

OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ,
SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 114
O POWIERZCHNI 0,2600 HA, POŁOŻONEJ W OSTROWIE (GMINA ALEKSANDRÓW),
UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYTEJ PT10/00032729/4**



AUTOR OPRACOWANIA:

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



Data opracowania: 26 czerwca 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 114 O POWIERZCHNI 0,2600 HA, POŁOŻONEJ W OSTROWIE (GMINA ALEKSANDRÓW), UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ PT1O/00032729/4

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 114 o powierzchni 0,2600 ha, położonej w Ostrowie (obwód 0019) w gminie Aleksandrów.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Opatowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PT1O/00032729/4.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości [REDAKOWANE] [REDAKOWANE] która nabyła to prawo na podstawie umowy darowizny, nr rep 5418/2019, z dnia 2019-09-17. Należy przy tym zaznaczyć, iż w księdze wieczystej widnieje zapis o jej niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność dotyczy prawa własności, które to przysługuje upadłemu Tomaszowi Ogrodnikowi.

Zakres wyceny:

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej należące do Tomasza Ogrodnika, który to upadły przekazał prawo do nieruchomości w dniu 2019-09-17¹ swojej [REDAKOWANE]
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Tomasza Ogrodnika, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze akt V GUp 182/20.

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

4. *Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu nr 114 o powierzchni 0,2600 ha, położonej w Ostrowie, obręb 0019, w gminie Aleksandrów, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:*

45 000 zł

słownie: czterdzieści pięć tysięcy złotych

¹ Data umowy darowizny, nr rep 5418/2019.

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

Data sporządzenia operatu:	26 czerwca 2023 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	26 czerwca 2023 roku
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	09 grudnia 2022 roku
Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:	09 grudnia 2022 roku

6. **Autor operatu:** Milena Wieczorek rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 23 września 2013 roku, numer 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 PODSTAWA FORMALNA WYCENY	5
3.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	5
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.2 STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	7
6. PRZEZNACZENIE W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	13
7.1 WYBÓR METODOLOGII WYCENY.....	13
7.2 SPOSÓB WYCENY	14
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	16
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	20
9.1 OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO.....	20
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU 114 W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM.....	20
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANÝCH WYNIKÓW	22
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	23

Załączniki:

1. Kopia uproszczonego wypisu z ewidencji gruntów z dnia 19 grudnia 2022 roku.
2. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu nr 114;
- b. położenie nieruchomości: miejscowość Ostrów, obręb 0019, gmina Aleksandrów, powiat piotrkowski, województwo łódzkie;
- c. powierzchnia gruntu: 0,2600 ha;
- d. numer księgi wieczystej: PT1O/00032729/4.

Zakres wyceny

- c. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej należący do Tomasza Ogrodnika, który to upadły przekazał prawo do nieruchomości w dniu 2019-09-17² swojej [REDACTED]
- a. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Tomasza Ogrodnika, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze akt V GUp 182/20.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 10.05.2023 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Tomasza Ogrodnika, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze akt V GUp 182/20.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344) – UoGN.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t. j. Dz.U. z 2021 r., poz. 555) – RWNSOS.

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 09 grudnia 2022 roku.
3. Uchwała nr XXXIII/224/2022 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 26.01.2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów.
4. Uproszczony wypis z ewidencji gruntów dnia 09 grudnia 2022 roku, zgodny stan ze stanem na datę wyceny.
5. Badanie księgi wieczystej nr PT1O/00032729/4 z dnia 12 czerwca 2023 roku.
6. Dane z portali: <https://aleksandrowlodzki.bip.net.pl/?c=562>;
<https://aleksandrow.bip.gmina.pl/index.php?id=344#344>;
<http://gminy.pl/powiaty/104.html>;
<https://aleksandrowpiotrkowski.e-mapa.net>;
<https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>;
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym i regionalnym (Starostwo Powiatowe Piotrków Trybunalski).
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
9. Własna baza danych dotycząca cen nieruchomości.

