

OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ,
SKŁADAJĄCEJ /SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 81/4 O
ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,2194 HA, POŁOŻONEJ W DOBREJ GOLESZE, OBRĘB 0008,
GMINA WOLBÓRZ, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ PT1P/00114038/3



AUTOR OPRACOWANIA:

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



*Milena
Wieczorek*

Data opracowania: 14 czerwca 2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ, SKŁADAJĄCEJ /SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 81/4 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,2194 HA, POŁOŻONEJ W DOBREJ GOLESZE, OBRĘB 0008, GMINA WOLBÓRZ, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ PT1P/00114038/3

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 81/4 o łącznej powierzchni 0,2194 ha, położonej w Dobrej Golesze, obręb 0008 w gminie Wolbórz, powiat piotrkowski.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PT1P/00114038/3.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości [REDAKCYJNE] na podstawie umowy sprzedaży, nr rep 3310/2019 z dnia 2019-06-17.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Huberta Sidowskiego Syndyka masy upadłości.

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

4. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu nr 81/4 o łącznej powierzchni 0,2194 ha, położonej w Dobrej Golesze, obręb 0008, gminie Wolbórz dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:

29 000 zł

słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych

5. Daty istotne dla procesu wyceny:

Data sporządzenia operatu:	14 czerwca 2022 roku.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	14 czerwca 2022 roku.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	26 kwietnia 2022 roku.
Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:	26 kwietnia 2022 roku.

6. Autor operatu: Milena Wieczorek rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 23 września 2013 roku, numer 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi np. 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	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	6
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	12
7.1 WYBÓR METODOLOGII WYCENY	12
7.2 SPOSÓB WYCENY	13
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	15
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	19
9.1 OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO	19
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 81/4 W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM.	19
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	21
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22

Załączniki:

1. Kopia wypisu z ewidencji gruntów z dnia 24 maja 2022 roku;
2. Kopia polisy OC rzeczoznawcy.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu nr 81/4;
- b. położenie nieruchomości: Dobra Golesze, obręb 0008, gmina Wolbórz, powiat piotrkowski;
- c. powierzchnia gruntu: 0,2194 ha
- d. numer Księgi Wieczystej: KW PT1P/00114038/3.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej należące do Ireneusza Truchanowicza;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Huberta Sidowskiego Syndyka masy upadłości.

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 2021 r. poz. 1899 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 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) – KPC;
6. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) – 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. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
2. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 26 kwietnia 2022 roku;
3. Uchwała nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolbórz;
4. Wypis z ewidencji gruntów dnia 24 maja 2022 roku;
5. Badanie KW nr PT1P/00114038/3 z dnia 28 kwietnia 2022 roku;
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym i regionalnym (Starostwo Powiatowe Piotrków Trybunalski);
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
8. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>14 czerwca 2022 roku.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>14 czerwca 2022 roku.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>26 kwietnia 2022 roku.</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>26 kwietnia 2022 roku.</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

Nieruchomość gruntowa.

a) Księga wieczysta nr PT1P/00114038/3

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 81/4.

Identyfikator działki: 101011_5.0008.81/4.

Obręb ewidencyjny: 0008, Dobra Golesze.

Położenie: województwo łódzkie, powiat piotrkowski, gmina Wolbórz, miejscowość Dobra Golesze.

Sposób korzystania: S – sady.

Przyłączenie: PT1P/00036317/2.

Obszar całej nieruchomości: 0,2194 ha.

Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości [REDAKTED] na podstawie umowy sprzedaży, nr rep 3310/2019, z dnia 2019-06-17.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1. Ostrzeżenie.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim, V Wydział Gospodarczy - Sekcja ds. upadłościowych i naprawczych z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie V GU 80/21 OF ogłoszono upadłość dłużnika [REDAKTED] nieprowadzącego działalności gospodarczej w celu likwidacji majątku.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

b) Według ewidencji gruntów:

Województwo: łódzkie

Powiat: piotrkowski

Jednostka ewidencyjna: 101011_5 Wolbórz – obszar wiejski

Obręb: 0008 Dobra Golesze

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia	
				użytku [ha]	działki [ha]
81/4	-	sady	S-RIIb	0,2194	0,2194

5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Dobra Golesze w gminie Wolbórz. **Gmina Wolbórz** położona jest w centralnej Polsce, w północno-wschodniej części powiatu piotrkowskiego, w województwie łódzkim. Bezpośrednio graniczy od zachodu z gminą Moszczenica, od północy z gminą Będków i gminą Ujazd, od wschodu z gminą Tomaszów Mazowiecki, od południa z gminą Sulejów oraz miastem Piotrków Trybunalski. Gmina Wolbórz graniczy także z gminą Mniszków przez wody Zalewu Sulejowskiego. Jest jedną z największych obszarowo gmin województwa łódzkiego. Zajmuje powierzchnię 15189 ha i liczy blisko 7700 mieszkańców (stan na 31.12.2011 r.). Podzielona jest na 22 sołectwa.

