

OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{2}$ CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU O
NUMERACH EWIDENCYJNYCH 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI
0,8280 HA, POŁOŻONEJ W MAKOLICACH, OBRĘB 0021, GMINA WOLA
KRZYSZTOPORSKA, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ PT1P/00018589/7



AUTOR OPRACOWANIA:

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



Data opracowania: 11 kwietnia 2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

UDZIAŁU W WYSOKOŚCI ½ CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,8280 HA, POŁOŻONEJ W MĄKOLICACH, OBRĘB 0021, GMINA WOLA KRZYSZTOPORSKA, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ PT1P/00018589/7

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działek gruntu o numerach ewidencyjnych 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 o łącznej powierzchni 0,8280 ha, położonej w Mąkolicach, obręb 0021 w gminie Wola Krzysztoporska, powiat piotrkowski.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PT1P/00018589/7.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w ½ części

małżeński, wydanego przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, Wydział III Rodzinny i Nieletnich z dnia 28 stycznia 1991 roku, sygn. akt IIIRCI 57/89.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości ½ części 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 udziału w wysokości ½ części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek gruntu nr 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 o łącznej powierzchni 0,8280 ha, położonych w Mąkolicach, obręb 0021, gminie Wola Krzysztoporska dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:

142 700 zł

słownie: sto czterdzieści dwa tysiące siedemset złotych

5. Zestawienie wartości poszczególnych działek:

Nr działki	Pow. działki	Nr KW	Wartość 1 m ² (zł/m ²)	Wartość (zł)	Wartość udziału w wysokości 1/2 części	Wartość udziału w wysokości 1/2 części w zaokrągleniu do stu złotych (zł)
	[m ²]					
119/1	3 964	PT1P/00018589/7	34,96	138 572,57	67 900,56	67 900,00
119/2	1 716	PT1P/00018589/7	35,97	61 719,44	30 242,52	30 200,00
119/3	1 300	PT1P/00018589/7	34,94	45 415,56	22 253,63	22 300,00
119/4	1 300	PT1P/00018589/7	34,94	45 415,56	22 253,63	22 300,00
				291 123,14	142 650,34	142 700,00

6. **Daty istotne dla procesu wyceny:**

Data sporządzenia operatu:	11 kwietnia 2022 roku.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	08 kwietnia 2022 roku.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	08 kwietnia 2022 roku.
Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:	08 kwietnia 2022 roku.

7. **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.



Milena Wieczorek

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 PODSTAWA FORMALNA WYCENY	5
3.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE	5
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.2 STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	8
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	17
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	18
7.1 WYBÓR METODOLOGII WYCENY	18
7.2 SPOSÓB WYCENY	18
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	21
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	24
9.1 OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO	24
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁEK GRUNTU 119/1, 119/2, 119/3 I 119/4 W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM	24
9.3 OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI 119/1	25
9.4 OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI 119/2	27
9.5 OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI 119/3	28
9.6 OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI 119/4	30
9.7 OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI W PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI	31
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	34
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	35

Załączniki:

1. Kopia wypisu z ewidencji gruntów dnia 16 marca 2022 roku;
2. Kopia polisy OC rzeczoznawcy.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek gruntu nr 119/1, 119/2, 119/3, 119/4;
- b. położenie nieruchomości: Mąkolice, obręb 0021, gmina Wola Krzysztoporska, powiat piotrkowski;
- c. powierzchnia gruntu: 0,8280 ha
- d. numer Księgi Wieczystej: KW PT1P/00018589/7.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości ½ części należący do [REDAKTOR] w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej;
- b. określenie części nieruchomości nie podlegających wycenie: pozostałe udziały.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości ½ części 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 08 kwietnia 2022 roku;
3. Uchwała nr XIII/101/19 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 22 października 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska;
4. Wypis z ewidencji gruntów dnia 16 marca 2022 roku;
5. Badanie KW nr PT1P/00018589/7 z dnia 08 kwietnia 2022 roku;
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym i regionalnym (Starostwo Powiatowe – gmina Wola Krzysztoporska);

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Mąkolice – dz. 119/1, 119/2, 119/3, 119/4

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>11 kwietnia 2022 roku.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>08 kwietnia 2022 roku.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>08 kwietnia 2022 roku.</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>08 kwietnia 2022 roku.</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

Nieruchomość gruntowa.

a) Księga wieczysta nr PT1P/00018589/7

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 119/1.

Identyfikator działki: 101010_2.0021.119/1.

Obręb ewidencyjny: 0021, Mąkolice.

Położenie: województwo łódzkie, powiat piotrkowski, gmina Wola Krzysztoporska, miejscowość Mąkolice.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Numer działki: 119/2.

Identyfikator działki: 101010_2.0021.119/2.

Obręb ewidencyjny: 0021, Mąkolice.

Położenie: województwo łódzkie, powiat piotrkowski, gmina Wola Krzysztoporska, miejscowość Mąkolice.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Numer działki: 119/3.

Identyfikator działki: 101010_2.0021.119/3.

Obręb ewidencyjny: 0021, Mąkolice.

Położenie: województwo łódzkie, powiat piotrkowski, gmina Wola Krzysztoporska, miejscowość Mąkolice.

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Mąkolice – dz. 119/1, 119/2, 119/3, 119/4
Numer działki: 119/4.

Identyfikator działki: 101010_2.0021.119/4.

Obręb ewidencyjny: 0021, Mąkolice.

Położenie: województwo łódzkie, powiat piotrkowski, gmina Wola Krzysztoporska, miejscowość Mąkolice.

Sposób korzystania: R – grunty orne.


Obszar całej nieruchomości: 0,8280 ha.

Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości


rozwód związek małżeński, wydanego przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, Wydział III Rodzinny i Nieletnich z dnia 28 stycznia 1991 roku, sygn. akt IIIIRCI 57/89.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka przymusowa w wysokości 56 326,00 zł (słownie: pięćdziesiąt sześć tysięcy trzysta dwadzieścia sześć złotych) – należność główna wraz z należnościami ubocznymi, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydziału Cywilnego z dnia 17.02.2014 r., sygn. akt VI NC-E 160867/14; zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 28.04.2014 r. oraz postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności w skutek przejścia uprawnień na inny podmiot Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalski Wydziału I Cywilnego z dnia 22.05.2015 r., sygn. akt I.CO.1080/15; powyższa hipoteka przymusowa obciąża udział nr 2 wynoszący ½ części nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, należący do Kazimierza Wierzbickiego na rzecz Asekuracja spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Sopocie.

