

# OPERAT SZACUNKOWY

## Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ,  
SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 218 O  
ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,4738 HA, POŁOŻONEJ W RADOMSKU, OBREB 0020,  
GMINA RADOMSKO, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ PT1R/00078898/5**



### AUTOR OPRACOWANIA:

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



Data opracowania: 21 czerwca 2022 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 218 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,4738 HA, POŁOŻONEJ W RADOMSKU, OBRĘB 0020, GMINA RADOMSKO, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ PT1R/00078898/5**

### 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 218 o łącznej powierzchni 0,4738 ha, położonej w Radomsku, obręb 0020 w gminie Radomsko, powiat radomszczański.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Radomsku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PT1R/00078898/5.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości Andrzejowi Janowi Kotlarkowi (s. Zdzisława i Elżbiety) na podstawie umowy darowizny, nr rep 672/2007, z dnia 2007-02-06.

### 2. Cel wyceny

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

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

### 4. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu nr 218 o łącznej powierzchni 0,4738 ha, położonej w Radomsku, obręb 0020, w gminie Radomsko dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:

51 500 zł

słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych

### 5. Daty istotne dla procesu wyceny:

Data sporządzenia operatu:	21 czerwca 2022 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	14 czerwca 2022 roku
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	24 maja 2022 roku
Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:	24 maja 2022 roku

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



**Spis treści**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	4
2. CEL WYCENY .....	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	4
3.1 PODSTAWA FORMALNA WYCENY .....	4
3.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE .....	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY .....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....	5
5.1 STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY .....	5
5.2 STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI .....	6
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	13
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	14
7.1 WYBÓR METODOLOGII WYCENY .....	14
7.2 SPOSÓB WYCENY .....	14
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	17
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	19
9.1 OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO .....	19
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 218 W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM. ....	20
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	23
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	23

**Załączniki:**

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

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **Określenie nieruchomości**

- a. rodzaj nieruchomości: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu nr 218;
- b. położenie nieruchomości: Radomsko, obręb 0020, gmina Radomsko, powiat radomszczański;
- c. powierzchnia gruntu: 0,4738 ha
- d. numer Księgi Wieczystej: KW PT1R/00078898/5

### **Zakres wyceny**

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

## **2. CEL WYCENY**

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

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie Syndyka masy upadłości Huberta Sidowskiego.

### **3.2 Podstawy materialno – prawne**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) – UoGN;
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204) – UoKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) – RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) – KC;
5. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) – KPC;
6. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) – UoPiZP;
7. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) – UoDO;
8. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.) – PU.

### **3.3 Źródła danych merytorycznych**

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
2. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 24 maja 2022 roku;
3. Uchwała nr V/53/19 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 20 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia i fragmentarycznej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska;
4. Strategia Rozwoju Miasta Radomsko do roku 2030;
5. Wypis z ewidencji gruntów dnia 24 maja 2022 roku;
6. Badanie KW nr PT1R/00078898/5 z dnia 28 maja 2022 roku;

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Radomsko – obręb 20, dz. 218

7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym i regionalnym (Starostwo Powiatowe – miasto Radomsko)
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
9. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości.

#### **4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY**

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>21 czerwca 2022 roku</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>14 czerwca 2022 roku</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>24 maja 2022 roku</i>
<i>Data wzięcia lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>24 maja 2022 roku</i>

#### **5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**

##### **5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny**

- **Księga wieczysta nr PT1R/00078898/5**

Nieruchomość gruntowa

##### **Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

Numer działki: 218

Obręb ewidencyjny: 0020 Radomsko

Położenie: województwo łódzkie, powiat radomszczański, miejscowość Radomsko

Sposób korzystania: R – grunty orne

Przyłączenie (obszar): 0,4738 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,4738 ha

##### **Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów.

##### **Dział II: Własność**

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Andrzejowi Janowi Kotlarkowi (s. Zdzisława i Elżbiety), który nabył to prawo na podstawie: umowy darowizny, nr rep 672/2007, z dnia 2007-02-06.

##### **Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

1. Inny wpis.

Wzmianka o toczącej się w sprawie KM 602/20 egzekucji z nieruchomości należącej do dłużnika, Andrzeja Jana Kotlarka, na podstawie wniosku wierzyciela Włodzimierza Łuszczyna, (43-300 Bielsko-Biała, ul. Grażyny 4/31) oraz tytułu wykonawczego: wyrok sądu okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 12-03-2020, sygnatura akt IC 298/12.