Mapa 1: Lokalizacja gminy Wolbórz na tle powiatu piotrkowskiego.



Na jej terenie krzyżują się dwa ważne szlaki komunikacyjne:

- droga krajowa A-1 (Warszawa – Katowice);
- droga ekspresowa nr 8 (Wrocław - Białystok).

Siedzibą Gminy jest **Wolbórz** – miejscowość położona 15 km na północny-wschód od Piotrkowa Trybunalskiego, między dwoma dużymi ośrodkami przemysłowymi (Piotrkowem Trybunalskim i Tomaszowem Mazowieckim), przy trasie Wrocław-Białystok.

Dzięki jakości gleb i warunkom przyrodniczym Gmina zawdzięcza duże możliwości rolnicze, dlatego pod działalność rolną przeznaczają tereny o powierzchni około 9158,88 ha (stanowiące 58,13% gruntów na terenie gminy). Dominują indywidualne gospodarstwa o powierzchni do 5 ha, tak więc zagrody o typologii komplementarnej z typologią gospodarstwa rolniczego.

Rozwój transportu oraz inwestycje dużych firm logistycznych mają kluczowe znaczenie dla rozwoju Gminy. Na jej terenie krzyżują się dwa ważne szlaki komunikacyjne:

- droga krajowa A-1 (Warszawa – Katowice);
- droga ekspresowa nr 8 (Wrocław - Białystok).

Powoduje to wzrost zainteresowania wśród inwestorów i niejako wymuszają powstawanie nowej infrastruktury oraz usług.

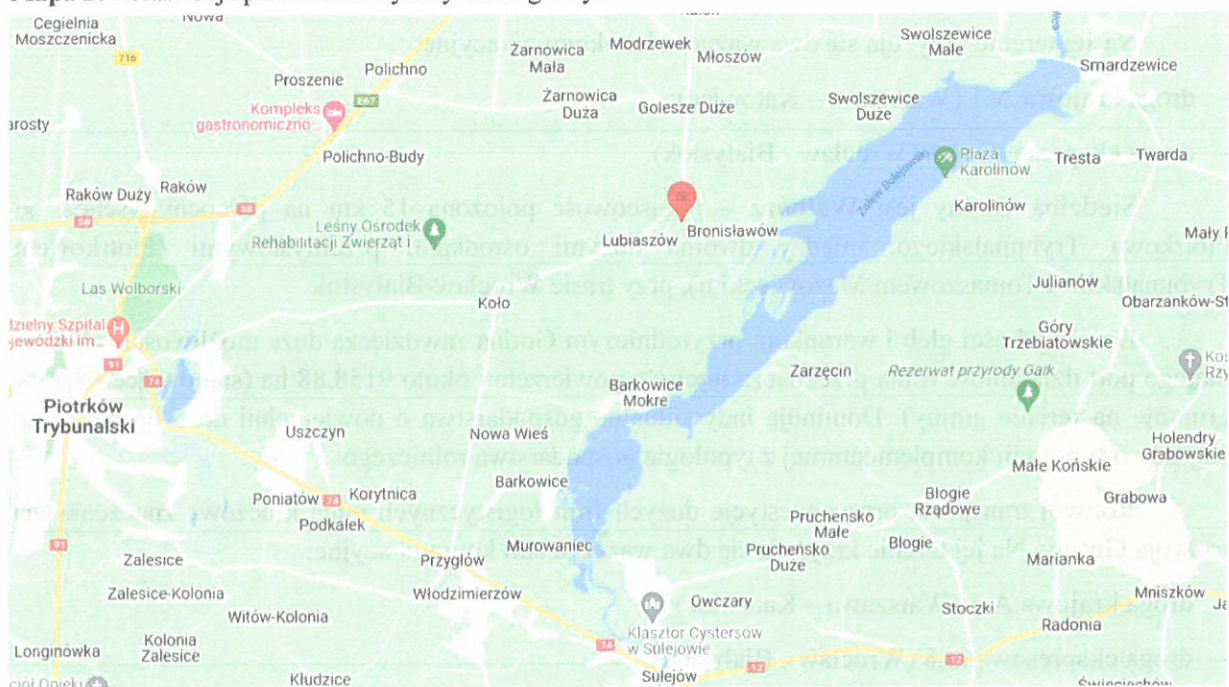
Gmina Wolbórz należy do tzw. gmin nadpiliczych, bowiem leży nad Zalewem Sulejowskim. W związku z tym duży jest turystyczny charakter gminy latem. Odnotowuje się wtedy ponad 80% przyrost ilości osób przebywających na terenie gminy.