Hipoteka przymusowa w wysokości 7 574,00 zł (słownie: siedem tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złotych) – należność główna wraz z należnościami ubocznymi wynikająca z tytułu wykonawczego, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny z dnia 20 maja 2014 r. sygn. akt VI NC-E 446631/14, postanowienie Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny z dnia 28 lipca 2014 r. w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności sygn. akt VI NC-E 446631/14, postanowienie Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. Wydział I Cywilny o nadanie klauzuli wykonalności wskutek przejścia uprawnienia na inny podmiot z dnia 27 listopada 2015r. sygn. akt ICO 2373/15, postanowienie Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. I Wydział Cywilny z dnia 25 marca 2019 r. w przedmiocie wniosku Asekuracji spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Sopocie o wydanie dalszego tytułu wykonawczego ,sygn. akt ICO 2373/15; hipoteka obciąża udział ½ części należący do Kazimierza Wierzbickiego na rzecz Asekuracja spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Sopocie.

b) Według ewidencji gruntów:

Województwo: łódzkie.

Powiat: piotrkowski.

Jednostka ewidencyjna: 101010_2 Wola Krzysztoporska.

Obręb: 0021 Mąkolice.

Numer działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
			użytku[ha]	działki[ha]	
119/1	Grunty orne	RIVb	0,1704	0,3964	PT1P/ 00018589/7
	Grunty orne	RV	0,2260		
119/2	Grunty orne	RIVb	0,1660	0,1716	PT1P/ 00018589/7
	Grunty orne	RV	0,0056		
119/3	Grunty orne	RIVb	0,1300	0,1300	PT1P/ 00018589/7
119/4	Grunty orne	RIVb	0,1300	0,1300	PT1P/ 00018589/7

5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Mąkolice 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) przeznaczają 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.

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

Mąkolice – wieś położona w województwie łódzkim, w powiecie piotrkowskim, w gminie Wola Krzysztoporska.

Mapa 1: Lokalizacja gminy Wola Krzysztoporska na tle powiatu piotrkowskiego.



Położenie gminy na szlaku autostrady A1 (przebiegającej przez wschodni fragment gminy) w sąsiedztwie węzła „Rokszycy”, w którym zbiegają się autostrada A1 i 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.

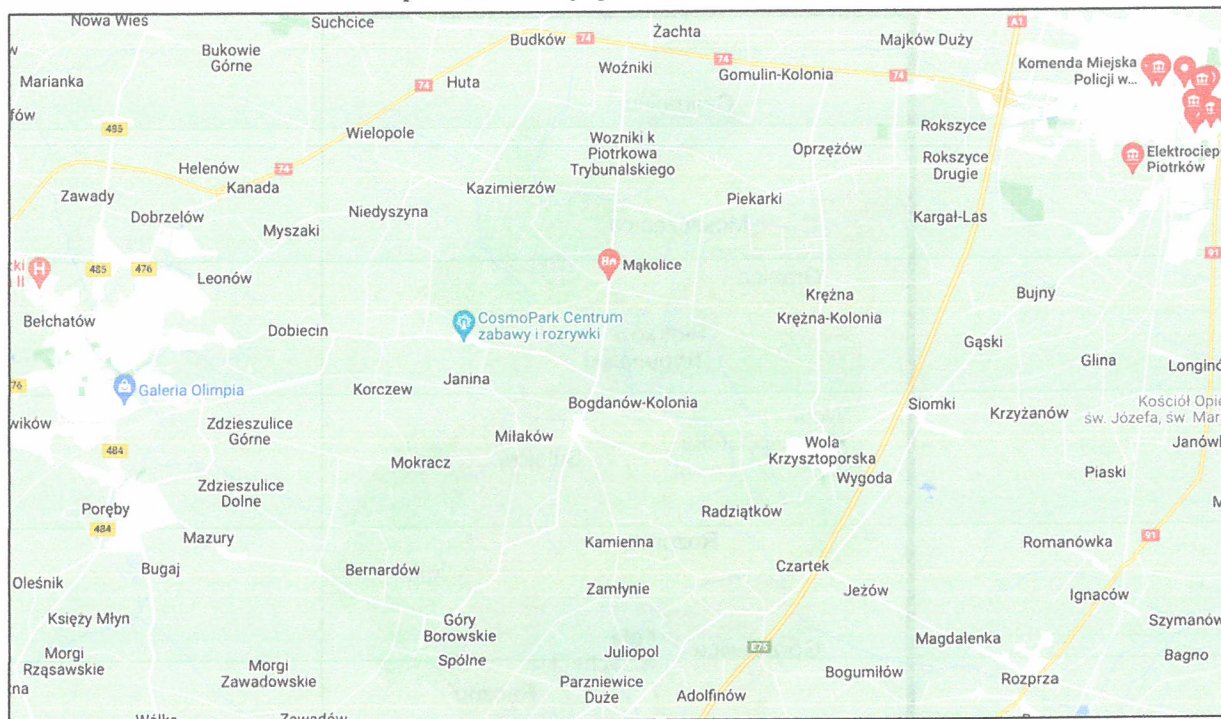
Znaczne tereny gminy to obszary występowania eksploatowanych złóż surowców kopalin pospolitych (kruszyw naturalnych: piasku ze żwirem oraz torfu). Część terenu objęta jest granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki. Mimo niskiego stopnia zalesienia gminy, szereg terenów został już objęty granicami zalesień. Znaczne powierzchnie w gminie to gleby wysokich klas bonitacyjnych (I – III). Część terenów przydolinnych 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 działa kilka szkół podstawowych. 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.

Do infrastruktury sportowej i rekreacyjnej zaliczyć można głównie kompleks boisk „Orlik”, stadion – boisko z bieżnią przy Zespole Szkół Rolniczych w Bujnach.

Usługi handlowe o charakterze podstawowym oprócz koncentracji w Woli Krzysztoporskiej, rozproszone są we wsiach sołeckich.

Mapa 2: Lokalizacja przedmiotu wyceny na tle gminy.



Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Mąkolice, w zachodniej części gminy. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości zabudowa mieszkaniowa oraz zagrodowa (typowa ulicówka) oraz tereny upraw rolnych. W bezpośrednim sąsiedztwie kopalnia piasku.

Mapa 3: Zagospodarowanie sąsiedztwa wycenianej nieruchomości.



Zdjęcia 1-2: Otoczenie przedmiotu wyceny.



Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się zabudowania mieszkalne jednorodzinne, zagrodowe oraz tereny rolne. Na zachód tereny aktywnego wyrobiska piasku.

Przedmiotową nieruchomość gruntową stanowią działki gruntu nr 119/1, 119/2, 119/3, 119/4. Działki niezabudowane, porośnięte samosiejkami drzew i krzewów o łącznej powierzchni 0,8280 ha. Każda z działek posiada bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej.

Mapa 4: Zaznaczenie przedmiotu wyceny.



