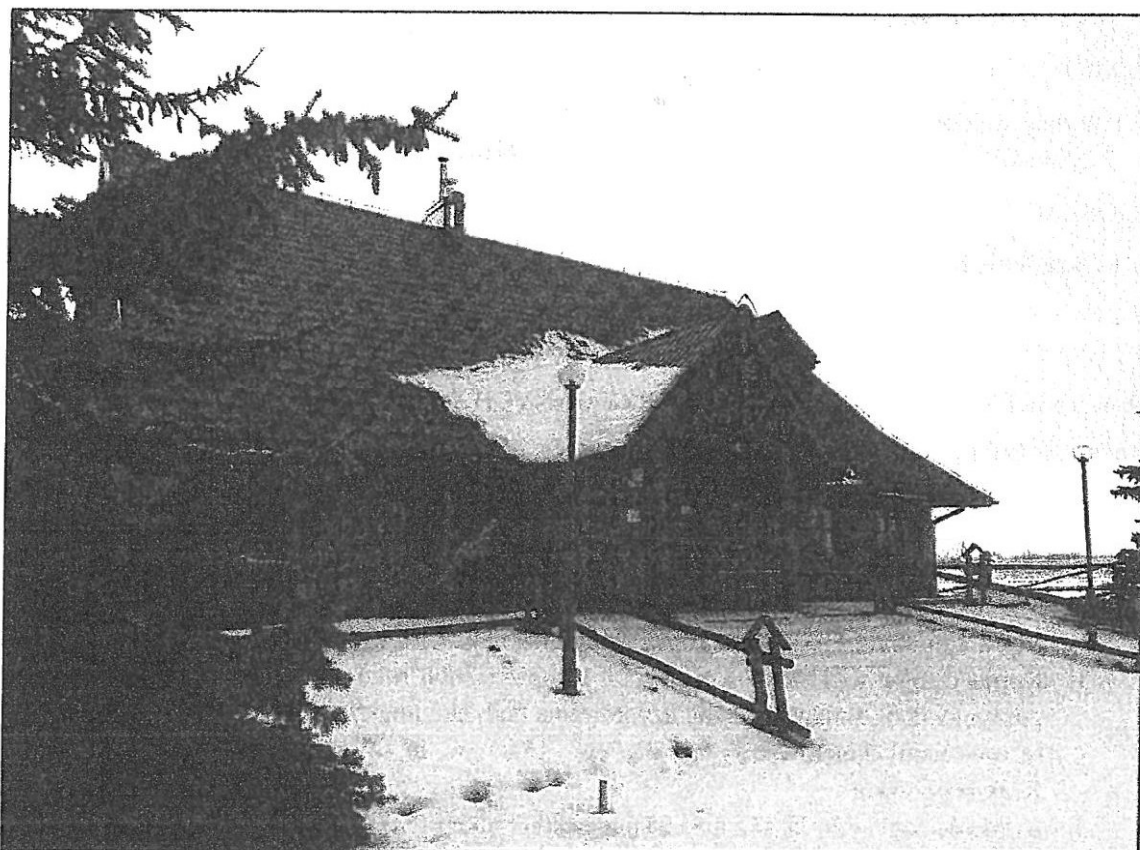


OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH POŁOŻONYCH W WYGODZIE SKŁADAJĄCYCH SIĘ Z ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM KARCZMY DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 154/5 UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ PT1P/00069419/7, NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 154/8 UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NR PT1P/00049849/4 ORAZ NIEZABUDOWANYCH DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 155/6, 164 I 388 UJAWNIONYCH W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NR PT1P/00076387/5 STANOWIĄCYCH JEDNĄ FIZYCZNA I GOSPODARCZĄ CAŁOŚĆ



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wiczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający upr. zaw. nr 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów



Data opracowania: 12 marca 2021 roku.

158

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA 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 na datę oględzin	5
5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	8
5.3. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości	9
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	22
ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE	24
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	27
7.1 Wybór metodologii wyceny.	27
7.2 Sposób wyceny	28
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	31
8.1 Określenie trendu czasowego.	31
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowych zabudowanych jako całości gospodarczej – PT1P/00069419/7, PT1P/00049849/4, PT1P/00076387/5	31
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	35
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	36

Załączniki:

1. Mapa zasadnicza;
2. Kopia rzutu poszczególnych kondygnacji budynku;
3. Kopia decyzji nr 898/2006 z dnia 28 listopada 2006 roku zatwierdzająca projekt i udzielająca pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na funkcję małej gastronomii (z pokojami hotelowymi) na dz. ew. 154/5 w m. Wygoda, obręb Wygoda, gm. Wola Krzysztoporska;
4. Kopia decyzji nr 26/2007 z dnia 05 marca 2007 roku PINB w Piotrkowie Trybunalskim udzielająca pozwolenia na użytkowanie obiektu małej gastronomii z pokojami hotelowymi;
5. Wypis z ewidencji gruntów;
6. Kopia fragmentu mapy z projektowanym MOP Siomki;
7. Polisa oc rzeczoznawcy.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ**

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH, POŁOŻONYCH W WYGODZIE SKŁADAJĄCYCH SIĘ Z ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM KARCZMY DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 154/5 UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NR PT1P/00069419/7, NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 154/8 UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NR PT1P/00049849/4 ORAZ NIEZABUDOWANYCH DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 155/6, 164 I 388 UJAWNIONYM W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NR PT1P/00076387/5 STANOWIĄCYCH JEDNĄ FIZYCZNA I GOSPODARCZA CAŁOŚĆ

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem oszacowania jest prawo własności nieruchomości gruntowych położonych w Wygodzie, gmina Wola Krzysztoporska, składających się z zabudowanej budynkiem karczmy działki gruntu o numerze ewidencyjnym 154/5 ujawnionej w księdze wieczystej nr PT1P/00069419/7, niezabudowanej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 154/8 ujawnionej w księdze wieczystej nr PT1P/00049849/4 oraz niezabudowanych działek gruntu numerach ewidencyjnych 155/6, 164 i 388 ujawnionych w księdze wieczystej nr PT1P/00076387/5 stanowiących jedną fizyczną i gospodarczą całość.

W/w działki gruntu o łącznej powierzchni 1,2303 ha są przedmiotem prawa własności.

Dla tych nieruchomości, Księgi Wieczyste prowadzi VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim.

2. Cel wyceny

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

3. Podstawa wyceny: Zlecenie z dnia 28 stycznia 2021 roku zawarte z Syndykiem Masy Upadłości Hubertem Sidowskim.

4. Metodologia wyceny nieruchomości: podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

5. Oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych, położonych w miejscowości Wygoda w gminie Wola Krzysztoporska, składających się z zabudowanej budynkiem karczmy działki gruntu o numerze ewidencyjnym 154/5 ujawnionej w księdze wieczystej nr PT1P/00069419/7, niezabudowanej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 154/8 ujawnionej w księdze wieczystej nr PT1P/00049849/4 oraz niezabudowanych działek gruntu o numerach ewidencyjnych 155/6, 164 i 388 ujawnionych w księdze wieczystej PT1P/00076387/5 stanowiących jedną gospodarczą całość, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

W_{RN} = 501 000 zł

(słownie: pięćset jeden tysięcy złotych)

Data sporządzenia operatu:

12 marca 2021 roku

Data, na którą określono stan nieruchomości:

02 luty 2021 roku

Data, na którą określono wartość nieruchomości:

03 marca 2021 roku

Data oględzin i wykonania zdjęć:

02 luty 2021 roku

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



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

1. Rodzaj nieruchomości - nieruchomości gruntowe, zabudowane i niezabudowane;
2. Położenie nieruchomości – nieruchomości położone są w miejscowości Wygoda, gmina Wola Krzysztoporska, działka o numerze ewidencyjnym 154/5 – księga wieczysta nr PT1P/00069419/7, działka o numerze ewidencyjnym 154/8 – księga wieczysta nr PT1P/00049849/4 oraz działki o numerach ewidencyjnych 155/6, 164 i 388 – księga wieczysta nr PT1P/00076387/5. Nieruchomości stanowią funkcjonalną całość – teren zabudowany karczmą.
3. Powierzchnia w/w działek wynosi 1,2303 ha.
4. Dla tych nieruchomości, Księgi Wieczyste prowadzi VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim.
5. Określenie wycenianego prawa: prawo własności w/w nieruchomości.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: – prawo własności działek gruntu oraz prawo własności posadowionych na działkach zabudowań;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: nie występują.

2. CEL WYCENY

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

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 28 stycznia 2021 roku 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.) - UKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) - RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) - KC;
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.);
6. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.).

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny przedmiotowej nieruchomości przeprowadzone w dniu 02 lutego 2021 roku;
2. Uchwała nr XIII/101/19 z dnia 22 października 2019 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska;
3. Badanie hipoteczne treści ksiąg wieczystych o numerach: PT1P/00069419/7, PT1P/00049849/4 , PT1P/00076387/5 na podstawie portalu internetowego Ministerstwa Sprawiedliwości www.ekw.ms.gov.pl;
4. Badanie rejestru gruntów z dnia 08 lutego 2021 roku;
5. Przegląd transakcji na lokalnym rynku nieruchomości zabudowanych (Starostwo Powiatowe w Piotrkowie Trybunalskim oraz Baza danych systemu WALOR);

6. Informacje o budynkach (parametry przedmiotowych budynków uzyskane z udostępnionej dokumentacji projektowej);
7. Informacje o nieruchomości uzyskane od właściciela nieruchomości;
8. System informacji przestrzenne gminy Wola Krzysztoporska;
9. Mapa zasadnicza terenu;
10. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

- *Data sporządzenia operatu:* 12 marca 2021 roku
- *Data, na którą określono stan nieruchomości:* 02 luty 2021 roku
- *Data, na którą określono wartość nieruchomości:* 03 marca 2021 roku
- *Data oględzin i wykonania zdjęć:* 02 luty 2021 roku

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny na datę oględzin

a) Księga wieczysta nr PT1P/00069419/7

Typ księgi: NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Województwo: łódzkie

Powiat: piotrkowski

Gmina: Wola Krzysztoporska

Miejscowość: Wygoda

Numer działki: 154/5

Identyfikator działki: 101010_2.0042.AR_1.154/5

Obręb ewidencyjny: 0042, Wygoda

Sposób korzystania: B – grunty rolne zabudowane

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): /00049849/, 0,2080 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,2080 ha

Dział I-Sp - Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisu¹

Dział II – Własność:

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska – Grażyna Krystyna i Sławomir Zbyszek małż. Karbowski na podstawie warunkowej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 7152/2005 z dnia 17 października 2005 roku oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 7285/2005 z dnia 20 października 2005 r.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Ograniczone prawo rzeczowe – służebność przesyłu ustanowiona nieodpłatnie na czas nieograniczony, polegająca na prawie korzystania z działki nr 154/5 objętej niniejszą księgą wieczystą w zakresie niezbędnym dla prawidłowej eksploatacji i funkcjonowania istniejących na tej działce urządzeń elektroenergetycznych w postaci kablowej linii niskiego napięcia YAKXS 4x120 mm², zgodnie z ich przeznaczeniem, ich eksploatacji, wejścia w teren, dokonywania napraw, konserwacji, przeglądów oraz usuwania awarii - na rzecz PGE Dystrybucja Łódź-Teren Spółka Akcyjna w Łodzi.

Przedmiot wykonywania: działka nr 154/5.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: PGE Dystrybucja Łódź – Teren Spółka Akcyjna w Łodzi.

Dział IV – Hipoteka:

¹ Na dzień badania księgi wieczystej w dziale I Sp. widniał wpis „służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 154/5 objętej księgą niniejszą, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 154/3 objętej księgą wieczystą rep. KW 69417, zgodnie z treścią paragrafu 5 umowy darowizny z dnia 15 lutego 2001 r. rep. 718/2001”, który został wykreślony dnia 23 lutego 2021 roku.

HWS

AS

Hipoteka umowna łączna w wysokości 2 700 000 zł (słownie: dwa miliony siedemset tysięcy złotych) tytułem zabezpieczenia kapitału kredytu, odsetek, kosztów postępowania i świadczeń ubocznych, umowa nr 3468672/20/K/KLH/2013 z dn. 13.05.2013 r. na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna Oddział Regionalny w Warszawie.

