Dach:

Drewniany o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej. Płatwie, słupy, murlaty o przekroju 14 x 14 cm, krokwie narożne 10 x 14 cm, pozostałe krokwie 7,0 x 14 cm. Pokrycie dachu dachówką blaszaną systemu VEHRÖ na łatach drewnianych 2,5 x 7,0 cm bitych do dachu krytego 1 x papą izolacyjną na deskowaniu pełnym 2,5 cm. Wszystkie elementy drewniane przez wbudowaniem należy zaizolować środkiem grzybobójczym i ogniochronnym FOBOS S poprzez min. trzykrotne smarowanie lub kąpiel elementów.

Tynki wewnętrzne:

Wapienno – cementowe, gładkie, kat. III.

Tynki i elewacje zewnętrzne:

Gładkie, cementowo – wapienne kat. III wykonane z drobnoziarnistego piasku tynkarskiego. Fragmenty elewacji kreskowane na rysunkach, należy licować płytkami elewacyjnymi klinkierowymi 10 – 12 mm o wymiarze 6,5 x 25 cm z ospoinowaniem wklęsłym 2 – 3 mm.

Izolacje:

Pozioma murów – 2 x papa na lepiku, pozioma posadzek piwnicy – 2 x papa asfaltowa na lepiku na gorąco, pionowa ścian – 2 x abizol R + lepik na gorąco na wyprawionej powierzchni, pozioma stropu poddasza – paroizolacja – 1 x folia budowlana, gruba, ocieplenie przestrzeni międzykrokwiowej dachu – wełna mineralna w płytach niepalna, grubości 12 cm, osłonięta od spodu folią i deskami szlifowanymi lub płytami gipsowo – kartonowymi typu GKF – 12,5 mm.

Podłogi, posadzki:

W pomieszczeniach gospodarczych posadzki cementowe, w sanitariatach, łazienkach, kuchni, wiatrolapie i hallu – terakota o 4° ścieralności, w pokoju dziennym parkiet panelowy lub parkiet z drewna litego twardego. W pozostałych pomieszczeniach mieszkalnych – parkiet panelowy.

Obróbki blacharskie:

Rynny, rury spustowe, parapety zewnętrzne wykonane z PCV, krawędzie tarasu, balkonów, pasy nadrynnowe, ogniomury, obróbki kominów, deska czołowa – obrobione blachą lakierowaną 0,55 mm w kolorze pokrycia dachowego. Kosze wykładane blachą lakierowaną 0,55 mm w kolorze pokrycia, gąsiory dachowe – typowe należące do kompletu pokrycia przy blachach dachówkowych.

Instalacje:

Docelowo budynek wyposażony winien być w instalację elektryczną siły i światła, instalację wewnętrzną wodno-kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków bytowych do kanalizacji własnej – istniejącego zbiornika szczelnego na ścieki, instalację wentylacji grawitacyjnej, instalację C.O. z własnej kotłowni na olej opałowy lub gaz Propan – Butan. Zasilanie w wodę z istniejącego do adaptowanego budynku przyłącza. Zasilanie w energię elektryczną poprzez złącze kablowe ZK-3a w miejsce istniejącego przyłącza napowietrznego. Z uwagi na rodzaj pokrycia dachu należy wykonać instalację odgromową.

| ZESTAWIENIE POWIERZCHNI | |
|--------------------------------|---|
| <i>Pomieszczenie:</i> | <i>Powierzchnia użytkowa [m²]:</i> |
| PARTER | |
| salon | 51,62 |
| kuchnia | 13,00 |
| wiatrołap | 3,44 |
| hall | 8,34 |
| pokój | 21,50 |
| pokój | 18,87 |
| hall | 17,24 |
| łazienka | 6,60 |
| wc | 2,53 |
| PODDASZE | |
| sypialnia | 24,30 |
| sypialnia | 22,00 |
| garderoba | 5,64 |
| garderoba | 8,95 |
| garderoba | 6,31 |
| wc | 3,70 |
| sypialnia | 21,60 |
| łazienka | 15,41 |
| poddasze gospodarcze | 32,88 |
| SUMA | 283,93 |
| ZESTAWIENIE POWIERZCHNI | |
| <i>Pomieszczenie:</i> | <i>Powierzchnia użytkowa [m²]:</i> |
| boks garażowy na ciągnik | 66,22 |
| SUMA | 66,22 |

BUDYNEK WIATY:

Opis na podstawie projektu zagospodarowania terenu działki w Załawiu 5A działka o numerze ewidencyjnym 188³ w Bugaju:

Przedmiot inwestycji:

Budowa budynku gospodarczego, wiaty do obsługi posiadanego gospodarstwa rolnego oraz częściowo do suszenia drewna na budowę własnego domu w przyszłości.

Stan istniejący zagospodarowania terenu:

Działka oznaczona nr 188 położona w miejscowości Bugaj gm. Żytno stanowi własność inwestora. Teren działki płaski, suchy, ogrodzony płotem betonowym od strony wschodniej. Od strony drogi Koniecpol-Żytno jest projektowane inne ogrodzenie. Od strony wschodniej i zachodniej działka inwestora przylega do działek o podobnym przeznaczeniu.

Projektowane zagospodarowanie terenu:

Projektowany budynek gospodarczy – wiatę usytuowano w odległości 5 mb od granicy sąsiada oraz 25 mb od drogi w miejscowości Załawie. Drogi wewnętrzne na działce, które będą służyć do obsługi projektowanego budynku należy utwardzić kostką brukową.

Warunki gruntowe:

Teren działki płaski, suchy. Grunt na głębokości posadowienia ław fundamentowych budynku to piaski z częściową domieszką gliny. Poziom wody gruntowej około 3 mb od terenu.

Dane ogólne o budynku:

Budynek gospodarczy – wiaty, przeznaczony na maszyny i sprzęt rolniczy i inny, który posiada inwestor. Budynek parterowy, bez podpiwniczenia z dachem dwuspadowym, drewnianym.

Powierzchnia zabudowy: 294,00 m².

Kubatura budynku: 1470,00 m³.

Metoda realizacji – tradycyjna.

Konstrukcja wiaty – drewniana, ławy fundamentowe wylewane na mokro żelbetowe.

Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych:

Fundamenty:

Ławy fundamentowe z betonu żwirowego B-12 posadowione na gruncie rodzimym jednorodnym. Wyciągnięcie ław filarów do wysokości 40 cm ponad teren z bloczków betonowych z zabetonowaniem przynajmniej dwóch kotew do zakotwienia drewnianych słupów konstrukcyjnych.

Elementy ścian:

Słupy drewniane konstrukcyjne w rozstawie zakotwione w ławach fundamentowych.

Dach:

Dwuspadowy, drewniany oparty na płatwiach opartych na słupach drewnianych. Pokrycie dachu blachą trapezową na łątach drewnianych.

³ Działka 188 uległa podziałowi. Wiaty obecnie znajduje się na działce 188/2.

Obróbki blacharskie:

Z pcv gotowych.

Posadzki:

Posadzki z betonu zatarte na gładko na podbudowie z gruzobetonu i podsypce piaskowej.

OGRODZENIE FRONTOWE:

Opis ogrodzenia od strony drogi łączącej Żytno z Koniczpołem na podstawie projektu budowlanego ogrodzenia terenu działki w Załawiu 5A działka o numerze ewidencyjnym 188 w Bugaju:

Konstrukcja ogrodzenia:

- słupki ogrodzeniowe z pustaków żużlowych o przekroju 40 cm x 40 cm na zaprawie cementowej 1:4. Słupki spinowane zaprawą cementową. Pomiędzy słupkami mur z pustaków żużlowych gr. 19 cm;
- sztachety drewniane mocowane do rygli drewnianych;
- słupki i mur ogrodzeniowy pokryty dachówką czerwoną;
- cokół z betonu żwirowego B-10 lub z kamienia łamanego wapiennego;
- fundamenty z betonu żwirowego B-15;
- dylatacja pionowa fundamentu i cokoła co 3,0 m.

Według wpisów w dzienniku budowy nr 52/97 Ż dotyczącym rozbudowy budynku mieszkalno - garażowego:

- 10.07.1999 r. – wytyczono rzut ław fundamentowych zgodnie z projektem technicznym;
- 25.10.1999 r. – wykonane zostały wykopy pod ławy fundamentowe. Warunki gruntowe zgodne z opisem w dokumentacji technicznej. Wykonane zbrojenie ław fundamentowych. Roboty wykonane dobrze. Zezwala się na betonowanie;
- 29.11.1999 r. – wykonane mury fundamentowe, z bloczków betonowych do poziomu 0,00;
- 30.05.2000 r. – prowadzone są roboty murowe przyziemia budynku. Roboty prowadzone zgodnie z projektem;
- 15.07.2000 r. – prowadzone są roboty szalunkowe pod strop nad przyziemem. Przed przystąpieniem do betonowania stropu należy zgłosić zbrojenie do odbioru;
- 02.08.2000 r. – dokonano sprawdzenia wykonanego zbrojenia. Roboty wykonano dobrze. Zezwala się na betonowanie;
- 29.11.2000 r. – wykonano konstrukcję dachu i pokrycie papą. Stan surowy budynku został zamknięty. Roboty wykonano zgodnie z projektem;
- 15.10.2001 r. – na obiekcie prowadzone są prace instalacji elektrycznej;
- 21.09.2002 r. – na obiekcie prowadzone są prace wykończeniowe:
 - tynki kategorii III cementowo – wapienne;
 - wylewki pod podłogi i posadzki;
- 01.07.2003 r. – prowadzone są prace związane z ociepleniem stropu nad częścią mieszkalną oraz części poddasza użytkowego;
- 27.06.2005 r. – obiekt w stanie surowym nie zakończonym. Inwestor we własnym zakresie prowadzi prace wykończeniowe części garażowej;
- 20.06.2007 r. – inwestor we własnym zakresie prowadzi roboty wykończeniowe na obiekcie. Część garażowa – roboty wykończeniowe wewnętrzne zostały zakończone;
- 17.06.2009 r. – inwestor we własnym zakresie prowadzi roboty wykończeniowe. Inwestor wykonał drugie pokrycie dachu papą asfaltową celem zabezpieczenia konstrukcji przed przeciekaniem;
- 08.06.2011 r. – słaby postęp robót. Inwestor prowadzi roboty wykończeniowe we własnym zakresie.

UWAGA: Ostatni wpis w dzienniku budowy dla rozbudowy budynku mieszkalno-garażowego jest z 08.06.2011 r. zatem roboty budowlane zostały przerwane na okres dłuższy niż 3 lata.

Według wpisów w dzienniku budowy nr 20/1997 dotyczącym budowy wiaty:

- 17.06.1997 r. – wytyczono krawędzie fundamentów zgodnie z projektem;
- 20.06.1997 r. – wykonano wykopy i zabetonowano stopy fundamentowe;
- 21.06.1997 r. – wykonano posadzkę betonową.

Opis na podstawie oględzin:

Czynności oględzin odbyły się dnia 18 marca 2021 r. w obecności współwłaścicielki nieruchomości. Wyceniana nieruchomość składa się z kilku działek ewidencyjnych, ujawnionych w czterech księgach wieczystych. Z uwagi na fakt, iż teren ten stanowi jedną gospodarczą i funkcjonalną całość, ma wspólne ogrodzenie, zorganizowany wspólny wjazd z drogi publicznej, zakresem wyceny objęto wszystkie cztery nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalno-garażowym w trakcie rozbudowy oraz wiatą. Wjazd na teren nieruchomości z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej łączącej Żytno z Konieczpołem. Ponadto nieruchomość posiada także bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony północnej. Teren w całości ogrodzony płotem betonowym, ogrodzenie frontowe murowane z profilami. Dotychczasowa część mieszkalna wykończona, składająca się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, komunikacji, podpiwniczenia. Na podłogach panele, ściany malowane farbą, w łazience glazura, terakota. W pomieszczeniach przechodnich terakota. Stolarka okienna PCV. Wykończona jest także część gospodarczo – garażowa, która podzielona jest na kilka pomieszczeń. Dostęp do nich zapewniają podwójne wrota garażowe i drzwi wejściowe. W środku znajduje się pomieszczenie zorganizowane jako biuro (ściany malowane farbą na podłodze terakota), oraz dwa pomieszczenia wykorzystywane jako gospodarcze (na podłodze posadzka betonowa, ściany malowane farbą). Część domu podlegająca rozbudowie niewykończona – stan surowy otwarty, brak stolarki. Na terenie częściowe utwardzenie, pojedyncze nasadzenia.

Zdjęcia 11-17: Budynek mieszkalny część pierwotna - wykończona.





Zdjęcia 18-23: Część gospodarczo – garażowa.





Zdjęcia 24-36: Część mieszkalna rozbudowywana – stan surowy otwarty.



Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 185/4, 186/4, 187/2, 187/6, 188/2



6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zaświadczenie z dnia 04 marca 2021 r. Wójta Gminy Żytno dotyczące działek ewidencyjnych będących przedmiotem wyceny mówiące, że Gmina Żytno nie dysponuje obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego dla ww. działek. Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno obowiązywał do 31.12.2003 r.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno uchwalonego Uchwałą nr XVII/103/2000 z dnia 14 kwietnia 2000 r. Rady Gminy Żytno przedmiotowe działki położone są na terenach oznaczonych symbolami:

- 185/4, 186/4, 187/2 – TLS – strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego, tereny lasów państwowych i kompleksy lasów prywatnych;
- 187/6 – OS – strefa osadnicza, w której występuje najniższy reżim ochrony środowiska przyrodniczego, tereny zurbanizowane, tereny zainwestowane trwale dla potrzeb infrastruktury społecznej (budownictwo zagrodowe, jednorodzinne, lotniskowe, usługi i administracja);
- 188/2 – na głębokości ok. 80 m od drogi OS, pozostała część tereny oznaczone jako TLS.

Działki są położone poza obszarem Natura 2000.

Zaświadczenie wydane przez Wójta Gminy Żytno w sprawie przeznaczenia nieruchomości stanowi załącznik do operatu.

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 rozeznanem 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

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem w trakcie realizacji, prace budowlane zostały rozpoczęte zgodnie z okazanym dziennikiem budowy w 1999 roku, zaś ostatni wpis w dzienniku budowy pochodzi z 2011 roku. Także stan nieruchomości ustalony podczas oględzin, wskazuje, iż budynek jest w stanie surowym otwartym.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 Ustawy Prawo budowlane decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Podstawowym, dowodem na okoliczność długości przerwy w budowie będzie dziennik budowy, który stosownie do art. 45 ust. 1 UPB stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót. W przypadku braku dziennika budowy (np. na skutek jego zagubienia) lub w sytuacji gdy dokonane w nim wpisy budzą wątpliwości co do ich zgodności z prawdą, cennym dowodem w postępowaniu o stwierdzenie wygaśnięcia pozwolenia na budowę mogą okazać się zeznania świadków, w szczególności mających najpełniejszą wiedzę o zakresie prowadzonych robót, uczestników procesu budowlanego oraz osób sprawujących na budowie samodzielne funkcje.

Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego, wygaśnięcie decyzji wolno stwierdzić tylko wtedy, gdy budowa niewątpliwie została przerwana na czas określony w art. 37 ust. 1 Ustawy Prawo budowlane. Czasu przerwy w budowie nie wolno domniemywać. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie mogą zatem istnieć żadne wątpliwości co do faktu i czasu przerwy w budowie (Wyrok NSA dnia 8 marca 2007 r., sygn. II OSK457/06, LEX nr 328185). Powyższe stanowisko w pełni koresponduje z sformułowanym w doktrynie zakazem rozstrzygania jakichkolwiek wątpliwości na niekorzyść strony postępowania administracyjnego. W sytuacji, gdy roboty są już prowadzone, a zwłaszcza wtedy, gdy stan ich zaawansowania jest znaczny, mogą pojawić się natomiast ogromne trudności natury dowodowej w ustaleniu czy inwestor przerwał budowę na czas dłuższy niż dopuszczalne trzy lata.

Decyzja stwierdzająca wygaśnięcie decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę ma charakter deklaratoryjny i jako taka wywołuje skutki prawne *ex tunc* tj. od dnia, w którym powstały przesłanki uzasadniające stwierdzenie jej wygaśnięcia w postaci upływu czasu określonego w art. 37 ust. 1 upb. Stosownie do art. 37 ust. 2 i 3 upb, w przypadku stwierdzenia nieważności albo uchylecia decyzji o pozwoleniu na budowę **rozpoczęcie albo wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę lub po wydaniu decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych o której mowa w art. 51 ust. 4 upb.**

Z uwagi na fakt, że przedmiotowa nieruchomość podlega akcji rozwojowej i brak jest przynajmniej trzech transakcji nieruchomościami podobnymi, o podobnym stanie zaawansowania⁴, oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane **podejściem mieszanym, metodą pozostałościową**.

Najpierw, podejściem porównawczym, zostanie oszacowana wartość nieruchomości z domem o zakończonym procesie realizacji wg w/w projektu i cen z dnia wyceny.

Następnie podejściem kosztowym zostanie oszacowany koszt robót niezbędnych do zakończenia procesu budowy, z uwzględnieniem aktualnego stanu ich zaawansowania z dnia oględzin i stopnia zużycia. W końcu, zostanie oszacowana *wartość nieruchomości według aktualnego stanu zaawansowania robót budowlanych, która jest różnicą obu w/w wartości*.

Zastosowanie podejścia mieszanego metody pozostałościowej wymaga spełnienia przesłanek opisanych w §16.3 RWNSOS. Zgodnie z nimi metodę pozostałościową można zastosować, gdy spełnione są łącznie trzy przesłanki, a mianowicie:

- a) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego. W tym przypadku na rynku brak jest transakcji nieruchomościami porównywalnymi w sensie art. 4.16 UoGN – przesłanka spełniona.
- b) znany jest rodzaj i zakres robót – przesłanka spełniona. Zakres robót wynika z projektu, dziennika budowy oraz oględzin, na podstawie których określono stopień ich zaawansowania.
- c) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku – przesłanka spełniona. Są dostępne informacje o kosztach podobnych robót. Można je uzyskać zarówno z rynku jak i powszechnie dostępnych cenników np. Wacetob czy Sekocenbud.

Określenie wartości według stanu po zakończeniu inwestycji.

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 wpływu 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.

⁴ Patrz art. 4.16 UoGN.

Na obszarze badanego rynku liczba transakcji prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych według stanu po zakończeniu inwestycji do wycenianej jest wystarczająca dla dokonania wyboru nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny i zastosowania podejścia porównawczego. Ponadto z uwagi na liczbę transakcji nieruchomości porównywalnych zastosowano metodę porównywania parami.

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, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

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

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi z lokalizacji porównywalnych z terenów powiatu radomszczańskiego.

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

- Lokalizacja i otoczenie;
- Stan techniczny budynku mieszkalnego i standard wykończenia;
- Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego;
- Powierzchnia działki;
- Zagospodarowanie terenu;
- Dodatkowe powierzchnie.

Wpływ takich cech jak:

- forma władania – własność;
- sposób korzystania;
- rodzaj konstrukcji – murowana;
- dojazd;

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.

Analiza porównawcza

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. 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 gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

| Lokalizacja i otoczenie | |
|---|---|
| Bardzo dobre | Ciesząca się dużym zainteresowaniem potencjalnych nabywców. Usytuowana w strefie podmiejskiej, z dobrym dojazdem do miasta (w odległości do 10 km) do Radomska. Szybko rotująca (będąca krótko w ofercie), w odległości do 5 km od ośrodka gminnego zapewniającego dostęp do podstawowego zaplecza bytowego. Dobry dostęp do placówek handlowo – usługowych, oświatowych, przystanków autobusowych. Brak uciążliwości związanych z bezpośrednim otoczeniem (np. hałasu, nieprzyjemnych zapachów, zapylenia etc.). |
| Dobre | Od dwóch cech ze stanu „bdb” powyżej, niespełnione. |
| Powierzchnia działki | |
| Bardzo dobra | Działka o powierzchni 4001-5500 m ² . |
| Dobra | Działka o powierzchni 2501-4000 m ² . |
| Średnia | Działka o powierzchni 1000-2500 m ² . |
| Powierzchnia użytkowa domu | |
| Bardzo dobra | Powierzchnia użytkowa 181-250 m ² . |
| Dobra | Powierzchnia użytkowa rzędu 120-180 m ² . |
| Stan techniczny budynku mieszkalnego i zagospodarowanie terenu | |
| Bardzo dobre | Budynek kilku/kilkunastoletni, zadbane, w całości wykończony, niewymagający podjęcia prac remontowych. Budynek wykończony materiałami dobrej jakości. Zarówno elewacja jak i wnętrze budynku bez widocznych śladów zużycia. Wysoka funkcjonalność budynku, skorelowana z jego powierzchnią. Elewacja w bardzo dobrym stanie, niewymagającym nakładów na remont. Wszystkie pomieszczenia w budynku wykończone w dobrym standardzie. |
| Dobre | Jak wyżej z tym, że budynek wymaga drobnych prac remontowych/odświeżenia. |
| Przeciętny | Niespełnione co najmniej dwie-trzy cechy z opisu stanu „bardzo dobre”. |
| Zagospodarowanie terenu | |
| Bardzo dobre | Teren działki płaski, uporządkowany, w całości zagospodarowany, ogrodzenie w dobrym stanie, podejście i podjazd utwardzone, występują liczne nasadzenia ozdobne, teren biologicznie czynny zadbane, występują elementy małej architektury. Kształt działki regularny, brak zabudowy w ostrych granicach działki. |
| Dobre | Niespełniona jedna z cech z opisu stanu „bardzo dobre”. |
| Średnie | Niespełnione co najmniej dwie z cech z opisu stanu „bardzo dobre”. |
| Dodatkowe powierzchnie | |
| Bardzo dobre | Występują dodatkowe powierzchnie/zabudowania w dobrym stanie technicznym o powierzchni do kilkudziesięciu metrów. |
| Brak | Brak dodatkowych powierzchni/zabudowań. |

Określenie wartości według aktualnego stanu zaawansowania prac.

Ze względu na fakt, wypełnienia przesłanek z § 16 RWNSOS i brak możliwości zastosowania podejścia porównawczego, do ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości zostanie zastosowane podejście mieszane, metoda pozostałościowa.

Przy stosowaniu metody pozostałościowej wartość rynkową nieruchomości określa się jako różnicę wartości nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju i kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem, z uwzględnieniem zysku inwestora uzyskiwanego na rynku podobnych inwestycji.

Można to przedstawić następującym wzorem:

$$WR = WK - (KR + ZI)$$

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego stanu zaawansowania,

WK - wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,

KR - koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości⁵,

ZI - zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji⁶.

Metoda pozostałościowa wymaga zastosowania następującej procedury:

- Określenie wartości nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju (WK).
- Określenie rynkowych kosztów związanych z rozwojem nieruchomości (KR), na które składają się m.in.:
 - koszty uzyskania pozwoleń i uzgodnień,
 - koszty zakupu,
 - koszty wstępne,
 - koszty budowy,
 - inne opłaty i koszty, w tym rezerwy na koszty nieprzewidziane
 - koszty finansowania.
- Określenie rynkowego poziomu zysku inwestora (ZI) uzyskiwanego na rynku nieruchomości podobnych.
- Określenie wartości rynkowej nieruchomości („WR”), jako różnicy wartości nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju i sumy kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem oraz zysku inwestora uzyskiwanego na rynku nieruchomości podobnych.
- Przeprowadzenie analizy otrzymanego wyniku np. poprzez porównanie z transakcjami, ofertami i odpowiednimi wskaźnikami.

Przy stosowaniu metody pozostałościowej mogą być wykorzystywane elementy podejść: porównawczego, dochodowego i kosztowego. W przypadku etapowania rozwoju należy w obliczeniach uwzględnić liczbę etapów, czas ich realizacji oraz poziom dochodów i kosztów w poszczególnych etapach.

⁵ Koszty rynkowe odlicza się w przypadku, gdy zaawansowanie robót budowlanych przekracza 60%. W przeciwnym razie możliwe jest zastosowanie współczynnika zaawansowania robót.

⁶ W tej metodzie, przy szacowaniu POJEDYNCZYCH budynków mieszkalnych pomija się zysk inwestora czy koszty finansowania. Inaczej rzecz się ma, przy przedsięwzięciach deweloperskich.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

WSTĘP

| | |
|---|---|
| Założenia wstępne do analizy: | Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi położonymi na terenie powiatu radomszczańskiego z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny (od maja 2019 roku). |
| Ogólna charakterystyka rynku lokalnego: | <p>Powiat radomszczański zajmuje korzystne położenie w centralnej Polsce, w południowej części województwa łódzkiego. Dostępność komunikacyjna sprawia, że powiat ten to doskonałe miejsce wypoczynku. Są tu nie tylko piękne krajobrazy, ale i miejscowości z bogatą i ciekawą historią. W skład powiatu wchodzi 14 gmin, w tym 1 miejska, 2 gminy miejsko-wiejskie i 11 gmin wiejskich:</p> <ul style="list-style-type: none">-gmina miejska: Radomsko,-gminy miejsko-wiejskie: Kamieńsk, Przedbórz,-gminy wiejskie: Dobryszycy, Gidle, Gomunice, Kobile Wielkie, Kodrąb, Lgota Wielka, Ładzice, Masłowice, Radomsko, Wielgomłyny, Żytno. <p>Odległości ze stolicy powiatu - Radomska - do strategicznych ośrodków miejskich wynoszą:</p> <ul style="list-style-type: none">- Częstochowa - 36 km,- Łódź - 77 km,- Kielce - 108 km,- Katowice - 114 km,- Warszawa - 169 km. <p>Korzystne położenie powiatu radomszczańskiego w centralnej Polsce - pomiędzy Warszawą a aglomeracją śląską - sprawia, że występują tutaj dogodne warunki inwestycyjne.</p> <p>Dostępność komunikacyjną zapewnia przebiegające przez teren powiatu szlaki drogowe: wschód-zachód (sieć dróg relacji Wrocław-Kielce) i północ-południe (autostrada A1 relacji: Gdańsk-Łódź-Częstochowa-Gliwice-Gorzyczki) oraz linia kolejowa łącząca Warszawę z Budapesztem i Wiedniem.</p> <p>W powiecie wyróżnić można kilka głównych kierunków działalności gospodarczej: produkcję meblarską oraz przetwórstwo metalu, silne są również sektory: rolno-spożywczy, budownictwo, a ostatnio dobrze rozwija się produkcja opakowań.</p> <p>Na obszarze powiatu, w mieście Radomsko, funkcjonują tereny inwestycyjne. Do największych z nich należą: podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej o pow. 164 ha (przy trasie DK 1), Strefa Inwestycyjna (przy trasie DK 1) o pow. 51 ha.</p> <p>W okresie ostatnich dwóch lat rynek nieruchomości mieszkaniowych był miejscem wielu transakcji kupna – sprzedaży. W dużych miastach stale odnotowywano wzrosty cen, które często były napędzane są przez zakupy inwestycyjne. Radomsko jako jedno z mniejszych miast województwa łódzkiego nie jest raczej miejscem zakupów inwestycyjnych. Niemniej jednak dobre skomunikowanie oraz położenie na granicy trzech województw sprawia, że rynek rozwija się w sposób stabilny. Tereny podmiejskie dzięki drogom krajowym i wojewódzkim są dobrze skomunikowane, a niski stopień</p> |

| | |
|--|--|
| | zurbanizowania sprawia, że potencjalni kupujący mają duży wybór przy zakupie ziemi. Ponadto coraz częściej w krajobrazie podmiejskich terenów poza starymi siedliskami rolnymi pojawiają się stosunkowo nowe (kilku, kilkunastoletnie) domy. |
|--|--|

ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE BUDYNKAMI JEDNORODZINNYMI

| | |
|---|--|
| Segment rynku: | Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami jednorodzinnymi. Analizowano transakcje z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny (od maja 2019 roku). |
| Wybrany obszar geograficzny: | Analizą objęto powiat radomszczański. |
| Okres badania cen transakcyjnych: | Analizowano transakcje z ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny (od maja 2019 roku). |
| Trend zmian: | Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmiany cen. Spadki cen rekompensowały ich wzrosty. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi. |
| Aktualna oferta: | Niska podaż nieruchomości podobnych w trakcie realizacji. Duża podaż domów wykończonych – budynki z różnego okresu powstania, najwięcej budynków kilkudziesięcioletnich – siedliska przy działkach rolnych. |
| Charakterystyka cen ofertowych: | Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych. |
| Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi: | <p>W pierwszej kolejności poszukiwano nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny. W praktyce znalezienie przynajmniej trzech nieruchomości podobnych, uwzględniając stan zaawansowania robót budowlanych okazało się niemożliwe. Z tego względu istniała konieczność zastosowania podejścia mieszanego, metody pozostałościowej oraz zbadania rynku domów już wykończonych.</p> <p>Na początku analizowano rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na terenie gminy Żytno. W okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny, na terenie gminy odnotowano 30 transakcji. Jednakże ponad 90% dotyczyło starszych zabudowań, kilkudziesięcioletnich, które nie spełniały kryteriów porównywalności. W praktyce do dalszej analizy przyjęto tylko jeden dom zbudowany na przestrzeni ostatnich kilku lat. Z tego względu analizę rozszerzono o pozostałe gminy powiatu radomszczańskiego, z pominięciem terenów miast. Z uwagi na dużą powierzchnię wycenianej działki, nieruchomości porównawczych poszukiwano na działkach do 10 tys. m². Szukano nieruchomości stosunkowo nowych, kilku, kilkudziesięcioletnich. Analiza transakcji w pozostałych gminach wykazała brak nieruchomości spełniających wstępne kryteria podobieństwa w gminach: Gidle, Wielgomłyny, Przedbórz gmina, Masłowice, Kodrąb. Najwięcej nieruchomości odnotowano w gminie Gomunice – 13, jednakże 8 z nich dotyczyło rynku pierwotnego. Z 6 transakcji odnotowanych na terenie gminy Radomsko, dwie również dotyczyły rynku pierwotnego. Pojedyncze transakcje odnotowano w gminach Lgota Wielka (4), Dobryszycie (3), Kamieńsk gmina (1), Kobieli Wielkie (1), Ładzice (1). Wśród</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>wyselekcjonowanych wstępnie 31 transakcji, z których kilkanaście dotyczyło rynku pierwotnego, kilka domów z lat 90-tych. Stosunkowo nowe domy o niewielkich powierzchniach około 100 m² sprzedawane były w cenach około 300 000 zł, jednakże z uwagi na dużą powierzchnię wycenianego domu do dalszych porównań wybrano budynki o większej powierzchni użytkowej. Do dalszej analizy wybrano nieruchomości, które pod względem lokalizacji, otoczenia, funkcjonalności, stanu technicznego, cech fizycznych, uwarunkowań formalnych były najbardziej podobne do przedmiotu wyceny.</p> <p>W analizowanym okresie na badanym rynku zaobserwowano cztery transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi. Cena nieruchomości zabudowanej uwarunkowana jest przede wszystkim lokalizacją, stanem technicznym budynku, powierzchnią użytkową, cechami fizycznymi danej działki oraz innymi cechami.</p> <p>Szacowana nieruchomość w świetle powyższych uwarunkowań plasuje się na ponadprzeciętnym dla analizowanego rynku poziomie.</p> |
| Zakres cen transakcyjnych po korekcie z uwagi na upływ czasu: | Spośród analizowanych czterech transakcji, ceny łączne po uwzględnieniu trendu zmiany cen na dzień wyceny kształtowały w następującym przedziale: 390 000,00 – 700 000,00 zł. |
| Analiza w zakresie wag i cech rynkowych | <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 mieszkaniowych są lokalizacja, otoczenie, 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, rodzaj konstrukcji budynku – murowana, sposób korzystania, dojazd.</p> <p>Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednym z najbardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są</p> |

ze sobą łączone. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych wpływ cechy lokalizacja i otoczenie wyniósł 15%. W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. dom, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z domów będących w ofercie wymagają nakładów na odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Stąd wpływ tej cechy jest na poziomie 25%. 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 15% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Jeśli chodzi o wpływ na wartość dla cechy powierzchnia użytkowa domu to wyniósł on 15%, wpływ tej cechy z uwagi na jednostkę porównawczą jest wprost proporcjonalny do wartości, a z uwagi na fakt, iż wszystkie domy porównawcze posiadają garaż w bryle budynku, również powierzchnia garażu jest uwzględniona w tej powierzchni użytkowej.

