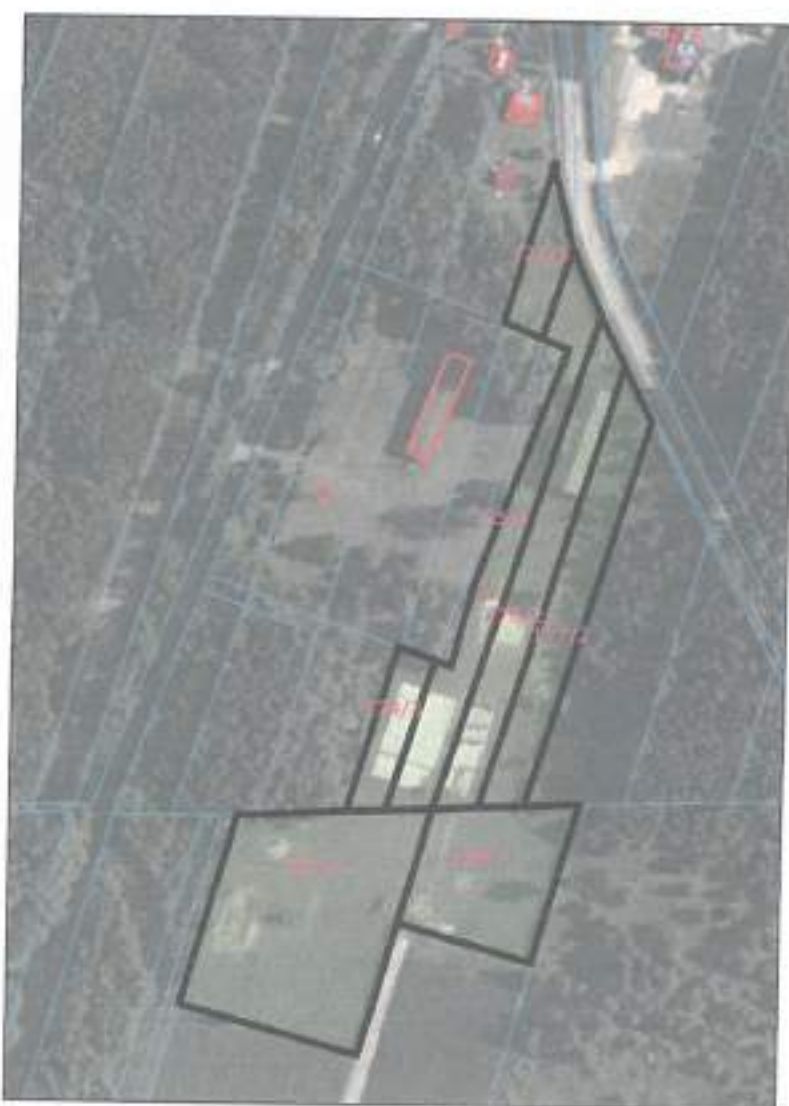


Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – powiat radomszczański, gmina Żytno, obręb Bugaj, działki o numerach ewidencyjnych: 174/3, 174/5, 175/4, 176/2, 177/2, 237/1, 238/1

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

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



AUTOR OPRACOWANIA:

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



Data opracowania: 24 maja 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

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

1. Przedmiot wyceny

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

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

2. Cel wyceny

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

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

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

W_{RN} = 384 000 zł

słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

5. Daty istotne dla procesu wyceny:

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

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



Spis treści

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

Załączniki:

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

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

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

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

d. Zakres wyceny

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

2. CEL WYCENY

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

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości Huberta Sidowskiego.

3.2 Podstawy materialno – prawne

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

3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych

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

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

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

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) Księga wieczysta nr PT1R/00086470/8

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 174/3.

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

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

(*)Numer działki: 174/4.

Identyfikator działki: 101214_2.0005.174/4.

Obręb: 0005, Bugaj.

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

Sposób korzystania: dr – drogi.

Przyłączenie (obszar): 0,0193 ha.

Numer działki: 174/5.

Identyfikator działki: 101214_2.0005.174/5.

Obręb: 0005, Bugaj.

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

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Przyłączenie (obszar): 0,0517 ha.

(*)Numer działki: 175/3.

Identyfikator działki: 101214_2.0005.175/3.

Obręb: 0005, Bugaj.

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

Sposób korzystania: dr – drogi.

Przyłączenie (obszar): 0,0033 ha.

Numer działki: 175/4.

Identyfikator działki: 101214_2.0005.175/4.

Obręb: 0005, Bugaj.

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

Sposób korzystania: Ls – lasy.

Przyłączenie (obszar): 0,2007 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,3540 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

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

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

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

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

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

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

Dział IV: Hipoteki

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Księga wieczysta nr PT1R/00057800/9

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 176/2.

Położenie: miejscowość Bugaj, miejscowość Załawie Turznia.

Sposób korzystania: rola.

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

Obszar całej nieruchomości: 0,2778 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

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

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dział IV: Hipoteki

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Księga wieczysta nr PT1R/00060122/6

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 177/2.

Położenie: gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Sposób korzystania: rola.

Obszar całej nieruchomości: 0,2373 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

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

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

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

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

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

Dział IV: Hipoteki

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Księga wieczysta nr PT1R/00059292/8

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 237/1.