Księga współobciążona (numer księgi wieczystej, numer hipoteki): PT1P/00049849/4, 14; PT1P/00076387/5, 11.

b) Księga wieczysta nr PT1P/00049849/4

Typ księgi: NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Województwo: łódzkie

Powiat: piotrkowski

Gmina: Wola Krzysztoporska

Miejscowość: Wygoda

Numer działki: 154/8

Obręb ewidencyjny: Wygoda

Sposób korzystania: BI – inne tereny zabudowane

Obszar całej nieruchomości: 0,1251 ha

Dział I-Sp - Spis praw związanych z własnością:

Wzmianki:

1.DZ. KW. / PT1P / 8727 / 20 / 4 - 2020-08-11, 11:57:36 - APELACJA

2.DZ. KW. / PT1P / 10567 / 20 / 2 - 2020-07-08, 12:00:23 - INNY WPIS W DZIALE I-SP

3.DZ. KW. / PT1P / 8727 / 20 / 2 - 2020-06-08, 13:14:18 - SKARGA

Prawo związane z własnością nieruchomości: służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 154/6 (stanowiącej część działki nr 154/1) objętej niniejszą księgą wieczystą, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działki: nr 154/3 objętej księgą wieczystą rep. kw 69417 zgodnie z treścią dwóch darowizn z dnia 15 lutego 2001 r. rep. 718/2001 i 724/2001.

Księga powiązana (nieruchomość obciążona): /00069417/

Rodzaj zmiany: w polu 1.11.1.1.4 i 1.11.1.5 zmieniono treść wpisu i wykreślono księgę wieczystą nr PT1P/00069418/ w związku z wnioskiem z dnia 15 stycznia 2020 dz. kw 659/20 karty akt 180-181 w kw nr PT1P/00069418/0 i na podstawie art. 247 kodeksu cywilnego.

Dział II – Własność:

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska – Grażyna Krystyna i Sławomir Zbyszek małż. Karbownik na podstawie warunkowej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 7152/2005 z dnia 17 października 2005 roku oraz umowy przeniesienia własności zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 7285/2005 z dnia 20 października 2005 r.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Ograniczone prawo rzeczowe – służebność przesyłu ustanowiona nieodpłatnie na czas nieograniczony, polegająca na prawie przeprowadzenia przez działkę nr 154/8 objętą niniejszą księgą wieczystą linii kablowej niskiego napięcia, służącej do zasilenia sąsiadującej działki nr 154/7, korzystania z tej działki w zakresie niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania tych urządzeń przesyłowych, zgodnie z ich przeznaczeniem, ich wybudowania, przebiegu i eksploatacji, wejścia w teren, dokonywania napraw, konserwacji, przeglądów oraz usuwania awarii - na rzecz spółki PGE Dystrybucja Łódź-Teren S.A.z siedzibą w Łodzi.

Przedmiot wykonywania: działka nr 154/8.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: PGE Dystrybucja Łódź – Teren Spółka Akcyjna w Łodzi.

Dział IV – Hipoteka:

Hipoteka umowna łączna w wysokości 2 700 000 zł (słownie: dwa miliony siedemset tysięcy złotych) tytułem zabezpieczenia kapitału kredytu, odsetek, kosztów postępowania i świadczeń ubocznych, umowa nr 3468672/20/K/KLH/2013 z dn. 13.05.2013 r. na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna Oddział Regionalny w Warszawie.

Księga współobciążona (numer księgi wieczystej, numer hipoteki): PT1P/00076387/5, 11; PT1P/00069419/7, 13.

Księga wieczysta nr PT1P/00076387/5

Typ księgi: NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Numer działki: 164

Województwo: łódzkie

Gmina: Wola Krzysztoporska

Miejscowość: Siomki

Sposób korzystania: działka gruntu

Numer działki: 388

Województwo: łódzkie

Gmina: Wola Krzysztoporska

Miejscowość: Siomki

Sposób korzystania: działka gruntu

Numer działki: 155/6

Województwo: łódzkie

Powiat: piotrkowski

Gmina: Wola Krzysztoporska

Miejscowość: Wygoda

Sposób korzystania: R – grunty orne

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): PT1P/00048847/3, 0,4172 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,8972 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów.

Dział II – Własność:

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska – Grażyna Krystyna i Sławomir Zbyszek małż. Karbowski na podstawie warunkowej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 7152/2005 z dnia 17 października 2005 roku oraz umowy przeniesienia własności zawartej w formie aktu notarialnego numer rep. A 7285/2005 z dnia 20 października 2005 r.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Ograniczone prawo rzeczowe – służebność gruntowa - prawo przejścia i przejazdu przez działki 155/6 i 164 na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr 154/7 i 155/5.

Przedmiot wykonywania: działki 155/6, 164.

Wskazania innej nieruchomości – nieruchomość władająca (numer księgi): PT1P/00080764/3

Dział IV – Hipoteka:

Hipoteka umowna łączna w wysokości 2 700 000 zł (słownie: dwa miliony siedemset tysięcy złotych) tytułem zabezpieczenia kapitału kredytu, odsetek, kosztów postępowania i świadczeń ubocznych, umowa nr 3468672/20/K/KLH/2013 z dn. 13.05.2013 r na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna Oddział Regionalny w Warszawie.

Księga współobciążona (numer księgi wieczystej, numer hipoteki): PT1P/00049849/4, 14; PT1P/00069419/7, 13.

c) Według ewidencji gruntów

Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku[ha]	działki[ha]	
154/5		inne tereny zabudowane	Bi	0,0729	0,2080	
		grunty rolne zabudowane	Br - RV	0,0667		
		grunty orne	RIIIb	0,0526		
		grunty orne	RIVa	0,0008		
		grunty orne	RV	0,0150		

Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku[ha]	działki[ha]	
154/8		inne tereny zabudowane	Bi	0,0383	0,1251	
		grunty orne	RIIIb	0,0352		
		grunty orne	RV	0,0516		

Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku[ha]	działki[ha]	
155/6		pastwiska trwale	PsV	0,1685	0,4172	
		grunty orne	RV	0,2487		

Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku[ha]	działki[ha]	
164		pastwiska trwale	PsV	0,2000	0,4600	
		grunty orne	RV	0,2600		

Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku[ha]	działki[ha]	
388		grunty orne	RV	0,0200	0,0200	

5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Plan zagospodarowania przestrzennego nieobowiązujący w dacie wyceny. Nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia MPZP.

Zgodnie z zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uchwała nr XIII/101/19 z dnia 22 października 2019 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach o przeznaczeniu w studium:

Działka 154/5 – MNU – tereny zabudowy mieszkalno – usługowej

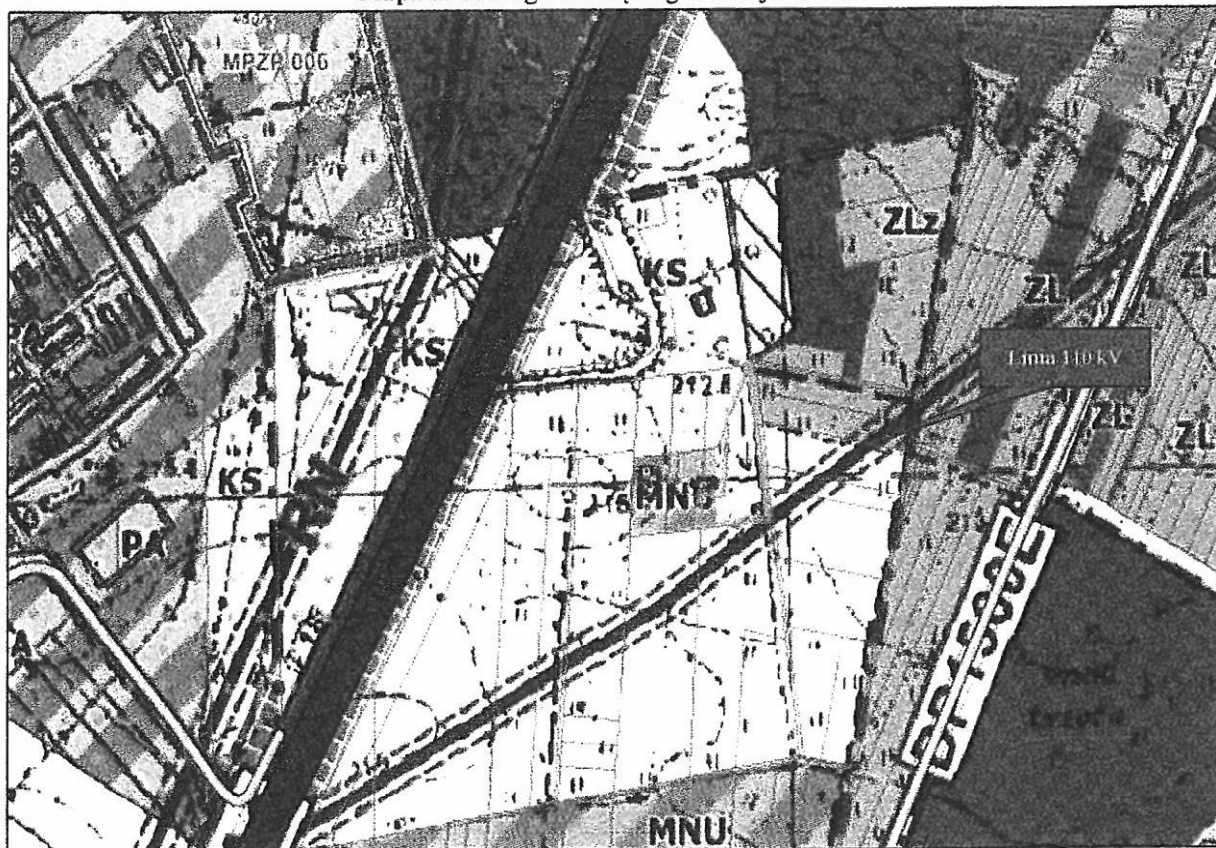
Działka 154/8 – MNU – tereny zabudowy mieszkalno – usługowej

Działka 155/6 – R – tereny upraw rolniczych

Działka 164 – R – tereny upraw rolniczych

Działka 388 – ZLz – tereny wskazane do zalesień

Mapa nr 1: Fragment części graficznej studium.



5.3. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja, otoczenie i czynniki środowiskowe

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Wygoda w gminie Wola Krzysztoporska. **Gmina Wola Krzysztoporska** położona jest w centralnej Polsce, w zachodniej części powiatu piotrkowskiego. Jest jedną z największych obszarowo gmin województwa łódzkiego. Zajmuje powierzchnię 17 041 ha i liczy blisko 11 600 mieszkańców. Na jej terenie krzyżują się trzy ważne szlaki komunikacyjne:

- droga krajowa A-1 (Warszawa – Katowice),
- droga krajowa nr 8 (Piotrków Trybunalski – Wrocław),
- linia kolejowa łącząca Piotrków Trybunalski z Bełchatowem (Rogowiec).

Siedzibą Gminy jest **Wola Krzysztoporska** – miejscowość położona 10 km na południowy zachód od Piotrkowa Trybunalskiego, między dwoma dużymi ośrodkami przemysłowymi (Piotrkowem Trybunalskim i Bełchatowem), przy trasie Warszawa-Katowice.

Dzięki swojemu położeniu Gmina zawdzięcza duże możliwości inwestycyjne, dlatego pod działalność inwestycyjną (usługową, produkcyjną i handlową) przeznacza tereny o powierzchni około 1000 ha, zlokalizowane bezpośrednio przy drogach krajowych A1 oraz nr 8.

Aktualnie na terenie Gminy funkcjonuje największe i najnowocześniejsze w kraju Centrum Logistyczne firmy Kaufland Markety Polska, które stanowi bazę dystrybucyjną dla obiektów tej firmy zlokalizowanych w Europie centralno-wschodniej.