Działka 119/1:

Działka o numerze ewidencyjnym 119/1 o powierzchni 3964 m², posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Działka ta bezpośrednio graniczy z kopalnią piasku od strony zachodniej. Działka o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 56 m x 67 m x 59 m x 73 m. Działka zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Wzdłuż północnej oraz wschodniej granicy działki napowietrzne linie elektroenergetyczne. Działka posiada dostęp do wody i energii elektrycznej z sieci.

Mapa 5: Orientacyjne wymiary działki 119/1, jej kształt oraz zagospodarowanie.



Zdjęcia 3-6: Otoczenie przedmiotu wyceny.





Działka 119/2:

Działka o numerze ewidencyjnym 119/2 o powierzchni 1716 m², posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. W odległości około 80 m w kierunku zachodnim znajduje się kopalnia piasku. Działka o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 30 m x 59 m x 30 m x 59 m. Działka zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Wzdłuż północnej oraz zachodniej granicy działki napowietrzne linie elektroenergetyczne. Działka posiada dostęp do wody i energii elektrycznej z sieci.

Mapa 6: Orientacyjne wymiary działki 119/2, jej kształt oraz zagospodarowanie.



Zdjęcia 7-8: Otoczenie przedmiotu wyceny.



Działka 119/3:

Działka o numerze ewidencyjnym 119/3 o powierzchni 1300 m², posiada bezpośredni dostęp (z dwóch stron) do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. W odległości około 100 m w kierunku zachodnim znajduje się kopalnia piasku. Działka narożna o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 45,5 m x 30 m x 46 m x 29,5 m. Działka zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Wzdłuż północnej granicy działki napowietrzna linia elektroenergetyczna. Działka posiada dostęp do wody i energii elektrycznej z sieci.

Mapa 7: Orientacyjne wymiary działki 119/3, jej kształt oraz zagospodarowanie.



Zdjęcia 9-10: Otoczenie przedmiotu wyceny.



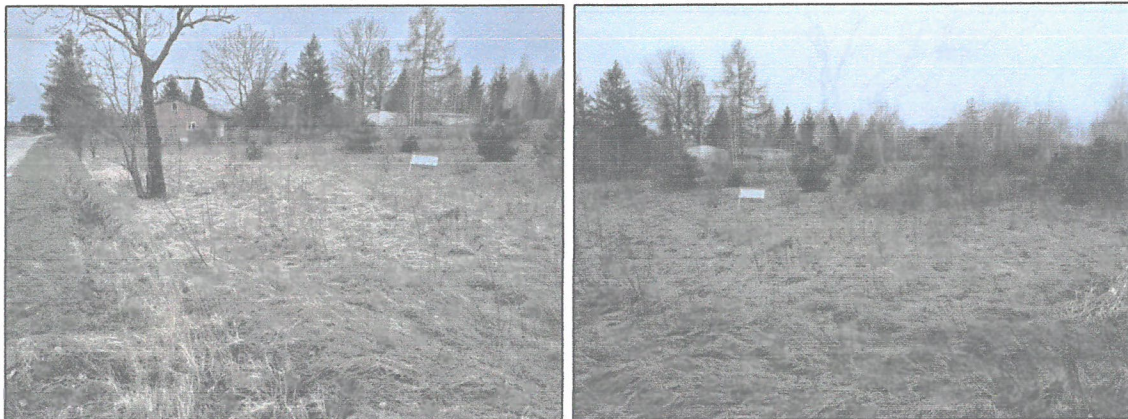
Działka 119/4:

Działka o numerze ewidencyjnym 119/4 o powierzchni 1300 m², posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. W odległości około 100 m w kierunku zachodnim znajduje się kopalnia piasku. Działka o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 45 m x 29 m x 45,5 m x 29 m. Działka zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Działka posiada dostęp do wody i energii elektrycznej z sieci.

Mapa 8: Orientacyjne wymiary działki 119/4, jej kształt oraz zagospodarowanie.



Zdjęcia 11-12: Otoczenie przedmiotu wyceny.



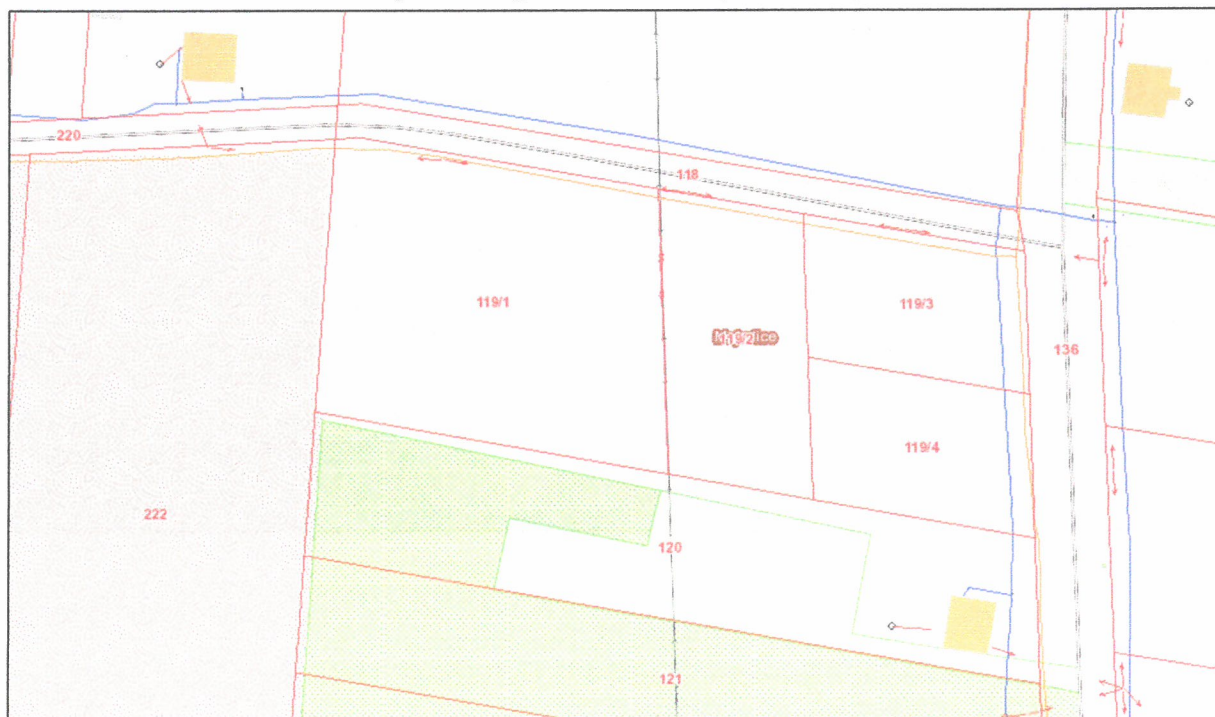
Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Dostęp do podstawowego zaplecza usług bytowych w odległości około 8 km od przedmiotu wyceny w miejscowości gminnej – Woli Krzysztoporskiej. W odległości około 5 km w kierunku północnym droga krajowa nr 74, dalej w odległości około 8 km na wschód dojazd do węzła komunikacyjnego „Piotrków Trybunalski - Rokszyce” na Autostradzie A1. Odległość do Piotrkowa Trybunalskiego wynosi około 15 km, zaś do Bełchatowa około 12 km.