Dobra Golesze to wieś położona w województwie łódzkim, w powiecie piotrkowskim, w gminie Wolbórz.

Przeważającą formą zabudowy mieszkaniowej jest zabudowa niska jednorodzinna. Zabudowa wielorodzinna zlokalizowana jest tylko w Wolborzu. Na terenie gminy działa kilka szkół podstawowych, niektóre z oddziałami przedszkolnymi. W Wolborzu funkcjonuje Zespół Szkół - Rolnicze Centrum Kształcenia Ustawicznego im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego będące liceum ogólnokształcącym, technikum i szkołą branżową. Na terenie placówki funkcjonują również szkoły wieczorowe - Policealne Studium Zawodowe i Uzupełniające Technikum dla Dorosłych. Do szkół średnich młodzież dojeżdża głównie do Piotrkowa Trybunalskiego. Służba zdrowia gminy to 3 ośrodki zdrowia zlokalizowane w Wolborzu i Goleszach. W zakresie specjalizacji i leczenia zamkniętego mieszkańcy korzystają z usług świadczonych przez Szpital Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim. W Wolborzu działa również Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

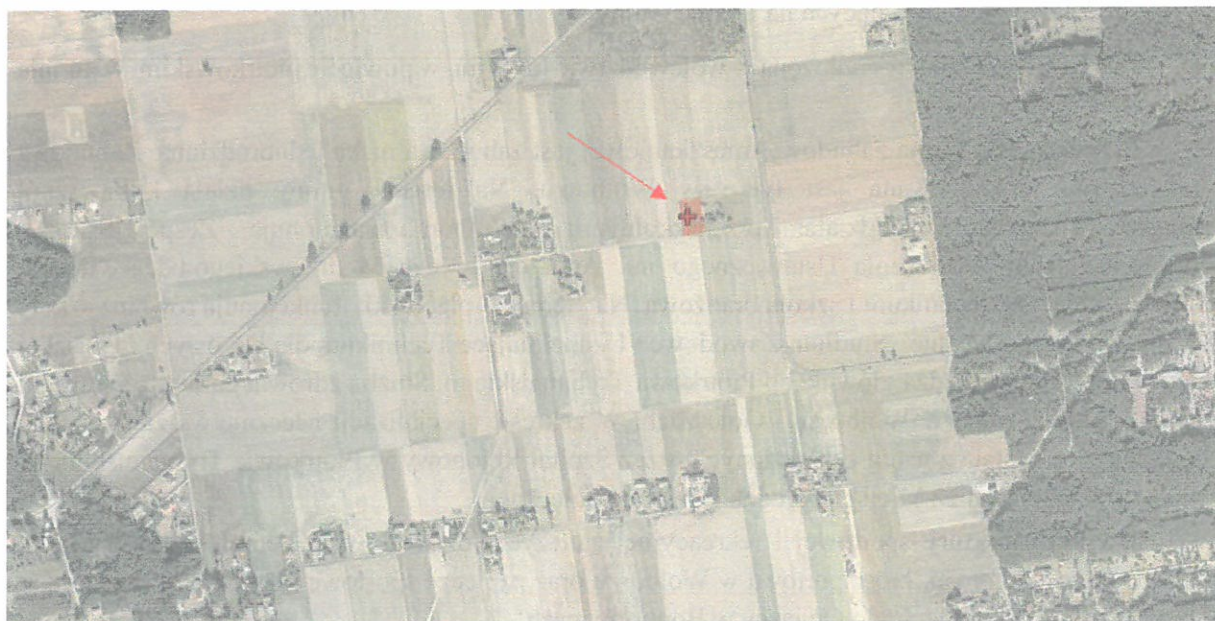
Do infrastruktury sportowej i rekreacyjnej zaliczyć można głównie kompleks boisk „Orlik 2010” wraz ze stadionem, halę sportową w Wolborzu oraz zaplecze sportowe szkół. Na terenie gminy mieści się również słynne Stado Ogierów w Bogusławicach.

Mapa 2: Lokalizacja przedmiotu wyceny na tle gminy.



Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Dobra Golesze, w południowej części gminy Wolbórz. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą nieutwardzoną. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości nieliczna zabudowa zagrodowa oraz tereny upraw rolnych.

Mapa 3: Zagospodarowanie sąsiedztwa wycenianej nieruchomości.



Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się zabudowania mieszkalne zagrodowe oraz tereny rolne. Na wschód las.

Przedmiotową nieruchomość gruntową stanowi działka gruntu nr 81/4. Działka jest niezabudowana, porośnięta trawą oraz kilkoma drzewami owocowymi o łącznej powierzchni 0,2194 ha. Działka posiada dostęp do drogi publicznej nieutwardzonej.