##### **Dział IV: Hipoteki**

Hipoteka przymusowa w wysokości 8194,50 (osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt cztery 50/100) zł tytułem wierzytelności wskazanej w dalszym zarządzeniu zabezpieczenia.: należność główna - 4753,00 zł, odsetki za zwłokę - 710,00 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności - 2731,50 zł – na rzecz organu reprezentującego Skarb Państwa, Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 11047,50 (jedenaście tysięcy czterdzieści siedem 50/100) zł tytułem wierzytelności wskazanej w dalszym zarządzeniu zabezpieczenia: należność główna - 6485,00 zł, odsetki za zwłokę - 880,00 zł, połowa zabezpieczonej wierzytelności - 3682,50 zł – na rzecz organu reprezentującego Skarb Państwa, Naczelnika Urzędu Skarbowego w Radomsku.

Hipoteka przymusowa w wysokości 23006,10 (dwadzieścia trzy tysiące sześć 10/100) zł tytułem zaległego podatku od nieruchomości za rok 2018 (2-4 rata) i zaległego podatku od nieruchomości za rok 2019 (1-2 rata) wraz z odsetkami za zwłokę oraz kosztami upomnień – na rzecz Miasta Radomsko.

• Według ewidencji gruntów:

Własność (1/1):

- Andrzej Kotlarek

Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku [ha]	działki [ha]	
218	-	grunty orne	RIIIb	0,1798	0,4738	KW 78898
			RIVa	0,2940		

## 5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

### Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Radomsko w gminie Radomsko. Miasto Radomsko położone jest w centralnej Polsce, w województwie łódzkim, jest siedzibą powiatu radomszczańskiego i gminy Radomsko. Położone 90 km od Łodzi, 40 km od Częstochowy i 180 km od Warszawy leży na Wyżynie Przedborskiej, nad rzeką Radomką. Zajmuje powierzchnię 51,43 km<sup>2</sup> i liczy około 45 tysięcy mieszkańców (stan na 31.12.2019 r.). Miasto stanowi 3,57% powierzchni powiatu. Wedle studium z 1999 r. połowa obszaru gminy obejmuje użytki rolnicze.

Mapa 1: Lokalizacja miasta Radomsko na tle powiatu radomszczańskiego.



Miasto Radomsko położone jest na obszarze radomsko-piotrkowsko-belchatowskiego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego. Dodatkowo w tym mieście ulokowana jest podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej o powierzchni 164 ha. Duży wybór działek inwestycyjnych, ulgi



Podział gruntów wedle kategorii wyglądał następująco:

Powierzchnia kategorii gruntów w Radomsku (2019)

	w ha	udział w %
ogółem	5142,6	100,00
rolne	3254,2	63,28
leśne	202,4	3,93
mieszaniowe	667,4	12,96
przemysłowe	277,8	5,40
inne zabudowane	240,3	4,67
zurbanizowane niezabudowane	27,2	0,53
na potrzeby rekreacji i wypoczynku	22,7	0,44
drogi	365,6	7,11
kolejowe	60,4	1,17
przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	17,8	0,35

Źródło: Urząd Miasta Radomsko

Strukturę podmiotową służby zdrowia w Radomsku w roku 2019 tworzyło 29 przychodni, a funkcjonowało 19 aptek. Zadania z zakresu pomocy społecznej realizowane są za pośrednictwem Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Radomsku. Na terenie miasta działa też Środowiskowy Dom Samopomocy.

Radomsko dysponuje siecią szkół podstawowych liczącą 10 placówek (a także ośrodkiem szkolno-wychowawczym). Na terenie powiatu funkcjonuje 5 liceów ogólnokształcących, 6 szkół średnich dla dorosłych, 6 szkół branżowych I stopnia prowadzonych przez jednostki samorządu terytorialnego. Szkolnictwo artystyczne prowadzi Państwowa Szkoła Muzyczna I stopnia im. Grażyny Bacewicz. Oprócz tego funkcjonuje Specjalny Ośrodek Szkolno-wychowawczy w Radomsku, w skład którego wchodzi: Szkoła Podstawowa, Szkoła Przystosowująca Do Pracy, Zasadnicza Szkoła Zawodowa. Szkolnictwo policealne prowadzone jest przede wszystkim przez organizacje pozarządowe.