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

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

Mapa 9: Dostępność infrastruktury technicznej.



Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Każda z działek ewidencyjnych posiada bezpośredni dostęp do drogi, z czego działka 119/3 jest działką narożną, posiadającą dostęp do drogi z dwóch stron od północy i wschodu.

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 XIII/101/19 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 22 października 2019 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska zgodnie, z którą przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **R – tereny rolnicze na glebach IV-VI klasy bonitacyjnej**. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się także na terenie objętym granicami projektowanego spalsko-sulejowskiego obszaru chronionego krajobrazu.

Mapa 10: 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
- otoczenie
- 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	
Bardzo dobra	Nieruchomość położona na terenie miejscowości gminnej lub w jej bliskim sąsiedztwie, dobrze skomunikowana względem dostępności do zaplecza usług bytowych, głównych tras komunikacyjnych.
Dobra	Nieruchomość położona w odległości kilku kilometrów od miejscowości gminnej, ograniczone zaplecze usług bytowych, pośredni dostęp do głównych tras komunikacyjnych.
Średnia	Nieruchomość usytuowana w znacznej odległości od miejscowości gminnej, ograniczone zaplecze usług bytowych, dalekie objazdy do głównych tras komunikacyjnych.
Otoczenie	
Bardzo dobre	W najbliższym otoczeniu tereny nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Blisko tereny rekreacyjne. Brak uciążliwości otoczenia – zapylenia, hałasu itp.
Dobre	Nieruchomość usytuowana wśród typowej wiejskiej zabudowy o średniej intensywności. Brak uciążliwości otoczenia – zapylenia, hałasu itp.
Średnia	Nieruchomość usytuowana wśród typowej wiejskiej zabudowy o niskiej intensywności. W otoczeniu przeważają tereny rolne. Występują uciążliwości otoczenia – zapylenie, hałas itp.
Powierzchnia działki – cecha ciągła	
Bardzo dobra	Działka gruntu o powierzchni 4000 m ² .
Dobra	Działka gruntu o powierzchni 1023 m ² .
Warunki użytkowe	
Bardzo dobre	Kształt działki regularny, brak obcej infrastruktury na działce, brak ograniczeń środowiskowych. Działka czysta, niezarośnięta, niewymagająca uporządkowania. Dostęp do co najmniej dwóch sieci (woda, energia elektryczna, kanalizacja). Dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej. Działka przeznaczona w Studium w przeważającej części lub w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Do jednej z wyżej wymienionych cech niespełnione.
Dobre	Co najmniej dwie z wymienionych cech w stanie <i>bardzo dobre</i> niespełnione.

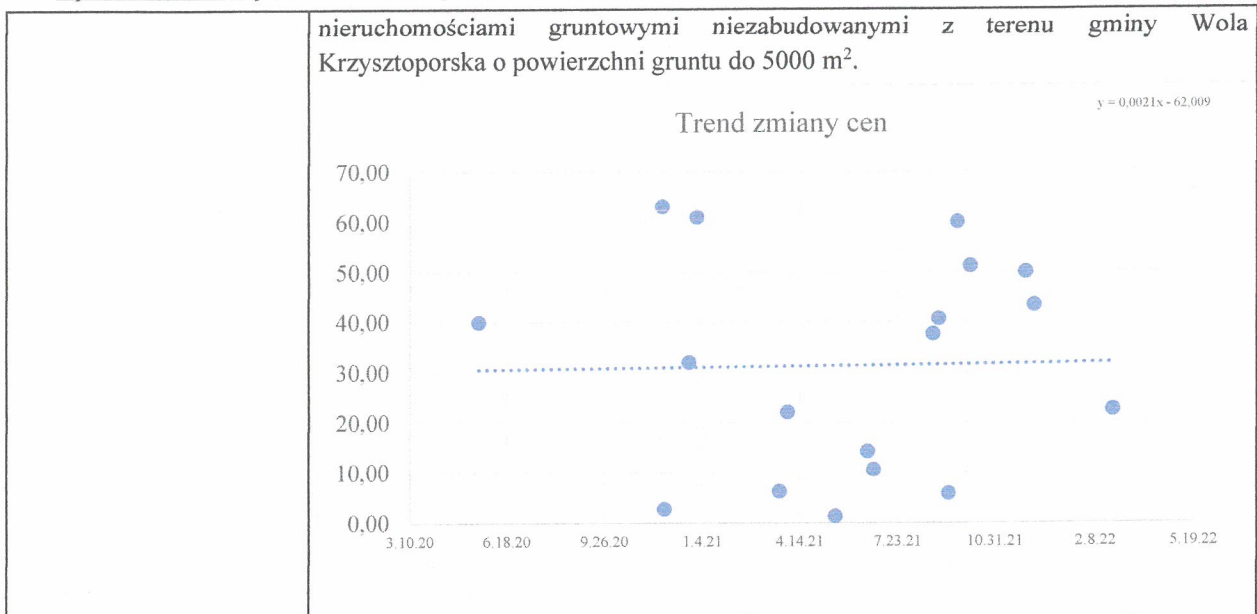
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

GRUNTY NIEZABUDOWANE

Założenia wstępne do analizy:	Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi położonymi w sąsiedztwie przedmiotu wyceny oraz lokalizacjach porównywalnych. Analizowano transakcje zawarte w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Ogólna charakterystyka rynku lokalnego:	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">– droga krajowa A-1 (Warszawa – Katowice);– droga krajowa nr 8 (Piotrków Trybunalski – Wrocław);– linia kolejowa łącząca Piotrków Trybunalski z Bełchatowem (Rogowiec). <p>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) przeznaczają tereny o powierzchni około 1000 ha, zlokalizowane bezpośrednio przy drogach krajowych A1 oraz nr 8.</p> <p>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. Rozwój transportu, oraz inwestycje dużych firm logistycznych mają kluczowe znaczenie dla rozwoju Gminy.</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 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 ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Wybrany obszar geograficzny:	Analizą objęto gminę Wola Krzysztoporska.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Trend zmian:	Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, trend wzrostowy na poziomie – 4,47%. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu



Aktualna oferta: Umiarkowana podaż nieruchomości podobnych.