Położenie: gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

Sposób korzystania: rola.

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

Obszar całej nieruchomości: 0,5477 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

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

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

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

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

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

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

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

Dział IV: Hipoteki

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

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

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

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

e) Księga wieczysta nr PT1R/00059643/4

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 238/1.

Położenie: gmina Żytno, miejscowość Bugaj.

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

Sposób korzystania; rola.

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

Obszar całej nieruchomości; 0,2577 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

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

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

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

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

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

Dział IV: Hipoteki

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Według ewidencji gruntów:

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

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

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

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

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

(*)

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

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

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

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

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

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

5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

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

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

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

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

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

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

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

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

Mapa 1: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle gminy Żytno.



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

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

Mapa 2: Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotu wyceny.



Sąsiedztwo, otoczenie

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

Mapa 3: Zagospodarowanie sąsiedztwa przedmiotu wyceny.



Zdjęcia 1-3: Dojazd do nieruchomości oraz otoczenie.





Dojazd do nieruchomości

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

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Wyceniana nieruchomość posiada dostęp do następujących mediów: wody.

Stan zagospodarowania nieruchomości

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

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

Działka 174/3:

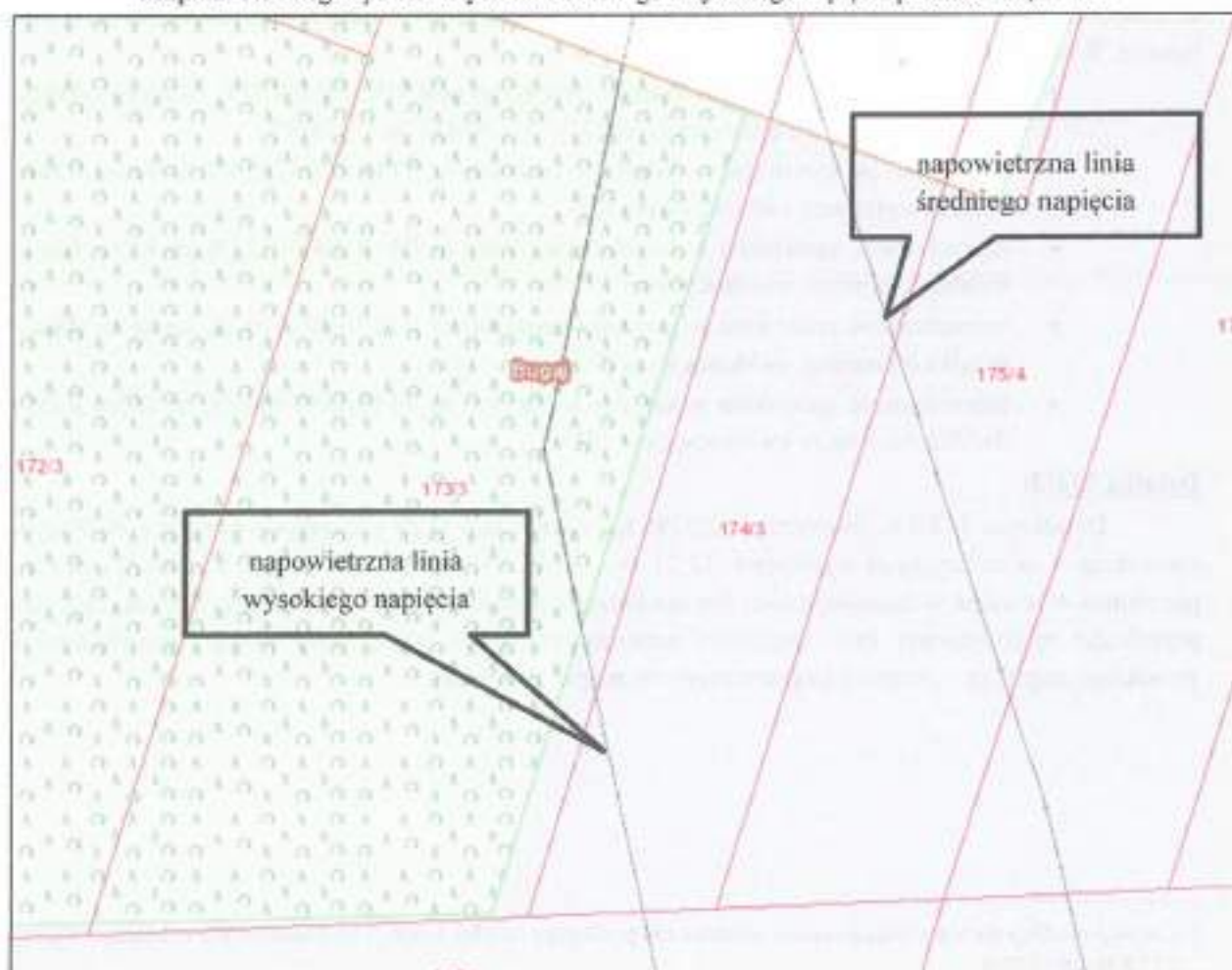
Działka nr 174/3 o powierzchni 0,0790 ha, użytek lasy (LsV). Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta o orientacyjnych wymiarach 14,21 m x 13,91 m x 62,45 m x 56,90 m. Działka ta nie jest porośnięta drzewami, w znacznej części jest utwardzona płytami betonowymi. Przez północną część działki przechodzi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