Aktywność sportowa mieszkańców jest wspierana przez Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji. Do dyspozycji pozostają m. in.: stadion miejski, kryta pływalnia, korty tenisowe czy skate park. Ponadto korzystać można również z boisk przyszkolnych.

Zasób Miasta Radomska w ponad 40% stanowią budynki wybudowane przed II wojną światową. W dzielnicach peryferyjnych dominuje zabudowa jednorodzinna.



Mapa 3: Lokalizacja przedmiotu wyceny na tle miasta.



Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Radomsko, we wschodniej części gminy miejskiej Radomsko. Przedmiotowa nieruchomość nie ma dostępu do żadnych mediów, urządzeń infrastruktury technicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przeważają tereny upraw rolnych.

Mapa 4: Zagospodarowanie sąsiedztwa wycenianej nieruchomości.



**Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości**

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się tereny rolne. Nieco dalej w kierunku południowo zachodnim zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ulicy Stodolnianej. Stopień zurbanizowania słaby.

Przedmiotową nieruchomość gruntową stanowi działka gruntu nr 218. Działka jest niezabudowana, na datę oględzin uprawiana (zboże) o łącznej powierzchni 0,4738 ha.

**Mapa 5:** Oznaczenie przedmiotu wyceny.



**Działka 218**

Działka o numerze ewidencyjnym 218 o powierzchni 4738 m<sup>2</sup>. Działka o kształcie prostokąta o orientacyjnych wymiarach: ok. 20 m x 240 m. Działka uprawiana.

Mapa 6: Orientacyjne wymiary działki 218 jej kształt oraz zagospodarowanie.



**Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji**

Dostęp do podstawowego zaplecza usług bytowych w linii prostej w odległości około 1 km od przedmiotu wyceny.

**Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej**

Przedmiotowa nieruchomość nie ma dostępu do żadnych mediów, urządzeń infrastruktury technicznej. Najbliższe media w ulicy od strony południowej w odległości ok. 560 m.

Mapa 7: Dostępność infrastruktury technicznej.



### Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi polnej, która od strony południowej łączy się z ulicą Stodolnianą o nawierzchni asfaltowej odległość ok. 560 m).