Pozostałe cechy różnicujące nieruchomość wycenianą z porównawczymi to zagospodarowanie terenu - wpływ tej cechy to 20%. Kolejną cechą różnicującą były dodatkowe powierzchnie, uwzględniające m.in. obecność dodatkowych budynków gospodarczo-garażowych. Wpływ tej cechy wyniósł 10% przedziału cen.

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.

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 2: Ceny transakcyjne praw do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinymi.

| Lp. | Jednostka ewidencyjna | Obręb | Data transakcji | Cena transakcyjna [zł] | Powierzchnia działki [m ²] | Powierzchnia użytkowa budynku [m ²] |
|-----|-----------------------|----------------------------------|-----------------|------------------------|--|---|
| 1 | ŻYTNO | 27 (SILNICZKA) 27 (SILNICZKA) | 04.07.2019 | 390 000,00 | 1 962 | 146 |
| 2 | RADOMSKO - GMINA | 4 (GRZEBIEŃ) | 12.08.2019 | 432 500,00 | 1 249 | 183,6 |
| 3 | RADOMSKO - GMINA | 10 (STRZAŁKÓW) | 18.12.2019 | 600 000,00 | 3 000 | 204,8 |
| 4 | GOMUNICE | 7 (KOŁONIA BOROWIECKO) | 19.06.2020 | 700 000,00 | 4 800 | 192 |

C_{min} -

C_{max} -

Opis transakcji porównawczych:

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 1 – Prawo własności zabudowanej działki gruntu o powierzchni 1962 m². Kształt działki regularny. Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny kilkuletni z garażem w bryle budynku, parterowy z poddaszem użytkowym wymagającym wykończenia. Powierzchnia użytkowa budynku około 145 m². Budynek dobrze utrzymany, wymagający wykończenia drugiej kondygnacji (poddasza). Zagospodarowanie terenu – ogrodzenie w dobrym stanie, występują pojedyncze nasadzenia ozdobne, teren biologicznie czynny zadbane, utwardzony podjazd i podejście. Dostęp do drogi publicznej bezpośredni. Nieruchomość znajduje się bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej charakteryzującej się natężeniem, ruchu samochodowego. W otoczeniu domy jednorodzinne, tereny niezagospodarowane i rolne. Odległość do miejscowości gminnej – Żytna 9,5 km, do miasta Radomsko ok. 35 km.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 2 – Prawo własności zabudowanej działki gruntu o powierzchni 1249 m². Teren działki regularny. Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny wolnostojący, dwukondygnacyjny. Powierzchnia użytkowa budynku 183,60 m². Budynek kilkunastoletni, celowe jest odświeżenie i drobne prace remontowe w stosunku do całego budynku. Zagospodarowanie terenu – ogrodzenie w stanie średnim, teren nieutwardzony, nie występują nasadzenia ozdobne. Działka o regularnym kształcie. Dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej bezpośredni. W otoczeniu domy jednorodzinne, tereny niezagospodarowane i rolne. Odległość do Strzałkowa 1,5 km, do miasta Radomsko ok. 5,5 km.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 3 – Prawo własności zabudowanej działki gruntu o powierzchni 3000 m². Kształt działki wydłużony prostokąt. Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny z dwoma garażami, wolnostojący, piętrowy. Powierzchnia użytkowa budynku około 205 m². Teren w całości ogrodzony, brama wjazdowa z instalacją elektryczną. Na terenie działki system nawadniania tuż, las będący częścią ogrodu, wybiegi dla psów. Teren w części frontowej zadbane i dobrze zagospodarowany. Podjazd wyłożony kostką brukową. Budynek kilkunastoletni wykończony w dobrym standardzie, wykończenia wymaga część elewacji. Ogrzewanie gazowe, podłogowe. Dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, bezpośredni. Występują dodatkowe powierzchnie gospodarcze. W otoczeniu domy jednorodzinne, tereny niezagospodarowane i rolne. Nieruchomość usytuowana w odległości około 1,5 km od Strzałkowa, i 5 km do Radomska.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 4 – Prawo własności zabudowanej działki gruntu o powierzchni 4800 m². Teren działki regularny prostokąt. Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, parterowy z poddaszem użytkowym. Powierzchnia użytkowa budynku około 192 m². Budynek dobrze utrzymany, materiały dobrej jakości, budynek nie nosi śladów zużycia. Zagospodarowanie terenu – ogrodzenie w stanie bardzo dobrym, teren

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żymno, obręb Bugaj działki o numerach ewidencyjnych: 185/4, 186/4, 187/2, 187/6, 188/2

biologicznie czynny zadbane, utwardzony podjazd i podejścia, nasadzenia ozdobne, elementy małej architektury. Teren całej działki jest zagospodarowany, uporządkowany. Dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Na działce dodatkowy budynek gospodarczy. W otoczeniu domy jednorodzinne, tereny niezagospodarowane i rolne. Nieruchomość usytuowana w odległości około 4,5 km od miejscowości gminnej Gomunice, i 8 km do Radomska.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych z terenu powiatu radomszczańskiego, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich dwóch lat od daty wyceny tj. od maja 2019 roku. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmiany cen. Wzrosty w jednym okresie były rekompensowane przez spadki. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodziinnymi na rynku wtórnym.

9.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu po zakończeniu inwestycji.

Zgodnie z PKZW NI *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. **Zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.** 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 | Cmin | Cmax | Sc min | Sc max | Vmin | Vmax |
| Lokalizacja i otoczenie | 15% | 1 | 2 | 1 | 2 | 0,000 | 0,150 |
| Powierzchnia działki | 15% | 1 | 3 | 1 | 3 | 0,000 | 0,150 |
| Zagospodarowanie terenu | 15% | 2 | 3 | 1 | 3 | 0,075 | 0,150 |
| Stan techniczny i standard wykończenia | 25% | 1 | 3 | 1 | 3 | 0,000 | 0,250 |
| Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego | 15% | 1 | 2 | 1 | 2 | 0,000 | 0,150 |
| Dodatkowe powierzchnie | 15% | 2 | 2 | 1 | 2 | 0,150 | 0,150 |
| Razem | 100% | 390 000,00 | 700 000,00 | | | 0,225 | 1,000 |
| Różnica | | 2 | 0 | | Kd | 300 000,00 | |
| | | | | | Kg | 700 000,00 | |
| Skala ocen: od 1 do 3 | | | | | Rezerwa estymowana | 400 000,00 | |

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną transakcyjną. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej po zakończeniu prac określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parametrów.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę łączną minimalną estym. $C_{\min \text{ est}} = 300\,000,00 \text{ zł}$

Cena łączną maksymalną estym. $C_{\max \text{ est}} = 700\,000,00 \text{ zł}$

Cena łączna średnia $C_{\text{sr}} = 530\,625,00 \text{ zł}$

$\Delta C \text{ estym.} = C_{\max \text{ estym.}} - C_{\min \text{ estym.}} = 700\,000,00 \text{ zł} - 300\,000,00 \text{ zł} = 400\,000,00 \text{ zł}$

Przyjęto wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych jak w Tabeli 4, poniżej.

Tabela 4: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

| Cechy | Udział cechy w ΔC (wagi) | Poprawki | | |
|--|----------------------------------|--|--------------------|---------------|
| | | Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł] | Liczba przedziałów | Skok poprawki |
| Lokalizacja i otoczenie | 15,00% | 60 000,00 | 1 | 60 000,00 |
| Powierzchnia działki | 15,00% | 60 000,00 | 2 | 30 000,00 |
| Zagospodarowanie terenu | 15,00% | 60 000,00 | 2 | 30 000,00 |
| Stan techniczny i standard wykończenia | 25,00% | 100 000,00 | 2 | 50 000,00 |
| Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego | 15,00% | 60 000,00 | 1 | 60 000,00 |
| Dodatkowe powierzchnie | 15,00% | 60 000,00 | 1 | 60 000,00 |
| SUMA | 100,00% | 400 000,00 | | |

Do porównań przyjęto cztery transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny ich cechy przedstawiono poniżej w Tabeli 5.

Tabela 5: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech nieruchomości porównawczych.

| Cechy | Wyceniana nieruchomość | SILNICZKA | 4 (GRZEBIEŃ) | 10 (STRZALKÓW) | 7 (KOŁONIA BOROWIECKO) |
|--|------------------------|--------------|--------------|----------------|------------------------|
| Lokalizacja i otoczenie | pośrednia (*) | dobre | bardzo dobre | bardzo dobre | bardzo dobre |
| Powierzchnia działki | bardzo dobra(+) | średnia | średnia | dobra | bardzo dobra |
| Zagospodarowanie terenu | średnie | dobre | średnie | dobre | bardzo dobre |
| Stan techniczny i standard wykończenia | dobry | przeciętny | przeciętny | dobry | bardzo dobry |
| Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego | bardzo dobra (+) | dobra | bardzo dobra | bardzo dobra | bardzo dobra |
| Dodatkowe powierzchnie | bardzo dobre (+) | bardzo dobre | brak | bardzo dobre | bardzo dobre |

(*) Zastosowano zasadę interpolacji w odniesieniu do cechy lokalizacja i otoczenie. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości „Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen”. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość znajduje się blisko miejscowości gminnej Żytno, która zapewnia dostęp do podstawowego zaplecza usług bytowych, jednak w znacznej odległości od Miasta Radomsko, mając na względzie cechy nieruchomości porównawczych należało zastosować interpolację.

(+) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy powierzchnia działki oraz powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego oraz dodatkowe powierzchnie. 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.” Powierzchnia działki jest największa w zbiorze, a zatem mając na uwadze ten fakt, dokonano ekstrapolacji w tym zakresie in plus. Podobna sytuacja dotyczyła cechy powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego. Rozbudowywany budynek mieszkalny ma ponadprzeciętną powierzchnię użytkową, żadna z nieruchomości porównawczych nie miała powierzchni przekraczającej 250 m², zatem zastosowano ekstrapolację in plus. Ponadto ekstrapolację in plus zastosowano także w odniesieniu do cechy dodatkowe powierzchnie. Rozbudowywany budynek docelowo ma posiadać garaż na ciągnik o powierzchni około 65 m², ponadto w zblokowaniu ze starszą częścią mieszkalną znajduje się budynek gospodarczo garażowy, a na zapleczu znajduje się blaszana wiata. A zatem mając powyższe na uwadze uzasadnionym było zastosowanie zasady ekstrapolacji w odniesieniu do tych cech.

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 6.

Tabela 6: Określenie wartości prawa własności wycenianej nieruchomości metodą porównywania parami.

| Cechy | Wagi | Zakres kwotowy udziału cechy w A C [zł] | Skok poprawki | SILNICZKA | 4 (GRZEBIEŃ) | 10 (STRZAŁKÓW) | 7 (KOLONIA BOROWIECKO) |
|--|---------|---|---------------|------------|--------------|----------------|------------------------|
| Lokalizacja i otoczenie | 15,00% | 60 000,00 | 60 000,00 | 30 000,00 | -30 000,00 | -30 000,00 | -30 000,00 |
| Powierzchnia działki | 15,00% | 60 000,00 | 30 000,00 | 90 000,00 | 90 000,00 | 60 000,00 | 30 000,00 |
| Zagospodarowanie terenu | 15,00% | 60 000,00 | 30 000,00 | -30 000,00 | 0,00 | -30 000,00 | -60 000,00 |
| Stan techniczny i standard wykończenia | 25,00% | 100 000,00 | 50 000,00 | 50 000,00 | 50 000,00 | 0,00 | -50 000,00 |
| Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego | 15,00% | 60 000,00 | 60 000,00 | 120 000,00 | 60 000,00 | 60 000,00 | 60 000,00 |
| Dodatkowe powierzchnie | 15,00% | 60 000,00 | 60 000,00 | 60 000,00 | 120 000,00 | 60 000,00 | 60 000,00 |
| Suma | 100,00% | 400 000,00 | | 320 000,00 | 290 000,00 | 120 000,00 | 10 000,00 |
| Cena skorygowana [zł] | | | | 390 000,00 | 432 500,00 | 600 000,00 | 700 000,00 |
| Skorygowana cena łączna [zł] | | | | 710 000,00 | 722 500,00 | 720 000,00 | 710 000,00 |
| Wartość wycenianej nieruchomości [zł] | | | | | 717 500,00 | | |

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinym, wolnostojącym położonej w Załawiu 5A, obrębie Bugaj, gminie Żytno, powiecie radomszczańskim na działkach o numerach ewidencyjnych 185/4, 186/4, 187/2, 187/6, 188/2, według stanu po zakończeniu inwestycji dla celów postępowania upadłościowego obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = (710\ 000,00\ \text{zł} + 722\ 500,00\ \text{zł} + 720\ 000,00\ \text{zł} + 710\ 000,00\ \text{zł})/4 = 717\ 500,00\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinym położonej w Załawiu 5A, obrębie Bugaj, gminie Żytno, powiecie radomszczańskim na działkach o numerach ewidencyjnych 185/4, 186/4, 187/2, 187/6, 188/2 o łącznej powierzchni 0,6778 ha dla celów postępowania upadłościowego według stanu po zakończeniu inwestycji, ustalona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

717 500 zł

słownie: siedemset siedemnaście tysięcy pięćset złotych

⁷ 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.

9.3 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej według aktualnego stanu.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana domem jednorodzinny o niezakończonym procesie inwestycyjnym. Tego typu nieruchomości są przedmiotem obrotu rynkowego niezmiernie rzadko, dlatego też nie istnieje możliwość dokonania oszacowania wartości takiej nieruchomości podejściem porównawczym⁸. Z uwagi na fakt, iż nieruchomość wymaga wykończenia, do jej wyceny zastosowane zostanie podejście mieszane, metoda pozostałościowa.

Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

1. istnieją uwarunkowania niepozwalające na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
2. znany jest rodzaj i zakres robót;
3. w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

Zatem wartość rynkowa nieruchomości według aktualnego stanu robót budowlanych określona zostanie jako różnica wartości nieruchomości po zakończeniu robót „ W_{RN} ” (oszacowana w punkcie 9.2 powyżej) oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót.

Stan zaawansowania robót oraz ich zakres oceniono na podstawie oględzin nieruchomości. Ceny robót przyjęto z biuletynu cen obiektów budowlanych BCO „Sekocenbud” – zeszyt z 1 kw. 2021 roku zweryfikowanych z danymi rynkowymi (współ. regionalny).

Określenie kosztów robót budowlanych niezbędnych do poniesienia w celu wykończenia przedmiotowego budynku mieszkalnego przedstawia poniższa tabela 7, do porównań przyjęto dom jednorodzinny wolnostojący, podpiwniczony o PU 237 m² + garaż 32,7 m² – obiekt nr 1110-117 oraz elementy z innych obiektów z biuletynu.

⁸ Uwaga: jak wspomniano wyżej w operacie, podejście porównawcze może stanowić element podejścia mieszanego, metody pozostałościowej.

Tablica 7: Określenie zakresu robót budowlanych.

| | Jm | Ilość jedn. obmiar | Cena jednostkowa (zł) | Cena całkowita (zł) | Udział w całości inwestycji | Mnożnik przeliczeniowy (wsp. regionalny) | Stopień zużycia poszczególnych elementów szalonych (Sz%) | Wartość elementu z uwzględnieniem stopnia zużycia i współczynnika regionalnego (zł) | Stopień zawnansowania robót | Stopień zawnansowania robót z uwzgl. stopnia zużycia |
|--|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|--|--|---|-----------------------------|--|
| | | | zł/m ² | zł | % | | % | zł | % | zł |
| Razem stan zerowy: | m ² p.z. | 195,46 | 439,002 | 85 807,33 | 9,92% | 0,971 | 10% | 74 738,19 | 100% | 74 738,19 |
| Razem stan surowy: | m ² p.u. | 260,68 | 1 389,23 | 362 144,74 | 41,86% | 0,971 | 10% | 315 428,07 | 100% | 315 428,07 |
| Razem wykończenie wewnętrzne: | m ² p.u. | 260,68 | 899,60 | 234 508,77 | 27,11% | 0,971 | 0% | 227 708,02 | 0% | 0,00 |
| Razem wykończenie zewnętrzne: | m ² p.u. | 260,68 | 299,25 | 78 008,49 | 9,02% | 0,971 | 0% | 75 746,24 | 0% | 0,00 |
| Instalacje i urządzenia techniczne | m ² p.u. | 260,68 | 401,504 | 104 664,06 | 12,10% | 0,971 | 0% | 101 628,80 | 35% | 35 570,08 |
| RAZEM KOSZTY PRAC BUDOWLANYCH | m ² p.u. | 260,68 | 3 795,48 | 865 133,39 | 100,00% | | | 795 249,32 | | 425 736,33 |
| Koszty dokumentacji i nadzoru (5%) [zł] | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 39 762,47 | 95% | 1 998,12 |
| Wartość odtworzeniowa budynku z uwzględnieniem stopnia zużycia poszczególnych elementów szalonych [zł] | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 835 011,78 | 86% | 427 724,46 |
| Razem koszty prac budowlanych niezbędnych do pomieszczenia w celu zakończenia inwestycji [zł] | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 407 287,33 | |

Tabela 8: Określenie kosztów niezbędnych do zakończenia inwestycji.

| | | | |
|---|---|------------|----|
| A | Koszty niezbędne do poniesienia w celu zakończenia inwestycji | 407 287,33 | zł |
| | Wartość rynkowa według stanu po zakończeniu rozwoju i cen z daty wyceny | 717 500,00 | zł |
| C | Wartość rynkowa według stanu zaawansowania prac i stopnia zużycia | 310 212,67 | zł |

Zatem wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej według aktualnego stanu zaawansowania robót budowlanych, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

$$W_{RN} = 717\,500,00 - 407\,287,33 = 310\,212,67 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o niezakończonym procesie budowlany położonej w Załawiu 5A, obręb Bugaj, gminie Żytno, powiecie radomszczańskim na działkach o numerach ewidencyjnych 185/4, 186/4, 187/2, 187/6, 188/2 o łącznej powierzchni 0,6778 ha, dla celów postępowania upadłościowego według aktualnego stanu zaawansowania inwestycji, ustalona podejściem mieszanym, metodą pozostałościową w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

310 000 zł

słownie: trzysta dziesięć tysięcy złotych

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście mieszane, metodę pozostałościową.
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. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana rozbudowywanym budynkiem mieszkalnym o niezakończonym procesie budowlany. Stan zabudowań i zagospodarowanie terenu wskazują, iż prowadzone prace budowlane na terenie nieruchomości zostały przerwane. Budowa została rozpoczęta, według dziennika budowy w 1999 roku, zaś pozwolenie na budowę zostało wydane w 1997 roku. Zgodnie z art. 37 ust. 1 p.b. decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Podstawowym, dowodem na okoliczność długości przerwy w budowie będzie dziennik budowy, który stosownie do art. 45 ust. 1 upb stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót. W przypadku braku dziennika budowy (np. na skutek jego zagubienia) lub w sytuacji gdy dokonane w nim wpisy budzą wątpliwości co do ich zgodności z prawdą, cennym dowodem w postępowaniu o stwierdzenie wygaśnięcia pozwolenia na budowę mogą okazać się zeznania świadków, w szczególności mających najpełniejszą wiedzę o zakresie prowadzonych robót, uczestników procesu budowlanego oraz osób sprawujących na budowie samodzielne funkcje. **Biegły miał wgląd do dzienniku budowy, a ostatni wpis jest z 2011 roku.**
4. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Załawiu 5A, obręb Bugaj, gminie Żytno, powiecie radomszczańskim na działkach o numerach ewidencyjnych 185/4, 186/4, 187/2, 187/6, 188/2 o łącznej powierzchni 0,6778 ha, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
5. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonej w Załawiu 5A, obręb Bugaj, gminie Żytno, powiecie radomszczańskim na działkach o numerach ewidencyjnych 185/4, 186/4, 187/2, 187/6, 188/2 o łącznej powierzchni 0,6778 ha, dla celów postępowania upadłościowego według aktualnego stanu zaawansowania

inwestycji, ustalona podejściem mieszanym, metodą pozostałościową w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

310 000 zł

słownie: trzysta dziesięć tysięcy złotych

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

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Opisu dokonano na podstawie oględzin oraz dokumentacji projektowo-budowlanej udostępnionej przez właściciela, a także danych pozyskanych z Urzędu Gminy Żytno i Starostwa Radomszczańskiego.
2. W związku z obecną sytuacją epidemiologiczną istnieje ryzyko niepewności wyceny. Nie ma jednak obecnie podstaw do podejmowania ingerencji w metodologię wyceny bez głębszego zastanowienia się nad skutkami takich doraźnych rozwiązań, co potwierdza stanowisko Ministerstwa Rozwoju w *Rekomendacjach dla rzeczoznawców majątkowych dotyczących wykonywania czynności zawodowych w okresie pandemii koronawirusa*.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
4. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona jest według stanu na 18 marca 2021 roku, zaś cen z dnia 04 maja 2021 roku.
5. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
6. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 18 marca 2021 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
7. Mapy zamieszczone w operacie oraz ich dane służą celom poglądowym, autor nie ponosi odpowiedzialności za niezgodność tych danych ze stanem faktycznym.
8. Wartość ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
9. 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.
10. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
11. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
12. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy SRM0009198.
13. 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.
14. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
15. Operat zawiera 55 (słownie: pięćdziesiąt pięć) ponumerowanych stron oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



STAROSTA RADOMSZCZAŃSKI

87-500 Radomeko, ul. Leszka Czarnego 22

Województwo : ŁÓDZKIE

Powiat : RADOMSZCZAŃSKI

Jednostka ewidencyjna : 101214_2 ŻYTNO

Obręb : BUGAJ

Nr kancelaryjny : GN.6621.1.1050.2021

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCI

z dnia: 10.03.2021

Jednostka rejestrowa : G.40

| Lp | Podmiot ewidencyjny | Charakter własności / władania | Udział |
|----|---------------------|-----------------------------------|--------|
| 1 | Małżeństwo | Własność | 1/1 |

| Nr działki | Ark. | Położenie działki | Opis użytku | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha] | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|---------------------------------|------|--|-------------|--|------------------------|-------------------------|---|
| 16 | | | łąki trwałe | LIV | 0.86 | 0.86 | |
| Id działki: 101214_2.0005.16 | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | | | |
| 174/3 | | | łasy | LeV | 0.0790 | 0.0790 | |
| Id działki: 101214_2.0005.174/3 | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | | | |
| 174/5 | | | grunty orne | RVI | 0.0517 | 0.0517 | |
| Id działki: 101214_2.0005.174/5 | | Wartość gruntów: | | | | | |
| 175/4 | | | łasy | LeV | 0.1220 | 0.2007 | |
| | | | grunty orne | RVI | 0.0787 | | |
| Id działki: 101214_2.0005.175/4 | | Wartość gruntów: | | | | | |
| 176/2 | | | grunty orne | RVI | 0.2778 | 0.2778 | |
| Id działki: 101214_2.0005.176/2 | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | | | |
| 177/2 | | | grunty orne | RVI | 0.2373 | 0.2373 | |
| Id działki: 101214_2.0005.177/2 | | Wartość gruntów: | | | | | |
| 185/4 | | | grunty orne | RVI | 0.0554 | 0.0554 | |
| Id działki: 101214_2.0005.185/4 | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | | | |

HW

| | | | | | | |
|---------------------------------|--|--|--|------|--------|--------|
| 186/4 | | | grunty orne | RVI | 0.1162 | 0.1162 |
| Id działki: 101214_2.0005.186/4 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 187/2 | | | grunty orne | RVI | 0.20 | 0.20 |
| Id działki: 101214_2.0005.187/2 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 187/8 | | | lasy | LaV | 0.0356 | 0.0356 |
| Id działki: 101214_2.0005.187/8 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 188/2 | | | lasy | LaV | 0.0700 | 0.2706 |
| | | | grunty orne | RVI | 0.2006 | |
| Id działki: 101214_2.0005.188/2 | | | Wartość gruntów: | | | |
| 237/1 | | | grunty orne | RIVa | 0.0437 | 0.5477 |
| | | | grunty orne | RV | 0.1843 | |
| | | | grunty orne | RVI | 0.3197 | |
| Id działki: 101214_2.0005.237/1 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 238/1 | | | grunty orne | RV | 0.0124 | 0.2577 |
| | | | grunty orne | RVI | 0.2453 | |
| Id działki: 101214_2.0005.238/1 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 427 | | | łąki trwałe | LIV | 0.25 | 0.25 |
| Id działki: 101214_2.0005.427 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 447 | | | łąki trwałe | LII | 0.01 | 0.33 |
| | | | łąki trwałe | LIV | 0.32 | |
| Id działki: 101214_2.0005.447 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |

Żytno, dnia 04.03.2021 r.

Nr PPD.6727.33.2021.JR

ZAŚWIADCZENIE

Dotyczy działek nr : 185/3, 185/4, 186/3, 186/4, 187/2, 187/6, 188/1, 188/2, 16, 427, 447, 176/2, 177/2, 174/3, 174/4, 175/4, 175/3, 237/1, 238/1

położonych: obręb 0005 Bugaj , gmina Żytno

- działka nr 234/1

położona : obręb 0024 Sady, gmina Żytno

Zaświadcza się, że obecnie Gmina Żytno nie dysponuje obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego dotyczącego w/w działek.

Na działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno uchwalonego Uchwałą nr XVII/103/2000 r z dnia 14.04.2000 r Rady Gminy Żytno, przedmiotowe działki położone są na terenach oznaczonych symbolem:

- dz. nr 185/3, 185/4, 186/3, 186/4, 187/2, 188/1, 427, 447, 176/2, 177/2, 174/3, 175/4, 175/3
TLS,

- dz. nr 187/6 **OS**

- dz. nr 188/2 na głębokości ok. 80 m od drogi **OS**, pozostała część tereny oznaczone jako **TLS**

- dz. nr 16 **TD**

- dz. nr 237/1, 238/1 **TPR** / przebiega linia wysokiego napięcia /

Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno obowiązywał do 31.12.2003 r.

Oznaczenia symboli:

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego oznaczona symbolem **TD** - ekosystem związany z dolinami rzecznyymi , tereny potencjalnie zalewowe, zakaz zabudowy,

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego, tereny oznaczone symbolem **TLS** - tereny lasów państwowych i kompleksy lasów prywatnych,

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego, tereny oznaczone symbolem **TPR** - obszar rolniczej przestrzeni z kompleksami gleb o wyższych klasach bonitacji,

- strefa osadnicza w której występuje najniższy reżim ochrony środowiska przyrodniczego, tereny zurbanizowane oznaczone symbolem **OS** – tereny zainwestowane trwale dla potrzeb infrastruktury społecznej (budownictwo zagrodowe, jednorodzinne, letniskowe, usługi i administracja).

Działki położone są poza obszarem Natura 2000.

LJK

Na terenie w/w działek brak obszaru rewitalizacji i ich stref.

Działki nie stanowią strefy ekonomicznej i specjalnej strefy ekonomicznej. Działki nie są terenem przemysłowym.

Zaświadczenie wydaje się na prośbę : **Kancelaria Adwokacka**

ul. Piramowicza 2 lok. 12, 90-254 Łódź

w celu dokonania oszacowania nieruchomości,

Z up. W. G. I. T. A.
mgr Hubert Woldan
SEKRETARZ GMINY

1.a/a

godnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólnie rozporządzenie o ochronie danych - RODO) informujemy, iż:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Żytno, z siedzibą 97-532 Żytno, ul. Kręka 6, reprezentowana przez Wójta Gminy
2. Kontakt naszym z inspekcjom ochrony danych: Jacek Majak tel. 502740777 lub e-mail: kontakt@rodo.radomsko.pl
3. Dane osobowe są gromadzone i przetwarzane w celu:
 - wypełniania obowiązków prawnych ciążących na administracji, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO
 - realizacji umów zawartych z kontrahentami, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO
 - w pozostałych przypadkach dane są przetwarzane na podstawie udzielonej przez Państwa dobrowolnej zgody, w zakresie i celu określonym w treści zgody, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a RODO
4. Okres przechowywania danych zależy od przedmiotu sprawy i wyznaczony jest na podstawie Ustawy z dnia 14 lipca 1983r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach, a jeżeli przepis ten nie wskazuje okresu dotyczącego konkretnej sprawy - dane przechowywane będą możliwie najkrótszy czas, niezbędny do realizacji obowiązku lub usługi
5. Podczas pozyskiwania danych osobowych administrator podaje osobie, której dane dotyczą informacje, czy podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym, umownym lub warunkiem zawarcia umowy oraz czy osoba, której dane dotyczą jest zobowiązana do ich podania i jakie są ewentualne konsekwencje niepodania danych
6. Po zakończeniu przetwarzania dane osobowe nie będą przetwarzane w innym celu niż pierwotny cel przetwarzania
7. Odbiorcami Państwa danych osobowych mogą być:
 - osoby upoważnione przez administratora do przetwarzania danych w ramach wykonywania swoich obowiązków służbowych
 - podmioty, którym administrator na podstawie sześciomiesięcznych umów zleca wykonanie czynności, z którymi wiąże się konieczność przetwarzania danych (podmioty przetwarzające)
8. Posiadają Państwo prawo do żądania od administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych
9. W przypadku, gdy przetwarzanie danych osobowych odbywa się na podstawie udzielonej dobrowolnej zgody, posiadają Państwo prawo do cofnięcia tej zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem
10. Przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do organu nadzorującego przestrzeganie przepisów ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych
11. Administrator nie przekazuje ani nie zamierza przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego czy organizacji międzynarodowych
12. Administrator nie stosuje mechanizmów zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym nie stosuje profilowania

Żytno, dnia 04.03.2021 r.