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

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



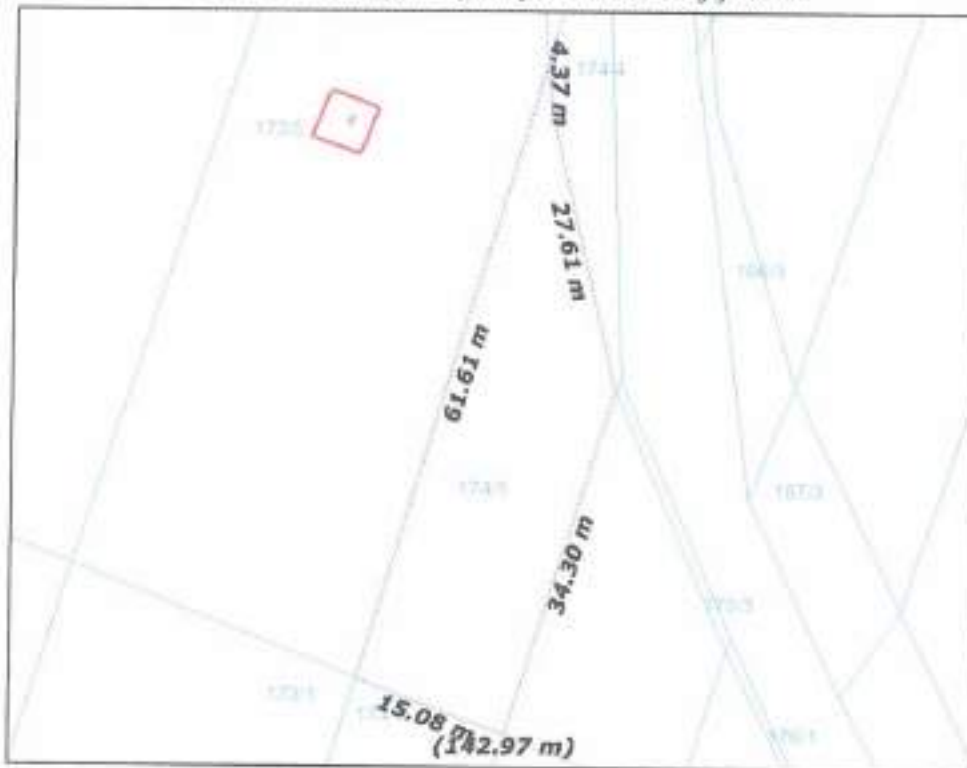
Mapa 5: Przebieg napowietrznych linii średniego i wysokiego napięcia przez działkę 174/3.



Działka 174/5:

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

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



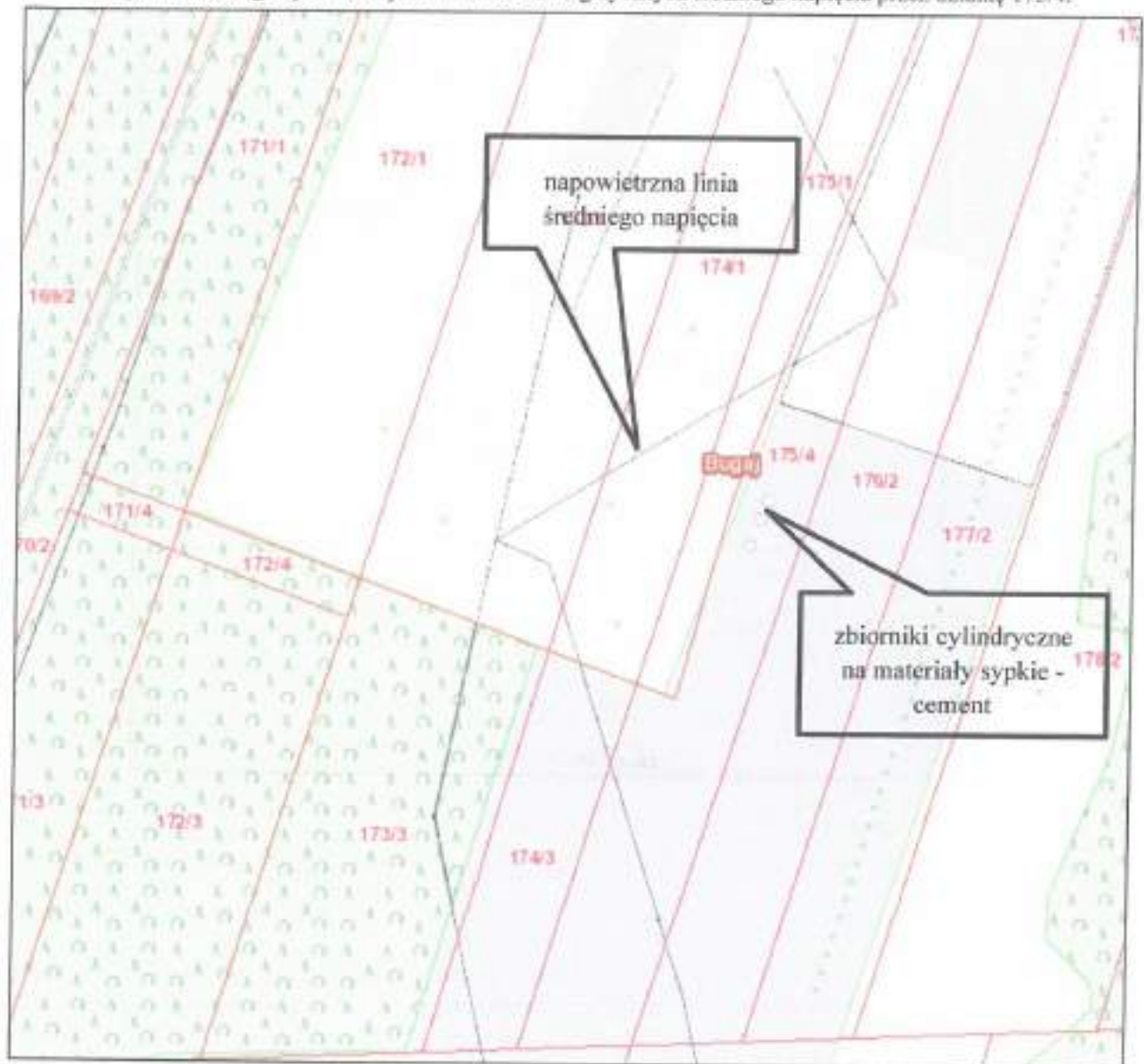
Działka 175/4:

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

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



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



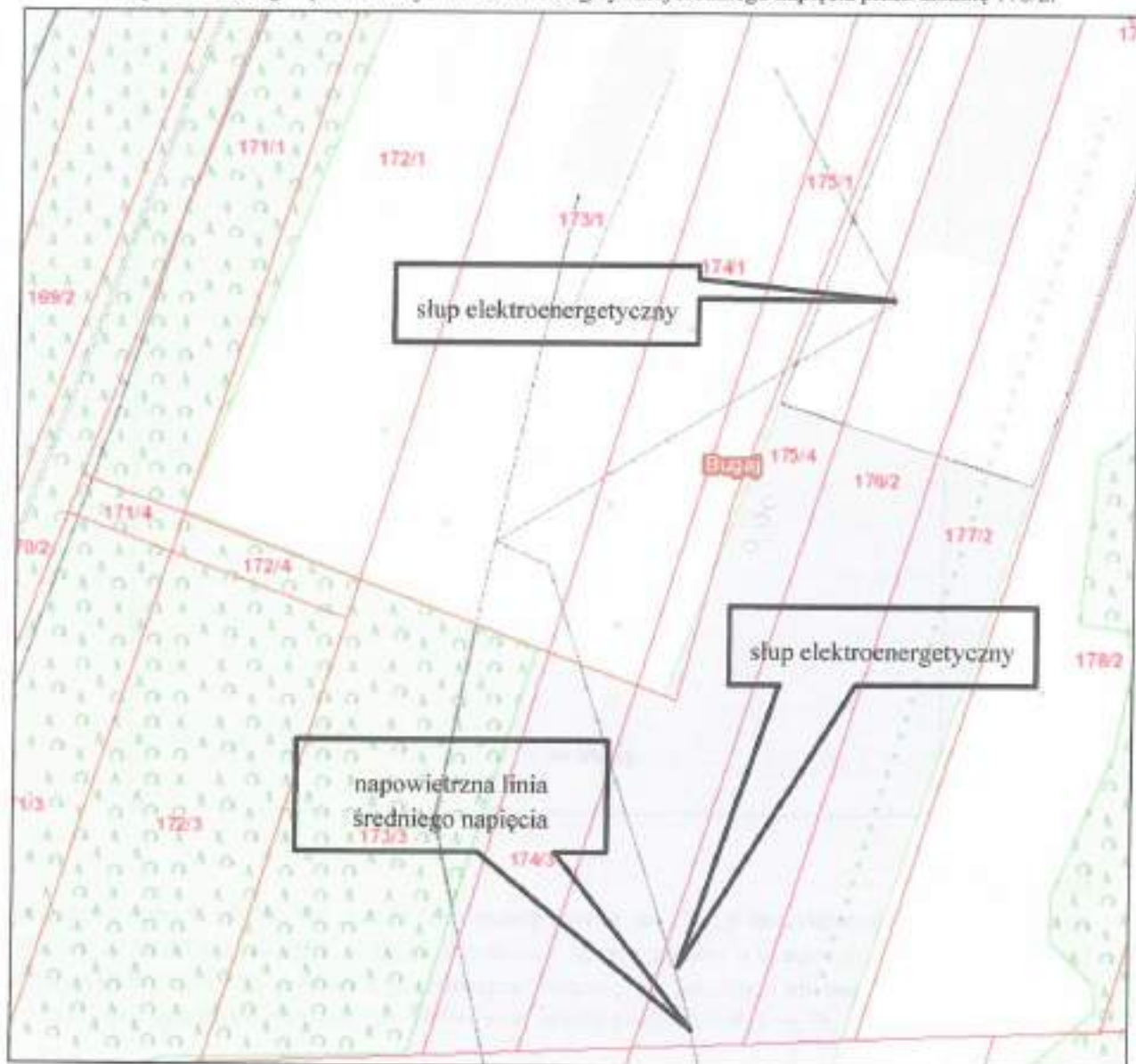
Działka 176/2:

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

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



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



Działka 177/2:

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

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



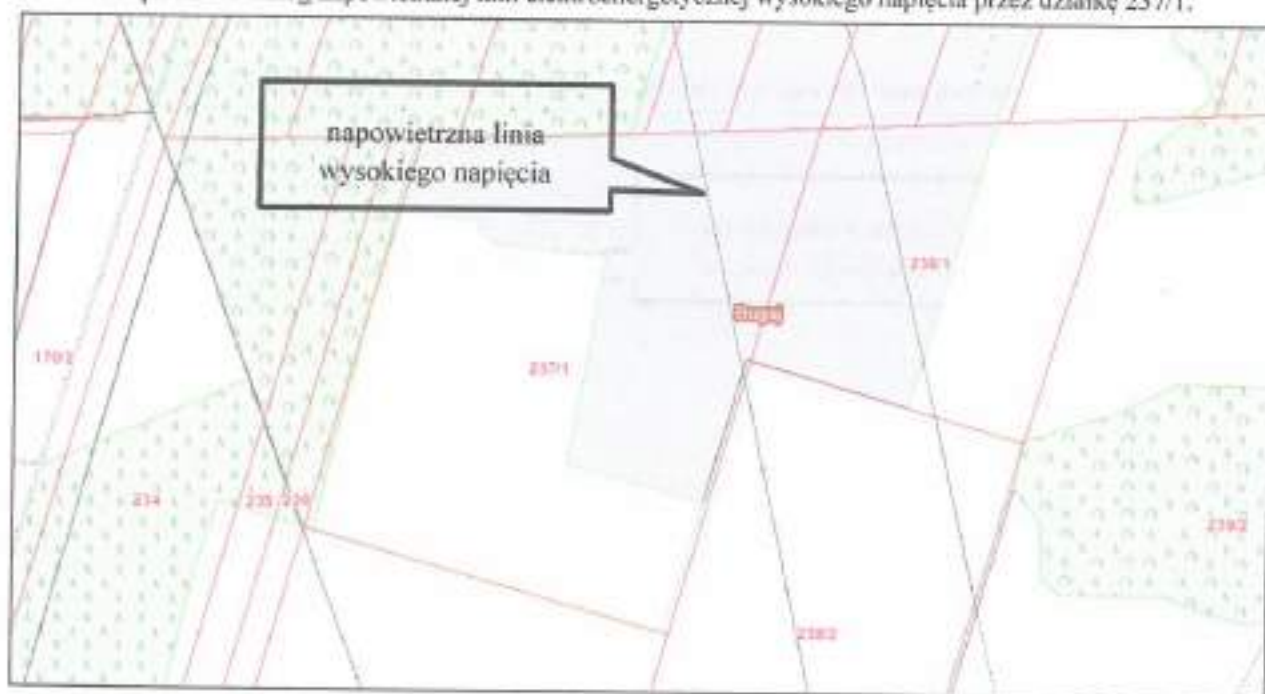
Działka 237/1:

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

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



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



Działka 238/1:

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

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

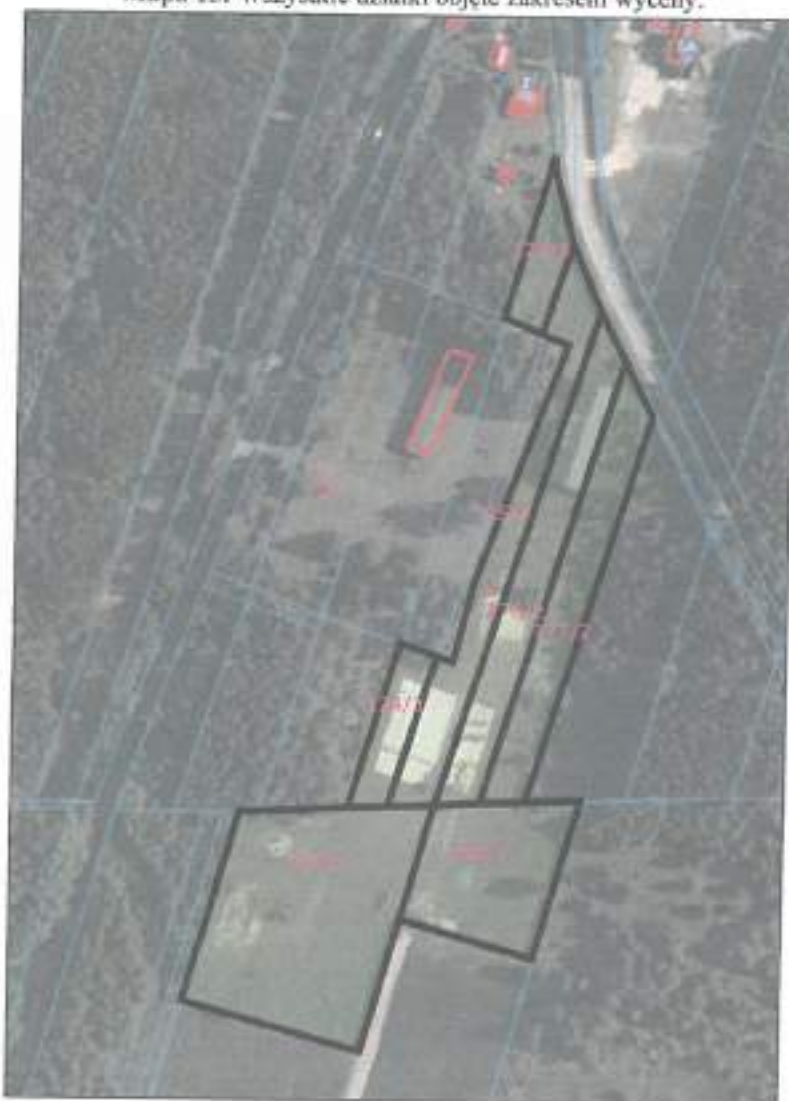


Mapa 14: Przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia przez działkę 238/1.



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

Mapa 15: Wszystkie działki objęte zakresem wyceny.



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



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



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





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



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

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





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



Opis zabudowań

Decyzje wydane dla nieruchomości:

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

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

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

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

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

Opis na podstawie oględzin:

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

6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

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

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

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

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

Działki są położone poza obszarem Natura 2000.

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

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

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

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

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

7.2 Sposób wyceny

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

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

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

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

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

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

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

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁵ Patrz art. 4.16 UoGN.

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

Określenie wartości według stanu po zakończeniu inwestycji.

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

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

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

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

Określenie wartości według aktualnego stanu zaawansowania prac.

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

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

Można to przedstawić następującym wzorem:

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

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego stanu zaawansowania,

WK - wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,

KR - koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości⁶,

ZI - zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji⁷.

Metoda pozostałościowa wymaga zastosowania następującej procedury:

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

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

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

WSTĘP

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

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

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

powiat
Radomszczański

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

RAPORT O STANIE POWIATU



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

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

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

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

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

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

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

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

ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE

Rynek gruntów rolnych:

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

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

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

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

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

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM

9.1. Oszacowanie wartości praw do nieruchomości

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

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

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

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

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

gdzie:

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

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

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

9.1.1. Oszacowanie wartości stawki czynszu za powierzchnię magazynowo produkcyjną

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

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

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

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

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

Tabela 1. Czynsze najmu powierzchni produkcyjno-magazynowej.

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

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

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

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

Tabela 2. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

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

Do porównań przyjęto trzy stawki czynszu najmu.

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

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

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

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

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

Wartość wycenianej części prawa własności nieruchomości (zł)

14,08

9.1.2 Określenie wartości rynkowej stawki dzierżawnej gruntu

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

Tabela 5: Zestawienie działek stanowiących przedmiot wyceny

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

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

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

9.1.3 Określenie strat w dochodzie.

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

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

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

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

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

9.1.4 Oszacowanie potencjalnego i efektywnego dochodu brutto.

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

Tabela 6. Roczny potencjalny przychód z nieruchomości.

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

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

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

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

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

Tabela 7. Roczny efektywny przychód z nieruchomości.

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

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

9.1.5 Wysokość opłat serwisowych (opłat eksploatacyjnych).

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

Podstawowymi opłatami eksploatacyjnymi związanymi z najmem powierzchni między innymi są:

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

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

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

9.1.6. Obliczenie stopy kapitalizacji „R”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁰ Patrz przypis 15.

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

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

Tabela 10. Oszacowanie współczynnika β dla danego rynku nieruchomości

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

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

Tabela 11. Oszacowanie stopy kapitalizacji

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

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

9.1.7 Oszacowanie wartości nieruchomości podejściem dochodowym.

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

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

gdzie:

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

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

$$DON = EDB$$

$$DON = 59\ 204,89\ \text{zł}$$

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

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

$$W_{RN} = 703\ 586,07\ \text{zł}$$

10. Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej według aktualnego stanu.

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

Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

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

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

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

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

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

Tabela 12: Określenie zakresu robót budowlanych.

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

Tabela 13: Określenie kosztów niezbędnych do zakończenia inwestycji.