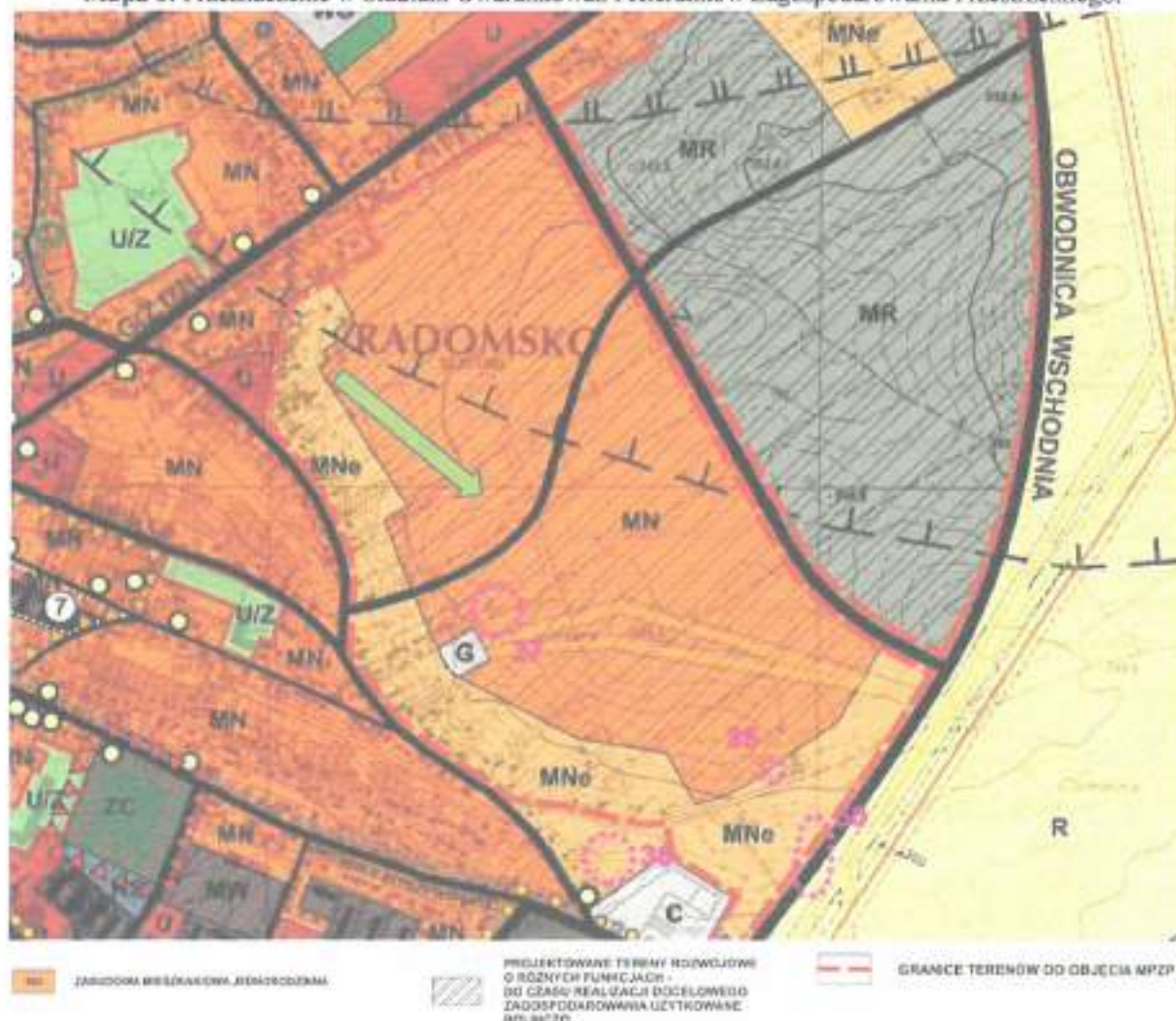
## 6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Według stanu na datę wyceny na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z Uchwałą nr V/53/19 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 20 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia I fragmentarycznej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska, która nowelizuje Uchwałę Rady Gminy Radomsko nr IX/34/99 z dnia 11 czerwca 1999 r. - traktuje ona, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**. Trzeba jednakże zaznaczyć, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się również na obszarze projektowanych terenów rozwojowych o różnych funkcjach (z podkreśleniem, iż do czasu realizacji docelowego zagospodarowania użytkowane będą rolniczo) – to oznaczono na poniższej mapie jako równoległe, szare linie. Dodatkowo teren jest przeznaczony do objęcia Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Mapa 8: Przeznaczenie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.



## **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. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości gruntowe niezabudowane z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- otoczenie
- powierzchnia działki
- warunki użytkowe
- dojazd, dostępność mediów

Wpływ takich cech jak:

- forma władania gruntem
- lokalizacja

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

#### **Analiza porównawcza**

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

**Tabela 1: Cechy różnicujące oraz ich stany.**

<b>Otoczenie</b>	
Korzystne	W najbliższym otoczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dobry dostęp do komunikacji oraz zaplecza bytowego. Teren średnim stopniu zurbanizowania.
Średnie	Otoczenie o słabym stopniu zurbanizowania, w oddaleniu od zabudowy, w utrudnionym dostępie do zaplecza bytowego oraz komunikacji.
<b>Powierzchnia działki</b>	
Bardzo dobra	Działka gruntu o powierzchni 3000-5000 m <sup>2</sup>
Dobra	Działka gruntu o powierzchni 5001-8000 m <sup>2</sup>
<b>Warunki użytkowe</b>	
Korzystne	Kształt działki regularny, brak obcej infrastruktury na działce, brak ograniczeń środowiskowych. Działka czysta, niezarośnięta, niewymagająca uporządkowania. Działka uprawiana. Działka przeznaczona w Studium w przeważającej części lub w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Do jednej z wyżej wymienionych cech niespełnione.
Średnie	Co najmniej dwie z wymienionych cech w stanie <i>bardzo dobre</i> niespełnione.
<b>Dojazd, dostępność mediów</b>	
Bardzo dobry	Dojazd drogą asfaltową, dostęp do wszystkich mediów z sieci miejskiej : woda, prąd, gaz, kanalizacja
Dobry	Dojazd drogą gruntową, dostęp do energii oraz kanalizacji
Średni	Dojazd drogą gruntową, media w odległości do 100 m od działki.



## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

### GRUNTY NIEZABUDOWANE

Założenia wstępne do analizy:	Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi położonymi w sąsiedztwie przedmiotu wyceny oraz lokalizacjach porównywalnych. Analizowano transakcje zawarte w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Analizą objęto grunty przeznaczone w studium pod zabudowę mieszkaniową powierzchni rzędu 3000-8000 m <sup>2</sup> usytuowane na terenach obrzeżnych miasta.
-------------------------------	---

### ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe niezabudowane. Analizowano transakcje z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Wybrany obszar geograficzny:	Analizą objęto obręb 21 oraz obręby o porównywalnym stopniu zurbanizowania w terenie miasta Radomsko.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Trend zmian:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od czerwca 2020 roku na dla tego segmentu rynku na terenie miasta Radomsko wybrane obręby nie zaobserwowano mierzalnego trendu zmiany cen.
Aktualna oferta:	Umiarkowana podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:	Analizując dane zgromadzone w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny odnotowano ponad 20 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o powierzchni gruntu rzędu 3000-8000 m <sup>2</sup> . Wśród analizowanych transakcji nie odnotowano ani jednej, dla której obowiązywałby miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Analiza transakcji porównawczych wykazała także, iż coraz częściej przedmiotem transakcji są działki powstałe w wyniku podziałów terenów rolnych, których przeznaczenie w studium określane jest jako rolne lub mieszkaniowe jednorodzinne. W tym miejscu warto zaznaczyć, że studium nie przesądza o możliwości zagospodarowania działki, gdyż jest jedynie dokumentem wyznaczającym politykę przestrzenną gminy. Zatem także na terenach oznaczonych w Studium jako tereny rolne, istnieje możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy obejmującej zabudowę mieszkaniową jednorodziną (o ile spełnione zostaną warunki do wydania takiej decyzji). Z tego względu do analizy przyjęto nieruchomości, których przeznaczenie w Studium wskazywało na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolne. Doboru nieruchomości porównawczych dokonano mając na względzie cechy wycenianej nieruchomości. Nie wszystkie transakcje ze zbioru posiadały dostęp do drogi publicznej. Część z nich, typowo rolnych, oddalonych od zabudowy w głębi terenów rolnych, bez dostępu do drogi nie spełniała kryterium porównywalności, zatem została odrzucona w dalszej części analizy. Kierując się kryteriami podobieństwa, z dalszej analizy odrzucono nieruchomości, co do których istniało ryzyko zawarcia w warunkach nierynkowych oraz te, które znacznie różniły się od przedmiotu wyceny. Zauważono, iż wpływ na wartość ma lokalizacja – tereny usytuowane blisko zabudowy, otoczenie o umiarkowanym stopniu zurbanizowania w sąsiedztwie powstającej bądź istniejącej zabudowy mieszkaniowej odznaczały się wyższymi cenami. Odnotowano także

	<p>wpływ na ceny związany z dobrą dostępnością komunikacyjną. Nie analizowano w dalszej części nieruchomości pozbawionych dostępu do drogi publicznej, znacznie oddalonych od jakiegokolwiek zabudowy. W zbiorze pozostało 5 transakcji, które w największym stopniu spełniały kryteria podobieństwa.</p>
<p>Zakres cen transakcyjnych po korekcie z uwagi na wpływ czasu:</p>	<p>Spośród analizowanych transakcji, ceny transakcyjne kształtowały w następującym przedziale: 10,65 zł/m<sup>2</sup> – 15,98 zł/m<sup>2</sup>.</p>
<p>Analiza w zakresie wag i cech rynkowych</p>	<p>Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle "tworzą" wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.</p> <p>Jak napisano powyżej cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są lokalizacja, otoczenie, zagospodarowanie terenu, dojazd, dostępność, powierzchnia działki, forma władania, dostępność mediów i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny. Czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z w/w cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku, z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie jak prawo władania gruntem, sposób korzystania.</p> <p>Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych wpływ cechy lokalizacja został wyeliminowany, zaś otoczenie wyniósł 35%. W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze - widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 10% rozstępu przedziału cen. Kolejną równie ważną cechą są warunki użytkowe, w których zawarte są także możliwe ograniczenia związane z nieruchomością. Wpływ tej cechy jest na poziomie 30%. Istotną z punktu widzenia nabywców cechą jest również dostępność komunikacyjna wpływ tej cechy został oszacowany na poziomie 25%.</p> <p>W praktyce budując model nieruchomości porównywalnych wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze, biegły kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.</p> <p>Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych niezabudowanych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności. Jednostką porównawczą w przypadku niniejszej wyceny był 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