Nr PPD.6727.33.2021.JR

ZAŚWIADCZENIE

Dotyczy działek nr : 185/3, 185/4, 186/3, 186/4, 187/2, 187/6, 188/1, 188/2, 16, 427, 447, 176/2, 177/2, 174/3, 174/4, 175/4, 175/3, 237/1, 238/1

położonych: **obręb 0005 Bugaj , gmina Żytno**

- działka nr 234/1

położona : **obręb 0024 Sady, gmina Żytno**

Zaświadcza się, że obecnie Gmina Żytno nie dysponuje obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego dotyczącego w/w działek.

Na działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno uchwalonego Uchwałą nr XVII/103/2000 r z dnia 14.04.2000 r Rady Gminy Żytno, przedmiotowe działki położone są na terenach oznaczonych symbolem:

- dz. nr 185/3, 185/4, 186/3, 186/4, 187/2, 188/1, 427, 447, 176/2, 177/2, 174/3, 175/4, 175/3
TLS,

- dz. nr 187/6 **OS**

- dz. nr 188/2 na głębokości ok. 80 m od drogi **OS**, pozostała część tereny oznaczone jako **TLS**

- dz. nr 16 **TD**

- dz. nr 237/1, 238/1 **TPR** / przebiega linia wysokiego napięcia /

Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno obowiązywał do 31.12.2003 r.

Oznaczenia symboli:

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego oznaczona symbolem **TD** - ekosystem związany z dolinami rzecznyymi , tereny potencjalnie zalewowe, zakaz zabudowy,

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego, tereny oznaczone symbolem **TLS** - tereny lasów państwowych i kompleksy lasów prywatnych,

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego, tereny oznaczone symbolem **TPR** - obszar rolniczej przestrzeni z kompleksami gleb o wyższych klasach bonitacji,

- strefa osadnicza w której występuje najniższy reżim ochrony środowiska przyrodniczego, tereny zurbanizowane oznaczone symbolem **OS** – tereny zainwestowane trwale dla potrzeb infrastruktury społecznej (budownictwo zagrodowe, jednorodzinne, letniskowe, usługi i administracja).

Działki położone są poza obszarem Natura 2000.

MW

Na terenie w/w działek brak obszaru rewitalizacji i ich stref.

Działki nie stanowią strefy ekonomicznej i specjalnej strefy ekonomicznej. Działki nie są terenem przemysłowym.

Zaświadczenie wydaje się na prośbę : **Kancelaria Adwokacka**

ul. Piramowicza 2 lok. 12, 90-254 Łódź

w celu dokonania oszacowania nieruchomości.

Z up. W. G. I. T. A.
mgr *[Podpis]* Woldan
SEKRETARZ GMINY

1.a/a

godnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych – RODO) informujemy, iż:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Żytno, z siedzibą 97-532 Żytno, ul. Krótka 4, reprezentowani przez Wójta Gminy
2. Kontakt naszym z inspektorem ochrony danych: Jacek Majak tel. 502740777 lub e-mail: kontakt@rodo.radomsko.pl
3. Dane osobowe są gromadzone i przetwarzane w celu:
 - wypełnienia obowiązków publicznych ciążących na administracji, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO
 - realizacji umów zawartych z kontrahentami, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO
 - w pozostałych przypadkach dane są przetwarzane na podstawie udzielonej przez Państwa dobrowolnej zgody, w zakresie i celu określonym w treści zgody, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a RODO
4. Okres przechowywania danych zależy od przedmiotu sprawy i wyznaczany jest na podstawie Ustawy z dnia 14 lipca 1983r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach, a jeżeli przepis ten nie wskazuje okresu dotyczącego konkretnej sprawy - dane przechowywane będą możliwie najkrótszy czas, niezbędny do realizacji obowiązku lub usługi
5. Podczas pozyskiwania danych osobowych administrator podaje osobie, której dane dotyczą informacje, czy podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym, umownym lub warunkiem zawarcia umowy oraz czy osoba, której dane dotyczą jest zobowiązana do ich podania i jakie są ewentualne konsekwencje niepodania danych
6. Po zakończeniu przetwarzania dane osobowe nie będą przetwarzane w innym celu niż pierwotny cel przetwarzania
7. Odbiorcami Państwa danych osobowych mogą być:
 - osoby upoważnione przez administratora do przetwarzania danych w ramach wykonywania swoich obowiązków służbowych
 - podmioty, którym administrator na podstawie stosownych umów zleca wykonanie czynności, z którymi wiąże się konieczność przetwarzania danych (podmioty przetwarzające)
8. Posiadają Państwo prawo do żądania od administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych
9. W przypadku, gdy przetwarzanie danych osobowych odbywa się na podstawie udzielonej dobrowolnej zgody, posiadają Państwo prawo do cofnięcia tej zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem
10. Przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do organu nadzorującego przestrzeganie przepisów ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych
11. Administrator nie przekazuje ani nie zamierza przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego czy organizacji międzynarodowych
12. Administrator nie stosuje mechanizmów zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym nie stosuje profilowania

Nr 70/11/76185

In 1985 roku ...
o posiadaniu i tytule własności ...
15.08.1985 r.

1. Własność ... 364 m²
Zobowiązanie
174/4, 175/3, 186/1
Ob. Stanisław i Bronisława Piekarz
B.O.P. Myszkow

364 m² 3,822
Stawnie: trzy tysiące
osiemset dwadzieścia
dwa złote

RDP. DV. 1244/11185 1985-06-27

Zobowiązanie
174/4, 175/3, 186/1
Ob. Stanisław i Bronisława Piekarz



Handwritten signature

Dziękuję ...
i podlega w ... 27.08.1985 r.
podpis

KIERO ...
Główny ...

Handwritten signature

HW

nr 1011/66/85

o wyznaczeniu i ocenie wartości

1. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy polskiego przedsiębiorcy o pow. 221 m² ...
 2. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...
 3. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...
 4. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...
 5. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...
 6. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...
 7. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...
 8. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...
 9. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...
 10. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...

Izawaie

1771A i 1781A

Ob. Handl. i Stanisława Kowalski

R.D.P. Myszkow

221 m² 2320,50 słownie: dwa tysiące
 trzysta dwadzieścia
 i 50/100 zł.

RDP-DV-12/44/M/85

1985-06-27

Izawaie

Ob. Handl. i Stanisława Kowalski

1. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...
 2. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...
 3. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...
 4. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...
 5. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...
 6. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...
 7. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...
 8. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...
 9. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...
 10. Wydziałem w sprawie wzięcia do rozprawy ...

1. Ob. Handl. i Stanisława Kowalski
 2. ...
 3. ...



[Handwritten signature]

30.08.1985.

[Handwritten initials]

[Handwritten initials]

Koniecpol, dnia 22.12.97

UAN-7351(2)97-2

DECYZJA

Na podstawie art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego oraz art. 28 ust. 1 i art. 34 ust. 4, art. 36 ust. 1 i 2, art. 41 ust. 4, art. 42 ust. 1, art. 43 ust. 1 i 3, art. 44 i art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. nr 89 poz. 414) po rozpatrzeniu wniosku Państwa Wiesławy i Josefa Dąbrowskich sam. Zaia wie 5a z dnia 28.11.97 r. w sprawie rozbudowy budynku mieszkalno-garażowego na działce oznaczonej nr. 187)2 położonej w miejscowości Bugaj-Załawie

1. **ZATWIERDZAM**
projekt budowlany rozbudowy budynku mieszkalno-garażowego
w)g projektu indywidualnego.

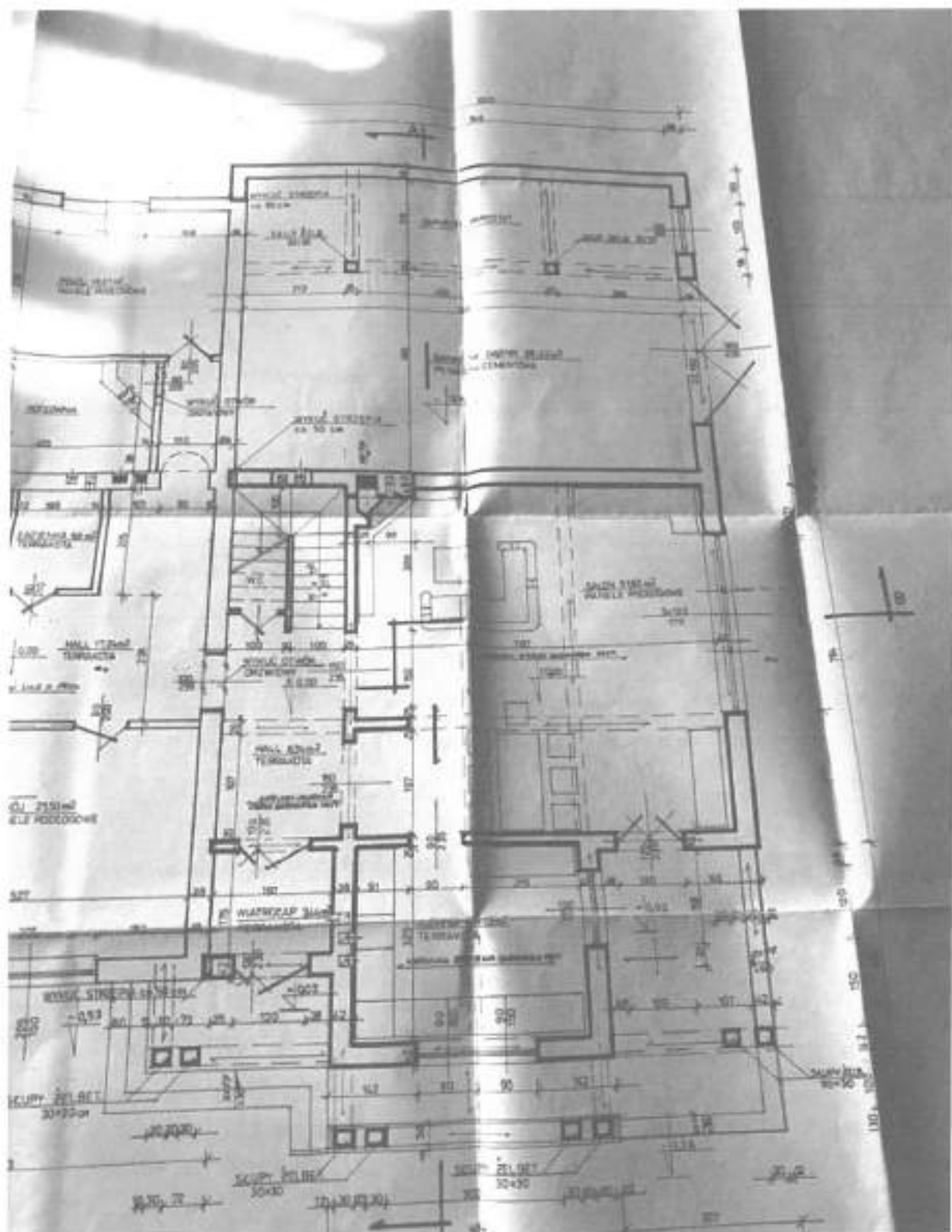
2. **Wydaje**
pozwolenie na ~~budowę~~ rozbudowę budynku mieszkalno-garażowego
w)g projektu indywidualnego

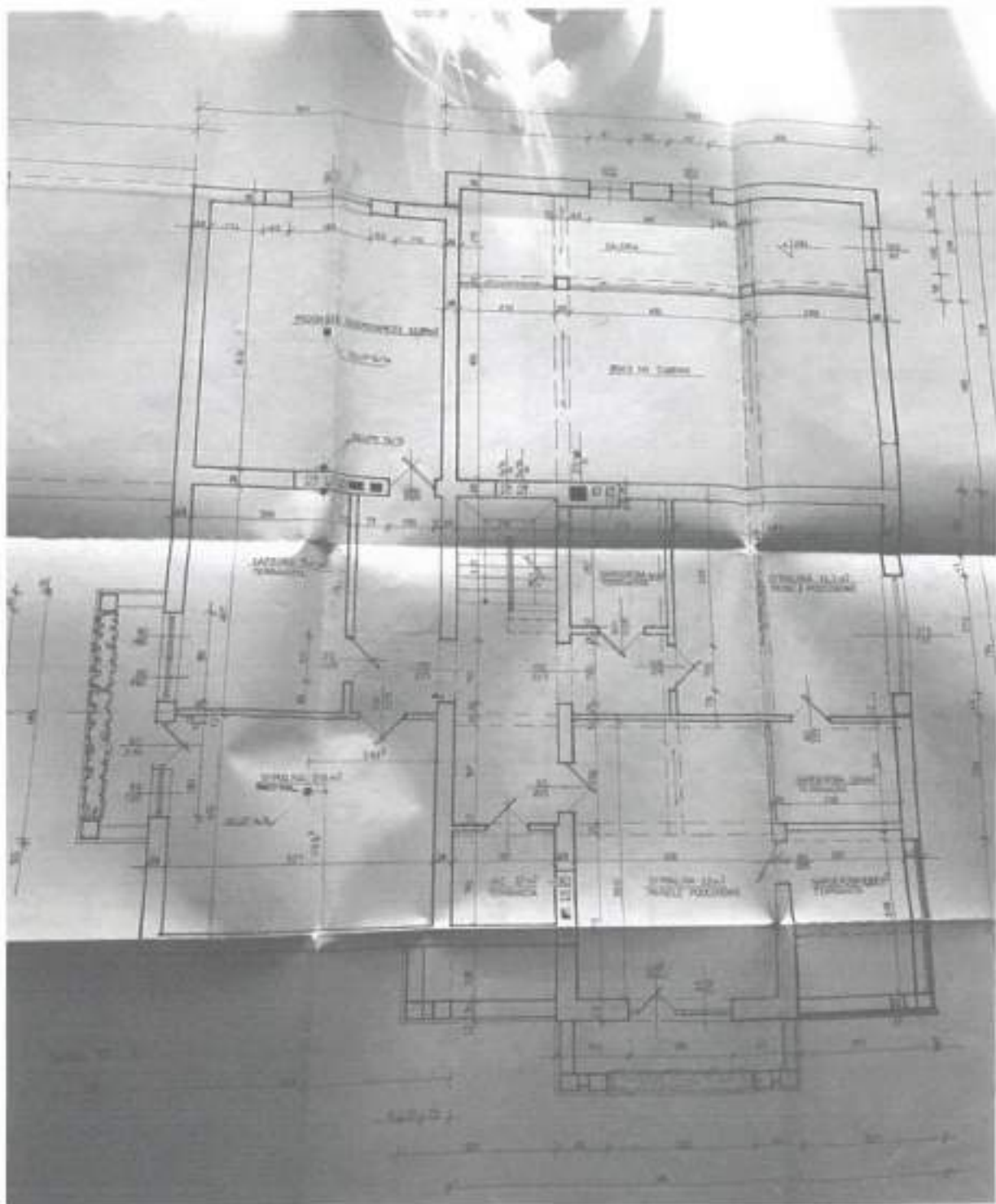
na działce położonej w Załawiu przy ulicy
nr ewid. gruntów 187)2

3. **Określam**
a) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych wykonywać zgodnie z projektem budowlanym
b) roboty budowlane wykonywać zgodnie ze sztuką budowlaną i przepisami BHP oraz zgodnie z planem zagospodarowania działki.
c) -

4. **NAKLADAM OBOWIĄZKI**
a) zawiadomienia tuł. Urzędu o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych na 7 dni przed rozpoczęciem robót
b) zapewnienia objęcia kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzoru nad robotami przez osobą(y) posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności
c) geodezyjnego wytyczenia w terenie obiektu(ów), dla którego(ych) wydaje się pozwolenie na budowę, a po ich wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej położenie ich na gruncie (obiekty ulgające zakryciu podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem)
d) zawiadomienia tuł. Urzędu o zmianie kierownika budowy lub robót, inspektora nadzoru inwestorskiego, projektanta sprawującego nadzór autorski
e) zawiadomienia tuł. Urzędu o zakończeniu budowy, co najmniej 14 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania
f) ~~zawiadomienia tuł. Urzędu o zamierzonym terminie zakończenia budowy~~
g) -

HN





HR

OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
NIEZABUDOWANEJ ROLNEJ POŁOŻONEJ WE WSI BUGAJ, GMINA
ŻYTNO, POWIAT RADOMSZCZAŃSKI, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI
GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 16 O POWIERZCHNI 0,8600
HA, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ O NUMERZE
PT1R/00058263/9



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia, numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



Data opracowania: 24 maja 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ ROLNEJ
POŁOŻONEJ WE WSI BUGAJ, GMINA ŻYTNO, POWIAT RADOMSZCZAŃSKI,
SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 16 O
POWIERZCHNI 0,8600 HA, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ O NUMERZE
PT1R/00058263/9**

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej położonej we wsi Bugaj, gmina Żytno, powiat radomszczański, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 16 o powierzchni 0,8600 ha, ujawnionej w księdze wieczystej o numerze PT1R/00058263/9.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Radomsku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o numerze: PT1R/00058263/9.

Rodzaj praw podlegających wycenie: Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Dąbrowskiemu (s. Tadeusza i Teresy) oraz Wiesławie Dąbrowskiej (c. Edwarda i Heleny).

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla celu postępowania upadłościowego.

3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

4. Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wartość prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 16, o powierzchni 0,8600 ha położonej we wsi Bugaj, gmina Żytno, powiat radomszczański, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

$W_R = 14\ 000\ \text{zł}$

słownie: czternaście tysięcy złotych

5. Daty istotne dla procesu sporządzenia wyceny:

| | |
|--|-------------------------|
| <i>Data sporządzenia operatu:</i> | <i>24 maja 2021 r.</i> |
| <i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i> | <i>20 maja 2021 r.</i> |
| <i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i> | <i>18 marca 2021 r.</i> |
| <i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i> | <i>18 marca 2021 r.</i> |

6. Autor operatu: Milena Wieczorek rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia, numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



Spis treści

| | |
|---|----|
| WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO | 2 |
| 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY | 4 |
| 2. CEL WYCENY | 4 |
| 3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO | 4 |
| 3.1 Podstawa formalna wyceny | 4 |
| 3.2 Podstawa materialno – prawne | 4 |
| 3.3. Źródła danych merytorycznych | 4 |
| 4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY | 5 |
| 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI | 5 |
| 5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny | 5 |
| 5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości | 8 |
| 6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 13 |
| 7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI | 14 |
| 7.1 Wybór metodologii wyceny | 14 |
| 7.2 Sposób wyceny | 14 |
| 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI | 17 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI | 21 |
| 9.1 Określenie trendu czasowego | 21 |
| 9.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej rolnej w podejściu porównawczym | 22 |
| 10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW | 24 |
| 11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA | 24 |

Załączniki:

1. Wypis z rejestru gruntów z dnia 10 marca 2021 roku;
2. Zaświadczenie z dnia 04 marca 2021 r. Wójta Gminy Żytno w sprawie braku planu miejscowego dla wycenianych nieruchomości i przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
3. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa niezabudowana rolna;
- a. położenie nieruchomości: powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj, działka gruntu o numerze ewidencyjnym: 16;
- b. powierzchnia gruntu: 0,8600 ha;
- c. numer księgi wieczystej: PT1R/00058263/9.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla celu postępowania upadłościowego prowadzonego przez Syndyka Masy Upadłości Huberta Sidowskiego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości Huberta Sidowskiego.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) – UoGN;
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204.) – UoKWiiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) – RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) – KC;
5. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1655 z późn. zm.) – UoKUR;
6. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) – UoPiZP;
7. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) – UoDO;
8. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.) – PU.

3.3. Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 18 marca 2021 roku;
2. Zaświadczenie z dnia 04 marca 2021 r. Wójta Gminy Żytno w sprawie braku planu miejscowego dla wycenianych nieruchomości i przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
3. Uchwała nr XVII/103/2000 Rady Gminy Żytno z dnia 14 kwietnia 2000 roku w sprawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno;
4. Badanie wypisu z rejestru gruntów z dnia 10 marca 2021 roku;

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej – Bugaj gm. Żytno, działka o numerze ewidencyjnym 16

5. Portale internetowe z mapami: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, <https://radomszczanski.e-mapa.net>, <http://radomszczanski.geoportal2.pl>, <https://geoportal.lodzkie.pl>;
6. Dane statystyczne gminy:
https://lodz.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_lodzkie/portrety_gmin/radomszczanski/gmina_zytno.pdf
7. Badanie księgi wieczystej o numerze: PTIR/00058263/9 według stanu z dnia 18 marca 2021 roku;
8. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Radomsku);
9. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
10. Wyrok NSA dnia 8 marca 2007 r., sygn. II OSK457/06, LEX nr 328185.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

| | |
|--|-------------------------|
| <i>Data sporządzenia operatu:</i> | <i>24 maja 2021 r.</i> |
| <i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i> | <i>20 maja 2021 r.</i> |
| <i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i> | <i>18 marca 2021 r.</i> |
| <i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i> | <i>18 marca 2021 r.</i> |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) Księga wieczysta nr PTIR/00058263/9

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 16.

Położenie: gmina Żytno, miejscowość Załawie.

Sposób korzystania: działka gruntu.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): /00001012/, obszar: 0,8600 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,8600 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Dąbrowskiemu (s. Tadeusza i Teresy) oraz Wiesławie Elżbiecie Dąbrowskiej (c. Edwarda i Heleny) na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 1655/01 z dnia 03 kwietnia 2001 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 192763 / 20 - 2020-10-08, 09:33:47

1.1 DZ. KW. / PT1R / 5899 / 20 / 1 - 2020-10-08, 10:02:03 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością – wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 610/15, prowadzonej z wniosku wierzyciela na podstawie tytułu wykonawczego - bankowy tytuł egzekucyjny z dnia 09 września 2013 r., sygn. akt BTE nr 32000497068, postanowienie Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 30 października 2014 r., sygn. akt I CO 1297/14.

Rodzaj zmiany: w podrubryce 3.4.4. dokonano wpisu kolejnego wierzyciela - Banku Zachodniego WBK Spółki Akcyjnej z siedzibą we Wrocławiu - z uwagi na przyłączenie się do wszczętej już egzekucji. Sygnatura komornicza przyłączonej egzekucji Km 611/15.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Zachodni WBK S.A. Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Zachodni WBK S.A. Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm w Poznaniu.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka przymusowa w wysokości 34 019,00 zł (słownie: trzydzieści cztery tysiące dziewiętnaście złotych) wierzytelność z tytułu zaległych składek na FUS za okres: 01.2013r.-12.2013r. wraz z odsetkami za zwłokę naliczonymi do dnia 04.08.2014r. oraz kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Tomaszowie Mazowieckim.

Hipoteka przymusowa w wysokości 4 151,40 zł (słownie: cztery tysiące sto pięćdziesiąt jeden 40/100 złotych) wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, na którą składa się: należność główna - 2086,00 zł, odsetki za zwłokę - 664,00 zł, koszty upomnienia - 17,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 1383,80 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 4 091,40 zł (słownie: cztery tysiące dziewięćdziesiąt jeden 40/100 złotych) wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, na którą składa się: należność główna - 1983,00 zł, odsetki za zwłokę - 727,00 zł, koszty upomnienia - 17,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 1363,80 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 4 500,90 zł (słownie: cztery tysiące pięćset 90/100 złotych) wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, na którą składa się: należność główna - 2108,00 zł, odsetki za zwłokę - 875,00 zł, koszty upomnienia - 17,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 1500,30 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 715,61 zł (słownie: siedemset piętnaście 61/100 złotych) wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, na którą składa się: należność główna - 396,00 zł, odsetki za zwłokę - 55,00 zł, koszty egzekucyjne - 26,07 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 238,54 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 704,42 zł (słownie: siedemset cztery 42/100 złotych) wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, na którą składa się: należność główna - 400,00 zł, odsetki za zwłokę - 44,00 zł, koszty egzekucyjne - 25,61 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 234,81 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 828,26 zł (słownie: osiemset dwadzieścia osiem 26/100 złotych) wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, na którą składa się: należność główna - 436,00 zł, odsetki za zwłokę - 75,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 29,57 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 276,09 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 1 669,50 zł (słownie: jeden tysiąc sześćset sześćdziesiąt dziewięć 50/100 złotych) wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, na którą składa się: należność główna - 877,00 zł, odsetki za zwłokę - 236,00 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 556,50 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 781,20 zł (słownie: siedemset osiemdziesiąt jeden 20/100 złotych) wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, na którą składa się: odsetki za zwłokę - 512,00 zł, koszty upomnienia - 8,80 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 260,40 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 37 177,79 zł (słownie: trzydzieści siedem tysięcy sto siedemdziesiąt siedem 79/100 złotych) wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, na którą składa się: należność główna - 21344,00 zł, odsetki za zwłokę - 2082,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 1347,59 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 12392,60 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 575,49 zł (słownie: pięćset siedemdziesiąt pięć 49/100 złotych) wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, na którą składa się: odsetki za zwłokę - 351,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 21,06 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 191,83 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 526,29 zł (słownie: pięćset dwadzieścia sześć 29/100 złotych) wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, na którą składa się: odsetki za zwłokę - 331,00 zł, koszty egzekucyjne - 19,86 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 175,43 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 165,90 zł (słownie: sto sześćdziesiąt pięć 90/100 złotych) wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, na którą składa się: odsetki za zwłokę - 104,00 zł, koszty egzekucyjne - 6,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym - 55,30 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

b) Według ewidencji gruntów:

| WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW | | |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Województwo: | <i>łódzkie</i> | |
| Powiat: | <i>radomszczański</i> | |
| Jednostka ewidencyjna: | <i>101214_2 Żytno</i> | |
| Obręb ewidencyjny: | <i>Bugaj</i> | |
| Numer jednostki rejestrowej: | <i>G.40</i> | |
| DZIAŁKI EWIDENCYJNE | | |
| Numer działki: | 16 | |
| Adres lub położenie: | - | |
| Powierzchnia [ha]: | <i>0,8600</i> | |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>LIV</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | <i>0,8600</i> |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>łąki trwałe</i> |
| Numer KW lub inne dokumenty: | - | |
| Uwagi: | - | |
| Podmiot ewidencyjny: | <i>małżeństwo</i> | |
| Charakter własności/władania: | <i>własność</i> | |
| Udział: | <i>1/1</i> | |

5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Żytno to gmina wiejska położona w województwie łódzkim, powiecie radomszczańskim. W latach 1975 – 1998 r. gmina była położona na terenie województwa częstochowskiego. Zgodnie z danymi statystycznymi opublikowanymi w 2020 r. za rok poprzedni, powierzchnia gminy wynosiła 198 km², a na jej terenie znajdowało się 37 miejscowości i 24 sołectwa.

Gmina Żytno położona jest w południowo-zachodniej części powiatu radomszczańskiego. Siedzibą władz administracyjnych i samorządowych jest Żytno. Powierzchnia gminy znajduje się w zlewni rzeki Pilicy, która od strony wschodniej stanowi jej naturalną granicę.

Przez teren gminy przebiega droga krajowa Radomsko – Włoszczowa oraz sieć dróg wojewódzkich i gminnych, stanowiących dogodne połączenia komunikacyjne.

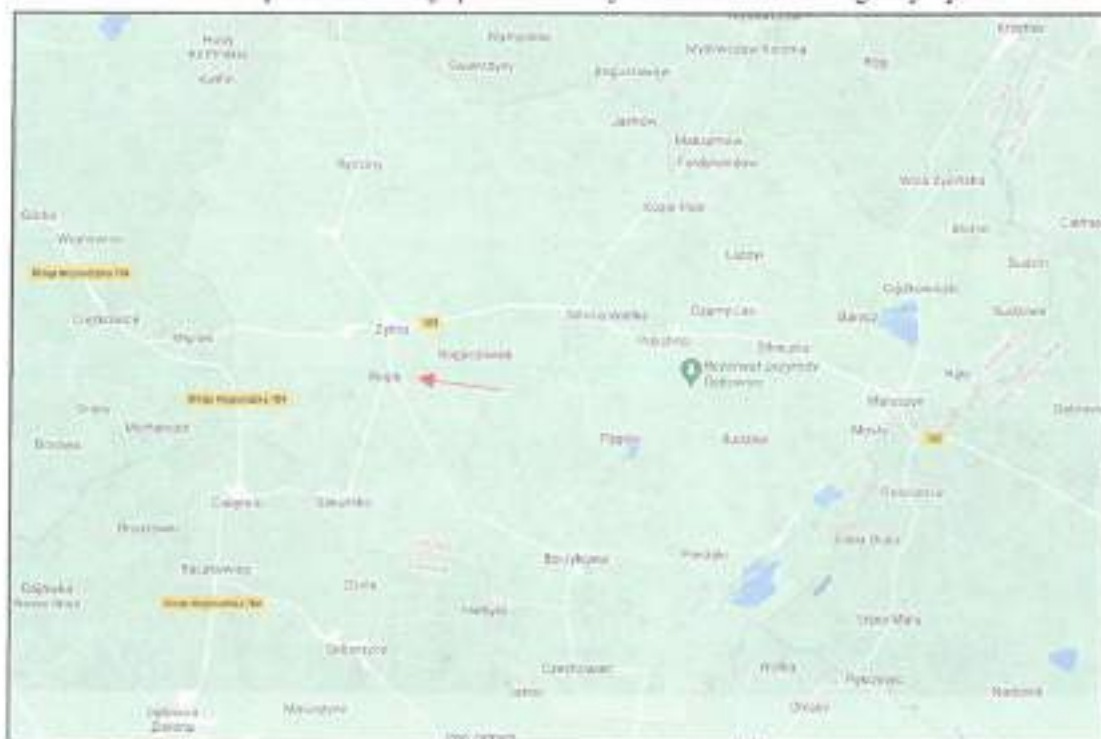
Na terenie gminy znajduje się 7894 ha lasów, z czego lasy publiczne stanowią zdecydowaną większość tj. 6104 ha. Lesistość na terenie gminy wynosi 39,9% co jest wynikiem ponadprzeciętnym w skali kraju. Ponadto na terenie gminy znajduje się rezerwat przyrody Dębowiec chroniący naturalny grąd z lipą szerokolistną na krańcach zasięgu oraz lęg wiązowo – jesionowy z rzadkimi roślinami zielnymi.

Na przestrzeni lat 2017-2019 liczba mieszkańców stale się zmniejszała, a w 2019 roku wyniosła 5096 osób. Gmina jak i cały powiat radomszczański odznacza się ujemnym przyrostem naturalnym. Najwięcej mieszkańców gminy stanowią osoby w wieku produkcyjnym – około 3000 osób. Ludności w wieku poprodukcyjnym stanowi 1323, zaś przedprodukcyjnym zaledwie 781, co oznacza, że mamy do czynienia ze społeczeństwem starzejącym się.

W gminie Żytno ponad 90% korzysta z instalacji wodociągowej, jednak w 2019 roku zaledwie 12,2% korzystało z instalacji kanalizacyjnej.

Szacowana nieruchomość znajduje się około 700 m od centrum Żytna i drogi wojewódzkiej nr 785.

Mapa 1: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle gminy Żytno.