Charakterystyka cen ofertowych: Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.

Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:

Na terenie gminy Wola Krzysztoporska odnotowano wystarczającą ilość danych do przeprowadzenia analizy rynku. Zauważono, iż w okresie ostatnich dwóch lat ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych wzrosły. Obecnie rynek nieruchomości jest na fali wzrostowej, a skoki cen odnotowywane są praktycznie we wszystkich segmentach rynku. Część analityków wskazuje, iż również pandemia przyczyniła się do wzrostu popytu na nieruchomości gruntowe niezabudowane, a co za tym idzie ich cen. Analizując dane zgromadzone w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny odnotowano ponad 30 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o powierzchni gruntu nieprzekraczającej 5000 m². 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 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 spełniania 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 – Woli Krzysztoporskiej oraz dobrze skomunikowane z miastem Piotrków Trybunalski

	<p>odznaczały się wyższymi cenami. Odnotowano także wpływ na ceny związany z dobrą dostępnością komunikacyjną względem autostrady A1. Nie analizowano w dalszej części nieruchomości pozbawionych dostępu do drogi publicznej, znacznie oddalonych od jakiegokolwiek zabudowy wsi. W zbiorze pozostało 7 transakcji, które w największym stopniu spełniały kryteria podobieństwa.</p>
Zakres cen transakcyjnych po korekcie z uwagi na wpływ czasu:	<p>Spośród analizowanych transakcji, ceny transakcyjne po uwzględnieniu trendu zmiany cen na dzień wyceny kształtowały w następującym przedziale: 22,84 zł/m² – 52,38 zł/m².</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 różnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajne 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) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych wpływ cechy lokalizacja wyniósł 35% zaś 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 20% rozstępu przedziału cen. Ostatnią równie ważną cechą są warunki użytkowe, w których zawarte są także możliwe ograniczenia związane z nieruchomością. Wpływ tej cechy jest na poziomie 20%.</p> <p>W praktyce budując model nieruchomości porównywalnych wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz 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.</p> <p>Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>

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.

Lp.	Data transakcji	Cena łączna [zł]	Cena 1 m ² [m ² /zł]	Cena 1 m ² skorygowana [m ² /zł]	Powierzchnia działki [m ²]	Obręb
1	01.04.2021	27 000,00	22,06	22,84	1224	28 (PARZNIEWICE DUŻE)
2	21.12.2020	57 280,00	32,00	33,25	1790	39 (WOLA KRZYSZTOPORSKA)
3	28.08.2021	90 000,00	37,61	38,59	2393	14 (KOLONIA WOŹNIKI)
4	20.05.2020	40 920,00	40,00	41,79	1023	28 (PARZNIEWICE DUŻE)
5	09.12.2021	130 000,00	43,33	43,94	3000	39 (WOLA KRZYSZTOPORSKA)
6	30.11.2021	200 000,00	50,00	50,76	4000	4 (BUJNY)
7	05.10.2021	70 000,00	51,24	52,38	1366	16 (KREŻNA)

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmiany cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od kwietnia 2020 roku na obszarze poddanym badaniu trend zmian cen rynkowych był wzrostowy i wyniósł 4,47 %.

9.2. Określenie wartości prawa własności działek gruntu 119/1, 119/2, 119/3 i 119/4 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 cech 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	35%	1	3	1	3	0,000	0,350
Otoczenie	25%	1	3	1	3	0,000	0,250
Powierzchnia działki	20%	1	1	1	3	0,000	0,000
Warunki użytkowe	20%	1	2	1	2	0,000	0,200
Razem	100%	22,84	52,38			0,000	0,800
Różnica		0	-2		Kd	22,84	
					Kg	59,77	
Skala ocen: od 1 do 3					Rozstęp estymowany	36,93	

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Mąkolice – dz. 119/1, 119/2, 119/3, 119/4

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	$C_{\min \text{ est}} =$	22,84 zł/m²
Cenę maksymalną estymowaną	$C_{\max \text{ est}} =$	59,77 zł/m²
Cenę średnią	$C_{\text{śr}} =$	40,51 zł/m²

$$\Delta C = C_{\max \text{ est}} - C_{\min \text{ est}} = 59,77 \text{ zł/m}^2 - 22,84 \text{ zł/m}^2 = 36,93 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 4: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów	Skok poprawki
Lokalizacja	35,00%	12,92	2	6,46
Otoczenie	25,00%	9,23	2	4,62
Powierzchnia działki	20,00%	7,39	cecha ciągła	-
Warunki użytkowe	20,00%	7,39	1	7,39
SUMA	100,00%	36,93		

9.3 Określenie wartości prawa własności działki 119/1

Z uwagi na fakt, iż każda z działek będących przedmiotem wyceny ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nie stanowi funkcjonalnej całości z pozostałymi działkami, może być przedmiotem odrębnej sprzedaży. Z tego względu oszacowania każdej z działek dokonano osobno. Ponadto z uwagi na różne powierzchnie i cechy działek każdorazowo dobierano do każdej działki transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi.

Opis transakcji porównawczych dla działki 119/1:

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 3 – Prawo własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 2393 m². Nieruchomość niezabudowana, o nieregularnym kształcie. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Działka czysta, niezarośnięta. Nieruchomość przeznaczona w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i w niewielkiej części pod rolę. Posiada dostęp do energii elektrycznej i wody z sieci. W otoczeniu luźna zabudowa wsi oraz pola. Lokalizacja na tle analizowanego zbioru dobra. Brak uciążliwości otoczenia.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 5 – Prawo własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 3000 m². Nieruchomość niezabudowana, o regularnym kształcie. Działka usytuowana na terenie ośrodka gminnego, na obrzeżach. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni gruntowej. Działka zarośnięta, wymagająca uporządkowania. Nieruchomość przeznaczona w Studium pod rolę. Posiada dostęp do energii elektrycznej z sieci. W otoczeniu pojedyncza zabudowa wsi oraz pola. Lokalizacja na tle analizowanego zbioru bardzo dobra. Brak uciążliwości otoczenia.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 6 – Prawo własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 4000 m². Nieruchomość niezabudowana, o kształcie zbliżonym do regularnego. Działka usytuowana z dobrym dostępem komunikacyjnym względem ośrodka gminnego. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Działka czysta, niezarośnięta. Nieruchomość przeznaczona w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Posiada dostęp do energii elektrycznej i wody z sieci. W otoczeniu pojedyncza zabudowa mieszkaniowa oraz pola. Lokalizacja na tle analizowanego zbioru bardzo dobra. Brak uciążliwości otoczenia.