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

<i>Jednostka ewidencyjna</i>	<i>Data transakcji</i>	<i>Pole powierzchni [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Cena 1 m<sup>2</sup> [zł]</i>	<i>Obręb</i>	<i>Powierzchnia gruntu [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Opis transakcji porównawczych</i>
RADOMSKO	23.08.2021	7984	10,65	21 (21) 21 (21)	4636 (R111b 317, R1Va 2945, R1Vb 1374) 3348 (R111b 544, R1Va 2804)	dojazd asfalt, wszystkie media, uciążliwości terenu w postaci przesyłów, otoczenie średnie z dala od infrastruktury i zabudowy
RADOMSKO	29.04.2021	3559	10,68	28 (28)	3559 (RVI 2777, PsVI 782)	dojazd gruntowy, działka zalesiona, media - prąd, kanalizacja, otoczenie średnie przewaga terenów niezabudowanych leśnych
RADOMSKO	08.04.2021	4042	12,37	28 (28)	4042 (RVI 4042)	dojazd gruntowy, działka zalesiona, media - prąd, kanalizacja, otoczenie średnie przewaga terenów niezabudowanych leśnych, uciążliwości terenu w postaci nieregularnego kształtu oraz dużego stopnia zalesienia
RADOMSKO	07.08.2020	5873	12,77	51 (51)	5873 (R1Vb 2907, RV 2966)	dojazd, gruntowy, brak mediów, działka niezagospodarowana, kształt nieregularny, brak uciążliwości w postaci przesyłów, otoczenie korzystne bliskość terenów zabudowanych, infrastruktury
RADOMSKO	18.11.2020	3630	15,98	17 (17)	3630 (R111b 1317, R1Va 2313)	dojazd gruntowy, brak mediów, działka wąska nieregularny kształt jednakże z szerokim dostępem do drogi, brak uciążliwości terenu, otoczenie korzystne w sąsiedztwie przewaga zabudowy mieszkaniowej

## **9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **9.1 Określenie trendu czasowego**

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od czerwca 2020 roku na dla tego segmentu rynku na terenie miasta Radomsko wybrane obręby nie zaobserwowano mierzalnego trendu zmiany cen.

**9.2. Określenie wartości prawa własności działki gruntu nr 218 w podejściu porównawczym.**

Zgodnie z PKZW NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* – W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę estymacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku przedmiotowej nieruchomości, a zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej. Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 3.

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

		Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - Vmin	Wektor transakcji maksymalny - Vmax
Cecha	Waga cechy	Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Otoczenie	35%	1	2	1	2	0,000	0,350
Powierzchnia działki	10%	1	2	1	2	0,000	0,100
Warunki użytkowe terenu	30%	1	2	1	2	0,000	0,300
Dostępność komunikacyjna, media	25%	3	1	1	3	0,250	0,000
Razem	100%	10,65	15,98			0,250	0,750
Różnica		0	0		Kd	7,98	
					Kg	18,64	
Skala ocen: od 1 do 4					Różnica estymowana	10,66	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę 1 m<sup>2</sup> gruntu. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parametrów.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę minimalną estymowaną	$C_{\min \text{ est}} =$	<b>7,98 zł/m<sup>2</sup></b>
Cenę maksymalną estymowaną	$C_{\max \text{ est}} =$	<b>18,64 zł/m<sup>2</sup></b>
Cenę średnią	$C_{\text{sr}} =$	<b>10,66 zł/m<sup>2</sup></b>

$$\Delta C = C_{\max \text{ est}} - C_{\min \text{ est}} = 18,64 \text{ zł/m}^2 - 7,98 \text{ zł/m}^2 = 10,66 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 4: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Otoczenie	35%	3,73	1	3,73
Powierzchnia działki	10%	1,07	1	1,07
Warunki użytkowe terenu	30%	3,20	1	3,20
Dostępność komunikacyjna, media	25%	2,67	2	1,33
Suma	100%	10,66		