9/11/17

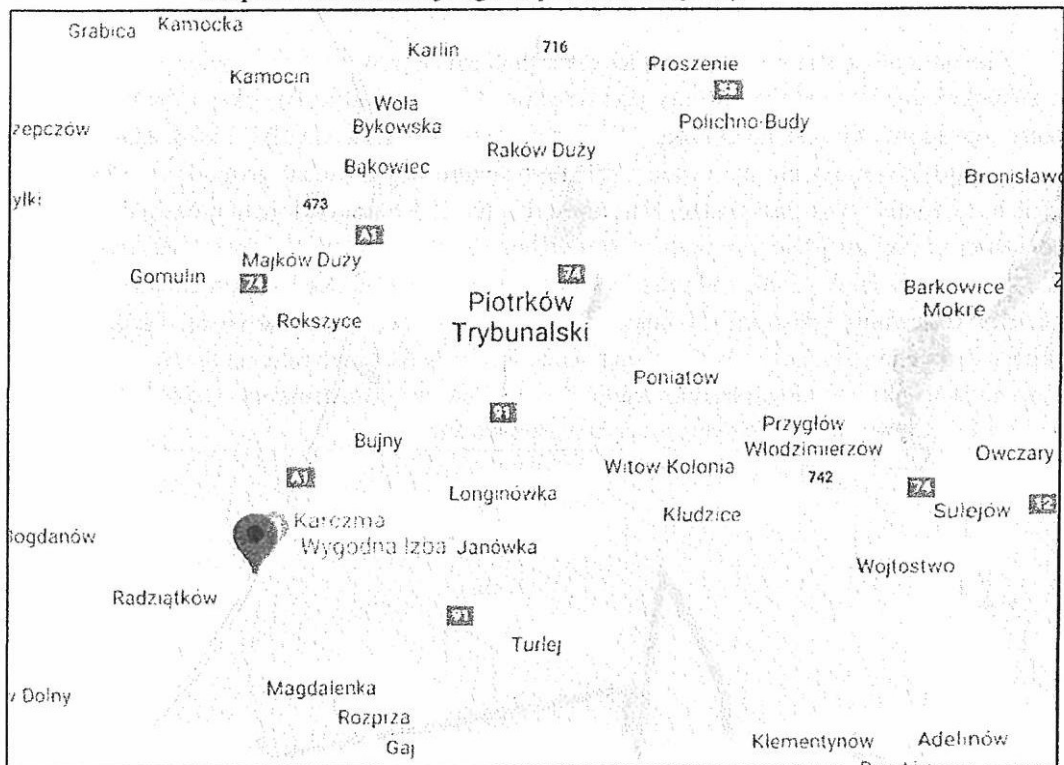
Rozwój transportu oraz inwestycje dużych firm logistycznych mają kluczowe znaczenie dla rozwoju Gminy.

Mapa nr 2: Lokalizacja gminy Wola Krzysztoporska na terenie powiatu piotrkowskiego.



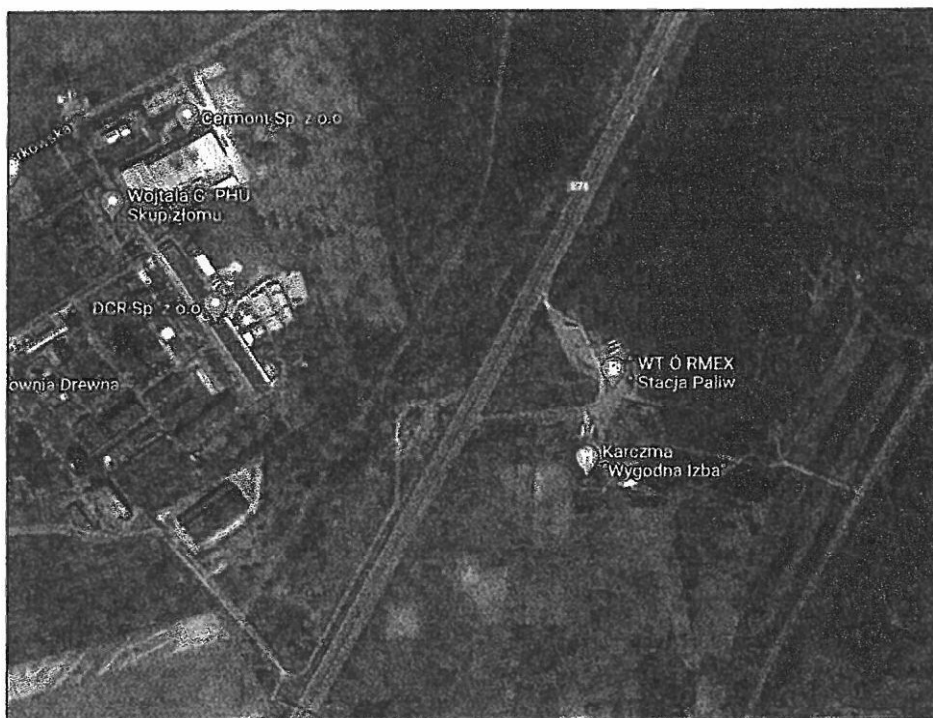
Położenie gminy na szlaku autostrady A1 (przebiegającej przez wschodni fragment gminy) w sąsiedztwie węzła „Roksyce”, w którym zbiegają się autostrada A1 oraz projektowana droga ekspresowa Nr S12 (przebiegająca przez wschodni fragment gminy) – stwarza realne przesłanki rozwoju gminy. Ponadto przez teren gminy przebiega linia kolejowa Piotrków Trybunalski – Bełchatów z możliwością jej przedłużenia. Znaczne tereny gminy to obszary występowania eksploatowanych złóż surowców kopalin pospolitych (kruszyw naturalnych: piasku ze żwirem oraz torfu). Część terenu objęta granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki. Niski stopień zalesienia, jednakże szereg terenów został już objęty granicami zalesień. Znaczne powierzchnie to gleby wysokich klas bonitacyjnych (I – III). Część terenów przydoliny i łąk narażonych jest na podtopienia i zalewanie. Przeważającą formą zabudowy mieszkaniowej jest zabudowa niska jednorodzinna. Zabudowa wielorodzinna zlokalizowana jest przede wszystkim w Woli Krzysztoporskiej. Na terenie gminy działają dwa gimnazja: w Woli Krzysztoporskiej i w Gomulinie oraz szkoły podstawowe w Bogdanowie, Bujnach, Gomulinie, Krzyżanowie, Parzniewicach, Woli Krzysztoporskiej oraz jedno przedszkole samorządowe w Woli Krzysztoporskiej. W Bujnach funkcjonuje Zespół Szkół Rolniczych. Do szkół średnich młodzież dojeżdża głównie do Piotrkowa Trybunalskiego. Służba zdrowia i opieka społeczna gminy to 3 ośrodki zdrowia zlokalizowane w Woli Krzysztoporskiej, Gomulinie i Parzniewicach oraz Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Woli Krzysztoporskiej. Sport i rekreacja to głównie kompleks boisk „Orlik”, stadion – boisko z bieżnią przy Zespole Szkół Rolniczych w Bujnach. Usługi handlowe o charakterze podstawowym to, oprócz koncentracji w Woli Krzysztoporskiej, lokale rozproszone we wsiach sołeckich.

Mapa nr 3: Lokalizacja ogólna przedmiotu wyceny



Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Wygoda, w południowo – wschodniej części gminy. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przeważają tereny niezabudowane, rolne. Nieruchomość usytuowana bezpośrednio przy autostradzie A1, jednakże z brakiem zjazdu z autostrady.

Mapa nr 4: Otoczenie przedmiotowej nieruchomości.

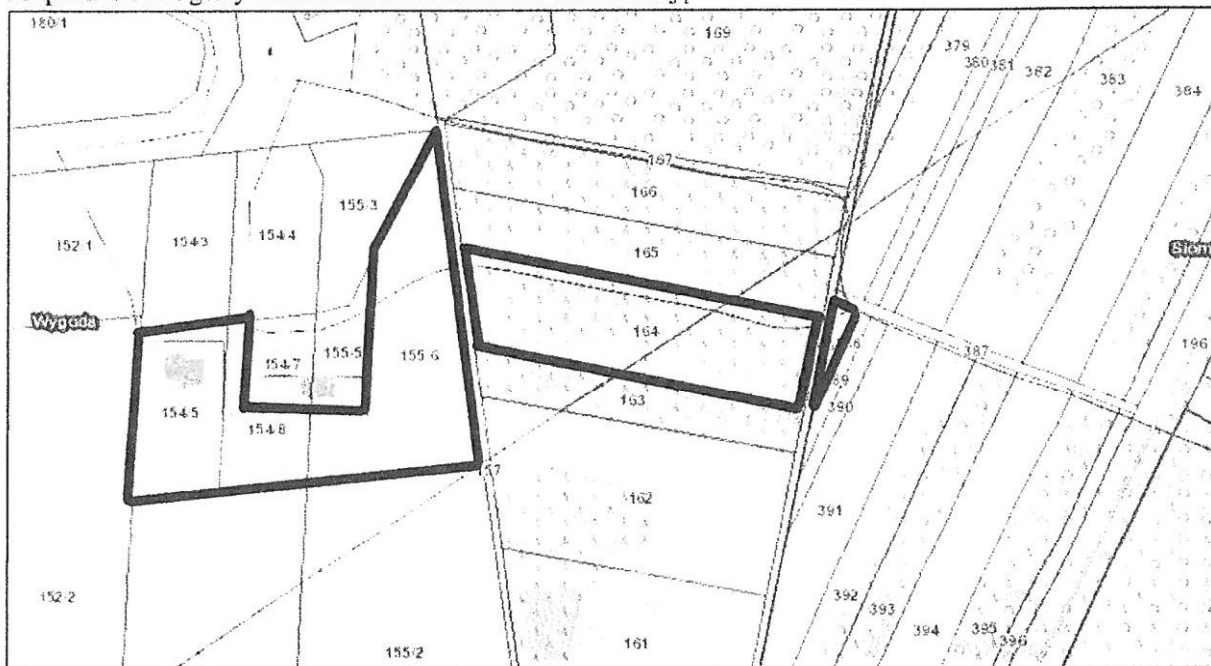


[Handwritten signature]

Stan zagospodarowania nieruchomości

Nieruchomość stanowiąca kompleks trzech nieruchomości w sensie wieczystoksięgowym stanowi teren zabudowany i zagospodarowany pod działalność gastronomiczną – karczmę przydrożną. Budynek karczmy posadowiony jest na działce 154/5 natomiast na terenie działki 154/8 znajduje się drewniany parterowy budynek niezwiązany trwale z gruntem, stanowiący zaplecze gospodarcze dla nieruchomości – składzik a także dwa blaszane garaże. Natomiast działka 155/6 stanowi teren niezabudowany, na którym w południowej części znajduje się niewielki staw. Działka ta ma zapewniać dostęp do drogi poprzez działki 164 i 388. Teren działek 155/6, 164 oraz 388 niezabudowany. Działka 164 porośnięta samosiejkami brzozy i w części drzewami iglastymi. Działka 388 również w części zadrzewiona. Przez teren działki 164 przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia. Teren wokół budynku częściowo utwardzony jednakże z uwagi na warunki pogodowe trudno ocenić stan techniczny infrastruktury wokół budynku.

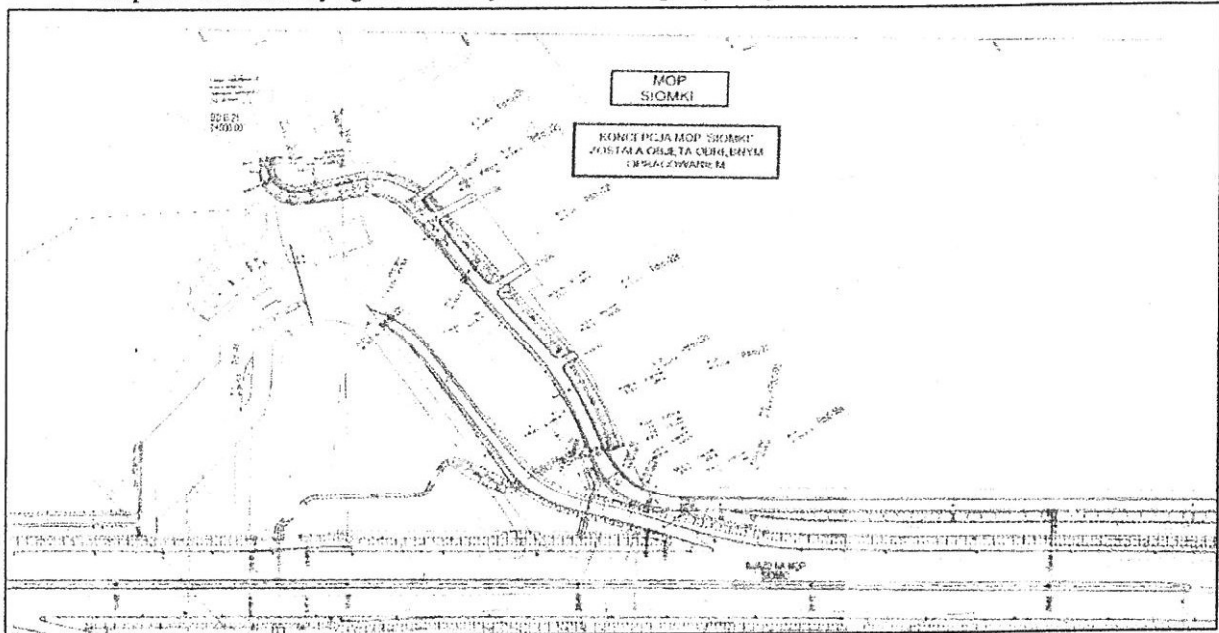
Mapa nr 5 i 6: Ogólny widok nieruchomości wraz z komunikacją.