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	Kolonia Woźniki	Wola Krzysztoporska	Bujny
Lokalizacja	dobra	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
Otoczenie	dobre (-)	dobre	dobre	dobre
Powierzchnia działki	3964	2393	3000	4000
Warunki użytkowe	dobre	bardzo dobre	dobre	bardzo dobra

(-) Zastosowano interpolację w odniesieniu do cechy otoczenie. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” Przedmiotowa nieruchomość odznacza się pewnymi uciążliwościami otoczenia, zatem należało dokonać interpolacji tej cechy. W przypadku działki 119/1, która bezpośrednio graniczy z terenami wyrobiska piasku, interpolacji dokonano o pół przedziału.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości rynkowej wycenianego prawa jest przedstawiona w Tabeli 6.

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

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy udziału cechy w Δ C [zł]	Skok poprawki	Kolonia Woźniki	Wola Krzysztoporska	Bujny
Lokalizacja	35,00%	12,92	6,46	0,00	-6,46	-6,46
Otoczenie	25,00%	9,23	4,62	-2,31	-2,31	-2,31
Powierzchnia działki	20,00%	7,39	-	3,90	2,39	-0,09
Warunki użytkowe	20,00%	7,39	7,39	-7,39	0,00	-7,39
Suma	100,00%	36,93		-5,80	-6,38	-16,24
Cena skorygowana 1 mkw [zł]				38,59	43,94	50,76
Wartość 1 mkw [zł]				32,79	37,56	34,52
Wartość 1 mkw wycenianej nieruchomości [zł]				34,96		
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				138 572,57		

Zatem wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 119/1 położonej w Mąkolicach, gminie Wola Krzysztoporska o powierzchni 3964 m², dla potrzeb postępowania upadłościowego, obliczono według wzoru:

$$W_{RN1m2} = (32,79 \text{ zł/m}^2 + 37,56 \text{ zł/m}^2 + 34,52 \text{ zł/m}^2)/3 = 34,96 \text{ zł}$$

$$W_{RN 119/1} = P \times W_{RN1m2}$$

$$W_{RN 119/1} = 3964 \text{ m}^2 \times 34,96 \text{ zł/m}^2 = 138 572,57^1 \text{ zł}$$

9.4 Określenie wartości prawa własności działki 119/2

Opis transakcji porównawczych dla działki 119/2:

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 1 – Prawo własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 1224 m². Nieruchomość niezabudowana, o regularnym kształcie. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Działka czysta, niezarośnięta. Nieruchomość przeznaczona w Studium pod rolę. Działka nie posiada dostępu do mediów z sieci. W otoczeniu pojedyncza zabudowa wsi oraz pola. W odległości około 150 m kopalnia piasków i żwirów Pawłów. Lokalizacja na tle analizowanego zbioru średnia. Występują uciążliwości związane z sąsiedztwem kopalni.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 4 – Prawo własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 1023 m². Nieruchomość niezabudowana, o regularnym kształcie. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Działka niezarośnięta, niewymagająca uporządkowania. Nieruchomość przeznaczona w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Posiada dostęp do energii elektrycznej i wody z sieci. W otoczeniu pojedyncza zabudowa wsi oraz pola. Lokalizacja na tle analizowanego zbioru średnia. Brak uciążliwości otoczenia.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 7 – Prawo własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 1366 m². Nieruchomość niezabudowana, o kształcie zbliżonym do regularnego. Działka usytuowana z dobrym dostępem komunikacyjnym względem ośrodka gminnego. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Działka czysta, niezarośnięta, w granicy działki przebiega ciek wodny. Nieruchomość przeznaczona w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Posiada dostęp do energii elektrycznej i wody z sieci. W otoczeniu tereny lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Lokalizacja na tle analizowanego zbioru bardzo dobra. Brak uciążliwości otoczenia.

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości niezabudowanej, ich cechy przedstawiono poniżej w Tabeli 7.

Tabela 7: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Parzniewice Duże	Parzniewice Duże	Krężna
Lokalizacja	dobra	średnia	średnia	bardzo dobra
Otoczenie	dobre (-)	średnie	dobre	bardzo dobre
Powierzchnia działki	1716	1224	1023	1366
Warunki użytkowe	dobrze	dobrze	bardzo dobre	bardzo dobre

(-) Zastosowano interpolację w odniesieniu do cechy otoczenie. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” Przedmiotowa

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.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Mąkolice – dz. 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 nieruchomości odznacza się pewnymi uciążliwościami otoczenia, zatem należało dokonać interpolacji tej cech. W przypadku działki 119/2, która znajduje się w odległości około 80 m od terenu wyrobiska piasku, interpolacji dokonano o 1/3 przedziału.

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 8.

Tabela 8: Określenie wartości prawa własności wycenianej nieruchomości metodą porównywania parami.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Skok poprawki	Parzniewice Duże	Parzniewice Duże	Kręzna
Lokalizacja	35,00%	12,92	6,46	6,46	6,46	-6,46
Otoczenie	25,00%	9,23	4,62	3,08	-1,54	-6,15
Powierzchnia działki	20,00%	7,39	-	1,22	1,72	0,87
Warunki użytkowe	20,00%	7,39	7,39	0,00	-7,39	-7,39
Suma	100,00%	36,93		10,76	-0,74	-19,13
Cena skorygowana 1 mkw [zł]				22,84	41,79	52,38
Wartość 1 mkw [zł]				33,60	41,05	33,25
Wartość 1 mkw wycenianej nieruchomości [zł]				35,97		
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				61 719,44		

Zatem wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 119/2 położonej w Mąkolicach, gminie Wola Krzysztoporska o powierzchni 1716 m², dla potrzeb postępowania upadłościowego, obliczono według wzoru:

$$W_{RN1m2} = (33,60 \text{ zł/m}^2 + 41,05 \text{ zł/m}^2 + 33,25 \text{ zł/m}^2)/3 = 35,97 \text{ zł}$$

$$W_{RN 119/2} = P \times W_{RN1m2}$$

$$W_{RN 119/2} = 1716 \text{ m}^2 \times 35,97 \text{ zł/m}^2 = 61 719,44^2 \text{ zł}$$

9.5 Określenie wartości prawa własności działki 119/3

Opis transakcji porównawczych dla działki 119/3:

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 1 – Prawo własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 1224 m². Nieruchomość niezabudowana, o regularnym kształcie. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Działka czysta, niezarośnięta. Nieruchomość przeznaczona w Studium pod rolę. Działka nie posiada dostępu do mediów z sieci. W otoczeniu pojedyncza zabudowa wsi oraz pola. W odległości około 150 m kopalnia piasków i żwirów Pawłów. Lokalizacja na tle analizowanego zbioru średnia. Występują uciążliwości związane z sąsiedztwem kopalni.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 4 – Prawo własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 1023 m². Nieruchomość niezabudowana, o regularnym kształcie. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Działka niezarośnięta, niewymagająca uporządkowania. Nieruchomość przeznaczona w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Posiada dostęp do energii