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

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

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

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

384 000 zł

słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

11. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście mieszane, metodę pozostałościową.
2. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
3. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem gospodarczo-socjalnym o niezakończonym procesie budowlanym. Stan zabudowań i zagospodarowanie terenu wskazują, iż są prowadzone prace budowlane na terenie nieruchomości. Budowę budynku rozpoczęto około 2003 roku, bez stosownej decyzji administracyjnej, zaś w 2006 roku jego budowa została zalegalizowana. Na działce znajduje się także niedokończony, wolnostojący, jednokondygnacyjny murowany budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 24,50 m². Budynek ten został wzniesiony około 2006 roku na podstawie zgłoszenia. Podczas oględzin nie przedstawiono dziennika budowy dotyczącego przedmiotowego budynku gospodarczo – socjalnego, wobec czego nie można stwierdzić na jaki okres zostały przerwane prace budowlane. Zgodnie z art. 37 ust. 1 p.b. decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Podstawowym, dowodem na okoliczność długości przerwy w budowie będzie dziennik budowy, który stosownie do art. 45 ust. 1 upb stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót. W przypadku braku dziennika budowy (np. na skutek jego zagubienia) lub w sytuacji gdy dokonane w nim wpisy budzą wątpliwości co do ich zgodności z prawdą, cennym dowodem w postępowaniu o stwierdzenie wygaśnięcia pozwolenia na budowę mogą okazać się zeznania świadków, w szczególności mających najpełniejszą wiedzę o zakresie prowadzonych robót, uczestników procesu budowlanego oraz osób sprawujących na budowie samodzielne funkcje. **Biegły nie miał wglądu do dziennika budowy**. W przypadku przedmiotowej nieruchomości budowa prawdopodobnie została przerwana.
4. Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość o funkcji komercyjnej tj. gospodarczo-magazynowej. Na lokalnym i regionalnym rynku istnieje rynek najmu powierzchniami o takiej samej funkcji co

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

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

384 000 zł

słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

6. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy, z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
7. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Opisu dokonano na podstawie oględzin oraz dokumentacji dostarczonej udostępnionej od właścicielki.
2. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
3. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona jest według stanu na 18 marca 2021 roku, zaś cen z dnia 21 maja 2021 roku.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrążeń.
5. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 18 marca 2021 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
6. Wartość ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
7. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
8. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy SRM 1050845928.
11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
13. Operat zawiera 63 (słownie: sześćdziesiąt trzy) ponumerowane strony oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

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

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

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

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

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

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

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

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

⁵ Patrz art. 4.16 UoGN.

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

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

Określenie wartości według stanu po zakończeniu inwestycji.

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

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

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

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

Określenie wartości według aktualnego stanu zaawansowania prac.

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

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

Można to przedstawić następującym wzorem:

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

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego stanu zaawansowania,

WK - wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,

KR - koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości⁶,

ZI - zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji⁷.

Metoda pozostałościowa wymaga zastosowania następującej procedury:

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

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

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

WSTĘP

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

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

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

powiat
Radomszczański

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

RAPORT O STANIE POWIATU



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

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

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

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

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

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

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

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

ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE

Rynek gruntów rolnych:

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

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

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

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

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

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM

9.1. Oszacowanie wartości praw do nieruchomości

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

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

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

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

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

gdzie:

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

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

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

9.1.1. Oszacowanie wartości stawki czynszu za powierzchnie magazynowo produkcyjną

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

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

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

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

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

Tabela 1. Czynsze najmu powierzchni produkcyjno-magazynowej.

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

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

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

Tabela 2. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

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

Do porównań przyjęto trzy stawki czynszu najmu.

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

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

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

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

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

Wartość wycenianej części prawa własności nieruchomości (zł)	14,08
--	-------

9.1.2 Określenie wartości rynkowej stawki dzierżawnej gruntu

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

Tabela 5: Zestawienie działek stanowiących przedmiot wyceny

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

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

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

9.1.3 Określenie strat w dochodzie.

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

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

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

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

9.1.4 Oszacowanie potencjalnego i efektywnego dochodu brutto.

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

Tabela 6. Roczny potencjalny przychód z nieruchomości.

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

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

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

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

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

Tabela 7. Roczny efektywny przychód z nieruchomości.

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

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

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

9.1.5 Wysokość opłat serwisowych (opłat eksploatacyjnych).

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

Podstawowymi opłatami eksploatacyjnymi związanymi z najmem powierzchni między innymi są:

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

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

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

9.1.6. Obliczenie stopy kapitalizacji „R”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁰ Patrz przypis 15.

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

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

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

Tabela 10. Oszacowanie współczynnika β dla danego rynku nieruchomości

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

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

Tabela 11. Oszacowanie stopy kapitalizacji

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

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

9.1.7 Oszacowanie wartości nieruchomości podejściem dochodowym.

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

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

gdzie:

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

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

$$DON = EDB$$

$$DON = 59\ 204,89\ \text{zł}$$

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

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

$$W_{RN} = 703\ 586,07\ \text{zł}$$

10. Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej według aktualnego stanu.

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

Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

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

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

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

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

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

Tablica 12: Określenie zakresu robót budowlanych.