² Data umowy darowizny, nr rep 5418/2019.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	26 czerwca 2023 roku
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	26 czerwca 2023 roku
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	09 grudnia 2022 roku
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	09 grudnia 2022 roku

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr PT1O/00032729/4**

Nieruchomość gruntowa

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 114

Położenie: województwo łódzkie, powiat piotrkowski, gmina Aleksandrów, miejscowość Ostrów

Sposób korzystania: działka gruntu

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): /00024870/; 0,2600 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,2600 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE] która nabyła to prawo na podstawie umowy darowizny, nr rep 5418/2019,
z dnia 2019-09-17.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
<small>Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)</small>	
1.	DZ. KW. / PT1O / 5551 / 22 / 2 - 2022-08-25, 13:16:15 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
2.	DZ. KW. / PT1O / 5551 / 22 / 1 - 2022-08-25, 13:15:21 - WPIS OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM
BRAK WPISÓW	

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

- **Według ewidencji gruntów:**

Własność (1/1):

[REDAKTOWANE]

Numer działki ewid.	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
114		lasy	LsVI	0,22	0,26	PT1O/00032729/4
		grunty orne	RVIZ	0,04		

5.2 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Gmina Aleksandrów położona jest na południowo-wschodnim krańcu województwa łódzkiego. Jej obszar to około 144 km². Graniczy z takimi gminami, jak: Sulejów, Paradyż, Mniszków, Ręczno, Przedbórz. Jej obszar to około 144 km². Podzielona jest na 32 sołectwa posiadające łącznie 73 jednostki osiedleńcze. W gminie Aleksandrów na stałe mieszka około 4,5-5 tysięcy osób. Przez północną część gminy przebiega droga krajowa nr 74. Zachodnia granica gminy oparta jest na rzece Pilicy, która jest lewobrzeżnym dopływem Wisły.

Na terenie gminy przeważają gleby klasy V i VI, a charakter gminy jest rolniczy. Środowisko cieszy się małym zanieczyszczeniem z uwagi na brak zakładów przemysłowych, a zatrudnienie społeczeństwo określa się jako mało zróżnicowane. Struktura gruntów na tle województwa łódzkiego i powiatu piotrkowskiego prezentuje się jak w poniższym zestawieniu:

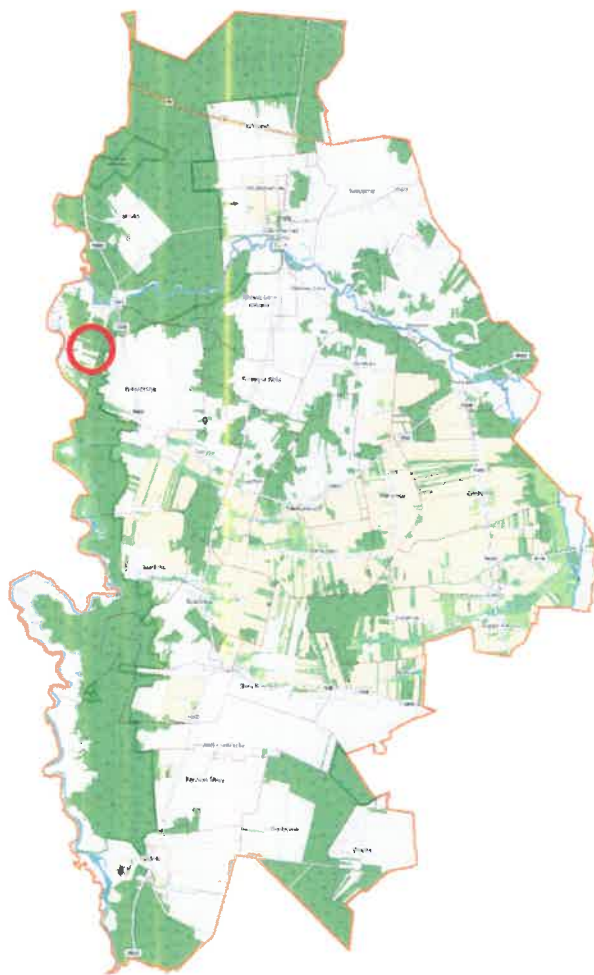
Struktura gruntów	Gmina Aleksandrów	Powiat piotrkowski	Województwo łódzkie
Użytki rolne	60,8	66,4	61,0
w tym			
- grunty orne	82,6	83,6	79,7
- sady	0,5	0,6	2,6
- łąki i pastwiska	16,9	15,9	17,7
lasy	32,8	23,6	20,8
Pozostałe grunty i nieużytki	7,1	10,0	11,0
Razem	100,00	100,00	100,00

Mapa 1: Lokalizacja gminy Aleksandrów na tle powiatu piotrkowskiego.