² **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.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Mąkolice – dz. 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 elektrycznej i wody z sieci. W otoczeniu pojedyncza zabudowa wsi oraz pola. Lokalizacja na tle analizowanego zbioru średnia. Brak uciążliwości otoczenia.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 7 – Prawo własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 1366 m². Nieruchomość niezabudowana, o kształcie zbliżonym do regularnego. Działka usytuowana z dobrym dostępem komunikacyjnym względem ośrodka gminnego. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Działka czysta, niezarośnięta, w granicy działki przebiega ciek wodny. Nieruchomość przeznaczona w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Posiada dostęp do energii elektrycznej i wody z sieci. W otoczeniu tereny lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Lokalizacja na tle analizowanego zbioru bardzo dobra. Brak uciążliwości otoczenia.

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości niezabudowanej, ich cechy przedstawiono poniżej w Tabeli 9.

Tabela 9: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Parzniewice Duże	Parzniewice Duże	Krężna
Lokalizacja	dobra	średnia	średnia	bardzo dobra
Otoczenie	dobre (-)	średnie	dobre	bardzo dobre
Powierzchnia działki	1300	1224	1023	1366
Warunki użytkowe	dobre	dobre	bardzo dobre	bardzo dobre

(-) Zastosowano interpolację w odniesieniu do cechy otoczenie. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” Przedmiotowa nieruchomość odznacza się pewnymi uciążliwościami otoczenia, zatem należało dokonać interpolacji tej cech. W przypadku działki 119/3, która znajduje się w odległości około 100 m od terenu wyrobiska piasku, interpolacji dokonano o 1/3 przedziału.

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 10.

Tabela 10: Określenie wartości prawa własności wycenianej nieruchomości metodą porównywania parami.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Skok poprawki	Parzniewice Duże	Parzniewice Duże	Krężna
Lokalizacja	35,00%	12,92	6,46	6,46	6,46	-6,46
Otoczenie	25,00%	9,23	4,62	3,08	-1,54	-6,15
Powierzchnia działki	20,00%	7,39	-	0,19	0,69	-0,16
Warunki użytkowe	20,00%	7,39	7,39	0,00	-7,39	-7,39
Suma	100,00%	36,93		9,73	-1,77	-20,17
Cena skorygowana 1 mkw [zł]				22,84	41,79	52,38
Wartość 1 mkw [zł]				32,57	40,01	32,22
Wartość 1 mkw wycenianej nieruchomości [zł]				34,94		
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				45 415,56		

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Mąkolice – dz. 119/1, 119/2, 119/3, 119/4

Zatem wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 119/3 położonej w Mąkolicach, gminie Wola Krzysztoporska o powierzchni 1300 m², dla potrzeb postępowania upadłościowego, obliczono według wzoru:

$$W_{RN1m2} = (32,57 \text{ zł/m}^2 + 40,01 \text{ zł/m}^2 + 32,22 \text{ zł/m}^2)/3 = 34,94 \text{ zł}$$

$$W_{RN 119/3} = P \times W_{RN1m2}$$

$$W_{RN 119/3} = 1300 \text{ m}^2 \times 34,94 \text{ zł/m}^2 = 45 415,56^3 \text{ zł}$$

9.6 Określenie wartości prawa własności działki 119/4

Opis transakcji porównawczych dla działki 119/4:

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 1 – Prawo własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 1224 m². Nieruchomość niezabudowana, o regularnym kształcie. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Działka czysta, niezarośnięta. Nieruchomość przeznaczona w Studium pod rolę. Działka nie posiada dostępu do mediów z sieci. W otoczeniu pojedyncza zabudowa wsi oraz pola. W odległości około 150 m kopalnia piasków i żwirów Pawłów. Lokalizacja na tle analizowanego zbioru średnia. Występują uciążliwości związane z sąsiedztwem kopalni.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 4 – Prawo własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 1023 m². Nieruchomość niezabudowana, o regularnym kształcie. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Działka niezarośnięta, niewymagająca uporządkowania. Nieruchomość przeznaczona w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Posiada dostęp do energii elektrycznej i wody z sieci. W otoczeniu pojedyncza zabudowa wsi oraz pola. Lokalizacja na tle analizowanego zbioru średnia. Brak uciążliwości otoczenia.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 7 – Prawo własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 1366 m². Nieruchomość niezabudowana, o kształcie zbliżonym do regularnego. Działka usytuowana z dobrym dostępem komunikacyjnym względem ośrodka gminnego. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Działka czysta, niezarośnięta, w granicy działki przebiega ciek wodny. Nieruchomość przeznaczona w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Posiada dostęp do energii elektrycznej i wody z sieci. W otoczeniu tereny lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Lokalizacja na tle analizowanego zbioru bardzo dobra. Brak uciążliwości otoczenia.

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości niezabudowanej, ich cechy przedstawiono poniżej w Tabeli 11.

Tabela 11: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Parzniewice Duże	Parzniewice Duże	Krężna
Lokalizacja	dobra	średnia	średnia	bardzo dobra
Otoczenie	dobre (-)	średnie	dobrze	bardzo dobre
Powierzchnia działki	1300	1224	1023	1366
Warunki użytkowe	dobrze	dobrze	bardzo dobre	bardzo dobre

(-) Zastosowano interpolację w odniesieniu do cechy otoczenie. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość

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.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Mąkolice – dz. 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” Przedmiotowa nieruchomość odznacza się pewnymi uciążliwościami otoczenia, zatem należało dokonać interpolacji tej cech. W przypadku działki 119/4, która znajduje się w odległości około 100 m od terenu wyrobiska piasku, interpolacji dokonano o 1/3 przedziału.

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 12.