Prace Budowlane - Obiekt: 1251-1752, BCO Skoścebud nr 13/2021 (2005), 1 kw.2021r.	Jm	Ilość jedn. obmiar	Cena jednostkowa (zł)	Cena całkowita (zł)	Udział w całości inwestycji	Mnożnik przeliczeniowy (wsp. regionalny)	Stopień zużycia poszczególnych elementów scalonych (Sz%)	Wartość elementu z uwzględnieniem stopnia zużycia i współczynnika regionalnego (zł)	Stopień zaangażowania w roboty	Stopień zaangażowania w roboty z uwzgl. stopnia zużycia
			zł/m ²	zł						
Razem stan zerowy:	m ² p.z.	486	165,924	80 639,06	7,92%	0,971	109%	70 470,48	100%	70 470,48
Razem stan surowy:	m ² p.m.	512,1	952,24	487 640,06	47,89%	0,971	109%	426 148,64	83%	362 226,35
Razem wykończenie wewnętrzne:	m ² p.m.	512,1	585,13	299 643,02	29,43%	0,971	109%	261 858,04	23%	65 464,51
Razem wykończenie zewnętrzne:	m ² p.m.	512,1	137,63	70 479,30	6,92%	0,971	109%	61 591,86	0%	61 591,86
Instalacje i urządzenia techniczne	m ² p.m.	512,1	156,04	79 908,08	7,85%	0,971	10%	69 831,67	50%	34 915,84
RAZEM KOSZTY PRAC BUDOWLANYCH	m ² p.m.	512,1	1 996,95	1 018 309,53	100,00%			889 900,70	91%	594 669,03
Koszty dokumentacji i nadzoru (5%) [zł]										
Zagospodarowanie terenu										
Wartość odworzczeniowa budynku z uwzględnieniem stopnia zużycia poszczególnych elementów scalonych [zł]										
								44 405,03	80%	35 596,03
								76 373,20	80%	61 098,56
Razem koszty prac budowlanych niezbędnych do pomieszczenia w celu zakończenia inwestycji [zł]								1 010 768,93	68%	691 363,62
								319 405,31		

Tabela 13: Określenie kosztów niezbędnych do zakończenia inwestycji.

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

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

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

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

384 000 zł

słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

11. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście mieszane, metodę pozostałościową.
2. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
3. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem gospodarczo-socjalnym o niezakończonym procesie budowlanym. Stan zabudowań i zagospodarowanie terenu wskazują, iż są prowadzone prace budowlane na terenie nieruchomości. Budowę budynku rozpoczęto około 2003 roku, bez stosownej decyzji administracyjnej, zaś w 2006 roku jego budowa została zalegalizowana. Na działce znajduje się także niedokończony, wolnostojący, jednokondygnacyjny murowany budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 24,50 m². Budynek ten został wzniesiony około 2006 roku na podstawie zgłoszenia. Podczas oględzin nie przedstawiono dziennika budowy dotyczącego przedmiotowego budynku gospodarczo – socjalnego, wobec czego nie można stwierdzić na jaki okres zostały przerwane prace budowlane. Zgodnie z art. 37 ust. 1 p.b. decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Podstawowym, dowodem na okoliczność długości przerwy w budowie będzie dziennik budowy, który stosownie do art. 45 ust. 1 upb stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót. W przypadku braku dziennika budowy (np. na skutek jego zagubienia) lub w sytuacji gdy dokonane w nim wpisy budzą wątpliwości co do ich zgodności z prawdą, cennym dowodem w postępowaniu o stwierdzenie wygaśnięcia pozwolenia na budowę mogą okazać się zeznania świadków, w szczególności mających najpełniejszą wiedzę o zakresie prowadzonych robót, uczestników procesu budowlanego oraz osób sprawujących na budowie samodzielne funkcje. Biegły nie miał wglądu do dziennika budowy. W przypadku przedmiotowej nieruchomości budowa prawdopodobnie została przerwana.
4. Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość o funkcji komercyjnej tj. gospodarczo-magazynowej. Na lokalnym i regionalnym rynku istnieje rynek najmu powierzchniami o takiej samej funkcji co

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

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

384 000 zł

słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

6. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy, z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
7. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Opisu dokonano na podstawie oględzin oraz dokumentacji dostarczonej udostępnionej od właścicielki.
2. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
3. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona jest według stanu na 18 marca 2021 roku, zaś cen z dnia 21 maja 2021 roku.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrążeń.
5. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 18 marca 2021 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
6. Wartość ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
7. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
8. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy SRM 1050845928.
11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
13. Operat zawiera 63 (słownie: sześćdziesiąt trzy) ponumerowane strony oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



Nr kancelaryjny : GN.6621.1.1050.2021

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCI

z dnia: 10.03.2021

Jednostka rejestrowa : G.40

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

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

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

Żytno, dnia 04.03.2021 r.

Nr PPD.6727.33.2021.JR

ZAŚWIADCZENIE

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

położonych: obręb 0005 Bugaj , gmina Żytno

- działka nr 234/1

położona : obręb 0024 Sady, gmina Żytno

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

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

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

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

- dz. nr 187/6 OS

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

- dz. nr 16 TD

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

Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żytno obowiązywał do 31.12.2003 r.

Oznaczenia symboli:

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

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

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

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

Działki położone są poza obszarem Natura 2000.

KW

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

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

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

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

w celu dokonania oszacowania nieruchomości.

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

1.a/a

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

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

Nr TOM 176185

W sprawie: ...

1. Ob. Stanislav i Bronistawa Piekow 364 m²
 1744, 1753, 1861/1
 R.D.P. Myszkow

364 m² 3822 słownie: trzy tysiące
 osiemset dwadzieścia
 dwa złote

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

Ob. Stanislav i Bronistawa Piekow
 1744, 1753, 1861/1

Ob. Stanislav i Bronistawa Piekow



Handwritten signature of the official.

Dacyna ... 27.08.1986 r. podpis

KIERCA ... GOSPODARSTWA

Handwritten signature.

Handwritten initials 'HN'.