Mapa 4: Zaznaczenie przedmiotu wyceny.



Działka 81/4

Działka o numerze ewidencyjnym 81/4 o powierzchni 2194 m², posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni nieutwardzonej. Działka o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 35 m x 60 m x 59 m x 73 m. Działka porośnięta trawą. Wzdłuż południowej granicy działki napowietrzne linie elektroenergetyczne. Działka posiada dostęp do wody i energii elektrycznej z sieci.

Mapa 5: Orientacyjne wymiary działki 81/4, jej kształt oraz zagospodarowanie.



Zdjęcia 1-3: Otoczenie przedmiotu wyceny.



Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Dostęp do podstawowego zaplecza usług bytowych w odległości około 8 km w linii prostej od przedmiotu wyceny w miejscowości gminnej – Wolbórz. W odległości około 7 km w linii prostej w kierunku północnym dojazd do węzła „Polichno” drogi ekspresowej S8. Odległość w linii prostej do Piotrkowa Trybunalskiego wynosi około 14 km, zaś do Tomaszowa Mazowieckiego około 13 km.

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do wody, energii elektrycznej z sieci.

Mapa 6: Dostępność infrastruktury technicznej.



Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni nieutwardzonej - gruntowej.

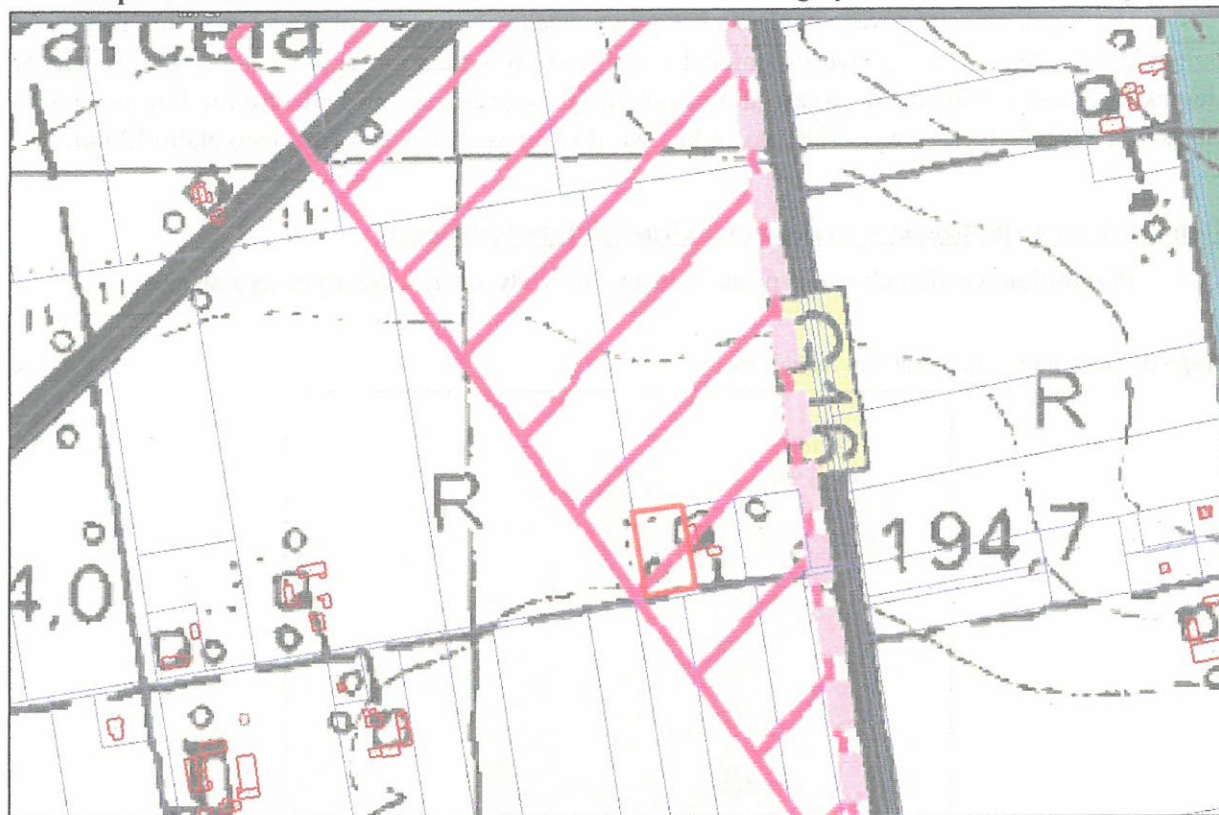
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie obejmującym przedmiotową nieruchomość nie obowiązuje ani nie przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem przeznaczenie nieruchomości określono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolbórz zgodnie, z którą przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **R – tereny użytkowania**

rolniczego. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się także na terenie objętym granicami projektowanego spalsko-sulejowskiego obszaru chronionego krajobrazu.