Dostępność komunikacyjna

Na dzień opracowania dostęp do nieruchomości jedynie od strony wschodniej z głównej drogi prowadzącej przez wieś biegnącej równolegle do autostrady A1. Zjazd z autostrady zlikwidowany. Dostęp do nieruchomości zapewniony przez działki 388 oraz 164. Pomiędzy działką 155/6 i 164. Na dzień opracowania podjazd pod sam budynek odbywa się poprzez sąsiednie działki 155/5 oraz 154/7. Formalnie

Mapa nr 8 Planowany zgodnie z nowym układem drogowym dojazd do nieruchomości



Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Obszar, na którym położona jest nieruchomość posiada ograniczony dostęp do usług bytowych i komunalnych typowy dla terenów wiejskich.

Otoczenie

W bezpośrednim otoczeniu tereny niezabudowane. Nieco dalej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od strony północnej na sąsiednich działkach planowany MOP w związku z budową A1.

Mapa nr 9: Otoczenie przedmiotowej nieruchomości.

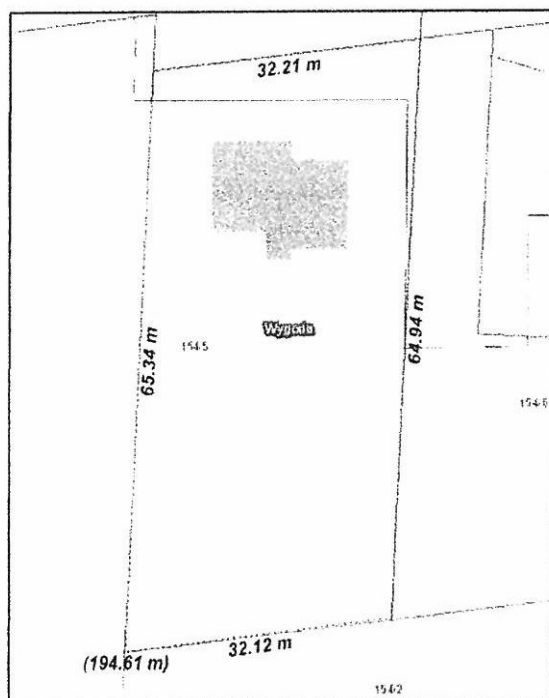


Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Obszar, na którym położona jest nieruchomość posiada ograniczony dostęp do usług bytowych i komunalnych typowy dla terenów wiejskich.

Opis działek objętych księgą wieczystą PT1/00069419/7 – działka zabudowana nr 154/5

Mapa nr 10: Kształt i wymiary działki 154/5.



Powierzchnia działki	2080 m ²
Kształt działki	regularny, trapezowy
Rzeźba terenu	zróżnicowana
Naniesienia budowlane	północna część – budynek karczmy wraz z towarzyszącym utwardzeniem wokół budynku
Zadrzewienie	pojedyncze iglaki
Elementy infrastruktury obcej	brak
Media przy działce	energia elektryczna, wodociąg
Dostęp do działki	pośredni – poprzez sąsiednie działki należące do tego samego właściciela

Opis zabudowań

Budynek w konstrukcji drewnianej z bali grubości 35 cm na fundamencie murowanym. Dach na budynku drewniany, impregnowany jak ściany środkiem nie palnym OCEAN 441 do stopnia trudnozapalności pokryty blachodachówką.

Parametry użytkowe:	
Powierzchnia zabudowy:	170,2 m ²
Powierzchnia użytkowa:	275,7 m²
Kubatura:	950 m ³

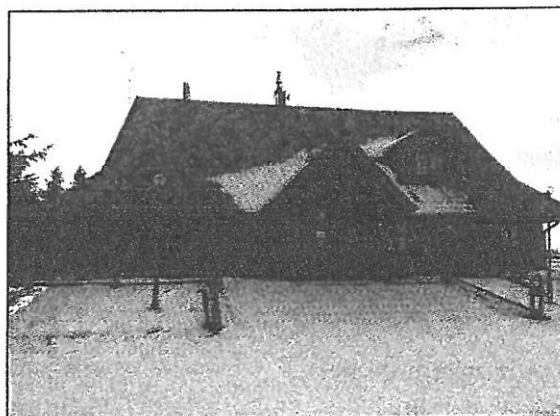
Budynek pierwotnie był budynkiem mieszkalnym, dla którego wydano decyzję zmieniającą sposób użytkowania – decyzja Wójta Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 26 lipca 2005 roku nr RB.7331-82/05 zmieniona decyzjami z dnia 02 czerwca 2006 roku ustalającą warunki zabudowy dla nowej funkcji – małej gastronomii. Następnie wydano decyzję nr 898/2006 z dnia 28 listopada 2006 roku zatwierdzającą projekt i udzielającą pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na funkcję małej gastronomii (z pokojami hotelowymi) na dz. ew. 154/5 w m. Wygoda, obręb Wygoda, gm. Wola Krzysztoporska. Budynek oddano do użytku na podstawie decyzji nr 26/2007 z dnia 05 marca 2007 roku PINB w Piotrkowie Trybunalskim udzielającej pozwolenia na użytkowanie obiektu małej gastronomii z pokojami hotelowymi.

Budynek nieużytkowany od około pół roku. Wszystkie przeglądy książka obiektu prowadzone na bieżąco.

Budynek wyposażony w:

- Instalację wodociągową z sieciowego przyłącza;
- Instalację siły i światła z sieciowego przyłącza;
- Instalację odgromową;
- Instalację kanalizacji lokalnej z odprowadzeniem nieczystości do szczelnego zbiornika.

Zdjęcia 1-2: Budynek z zewnątrz.

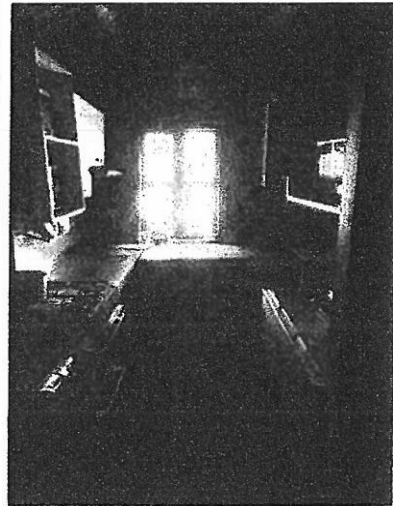
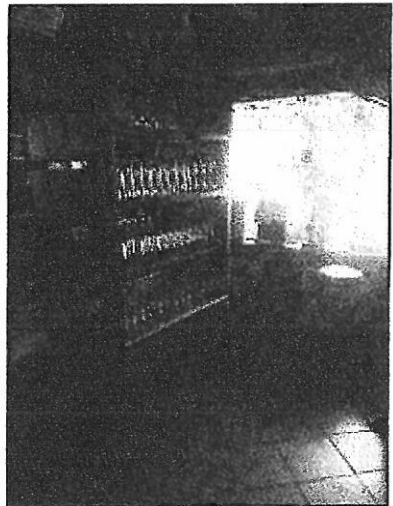
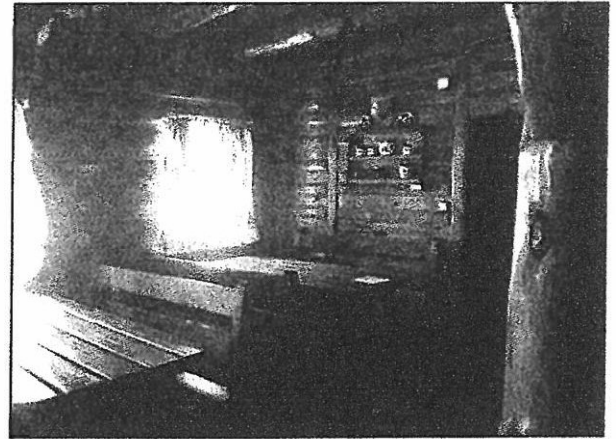
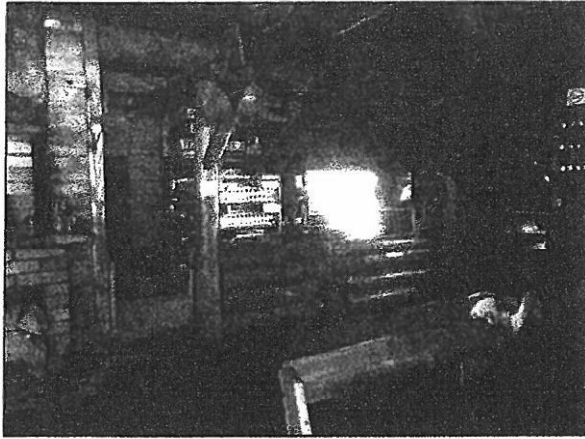


Układ funkcjonalny

Parter budynku

Na parterze budynku wiatrołap, dalej holl, z którego wchodzi się dalej do części restauracyjnej oraz do części toalet. Część restauracyjna podzielona na dwie sale konsumpcji oraz część wydawania posiłków tzw. pomieszczenie przygotowywania i bufetu, z którego dalej wchodzi się na zaplecze. Szczegółowy rozkład pomieszczeń na załączonym rzucie budynku (*załącznik nr 2*). Standard wykończenia pomieszczeń typowy – wejście holl na podłodze kamień, w części konsumpcji terakota. Toalety glazura, terakota. Część zaplecza kuchenna wykończona terakotą oraz częściowo glazura na ścianach. Ściany bez okładzin wewnątrz – bale drewniane. W części konsumpcyjnej kominek. Stolarka okienna i drzwiowa w budynku drewniana.

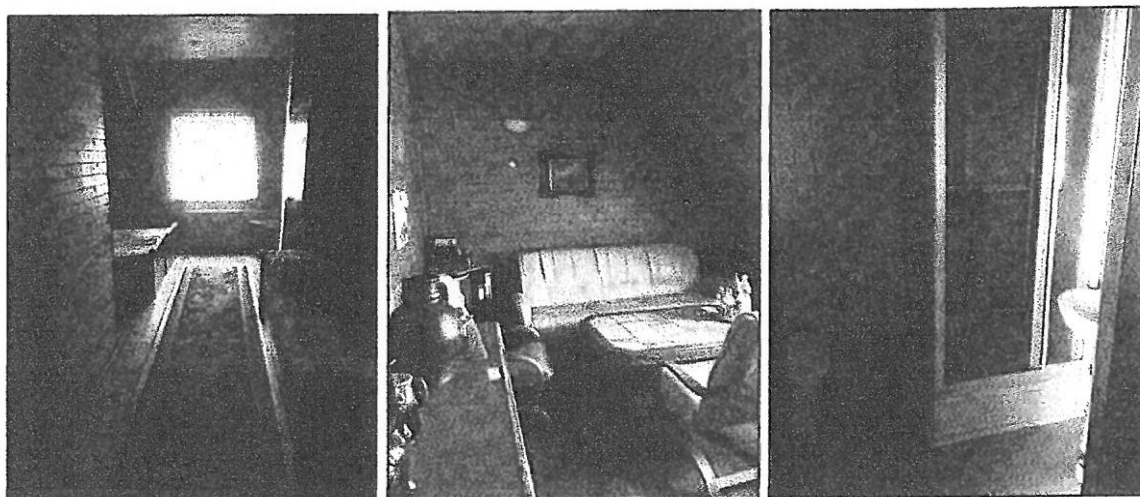
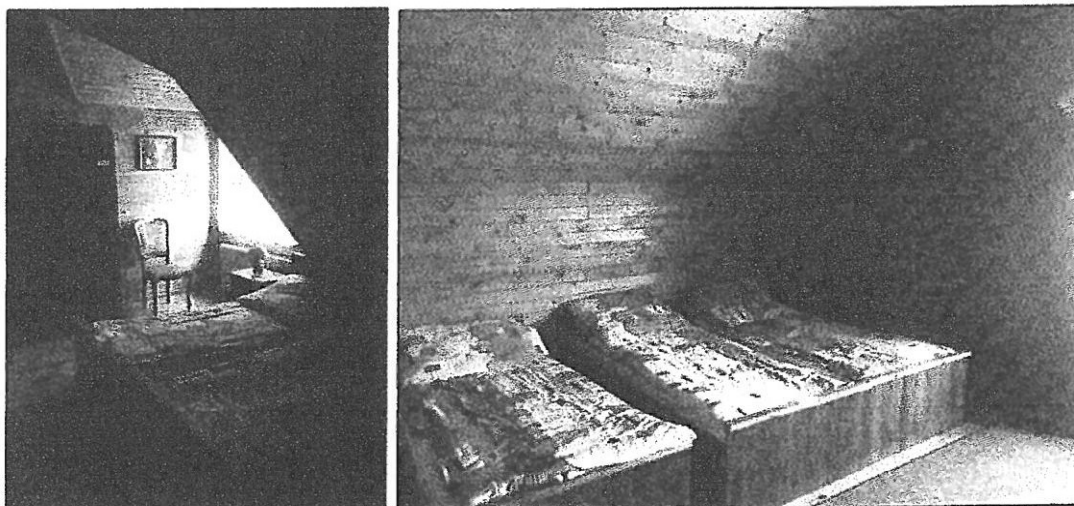
Zdjęcia 3-8: Budynek wewnątrz (parter).