Gmina Żytno od południa tworzy także granicę pomiędzy województwem łódzkim a śląskim, zaś od wschodu między województwem łódzkim a świętokrzyskim. Szacowana nieruchomość znajduje się w zachodniej części gminy, około 700 m od centrum Żytna i drogi wojewódzkiej nr 785, która w kierunku zachodnim łączy się z drogą wojewódzką nr 784.

Obszar gminy Żytno - teren pomiędzy doliną Pilicy a doliną Warty, od Konieczpola do Gidel - to częściowo zabagniona dolina. Częstym elementem krajobrazu są tu wydmy (głównie na północ od miejscowości Silnica i Silniczka) oraz podmokłe tereny bagniste i torfiaste (zwłaszcza w zachodniej i południowej części gminy w rejonie miejscowości Ewina, Żytno, Czechowiec i Fryszerka). Znaczną część gminy - głównie centralną i zachodnią zajmują zatorfione łąki. Rzeka Pilica od Konieczpola po ujęcie rzeczki Czarnej przepływa przez szeroką do kilkunastu kilometrów kotlinę, wypełnioną zwydmionymi piaskami i zabagnieniami. Różnice wysokości względnych gminy Żytno, czyli deniwelacje są rzędu 50 m. Największe deniwelacje występują we wsiach Borzykowa i Grodzisko w części południowej gminy (około 27 m na odcinku 1,5 km w linii prostej) oraz Łazów w części środkowej (około 37 m). Najmniejsze deniwelacje (około 3 m) występują w części wschodniej i południowo-wschodniej gminy, w pradolinie rzeki Pilicy - w pobliżu miejscowości Sudzin i Budzów. Krajobraz gminy Żytno - dolin i kotlin - przeplata się z garbami osiagającymi wysokości 260 m n.p.m. Dolina niskofalista pagórkowata, o największych deniwelacjach, znajduje się w części południowo-zachodniej, zachodniej i częściowo środkowej. Dolina niskofalista, zajmuje dużą część powierzchni gminy - głównie środkowo-zachodnią, pomocną i częściowo środkowo-południową. Równina płaska to cała środkowo-wschodnia i południowo-wschodnia część gminy, czyli pradolina rzeki Pilicy przecięta w kierunku północ-południe korytami tej rzeki. Najniżej położona jest wschodnia część gminy - dolina Pilicy w rejonie wsi Sudzin (202 m n.p.m.). Natomiast najwyżej położona jest północno-zachodnia część gminy w rejonie miejscowości Rędziny i Mała Wieś (252,5 m n.p.m.).

Nieruchomość zlokalizowana wśród innych nieruchomości rolnych. W otoczeniu pojedyncze zabudowania siedliskowe. Dostęp do placówek usługowo – handlowych w odległości około 700 m w Żytnie.

Mapa 2: Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotu wyceny.



Sąsiedztwo, otoczenie

W najbliższym otoczeniu przewaga terenów rolnych, uprawianych i nieuprawianych. Występuje pojedyncza zabudowa zagrodowa. Działka znajduje się około 130 m od drogi asfaltowej, dalszy dostęp nieregulowany/niezorganizowany. Na północ tereny miejscowości gminnej Żytno, oraz droga wojewódzka nr 785 w odległości około 700 m.

Mapa 3: Zagospodarowanie sąsiedztwa przedmiotu wyceny.



Zdjęcia 1-3: Dojazd do nieruchomości oraz otoczenie.



Dojazd do nieruchomości

Wyceniana nieruchomość znajduje się w odległości około 130 m od drogi o nawierzchni asfaltowej. Dostęp od drogi asfaltowej do nieruchomości wycenianej nieuregulowany/niezagospodarowany.

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Brak dostępu do podstawowych mediów. Przez południową część działki przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

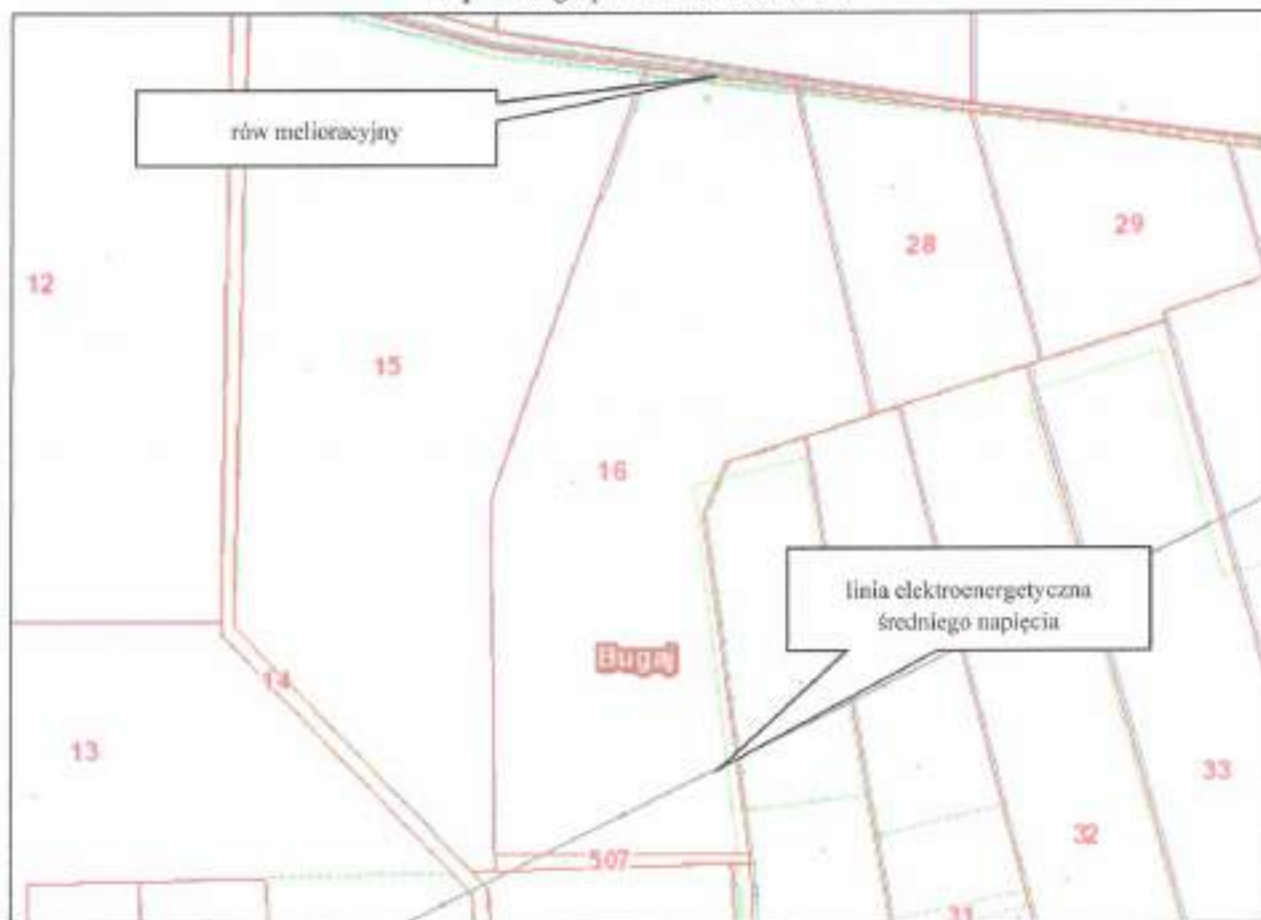
Stan zagospodarowania nieruchomości

Działka o numerze ewidencyjnym 16 o powierzchni 0,8600 ha, użytek w całości LIV – łąki trwałe, nie jest usytuowana bezpośrednio przy drodze publicznej. Znajduje się w głębi arealów rolnych. Działka o kształcie nieregularnym, zbliżonym do wieloboku o orientacyjnych wymiarach: 32,53 m x 72,53 m x 33,22 m x 12,26 m x 73,84 m x 54,81 m x 76,52 m x 98,77 m. Teren działki płaski. Działka niezabudowana, częściowo uprawiana. W południowej części działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Od strony północnej działka graniczy z rowem melioracyjnym.

Mapa 4: Orientacyjne wymiary działki 16 i jej kształt.



Mapa 5: Zagospodarowanie działki 16.



Na podstawie danych z map glebowo-rolniczych i geologicznych stwierdzono, że cała działka numer 16 należy do kompleksu użytków zielonych średnich, typu torfów niskich. Charakterystyczne dla tego typu kompleksów są gorsze stosunki wodne.

Mapa 6: Dane glebowo-rolnicze dla działki 16.



Zdjęcia 4-5: Widok na działkę 16 od strony drogi asfaltowej.



Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Obszar, na którym położona jest nieruchomość posiada dobry jak dla terenów wiejskich dostęp do komunikacji podmiejskiej oraz zaplecza handlowo usługowego, z uwagi na bliskie sąsiedztwo z miejscowością gminną.

6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zaświadczenie z dnia 04 marca 2021 r. Wójta Gminy Żytno dotyczące działek ewidencyjnych będących przedmiotem wyceny mówiące, że Gmina Żytno nie dysponuje obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego dla ww. działek. Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno obowiązywał do 31.12.2003 r.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno uchwalonego Uchwałą nr XVII/103/2000 z dnia 14 kwietnia 2000 r. Rady Gminy Żytno przedmiotowe działka nr 16 położona jest na terenach oznaczonych symbolem **TD** – strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego – ekosystem związany z dolinami rzecznyymi, tereny potencjalnie zalewowe, zakaz zabudowy.

Działka jest położone poza obszarem Natura 2000.

Zaświadczenie wydane przez Wójta Gminy Żytno w sprawie przeznaczenia nieruchomości stanowi załącznik do operatu.

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 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.

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

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, 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_{śr}) 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_{śr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{śr}] 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.

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne z lokalizacji porównywalnych z terenu gminy Żytno w powiecie radomszczańskim o podobnych parametrach użytkowych i przeznaczeniu.

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, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

Analiza porównawcza

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

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

Tabela 1: Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej wraz z przypisanymi im wartościami:

| Cecha | Stopień wartości | Opis znaczenia stopnia wartości cechy |
|-----------------------------|------------------|---|
| Lokalizacja | bardzo dobra | Na terenie ośrodków gminnych, dobrze skomunikowana. |
| | 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. |
| | słaba | We wsiach znacznie oddalonych od ośrodków gminnych i miast. |
| Powierzchnia działki | bardzo dobra | 1,3 ha - 1,7 ha |
| | dobra | 0,9 ha - 1,3 ha |
| | średnia | 0,6 ha - 0,9 ha |
| | dostateczna | 0,3 ha - 0,6 ha |
| Wskaźnik bonitacji | bardzo dobry | Wskaźnik bonitacji powyżej 1. |
| | dobry | Wskaźnik bonitacji 0,6 - 1. |
| | średni | Wskaźnik bonitacji 0,2 - 0,6. |
| | słaby | Wskaźnik bonitacji poniżej 0,2. |

| | | |
|----------------------------------|-------------------|---|
| Kształt działki | korzystny | Kształt prostokąta bądź trapezu, o szerokości powyżej 30 m. |
| | średnio korzystny | Kształt prostokąta bądź trapezu, o szerokości 15-30 m. |
| | słaby | Kształt nieregularny, wielobok lub wąski wydłużony o szerokości poniżej 15 m. |
| Kompleksy glebowo - rolnicze | bardzo korzystne | Całość kompleksów pszennych lub żytnich bardzo dobrych lub dobrych. |
| | dobrze | Przewaga kompleksów pszennych lub żytnich bardzo dobrych lub dobrych. |
| | średnie | Przeważają kompleksy żytnie słabe i najslabsze. |
| | słabe | Przewaga użytków zielonych średnich - torfy, gleby murszowe. |
| Kultura gleby, stos. grunt-wodne | dobra | Dobrze uprawiana, czysta, zmeliorowana. |
| | średnia | Nieuprawiana, mogą występować tereny podmokłe. |
| | słaba | Nieuprawiana, zarosnięta, wymagająca uporządkowania. |
| Dojazd, dostępność | bardzo dobry | Bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej. |
| | dobry | Dostęp do drogi z co najmniej dwóch stron o nawierzchni gruntowej i/lub droga o nawierzchni asfaltowej w odległości do 500 m. |
| | korzystny | Dostęp do drogi o nawierzchni gruntowej, droga o nawierzchni asfaltowej w odległości 500 m - 1 km. |
| | średnio korzystny | Dostęp do drogi o nawierzchni gruntowej, droga o nawierzchni asfaltowej w odległości powyżej 1 km. |
| | słaby | Brak dostępu do drogi lub droga niezorganizowana. |

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

| | |
|---|--|
| Ogólna charakterystyka rynku lokalnego: | <p>Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych rolnych na terenie gminy Żytno należącej do powiatu radomszczańskiego.</p> <p>Powiat radomszczański zajmuje korzystne położenie w centralnej Polsce, w południowej części województwa łódzkiego. Dostępność komunikacyjna sprawia, że powiat ten to doskonałe miejsce wypoczynku. Są tu nie tylko piękne krajobrazy, ale i miejscowości z bogatą i ciekawą historią. Liczba mieszkańców 113.315, powierzchnia 1.443 km², gęstość zaludnienia 79 osób/km². W skład powiatu wchodzi 14 gmin, w tym 1 miejska, 2 gminy miejsko-wiejskie i 11 gmin wiejskich:</p> <ul style="list-style-type: none"> -gmina miejska: Radomsko, -gminy miejsko-wiejskie: Kamieńsk, Przedbórz, -gminy wiejskie: Dobryszycy, Gidle, Gomunice, Kobile Wielkie, Kodrąb, Lgota Wielka, Ładzice, Masłowice, Radomsko, Wielgomłyny, Żytno. <p>Odległości ze stolicy powiatu - Radomska - do strategicznych ośrodków miejskich wynoszą:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Częstochowa - 36 km, · Łódź - 77 km, · Kielce - 108 km, · Katowice - 114 km, · Warszawa - 169 km. <p>Korzystne położenie powiatu radomszczańskiego w centralnej Polsce - pomiędzy Warszawą a aglomeracją śląską - sprawia, że występują dogodne warunki inwestycyjne.</p> <p>Dostępność komunikacyjną zapewniają przebiegające przez teren powiatu szlaki drogowe: wschód-zachód (sieć dróg relacji Wrocław-Kielce) i północ-południe (autostrada A1 relacji: Gdańsk-Łódź-Częstochowa-Gliwice-Gorzyczki) oraz linia kolejowa łącząca Warszawę z Budapesztem i Wiedniem.</p> <p>W powiecie wyróżnić można kilka głównych kierunków działalności gospodarczej: produkcję meblarską oraz przetwórstwo metalu, silne są również</p> |
|---|--|

| | |
|------------------------|---|
| | <p>sektory: rolno-spożywczy, budownictwo, a ostatnio dobrze rozwija się produkcja opakowań.</p> <p>Na obszarze powiatu, w mieście Radomsko, funkcjonują tereny inwestycyjne. Do największych z nich należą: podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej o pow. 164 ha (przy trasie DK 1), Strefa Inwestycyjna (przy trasie DK 1) o pow. 51 ha.</p> <p>Gmina Żytno zajmuje obszar 200 km² zamieszkały przez około 5500 osób. Powierzchnia gminy znajduje się w zlewni rzeki Pilicy, która od strony wschodniej stanowi jej naturalną granicę. Blisko 50% jej powierzchni pokrywają lasy. Siedzibą władz administracyjnych i samorządowych jest Żytno. Pierwsza wiadomość o Żytnie pochodzi z 1198 roku. Data i okoliczności lokacji nie są znane, wiadomo jedynie, że fundacja kościoła wyprzedziła przekształcanie w miasto dawnej wsi. Miało ono charakter otwartego miasta rolniczego z kilkoma młynami, mieszkało w nim również kilku rzemieślników. Upadek miasta nastąpił w pierwszych latach po rozbiorach. W Żytnie od początku XVI wieku istniała szkoła. Zachował się tu zabytkowy dwór klasycystyczny z pierwszej połowy XIX wieku z zespołem parkowym. Gmina jest gminą typowo rolniczą, a powierzchnia użytków rolnych wynosi 10704 ha. Na terenie gminy znajduje się 36 wsi zgrupowanych w 24 sołectwach. Produkcją roślinną i zwierzęcą zajmuje się 1700 gospodarstw indywidualnych. Działalność prowadzi również Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, która przejęła grunty po gospodarstwach uspołecznionych i PFZ, a obecnie dzierżawi je osobom fizycznym. Poza rolnictwem działa 109 podmiotów gospodarczych, głównie w handlu i usługach. Duże kompleksy leśne znajdują się w obrębie miejscowości Mała Wieś, Ewina, Rędziny, Lazów oraz Budzów i Siłniczka - w tym rezerwat przyrody "Dębowiec". Rzeka Pilica i jej dopływy są źródłem zasilania dla kompleksów stawów rybnych miejscowościach Ciężkowiczki, Kozioł, Pukarzów, Pągów i zbiornika Kozie Pole.</p> |
| Rynek gruntów rolnych: | <p>Ziemia rolna to wyjątek na rynku gruntów, którego nie obowiązują obecne trendy. Wszystko dlatego, że rynek ten został mocno uregulowany. Sytuacja zmieniła się diametralnie w połowie 2016 roku, po wejściu w życie nowej ustawy o obrocie ziemią rolną. Ogranicza ona znacznie możliwość zakupu i sprzedaży takich gruntów, w przypadku nie rolników. Przypomnijmy podstawowe uregulowania nowej ustawy. Na początek należy zaznaczyć, że na okres 5 lat wycofano z obrotu ziemię państwową. W obrocie prywatnym też są bardzo mocne ograniczenia. Bez przeszkód grunty rolne może kupować tylko rolnik indywidualny w miejscowości, gdzie ma swoją ziemię i gdzie prowadzi działalność. Definicja określiła, że rolnikiem indywidualnym jest osoba fizyczna będąca właścicielem (lub dzierżawcą, użytkownikiem wieczystym) ziemi o areale nieprzekraczającym 300 ha. Rolnik taki powinien mieć odpowiednie wykształcenie rolnicze albo osobiście gospodarować na swojej ziemi przez okres przynajmniej 5 lat i mieszkać w gminie, gdzie znajduje się przynajmniej jedna z jego działek. Nabywca nieruchomości rolnej zobowiązany jest przez co najmniej 10 lat prowadzić na niej gospodarstwo.</p> <p>Co prawda – ustawodawca – prawdopodobnie, by nie generować napięć związanych z tym rynkiem – zawarł w ustawie swoisty „wentyl bezpieczeństwa”, z którego – jak się okazuje – korzysta. Otóż jest jedna możliwość kupna ziemi, jeśli nie spełnia się powyższych warunków. Wniosek o zgodę na transakcję musi trafić do ANR i być zaakceptowany przez jej prezesa. Tak się dzieje – mimo restrykcyjnych przepisów państwo nie odcięło kupujących od gruntów. Z danych agencji wynika, że w większości były to decyzje pozytywne. Mimo to rynek gruntów rolnych po wejściu w życie nowych przepisów właściwie zamarł. Transakcji jest bardzo mało. Nie oznacza to jednak spadku cen gruntów rolnych. Stawki są zamrożone, a ci którzy chcieli sprzedawać wstrzymują się z tą decyzją. Inwestorów przede wszystkim odstrasza fakt, że zgodnie z uregulowaniami, musieliby uprawiać taką ziemię przez 10 lat, przez taki okres prowadzić działalność rolniczą. To bardzo poważne zobowiązanie, które sprawia,</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>że takiego gruntu nie można będzie łatwo zbyć. Z kolei posiadacze nie obniżają cen, przede wszystkim dlatego, że przyjęli pozycję wyczekującą. Być może liczą na fakt, że przepisy zostaną zliberalizowane.</p> <p>Zadziwiającym efektem nowej sytuacji jest to, że ceny ziemi – wbrew oczekiwaniom wielu ekspertów – wcale nie spadają. Dzieje się tak, mimo problemów ze sprzedażą. To tym bardziej zadziwiające, że stawki przed połową 2016 roku były mocno wywindowane.</p> |
| <p>Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:</p> | <p>Analizą objęto okres 24 miesiące od maja 2019 r. Na terenie gminy Żytno na przestrzeni ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny odnotowano 20 transakcji gruntami rolnymi (użytki R i Ł). Wśród tych transakcji kilka zostało zawartych w ramach przetargu. Rozpiętość cen tylko na podstawie wyżej wskazanych kryteriów jest bardzo duża i kształtowała się od 3 883,50 zł/ha do 35 294,12 zł/ha, cena średnia wyniosła 17 827,79 zł/ha. Analizując ceny gruntów rolnych na terenie gminy Żytno 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. Ograniczając w ten sposób zbiór do dalszej analizy przyjęto 16 transakcji. Uwzględniono także transakcje nieruchomościami zawarte w drodze przetargu, jednakże z uwzględnieniem §5 pkt. 2 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555), który mówi „Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.” Przyjęte transakcje z przetargów spełniały tę przesłankę. Cena minimalna z przyjętego zbioru nieruchomości podobnych wyniosła 9 222,22 zł/ha, cena maksymalna 29 411,76 zł/ha. Mediana w tym przypadku była niższa od ceny średniej, co oznacza, że połowa transakcji dotyczyła sprzedaży gruntów rolnych w cenie nieprzekraczającej 14 790,50 zł/ha. Cena średnia na tym rynku ukształtowała się na poziomie 17 198,12 zł/ha.</p> |
| <p>Segment rynku:</p> | <p>Nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne.</p> |
| <p>Wybrany obszar geograficzny:</p> | <p>Gmina Żytno.</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 Żytno, które zostały zanotowane na przestrzeni ostatnich 24 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 (atributy) 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 różnicowanie 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</p> |

oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.

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.

Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących.

Z 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 10%.

Wielkość działki jest również czynnikiem różnicującym zachowania inwestorów – w tym przypadku z uwagi na przedmiotową nieruchomość analizowano działki o powierzchni do 1,7 ha wpływ tej cechy wynosi również 10%. Na analizowanym rynku istotną cechą jest również kształt działki, w tym przypadku cecha ta wynosi 15%, cecha kultura gleby i stosunki gruntowo-wodne wyniosła 20%. Kolejną cechą różnicującą stanowił dojazd, analiza wykazała, iż jej wpływ wyniósł 15%. 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.

Na lokalnym rynku (gmina Żytno), zaobserwowano transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości przedstawione w Tabeli 2. Jednostką porównawczą w przypadku niniejszej wyceny był 1 ha powierzchni gruntu.

Tabela 2: Ceny transakcyjne gruntów rolnych.

| Lp. | Data transakcji | Obręb | Pow. działki [ha] | Cena 1 ha [zł] | Rodzaj użytku | Wskaźnik bonitacji |
|-----|-----------------|-----------------|-------------------|----------------|---------------|--------------------|
| 1 | 05.11.2019 | 30 (ŻYTNO) | 0,4500 | 9 222,22 | łąka trwała | 0,7000 |
| 2 | 08.01.2020 | 30 (ŻYTNO) | 0,3200 | 9 687,50 | łąka trwała | 0,8828 |
| 3 | 03.02.2021 | 4 (BUDZÓW) | 1,6900 | 11 834,32 | grunt omy | 0,6180 |
| 4 | 19.10.2020 | 30 (ŻYTNO) | 0,8300 | 12 048,19 | grunt omy | 0,6072 |
| 5 | 11.09.2020 | 15 (MALUSZYN) | 0,7700 | 12 987,01 | grunt omy | 0,4344 |
| 6 | 25.10.2019 | 27 (SILNICZKA) | 1,6600 | 13 000,00 | grunt omy | 0,2584 |
| 7 | 17.05.2019 | 25 (SEKURSKO) | 0,7300 | 13 698,63 | grunt omy | 0,5774 |
| 8 | 11.09.2020 | 3 (BORZYKÓWKA) | 0,9500 | 14 736,84 | grunt omy | 1,2500 |
| 9 | 26.02.2020 | 30 (ŻYTNO) | 1,5400 | 14 844,16 | grunt omy | 0,7422 |
| 10 | 21.02.2020 | 25 (SEKURSKO) | 1,0100 | 19 801,98 | grunt omy | 0,9777 |
| 11 | 28.04.2020 | 23 (ROGACZÓWEK) | 0,9900 | 20 202,02 | łąka trwała | 0,1884 |
| 12 | 07.10.2020 | 3 (BORZYKÓWKA) | 1,6158 | 20 608,99 | grunt omy | 0,6188 |
| 13 | 29.01.2021 | 28 (SUDZIN) | 1,3200 | 21 212,12 | grunt omy | 0,4500 |
| 14 | 07.11.2019 | 15 (MALUSZYN) | 0,8300 | 24 096,39 | grunt omy | 0,9807 |
| 15 | 11.08.2020 | 22 (RĘDZINY) | 1,0800 | 27 777,78 | grunt omy | 1,0699 |
| 16 | 15.06.2020 | 30 (ŻYTNO) | 1,0200 | 29 411,76 | grunt omy | 1,2500 |

C_{min} - C_{max} -

Duży rozrzut cen jednostkowych wynika ze specyfiki nieruchomości rolnej. Cena, jaką nabywca gotowy jest zapłacić musi uwzględniać potencjalne zyski osiągane z produkcji rolnej.

Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Transakcja nr 1 w Tabeli 2 – Niezabudowana działka gruntu rolnego o powierzchni 0,4500 ha, położona w miejscowości gminnej Żytno, na jej dalekich obrzeżach. Działka bez dostępu do drogi. Kształt regularny, prostokąta o szerokości 14 m. Działka nieuprawiana, w bezpośrednim sąsiedztwie tereny stawów hodowlanych i rzeka. Przy granicy przebiega rów melioracyjny. Kompleks użytków zielonych średnich, torfy niskie. Wskaźnik bonitacji na poziomie 0,7.

Transakcja nr 16 w Tabeli 2 – Niezabudowana działka gruntu rolnego o powierzchni 1,02 ha, położona w miejscowości gminnej Żytno. Bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni gruntowej, droga asfaltowa w odległości około 1,2 km. Działka czysta, uprawiana. Kształt działki regularny, prostokąt o szerokości 30 m. Kompleks glebowo rolniczy – pszeny dobry i żytni bardzo dobry. Wskaźnik bonitacji wysoki, na poziomie 1,25.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży praw własności do nieruchomości gruntowych rolnych na terenie gminy Żytno, które zostały zanotowane na przestrzeni ostatnich 24 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.

9.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej rolnej w podejściu porównawczym.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 ha powierzchni działki niezabudowanej rolnej. Na podstawie danych zawartych w Tabeli 2 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Dane wyjściowe do analizy:

| | |
|-------------------|-----------|
| C_{MAX} [zł/ha] | 29 411,76 |
| C_{MIN} [zł/ha] | 9 222,22 |
| C_{SR} [zł/ha] | 17 198,12 |
| $C_{MAX}-C_{MIN}$ | 20 189,54 |
| C_{MAX}/C_{SR} | 1,7102 |
| C_{MIN}/C_{SR} | 0,5362 |

Wartość rynkową nieruchomości rolnej składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 16 o powierzchni 0,8600 ha określono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 ha powierzchni gruntu.

Wartość gruntu określono metodą korygowania ceny średniej wg formuły:

$$C_j = C_{sr} * \Sigma_{wsp}$$

gdzie:

C_j – cena jednostkowa nieruchomości

C_{sr} – cena średnia na badanym obszarze rynku

Σ_{wsp} – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy

Stwierdzono dużą rozpiętość cen, na którą mają wpływ jak wynika z obserwacji rynku cechy przedstawione w Tabeli 3.

Tabela 3: Określenie zakresu współczynników korygujących.

| Cechy rynkowe | Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%] | Zakresy współczynników korygujących | |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|------------|
| | | $U_i \min$ | $U_i \max$ |
| Lokalizacja | 10% | 0,0536 | 0,1710 |
| Powierzchnia działki | 10% | 0,0536 | 0,1710 |
| Wskaźnik bonitacji | 15% | 0,0804 | 0,2565 |
| Kształt działki | 15% | 0,0804 | 0,2565 |
| Kultura gleby, stosunki grunt.wodne | 20% | 0,1072 | 0,3420 |
| Kompleksy glebowo-rolnicze | 15% | 0,0804 | 0,2565 |
| Dojazd | 15% | 0,0804 | 0,2565 |
| SUMA | 100% | 0,5362 | 1,7102 |

W Tabeli 4 określono wartości współczynników korygujących dla poszczególnych stopni wartości cechy.

Tabela 4: Określenie wartości współczynników korygujących dla poszczególnych cech.

| Cechy rynkowe | Stan danej cechy | | | | |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|-----------|------------------|--------------|
| | Slaba | Średnia | Dobra | Bardzo dobra | |
| Lokalizacja | 0,0536 | 0,0928 | 0,1319 | 0,1710 | |
| Powierzchnia działki | Dostateczna | Średnia | Dobra | Bardzo dobra | |
| | 0,0536 | 0,0928 | 0,1319 | 0,1710 | |
| Wskaźnik bonitacji | Slaby | Średni | Dobry | Bardzo dobry | |
| | 0,0804 | 0,1391 | 0,1978 | 0,2565 | |
| Kształt działki | Slaby | Średnio-korzystny | Korzystny | | |
| | 0,0804 | 0,1685 | 0,2565 | | |
| Kultura gleby, stosunki grunt.wodne | Slaba | | Średnia | Dobra | |
| | 0,1072 | | 0,2246 | 0,3420 | |
| Kompleksy glebowo-rolnicze | Slabe | Średnie | Dobre | Bardzo korzystne | |
| | 0,0804 | 0,1391 | 0,1978 | 0,2565 | |
| Dojazd | Slaby | Średnio-korzystny | Korzystny | Dobry | Bardzo dobry |
| | 0,0804 | 0,1245 | 0,1685 | 0,2125 | 0,2565 |

W tabeli poniżej w oparciu o ustaloną charakterystykę zawartą w opisie, podano stopnie wartości cech oraz określono wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

Tabela 5: Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

| Wyceniana nieruchomość - cechy | Poziom cechy | |
|---|--------------|---------------|
| Lokalizacja | Dobra | 0,1319 |
| Powierzchnia działki | Średnia | 0,0928 |
| Wskaźnik bonitacji | Dobry | 0,1978 |
| Kształt działki | Slaby | 0,0804 |
| Kultura gleby, stosunki grunt.wodne | Dobra (-) | 0,2833 |
| Kompleksy glebowo-rolnicze | Slabe | 0,0804 |
| Dojazd | Slaby | 0,0804 |
| RAZEM | | 0,9471 |
| Wartość 1 ha wycenianego gruntu [zł] | | 16 288,56 |
| Powierzchnia gruntu [ha] | | 0,8600 |
| Wartość prawa własności do nieruchomości [zł] | | 14 008,16 |

(-) Zastosowano zasadę interpolacji w odniesieniu do cechy *Kultura gleby, stosunki grunt.wodne*. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości „Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen”. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość jest tylko częściowo uprawiana, mając na względzie cechy nieruchomości porównawczych należało zastosować interpolację.