Źródło: <http://gminy.pl/powiaty/104.html>

Mapa 2: Lokalizacja przedmiotu wyceny na tle gminy Aleksandrów.



Źródło: <https://pl.m.wikibooks.org/wiki/>

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Ostrów (gm. Aleksandrów), obręb 0019, dz. 114

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Ostrów, w północno-zachodniej części gminy Aleksandrów. Jest to jedno z sołectw o najniższej liczbie mieszkańców. Leży tuż przy rzece Pilicy.

Mapa 3: Zagospodarowanie otoczenia wycenianej nieruchomości.



Źródło: <https://aleksandrowpiotrkowski.e-mapa.net>

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się tereny leśne oraz rolne, a także zabudowania mieszkalne zagrodowe jednorodzinne oraz rekreacyjne. Nieopodal płynie rzeka Pilica.

Zdjęcia 1-2: Sąsiedztwo przedmiotu wyceny.



Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Dostęp do podstawowego zaplecza usług bytowych jest typowy jak dla terenów wiejskich. Do najbliższego sklepu spożywczego jest około 2,5 km. Najbliższy przystanek komunikacji publicznej znajduje się w odległości około 1,2 km w Niewierszynie.

Dostępność komunikacyjna

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

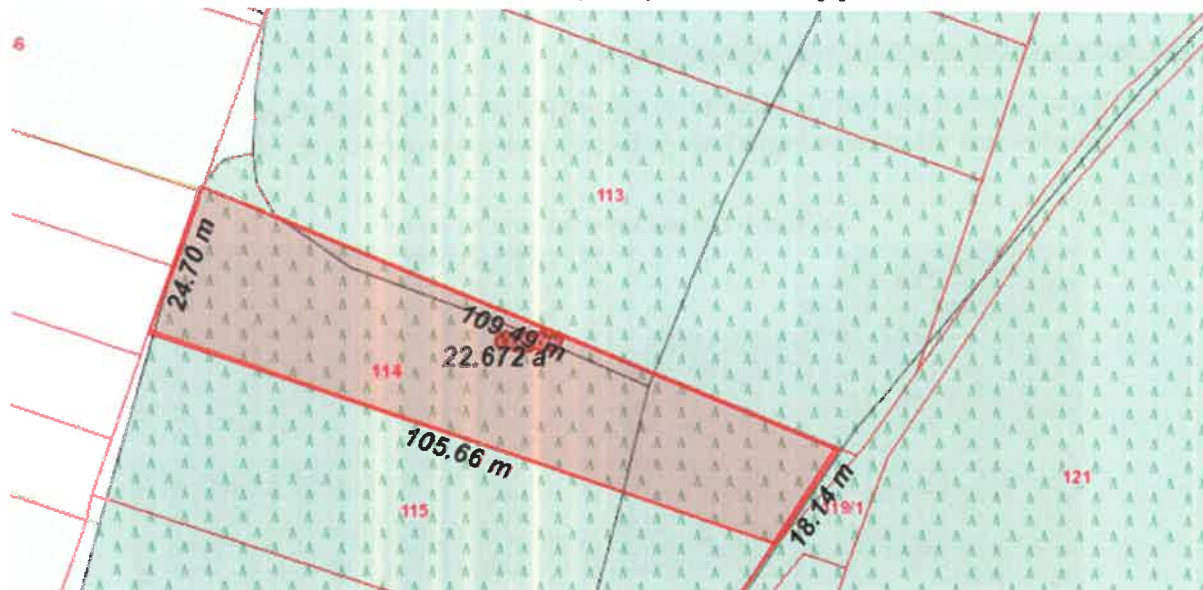
Zdjęcie 3-4: Dojazd do nieruchomości.



Działka 114

Działka o numerze ewidencyjnym 114 o powierzchni 2600 m² posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej. Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 4. Przedmiotowa działka jest działką niezabudowaną, porośniętą drzewami – stanowi teren leśny.

Mapa 4: Orientacyjne wymiary działki 114 i jej kształt.



Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Zdjęcia 5-6: Przedmiot wyceny.



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Przedmiotowa nieruchomość nie ma dostępu do infrastruktury technicznej i mediów. Najbliższe media (woda, prąd) w odległości około 90 m od granicy działki.

Mapa 5: Dostępność infrastruktury technicznej.



Źródło: <http://piotrkow.geoportal2.pl/>

6. PRZEZNACZENIE W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla przedmiotowego terenu brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, a także nie ma informacji o wydanej decyzji o warunkach zabudowy.

Na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr XXXIII/224/2022 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 26.01.2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarach oznaczonych symbolami:

- „Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – „Dolina Środkowej Pilicy””: oznaczony kodem PLH10008, chroniący naturalną trasę zalewową doliny Pilicy z typową mozaiką dobrze zachowanych siedlisk przyrodniczych, w tym 11 typów siedlisk ważnych dla ochrony różnorodności biologicznej Europy, liczący ponad 1750 ha powierzchni. Podstawą prawną powstania ww. specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 jest ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami). Zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww. ustawie lista specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000 (w tym „Dolina Środkowej Pilicy”) została przekazana Komisji Europejskiej przez Ministra właściwego do spraw środowiska po uzyskaniu zgody Rady Ministrów. Lista została

zatwierdzona przez Komisję, wobec czego ustalenia dotyczące SOOS Natura 2000 nabrały mocy prawnej z dniem 16 października 2007 r.

- Sulejowski Park Krajobrazowy: Podstawę prawną działania Sulejowskiego Parku Krajobrazowego zwanego dalej Parkiem stanowi Rozporządzenie Wojewody Łódzkiego nr 24/2006 z dn. 3 lipca 2006 r. w sprawie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. W. Ł. z 2006 r. nr 248, poz. 1911). Obszar SPK zajmuje prawie 3,5 tys. ha terenu gminy Aleksandrów, co daje około 20% całkowitej powierzchni gminy. Celem utworzenia Parku było zachowanie cennych walorów krajobrazowych, przyrodniczych (zwłaszcza naturalnie meandrującej rzeki Pilicy) i kulturowych. Park chroni prawnie dąbrowę świetlistą, łągi wierzbowe, olszowe, topolowe i jesionowe, olsy źródliskowe, oraz m. in. Grąd subkontynentalny. Dodatkowo występują tu bardzo rzadkie gatunki roślin (m. in. zimozioł północny, zawilec wielkokwiatowy). Główną oś parku stanowi rzeka Pilica, w której wykształcił się wyjątkowy ekosystem przyrodniczy, dodatkowo chroni się naturalną krawędź jej doliny (m. in. pod Szarbskiem). Plan ochrony, ustanowiony Rozporządzeniem nr 29/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 3 listopada 2006 r., określił strategię ochronną SPK.”

Warto zaznaczyć też, że nieruchomość położona jest na terenie objętym przeznaczeniem pod lasy i zalesienia, a także leży na terenie ograniczającym rozwój funkcji mieszkaniowo-rekreacyjnej i w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią wyznaczonej przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie.

Ponadto obręb Ostrów w niniejszym studium objęto poniższymi wytycznymi:

„Sołectwo zamieszkałe przez 66 osób i graniczące z sołectwami: Taraska, Niewierszyn, Sieczka oraz z gminą Sulejów. Jedna jednostka osiedleńcza.

UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ

- Obszary leśne i zakwalifikowane do zalesień, celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego,
- Wykluczenie rozwoju funkcji rekreacyjnej w obrębie doliny rzeki Czarnej Malenieckiej, zgodnie z planem ochrony Sulejowskiego Parku Krajobrazowego,
- 100 m strefa zakazu zabudowy od rz. Pilicy, zgodnie z planem ochrony Sulejowskiego Parku Krajobrazowego,
- Obszary pradolinne, podmokłe, o niskiej nośności oraz tereny występowania inwersji klimatycznych
- celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego (tereny zalewowe rzeki Pilicy),
- Ważne główne i wspomagające ciągi i węzły ekologiczne przyrodniczego modelu obszaru opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego,
- Teren udokumentowanych stanowisk archeologicznych (strefy „W”) o dużej wartości ponadlokalnej m.in. cmentarzysko Kultury Przeworskiej (stanowisko nr 76-56/5 Ostrów).

UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE

- Północna część sołectwa położona w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego doliny rzeki Czarnej Malenieckiej – strefa „K”,
- Występowanie stref ochrony stanowisk archeologicznych „W” oraz strefy ochrony obserwacji archeologicznej „OW”,
- Obszar sołectwa wchodzi w obręb Sulejowskiego Parku Krajobrazowego,
- Ograniczenia wynikające z położenia terenów na projektowanym „Spalsko-Sulejowskim” Obszarze Chronionego Krajobrazu, Zespole Przyrodniczo-Krajobrazowym „Doliny rzeki Czarnej Malenieckiej” oraz istniejącym Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk „Natura 2000” - „Dolina Środkowej Pilicy”,
- Ograniczenia rozwoju funkcji mieszkaniowo-rekreacyjnej zgodnie z planem ochrony Sulejowskiego Parku Krajobrazowego, dla terenów zabudowy zagrodowej, letniskowej oraz rezydencjonalnej w Ostrowie.

KIERUNKI I POLITYKA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach średniej i dobrej klasy bonitacyjnej,
- Obszary zabudowy letniskowej w zachodniej części sołectwa oraz położone wzdłuż drogi powiatowej DP 1502E wykorzystujące walory krajobrazowe doliny rzeki Pilicy,
- Ochronie konserwatorskiej podlegają strefy ochrony stanowisk archeologicznych „W” oraz strefa ochrony obserwacji archeologicznej „OW” (rozdz. 2.9.),
- Ochronie prawnej podlegają obszary konserwatorskiego systemu ochrony przyrody (rozdz. 2.8.),
- Realizacja programu stosowania indywidualnych, bezobsługowych, biologicznych systemów oczyszczania ścieków, lub alternatywnie (po wykonaniu analizy techniczno-ekonomicznej) wykonania programu kanalizacji sanitarnej funkcjonującej na zasadzie grupowego systemu oczyszczania ścieków,
- Opracowanie i wdrożenia kompleksowego programu zaopatrzenia populacji w wodę,
- Rozbudowa i modernizacja sieci telekomunikacyjnej.”

Mapa 6: Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <https://aleksandrow.bip.gmina.pl/index.php?id=371#371>

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

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

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

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

7.2 Sposób wyceny

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

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

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

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

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

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

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości,
- zakres wyceny,
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości.

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym.

„**Art. 153.1 UoGN** [Podejścia: **porównawcze**, dochodowe, kosztowe] „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany

poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

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

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

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

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

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości gruntowe niezabudowane z lokalizacji porównywalnych, o podobnych parametrach użytkowych i sposobie użytkowania.

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

- powierzchnia gruntu,

- dojazd,
- dostępność mediów,
- uwarunkowania planistyczne.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania gruntem (własność),
- warunki użytkowe terenu (działka nie jest funkcjonalna),
- lokalizacja i otoczenie (gmina Aleksandrów, obręb Ostrów, blisko rzeki, w otoczeniu w dużej mierze lasy, pola i rozszana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna),
- sposób użytkowania (grunty porośnięte lasem)

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

Analiza porównawcza

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

Tabela 1: Cechy różnicujące oraz ich stany.

Powierzchnia gruntu	
Bardzo dobra	Grunt o powierzchni z przedziału 1000-1600 m ² .
Dobra	Grunt o powierzchni z przedziału 2100-3400 m ² .
Dojazd	
Dobry	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.
Średni	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.
Dostępność mediów	
Średnia	Nieruchomość ma dostęp do 2 z wymienionych mediów w postaci istniejącego przyłącza: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Dostateczna	Nieruchomość ma dostęp do 1 z wymienionych mediów w postaci istniejącego przyłącza: woda, prąd, gaz, kanalizacja. W granicy działki bądź w drodze przebiega jeszcze jedna z wymienionych wyżej sieci.
Słaba	Nieruchomość nie ma dostępu do żadnego z wymienionych mediów w postaci istniejącego przyłącza: woda, prąd, gaz kanalizacja. W granicy działki bądź w drodze dostęp do min. 1 z wyżej wymienionych sieci.
Uwarunkowania planistyczne	
Dobre	Teren o przeznaczeniu w studium pod zabudowę rekreacji indywidualnej (letniskowej).
Średnie	Teren o przeznaczeniu w studium pod zalesienie.
Złe	Teren o mieszanym przeznaczeniu w studium tj. tereny rolne, zalesień czy też zalewowe.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