Mapa 7: Przeznaczenie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.



Dla terenów oznaczonych symbolem R Studium przewiduje zachowanie rolniczego charakteru gminy. Jednakże Studium wyznacza kierunki zagospodarowania i politykę przestrzenną gminy. Nie przesądza o docelowym przeznaczeniu danego gruntu. Z uwagi na parametry wycenianych działek, dostępność do drogi publicznej i mediów, a także biorąc pod uwagę najbliższe sąsiedztwo, istnieją przesłanki do wystąpienia o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

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

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

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

7.2 Sposób wyceny

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

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

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

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

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

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

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym.

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

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

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

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

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 gruntowe niezabudowane z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- lokalizacja i otoczenie
- dostępność komunikacyjna, media
- powierzchnia działki
- warunki użytkowe

Wpływ takich cech jak:

- forma władania gruntem

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

Analiza porównawcza

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

Tabela 1: Cechy różnicujące oraz ich stany.

Lokalizacja i otoczenie	
Bardzo dobra	Nieruchomość położona na terenach postrzeganych jako atrakcyjne, dobrze skomunikowana względem dostępności do zaplecza usług bytowych, głównych tras komunikacyjnych. W najbliższym otoczeniu tereny nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Blisko tereny rekreacyjne – zalew Sulejowski, Park Krajobrazowy. Teren o trakcyjnych walorach przyrodniczych.
Dobra	Nieruchomość położona na terenach o umiarkowanym zainteresowaniu potencjalnych nabywców ograniczone zaplecze usług bytowych, pośredni dostęp do głównych tras komunikacyjnych. Nieruchomość usytuowana wśród typowej wiejskiej zabudowy o średniej intensywności. Tereny typowo wiejskie.
Dostępność komunikacyjna, media	
Bardzo dobra	Dojazd drogą asfaltową, dostęp do co najmniej trzech mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Dobre	Dojazd drogą asfaltową, dostęp do maksymalnie dwóch z mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Średnia	Dojazd drogą gruntową, dobry dostęp do mediów, co najmniej dwa w wymienionych: woda, prąd, gaz.
Zły	Dostęp do drogi gruntowej, brak dostępu mediów.
Powierzchnia działki	
Bardzo dobra	Działka gruntu o powierzchni 1000-2000 m ² .
Dobra	Działka gruntu o powierzchni 2001-3000 m ² .
Średnia	Działka gruntu o powierzchni 3001-4000 m ² .
Warunki użytkowe terenu	
Korzystne	Kształt działki regularny, brak obcej infrastruktury na działce, brak ograniczeń środowiskowych. Działka czysta, niezarośnięta, niewymagająca uporządkowania. Brak uciążliwości terenu takich jak tropy zalewowe, ograniczenia wynikające z zapisów studium, tereny zadrzewione, zakrzewione itp. Działka przeznaczona w Studium w przeważającej części lub w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Do jednej z wyżej wymienionych cech niespełnione.
Średnio korzystne	Co najmniej dwie z wymienionych cech w stanie <i>bardzo dobre</i> niespełnione.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

GRUNTY NIEZABUDOWANE

Analizowany rynek	Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi położonymi w wybranych lokalizacjach na terenie gminy Wolbórz oraz gmin sąsiednich powiatu piotrkowskiego. Analizowano transakcje zawarte w okresie ostatniego roku poprzedzającego datę wyceny.
Ogólna charakterystyka rynku lokalnego:	Gmina Wolbórz położona jest w centralnej Polsce, w północno-wschodniej części powiatu piotrkowskiego, w województwie łódzkim. Rozwój transportu oraz inwestycje dużych firm logistycznych mają kluczowe znaczenie dla rozwoju Gminy. Na jej terenie krzyżują się dwa ważne szlaki komunikacyjne: – droga krajowa A-1 (Warszawa – Katowice);