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 ha powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{\text{śr}} * \Sigma \text{wsp}$$

$$C_j = 17\,198,12 \text{ zł/ha} * 0,9471 = 16\,288,56 \text{ zł/ha}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 16 o powierzchni 0,8600 ha, położonej we wsi Bugaj, gminie Żytno, powiecie radomszczańskim, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

14 000 zł

słownie: czternaście tysięcy złotych

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANÝCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
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. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu wartości wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości we wsi Bugaj do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z sąsiedniej okolicy i lokalizacji porównywalnych, na terenie gminy Żytno, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 16 o powierzchni 0,8600 ha położonej we wsi Bugaj, gminie Żytno, powiecie radomszczańskim, określona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

wynosi: 14 000 zł

słownie: czternaście tysięcy złotych

5. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych rolnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy oraz obrębów sąsiednich 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. Opisu dokonano na podstawie oględzin oraz danych pozyskanych z Urzędu Gminy Żytno i Starostwa Radomszczańskiego.
2. W związku z obecną sytuacją epidemiologiczną istnieje ryzyko niepewności wyceny. Nie ma jednak obecnie podstaw do podejmowania ingerencji w metodologię wyceny bez głębszego zastanowienia się nad skutkami takich doraźnych rozwiązań, co potwierdza stanowisko Ministerstwa Rozwoju w *Rekomendacjach dla rzeczoznawców majątkowych dotyczących wykonywania czynności zawodowych w okresie pandemii koronawirusa*.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
4. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona jest według stanu na 18 marca 2021 roku, zaś cen z dnia 20 maja 2021 roku.
5. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.

6. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 18 marca 2021 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
7. Mapy zamieszczone w operacie oraz ich dane służą celom poglądowym, autor nie ponosi odpowiedzialności za niezgodność tych danych ze stanem faktycznym.
8. Wartość ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
9. 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.
10. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
11. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
12. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy SRM 1050845928.
13. 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.
14. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
15. Operat zawiera 25 (słownie: dwadzieścia pięć) ponumerowane strony oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



Nr kancelaryjny : GN.6621.1.1050.2021

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCI

z dnia: 10.03.2021

Jednostka rejestrowa : G.40

| Lp | Podmiot ewidencyjny | Charakter własności / władania | Udział |
|----|---------------------|-----------------------------------|--------|
| 1 | Malżeństwo | Własność | 1/1 |

| Nr działki | Ark. | Położenie działki | Opis użytku | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha] | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|---------------------------------|------|--|-------------|--|------------------------|-------------------------|---|
| 16 | | | łąki trwałe | LIV | 0,86 | 0,86 | |
| Id działki: 101214_2.0005.16 | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | | | |
| 174/3 | | | lasy | LaV | 0,0790 | 0,0790 | |
| Id działki: 101214_2.0005.174/3 | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | | | |
| 174/5 | | | grunty orne | RVI | 0,0517 | 0,0517 | |
| Id działki: 101214_2.0005.174/5 | | Wartość gruntów: | | | | | |
| 175/4 | | | lasy | LaV | 0,1220 | 0,2007 | |
| | | | grunty orne | RVI | 0,0787 | | |
| Id działki: 101214_2.0005.175/4 | | Wartość gruntów: | | | | | |
| 176/2 | | | grunty orne | RVI | 0,2778 | 0,2778 | |
| Id działki: 101214_2.0005.176/2 | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | | | |
| 177/2 | | | grunty orne | RVI | 0,2373 | 0,2373 | |
| Id działki: 101214_2.0005.177/2 | | Wartość gruntów: | | | | | |
| 185/4 | | | grunty orne | RVI | 0,0554 | 0,0554 | |
| Id działki: 101214_2.0008.185/4 | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | | | |

Żytno, dnia 04.03.2021 r.

Nr PPD.6727.33.2021.JR

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Dotyczy działek nr : 185/3, 185/4, 186/3, 186/4, 187/2, 187/6, 188/1, 188/2, 16, 427, 447, 176/2, 177/2, 174/3, 174/4, 175/4, 175/3, 237/1, 238/1

położonych: obręb 0005 Bugaj , gmina Żytno

- działka nr 234/1

położona : obręb 0024 Sady, gmina Żytno

Zaświadcza się, że obecnie Gmina Żytno nie dysponuje obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego dotyczącego w/w działek.

Na działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno uchwalonego Uchwałą nr XVII/103/2000 r z dnia 14.04.2000 r Rady Gminy Żytno, przedmiotowe działki położone są na terenach oznaczonych symbolem:

- dz. nr 185/3, 185/4, 186/3, 186/4, 187/2, 188/1, 427, 447, 176/2, 177/2, 174/3, 175/4, 175/3
TLS,

- dz. nr 187/6 OS

- dz. nr 188/2 na głębokości ok. 80 m od drogi OS, pozostała część tereny oznaczone jako
TLS

- dz. nr 16 TD

- dz. nr 237/1, 238/1 TPR / przebiega linia wysokiego napięcia /

Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno obowiązywał do 31.12.2003 r.

Oznaczenia symboli:

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego oznaczona symbolem TD - ekosystem związany z dolinami rzecznyymi , tereny potencjalnie zalewowe, zakaz zabudowy,

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego, tereny oznaczone symbolem TLS - tereny lasów państwowych i kompleksy lasów prywatnych,

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego, tereny oznaczone symbolem TPR - obszar rolniczej przestrzeni z kompleksami gleb o wyższych klasach bonitacji,

- strefa osadnicza w której występuje najniższy reżim ochrony środowiska przyrodniczego, tereny zurbanizowane oznaczone symbolem OS – tereny zainwestowane trwale dla potrzeb infrastruktury społecznej (budownictwo zagrodowe, jednorodzinne, letniskowe, usługi i administracja).

Działki położone są poza obszarem Natura 2000.

lit

Na terenie w/w działek brak obszaru rewitalizacji i ich stref.

Działki nie stanowią strefy ekonomicznej i specjalnej strefy ekonomicznej. Działki nie są terenem przemysłowym.

Zaświadczenie wydaje się na prośbę : **Kancelaria Adwokacka**

ul. Piramowicza 2 lok. 12, 90-254 Łódź

w celu dokonania oszacowania nieruchomości.

Zup. W. OJTA
mgr *Waldemar Woldan*
SEKRETARZ GMINY

1.a/a

godnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólnie rozporządzenie o ochronie danych – RODO) informujemy, iż:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Żytno, z siedzibą 97-532 Żytno, ul. Krótką 4, reprezentowana przez Wójta Gminy
2. Kontakt naszym z inspektorem ochrony danych: Jacek Majak tel. 502740777 lub e-mail: kontakt@rodo.radomsko.pl
3. Dane osobowe są gromadzone i przetwarzane w celu:
 - wypełniania obowiązków prawnych ciążących na administratorze, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO
 - realizacji umów zawartych z kontrahentami, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO
 - w pozostałych przypadkach dane są przetwarzane na podstawie udzielonej przez Państwa dobrowolnej zgody, w zakresie i celu określonym w treści zgody, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a RODO
4. Okres przechowywania danych zależy od przedmiotu sprawy i wyznaczany jest na podstawie Ustawy z dnia 14 lipca 1983r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach, a jeżeli przepis ten nie wskazuje okresu dotyczącego konkretnej sprawy - dane przechowywane będą możliwie najkrótszy czas, niezbędny do realizacji obowiązku lub usługi
5. Podczas pozyskiwania danych osobowych administrator podaje osobie, której dane dotyczą informacje, czy podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym, umownym lub warunkiem zawarcia umowy oraz czy osoba, której dane dotyczą jest zobowiązana do ich podania i jakie są ewentualne konsekwencje niepodania danych
6. Po zakończeniu przetwarzania dane osobowe nie będą przetwarzane w innym celu niż pierwotny cel przetwarzania
7. Odbiorcami Państwa danych osobowych mogą być:
 - osoby upoważnione przez administratora do przetwarzania danych w ramach wykonywania swoich obowiązków służbowych
 - podmioty, którym administrator na podstawie stosownych umów zleca wykonanie czynności, z którymi wiąże się konieczność przetwarzania danych (podmioty przetwarzające)
8. Posiadają Państwo prawo do żądania od administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych
9. W przypadku, gdy przetwarzanie danych osobowych odbywa się na podstawie udzielonej dobrowolnej zgody, posiadają Państwo prawo do cofnięcia tej zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem
10. Przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do organu nadzorującego przestrzeganie przepisów ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych
11. Administrator nie przekazuje ani nie zamierza przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego czy organizacji międzynarodowych
12. Administrator nie stosuje mechanizmów zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym nie stosuje profilowania

OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
NIEZABUDOWANEJ ROLNEJ POŁOŻONEJ WE WSI BUGAJ, GMINA
ŻYTNO, POWIAT RADOMSZCZAŃSKI, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z
DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 427, 447 O
ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,5800 HA, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE
WIECZYSTEJ O NUMERZE PTIR/00059347/9



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Weczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia, numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



Data opracowania: 24 maja 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ ROLNEJ POŁOŻONEJ WE WSI BUGAJ, GMINA ŻYTNO, POWIAT RADOMSZZAŃSKI, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 427, 447 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,5800 HA, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ O NUMERZE PT1R/00059347/9

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej położonej we wsi Bugaj, gmina Żytno, powiat radomszczański, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 427, 447 o łącznej powierzchni 0,5800 ha, ujawnionej w księdze wieczystej o numerze PT1R/00059347/9.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Radomsku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o numerze: PT1R/00059347/9.

Rodzaj praw podlegających wycenie: Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Dąbrowskiemu (s. Tadeusza i Teresy) oraz Wiesławie Dąbrowskiej (c. Edwarda i Heleny).

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla celu postępowania upadłościowego.

3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

4. Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wartość prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 427, 447, o łącznej powierzchni 0,5800 ha położonej we wsi Bugaj, gmina Żytno, powiat radomszczański, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

$W_R = 8\ 500\ \text{zł}$

słownie: osiem tysięcy pięćset złotych

5. Daty istotne dla procesu sporządzenia wyceny:

| | |
|--|-------------------------|
| <i>Data sporządzenia operatu:</i> | <i>24 maja 2021 r.</i> |
| <i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i> | <i>20 maja 2021 r.</i> |
| <i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i> | <i>18 marca 2021 r.</i> |
| <i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i> | <i>18 marca 2021 r.</i> |

6. Autor operatu: Milena Wieczorek rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



*Milena
Wieczorek*

Spis treści

| | |
|---|----|
| WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO | 2 |
| 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY | 4 |
| 2. CEL WYCENY | 4 |
| 3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO | 4 |
| 3.1 Podstawa formalna wyceny | 4 |
| 3.2 Podstawa materialno – prawne | 4 |
| 3.3. Źródła danych merytorycznych | 4 |
| 4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY | 5 |
| 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI | 5 |
| 5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny | 5 |
| 5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości | 9 |
| 6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 15 |
| 7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI | 16 |
| 7.1 Wybór metodologii wyceny | 16 |
| 7.2 Sposób wyceny | 16 |
| 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI | 19 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI | 23 |
| 9.1 Określenie trendu czasowego | 23 |
| 9.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej rolnej w podejściu porównawczym. | 24 |
| 10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW | 26 |
| 11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA | 26 |

Załączniki:

1. Wypis z rejestru gruntów z dnia 10 marca 2021 roku;
2. Zaświadczenie z dnia 04 marca 2021 r. Wójta Gminy Żytno w sprawie braku planu miejscowego dla wycenianych nieruchomości i przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
3. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa niezabudowana rolna;
- a. położenie nieruchomości: powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj, działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 427, 447;
- b. powierzchnia gruntu: 0,5800 ha;
- c. numer księgi wieczystej: PT1R/00059347/9.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla celu postępowania upadłościowego prowadzonego przez Syndyka Masy Upadłości Huberta Sidowskiego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości Huberta Sidowskiego.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) – UoGN;
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204.) – UoKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) – RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) – KC;
5. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1655 z późn. zm.) – UoKUR;
6. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) – UoPiZP;
7. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) – UoDO;
8. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.) – PU.

3.3. Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 18 marca 2021 roku;
2. Zaświadczenie z dnia 04 marca 2021 r. Wójta Gminy Żytno w sprawie braku planu miejscowego dla wycenianych nieruchomości i przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
3. Uchwała nr XVII/103/2000 Rady Gminy Żytno z dnia 14 kwietnia 2000 roku w sprawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno;
4. Badanie wypisu z rejestru gruntów z dnia 10 marca 2021 roku;

5. Portale internetowe z mapami: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, <https://radomszczanski.e-mapa.net>, <http://radomszczanski.geoportal2.pl>, <https://geoportal.lodzkie.pl>;
6. Dane statystyczne gminy:
https://lodz.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_lodzkie/portrety_gmin/radomszczanski/gmina_zytno.pdf
7. Badanie księgi wieczystej o numerze: PT1R/00059347/9 według stanu z dnia 18 marca 2021 roku;
8. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Radomsku);
9. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
10. Wyrok NSA dnia 8 marca 2007 r., sygn. II OSK457/06, LEX nr 328185.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

| | |
|--|-------------------------|
| <i>Data sporządzenia operatu:</i> | <i>24 maja 2021 r.</i> |
| <i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i> | <i>20 maja 2021 r.</i> |
| <i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i> | <i>18 marca 2021 r.</i> |
| <i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i> | <i>18 marca 2021 r.</i> |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) Księga wieczysta nr PT1R/00059347/9

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 427.

Położenie: gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Sposób korzystania: łąka.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono odłączono działkę): /00026956/.

Numer działki: 447.

Położenie: gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Sposób korzystania: łąka.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono odłączono działkę): /00026956/.

Obszar całej nieruchomości: 0,5800 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Dąbrowskiemu (s. Tadeusza i Teresy) oraz Wiesławie Dąbrowskiej (c. Edwarda i Heleny) na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 1665/01 z dnia 03 kwietnia 2001 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Inny wpis – wpisuje się wzmiankę o wszczęciu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Radomsku Rafała Trawińskiego egzekucji komorniczej z nieruchomości objętej treścią niniejszej księgi wieczystej. egzekucja prowadzona jest w sprawie sygnatura komornicza Km 610/15 z wniosku wierzyciela Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm z siedzibą w Poznaniu.

Rodzaj zmiany: wzmianka o przyłączeniu się wierzyciela: Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm w sprawie Km 611/15 do wcześniej wszczętego postępowania.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka przymusowa w wysokości 14 158,00 zł (słownie: czternaście tysięcy sto pięćdziesiąt osiem złotych) zaległe składki na FUS za okres: 01.2014r.-05.2014r. wraz z odsetkami za zwłokę naliczonymi do dnia 04.08.2014 r., kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Tomaszowie Mazowieckim.

Hipoteka przymusowa w wysokości 5 305,32 zł (słownie: pięć tysięcy trzysta pięć 32/100 złotych) na przedmiot żądania składają się: należność główna - 2.647,00 zł, odsetki za zwłokę - 669,00 zł, koszty upomnienia - 23,20 zł, koszty egzekucyjne - 197,68 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 1.768,44 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 138,30 zł (słownie: sto trzydzieści osiem 30/100 złotych) na przedmiot żądania składają się: odsetki za zwłokę - 75,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 5,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 46,10 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 5 889,98 zł (słownie: pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt dziewięć 98/100 złotych) na wartość przedmiotu żądania składają się: należność główna - 3220,00 zł, odsetki za zwłokę - 499,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 196,05 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 1963,33 zł., zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 121,80 zł (słownie: sto dwadzieścia jeden 80/100 złotych) na wartość przedmiotu żądania składają się: odsetki za zwłokę - 64,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 5,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 40,60 zł., zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 134,40 zł (słownie: sto trzydzieści cztery 40/100 złotych) na wartość przedmiotu żądania składają się: odsetki za zwłokę - 84,00 zł, koszty egzekucyjne - 5,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 44,80 zł., zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 7 274,40 zł (słownie: siedem tysięcy dwieście siedemdziesiąt cztery 40/100 złotych) na wartość przedmiotu żądania składają się: należność główna - 4459,00 zł, odsetki za zwłokę - 334,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 45,00 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 2424,80 zł., zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 73,80 zł (słownie: siedemdziesiąt trzy 80/100 złotych) na wartość przedmiotu żądania składają się: odsetki za zwłokę - 32,00 zł, koszty egzekucyjne - 5,60 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 24,60 zł., zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 92,40 zł (słownie: dziewięćdziesiąt dwa 40/100 złotych) na wartość przedmiotu żądania składają się: odsetki za zwłokę - 56,00 zł, koszty egzekucyjne - 5,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 30,80 zł., zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 3 266,39 zł (słownie: trzy tysiące dwieście sześćdziesiąt sześć 39/100 złotych) na wartość przedmiotu żądania składają się: należność główna - 1894,00 zł, odsetki za zwłokę - 157,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 114,99 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 1088,80 zł., zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów ewidencjonowanych na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 25 013,43 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy trzysta 43/100 złotych) na wartość przedmiotu żądania składają się: należność główna - 15159,00 zł, odsetki za zwłokę - 1352,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 153,00 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 8337,81 zł., podatek od towarów i usług na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 2 310,15 zł (słownie: dwa tysiące trzysta dziesięć 15/100 złotych) hipoteka przymusowa na łączną kwotę 2310,15 zł. na wartość przedmiotu żądania składają się: należność główna - 1232,00 zł, odsetki za zwłokę - 226,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 70,50 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 770,05 zł., tytuł wykonawczy stosowany w egzekucji należności pieniężnych stanowiący podstawę wpisu hipoteki przymusowej na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 2 788,92 zł (słownie: dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt osiem 92/100 złotych) hipoteka przymusowa na łączną kwotę 2788,92 zł. na wartość przedmiotu żądania składają się: należność główna - 1496,00 zł, odsetki za zwłokę - 265,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 86,68 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 929,64 zł., tytuł wykonawczy stosowany w egzekucji

należności pieniężnych stanowiący podstawę wpisu hipoteki przymusowej na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 11 364,05 zł (słownie: jedenaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt cztery 05/100 złotych) hipoteka przymusowa na łączną kwotę 11364,05 zł. na wartość przedmiotu żądania składają się: należność główna - 6449,00 zł, odsetki za zwłokę - 1052,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 63,43 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 3788,02 zł, tytuł wykonawczy stosowany w egzekucji należności pieniężnych stanowiący podstawę wpisu hipoteki przymusowej na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 5 015,46 zł (słownie: pięć tysięcy piętnaście 46/100 złotych) hipoteka przymusowa na łączną kwotę 5015,46 zł. na wartość przedmiotu żądania składają się: należność główna - 2856,00 zł, odsetki za zwłokę - 448,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 28,04 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 1671,82 zł, tytuł wykonawczy stosowany w egzekucji należności pieniężnych stanowiący podstawę wpisu hipoteki przymusowej na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 35 082,53 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy osiemdziesiąt dwa 53/100 złotych) hipoteka przymusowa na łączną kwotę 35082,53 zł. na wartość przedmiotu żądania składają się: należność główna - 20161 zł, odsetki za zwłokę - 3014,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 201,75 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 11694,18 zł, tytuł wykonawczy stosowany w egzekucji należności pieniężnych stanowiący podstawę wpisu hipoteki przymusowej na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 93,30 zł (słownie: dziewięćdziesiąt trzy 30/100 złotych) hipoteka przymusowa na łączną kwotę 93,30 zł. na wartość przedmiotu żądania składają się: należność główna - 45,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 5,60 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 31,10 zł, tytuł wykonawczy stosowany w egzekucji należności pieniężnych stanowiący podstawę wpisu hipoteki przymusowej na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 17 697,98 zł (słownie: siedemnaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt siedem 98/100 złotych) hipoteka przymusowa na łączną kwotę 17697,98 zł. na wartość przedmiotu żądania składają się: należność główna - 10225,00 zł, odsetki za zwłokę - 917,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 645,05 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 5899,33 zł, tytuł wykonawczy stosowany w egzekucji należności pieniężnych stanowiący podstawę wpisu hipoteki przymusowej na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 3 369,00 zł (słownie: trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych) hipoteka przymusowa na łączną kwotę 3369,00 zł. na wartość przedmiotu żądania składają się: należność główna - 1977,00 zł, odsetki za zwłokę - 138,00 zł, koszty upomnienia - 11,60 zł, koszty egzekucyjne - 119,40 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne w tytule wykonawczym - 1123,00 zł, tytuł wykonawczy stosowany w egzekucji należności pieniężnych stanowiący podstawę wpisu hipoteki przymusowej na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

b) Według ewidencji gruntów:

| WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW | | |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Województwo: | <i>łódzkie</i> | |
| Powiat: | <i>radomszczański</i> | |
| Jednostka ewidencyjna: | <i>101214_2 Żytno</i> | |
| Obręb ewidencyjny: | <i>Bugaj</i> | |
| Numer jednostki rejestrowej: | <i>G.40</i> | |
| DZIAŁKI EWIDENCYJNE | | |
| Numer działki: | 427 | |
| Adres lub położenie: | - | |
| Powierzchnia [ha]: | <i>0,2500</i> | |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>EIV</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | <i>0,2500</i> |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>łąki trwałe</i> |
| Numer KW lub inne dokumenty: | - | |
| Uwagi: | - | |
| Podmiot ewidencyjny: | <i>małżeństwo</i> | |
| Charakter własności/władania: | <i>własność</i> | |
| Udział: | <i>1/1</i> | |
| Numer działki: | 447 | |
| Adres lub położenie: | - | |
| Powierzchnia [ha]: | <i>0,3300</i> | |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>LIII</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | <i>0,0100</i> |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>łąki trwałe</i> |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>EIV</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | <i>0,3200</i> |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>łąki trwałe</i> |
| Numer KW lub inne dokumenty: | - | |
| Uwagi: | - | |
| Podmiot ewidencyjny: | <i>małżeństwo</i> | |
| Charakter własności/władania: | <i>własność</i> | |
| Udział: | <i>1/1</i> | |

5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Żytno to gmina wiejska położona w województwie łódzkim, powiecie radomszczańskim. W latach 1975 – 1998 r. gmina była położona na terenie województwa częstochowskiego. Zgodnie z danymi statystycznymi opublikowanymi w 2020 r. za rok poprzedni, powierzchnia gminy wynosiła 198 km², a na jej terenie znajdowało się 37 miejscowości i 24 sołectwa.

Gmina Żytno położona jest w południowo-zachodniej części powiatu radomszczańskiego. Siedzibą władz administracyjnych i samorządowych jest Żytno. Powierzchnia gminy znajduje się w zlewni rzeki Pilicy, która od strony wschodniej stanowi jej naturalną granicę.

Przez teren gminy przebiega droga krajowa Radomsko – Włoszczowa oraz sieć dróg wojewódzkich i gminnych, stanowiących dogodne połączenia komunikacyjne.

Na terenie gminy znajduje się 7894 ha lasów, z czego lasy publiczne stanowią zdecydowaną większość tj. 6104 ha. Lesistość na terenie gminy wynosi 39,9% co jest wynikiem ponadprzeciętnym w

skali kraju. Ponadto na terenie gminy znajduje się rezerwat przyrody Dębowiec chroniący naturalny grąd z lipą szerokolistną na krańcach zasięgu oraz łęg wiązowo – jesionowy z rzadkimi roślinami zielnymi.

Na przestrzeni lat 2017-2019 liczba mieszkańców stale się zmniejszała, a w 2019 roku wyniosła 5096 osób. Gmina jak i cały powiat radomszczański odznacza się ujemnym przyrostem naturalnym. Najwięcej mieszkańców gminy stanowią osoby w wieku produkcyjnym – około 3000 osób. Ludności w wieku poprodukcyjnym stanowi 1323, zaś przedprodukcyjnym zaledwie 781, co oznacza, że mamy do czynienia ze społeczeństwem starzejącym się.

W gminie Żytno ponad 90% korzysta z instalacji wodociągowej, jednak w 2019 roku zaledwie 12,2% korzystało z instalacji kanalizacyjnej.

Szacowana nieruchomość znajduje się około 4 km od centrum Żytna i drogi wojewódzkiej nr 785.

Mapa 1: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle gminy Żytno.



Gmina Żytno od południa tworzy także granicę pomiędzy województwem łódzkim a śląskim, zaś od wschodu między województwem łódzkim a świętokrzyskim. Szacowana nieruchomość znajduje się w zachodniej części gminy, około 4 km od centrum Żytna i drogi wojewódzkiej nr 785, która w kierunku zachodnim łączy się z drogą wojewódzką nr 784.

Obszar gminy Żytno - teren pomiędzy doliną Pilicy a doliną Warty, od Koniecpola do Gidel - to częściowo zabagniona dolina. Częstym elementem krajobrazu są tu wydmy (głównie na północ od miejscowości Silnica i Silniczka) oraz podmokłe tereny bagniste i torfiaste (zwłaszcza w zachodniej i południowej części gminy w rejonie miejscowości Ewina, Żytno, Czechowiec i Fryszerka). Znaczną część gminy - głównie centralną i zachodnią zajmują zatorfione łąki. Rzeka Pilica od Koniecpola po ujęcie rzeczki Czarnej przepływa przez szeroką do kilkunastu kilometrów kotlinę, wypełnioną zwydmionymi piaskami i zabagnieniami. Różnice wysokości względnych gminy Żytno, czyli deniwelacje są rzędu 50 m. Największe deniwelacje występują we wsiach Borzykowa i Grodzisko w części południowej gminy (około 27 m na odcinku 1,5 km w linii prostej) oraz Łazów w części środkowej (około 37 m). Najmniejsze deniwelacje (około 3 m) występują w części wschodniej i południowo-wschodniej gminy, w pradolinie rzeki Pilicy - w pobliżu miejscowości Sudzin i Budzów. Krajobraz gminy Żytno - dolin i kotlin - przeplata

się z garbami osiągającymi wysokości 260 m n.p.m. Dolina niskofalista pagórkowata, o największych deniwelacjach, znajduje się w części południowo-zachodniej, zachodniej i częściowo środkowej. Dolina niskofalista, zajmuje dużą część powierzchni gminy - głównie środkowo-zachodnią, pomocną i częściowo środkowo-południową. Równina płaska to cała środkowo-wschodnia i południowo-wschodnia część gminy, czyli pradolina rzeki Pilicy przecięta w kierunku północ-południe korytami tej rzeki. Najniżej położona jest wschodnia część gminy - dolina Pilicy w rejonie wsi Sudzin (202 m n.p.m.). Natomiast najwyżej położona jest północno-zachodnia część gminy w rejonie miejscowości Rędziny i Mała Wieś (252,5 m n.p.m.).

Nieruchomość zlokalizowana wśród terenów leśnych i innych nieruchomości rolnych. Dostęp do placówek usługowo – handlowych w odległości około 4 km w Żytnie.

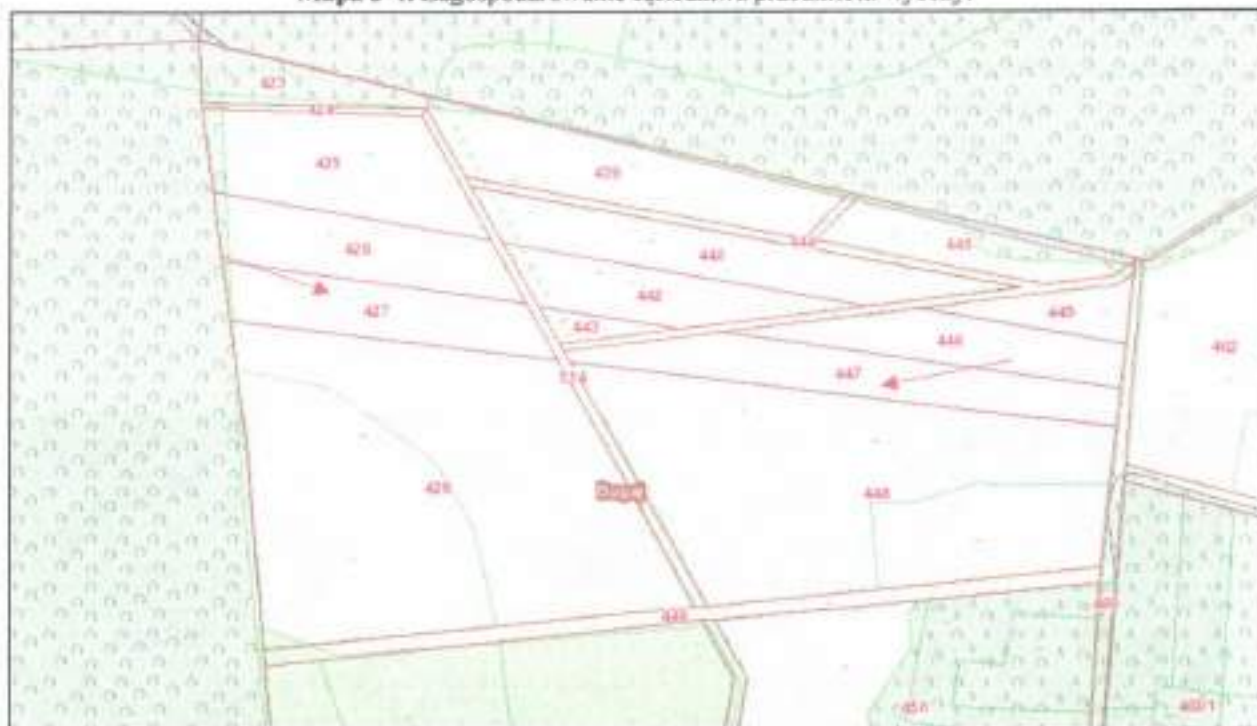
Mapa 2: Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotu wyceny.



Sąsiedztwo, otoczenie

W najbliższym otoczeniu przewaga terenów leśnych, choć występują także tereny rolne, uprawiane i nieuprawiane. Brak zorganizowanego dojazdu do przedmiotowych działek, droga asfaltowa daleko. Na północ i zachód tereny leśne a dalej zabudowa wsi Bugaj. Na południe i wschód, tereny rolne i leśne. Pojedyncza zabudowa zagrodowa na wschód od przedmiotowych działek.

Mapa 3-4: Zagospodarowanie sąsiedztwa przedmiotu wyceny.



Dojazd do nieruchomości

Dostęp do drogi niezorganizowany, od strony wschodniej wsi Turznia do działki 447. Działka 427 oddzielona jest od działki 447 rowerem melioracyjnym.