GRUNTY NIEZABUDOWANE

Założenia wstępne do analizy:	Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi położonymi w sąsiedztwie przedmiotu wyceny (obrzęb Ostrów w gminie
-------------------------------	--

	Aleksandrów) oraz lokalizacjach porównywalnych. Analizowano transakcje zawarte w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Ogólna charakterystyka rynku lokalnego:	<p>Ostrów położony jest w południowo-wschodniej części województwa łódzkiego, 78 km od Łodzi, 76 km od Pabianic i 22 km od Piotrkowa Trybunalskiego. Zachodnia granica administracyjna obrębu Ostrów i także gminy Aleksandrów jest granicą naturalną wyznaczaną w większości przez rzekę Pilicę, co może stanowić ryzyko występowania powodzi. Należy ponadto zwrócić uwagę na rolniczo-przyrodniczy charakter gminy. Na terenie gminy przeważają gleby klasy V i VI. Środowisko cieszy się małym zanieczyszczeniem z uwagi na brak zakładów przemysłowych, a zatrudnienie społeczeństwo określa się jako mało zróżnicowane. Ze względu na walory przyrodnicze w gminie obowiązują różne ograniczenia i potencjalne zagrożenia z nimi związane.</p> <p>W okresie ostatnich dwóch lat rynek nieruchomości był miejscem stosunkowo wielu transakcji kupna-sprzedaży. W dużych miastach stale odnotowywano wzrosty cen, które często były napędzane są przez zakupy inwestycyjne. Tereny gmin typowo wiejskich nie są raczej miejscem zakupów inwestycyjnych. Niemniej jednak malownicze położenie w okolicy atrakcyjnej turystycznie sprawia, że rynek rozwija się w sposób stabilny. Tereny powiatu dzięki drogom krajowym i o znaczeniu ponadlokalnym są dobrze skomunikowane, a stosunkowo niezbyt wysoki stopień zurbanizowania sprawia, że potencjalni kupujący mają duży wybór przy zakupie ziemi. Coraz częściej w krajobrazie nie tylko terenów podmiejskich, ale i wiejskich widać domy stosunkowo nowe – kilku/kilkunastoletnie. Taka dobra sytuacja w głównym ośrodku powiatowym wpływa także na lokalne rynki innych części powiatu. Dobra dostępność komunikacyjna, dobre warunki pracy, a przy tym zasoby terenów, to tylko niektóre z powodów, które sprawiają, iż coraz częściej tereny rolne i leśne podlegają podziałom i są przeznaczane na działki budowlane. Takie nieruchomości znajdują nabywców, a ich ceny są atrakcyjniejsze niż w mieście. Niemniej jednak nie można zapominać, że w przypadku gminy Aleksandrów nadpiliczne obręby (np. Ostrów) są częściowo wyjęte spod tych reguł. Wiąże się to z ryzykiem powodzi, a także znajdowania się na terenach objętych formami ochrony przyrody. W związku z powyższym bezpośrednie otoczenie przedmiotu wyceny cechuje się stosunkowo małą liczbą transakcji o podobnych parametrach i tak atrakcyjnych dla nabywców. Zmiany postępujące w tym segmencie rynku też są powolne.</p>

ANALIZA: GRUNTY NIEZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod rekreację indywidualną, tereny rolne, leśne oraz tereny zalewowe. Analizowano transakcje z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny z bezpośredniego sąsiedztwa przedmiotu wyceny, gdzie dominująca forma zabudowy sąsiedztwa ma decydujący wpływ na możliwości zabudowy zgodnie z zapisami studium.
Wybrany obszar geograficzny:	Analizą objęto gminę Aleksandrów, obręb Ostrów.

Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny, a zatem z okresu od czerwca 2021 roku do czerwca 2023 roku.
Trend zmian:	Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała stabilny poziom cen na tym lokalnym rynku – wzrosty rekompensowały spadki. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o porównywalnym przeznaczeniu.
Aktualna oferta:	Umiarkowana podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:	Na terenie gminy Aleksandrów odnotowano wystarczającą ilość danych do przeprowadzenia analizy rynku. Zauważono, iż w okresie ostatnich dwóch lat ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych pozostały na niezmiennym poziomie. Analizując dane zgromadzone w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny odnotowano 5 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o przeznaczeniu zbliżonym do posiadanego przez przedmiotową nieruchomość. Doboru nieruchomości porównawczych dokonano mając na względzie cechy wycenianej nieruchomości. Kierując się kryteriami podobieństwa, z dalszej analizy odrzucono nieruchomości, co do których istniało ryzyko zawarcia w warunkach nierynkowych oraz te, które znacznie różniły się od przedmiotu wyceny. W zbiorze pozostały 4 transakcje, które w największym stopniu spełniały kryteria podobieństwa.
Zakres cen transakcyjnych po korekcie z uwagi na wpływ czasu:	Ceny transakcyjne przy przyjęciu braku zmiany cen na dzień wyceny kształtowały w następującym przedziale: 12,00 zł/m ² – 39,91 zł/m ² .
Analiza w zakresie wag i cech rynkowych:	<p>Cechy (atributy) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle „tworzą” wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.</p> <p>Jak napisano powyżej, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość gruntu są powierzchnia gruntu, dojazd, dostępność mediów, uwarunkowania planistyczne, forma władania gruntem, warunki użytkowe terenu, lokalizacja i otoczenie, sposób użytkowania i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny, czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z wyżej wymienionych cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących</p>

w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku, z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie, jak forma władania gruntem, warunki użytkowe terenu, lokalizacja i otoczenie, sposób użytkowania.

Z analizy preferencji kupujących wynika, że jedną z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów są uwarunkowania planistyczne, w których zawarte są także możliwe ograniczenia związane z nieruchomością. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 20% różstępu przedziału cen. Również istotny jest dojazd, a wpływ tej cechy oszacowano na 35%. Na terenach mniejszych gmin dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej jest pozytywnie postrzegany, bo nie zawsze występuje, podczas gdy w mieście jest wręcz wymagany. Ważna jest również dostępność mediów – czym więcej istniejących przyłączy i sieci znajdujących się w pobliżu nieruchomości, tym lepiej. Wpływ cechy „dostępność mediów” oceniono na 25%. Ostatnią równie ważną cechą jest powierzchnia gruntu. Wpływ tej cechy jest na poziomie 20%.

W praktyce budując model nieruchomości porównywalnych wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze, rzeczoznawca majątkowy kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.

Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

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

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Lp.	Data transakcji	Numer działki	Cena łączna [zł]	Cena za 1 m ² [zł]	Pow. gruntu [m ²]	Dojazd	Dostępność mediów	Uwarunkowania planistyczne
1.	19.07.2021	192/2 192/1	40 000,00	12,00	3334	bezpośredni, asfaltowy	brak; w drodze woda	mieszane przeznaczenie tzn. tereny rolne, zalesień, zalewowe
2.	31.08.2021	222/36	44 825,00	32,60	1375	bezpośredni, asfaltowy	woda; w granicy prąd	zalesienia
3.	31.08.2021	222/37	44 043,00	32,60	1351	bezpośredni, asfaltowy	brak; w granicy prąd, w drodze woda	zabudowa rekreacyjna
4.	09.07.2021	173/27	87 000,00	39,91	2180	bezpośredni, gruntowy	woda, prąd	zabudowa rekreacyjna

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmiany cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, które zostały zanotowane na rynku w ciągu 24 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od czerwca 2021 roku do czerwca 2023 roku na obszarze poddanym badaniu trend zmian cen rynkowych był zbliżony do 0,0%. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała stabilny poziom cen na tym lokalnym rynku. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

9.2. Określenie wartości prawa własności działki gruntu 114 w podejściu porównawczym

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

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę minimalną $C_{\min} = 12,00 \text{ zł/m}^2$

Cenę maksymalną $C_{\max} = 39,91 \text{ zł/m}^2$

Cenę średnią $C_{\text{śr.}} = 29,28 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 39,91 \text{ zł/m}^2 - 12,00 \text{ zł/m}^2 = 27,91 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Powierzchnia gruntu	20%	5,58	1	5,58
Dojazd	35%	9,77	1	9,77
Dostępność mediów	25%	6,98	2	3,49
Uwarunkowania planistyczne	20%	4,47	2	2,23
Suma	100%	22,33		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości niezabudowanej, ich cechy przedstawiono poniżej w tabeli nr 4.