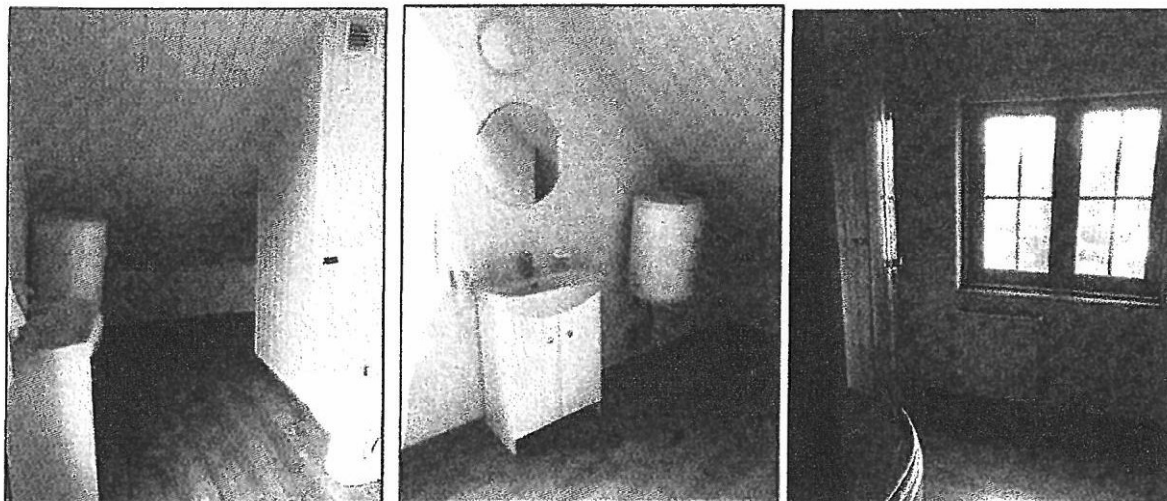


Pietro

Wejście na piętro schodami drewnianymi. Na piętrze cztery pokoje gościnne z łazienkami, jeden wykorzystywany na biuro. W łazienkach na podłogach płytki PCV (jedynie w łazience przy pokoju biurowym na podłodze panele), na ścianach panele ściennie. W pokojach na hollu na podłogach deska drewniana. Standard wykończenia przeciętny.

Zdjęcia 9-16: Budynek wewnątrz (parter).



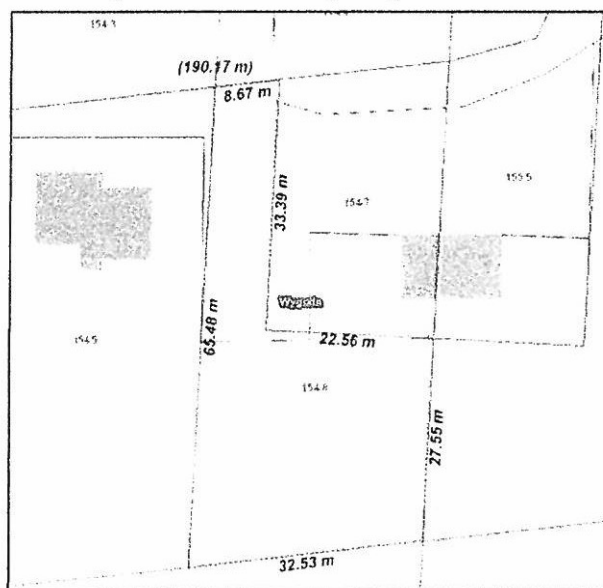


Stan techniczno użytkowy budynku należy uznać za przeciętny – typowy jak dla tego typu obiektów.

Opis działek objętych księgą wieczystą PT1P/00049849/4 – działka 154/8

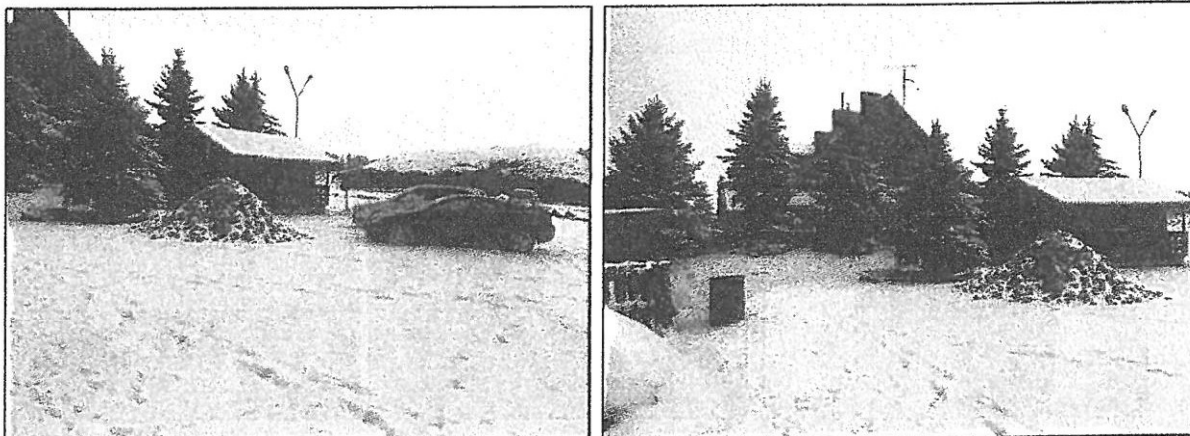
Niezabudowana działka gruntu nr 154/8.

Mapa nr 11: Kształt i wymiary działki 154/8.



Powierzchnia działki	1251
Kształt działki	nieregularny
Rzeźba terenu	spadek w kierunku południowym
Elementy infrastruktury obcej	brak
Media przy działce	energia, wodociąg
Dostęp do działki	pośredni
Naniesienia budowlane	na terenie działki domek drewniany niezwiązany z trwale z gruntem służący jako zaplecze gospodarcze oraz blaszane garaże również niezwiązane trwale z gruntem.

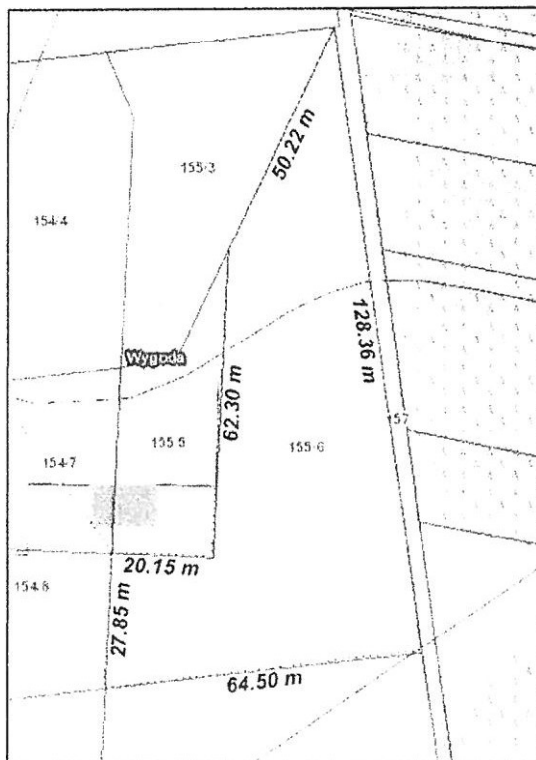
Zdjęcia 17-18: Widok na teren działki.



Opis działek objętych księgą wieczystą PT1P/00076387/5 – działki 155/6, 164, 388

Niezabudowana działka gruntu nr 155/6

Mapa nr 12: Kształt i wymiary działki 155/6.

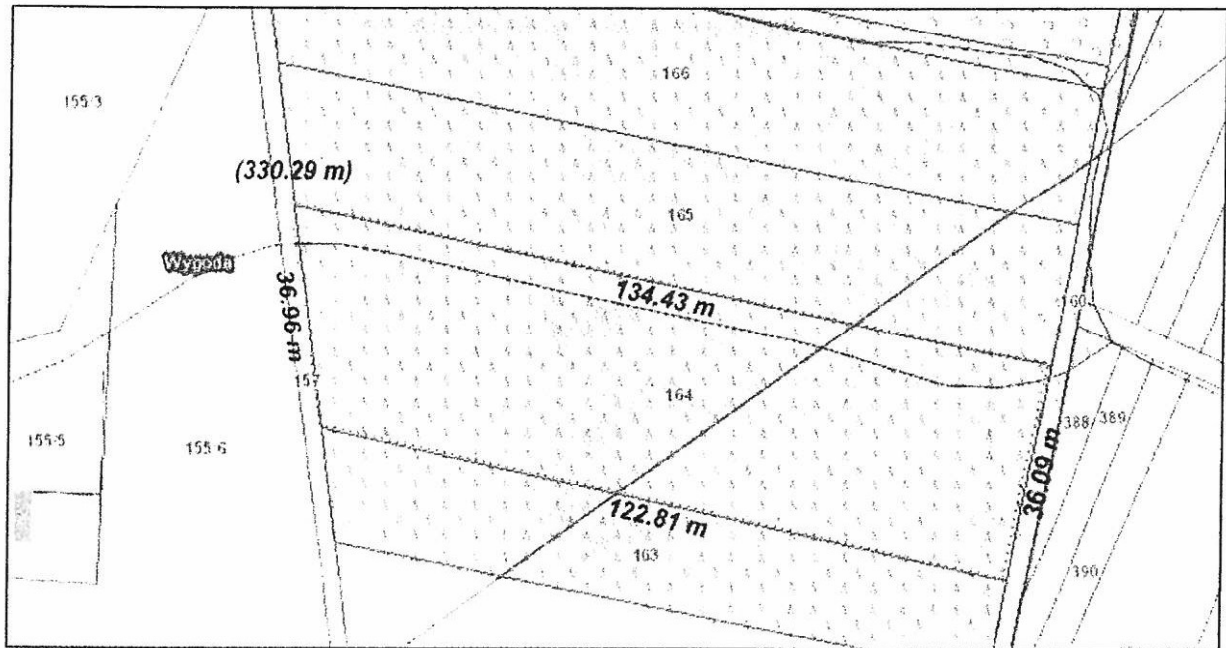


Powierzchnia działki	4172 m ²
Kształt działki	nieregularny
Rzeźba terenu	spadek w kierunku południowym
Elementy infrastruktury obcej	brak
Media przy działce	energia, wodociąg
Dostęp do działki	pośredni
Naniesienia budowlane	na terenie działki staw (zbiornik wodny miał spełniać funkcje zbiornika ppoż zgodnie z oświadczeniem właściciela) , brak

dokumentacji projektowej oraz pozwolenia na realizację stawu a także brak operatu wodno-prawnego