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

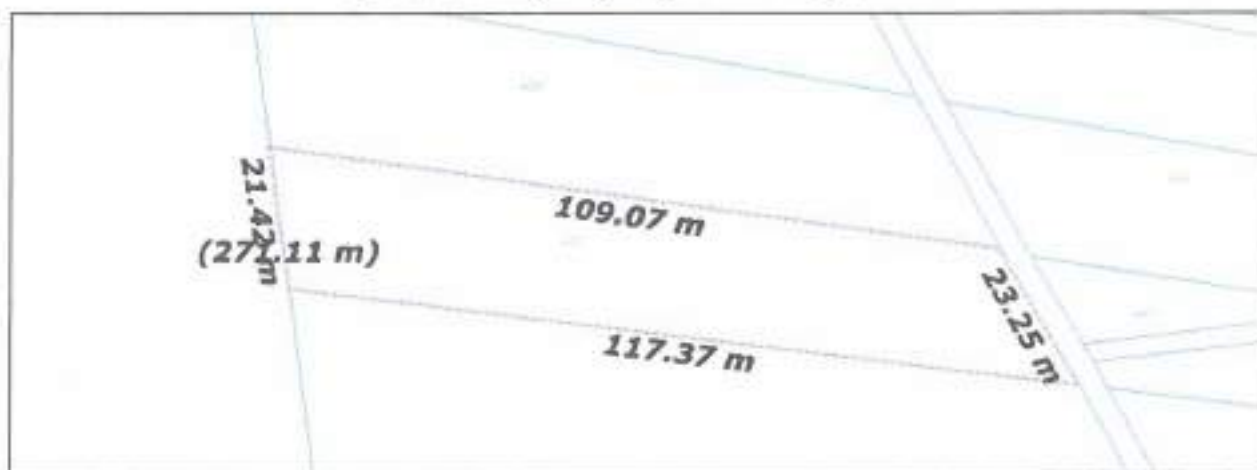
Brak dostępu do podstawowych mediów.

Stan zagospodarowania nieruchomości

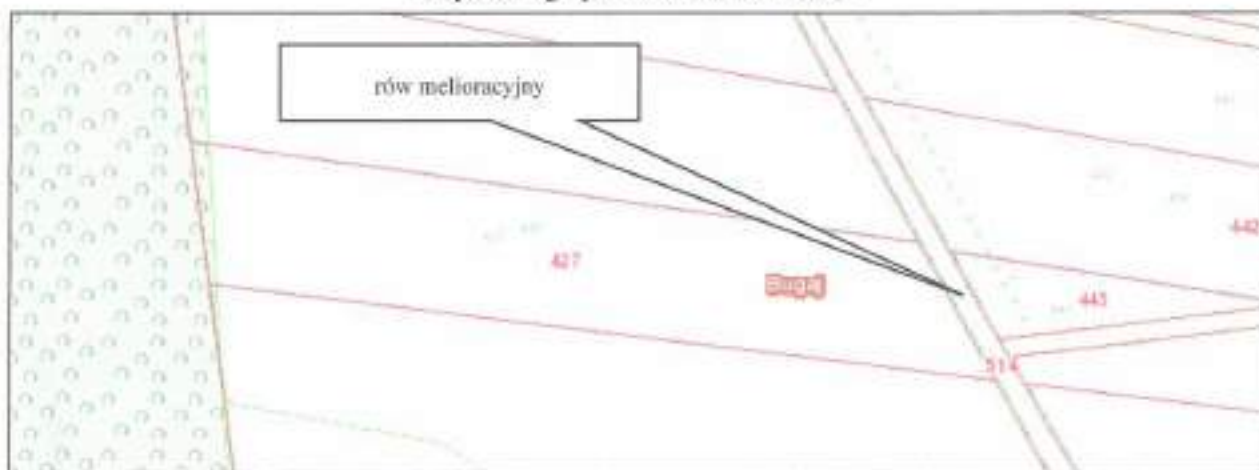
Działka 427

Działka o numerze ewidencyjnym 427 o powierzchni 0,2500 ha, użytek w całości LIV – łąki trwałe, nie jest usytuowana bezpośrednio przy drodze. Znajduje się w głębi areałów rolnych, od zachodu otaczają ją lasy. Jest oddzielona od działki 447 rowem melioracyjnym. Działka o kształcie regularnym, zbliżonym do trapezu o orientacyjnych wymiarach: 109,07 m x 23,25 m x 117,37 m x 21,42 m. Działka niezabudowana. Od strony wschodniej działka graniczy z rowem melioracyjnym.

Mapa 5: Orientacyjne wymiary działki 427 i jej kształt.



Mapa 6: Zagospodarowanie działki 427.



Na podstawie danych z map glebowo-rolniczych i geologicznych stwierdzono, że cała działka numer 427 należy do kompleksu użytków zielonych średnich, typu torfów niskich. Charakterystyczne dla tego typu kompleksów są gorsze stosunki wodne.

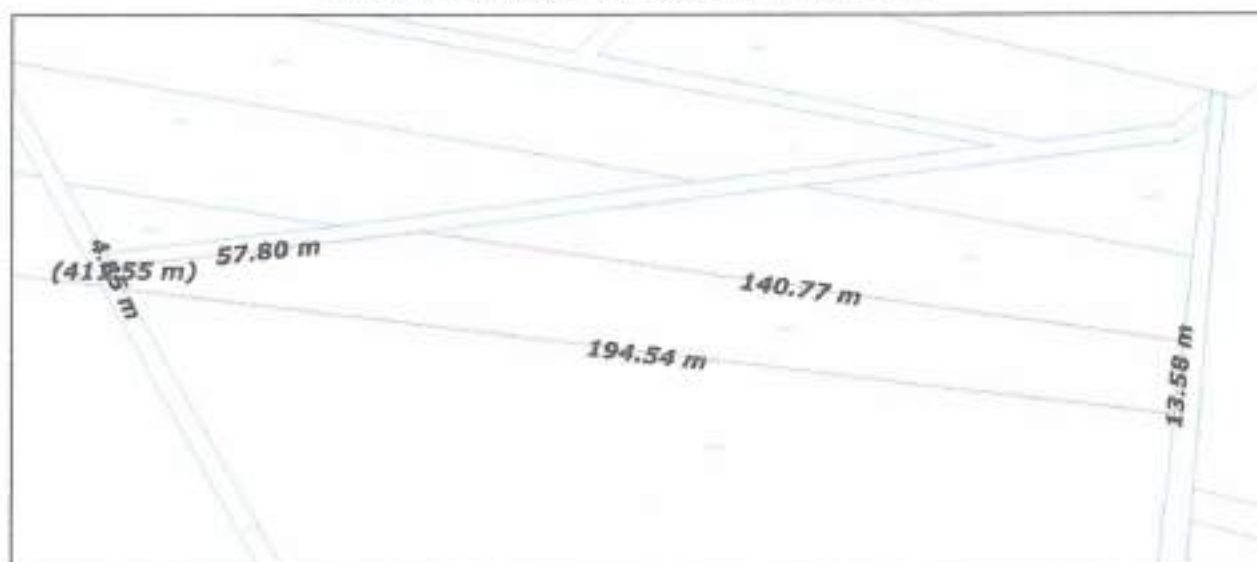
Mapa 7: Dane glebowo-rolnicze dla działki 427.



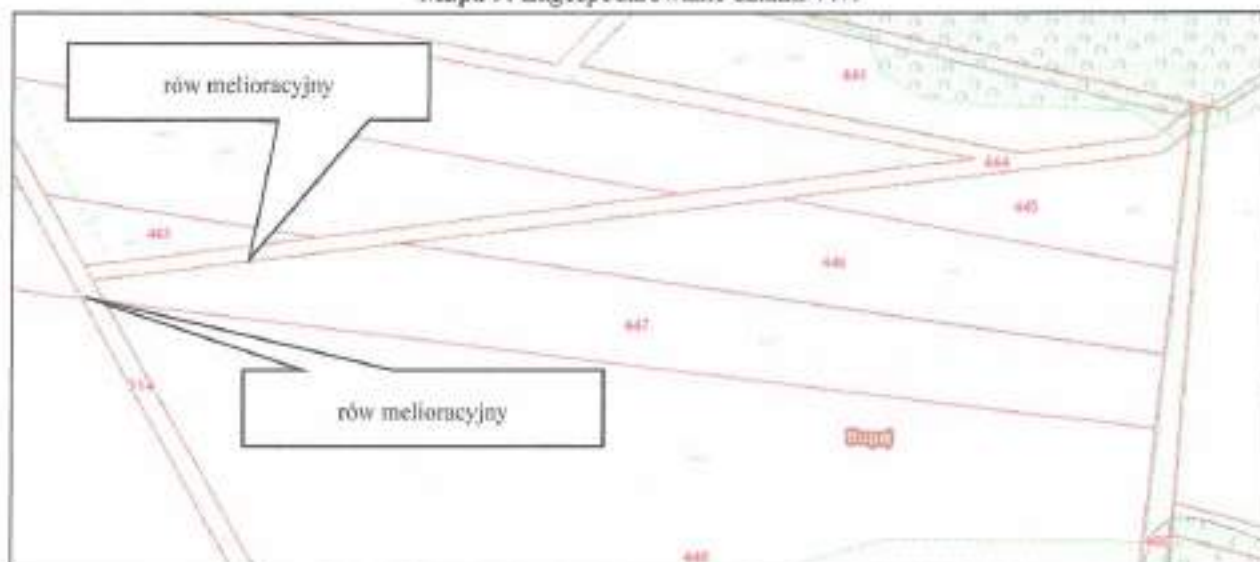
Działka 447

Działka o numerze ewidencyjnym 447 o powierzchni 0,3300 ha, użytek w całości LIII, LIV – łąki trwałe, nie jest usytuowana bezpośrednio przy drodze. Znajduje się w głębi arealów rolnych, od zachodu otaczają ją lasy. Jest oddzielona od działki 427 rowem melioracyjnym. Drugi rów melioracyjny przebiega także od strony północnej. Działka o nieregularnym kształcie zbliżonym do trapezu o orientacyjnych wymiarach: 4,85 m x 57,80 m x 140,77 m x 13,58 m x 194,54 m. Działka niezabudowana. Od strony zachodniej i częściowo od północy działka graniczy z rowem melioracyjnym,

Mapa 8: Orientacyjne wymiary działki 447 i jej kształt.



Mapa 9: Zagospodarowanie działki 447.



Na podstawie danych z map glebowo-rolniczych i geologicznych stwierdzono, że cała działka numer 447 należy do kompleksu użytków zielonych średnich, typu torfów niskich. Charakterystyczne dla tego typu kompleksów są gorsze stosunki wodne.

Mapa 7: Dane glebowo-rolnicze dla działki 447.



Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Obszar, na którym położona jest nieruchomość posiada umiarkowany jak dla terenów wiejskich dostęp do komunikacji podmiejskiej oraz zaplecza handlowo usługowego. Miejscowość gminna Żytno w odległości około 4 km.

6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zaświadczenie z dnia 04 marca 2021 r. Wójta Gminy Żytno dotyczące działek ewidencyjnych będących przedmiotem wyceny mówiące, że Gmina Żytno nie dysponuje obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego dla ww. działek. Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno obowiązywał do 31.12.2003 r.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno uchwalonego Uchwałą nr XVII/103/2000 z dnia 14 kwietnia 2000 r. Rady Gminy Żytno przedmiotowe działki nr 427, 447 położona jest na terenach oznaczonych symbolem TLS – strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego – tereny lasów państwowych i kompleksy lasów prywatnych.

Działka jest położone poza obszarem Natura 2000.

Zaświadczenie wydane przez Wójta Gminy Żytno w sprawie przeznaczenia nieruchomości stanowi załącznik do operatu.

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 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.

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

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, 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_{sr}) 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_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] 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:

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

gdzie:

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

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne z lokalizacji porównywalnych z terenu gminy Żytno w powiecie radomszczańskim o podobnych parametrach użytkowych i przeznaczeniu.

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, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

Analiza porównawcza

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

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

Tabela 1: Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej wraz z przypisanymi im wartościami:

| Cecha | Stopień wartości | Opis znaczenia stopnia wartości cechy |
|----------------------|------------------|---|
| Lokalizacja | bardzo dobra | Na terenie ośrodków gminnych, dobrze skomunikowana. |
| | 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. |
| | słaba | We wsiach znacznie oddalonych od ośrodków gminnych i miast. |
| Powierzchnia działki | bardzo dobra | 1,3 ha - 1,7 ha |
| | dobra | 0,9 ha - 1,3 ha |
| | średnia | 0,6 ha - 0,9 ha |
| | dostateczna | 0,3 ha - 0,6 ha |
| Wskaźnik bonitacji | bardzo dobry | Wskaźnik bonitacji powyżej 1. |
| | dobry | Wskaźnik bonitacji 0,6 - 1. |
| | średni | Wskaźnik bonitacji 0,2 - 0,6. |
| | słaby | Wskaźnik bonitacji poniżej 0,2. |

| | | |
|----------------------------------|-------------------|---|
| Kształt działki | korzystny | Kształt prostokąta bądź trapezu, o szerokości powyżej 30 m. |
| | średnio korzystny | Kształt prostokąta bądź trapezu, o szerokości 15-30 m. |
| | słaby | Kształt nieregularny, wielobok lub wąski wydłużony o szerokości poniżej 15 m. |
| Kompleksy glebowo - rolnicze | bardzo korzystne | Całość kompleksów pszennych lub żytnich bardzo dobrych lub dobrych. |
| | dobre | Przewaga kompleksów pszennych lub żytnich bardzo dobrych lub dobrych. |
| | średnie | Przeważają kompleksy żytnie słabe i najłabsze. |
| | słabe | Przewaga użytków zielonych średnich - torfy, gleby murszowe. |
| Kultura gleby, stos. grunt-wodne | dobra | Dobrze uprawiana, czysta, zmeliorowana. |
| | średnia | Nieuprawiana, mogą występować tereny podmokłe. |
| | słaba | Nieuprawiana, zarośnięta, wymagająca uporządkowania. |
| Dojazd, dostępność | bardzo dobry | Bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej. |
| | dobry | Dostęp do drogi z co najmniej dwóch stron o nawierzchni gruntowej i/lub droga o nawierzchni asfaltowej w odległości do 500 m. |
| | korzystny | Dostęp do drogi o nawierzchni gruntowej, droga o nawierzchni asfaltowej w odległości 500 m - 1 km. |
| | średnio korzystny | Dostęp do drogi o nawierzchni gruntowej, droga o nawierzchni asfaltowej w odległości powyżej 1 km. |
| | słaby | Brak dostępu do drogi lub droga nieorganizowana. |

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Ogólna charakterystyka rynku lokalnego:

Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych rolnych na terenie gminy Żytno należącej do powiatu radomszczańskiego.

Powiat radomszczański zajmuje korzystne położenie w centralnej Polsce, w południowej części województwa łódzkiego. Dostępność komunikacyjna sprawia, że powiat ten to doskonale miejsce wypoczynku. Są tu nie tylko piękne krajobrazy, ale i miejscowości z bogatą i ciekawą historią. Liczba mieszkańców 113.315, powierzchnia 1.443 km², gęstość zaludnienia 79 osób/km². W skład powiatu wchodzi 14 gmin, w tym 1 miejska, 2 gminy miejsko-wiejskie i 11 gmin wiejskich:

-gmina miejska: Radomsko,

-gminy miejsko-wiejskie: Kamieńsk, Przedbórz,

-gminy wiejskie: Dobryszycy, Gidle, Gomunice, Kobile Wielkie, Kodrąb, Lgota Wielka, Ładzice, Masłowice, Radomsko, Wielgomłyny, Żytno.

Odległości ze stolicy powiatu - Radomska - do strategicznych ośrodków miejskich wynoszą:

- Częstochowa - 36 km,
- Łódź - 77 km,
- Kielce - 108 km,
- Katowice - 114 km,
- Warszawa - 169 km.

Korzystne położenie powiatu radomszczańskiego w centralnej Polsce - pomiędzy Warszawą a aglomeracją śląską - sprawia, że występują dogodne warunki inwestycyjne.

Dostępność komunikacyjną zapewniają przebiegające przez teren powiatu szlaki drogowe: wschód-zachód (sieć dróg relacji Wrocław-Kielce) i północ-południe (autostrada A1 relacji: Gdańsk-Łódź-Częstochowa-Gliwice-Gorzyczki) oraz linia kolejowa łącząca Warszawę z Budapesztem i Wiedniem.

| | |
|------------------------|---|
| | <p>W powiecie wyróżnić można kilka głównych kierunków działalności gospodarczej: produkcję meblarską oraz przetwórstwo metalu, silne są również sektory: rolno-spożywczy, budownictwo, a ostatnio dobrze rozwija się produkcja opakowań.</p> <p>Na obszarze powiatu, w mieście Radomsko, funkcjonują tereny inwestycyjne. Do największych z nich należą: podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej o pow. 164 ha (przy trasie DK 1), Strefa Inwestycyjna (przy trasie DK 1) o pow. 51 ha.</p> <p>Gmina Żytno zajmuje obszar 200 km² zamieszkały przez około 5500 osób. Powierzchnia gminy znajduje się w zlewni rzeki Pilicy, która od strony wschodniej stanowi jej naturalną granicę. Blisko 50% jej powierzchni pokrywają lasy. Siedzibą władz administracyjnych i samorządowych jest Żytno. Pierwsza wiadomość o Żytnie pochodzi z 1198 roku. Data i okoliczności lokacji nie są znane, wiadomo jedynie, że fundacja kościoła wyprzedziła przekształcanie w miasto dawnej wsi. Miało ono charakter otwartego miasta rolniczego z kilkoma młynami, mieszkano w nim również kilku rzemieślników. Upadek miasta nastąpił w pierwszych latach po rozbiorach. W Żytnie od początku XVI wieku istniała szkoła. Zachował się tu zabytkowy dwór klasycystyczny z pierwszej połowy XIX wieku z zespołem parkowym. Gmina jest gminą typowo rolniczą, a powierzchnia użytków rolnych wynosi 10704 ha. Na terenie gminy znajduje się 36 wsi zgrupowanych w 24 sołectwach. Produkcją roślinną i zwierzęcą zajmuje się 1700 gospodarstw indywidualnych. Działalność prowadzi również Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, która przejęła grunty po gospodarstwach uspołecznionych i PFZ, a obecnie dzierżawi je osobom fizycznym. Poza rolnictwem działa 109 podmiotów gospodarczych, głównie w handlu i usługach. Duże kompleksy leśne znajdują się w obrębie miejscowości Mała Wieś, Ewina, Rędziny, Łazów oraz Budzów i Siłniczka - w tym rezerwat przyrody "Dębowiec". Rzeka Pilica i jej dopływy są źródłem zasilania dla kompleksów stawów rybnych miejscowościach Ciężkowiczki, Koziół, Pukarzów, Pągów i zbiornika Kozie Pole.</p> |
| Rynek gruntów rolnych: | <p>Ziemia rolna to wyjątek na rynku gruntów, którego nie obowiązują obecne trendy. Wszystko dlatego, że rynek ten został mocno uregulowany. Sytuacja zmieniła się diametralnie w połowie 2016 roku, po wejściu w życie nowej ustawy o obrocie ziemią rolną. Ogranicza ona znacznie możliwość zakupu i sprzedaży takich gruntów, w przypadku nie rolników. Przypomnijmy podstawowe uregulowania nowej ustawy. Na początek należy zaznaczyć, że na okres 5 lat wycofano z obrotu ziemię państwową. W obrocie prywatnym też są bardzo mocne ograniczenia. Bez przeszkód grunty rolne może kupować tylko rolnik indywidualny w miejscowości, gdzie ma swoją ziemię i gdzie prowadzi działalność. Definicja określiła, że rolnikiem indywidualnym jest osoba fizyczna będąca właścicielem (lub dzierżawcą, użytkownikiem wieczystym) ziemi o areale nieprzekraczającym 300 ha. Rolnik taki powinien mieć odpowiednie wykształcenie rolnicze albo osobiście gospodarować na swojej ziemi przez okres przynajmniej 5 lat i mieszkać w gminie, gdzie znajduje się przynajmniej jedna z jego działek. Nabywca nieruchomości rolnej zobowiązany jest przez co najmniej 10 lat prowadzić na niej gospodarstwo.</p> <p>Co prawda – ustawodawca – prawdopodobnie, by nie generować napięć związanych z tym rynkiem – zawarł w ustawie swoisty „wentyl bezpieczeństwa”, z którego – jak się okazuje – korzysta. Otóż jest jedna możliwość kupna ziemi, jeśli nie spełnia się powyższych warunków. Wniosek o zgodę na transakcję musi trafić do ANR i być zaakceptowany przez jej prezesa. Tak się dzieje – mimo restrykcyjnych przepisów państwo nie odcięło kupujących od gruntów. Z danych agencji wynika, że w większości były to decyzje pozytywne. Mimo to rynek gruntów rolnych po wejściu w życie nowych przepisów właściwie zamarł. Transakcji jest bardzo mało. Nie oznacza to jednak spadku cen gruntów rolnych. Stawki są zamrożone, a ci którzy chcieli</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>sprzedawać wstrzymując się z tą decyzją. Inwestorów przede wszystkim odstrasza fakt, że zgodnie z uregulowaniami, musieliby uprawiać taką ziemię przez 10 lat, przez taki okres prowadzić działalność rolniczą. To bardzo poważne zobowiązanie, które sprawia, że takiego gruntu nie można będzie łatwo zbyć. Z kolei posiadacze nie obniżają cen, przede wszystkim dlatego, że przyjęli pozycję wyczekującą. Być może liczą na fakt, że przepisy zostaną zliberalizowane.</p> <p>Zadziwiającym efektem nowej sytuacji jest to, że ceny ziemi – wbrew oczekiwaniom wielu ekspertów – wcale nie spadają. Dzieje się tak, mimo problemów ze sprzedażą. To tym bardziej zadziwiające, że stawki przed połową 2016 roku były mocno wywindowane.</p> |
| <p>Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:</p> | <p>Analizą objęto okres 24 miesiące od maja 2019 r. Na terenie gminy Żytno na przestrzeni ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny odnotowano 20 transakcji gruntami rolnymi (użytki R i L). Wśród tych transakcji kilka zostało zawartych w ramach przetargu. Rozpiętość cen tylko na podstawie wyżej wskazanych kryteriów jest bardzo duża i kształtowała się od 3 883,50 zł/ha do 35 294,12 zł/ha, cena średnia wyniosła 17 827,79 zł/ha. Analizując ceny gruntów rolnych na terenie gminy Żytno 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. Ograniczając w ten sposób zbiór do dalszej analizy przyjęto 16 transakcji. Uwzględniono także transakcje nieruchomościami zawarte w drodze przetargu, jednakże z uwzględnieniem §5 pkt. 2 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555), który mówi „Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.” Przyjęte transakcje z przetargów spełniały tę przesłankę. Cena minimalna z przyjętego zbioru nieruchomości podobnych wyniosła 9 222,22 zł/ha, cena maksymalna 29 411,76 zł/ha. Mediana w tym przypadku była niższa od ceny średniej, co oznacza, że połowa transakcji dotyczyła sprzedaży gruntów rolnych w cenie nieprzekraczającej 14 790,50 zł/ha. Cena średnia na tym rynku ukształtowała się na poziomie 17 198,12 zł/ha.</p> |
| <p>Segment rynku:</p> | <p>Nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne.</p> |
| <p>Wybrany obszar geograficzny:</p> | <p>Gmina Żytno.</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 Żytno, które zostały zanoowane na przestrzeni ostatnich 24 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 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 różnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W</p> |

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 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.

Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących.

Z 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 10%.

Wielkość działki jest również czynnikiem różnicującym zachowania inwestorów – w tym przypadku z uwagi na przedmiotową nieruchomość analizowano działki o powierzchni do 1,7 ha wpływ tej cechy wynosi również 10%. Na analizowanym rynku istotną cechą jest również kształt działki, w tym przypadku cecha ta wynosi 15%, cecha kultura gleby i stosunki gruntowo-wodne wyniosła 20%. Kolejną cechą różnicującą stanowił dojazd, analiza wykazała, iż jej wpływ wyniósł 15%. 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.

Na lokalnym rynku (gmina Żytno), zaobserwowano transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości przedstawione w Tabeli 2. Jednostką porównawczą w przypadku niniejszej wyceny był 1 ha powierzchni gruntu.

Tabela 2: Ceny transakcyjne gruntów rolnych.

| Lp. | Data transakcji | Obręb | Pow. działki [ha] | Cena 1 ha [zł] | Rodzaj użytku | Wskaźnik bonitacji |
|-----|-----------------|-----------------|-------------------|----------------|---------------|--------------------|
| 1 | 05.11.2019 | 30 (ŻYTNO) | 0,4500 | 9 222,22 | łąka trwała | 0,7000 |
| 2 | 08.01.2020 | 30 (ŻYTNO) | 0,3200 | 9 687,50 | łąka trwała | 0,8828 |
| 3 | 03.02.2021 | 4 (BUDZÓW) | 1,6900 | 11 834,32 | grunt orny | 0,6180 |
| 4 | 19.10.2020 | 30 (ŻYTNO) | 0,8300 | 12 048,19 | grunt orny | 0,6072 |
| 5 | 11.09.2020 | 15 (MALUSZYN) | 0,7700 | 12 987,01 | grunt orny | 0,4344 |
| 6 | 25.10.2019 | 27 (SILNICZKA) | 1,6600 | 13 000,00 | grunt orny | 0,2584 |
| 7 | 17.05.2019 | 25 (SEKURSKO) | 0,7300 | 13 698,63 | grunt orny | 0,5774 |
| 8 | 11.09.2020 | 3 (BORZYKÓWKA) | 0,9500 | 14 736,84 | grunt orny | 1,2500 |
| 9 | 26.02.2020 | 30 (ŻYTNO) | 1,5400 | 14 844,16 | grunt orny | 0,7422 |
| 10 | 21.02.2020 | 25 (SEKURSKO) | 1,0100 | 19 801,98 | grunt orny | 0,9777 |
| 11 | 28.04.2020 | 23 (ROGACZÓWEK) | 0,9900 | 20 202,02 | łąka trwała | 0,1884 |
| 12 | 07.10.2020 | 3 (BORZYKÓWKA) | 1,6158 | 20 608,99 | grunt orny | 0,6188 |
| 13 | 29.01.2021 | 28 (SUDZIN) | 1,3200 | 21 212,12 | grunt orny | 0,4500 |
| 14 | 07.11.2019 | 15 (MALUSZYN) | 0,8300 | 24 096,39 | grunt orny | 0,9807 |
| 15 | 11.08.2020 | 22 (RĘDZINY) | 1,0800 | 27 777,78 | grunt orny | 1,0699 |
| 16 | 15.06.2020 | 30 (ŻYTNO) | 1,0200 | 29 411,76 | grunt orny | 1,2500 |

C_{\min} -

C_{\max} -

Duży rozrzut cen jednostkowych wynika ze specyfiki nieruchomości rolnej. Cena, jaką nabywca gotowy jest zapłacić musi uwzględniać potencjalne zyski osiągane z produkcji rolnej.

Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Transakcja nr 1 w Tabeli 2 – Niezabudowana działka gruntu rolnego o powierzchni 0,4500 ha, położona w miejscowości gminnej Żytno, na jej dalekich obrzeżach. Działka bez dostępu do drogi. Kształt regularny, prostokąt o szerokości 14 m. Działka nieuprawiana, w bezpośrednim sąsiedztwie tereny stawów hodowlanych i rzeka. Przy granicy przebiega rów melioracyjny. Kompleks użytków zielonych średnich, torfy niskie. Wskaźnik bonitacji na poziomie 0,7.

Transakcja nr 16 w Tabeli 2 – Niezabudowana działka gruntu rolnego o powierzchni 1,02 ha, położona w miejscowości gminnej Żytno. Bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni gruntowej, droga asfaltowa w odległości około 1,2 km. Działka czysta, uprawiana. Kształt działki regularny, prostokąt o szerokości 30 m. Kompleks glebowo rolniczy – pszenicy dobry i żytni bardzo dobry. Wskaźnik bonitacji wysoki, na poziomie 1,25.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży praw własności do nieruchomości gruntowych rolnych na terenie gminy Żytno, które zostały zanotowane na przestrzeni ostatnich 24 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.

9.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej rolnej w podejściu porównawczym.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 ha powierzchni działki niezabudowanej rolnej. Na podstawie danych zawartych w Tabeli 2 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Dane wyjściowe do analizy:

| | |
|-------------------|-----------|
| C_{MAX} [zł/ha] | 29 411,76 |
| C_{MIN} [zł/ha] | 9 222,22 |
| C_{SR} [zł/ha] | 17 198,12 |
| $C_{MAX}-C_{MIN}$ | 20 189,54 |
| C_{MAX}/C_{SR} | 1,7102 |
| C_{MIN}/C_{SR} | 0,5362 |

Wartość rynkową nieruchomości rolnej składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 16 o powierzchni 0,8600 ha określono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 ha powierzchni gruntu.

Wartość gruntu określono metodą korygowania ceny średniej wg formuły:

$$C_j = C_{sr} * \Sigma_{wsp}$$

gdzie:

C_j – cena jednostkowa nieruchomości

C_{sr} – cena średnia na badanym obszarze rynku

Σ_{wsp} – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy

Stwierdzono dużą rozpiętość cen, na którą mają wpływ jak wynika z obserwacji rynku cechy przedstawione w Tabeli 3.

Tabela 3: Określenie zakresu współczynników korygujących.

| Cechy rynkowe | Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%] | Zakresy współczynników korygujących | |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|------------|
| | | $U_i \min$ | $U_i \max$ |
| Lokalizacja | 10% | 0,0536 | 0,1710 |
| Powierzchnia działki | 10% | 0,0536 | 0,1710 |
| Wskaźnik bonitacji | 15% | 0,0804 | 0,2565 |
| Kształt działki | 15% | 0,0804 | 0,2565 |
| Kultura gleby, stosunki grunt.wodne | 20% | 0,1072 | 0,3420 |
| Kompleksy glebowo-rolnicze | 15% | 0,0804 | 0,2565 |
| Dojazd | 15% | 0,0804 | 0,2565 |
| SUMA | 100% | 0,5362 | 1,7102 |

W Tabeli 4 określono wartości współczynników korygujących dla poszczególnych stopni wartości cechy.