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

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

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Radomsko (obr 21)	Radomsko (obr 51)	Radomsko (obr 17)
Otoczenie	średnie	średnie	korzystne	korzystne
Powierzchnia działki	bardzo dobra	dobra	dobra	bardzo dobra
Warunki użytkowe terenu	korzystne	średnie	korzystne	korzystne
Dostępność komunikacyjna, media	ekstrapolacja*	bardzo dobra	średnia	średnia

(\*) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „dostępność komunikacyjna, media”. 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.” W przypadku przedmiotu wyceny cecha „dostępność komunikacyjna, media” jest poniżej oceny cechy jako średnie, a mianowicie, działka usytuowana jest w głębi terenu z dojazdem drogą polną, w oddaleniu od drogi asfaltowej oraz mediów o ok. 560 m.

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

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

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Radomsko (obr 21)	Radomsko (obr 51)	Radomsko (obr 17)
Otoczenie	35%	3,73	3,73	0,00	-3,73	-3,73
Powierzchnia działki	10%	1,07	1,07	1,07	1,07	0,00
Warunki użytkowe terenu	30%	3,20	3,20	3,20	0,00	0,00
Dostępność komunikacyjna, media	25%	2,67	1,33	-3,33	-0,67	-0,67
Suma	100%	10,66		0,93	-3,33	-4,40
Cena 1 m <sup>2</sup> gruntu (zł)				10,65	12,77	15,98
Cena 1 m <sup>2</sup> gruntu z uwzględnieniem poprawek (zł)				11,58	9,44	11,58
Wartość wycenianego prawa własności 1 m <sup>2</sup> gruntu (zł)				10,87		

Zatem wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 218 o łącznej powierzchni 0,4738 ha, położonej w Radomsku, obręb 20, ujawnionej w księdze wieczystej PT1R/00078898/5, oszacowana dla potrzeb postępowania upadłościowego, obliczona według wzoru:

$$W_{RN1m2} = (11,58 \text{ zł/m}^2 + 9,44 \text{ zł/m}^2 + 11,58 \text{ zł/m}^2)/3 = 10,87 \text{ zł}$$

$$W_{RN} = P \times W_{RN1m2}$$

$$W_{RN} = 4738 \text{ m}^2 \times 10,87 \text{ zł/m}^2 = 51\,484,39^1 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 218 w obrębie 20, miasto Radomsko, o łącznej powierzchni 4738 m<sup>2</sup>, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, ustalona na dzień 14 czerwca 2022 roku podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

**51 500 zł**

słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych

<sup>1</sup> 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.

## **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 Radomsku, obręb 20, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 218 o łącznej powierzchni 4738 m<sup>2</sup>, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
5. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy, z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
6. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 218 w obrębie 20, miasto Radomsko, o łącznej powierzchni 4738 m<sup>2</sup>, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, ustalona na dzień 14 czerwca 2022 roku podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

*51 500 zł*

*słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych*

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

## **10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.

7. Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w § 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM0011019.
10. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Operat zawiera 24 (słownie: dwadzieścia cztery) ponumerowane strony (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**



*Milena  
Wieczorek*



STAROSTA RADOMSZCZAŃSKI

97-500 Radomsko, ul. Leszka Czarnego 22

Nr kancelaryjny: GN.6621.1.2117.2022

Województwo : ŁÓDZKIE

Powiat : RADOMSZCZAŃSKI

Jednostka ewidencyjna : 101201\_1 RADOMSKO

Obręb : 0020 20

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 24.05.2022

Jednostka rejestrowa : G.67

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania		Udział		
1	ANDRZEJ KOTLAREK Rodzice: ZDZISŁAW, ELZBIETA SPORTOWA 9/1; RADOMSKO;	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
218		grunty orne	RIIIb	0.1798	0.4738	KW 78895
		grunty orne	RIVa	0.2940		
Id działki: 101201_1.0020.218						

Razem powierzchnia działek :

0.4738 ha

Słownie : cztery tysiące siedemset trzydzieści osiem m. kwadr.

Sporządził : Katarzyna Konieczna

UWAGA: wypis wydano na wniosek  
MW BUSINESS GROUP  
Milena Wieczorek - Rzecznawca Majątkowy  
ul. Powstańców Śląskich 4, 92-111 Łódź

Z up. STAROSTY

PODINSPEKTOR

*Katarzyna Konieczna*

24.05.2022

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

MW