Niezabudowana działka gruntu 164

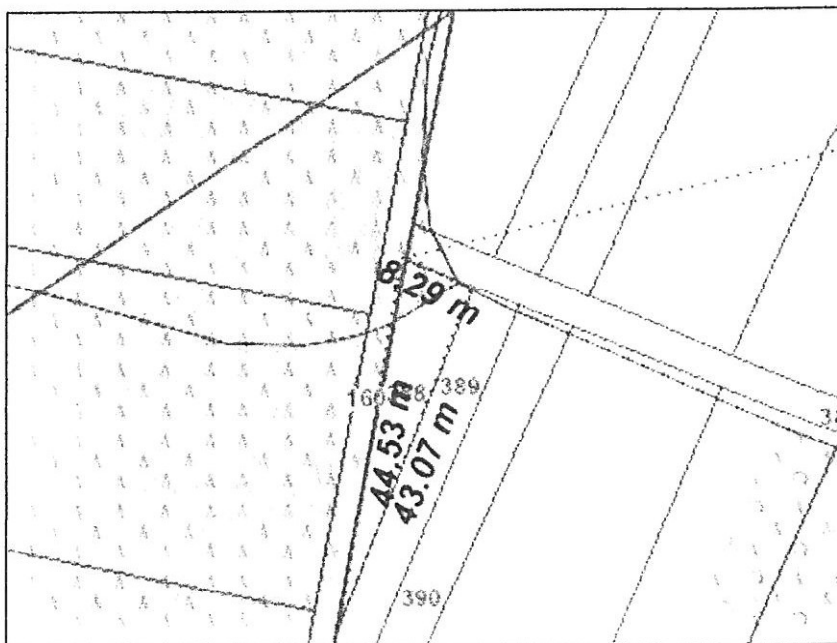
Mapa nr 13: Kształt i wymiary działki 164.



Kształt działki	nieregularny
Rzeźba terenu	płaska
Naniesienia budowlane	brak
Zadrzewienie	teren zadrzewiony – samosiejka brzozy oraz drzewa iglaste
Elementy infrastruktury obcej	brak
Media przy działce	energia elektryczna, wodociąg
Dostęp do działki	bezpośredni od strony wschodniej – poprzez fragment działki drogowej 160 i działkę drogową nr 387 o nawierzchni gruntowej, która to łączy się z droga asfaltową biegnącą wzdłuż wsi

Niezabudowana działka gruntu nr 388

Mapa nr 14: Kształt i wymiary działki 388.



Kształt działki	nieregularny
Rzeźba terenu	płaska
Naniesienia budowlane	brak
Zadrzewienie	teren zadrzewiony – samosiejka brzozy oraz drzewa iglaste
Elementy infrastruktury obcej	brak
Media przy działce	energia elektryczna, wodociąg
Dostęp do działki	bezpośredni od strony wschodniej – poprzez działkę drogową nr 387 o nawierzchni gruntowej, która to łączy się z drogą asfaltową biegnącą wzdłuż wsi

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Założenia wstępne do analizy rynku:	Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji restauracyjno-hotelowej oraz usługowej usytuowanych bezpośrednio bądź blisko tras szybkiego ruchu (drogi krajowe) na terenie województwa łódzkiego oraz poszerzone o rynek regionalny. Jest to segment o małej rotacji, tym samym istniała konieczność poszerzenia analizy rynku na powiaty sąsiednie a nawet na rynek ogólnokrajowy. W badanym okresie występowały w obrocie nieruchomości spełniające kryterium porównywalności.
Ogólna charakterystyka rynku gastronomicznego –	Ostatnie lata stały pod znakiem dynamicznego rozwoju polskiej gastronomii. 59% Polaków, którzy ukończyli 15 rok życia deklarowało, że w ostatnich 12 miesiącach 2019 roku przynajmniej raz odwiedziło lokal gastronomiczny. Dla porównania, jeszcze dwa lata wstecz, deklarował to co drugi respondent.

<p>tendencje pandemii:</p> <p>sprzed</p>	<p>Rekordowa na przestrzeni ostatnich lat była także średnia liczba wizyt w miesiącu. Dwadzieścia lat temu lokale gastronomiczne odwiedzaliśmy zaledwie dwa razy na miesiąc. Dekadę później średnia urosła do trzech wizyt, by w 2019 roku osiągnąć najlepszy wynik w historii – cztery wizyty na miesiąc.</p> <p>Równoległe do liczby wizyt rosną także wydatki na gastronomię. W 2019 roku w lokalach zostawialiśmy średnio 130 zł miesięcznie, czyli aż 24 zł więcej niż w roku 2018 i 32 zł więcej niż w 2017 roku. Z danych GfK wynika również, że coraz chętniej zmienialiśmy miejsca, w których zamawialiśmy i spożywaliliśmy posiłki. W latach 2017-2019 średnia liczba różnych typów lokali odwiedzanych przez konsumentów wzrosła z 2,9 do 3,5 w miesiącu, co może świadczyć o tym, że byliśmy coraz bardziej otwarci na poznawanie nowych smaków i eksperymenty kulinarne.</p> <p>- Zebrane dane wskazują, że polscy konsumenci mieli coraz więcej pieniędzy, coraz większe wymagania i bardziej różnorodne potrzeby. Rynek gastronomiczny doskonale je rozumiał i potrafił im sprostać, poprzez ogromne zróżnicowanie oferty oraz dopasowanie jej do szybko zmieniających się trendów. To sprawiło, że branża dynamicznie rosła – wskazywał Szymon Mordasiewicz, dyrektor komercyjny Panelu Gospodarstw Domowych GfK Polonia.</p> <p>Korzystna sytuacja gospodarcza i stopniowo rosnące wynagrodzenia sprawiły, że na przestrzeni minionych 20 lat liczba lokali gastronomicznych w Polsce znacząco wzrosła, a w całym kraju jest ich ponad 76,5 tysiąca. Najszybciej rósł segment lokali typu fast food (7% rok do roku), który odpowiada obecnie za 20% rynku. W 2019 roku nad Wisłą przybyło także barów i lunch barów (5% rdr), kawiarni (4% rdr) i lokali sezonowych (4% rdr). Mniejsze wzrosty odnotowały również puby, 15 największych sieci oraz restauracje hotelowe. Minimalne spadki dotyczyły wyłącznie restauracji i klubów oraz dyskotek.</p> <p>W przypadku struktury sprzedażowej podział rynku wygląda już zupełnie inaczej. Aż 26% wartości sprzedaży generowały restauracje, które pod względem liczby lokali znacząco ustępują fast foodom, lokalom sezonowym czy barom. 18% to z kolei zasługa największych sieci, które w zestawieniu wartości uplasowały się pod koniec stawki z zaledwie 5% udziałem w rynku.</p>
<p>Sytuacja gastronomicznego czasach pandemii:</p> <p>rynku w</p>	<p>Nikt nie przypuszczał, że rok 2020 przyniesie tyle zmian. Pandemia koronawirusa uderzyła w wiele sektorów gospodarki. Z ogromną siłą dotknęła też rynek usług gastronomicznych oraz branżę turystyczną.</p> <p>Rynek gastronomiczny zmienił się nie do poznania przez niemalże ostatni rok. Kryzys związany z pandemią szybko obnażył wszystkie grzechy branży. W miarę stabilna sytuacja ekonomiczna dawała możliwości istnienia lokalom, które nie zawsze miały przemyślaną strukturę oraz zasady działania.</p> <p>Wraz ze wzrostem zachorowań w wielu miejscach na świecie wprowadzono różne obostrzenia. Restauracje zamykano zupełnie lub ograniczano ich działalność. W krótkim czasie przełożyło się to na falę bankructw. Stąd też głównym hasłem i trendem na najbliższe lata w gastronomii oraz turystyce jest efektywne zarządzanie. Dotyczy to zarówno małych rodzinnych firm jak i dużych sieci. Odpowiednie planowanie działań, zarządzanie zespołem, a także dywersyfikacja to częste zagadnienia pojawiające się w międzynarodowych</p>

	<p>opracowaniach dotyczących walki z kryzysem. Dobre zarządzanie nie może jednak odbywać się kosztem jakości usług. W ostatnich miesiącach wiele osób straciło pracę lub obniżono im pensje. W momencie pogorszenia się warunków ekonomicznych ludzie zazwyczaj rezygnują w pierwszej kolejności z tych produktów oraz usług, bez których mogą się obyć. Ważna jest zatem satysfakcja z pobytu w restauracji. Szybko zmieniające się warunki wymagają sprawniej reakcji. Podczas pandemii wiele lokali gastronomicznych modyfikowało swoje działania. Dostawy stały się wręcz czymś obowiązkowym, ale w wielu przypadkach były one niewystarczające, aby utrzymać restauracje. Niektóre miejsca zaczęły sprzedawać wytwarzane przez siebie produkty: pieczywo, wędliny, pasty, napoje. Okazało się to często bardzo dobrym rozwiązaniem. Małe restauracyjne delikatesy, to też jeden z trendów na przyszłość. W normalnych trybie działania mogą być źródłem dodatkowego dochodu, natomiast w czasie obostrzeń jednym z filarów pozwalających utrzymać biznes. Sam rynek dostaw również bardzo się zmienił. Konsumenci mogli wybierać między standardowymi daniami restauracyjnymi, a zestawami do domowego przygotowania. Na rynku diet pudełkowych mocniej zaznaczyły się firmy współpracujące ze znanymi szefami kuchni. Zaś kursy kulinarne z dużym sukcesem przeniosły się online. W czasach kryzysów ekonomicznych wzrasta zainteresowanie przygotowaniem posiłków w domu, co przekłada się na rynek czasopism, książek i programów kulinarnych. Restauracje stają się zaś miejscami, gdzie chodzi się po to by raczej jeść coś wyjątkowego, co jest zbyt pracochłonne lub trudne do przygotowania w domu. Pandemia odbiła swoje piętno również na samym wystroju restauracji. Obecnie nie ma miejsca na przepelnione stolikami kawiarnie czy długie wspólne stoły. To nie jest też dobry czas na serwowanie jedzenia w formie szwedzkiego bufetu.</p> <p>Ograniczenia w przemieszczaniu się wpłynęły nie tylko na sytuację restauracji, ale także całej turystyki kulinarnej. W szczególności dotknęło to miejsca skierowane do gości z zagranicy. World Food Travel Association prognozuje, że w najbliższych latach znacznie zmieni się turystyka kulinarna. Ze względu na aspekt finansowy młodzi ludzie później zaczną uprawiać ten typ aktywności. Spadnie zainteresowanie produktami oraz usługami ekskluzywnymi. Przewidywany jest też wzrost zapotrzebowania na personalne programy, uszyte na miarę konkretnej osoby. Więcej turystów bowiem będzie podróżować indywidualnie lub w małych grupach. Na znaczeniu zyskają cyfrowe materiały informacyjne oraz aplikacje ułatwiające podróż oraz poszukiwania atrakcji kulinarnych.</p>
--	--

ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami o funkcji restauracyjno – hotelowej bądź usługowej usytuowane bezpośrednio bądź blisko tras szybkiego ruchu (drogi krajowe) na terenie województwa łódzkiego oraz rynku regionalnego.
Wybrany obszar geograficzny:	Z uwagi na zbyt małą liczbę transakcji porównywalnych analizą objęto tereny województwa łódzkiego, na którym to dobrano nieruchomości spełniające kryterium porównywalności. Jednakże aby dobrze przeanalizować tendencje panujące w obrocie tego typu obiektami wyceniający sięgnął po analizę rynku ogólnokrajowego. Analiza wymagała podziału na zakres czasowy obejmujący obrót tego typu obiektami w latach

	<p>2017-2019 oraz znacznie ograniczony obrót po wybuchu pandemii, z którym mamy do czynienia do dnia niniejszego opracowania.</p> <p>Na analizowanym rynku obrót tego typu nieruchomościami (zabudowanymi budynkami restauracyjno-hotelowymi i usługowymi) charakteryzuje się dużą rozpiętością. Nieruchomości zabudowane budynkami restauracyjno – hotelowymi i usługowymi w zależności od lokalizacji i otoczenia, stanu technicznego zabudowań, warunków użytkowych terenu, powierzchni działki, powierzchni budynku czy też dostępności komunikacyjnej charakteryzują się rozpiętością cenową – w przedziale – 350 000 zł – 900 000 złotych.</p>
Okres badania cen transakcyjnych:	<p>Analiza wymagała podziału na zakres czasowy obejmujący obrót tego typu obiektami w latach 2017-2019 oraz znacznie ograniczony obrót po wybuchu pandemii, z którym mamy do czynienia do dnia niniejszego opracowania. A zatem wyceniający zmuszony był do poszerzenia okresu badania cen o okres 4 lat wstecz od daty wyceny to jest od 02.2017 roku.</p>
Trend zmian:	<p>Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych nie wykazała, mierzalnego trendu w badanym okresie, trend zbliżony był do 0% (wzrosty rekompensowały spadki). O ile w latach 2017-2019 można było zaobserwować niewielki wzrost, o tyle w ostatnim okresie z uwagi na ograniczenia wynikające z panującej pandemii dla tego typu obiektów zaobserwowano wyraźne zahamowanie, a nawet spadki stąd też wcześniejsze wzrosty zostały zrekompensowane wyraźnymi spadkami w ostatnim okresie.</p>
Sposób i dostępność finansowania:	<p>W znacznej części z kredytu.</p>
Aktualna oferta:	<p>Niska podaż nieruchomości podobnych.</p>
Charakterystyka cen ofertowych:	<p>Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.</p>
Zakres cen transakcyjnych:	<p>Cena transakcyjna minimalna – 350 000 zł Cena transakcyjna maksymalna – 900 000 zł Średnia cena transakcyjna - 637 195,22 zł.</p>
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 usługowym – restauracyjno-hotelowym są: lokalizacja, warunki użytkowe terenu (ogrodzenie, urządzenie terenu, utwardzenie, nasadzenia), dostępność komunikacyjna, powierzchnia działki,</p>

forma władania, dostępność mediów, powierzchnia budynku, stan techniczny budynku. 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.

Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z najbardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Zwykle przy nieruchomościach z rynku nieruchomości komercyjnych wpływ cech lokalizacja i otoczenie jest rzędu 10% - 30%. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych i konieczność poszerzenia obszaru analizy, zróżnicowanie cen ze względu na lokalizację i otoczenie jest istotne i łączny wpływ tych cech wyniósł 20%.

W tym przypadku również istotną cechą różnicującą jest stan techniczno-użytkowy. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając nieruchomość zabudowaną kupujący zależnie od jej stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na użytkowanie zgodnie z zamierzoną funkcją. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z zabudowań będących w ofercie wymagają nakładów na remont, odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Stąd wpływ tej cechy jest na poziomie ok. 20%.

W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze - widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi ok. 25% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki.

Pozostałe cechy różnicujące nieruchomość wycenianą z porównawczymi to zagospodarowanie terenu działki tzw. warunki użytkowe terenu - wpływ tej cechy to 10%, podobnie jak wpływ cechy dojazd, dostępność, powierzchnia użytkowa zabudowań, najmniejszy wpływ 5% ma forma władania.

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.

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny.

Zgodnie z art. 154 UoGN 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. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji WZ, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

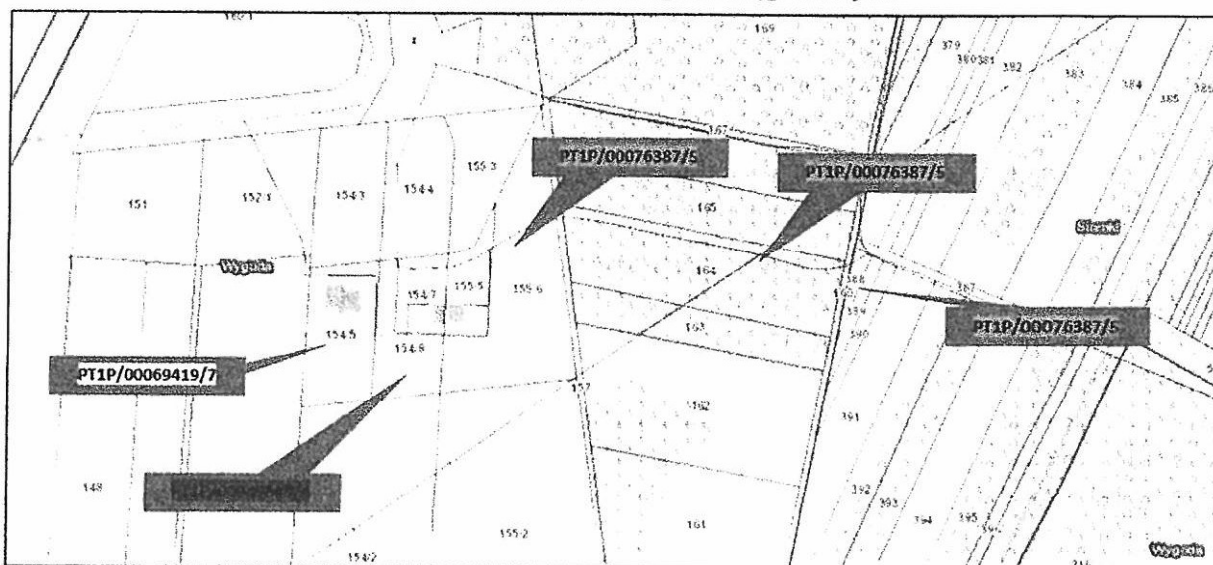
Zgodnie z celem wyceny w operacie określa się **wartość rynkową nieruchomości gruntowej**.

Określenia wartości rynkowej dokonuje się na zasadach ogólnych wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy jednoczesnym uwzględnieniu zapisów Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych do dobrowolnego stosowania.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego – upadły Pan Sławomir Karbowski. Zgodnie z art. 124. 1. Ustawy Prawo Upadłościowe „z dniem ogłoszenia upadłości jednego z małżonków powstaje między małżonkami rozdzielnosc majątkowa, o której mowa w art. 53 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2019 r. poz. 2086 i 2089). Jeżeli małżonkowie pozostawali w ustroju wspólności majątkowej, majątek wspólny małżonków wchodzi do masy upadłości, a jego podział jest niedopuszczalny.” A zatem mając na uwadze powyższe zakresem wyceny objęte jest prawo własności całej nieruchomości.

Przedmiot wyceny stanowią działki gruntu ujawnione w trzech księgach wieczystych stanowiące jednak fizyczną i funkcjonalną całość – działka gruntu nr 154/5 zabudowana budynkiem karczmą – nieruchomość wiodąca oraz pozostałe działki objęte dwoma pozostałymi księgami wieczystymi, które służą do obsługi tejże nieruchomości zapewniając jej przede wszystkim dostęp do drogi publicznej a także stanowiąc teren rekreacji wspierający funkcję wiodącą – restuaracyjno-hotelową. Mając powyższe na uwadze nieruchomości ujawnione w księgach wieczystych PT1P/00069419/7, PT1P/00049849/4, PT1P/00076387/5 będące własnością tej samej osoby muszą być traktowane jako jedna nieruchomość (patrz mapa poniżej).

Mapa nr 15: Podział na poszczególne księgi wieczyste.



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 Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny wartość rynkowa nieruchomości winna być określona dla najkorzystniejszego sposobu jej wykorzystania, który jest fizycznie wykonalny, a jego realizacja zarówno pod względem prawnym jak i technicznym jest dopuszczalna i ekonomicznie uzasadniona.

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 wpływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Stosownie 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.

Na obszarze badanego rynku liczba transakcji prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnych do wycenianej jest wystarczająca dla dokonania wyboru nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny i zastosowania podejścia porównawczego. Jednakże ze względu na liczbę transakcji nieruchomości podobnych w wycenie zastosowano **metodę porównywania parami**.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty

cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Ze względu na powyższe uwarunkowania i ograniczoną liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi zastosowano metodę porównywania parami.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI², 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).

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

- lokalizacja i otoczenie
- powierzchnia działki/ek
- stan techniczno-użytkowy zabudowań
- pow. użytkowa budynku
- dojazd, dostępność
- warunki użytkowe terenu
- forma władania.

Wpływ takich cech jak:

- funkcja budynku
- przeznaczenie,

² Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

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 nr 1: Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem usługowym, restauracyjno - hotelowym.

Powierzchnia działki	
Bardzo dobra	Powierzchnia działki 5001-6500 m ²
Dobra	Powierzchnia działki 2501-5000 m ²
Średnia	Powierzchnia działki do 2500 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku	
Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa powyżej 751-900 m ²
Dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 401- 750 m ²
Średnia	Powierzchnia użytkowa rzędu 200-400 m ²
Forma władania	
Bardzo dobra	Prawo własności gruntu.
Dobra	Prawo użytkowania wieczystego gruntu i odrębnej własności budynku.
Stan techniczno-użytkowy zabudowań	
Dobry	Budynek wzniesiony na przestrzeni ostatnich dwudziestu lat. Budynek zadbane. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej.
Średni	Budynek wymagający poniesienia nakładów na remont o średnim zakresie w odniesieniu do elementów wykończenia wewnętrznego i zewnętrznego. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej.
Zły	Budynek w stanie do kapitalnego remontu. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej.
Warunki użytkowe terenu	
Dobre	Spełnione nie więcej niż jedno z poniższych ograniczeń w możliwości zagospodarowania działki: nachylenie terenu, teren zakrzewiony, zarośnięty, zadrzewiony bądź też ograniczenia w zabudowie z uwagi na występujące na terenie urządzenia infrastruktury technicznej, zabudowania do rozbiórki, ogrodzenie wykazujące oznaki zużycia, bądź też brak ogrodzenia lub częściowe, brak utwardzenia terenu bądź częściowe wykazujące oznaki zużycia, nieregularny kształt działki, zabudowa w ostrych granicach, ograniczenia wynikające z uwarunkowań planistycznych, przesyły, służebności.

Średnie	Spełnione dwa z poniższych ograniczeń w możliwości zagospodarowania działki: nachylenie terenu, teren zakrzewiony, zarośnięty, zadrzewiony bądź też ograniczenia w zabudowie z uwagi na występujące na terenie urządzenia infrastruktury technicznej, zabudowania do rozbiórki, ogrodzenie wykazujące oznaki zużycia, bądź też brak ogrodzenia lub częściowe, brak utwardzenia terenu bądź częściowe wykazujące oznaki zużycia, nieregularny kształt działki, zabudowa w ostrych granicach, ograniczenia wynikające z uwarunkowań planistycznych, przesyły, służebności.
Złe	Spełnione co najmniej trzy z poniższych ograniczeń w możliwości zagospodarowania działki: nachylenie terenu, teren zakrzewiony, zarośnięty, zadrzewiony bądź też ograniczenia w zabudowie z uwagi na występujące na terenie urządzenia infrastruktury technicznej, zabudowania do rozbiórki, ogrodzenie wykazujące oznaki zużycia, bądź też brak ogrodzenia lub częściowe, brak utwardzenia terenu bądź częściowe wykazujące oznaki zużycia, nieregularny kształt działki, zabudowa w ostrych granicach, ograniczenia wynikające z uwarunkowań planistycznych, przesyły, służebności.
Dojazd, dostępność	
Bardzo dobre	Zjazd bezpośrednio z drogi krajowej bądź też z drogi bezpośrednio połączonej z drogą krajową w odległości od drogi krajowej nie więcej niż 300 m (odległość zapewniająca widok na nieruchomość bezpośrednio z drogi krajowej), bardzo dobra ekspozycja nieruchomości.
Dobre	Dojazd do nieruchomości drogą lokalną w niedalekiej odległości od głównych ciągów komunikacji międzymiastowej.
Lokalizacja i otoczenie	
Bardzo dobre	Nieruchomość usytuowana bezpośrednio przy drodze krajowej na terenach podmiejskich jednakże w bliskiej odległości od dużego miasta. Lokalizacja sprzyjająca pełnionej funkcji usługowej w stopniu bardzo dobrym.
Dobre	Nieruchomość usytuowana w obrębie miasta średniej wielkości. Lokalizacja sprzyjająca pełnionej funkcji usługowej w stopniu dobrym.
Średnie	Nieruchomość usytuowana na terenach wiejskich bezpośrednio przy głównych drogach jednakże w oddaleniu od ośrodków miejskich. Lokalizacja średnio sprzyjająca pełnionej funkcji.

8. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego.