	<p>– droga ekspresowa nr 8 (Wrocław - Białystok).</p> <p>Powoduje to wzrost zainteresowania wśród inwestorów i niejako wymuszają powstawanie nowej infrastruktury oraz usług. Położenie nad Zalewem Sulejowskim nadaje też gminie potencjał turystyczny. Siedzibą Gminy jest Wolbórz – miejscowość położona 15 km na północny-wschód od Piotrkowa Trybunalskiego, między dwoma dużymi ośrodkami przemysłowymi (Piotrkowem Trybunalskim i Tomaszowem Mazowieckim), przy trasie Wrocław-Białystok.</p> <p>W okresie ostatnich dwóch lat rynek nieruchomości był miejscem wielu transakcji kupna – sprzedaży. W dużych miastach stale odnotowywano wzrosty cen, które często były napędzane są przez zakupy inwestycyjne. Tereny gmin typowo wiejskich nie są raczej miejscem zakupów inwestycyjnych. Niemniej jednak dobre skomunikowanie oraz położenie, a także korzystne warunki pracy w Piotrkowie Trybunalskim sprawiają, że rynek rozwija się w sposób stabilny. Tereny powiatu dzięki drogom krajowym i wojewódzkim są dobrze skomunikowane, a stosunkowo niski stopień zurbanizowania sprawia, że potencjalni kupujący mają duży wybór przy zakupie ziemi. Coraz częściej w krajobrazie nie tylko terenów podmiejskich ale i wiejskich widać domy stosunkowo nowe – kilku/kilkunastoletnie. Taka sytuacja w głównym ośrodku powiatowym wpływa także na lokalne rynki innych części powiatu. Dobra dostępność komunikacyjna, dobre warunki pracy, a przy tym zasoby terenów, to tylko niektóre z powodów, które sprawiają, iż coraz częściej tereny rolne podlegają podziałom i są przeznaczane na działki budowlane. Takie nieruchomości znajdują nabywców, a ich ceny są atrakcyjniejsze niż w mieście.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe niezabudowane. Analizowano transakcje z okresu ostatniego roku poprzedzającego datę wyceny.
Wybrany obszar geograficzny:	Analizą objęto gminę Wolbórz, Wola Krzysztoporska oraz Sulejów.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających datę wyceny.
Trend zmian:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych rolnych z możliwością zabudowy, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 12 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od czerwca 2021 roku na dla tego segmentu rynku w powiecie piotrkowskim wybrane gminy nie zaobserwowano mierzalnego trendu zmiany cen.
Aktualna oferta:	Umiarkowana podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:	Na terenie gminy Wolbórz nie odnotowano wystarczającą ilość danych do przeprowadzenia analizy rynku. Stąd też istniała konieczność poszerzenia analizy rynku o gminy sąsiednie takie jak Wola Krzysztoporska, Sulejów. Analizując dane zgromadzone w okresie ostatniego roku poprzedzających datę wyceny odnotowano ponad 20 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o powierzchni gruntu nieprzekraczającej 5000 m ² . Wśród analizowanych transakcji nie odnotowano ani jednej, dla której obowiązywałby miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Tylko kilka z nich objęta jest przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Analiza transakcji porównawczych wykazała także, iż coraz częściej przedmiotem transakcji są działki

	<p>powstałe w wyniku podziałów terenów rolnych, których przeznaczenie w studium określane jest jako rolne lub mieszkaniowe jednorodzinne. W tym miejscu warto zaznaczyć, że studium nie przesądza o możliwości zagospodarowania działki, gdyż jest jedynie dokumentem wyznaczającym politykę przestrzenną gminy. Zatem także na terenach oznaczonych w Studium jako tereny rolne, istnieje możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy obejmującej zabudowę mieszkaniową jednorodziną (o ile spełnione zostaną warunki do wydania takiej decyzji). Z tego względu do analizy przyjęto nieruchomości, których przeznaczenie w Studium wskazywało na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolne. Doboru nieruchomości porównawczych dokonano mając na względzie cechy wycenianej nieruchomości. Nie wszystkie transakcje ze zbioru posiadały dostęp do drogi publicznej. Część z nich, typowo rolnych, oddalonych od zabudowy wsi, w głębi terenów rolnych, bez dostępu do drogi nie spełniała kryterium porównywalności, zatem została odrzucona w dalszej części analizy. Kierując się kryteriami podobieństwa, z dalszej analizy odrzucono nieruchomości, co do których istniało ryzyko zawarcia w warunkach nierynkowych oraz te, które znacznie różniły się od przedmiotu wyceny. Zauważono, iż wpływ na wartość ma lokalizacja – tereny usytuowane blisko ośrodka gminnego – oraz dobrze skomunikowane z miastem Piotrków Trybunalski odznaczały się wyższymi cenami. Odnotowano także wpływ na ceny związany z dobrą dostępnością komunikacyjną względem autostrady A1 a także bliskością terenów rekreacji wokół zalewu Sulejowskiego. Nie analizowano w dalszej części nieruchomości pozbawionych dostępu do drogi publicznej, znacznie oddalonych od jakiegokolwiek zabudowy wsi. W zbiorze pozostało 5 transakcji, które w największym stopniu spełniały kryteria podobieństwa.</p>
<p>Zakres cen transakcyjnych po korekcie z uwagi na wpływ czasu:</p>	<p>Spośród analizowanych transakcji, ceny transakcyjne kształtowały w następującym przedziale: 11,28 zł/m² – 18,33 zł/m².</p>
<p>Analiza w zakresie wag i cech rynkowych</p>	<p>Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle "tworzą" wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.</p> <p>Jak napisano powyżej cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są lokalizacja, otoczenie, zagospodarowanie terenu, dojazd, dostępność, powierzchnia działki, forma władania, dostępność mediów i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny. Czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z w/w cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku, z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie jak prawo władania gruntem, sposób korzystania.</p> <p>Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie)</p>

nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych wpływ cechy lokalizacja i otoczenie wyniósł 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 10% rozstępu przedziału cen. Bardzo ważną cechą są warunki użytkowe, w których zawarte są także możliwe ograniczenia związane z nieruchomością. Wpływ tej cechy jest na poziomie 40%. Ostatnią istotną z punktu widzenia nabywców cechą jest dojazd, dostępność mediów – 25%.

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 niezabudowanych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności. Jednostką porównawczą w przypadku niniejszej wyceny był 1 m² powierzchni gruntu.

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz ich cechy.

<u>Gmina</u>	<u>Data aktu</u>	<u>Obręb</u>	<u>Powierzchnia [m²]</u>	<u>Cena 1 m² [zł]</u>	<u>Opis działek</u>
SULEJÓW – OBSZAR WIEJSKI	06.10.2021	2 (BARKOWICE) 2 (BARKOWICE)	1118 (RV 530, RVI 588) 1098 (RV 194, RVI 55, LsV 849)	11,28	Dwie działki o podłużnym kształcie, mają dostęp do drogi publicznej gruntowej- polnej, brak dostępu do mediów, nieliczne drzewa, w oddaleniu od zabudowań, w studium oznaczona jako tereny budownictwa mieszkaniowego i letniskowego na działkach > 1000 m kw., położone w strefie pośredniej ochrony zbiornika Zalewu Sulejowskiego, przewidziano MPZP w przyszłości.
WOLBÓRZ – OBSZAR WIEJSKI	05.10.2021	10 (JANÓW)	3808 (RV 1724, RIVb 1674, RVI 394, W 16)	12,00	Dostęp do drogi publicznej utwardzonej, o podłużnym kształcie, w części przeznaczona w studium pod zabudowę mieszkaniową, a dalej tereny rolne, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa, bliskość terenów rekreacji, media: prąd, gaz i woda w drodze
WOLA KRZYSZTOPORSKA	22.06.2021	2 (BOROWA) 2 (BOROWA)	2137 (RIVb 210, RV 1415, RVI 512) 2095 (RV 1822, RVI 159, PsV 114)	14,18	Dwie sąsiadujące ze sobą działki o podłużnym kształcie, dostęp do drogi publicznej asfaltowej, w części przeznaczona w studium pod zabudowę mieszkaniową, a dalej tereny rolne, przez teren przebiega sieć wodociągowa, w otoczeniu stawy i nieliczna zabudowa mieszkaniowa, tereny typowo rolnicze.
WOLA KRZYSZTOPORSKA	25.04.2022	26 (PAWŁÓW DOLNY)	1984 (LV 132, PsV 1773, W/PsV 79)	15,12	Działka o regularnym kształcie zbliżonym do kwadratu, dostęp do drogi publicznej asfaltowej, w sąsiedztwie nieliczna zabudowa mieszkaniowa i staw, koło narożnika biegnie rów, prąd w drodze, nieco dalej woda.
WOLBÓRZ – OBSZAR WIEJSKI	07.03.2022	16 (LEONÓW)	3000 (RV 3000)	18,33	Działka o kształcie litery L, z dużym dostępem do drogi publicznej asfaltowej, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa, prąd i kanalizacja w drodze, wodociąg przebiega przez działkę od frontu, przeznaczona w studium pod zabudowę mieszkaniową. W bliskiej odległości o terenów rekreacji – Zalew Sulejowski.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**9.1 Określenie trendu czasowego**

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych rolnych z możliwością zabudowy, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 12 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od czerwca 2021 roku na dla tego segmentu rynku w powiecie piotrkowskim wybrane gminy nie zaobserwowano mierzalnego trendu zmiany cen.

9.2. Określenie wartości prawa własności działki gruntu nr 81/4 w podejściu porównawczym.

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, a zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej. Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 3.