Tabela 4: Określenie wartości współczynników korygujących dla poszczególnych cech.

| Cechy rynkowe | Stan danej cechy | | | | |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|-----------|------------------|--------------|
| | Słaba | Średnia | Dobra | Bardzo dobra | |
| Lokalizacja | 0,0536 | 0,0928 | 0,1319 | 0,1710 | |
| Powierzchnia działki | Dostateczna | Średnia | Dobra | Bardzo dobra | |
| | 0,0536 | 0,0928 | 0,1319 | 0,1710 | |
| Wskaźnik bonitacji | Słaby | Średni | Dobry | Bardzo dobry | |
| | 0,0804 | 0,1391 | 0,1978 | 0,2565 | |
| Kształt działki | Słaby | Średnio-korzystny | Korzystny | | |
| | 0,0804 | 0,1685 | 0,2565 | | |
| Kultura gleby, stosunki grunt.wodne | Słaba | | Średnia | Dobra | |
| | 0,1072 | | 0,2246 | 0,3420 | |
| Kompleksy glebowo-rolnicze | Słabe | Średnie | Dobre | Bardzo korzystne | |
| | 0,0804 | 0,1391 | 0,1978 | 0,2565 | |
| Dojazd | Słaby | Średnio-korzystny | Korzystny | Dobry | Bardzo dobry |
| | 0,0804 | 0,1245 | 0,1685 | 0,2125 | 0,2565 |

W tabeli poniżej w oparciu o ustaloną charakterystykę zawartą w opisie, podano stopnie wartości cech oraz określono wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

Tabela 5: Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

| Wyceniana nieruchomość - cechy | Poziom cechy | |
|---|--------------|---------------|
| Lokalizacja | Dobra | 0,1319 |
| Powierzchnia działki | Dostateczna | 0,0536 |
| Wskaźnik bonitacji | Dobry | 0,1978 |
| Kształt działki | Słaby | 0,0804 |
| Kultura gleby, stosunki grunt.wodne | Średnia | 0,2246 |
| Kompleksy glebowo-rolnicze | Słabe | 0,0804 |
| Dojazd | Słaby | 0,0804 |
| RAZEM | | 0,8493 |
| Wartość 1 ha wycenianego gruntu [zł] | | 14 606,10 |
| Powierzchnia gruntu [ha] | | 0,5800 |
| Wartość prawa własności do nieruchomości [zł] | | 8 471,54 |

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 ha powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{sr} * \Sigma_{wsp}$$

$$C_j = 17 198,12 \text{ zł/ha} * 0,8493 = 14 606,10 \text{ zł/ha}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 427, 447 o łącznej powierzchni 0,5800 ha, położonej we wsi Bugaj, gminie Żytno, powiecie radomszczańskim, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

8 500 zł

słownie: osiem tysięcy pięćset złotych

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
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. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu wartości wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości we wsi Bugaj do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z sąsiedniej okolicy i lokalizacji porównywalnych, na terenie gminy Żytno, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 427, 447 o łącznej powierzchni 0,5800 ha położonej we wsi Bugaj, gminie Żytno, powiecie radomszczańskim, określona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w zaokrągleniu do stu złotych wynosi:

wynosi: 8 500 zł

słownie: osiem tysięcy pięćset złotych

5. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych rolnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy oraz obrębów sąsiednich 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. Opisu dokonano na podstawie oględzin oraz danych pozyskanych z Urzędu Gminy Żytno i Starostwa Radomszczańskiego.
2. W związku z obecną sytuacją epidemiologiczną istnieje ryzyko niepewności wyceny. Nie ma jednak obecnie podstaw do podejmowania ingerencji w metodologię wyceny bez głębszego zastanowienia się nad skutkami takich doraźnych rozwiązań, co potwierdza stanowisko Ministerstwa Rozwoju w *Rekomendacjach dla rzeczoznawców majątkowych dotyczących wykonywania czynności zawodowych w okresie pandemii koronawirusa*.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
4. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona jest według stanu na 18 marca 2021 roku, zaś cen z dnia 20 maja 2021 roku.
5. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrążeń.
6. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 18 marca 2021 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
7. Mapy zamieszczone w operacie oraz ich dane służą celom poglądowym, autor nie ponosi odpowiedzialności za niezgodność tych danych ze stanem faktycznym.
8. Wartość ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
9. 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.

10. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
11. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
12. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy SRM 1050845928.
13. 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.
14. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
15. Operat zawiera 27 (słownie: dwadzieścia siedem) ponumerowane strony oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



Milena Wiczorek

STAROSTA RADOMSZCZAŃSKI
97-500 Radomsko, ul. Leszka Czarnego 22

Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : RADOMSZCZAŃSKI
Jednostka ewidencyjna : 101214_2 ŻYTNO
Obręb : BUGAJ

Nr kancelaryjny : GN.6521.1.1050.2021

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCI

z dnia: 10.03.2021

Jednostka rejestrowa : G.40

| Lp | Podmiot ewidencyjny | Charakter własności / władania | Udział |
|----|---------------------|--------------------------------|--------|
| 1 | Malżeństwo | Własność | 1/1 |

| Nr działki | Ark. | Położenie działki | Opis użytku | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha] | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|-------------|------|---------------------|-------------|---|------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| 16 | | | łąki trwałe | ŁIV | 0,86 | 0,86 | |
| Id działki: | | 101214_2.0005.16 | | Wartość gruntów: | | Rejon statystyczny: 145400 | |
| 174/3 | | | lasy | LaV | 0,0790 | 0,0790 | |
| Id działki: | | 101214_2.0005.174/3 | | Wartość gruntów: | | Rejon statystyczny: 145400 | |
| 174/5 | | | grunty orne | RVI | 0,0517 | 0,0517 | |
| Id działki: | | 101214_2.0005.174/5 | | Wartość gruntów: | | | |
| 175/4 | | | lasy | LaV | 0,1220 | 0,2007 | |
| | | | grunty orne | RVI | 0,0787 | | |
| Id działki: | | 101214_2.0005.175/4 | | Wartość gruntów: | | | |
| 176/2 | | | grunty orne | RVI | 0,2778 | 0,2778 | |
| Id działki: | | 101214_2.0005.176/2 | | Wartość gruntów: | | Rejon statystyczny: 145400 | |
| 177/2 | | | grunty orne | RVI | 0,2373 | 0,2373 | |
| Id działki: | | 101214_2.0005.177/2 | | Wartość gruntów: | | | |
| 185/4 | | | grunty orne | RVI | 0,0554 | 0,0554 | |
| Id działki: | | 101214_2.0005.185/4 | | Wartość gruntów: | | Rejon statystyczny: 145400 | |

| | | | | | | |
|---------------------------------|--|--|--|------|--------|--------|
| 186/4 | | | grunty orne | RVI | 0.1162 | 0.1162 |
| Id działki: 101214_2.0005.186/4 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 187/2 | | | grunty orne | RVI | 0.20 | 0.20 |
| Id działki: 101214_2.0005.187/2 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 187/6 | | | lasy | ŁsV | 0.0356 | 0.0356 |
| Id działki: 101214_2.0005.187/6 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 188/2 | | | lasy | ŁsV | 0.0700 | 0.2706 |
| | | | grunty orne | RVI | 0.2008 | |
| Id działki: 101214_2.0005.188/2 | | | Wartość gruntów: | | | |
| 237/1 | | | grunty orne | RIVa | 0.0437 | 0.5477 |
| | | | grunty orne | RV | 0.1843 | |
| | | | grunty orne | RVI | 0.3197 | |
| Id działki: 101214_2.0005.237/1 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 238/1 | | | grunty orne | RV | 0.0124 | 0.2577 |
| | | | grunty orne | RVI | 0.2453 | |
| Id działki: 101214_2.0005.238/1 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 427 | | | łąki trwałe | ŁIV | 0.25 | 0.25 |
| Id działki: 101214_2.0005.427 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |
| 447 | | | łąki trwałe | ŁII | 0.01 | 0.33 |
| | | | łąki trwałe | ŁIV | 0.32 | |
| Id działki: 101214_2.0005.447 | | | Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 145400 | | | |

Żytno, dnia 04.03.2021 r.

Nr PPD.6727.33.2021.JR

ZAŚWIADCZENIE

Dotyczy działek nr : 185/3, 185/4, 186/3, 186/4, 187/2, 187/6, 188/1, 188/2, 16, 427, 447, 176/2, 177/2, 174/3, 174/4, 175/4, 175/3, 237/1, 238/1

położonych: **obręb 0005 Bugaj , gmina Żytno**

- działka nr 234/1

położona : **obręb 0024 Sady, gmina Żytno**

Zaświadcza się, że obecnie Gmina Żytno nie dysponuje obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego dotyczącego w/w działek.

Na działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno uchwalonego Uchwałą nr XVII/103/2000 r z dnia 14.04.2000 r Rady Gminy Żytno, przedmiotowe działki położone są na terenach oznaczonych symbolem:

- dz. nr 185/3, 185/4, 186/3, 186/4, 187/2, 188/1, 427, 447, 176/2, 177/2, 174/3, 175/4, 175/3

TLS,

- dz. nr 187/6 **OS**

- dz. nr 188/2 na głębokości ok. 80 m od drogi **OS**, pozostała część tereny oznaczone jako **TLS**

- dz. nr 16 **TD**

- dz. nr 237/1, 238/1 **TPR** / przebiega linia wysokiego napięcia /

Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno obowiązywał do 31.12.2003 r.

Oznaczenia symboli:

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego oznaczona symbolem **TD** - ekosystem związany z dolinami rzecznyymi , tereny potencjalnie zalewowe, zakaz zabudowy,

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego, tereny oznaczone symbolem **TLS** - tereny lasów państwowych i kompleksy lasów prywatnych.

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego, tereny oznaczone symbolem **TPR** - obszar rolniczej przestrzeni z kompleksami gleb o wyższych klasach bonitacji,

- strefa osadnicza w której występuje najniższy reżim ochrony środowiska przyrodniczego, tereny zurbanizowane oznaczone symbolem **OS** – tereny zainwestowane trwale dla potrzeb infrastruktury społecznej (budownictwo zagrodowe, jednorodzinne, letniskowe, usługi i administracja).

Działki położone są poza obszarem Natura 2000.

Na terenie w/w działek brak obszaru rewitalizacji i ich stref.

Działki nie stanowią strefy ekonomicznej i specjalnej strefy ekonomicznej. Działki nie są terenem przemysłowym.

Zaświadczenie wydaje się na prośbę : **Kancelaria Adwokacka**

ul. Piramowicza 2 lok. 12, 90-254 Łódź

w celu dokonania oszacowania nieruchomości.

Z up. W O I T A
mgr Jolanta Woldan
SEKRETARZ GMINY

1.a/a

godnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 98/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych – RODO) informujemy, iż:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Żytno, z siedzibą 97-532 Żytno, ul. Krótka 4, reprezentowana przez Wójta Gminy
2. Kontakt naszym z inspektorem ochrony danych: Jacek Majak tel. 502740777 lub e-mail: kontakt@rodo.radomsko.pl
3. Dane osobowe są gromadzone i przetwarzane w celu:
 - wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na administratorze, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO
 - realizacji umów zawartych z kontrahentami, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO
 - w pozostałych przypadkach dane są przetwarzane na podstawie udzielonej przez Państwa dobrowolnej zgody, w zakresie i celu określonym w treści zgody, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a RODO
4. Okres przechowywania danych zależy od przedmiotu sprawy i wyznaczany jest na podstawie Ustawy z dnia 14 lipca 1983r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach, a jeżeli przepis ten nie wskazuje okresu dotyczącego konkretnej sprawy - dane przechowywane będą możliwie najkrótszy czas, niezbędny do realizacji obowiązku lub usługi
5. Podczas pozyskiwania danych osobowych administrator podaje osobie, której dane dotyczą informacje, czy podanie danych osobowych jest wymaganiem ustawowym, umownym lub warunkiem zawarcia umowy oraz czy osoba, której dane dotyczą jest zobowiązana do ich podania i jakie są ewentualne konsekwencje niepodania danych
6. Po zakończeniu przetwarzania dane osobowe nie będą przetwarzane w innym celu niż pierwotny cel przetwarzania
7. Odbiorcami Państwa danych osobowych mogą być:
 - osoby upoważnione przez administratora do przetwarzania danych w ramach wykonywania swoich obowiązków służbowych
 - podmioty, którym administrator na podstawie stosownych umów zleca wykonanie czynności, z którymi wiąże się konieczność przetwarzania danych (podmioty przetwarzające)
8. Posiadają Państwo prawo do żądania od administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania oraz prawo do przeniesienia danych
9. W przypadku, gdy przetwarzanie danych osobowych odbywa się na podstawie udzielonej dobrowolnej zgody, posiadają Państwo prawo do cofnięcia tej zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem
10. Przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do organu nadzorującego przestrzeganie przepisów ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych
11. Administrator nie przekazuje ani nie zamierza przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego czy organizacji międzynarodowych
12. Administrator nie stosuje mechanizmów zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym nie stosuje profilowania



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1050845928



| | | |
|---|--|--|
| 1 | Okres ubezpieczenia: od 22.06.2020 r. do 21.06.2021 r. | |
| 2 | Ubezpieczający: MW BUSINESS GROUP MILENA WIECZOREK Adres siedziby: PIENISTA 47 m. 27, 94-109 ŁÓDŹ E-mail: Neustalony | REGON: 366244744 Telefon: Klient odmówił |
| 3 | Ubezpieczony: MW BUSINESS GROUP MILENA WIECZOREK Adres siedziby: PIENISTA 47 m. 27, 94-109 ŁÓDŹ E-mail: Klient odmówił | REGON: 366244744 Telefon: Klient odmówił |
| 4 | Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego | Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie: 25 000 EUR Na wszystkie zdarzenia: 25 000 EUR |
| Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta. | | |
| 5 | Składka łączna: 138,36 PLN Kwota w PLN: 138,36 Termin płatności: 02.07.2020 | 6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 18 1240 6960 3014 0110 2602 4720 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1050845928 |

| | | |
|----------|--|--|
| 7 | Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 25 kwietnia 2019 r. Poz. 805). | 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych. |
|----------|--|--|

| | | |
|----------|--|---|
| 8 | Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnoszoną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 4. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmieniające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 5. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 6. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 7. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank | SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 8. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 9. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania Poni/Pona danych osobowych jest zgodą, ma Pan/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w callcentrum lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisemnie na adres PZU, ul. Postępu 18a, 00-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa. |
|----------|--|---|

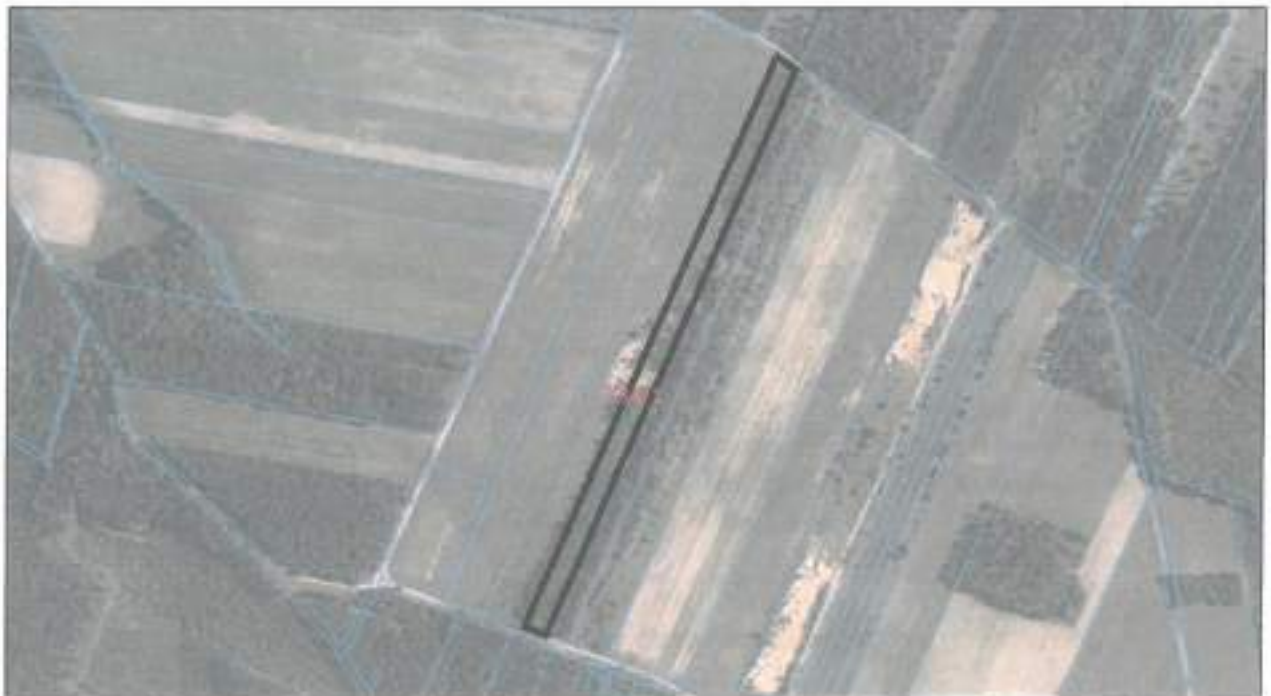
1050845928/pc:100000274673724/BE20 PIN: 4756



OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
NIEZABUDOWANEJ ROLNEJ POŁOŻONEJ WE WSI SADY, GMINA
ŻYTNO, POWIAT RADOMSZCZAŃSKI, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI
GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 234/1 O POWIERZCHNI
1,2100 HA, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYTEJ O NUMERZE
PT1R/00060358/9**



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia, numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



Data opracowania: 24 maja 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ ROLNEJ
POŁOŻONEJ WE WSI SADY, GMINA ŻYTNO, POWIAT RADOMSZCZAŃSKI,
SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 234/1 O
POWIERZCHNI 1,2100 HA, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ O NUMERZE
PT1R/00060358/9**

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej położonej we wsi Sady, gmina Żytno, powiat radomszczański, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 234/1 o powierzchni 1,2100 ha, ujawnionej w księdze wieczystej o numerze PT1R/00060358/9.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Radomsku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o numerze: PT1R/00060358/9.

Rodzaj praw podlegających wycenie: Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Dąbrowskiemu (s. Tadeusza i Teresy) oraz Wiesławie Dąbrowskiej (c. Edwarda i Heleny).

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla celu postępowania upadłościowego.

3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

4. Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wartość prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 234/1, o powierzchni 1,2100 ha położonej we wsi Sady, gmina Żytno, powiat radomszczański, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

$$W_R = 15\ 700\ \text{zł}$$

słownie: piętnaście tysięcy siedemset złotych

5. Daty istotne dla procesu sporządzenia wyceny:

| | |
|---|------------------|
| Data sporządzenia operatu: | 24 maja 2021 r. |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 20 maja 2021 r. |
| Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: | 18 marca 2021 r. |
| Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć: | 18 marca 2021 r. |

6. Autor operatu: Milena Wieczorek rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia, numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



Spis treści

| | |
|---|----|
| WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO | 2 |
| 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY | 4 |
| 2. CEL WYCENY | 4 |
| 3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO | 4 |
| 3.1 Podstawa formalna wyceny | 4 |
| 3.2 Podstawa materialno – prawne | 4 |
| 3.3. Źródła danych merytorycznych | 4 |
| 4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY | 5 |
| 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI | 5 |
| 5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny | 5 |
| 5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości | 7 |
| 6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 14 |
| 7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI | 14 |
| 7.1 Wybór metodologii wyceny | 14 |
| 7.2 Sposób wyceny | 14 |
| 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI | 18 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI | 22 |
| 9.1 Określenie trendu czasowego | 22 |
| 9.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej rolnej w podejściu porównawczym | 22 |
| 10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW | 24 |
| 11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA | 25 |

Załączniki:

1. Wypis z rejestru gruntów z dnia 10 marca 2021 roku;
2. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa niezabudowana rolna;
- a. położenie nieruchomości: powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Sady, działka gruntu o numerze ewidencyjnym: 234/1;
- b. powierzchnia gruntu: 1,2100 ha;
- c. numer księgi wieczystej: PT1R/00060358/9.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla celu postępowania upadłościowego prowadzonego przez Syndyka Masy Upadłości Huberta Sidowskiego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości Huberta Sidowskiego.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) – UoGN;
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204.) – UoKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) – RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) – KC;
5. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1655 z późn. zm.) – UoKUR
6. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) – UoPiZP;
7. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) – UoDO;
8. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.) – PU.

3.3. Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 18 marca 2021 roku;
2. Zaświadczenie z dnia 04 marca 2021 r. Wójta Gminy Żytno w sprawie braku planu miejscowego dla wycenianych nieruchomości i przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
3. Uchwała nr XVII/103/2000 Rady Gminy Żytno z dnia 14 kwietnia 2000 roku w sprawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno;
4. Badanie wypisu z rejestru gruntów z dnia 10 marca 2021 roku;

5. Portale internetowe z mapami: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, <https://radomszczanski.e-mapa.net>, <http://radomszczanski.geoportal2.pl>, <https://geoportal.lodzkie.pl>;
6. Dane statystyczne gminy:
https://lodz.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_lodzkie/portrety_gmin/radomszczanski/gmina_zytno.pdf
7. Badanie księgi wieczystej o numerze: PT1R/00060358/9 według stanu z dnia 18 marca 2021 roku;
8. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Radomsku);
9. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
10. Wyrok NSA dnia 8 marca 2007 r., sygn. II OSK457/06, LEX nr 328185.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

| | |
|--|-------------------------|
| <i>Data sporządzenia operatu:</i> | <i>24 maja 2021 r.</i> |
| <i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i> | <i>20 maja 2021 r.</i> |
| <i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i> | <i>18 marca 2021 r.</i> |
| <i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i> | <i>18 marca 2021 r.</i> |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) **Księga wieczysta nr PT1R/00060358/9**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 234/1.

Położenie: gmina Żytno, miejscowość Sady.

Sposób korzystania: rola.

Obszar całej nieruchomości: 1,2100 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Dąbrowskiemu (s. Tadeusza i Teresy) oraz Wiesławie Elżbiecie Dąbrowskiej (c. Edwarda i Heleny) na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 6404/00 z dnia 15 grudnia 2000 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością – wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 610/15, prowadzonej z wniosku wierzyciela na podstawie tytułu wykonawczego - bankowy tytuł egzekucyjny z dnia 09 września 2013 r., sygn. akt BTE

nr 32000497068, postanowienie Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 30 października 2014 r., sygn. akt I CO 1297/14.

Rodzaj zmiany: wpisuje się wzmiankę o przyłączeniu się wierzyciela - Bank Zachodni WBK SA Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm w Poznaniu w sprawie Km 611/15 do wszczętej już egzekucji.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Zachodni WBK S.A. Centrala Restrukturyzacji i Kredytów MŚP Zespół Windykacji Mikro i Małych Firm z siedzibą w Poznaniu.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka przymusowa w wysokości 59 608,00 zł (słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset osiem złotych) zaległe składki na FUS za okres: 06.2012 r. - 12.2012 r. wraz z odsetkami za zwłokę naliczonymi do dnia 04.08.2014 r. oraz kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Tomaszowie Mazowieckim.

Hipoteka przymusowa w wysokości 4 057,20 zł (słownie: cztery tysiące pięćdziesiąt siedem 20/100 złotych) wierzytelność objęta administracyjnym tytułem wykonawczym na którą składa się: należność główna w kwocie 2153,00 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 543,00 zł, koszty upomnienia w kwocie 8,80 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym w kwocie 1352,40 zł, ordynacja podatkowa Dz.U. z 2015r. poz. 613, art.103 ust.1 ustawy z 11-03-2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. nr 54, poz.535) na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 2 773,50 zł (słownie: dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt trzy 50/100 złotych) wierzytelność objęta administracyjnym tytułem wykonawczym na którą składa się: należność główna w kwocie 1467,00 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 382,00 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym w kwocie 924,50 zł, ordynacja podatkowa Dz.U. z 2015r. poz. 613, art.103 ust.1 ustawy z 11-03-2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. nr 54, poz.535) na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 4 691,70 zł (słownie: cztery tysiące sześćset dziewięćdziesiąt jeden 70/100 złotych) wierzytelność objęta administracyjnym tytułem wykonawczym na którą składa się: należność główna w kwocie 2508,00 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 611,00 zł, koszty upomnienia w kwocie 8,80 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym w kwocie 1563,90 zł, ordynacja podatkowa Dz.U. z 2015r. poz. 613, art.103 ust.1 ustawy z 11-03-2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. nr 54, poz.535) na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

b) Według ewidencji gruntów:

| WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW | | |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Województwo: | <i>łódzkie</i> | |
| Powiat: | <i>radomszczański</i> | |
| Jednostka ewidencyjna: | <i>101214 2 Żytno</i> | |
| Obręb ewidencyjny: | <i>Sady</i> | |
| Numer jednostki rejestrowej: | <i>G.82</i> | |
| DZIAŁKI EWIDENCYJNE | | |
| Numer działki: | <i>234/1</i> | |
| Adres lub położenie: | - | |
| Powierzchnia [ha]: | <i>1,2100</i> | |
| Użytek i klasa bonitacyjna | Rodzaj: | <i>RVI</i> |
| | Powierzchnia [ha]: | <i>1,2100</i> |
| | Oznaczenia klas i użytków: | <i>grunty orne</i> |
| Numer KW lub inne dokumenty: | - | |
| Uwagi: | - | |
| Podmiot ewidencyjny: | <i>małżeństwo</i> | |
| Charakter własności/władania: | <i>własność</i> | |
| Udział: | <i>1/1</i> | |

5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Żytno to gmina wiejska położona w województwie łódzkim, powiecie radomszczańskim. W latach 1975 – 1998 r. gmina była położona na terenie województwa częstochowskiego. Zgodnie z danymi statystycznymi opublikowanymi w 2020 r. za rok poprzedni, powierzchnia gminy wynosiła 198 km², a na jej terenie znajdowało się 37 miejscowości i 24 sołectwa.

Gmina Żytno położona jest w południowo-zachodniej części powiatu radomszczańskiego. Siedzibą władz administracyjnych i samorządowych jest Żytno. Powierzchnia gminy znajduje się w zlewni rzeki Pilicy, która od strony wschodniej stanowi jej naturalną granicę.

Przez teren gminy przebiega droga krajowa Radomsko – Włoszczowa oraz sieć dróg wojewódzkich i gminnych, stanowiących dogodne połączenia komunikacyjne.

Na terenie gminy znajduje się 7894 ha lasów, z czego lasy publiczne stanowią zdecydowaną większość tj. 6104 ha. Lesistość na terenie gminy wynosi 39,9% co jest wynikiem ponadprzeciętnym w skali kraju. Ponadto na terenie gminy znajduje się rezerwat przyrody Dębowiec chroniący naturalny grąd z lipą szerokolistną na krańcach zasięgu oraz łęg wiązowo – jesionowy z rzadkimi roślinami zielnymi.

Na przestrzeni lat 2017-2019 liczba mieszkańców stale się zmniejszała, a w 2019 roku wyniosła 5096 osób. Gmina jak i cały powiat radomszczański odznacza się ujemnym przyrostem naturalnym. Najwięcej mieszkańców gminy stanowią osoby w wieku produkcyjnym – około 3000 osób. Ludności w wieku poprodukcyjnym stanowi 1323, zaś przedprodukcyjnym zaledwie 781, co oznacza, że mamy do czynienia ze społeczeństwem starzejącym się.

W gminie Żytno ponad 90% korzysta z instalacji wodociągowej, jednak w 2019 roku zaledwie 12,2% korzystało z instalacji kanalizacyjnej.

Szacowana nieruchomość znajduje się około 7,5 km od centrum Żytna i drogi wojewódzkiej nr 785.

Mapa 2: Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotu wyceny.



Sąsiedztwo, otoczenie

W najbliższym otoczeniu przewaga terenów rolnych, uprawianych i nieuprawianych. Występuje pojedyncza zabudowa zagrodowa. Działka znajduje się około 650 m od drogi asfaltowej, ponadto dojazd z dwóch stron gruntowy. Na północ tereny miejscowości gminnej Żytno, oraz droga wojewódzka nr 785 w odległości około 7,5 km. Kilka działek wcześniej prowadzone są prace wydobywcze piasku.

Mapa 3: Zagospodarowanie sąsiedztwa przedmiotu wyceny.



Zdjęcia 1-3: Dojazd do nieruchomości oraz otoczenie.



Dojazd do nieruchomości

Wyceniana nieruchomość znajduje się w odległości około 650 m od drogi o nawierzchni asfaltowej. Ponadto dojazd gruntowy z dwóch stron.

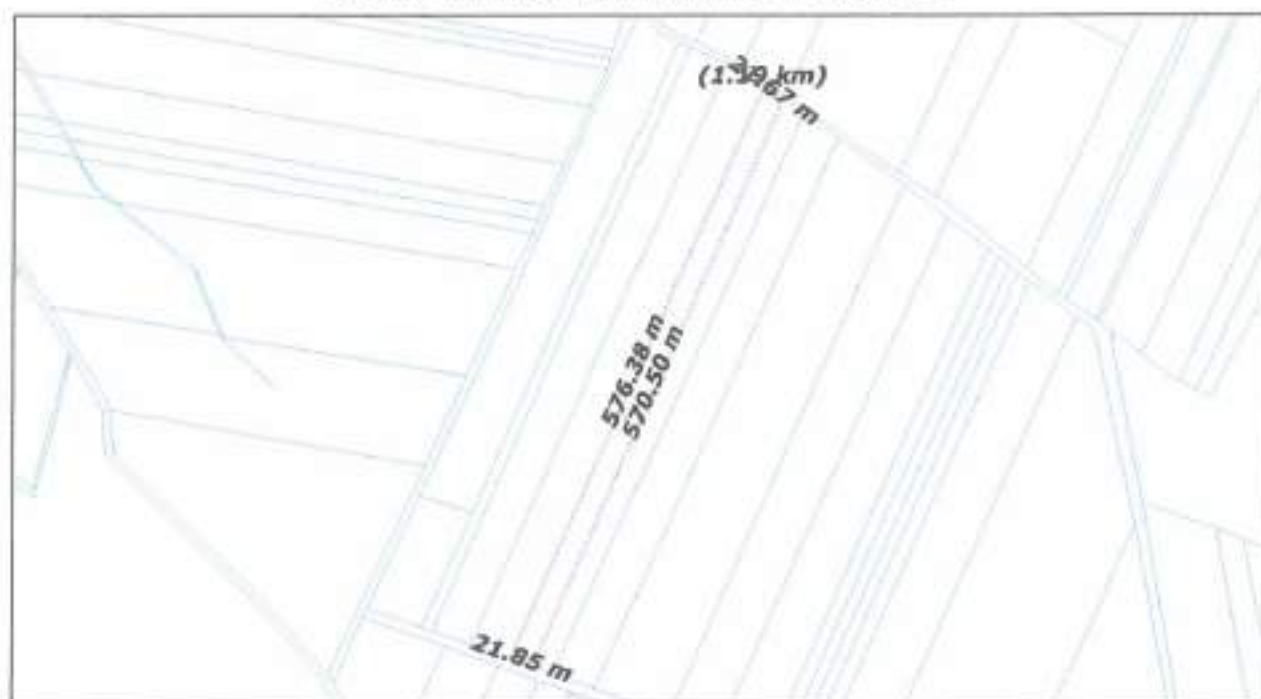
Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Brak dostępu do podstawowych mediów.

Stan zagospodarowania nieruchomości

Działka o numerze ewidencyjnym 234/1 o powierzchni 1,2100 ha, użytek w całości RVI – grunty orne, posiada dostęp do drogi gruntowej z dwóch stron. Znajduje się w głębi arealów rolnych. Działka o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta, wydłużony o orientacyjnych wymiarach: 21,85 m x 576,38 m x 570,50 m x 21,67 m. Teren działki nierówny, zarośnięty drzewami i krzewami, wymagający uporządkowania. Na działce wykopy, teren wymagający zasypania i wyrównania. Działka nieuprawiana. Wykopy powstały w wyniku poszukiwania złóż naturalnych, jednakże zgodnie z informacją uzyskaną od właściciela, nie znaleziono pokładów złóż.

Mapa 4: Orientacyjne wymiary działki 234/1 i jej kształt.



Mapa 5: Zagospodarowanie działki 234/1.



Na podstawie danych z map glebowo-rolniczych i geologicznych stwierdzono, że cała działka numer 234/1 należy do kompleksu żyniego najłabszego. Charakterystyczne dla tego typu kompleksów są niskie płony, gleby trwale za suche i ubogie w składniki pokarmowe.