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie transakcji kupna – sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych i prawa użytkowania wieczystego gruntu i odrębnej własności posadowionych na gruncie budynków zabudowanych budynkami restauracyjno-hotelowymi, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 4 lat od daty wyceny tj. od lutego 2017 roku. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie trend zbliżony był do 0% - spadki rekompensowały wzrosty. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowych jako całości gospodarczej – PT1P/00069419/7, PT1P/00049849/4, PT1P/00076387/5

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do budynków o funkcji usługowej oraz restauracyjno-hotelowej zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w

lokalizacjach porównywalnych – położonych przy trasach szybkiego ruchu bądź w bliskiej odległości od tras zachowujących podobny charakter do przedmiotu wyceny, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności:

Tabela nr 2: Ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami usługowymi lub restauracyjno – hotelowymi.

Lp.	Data transakcji	Powiat	Gmina	Obręb	Rodzaj nabywanego prawa	Powierzchnia działki(ek) [m ²]	Pow. użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna (netto) [zł]
1	13.11.2017	Łódzki Wschodni	Nowosolna	Natolin	wł	2793	300	240 000,00
2	22.07.2020	Piotrkowski	Moszczenica	Lewkówka	wł	6300	223	350 000,00
3	28.10.2019	Łódzki Wschodni	Andrespol	Andrespol	uw	2068	359	550 000,00
4	20.09.2017	Łódzki Wschodni	Nowosolna	Natolin	wł	3499	850	524 976,09
5	19.10.2017	Zgierski	Głowno	G - 9	uw	3528	733	861 000,00
6	04.06.2018	Łódzki Wschodni	Andrespol	6 Kraszew	wł	3935	553	900 000,00

*Transakcja oznaczona numerem jeden została usunięta z dobranego do porównań zbioru z uwagi na odstającą cenę transakcyjną – transakcja wykazująca znamiona nierynkowej.

C_{min} -

C_{max} -

Opis transakcji przyjętych do porównań:

- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 2** – Działki gruntu o łącznej powierzchni 6300 m² zabudowane: budynkiem wolnostojący o konstrukcji murowanej o powierzchni użytkowej ok. 223 mkw. Prawo własności gruntu. Budynek nieużytkowany w złym stanie technicznym. Stan zagospodarowania terenu zły – teren zadrzewiony, nieogrodzony, nieutwardzony. Dojazd drogą asfaltową. Nieruchomość usytuowana jest w miejscowości Lewkówka w gminie Moszczenica, w oddaleniu od dużych miast. W bezpośrednim sąsiedztwie tereny niezabudowane. Nieruchomość usytuowana bezpośrednio przy drodze krajowej.
- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 4** – Działki gruntu o łącznej powierzchni 3499 m² zabudowane: budynkiem wolnostojący o konstrukcji murowanej o powierzchni użytkowej ok. 850 mkw. Prawo własności gruntu. Budynek murowany w średnim stanie technicznym. Stan zagospodarowania terenu średni – teren ogrodzony, częściowo utwardzony, brama wjazdowa przesuwana, ogród wymagający zorganizowania. Dojazd drogą asfaltową. Nieruchomość usytuowana jest w miejscowości Natolin w gminie Nowosolna, w bliskiej odległości od granic Łodzi. W bezpośrednim sąsiedztwie tereny zabudowane mieszkaniowe oraz usługowe - przemysłowe. Nieruchomość usytuowana bezpośrednio przy drodze krajowej jednakże wjazd na nieruchomość z drogi gminnej lokalnej. Bardzo dobra lokalizacja i ekspozycja.
- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 5** – Działki gruntu o łącznej powierzchni 3528 m² zabudowane: budynkiem wolnostojący o konstrukcji murowanej o powierzchni użytkowej ok. 733 mkw. Prawo użytkowania wieczystego gruntu. Budynek murowany w dobrym stanie technicznym, wybudowany na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat. Stan zagospodarowania terenu dobry – teren ogrodzony, częściowo utwardzony, brama wjazdowa przesuwana, ozdobne krzewy. Dojazd drogą asfaltową. Nieruchomość usytuowana jest w miejscowości Głowno. W bezpośrednim sąsiedztwie

przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej. Nieruchomość usytuowana bezpośrednio przy drodze gminnej w niedalekiej odległości od drogi krajowej. Lokalizacja i ekspozycja dobra.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto łączną cenę transakcyjną nieruchomości zabudowanej. Na podstawie danych zawartych w tabeli 2 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna $C_{\min} =$	350 000 zł
Cena maksymalna $C_{\max} =$	900 000 zł
$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} =$	550 000 zł

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

Tabela nr 3: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem porównań.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Lewkówka	Natolin	Głowno
Lokalizacja i otoczenie	średnia	średnia	bardzo dobra	dobra
Powierzchnia użytkowa budynku	średnia	średnia	bardzo dobra	dobra
Warunki użytkowe terenu	złe	złe	średnie	dobrze
Stan techniczno - użytkowy zabudowań	interpolacja*	zły	średni	dobry
Powierzchnia działki	poza przedziałem**	bardzo dobra	dobra	dobra
Dojazd, dostępność	poza przedziałem**	bardzo dobre	bardzo dobre	dobrze
Forma władania	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra

(*) Zastosowano zasadę interpolacji w odniesieniu do cechy *stan techniczno - użytkowy budynku*. 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 budynek jest o konstrukcji drewnianej należało to uwzględnić plasując jego stan techniczny pomiędzy stanem technicznym złym a średnim.

(**) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy *powierzchnia działki oraz dojazd, dostępność*. 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. Natomiast dla cechy dostępność komunikacyjna zastosowano ekstrapolację in minus z uwagi na fakt, iż dojazd od nieruchomości zapewniony jest drogą gruntową od drogi asfaltowej gminnej prowadzącej przez miejscowość Wygoda. A zatem mając powyższe na uwadze uzasadnionym było zastosowanie zasady ekstrapolacji w odniesieniu do tych cech.

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej i prawami użytkowania wieczystego gruntu i odrębnej własności budynku zabudowanych budynkami restauracyjno-hotelowymi, usługowymi z lokalizacji porównywalnych.

Tabela nr 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	20%	110 000,00	2	55 000,00
Powierzchnia użytkowa budynku	10%	55 000,00	2	27 500,00
Warunki użytkowe terenu	10%	55 000,00	2	27 500,00
Stan techniczno - użytkowy zabudowań	20%	110 000,00	2	55 000,00
Powierzchnia działki	25%	137 500,00	2	68 750,00
Dojazd, dostępność	10%	55 000,00	1	55 000,00
Forma władania	5%	27 500,00	1	27 500,00
Suma	100%	550 000,00		

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 5.

Tabela nr 5: Określenie wartości wycenianej nieruchomości.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Lewkówka	Natolin	Głowno
Lokalizacja	20%	110 000,00	55 000,00	0,00	-110 000,00	-55 000,00
Powierzchnia użytkowa budynku	10%	55 000,00	27 500,00	0,00	-55 000,00	-27 500,00
Warunki użytkowe terenu	10%	55 000,00	27 500,00	0,00	-27 500,00	-55 000,00
Stan techniczny budynku	20%	110 000,00	55 000,00	27 500,00	-27 500,00	-82 500,00
Powierzchnia działki	25%	137 500,00	68 750,00	68 750,00	137 500,00	137 500,00
Dostępność komunikacyjna	10%	55 000,00	55 000,00	-82 500,00	-82 500,00	-27 500,00
Forma władania	5%	27 500,00	27 500,00	0,00	0,00	27 500,00
Suma	100%	550 000,00		13 750,00	-165 000,00	-82 500,00
Cena łączna transakcyjna (zł)				350 000,00	524 976,09	861 000,00
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				363 750,00	359 976,09	778 500,00

Wartość wycenianej części prawa własności nieruchomości (zł)

500 742,03

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych, położonych w miejscowości Wygoda w gminie Wola Krzysztoporska, składających się z zabudowanej budynkiem karczmy działki gruntu o numerze ewidencyjnym 154/5 ujawnionej w księdze wieczystej nr PT1P/00069419/7, niezabudowanej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 154/8 ujawnionej w księdze wieczystej nr PT1P/00049849/4 oraz niezabudowanych działek gruntu o numerach ewidencyjnych 155/6, 164 i 388 ujawnionych w księdze wieczystej nr PT1P/00076387/5 dla celu postępowania upadłościowego obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = \frac{\Sigma \text{cena łączna skoryg.z uwzgl. poprawek}}{3}$$

$$W_{RN} = (363\ 750,00 + 359\ 976,09 + 778\ 500,00) \text{ zł} / 3 = 500\ 742,03^3 \text{ zł}$$

Oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych, położonych w miejscowości Wygoda w gminie Wola Krzysztoporska, składających się z zabudowanej budynkiem karczmy działki gruntu o numerze ewidencyjnym 154/5 ujawnionej w księdze wieczystej nr PT1P/00069419/7, niezabudowanej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 154/8 ujawnionej w księdze wieczystej nr PT1P/00049849/4 oraz niezabudowanych działek gruntu o numerach ewidencyjnych 155/6, 164 i 388 ujawnionych w księdze wieczystej nr PT1P/00076387/5 stanowiących jedną gospodarczą całość, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

501 000 zł

słownie: pięćset jeden tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Wycena przedmiotowej nieruchomości była bardzo trudna. Podstawowa trudność wynikała z faktu posadowienia naniesień na gruntach, które są ujawnione w trzech księgach wieczystych. Pomimo, że przedmiotem wyceny są trzy nieruchomości w sensie wieczystoksięgowym, biegle w procesie wyceny potraktował je, jako jedną gospodarczą całość. Jest to w pełni uzasadnione, gdyż na dzień opracowania stanowią jedną funkcjonalną całość. Kolejną trudność wyceny stanowił specyficzny czas na rynku usług gastronomicznych w związku z panującą od roku pandemią koronawirusa, który nie pozostaje bez wpływu na sytuację tego segmentu rynku nieruchomości. W związku z powyższym wyceniający analizował rynek tego typu obiektów w okresie od początku 2017 roku do dnia opracowania. A zatem mając na uwadze specyficzne uwarunkowania rynkowe, a także specyficzne cechy nieruchomości istniała konieczność poszerzenia analizy rynku ze względu na badany obszar jak również okres czasowy.
2. Oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych, położonych w miejscowości Wygoda w gminie Wola Krzysztoporska, składających się z zabudowanej budynkiem karczmy działki gruntu o numerze ewidencyjnym 154/5 ujawnionej w księdze wieczystej nr PT1P/00069419/7, niezabudowanej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 154/8 ujawnionej w księdze wieczystej nr PT1P/00049849/4 oraz niezabudowanych działek gruntu o numerach ewidencyjnych 155/6, 164 i 388 ujawnionych w księdze wieczystej nr PT1P/00076387/5 stanowiących jedną gospodarczą całość, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

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

501 000 zł

słownie: pięćset jeden tysięcy złotych

3. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została oszacowana podejściem porównawczym, które jest podejściem retrospektywnym. Opiera się ono na cenach historycznych. Z analizy popytu wynika, że obecnie nie ma zbyt wielu chętnych do zakupu tego typu nieruchomości. Stąd istniała konieczność dokonania poszerzenia analizy rynku na okres 4 lat. Wynika to głównie z faktu, iż z uwagi na pandemię od ponad roku rynek gastronomiczny jest w bardzo trudnej sytuacji, a co za tym idzie obrót tego typu obiektami jest utrudniony.
4. W świetle analizowanych transakcji, z tego segmentu rynku nieruchomości odpowiadającym wycenianym prawom, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości.
5. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianych praw do przedmiotowej nieruchomości, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji podobnych i o podobnych parametrach, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. **Potencjalny nabywca winien przed podjęciem decyzji o zakupie zapoznać się z przedmiotem oszacowania.**
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. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona na dzień 03 marca 2021 roku.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń. Błędy dokonał zaokrągleń dopiero na ostatnim etapie obliczeń.
5. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 02 lutego 2021 r., wtedy także autor dokonał wizji lokalnej nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
6. 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.
7. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
8. Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego opracowania, **chyba, że wystąpiłyby okoliczności, o których mowa w art. 156 ust. 3,4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.**
9. 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.
10. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
11. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy. SRM NR 1050845928.



12. 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.
13. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
14. Operat zawiera 37 (słownie: trzydzieści siedem) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego:



Milena Wieczorek

AS