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

		Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - Vmin	Wektor transakcji maksymalny - Vmax
Cecha	Waga cechy	Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Lokalizacja i otoczenie	25%	2	2	1	2	0,250	0,250
Powierzchnia działki	10%	2	2	1	3	0,050	0,050
Warunki użytkowe terenu	40%	1	2	1	2	0,000	0,400
Dostępność komunikacyjna, media	25%	1	4	1	4	0,000	0,250
Razem	100%	11,28	18,33			0,300	0,950
Różnica		2	-1		Kd	8,03	
					Kg	18,87	
Skala ocen: od 1 do 4					Rozstęp estymowany	10,84	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę 1 m² gruntu. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę minimalną estymowaną	$C_{\min \text{ est}} =$	8,03 zł/m²
Cenę maksymalną estymowaną	$C_{\max \text{ est}} =$	18,87 zł/m²
Cenę średnią	$C_{\text{śr}} =$	10,84 zł/m²

$$\Delta C = C_{\max \text{ est}} - C_{\min \text{ est}} = 18,87 \text{ zł/m}^2 - 8,03 \text{ zł/m}^2 = 10,84 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 4: 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 i otoczenie	25%	2,71	1	2,71
Powierzchnia działki	10%	1,08	2	0,54
Warunki użytkowe terenu	40%	4,34	1	4,34
Dostępność komunikacyjna, media	25%	2,71	3	0,90
Suma	100%	10,84		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości niezabudowanej, ich cechy przedstawiono poniżej w Tabeli 5.

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

Cechy	Wyceniana nieruchomość	10 (JANÓW)	2 (BOROWA) 2 (BOROWA)	16 (LEONÓW)
Lokalizacja i otoczenie	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra
Powierzchnia działki	dobra	średnia	średnia	dobra
Warunki użytkowe terenu	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	korzystne
Dostępność komunikacyjna, media	średnia	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra

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	Skok poprawki	10 (JANÓW)	2 (BOROWA) 2 (BOROWA)	16 (LEONÓW)
Lokalizacja i otoczenie	25%	2,71	2,71	0,00	2,71	0,00
Powierzchnia działki	10%	1,08	0,54	0,54	0,54	0,00
Warunki użytkowe terenu	40%	4,34	4,34	0,00	0,00	-4,34
Dostępność komunikacyjna, media	25%	2,71	0,90	-1,81	-0,90	-1,81

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Dobra Golesze – dz. 81/4

Suma	100%	10,84	-1,26	2,35	-6,14
Cena 1 m ² gruntu (zł)			12,00	14,18	18,33
Cena 1 m ² gruntu z uwzgl. poprawek (zł)			10,74	16,53	12,19
Wartość wycenianego prawa własności 1 m ² gruntu (zł)				13,15	

Zatem wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 81/4 położonej w miejscowości Dobra Golesze, gminie Wolbórz o powierzchni 2194 m², dla potrzeb postępowania upadłościowego, obliczono według wzoru:

$$W_{RN1m^2} = (10,74 \text{ zł/m}^2 + 16,53 \text{ zł/m}^2 + 12,19 \text{ zł/m}^2)/3 = 13,15 \text{ zł}$$

$$W_{RN} = P \times W_{RN1m^2}$$

$$W_{RN} = 2194 \text{ m}^2 \times 13,15 \text{ zł/m}^2 = 28\,852,08^1 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 81/4 w obrębie Dobra Golesze, gmina Wolbórz o łącznej powierzchni 2194 m², dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, ustalona na dzień 14 czerwca 2022 roku podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

29 000 zł

słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
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 niezabudowana.
4. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Dobrej Golesze, gmina Wolbórz, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 81/4 o łącznej powierzchni 2194 m², do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
5. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy, z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.

¹ **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.

6. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 81/4 w obrębie Dobra Golesze, gmina Wolbórz o łącznej powierzchni 2194 m², dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, ustalona na dzień 14 czerwca 2022 roku podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

29 000 zł

słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych

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

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w § 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM0011019.
10. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Operat zawiera 22 (słownie: dwadzieścia dwie) ponumerowane strony (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



STAROSTWO POWIATOWE
w Piotrkowie Trybunalskim
ul. Dąbrowskiego 7
97-300 Piotrków Trybunalski

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : PIOTRKOWSKI
Jednostka ewidencyjna : 101011_5 WOLBÓRZ - OBSZAR WIEJSKI
Obręb : 0008 DOBRA GOLESZE

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

z dnia: 2022-05-24

Jednostka rejestrowa : G.198

Nr zgłoszenia GBR.6621.2. 1823.2022

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
81/4		sady	S-RIIIb	0.2194	0.2194
Id działki: 101011_5.0008.81/4					

Razem powierzchnia działek :

0.2194 ha

Słownie : dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2022-05-24

Sporządził : Renata Robak

z up. STAROSTY

Renata Robak
GŁÓWNY SPECJALISTA

2022-05-24.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

MW