Mapa 6: Dane glebowo-rolnicze dla działki 234/1.



Zdjęcia 4-5: Otoczenie wycenianej działki.



Zdjęcie 6: Widok na wycenianą działkę z drogi gruntowej.



Zdjęcia 7-17: Zagospodarowanie wycenianej działki 234/1.





Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Obszar, na którym położona jest nieruchomość posiada średni jak dla terenów wiejskich dostęp do komunikacji podmiejskiej oraz zaplecza handlowo-usługowego.

6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zaświadczenie z dnia 04 marca 2021 r. Wójta Gminy Żytno dotyczące działek ewidencyjnych będących przedmiotem wyceny mówiące, że Gmina Żytno nie dysponuje obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego dla ww. działek. Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno obowiązywał do 31.12.2003 r.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno uchwalonego Uchwałą nr XVII/103/2000 z dnia 14 kwietnia 2000 r. Rady Gminy Żytno przedmiotowe działka nr 234/1 położona jest na terenach oznaczonych symbolem **TO** – strefa terenów o średnim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego – tereny użytków leśnych i rolnych o słabszych klasach bonitacji z istniejącą zabudową siedliskową. Działka znajduje się w granicach udokumentowanego złoża surowców naturalnych niekonfliktowych.

Działka jest położona poza obszarem Natura 2000.

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 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.

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 rozeznanem 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

Opis szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej – Sady gm. Żytno, działka o numerze ewidencyjnym 234/1 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 stanowiący zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, 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.

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

7. Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) 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 [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] 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.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne z lokalizacji porównywalnych z terenu gminy Żytno w powiecie radomszczańskim o podobnych parametrach użytkowych i przeznaczeniu.

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, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

Analiza porównawcza

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

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

Tabela 1: Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej wraz z przypisanymi im wartościami:

| Cecha | Stopień wartości | Opis znaczenia stopnia wartości cechy |
|---|-------------------|---|
| Lokalizacja | bardzo dobra | Na terenie ośrodków gminnych, dobrze skomunikowana. |
| | 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. |
| | słaba | We wsiach znacznie oddalonych od ośrodków gminnych i miast. |
| Powierzchnia działki | bardzo dobra | 1,3 ha - 1,7 ha |
| | dobra | 0,9 ha - 1,3 ha |
| | średnia | 0,6 ha - 0,9 ha |
| | dostateczna | 0,3 ha - 0,6 ha |
| Wskaźnik bonitacji | bardzo dobry | Wskaźnik bonitacji powyżej 1. |
| | dobry | Wskaźnik bonitacji 0,6 - 1. |
| | średni | Wskaźnik bonitacji 0,2 - 0,6. |
| | słaby | Wskaźnik bonitacji poniżej 0,2. |
| Kształt działki | korzystny | Kształt prostokąta bądź trapezu, o szerokości powyżej 30 m. |
| | średnio korzystny | Kształt prostokąta bądź trapezu, o szerokości 15-30 m. |
| | słaby | Kształt nieregularny, wielobok lub wąski wydłużony o szerokości poniżej 15 m. |
| Kompleksy glebowo - rolnicze | bardzo korzystne | Całość kompleksów pszennych lub żytnich bardzo dobrych lub dobrych. |
| | dobrze | Przewaga kompleksów pszennych lub żytnich bardzo dobrych lub dobrych. |
| | średnie | Przeważają kompleksy żytnie słabe i najslabsze. |
| | słabe | Przewaga użytków zielonych średnich - torfy, gleby murszowe. |
| Kultura gleby, stos. grunt-wodne | dobra | Dobrze uprawiana, czysta, zmelkowana. |
| | średnia | Nieuprawiana, mogą występować tereny podmokłe. |
| | słaba | Nieuprawiana, zarosnięta, wymagająca uporządkowania. |
| Dojazd, dostępność | bardzo dobry | Bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej. |
| | dobry | Dostęp do drogi z co najmniej dwóch stron o nawierzchni gruntowej i/lub droga o nawierzchni asfaltowej w odległości do 500 m. |
| | korzystny | Dostęp do drogi o nawierzchni gruntowej, droga o nawierzchni asfaltowej w odległości 500 m - 1 km. |
| | średnio korzystny | Dostęp do drogi o nawierzchni gruntowej, droga o nawierzchni asfaltowej w odległości powyżej 1 km. |
| | słaby | Brak dostępu do drogi lub droga niezorganizowana. |

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Ogólna charakterystyka rynku lokalnego:

Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych rolnych na terenie gminy Żytno należącej do powiatu radomszczańskiego.

Powiat radomszczański zajmuje korzystne położenie w centralnej Polsce, w południowej części województwa łódzkiego. Dostępność komunikacyjna sprawia, że powiat ten to doskonale miejsce wypoczynku. Są tu nie tylko piękne krajobrazy, ale i miejscowości z bogatą i ciekawą historią. Liczba mieszkańców 113.315, powierzchnia 1.443 km², gęstość zaludnienia 79 osób/km². W skład powiatu wchodzi 14 gmin, w tym 1 miejska, 2 gminy miejsko-wiejskie i 11 gmin wiejskich:

-gmina miejska: Radomsko,

-gminy miejsko-wiejskie: Kamieńsk, Przedbórz,

-gminy wiejskie: Dobryszyce, Gidle, Gomunice, Kobile Wielkie, Kodrąb, Lgota Wielka, Ładzice, Masłowice, Radomsko, Wielgomłyny, Żytno.

Odległości ze stolicy powiatu - Radomska - do strategicznych ośrodków miejskich wynoszą:

- Częstochowa - 36 km,
- Łódź - 77 km,
- Kielce - 108 km,
- Katowice - 114 km,
- Warszawa - 169 km.

Korzystne położenie powiatu radomszczańskiego w centralnej Polsce - pomiędzy Warszawą a aglomeracją śląską - sprawia, że występują dogodne warunki inwestycyjne.

Dostępność komunikacyjną zapewniają przebiegające przez teren powiatu szlaki drogowe: wschód-zachód (sieć dróg relacji Wrocław-Kielce) i północ-południe (autostrada A1 relacji: Gdańsk-Łódź-Częstochowa-Gliwice-Gorzyczki) oraz linia kolejowa łącząca Warszawę z Budapesztem i Wiedniem.

W powiecie wyróżnić można kilka głównych kierunków działalności gospodarczej: produkcję meblarską oraz przetwórstwo metalu, silne są również sektory: rolno-spożywczy, budownictwo, a ostatnio dobrze rozwija się produkcja opakowań.

Na obszarze powiatu, w mieście Radomsko, funkcjonują tereny inwestycyjne. Do największych z nich należą: podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej o pow. 164 ha (przy trasie DK 1), Strefa Inwestycyjna (przy trasie DK 1) o pow. 51 ha.

Gmina Żytno zajmuje obszar 200 km² zamieszany przez około 5500 osób. Powierzchnia gminy znajduje się w zlewni rzeki Pilicy, która od strony wschodniej stanowi jej naturalną granicę. Blisko 50% jej powierzchni pokrywają lasy. Siedzibą władz administracyjnych i samorządowych jest Żytno. Pierwsza wiadomość o Żytnie pochodzi z 1198 roku. Data i okoliczności lokacji nie są znane, wiadomo jedynie, że fundacja kościoła wyprzedziła przekształcanie w miasto dawnej wsi. Miało ono charakter otwartego miasta rolniczego z kilkoma młynami, mieszkało w nim również kilku rzemieślników. Upadek miasta nastąpił w pierwszych latach po rozbiorach. W Żytnie od początku XVI wieku istniała szkoła. Zachował się tu zabytkowy dwór klasycystyczny z pierwszej połowy XIX wieku z zespołem parkowym. Gmina jest gminą typowo rolniczą, a powierzchnia użytków rolnych wynosi 10704 ha. Na terenie gminy znajduje się 36 wsi zgrupowanych w 24 sołectwach. Produkcją roślinną i zwierzęcą zajmuje się 1700 gospodarstw indywidualnych. Działalność prowadzi również Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, która przejęła grunty po gospodarstwach uspołecznionych i PFZ, a obecnie dzierżawi je osobom fizycznym. Poza rolnictwem działa 109 podmiotów gospodarczych, głównie w handlu i usługach.

| | |
|--|--|
| | <p>Duże kompleksy leśne znajdują się w obrębie miejscowości Mała Wieś, Ewina, Rędziny, Łazów oraz Budzów i Siłniczka - w tym rezerwat przyrody "Dębowiec". Rzeka Pilica i jej dopływy są źródłem zasilania dla kompleksów stawów rybnych miejscowościach Ciężkowiczki, Kozioł, Pukarzów, Pagów i zbiornika Kozie Pole.</p> |
| <p>Rynek gruntów rolnych:</p> | <p>Ziemia rolna to wyjątek na rynku gruntów, którego nie obowiązują obecne trendy. Wszystko dlatego, że rynek ten został mocno uregulowany. Sytuacja zmieniła się diametralnie w połowie 2016 roku, po wejściu w życie nowej ustawy o obrocie ziemią rolną. Ogranicza ona znacznie możliwość zakupu i sprzedaży takich gruntów, w przypadku nie rolników. Przypomnijmy podstawowe uregulowania nowej ustawy. Na początek należy zaznaczyć, że na okres 5 lat wycofano z obrotu ziemię państwową. W obrocie prywatnym też są bardzo mocne ograniczenia. Bez przeszkód grunty rolne może kupować tylko rolnik indywidualny w miejscowości, gdzie ma swoją ziemię i gdzie prowadzi działalność. Definicja określiła, że rolnikiem indywidualnym jest osoba fizyczna będąca właścicielem (lub dzierżawcą, użytkownikiem wieczystym) ziemi o areale nieprzekraczającym 300 ha. Rolnik taki powinien mieć odpowiednie wykształcenie rolnicze albo osobiście gospodarować na swojej ziemi przez okres przynajmniej 5 lat i mieszkać w gminie, gdzie znajduje się przynajmniej jedna z jego działek. Nabywca nieruchomości rolnej zobowiązany jest przez co najmniej 10 lat prowadzić na niej gospodarstwo.</p> <p>Co prawda – ustawodawca – prawdopodobnie, by nie generować napięć związanych z tym rynkiem – zawarł w ustawie swoisty „wentyl bezpieczeństwa”, z którego – jak się okazuje – korzysta. Otóż jest jedna możliwość kupna ziemi, jeśli nie spełnia się powyższych warunków. Wniosek o zgodę na transakcję musi trafić do ANR i być zaakceptowany przez jej prezesa. Tak się dzieje – mimo restrykcyjnych przepisów państwo nie odcięło kupujących od gruntów. Z danych agencji wynika, że w większości były to decyzje pozytywne. Mimo to rynek gruntów rolnych po wejściu w życie nowych przepisów właściwie zamarł. Transakcji jest bardzo mało. Nie oznacza to jednak spadku cen gruntów rolnych. Stawki są zamrożone, a ci którzy chcieli sprzedawać wstrzymują się z tą decyzją. Inwestorów przede wszystkim odstrasza fakt, że zgodnie z uregulowaniami, musieliby uprawiać taką ziemię przez 10 lat, przez taki okres prowadzić działalność rolniczą. To bardzo poważne zobowiązanie, które sprawia, że takiego gruntu nie można będzie łatwo zbyć. Z kolei posiadacze nie obniżają cen, przede wszystkim dlatego, że przyjęli pozycję wyczekującą. Być może liczą na fakt, że przepisy zostaną zliberalizowane.</p> <p>Zadziwiającym efektem nowej sytuacji jest to, że ceny ziemi – wbrew oczekiwaniom wielu ekspertów – wcale nie spadają. Dzieje się tak, mimo problemów ze sprzedażą. To tym bardziej zadziwiające, że stawki przed połową 2016 roku były mocno wywindowane.</p> |
| <p>Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:</p> | <p>Analizą objęto okres 24 miesięcy od maja 2019 r. Na terenie gminy Żytno na przestrzeni ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny odnotowano 20 transakcji gruntami rolnymi (użytki R i L). Wśród tych transakcji kilka zostało zawartych w ramach przetargu. Rozpiętość cen tylko na podstawie wyżej wskazanych kryteriów jest bardzo duża i kształtowała się od 3 883,50 zł/ha do 35 294,12 zł/ha, cena średnia wyniosła 17 827,79 zł/ha. Analizując ceny gruntów rolnych na terenie gminy Żytno 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. Ograniczając w ten sposób zbiór do dalszej analizy przyjęto 16 transakcji. Uwzględniono także transakcje nieruchomościami zawarte w drodze przetargu, jednakże z uwzględnieniem §5 pkt. 2</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555), który mówi „Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.” Przyjęte transakcje z przetargów spełniały tę przesłankę. Cena minimalna z przyjętego zbioru nieruchomości podobnych wyniosła 9 222,22 zł/ha, cena maksymalna 29 411,76 zł/ha. Mediana w tym przypadku była niższa od ceny średniej, co oznacza, że połowa transakcji dotyczyła sprzedaży gruntów rolnych w cenie nieprzekraczającej 14 790,50 zł/ha. Cena średnia na tym rynku ukształtowała się na poziomie 17 198,12 zł/ha.</p> |
| <p>Segment rynku:</p> | <p>Nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne.</p> |
| <p>Wybrany obszar geograficzny:</p> | <p>Gmina Żytno.</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 Żytno, które zostały zanotowane na przestrzeni ostatnich 24 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 faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących.</p> <p>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 10%.</p> |

Wielkość działki jest również czynnikiem różnicującym zachowania inwestorów – w tym przypadku z uwagi na przedmiotową nieruchomość analizowano działki o powierzchni do 1,7 ha wpływ tej cechy wynosi również 10%. Na analizowanym rynku istotną cechą jest również kształt działki, w tym przypadku cecha ta wynosi 15%, cecha kultura gleby i stosunki gruntowo-wodne wyniosła 20%. Kolejną cechą różnicującą stanowił dojazd, analiza wykazała, iż jej wpływ wyniósł 15%. 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.

Na lokalnym rynku (gmina Żytno), zaobserwowano transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości przedstawione w Tabeli 2. Jednostką porównawczą w przypadku niniejszej wyceny był 1 ha powierzchni gruntu.

Tabela 2: Ceny transakcyjne gruntów rolnych.

| Lp. | Data transakcji | Obręb | Pow. działki [ha] | Cena 1 ha [zł] | Rodzaj użytku | Wskaźnik bonitacji |
|-----|-----------------|-----------------|-------------------|----------------|---------------|--------------------|
| 1 | 05.11.2019 | 30 (ŻYTNO) | 0,4500 | 9 222,22 | łąka trwała | 0,7000 |
| 2 | 08.01.2020 | 30 (ŻYTNO) | 0,3200 | 9 687,50 | łąka trwała | 0,8828 |
| 3 | 03.02.2021 | 4 (BUDZÓW) | 1,6900 | 11 834,32 | grunt orny | 0,6180 |
| 4 | 19.10.2020 | 30 (ŻYTNO) | 0,8300 | 12 048,19 | grunt orny | 0,6072 |
| 5 | 11.09.2020 | 15 (MALUSZYN) | 0,7700 | 12 987,01 | grunt orny | 0,4344 |
| 6 | 25.10.2019 | 27 (SILNICZKA) | 1,6600 | 13 000,00 | grunt orny | 0,2584 |
| 7 | 17.05.2019 | 25 (SEKURSKO) | 0,7300 | 13 698,63 | grunt orny | 0,5774 |
| 8 | 11.09.2020 | 3 (BORZYKÓWKA) | 0,9500 | 14 736,84 | grunt orny | 1,2500 |
| 9 | 26.02.2020 | 30 (ŻYTNO) | 1,5400 | 14 844,16 | grunt orny | 0,7422 |
| 10 | 21.02.2020 | 25 (SEKURSKO) | 1,0100 | 19 801,98 | grunt orny | 0,9777 |
| 11 | 28.04.2020 | 23 (ROGACZÓWEK) | 0,9900 | 20 202,02 | łąka trwała | 0,1884 |
| 12 | 07.10.2020 | 3 (BORZYKÓWKA) | 1,6158 | 20 608,99 | grunt orny | 0,6188 |
| 13 | 29.01.2021 | 28 (SUDZIN) | 1,3200 | 21 212,12 | grunt orny | 0,4500 |
| 14 | 07.11.2019 | 15 (MALUSZYN) | 0,8300 | 24 096,39 | grunt orny | 0,9807 |
| 15 | 11.08.2020 | 22 (RĘDZINY) | 1,0800 | 27 777,78 | grunt orny | 1,0699 |
| 16 | 15.06.2020 | 30 (ŻYTNO) | 1,0200 | 29 411,76 | grunt orny | 1,2500 |

C_{min} -

C_{max} -

Duży rozrzut cen jednostkowych wynika ze specyfiki nieruchomości rolnej. Cena, jaką nabywca gotowy jest zapłacić musi uwzględniać potencjalne zyski osiągnięte z produkcji rolnej.

Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Transakcja nr 1 w Tabeli 2 – Niezabudowana działka gruntu rolnego o powierzchni 0,4500 ha, położona w miejscowości gminnej Żytno, na jej dalekich obrzeżach. Działka bez dostępu do drogi. Kształt regularny, prostokąta o szerokości 14 m. Działka nieuprawiana, w bezpośrednim sąsiedztwie tereny stawów hodowlanych i rzeka. Przy granicy przebiega rów melioracyjny. Kompleks użytków zielonych średnich, torfy niskie. Wskaźnik bonitacji na poziomie 0,7.

Transakcja nr 16 w Tabeli 2 – Niezabudowana działka gruntu rolnego o powierzchni 1,02 ha, położona w miejscowości gminnej Żytno. Bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni gruntowej, droga asfaltowa w odległości około 1,2 km. Działka czysta, uprawiana. Kształt działki regularny, prostokąt o szerokości 30 m. Kompleks glebowo rolniczy – pszenicy dobry i żytni bardzo dobry. Wskaźnik bonitacji wysoki, na poziomie 1,25.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży praw własności do nieruchomości gruntowych rolnych na terenie gminy Żytno, które zostały zanotowane na przestrzeni ostatnich 24 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.

9.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej rolnej w podejściu porównawczym.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 ha powierzchni działki niezabudowanej rolnej. Na podstawie danych zawartych w Tabeli 2 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Dane wyjściowe do analizy:

| | |
|-------------------|-----------|
| C_{MAX} [zł/ha] | 29 411,76 |
| C_{MIN} [zł/ha] | 9 222,22 |
| C_{SR} [zł/ha] | 17 198,12 |
| $C_{MAX}-C_{MIN}$ | 20 189,54 |
| C_{MAX}/C_{SR} | 1,7102 |
| C_{MIN}/C_{SR} | 0,5362 |

Wartość rynkową nieruchomości rolnej składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 16 o powierzchni 0,8600 ha określono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 ha powierzchni gruntu.

Wartość gruntu określono metodą korygowania ceny średniej wg formuły:

$$C_j = C_{sr} * \Sigma_{wsp}$$

gdzie:

C_j – cena jednostkowa nieruchomości

C_{sr} – cena średnia na badanym obszarze rynku

Σ_{wsp} – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy

Stwierdzono dużą rozpiętość cen, na którą mają wpływ jak wynika z obserwacji rynku cechy przedstawione w Tabeli 3.

Tabela 3: Określenie zakresu współczynników korygujących.

| Cechy rynkowe | Udział cechy w Δ C (waga cechy) [%] | Zakresy współczynników korygujących | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| | | U _i min | U _i max |
| Lokalizacja | 10% | 0,0536 | 0,1710 |
| Powierzchnia działki | 10% | 0,0536 | 0,1710 |
| Wskaźnik bonitacji | 15% | 0,0804 | 0,2565 |
| Kształt działki | 15% | 0,0804 | 0,2565 |
| Kultura gleby, stosunki grunt.wodne | 20% | 0,1072 | 0,3420 |
| Kompleksy glebowo-rolnicze | 15% | 0,0804 | 0,2565 |
| Dojazd | 15% | 0,0804 | 0,2565 |
| SUMA | 100% | 0,5362 | 1,7102 |

W Tabeli 4 określono wartości współczynników korygujących dla poszczególnych stopni wartości cechy.

Tabela 4: Określenie wartości współczynników korygujących dla poszczególnych cech.

| Cechy rynkowe | Stan danej cechy | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------|------------------------|
| | Słaba | Średnia | Dobra | Bardzo dobra | |
| Lokalizacja | 0,0536 | 0,0928 | 0,1319 | 0,1710 | |
| Powierzchnia działki | Dostateczna 0,0536 | Średnia 0,0928 | Dobra 0,1319 | Bardzo dobra 0,1710 | |
| Wskaźnik bonitacji | Słaby 0,0804 | Średni 0,1391 | Dobry 0,1978 | Bardzo dobry 0,2565 | |
| Kształt działki | Słaby 0,0804 | Średnio-korzystny 0,1685 | Korzystny 0,2565 | | |
| Kultura gleby, stosunki grunt.wodne | Słaba 0,1072 | | Średnia 0,2246 | Dobra 0,3420 | |
| Kompleksy glebowo-rolnicze | Słabe 0,0804 | Średnie 0,1391 | Dobre 0,1978 | Bardzo korzystne 0,2565 | |
| Dojazd | Słaby 0,0804 | Średnio-korzystny 0,1245 | Korzystny 0,1685 | Dobry 0,2125 | Bardzo dobry 0,2565 |

W tabeli poniżej w oparciu o ustaloną charakterystykę zawartą w opisie, podano stopnie wartości cech oraz określono wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

Tabela 5: Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

| Wyceniana nieruchomość - cechy | Poziom cechy | |
|--------------------------------------|--------------|------------------|
| Lokalizacja | Średnia | 0,0928 |
| Powierzchnia działki | Dobra | 0,1319 |
| Wskaźnik bonitacji | Słaby | 0,0804 |
| Kształt działki | Słaby | 0,0804 |
| Kultura gleby, stosunki grunt.wodne | Słaba (-) | 0,0192 |
| Kompleksy glebowo-rolnicze | Średnie | 0,1391 |
| Dojazd | Dobry | 0,2125 |
| RAZEM | | 0,7563 |
| Wartość 1 ha wycenianego gruntu [zł] | | 13 007,76 |
| Powierzchnia gruntu [ha] | | 1,2100 |

(-) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy *Kultura gleby, stosunki grunt.wodne*. 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.” Wyceniana działka jest zarośnięta, nieuprawiana, ponadto teren jest nierówny z uwagi na wykonywane wykopy, co wymaga zasypania i uporządkowania. Żadna z nieruchomości porównawczych nie posiadała takiego stanu zagospodarowania. A zatem mając powyższe na uwadze uzasadnionym było zastosowanie zasady ekstrapolacji *in minus* w odniesieniu do omawianej cechy.

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 ha powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{śr} * \Sigma_{wsp}$$

$$C_j = 17\,198,12 \text{ zł/ha} * 0,7563 = 13\,007,76 \text{ zł/ha}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 234/1 o powierzchni 1,2100 ha, położonej we wsi Sady, gminie Żytno, powiecie radomszczańskim, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

15 700 zł

słownie: piętnaście tysięcy siedemset złotych

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
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. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu wartości wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości we wsi Sady do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z sąsiedniej okolicy i lokalizacji porównywalnych, na terenie gminy Żytno, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 234/1 o powierzchni 1,2100 ha położonej we wsi Sady, gminie Żytno, powiecie radomszczańskim, określona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

wynosi: 15 700 zł

słownie: piętnaście tysięcy siedemset złotych

5. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych rolnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy oraz obrębów sąsiednich z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.

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

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Opisu dokonano na podstawie oględzin oraz danych pozyskanych z Urzędu Gminy Żytno i Starostwa Radomszczańskiego.
- W związku z obecną sytuacją epidemiologiczną istnieje ryzyko niepewności wyceny. Nie ma jednak obecnie podstaw do podejmowania ingerencji w metodologię wyceny bez głębszego zastanowienia się nad skutkami takich doraźnych rozwiązań, co potwierdza stanowisko Ministerstwa Rozwoju w *Rekomendacjach dla rzeczoznawców majątkowych dotyczących wykonywania czynności zawodowych w okresie pandemii koronawirusa*.
- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
- Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona jest według stanu na 18 marca 2021 roku, zaś cen z dnia 20 maja 2021 roku.
- Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
- Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 18 marca 2021 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
- Mapy zamieszczone w operacie oraz ich dane służą celom poglądowym, autor nie ponosi odpowiedzialności za niezgodność tych danych ze stanem faktycznym.
- Wartość ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
- 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.
- Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
- Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy SRM 1050845928.
- 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 opisany w art. 158 ustawy.
- Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
- Operat zawiera 25 (słownie: dwadzieścia pięć) ponumerowane strony oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



STAROSTA RADOMSZCZAŃSKI
97-500 Radomsko, ul. Leszka Czarnego 22

Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : RADOMSZCZAŃSKI
Jednostka ewidencyjna : 101214_2 ŻYTNO
Obręb : SADY

Nr kancelaryjny : GN.6621.1.1050.2021

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCI

z dnia: 10.03.2021

Jednostka rejestrowa : G.82

| Lp | Podmiot ewidencyjny | Charakter własności / władania | Udział |
|----|---------------------|-----------------------------------|--------|
| 1 | Małżeństwo | Własność | 1/1 |

| Nr działki | Ark. | Położenie działki | Opis użytku | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha] | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------|--|------------------------|-------------------------|---|
| 234/1 | | | grunty orne | RVI | 1,21 | 1,21 | |
| Id działki: 101214_2.0024.234/1 | | Wartość gruntów: | | | | | |

Razem powierzchnia działek :

1,21 ha

Słownie : jeden ha, dwadzieścia jeden ar.

Sporządził : Sylwia Witkowska

Z up. STAROSTY
Sylwia Witkowska
PODINSPEKTOR

10.03.2021 Sylwia Witkowska

(imię / nazwisko osoby reprezentującej organ)

Wydano na wniosek:
MW Business Group Milena Wieczorek
ul. Powstańców Śląskich 4
92-111 Łódź

MW

Żytno, dnia 04.03.2021 r.

Nr PPD.6727.33.2021.JR

ZAŚWIADCZENIE

Dotyczy działek nr : 185/3, 185/4, 186/3, 186/4, 187/2, 187/6, 188/1, 188/2, 16, 427, 447, 176/2, 177/2, 174/3, 174/4, 175/4, 175/3, 237/1, 238/1

położonych: obręb 0005 Bugaj , gmina Żytno

- działka nr 234/1

położona : obręb 0024 Sady, gmina Żytno

Zaświadcza się, że obecnie Gmina Żytno nie dysponuje obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego dotyczącego w/w działek.

Na działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno uchwalonego Uchwałą nr XVII/103/2000 r z dnia 14.04.2000 r Rady Gminy Żytno, przedmiotowe działki położone są na terenach oznaczonych symbolem:

- dz. nr 185/3, 185/4, 186/3, 186/4, 187/2, 188/1, 427, 447, 176/2, 177/2, 174/3, 175/4, 175/3
TLS,

- dz. nr 187/6 **OS**

- dz. nr 188/2 na głębokości ok. 80 m od drogi **OS**, pozostała część tereny oznaczone jako **TLS**

- dz. nr 16 **TD**

- dz. nr 237/1, 238/1 **TPR** / przebiega linia wysokiego napięcia /

Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno obowiązywał do 31.12.2003 r.

Oznaczenia symboli:

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego oznaczona symbolem **TD** - ekosystem związany z dolinami rzecznyymi , tereny potencjalnie zalewowe, zakaz zabudowy,

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego, tereny oznaczone symbolem **TLS** - tereny lasów państwowych i kompleksy lasów prywatnych,

- strefa terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony środowiska przyrodniczego, tereny oznaczone symbolem **TPR** - obszar rolniczej przestrzeni z kompleksami gleb o wyższych klasach bonitacji,

- strefa osadnicza w której występuje najniższy reżim ochrony środowiska przyrodniczego, tereny zurbanizowane oznaczone symbolem **OS** – tereny zainwestowane trwale dla potrzeb infrastruktury społecznej (budownictwo zagrodowe, jednorodzinne, letniskowe, usługi i administracja).

Działki położone są poza obszarem Natura 2000.

MM

Na terenie w/w działek brak obszaru rewitalizacji i ich stref.

Działki nie stanowią strefy ekonomicznej i specjalnej strefy ekonomicznej. Działki nie są terenem przemysłowym.

Zaświadczenie wydaje się na prośbę : **Kancelaria Adwokacka**

ul. Piramowicza 2 lok. 12, 90-254 Łódź

w celu dokonania oszacowania nieruchomości.

Z up. W. O. I. T. A.
mgr *Włodan* Włodan
SEKRETARZ GMINY

1.a/a

godnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych – RODO) informujemy, iż:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Żytno, z siedzibą 97-532 Żytno, ul. Krótka 4, reprezentowana przez Wójta Gminy
2. Kontakt naszym z inspektorem ochrony danych: Jacek Majak tel. 502740777 lub e-mail: kontakt@rodo.radomsko.pl
3. Dane osobowe są gromadzone i przetwarzane w celu:
 - wypełniania obowiązków prawnych ciążących na administratorem, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO
 - realizacji umów zawartych z kontrahentami, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO
 - w pozostałych przypadkach dane są przetwarzane na podstawie udzielonej przez Państwa dobrowolnej zgody, w zakresie i celu określonym w treści zgody, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a RODO.
4. Okres przechowywania danych zależy od przedmiotu sprawy i wyznaczony jest na podstawie Ustawy z dnia 14 lipca 1983r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach, a jeżeli przepis ten nie wskazuje okresu dotyczącego konkretnej sprawy - dane przechowywane będą możliwie najkrótszy czas, niezbędny do realizacji obowiązku lub usługi.
5. Podczas pozyskiwania danych osobowych administrator podaje osobie, której dane dotyczą informacje, czy podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym, umownym lub warunkiem zawarcia umowy oraz czy osoba, której dane dotyczą jest zobowiązana do ich podania i jakie są ewentualne konsekwencje niepodania danych.
6. Po zakończeniu przetwarzania dane osobowe nie będą przetwarzane w innym celu niż pierwotny cel przetwarzania
7. Odbiorcami Państwa danych osobowych mogą być:
 - osoby upoważnione przez administratora do przetwarzania danych w ramach wykonywania swoich obowiązków służbowych
 - podmioty, którym administrator na podstawie stosownych umów zleca wykonanie czynności, z którymi wiąże się konieczność przetwarzania danych (podmioty przetwarzające)
8. Posiadają Państwo prawo do zgłoszenia od administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych
9. W przypadku, gdy przetwarzanie danych osobowych odbywa się na podstawie udzielonej dobrowolnej zgody, posiadają Państwo prawo do cofnięcia tej zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem
10. Przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do organu nadzorującego przestrzeganie przepisów ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych
11. Administrator nie przekazuje ani nie zamierza przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego czy organizacji międzynarodowych
12. Administrator nie stosuje mechanizmów zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym nie stosuje profilowania