Tabela 4: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	19 (OSTRÓW)	19 (OSTRÓW)	19 (OSTRÓW)
Powierzchnia gruntu	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra
Dojazd	średni	dobry	dobry	średni
Dostępność mediów	ekstrapolacja (*)(-)	dostateczna	słaba	średnia
Uwarunkowania planistyczne	złe	średnie	średnie	dobrze

(*)(-) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „dostępność mediów”. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości: „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” Nieruchomości porównawcze odznaczają się lepszą dostępnością mediów, a nawet w przypadku braku przyłącza do nich sieć idzie w granicy działki lub w drodze w związku z czym przyłączenie się do sieci nie generuje dodatkowych kosztów w postaci jej doprowadzenia. Przedmiotowa nieruchomość ma ograniczony dostęp do mediów (brak przyłączy, najbliższe w odległości około 90 m) stąd też korekta in minus.

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

Tabela 5: Określenie wartości prawa własności wycenianej nieruchomości metodą porównywania parami.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	19 (OSTRÓW)	19 (OSTRÓW)	19 (OSTRÓW)
Powierzchnia gruntu	20%	5,58	5,58	-5,58	-5,58	0,00
Dojazd	35%	9,77	9,77	-9,77	-9,77	0,00
Dostępność mediów	25%	6,98	3,49	-0,87	-4,36	-7,85
Uwarunkowania planistyczne	20%	4,47	2,23	-2,23	-2,23	-4,47
Suma	100%	26,79		-18,46	-21,94	-12,32
Cena jednostkowa transakcyjna [zł]				32,60	32,60	39,91
Cena jednostkowa transakcyjna z uwzględnieniem poprawek [zł]				14,14	10,66	27,59
Wartość 1 m2 prawa własności nieruchomości [zł]				17,46		
Powierzchnia gruntu [m2]				2600		

Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]

45 406,66

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działka gruntu o numerach ewidencyjnych 114, położonej w Ostrowie (gm. Aleksandrów) o powierzchni 2600 m², oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, została obliczona według wzoru:

$$W_{RN\ 1m^2} = (14,14\ \text{zł/m}^2 + 10,66\ \text{zł/m}^2 + 27,59\ \text{zł/m}^2)/3 = 17,46\ \text{zł}$$

$$W_{RN} = P \times W_{RN\ 1m^2}$$

$$W_{RN} = 2600\ \text{m}^2 \times 17,46\ \text{zł/m}^2 = 45\ 406,66\ \text{zł}^3$$

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
3. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa niezabudowana.
4. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Ostrowie w gminie Aleksandrów do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
5. *Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu nr 114 o powierzchni 0,2600 ha, położonej w Ostrowie, obręb 0019, w gminie Aleksandrów, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu od pełnych tysięcy złotych wynosi:*

45 000 zł

słownie: czterdzieści pięć tysięcy złotych

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

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

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed żadnymi faktami mogącymi wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Aktualność operatu może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM0014747.
10. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Operat zawiera 23 (słownie: dwadzieścia trzy) ponumerowane strony (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



STAROSTWO POWIATOWE
w Piotrkowie Trybunalskim
ul. Dąbrowskiego 7
97-300 Piotrków Trybunalski
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : PIOTRKOWSKI
Jednostka ewidencyjna : 101001_2 ALEKSANDRÓW
Obręb : 0019 OSTRÓW

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2022-12-09

Jednostka rejestrowa : G.146

Nr zgłoszenia GBR.6621.2.3.149 .2022

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

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub Inny dokument własności
114		lasy grunty orne	LsVI RVIz	0.22 0.04	0.26	PT10/00032729/4

Id działki: 101001_2.0019.114

Razem powierzchnia działek :

0.26 ha

Słownie : dwadzieścia sześć ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2022-12-09

Sporządził : Karolina Krajewska

z up. STAROSTY

2022-12-09 Renata Robak
GŁÓWNY SPECJALISTA...
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)