Tabela 12: Określenie wartości prawa własności wycenianej nieruchomości metodą porównywania parami.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Skok poprawki	Parzniewice Duże	Parzniewice Duże	Krężna
Lokalizacja	35,00%	12,92	6,46	6,46	6,46	-6,46
Otoczenie	25,00%	9,23	4,62	3,08	-1,54	-6,15
Powierzchnia działki	20,00%	7,39	-	0,19	0,69	-0,16
Warunki użytkowe	20,00%	7,39	7,39	0,00	-7,39	-7,39
Suma	100,00%	36,93		9,73	-1,77	-20,17
Cena skorygowana 1 mkw [zł]				22,84	41,79	52,38
Wartość 1 mkw [zł]				32,57	40,01	32,22
Wartość 1 mkw wycenianej nieruchomości [zł]				34,94		
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				45 415,56		

Zatem wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 119/4 położonej w Mąkolicach, gminie Wola Krzysztoporska o powierzchni 1300 m², dla potrzeb postępowania upadłościowego, obliczono według wzoru:

$$W_{RN1m2} = (32,57 \text{ zł/m}^2 + 40,01 \text{ zł/m}^2 + 32,22 \text{ zł/m}^2)/3 = 34,94 \text{ zł}$$

$$W_{RN 119/4} = P \times W_{RN1m2}$$

$$W_{RN 119/4} = 1300 \text{ m}^2 \times 34,94 \text{ zł/m}^2 = 45 415,56^4 \text{ zł}$$

9.7 Oszacowanie wartości udziału w wysokości 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, wartość tego udziału zostanie odrębnie oszacowana.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku, jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydierżawiony. Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycje w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli.

⁴ 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.

Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączy się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicielami będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

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

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

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest trudniejsze. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się zarówno Wojewódzkie jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 1/2 części należącego do Kazimierza Wierzbickiego w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału. Zatem wartość nieruchomości, jako podstawy do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

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

$$W_{U119/1} = 138\,572,57 \text{ zł} \times 0,98 = 135\,801,12 \text{ zł}$$

$$W_{U119/2} = 61\,719,44 \text{ zł} \times 0,98 = 60\,485,05 \text{ zł}$$

$$W_{U119/3} = 45\,415,56 \text{ zł} \times 0,98 = 44\,507,25 \text{ zł}$$

$$W_{U119/4} = 45\,415,56 \text{ zł} \times 0,98 = 44\,507,25 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości 1/2 części w każdej z oszacowanych odrębnie działek gruntu dokonano według wzoru:

$$W_{U1/2} = W_U \times 1/2$$

$$W_{U1/2-119/1} = 135\,801,12 \text{ zł} \times 1/2 = 67\,900,56 \text{ zł}$$

$$W_{U1/2-119/2} = 60\,485,05 \text{ zł} \times 1/2 = 30\,242,52 \text{ zł}$$

$$W_{U1/2-119/3} = 44\,507,25 \text{ zł} \times 1/2 = 22\,253,63 \text{ zł}$$

$$W_{U1/2-119/4} = 44\,507,25 \text{ zł} \times 1/2 = 22\,253,63 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części należącego do Kazimierza Wierzbickiego w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 119/1 o powierzchni 3964 m², określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, dla potrzeb postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

67 900 zł

słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części należącego do Kazimierza Wierzbickiego w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 119/2 o powierzchni 1716 m², określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, dla potrzeb postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

30 200 zł

słownie: trzydzieści tysięcy dwieście złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części należącego do Kazimierza Wierzbickiego w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 119/3 o powierzchni 1300 m², określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, dla potrzeb postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

22 300 zł

słownie: dwadzieścia dwa tysiące trzysta złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części należącego do Kazimierza Wierzbickiego w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 119/4 o powierzchni 1300 m², określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, dla potrzeb postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

22 300 zł

słownie: dwadzieścia dwa tysiące trzysta złotych

Tabela 13: Zestawienie wartości poszczególnych działek oraz wartości udziałów w tychże działkach.

Nr działki	Pow. działki	Nr KW	Wartość 1 m ² (zł/m ²)	Wartość (zł)	Wartość udziału w wysokości 1/2 części	Wartość udziału w wysokości 1/2 części w zaokrągleniu do stu złotych (zł)
	[m ²]					
119/1	3 964	PT1P/00018589/7	34,96	138 572,57	67 900,56	67 900,00
119/2	1 716	PT1P/00018589/7	35,97	61 719,44	30 242,52	30 200,00
119/3	1 300	PT1P/00018589/7	34,94	45 415,56	22 253,63	22 300,00
119/4	1 300	PT1P/00018589/7	34,94	45 415,56	22 253,63	22 300,00
				291 123,14	142 650,34	142 700,00

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości ½ części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Mąkolicach, gminie Wola Krzysztoporska składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 o łącznej powierzchni 0,8280 ha, ujawnionej w księdze wieczystej PT1T/00018589/7 dla potrzeb postępowania upadłościowego w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

142 700 zł

słownie: sto czterdzieści dwa tysiące siedemset 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 Mąkolicach, na działkach o numerach ewidencyjnych 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 o łącznej powierzchni 0,8280 ha, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
5. Z uwagi na fakt, iż każda z działek posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nie stanowi funkcjonalnej całości z pozostałymi działkami i może stanowić odrębny przedmiot sprzedaży, działki te oszacowano oddzielnie.

6. Zestawienie oszacowanych wartości rynkowych:

Nr działki	Pow. działki	Nr KW	Wartość 1 m ² (zł/m ²)	Wartość (zł)	Wartość udziału w wysokości 1/2 części	Wartość udziału w wysokości 1/2 części w zaokrągleniu do stu złotych (zł)
	[m ²]					
119/1	3 964	PT1P/00018589/7	34,96	138 572,57	67 900,56	67 900,00
119/2	1 716	PT1P/00018589/7	35,97	61 719,44	30 242,52	30 200,00
119/3	1 300	PT1P/00018589/7	34,94	45 415,56	22 253,63	22 300,00
119/4	1 300	PT1P/00018589/7	34,94	45 415,56	22 253,63	22 300,00
				291 123,14	142 650,34	142 700,00

7. 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.
8. 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 SRM 1050845928.
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.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Mąkolice – dz. 119/1, 119/2, 119/3, 119/4

11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Operat zawiera 36 (słownie: trzydzieści sześć) ponumerowane strony (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

z dnia: 2022-03-16

Jednostka rejestrowa : **G.152**

Nr zgłoszenia **GBR.6621.2.**

.2022

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
119/1		grunty orne	RIVb	0.1704	0.3964
		grunty orne	RV	0.2260	
Id działki: 101010_2.0021.119/1					
119/2		grunty orne	RIVb	0.1660	0.1716
		grunty orne	RV	0.0056	
Id działki: 101010_2.0021.119/2					
119/3		grunty orne	RIVb	0.1300	0.1300
Id działki: 101010_2.0021.119/3					
119/4		grunty orne	RIVb	0.1300	0.1300
Id działki: 101010_2.0021.119/4					

Razem powierzchnia działek :

0.8280 ha

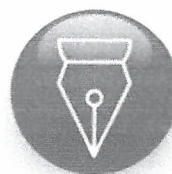
Słownie : osiem tysięcy dwieście osiemdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2022-03-16

sporządził : Karolina Krajewska

2022-03-16

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ



Signed by /
Podpisano przez:

Renata Wanda
Robak

Date / Data:
2022-03-18 08:15