

OPERAT SZACUNKOWY

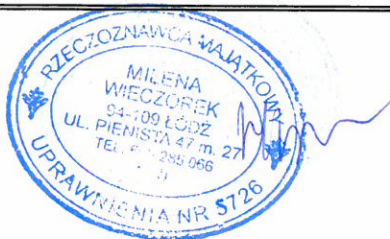
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ROLNEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ WE WSI
SARNÓW W GMINIE DALIKÓW, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU O
NUMERACH EWIDENCYJNYCH 38, 53, 85, 116 I 138 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI
6,4100 HA, KSIĘGA WIECZYSTA SR2L/00003932/8



AUTORZY OPRACOWANIA:

Małgorzata Kaniewska, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5613;
Milena Wieczorek, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726;



Data opracowania: 10 lipca 2018 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ROLNEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ WE WSI SARNÓW W GMINIE DALIKÓW, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 38, 53, 85, 116 I 138 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 6,4100 HA, KSIĘGA WIECZYSTA SR2L/00003932/8

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej rolnej położonej we wsi Sarnów w gminie Dalików, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 38, 53, 85, 116 i 138 o łącznej powierzchni 6,4100 ha, księga wieczysta SR2L/00003932/8.

Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości Iwonie Filińskiej (c. Wiesława i Grażyny) na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Łasku z dnia 29 września 1995 roku, sygn. akt NS 407/95 oraz umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego numer rep A 6281/2007 z dnia 03 października 2007 roku.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Łasku, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Poddebicach, prowadzi Księgę Wieczystą SR2L/00003932/8.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej rolnej położonej we wsi Sarnów w gminie Dalików, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 38, 53, 85, 116 i 138 o łącznej powierzchni 6,4100 ha, księga wieczysta SR2L/00003932/8, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami – część zabudowana nieruchomości, metoda korygowania ceny średniej – część niezabudowana.

4. Wartości rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 38, 53, 85, 116 i 138 o łącznej powierzchni 6,4100 ha, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

$$W_{RN} = 310\ 000\ \text{zł}$$

słownie: trzysta dziesięć tysięcy złotych

Lp.	Nr działki	Pow. działki (ha)	Przeznaczenie	Bonitacja	Wartość rynkowa poszczególnych działek w zaokr. (zł)
1	138	2,32	MNU, R	Średnia	187 000,00
2	85	1,07	MNU, R	Dobra	39 000,00
3	116	1,47	R	Dobra	48 000,00
4	53	1,4	R, RZ	Słaba	36 000,00
	38	0,15	RZ		
Łącznie wartość nieruchomości ujawnionej w KW SR2L/00003932/8					310 000,00



5. *Data istotne w procesie wyceny:*

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	18 maja – 10 lipca 2018 r.
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	22 czerwca 2018 r.
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	22 maja 2018 r.
<i>Data wykonania zdjęć:</i>	22 maja 2018 r.
<i>Data wizji lokalnej:</i>	22 maja 2018 r.

6. *Autorzy operatu:*

Małgorzata Kaniewska, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5613

Milena Wiczorek, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726.



Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
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 i pomocniczych	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.....	6
5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości	8
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZE-STRZENNEGO.	18
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	21
7.1 Wybór metodologii wyceny.....	21
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	27
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	34
9.1 Określenie trendu czasowego	34
9.2. Określenie wartości niezabudowanej części nieruchomości gruntowej – działki 38, 53, 85, 116.	34
9.3. Określenie wartości zabudowanej części nieruchomości gruntowej – części siedliskowej działki 138.	41
9.3.1 Określenie wartości niezabudowanej części działki gruntu nr 138.....	44
9.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej – KW SR2L/00003932/8.	45
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	45
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	46

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny;
2. Kopia wypisu z ewidencji gruntów z dnia 18 maja 2018 roku;
3. Kopia mapy zasadniczej z dnia 18 maja 2018 roku;
4. Kopia polis OC rzeczoznawcy.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana;
- b. położenie nieruchomości: obręb 20 Sarnów, gmina Dalików, działki nr 38, 53, 85, 116, 138;
- c. powierzchnia gruntu: 6,4100 ha;
- d. numer Księgi Wieczystej: KW SR2L/00003932/8.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej rolnej położonej we wsi Sarnów w gminie Dalików, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 38, 53, 85, 116 i 138 o łącznej powierzchni 6,4100 ha, księga wieczysta SR2L/00003932/8, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości na podstawie umowy o wykonanie wyceny nieruchomości zawartej dnia 18 maja 2018 roku.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 121, z późn.zm.) - UoGN;
2. Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U.2017 poz. 1007 z dnia 2017.05.24) - UKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2014 nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) - RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.) - KC;
5. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 922, z późn. zm.) – UODO;
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.) - UPB;
7. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2344 z późn. zm.)
8. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. poz. 585 z późn. zm.).

3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych do dobrowolnego stosowania;
2. Oględziny nieruchomości oraz otoczenia przeprowadzone w dniu 22 maja 2018 roku;
3. Uchwała Nr 183/13 Rady Gminy Dalików z dnia 28 listopada 2013r w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dalików;
4. Badanie KW nr SR2L/00003932/8 z dnia 22 maja 2018 r.;
5. Kopia wypisu z ewidencji gruntów z dnia 18 maja 2018 r.;
6. Kopia mapy zasadniczej z dnia 18 maja 2018 r.;

7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym na podstawie aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Poddębicach;
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>18 maja – 10 lipca 2018 r.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>22 czerwca 2018 r.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>22 maja 2018 r.</i>
<i>Data wykonania zdjęć:</i>	<i>22 maja 2018 r.</i>
<i>Data wizji lokalnej:</i>	<i>22 maja 2018 r.</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) Księga wieczysta nr SR2L/00003932/8

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 38, 53, 85, 116, 138.

Położenie: województwo Sieradz, gmina Dalików, miejscowość Sarnów.

Sposób korzystania: nieruchomość rolna.

Obszar całej nieruchomości: 6,4100 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości Iwonie Filińskiej (c. Wiesława i Grażyny) na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Łasku z dnia 29 września 1995 roku, sygn. akt NS 407/95 oraz umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego numer rep A 6281/2007 z dnia 03 października 2007 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ograniczone prawo rzeczowe – służebność osobista według treści § 4 umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 12 listopada 1985 roku¹.

Osoba fizyczna: Tadeusz Idczak, Krystyna Idczak.

Ograniczone prawo rzeczowe – prawo użytkowania nieruchomości według treści § 4 umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 12 listopada 1985 roku.

Osoba fizyczna: Tadeusz Idczak, Krystyna Idczak.

Ostrzeżenie – ostrzega się, iż co do nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą wszczęto postępowanie egzekucyjne z wniosku wierzyciela: FOR-NET S.A w Krakowie celem wyegzekwowania należności określonych w wezwaniu do ich zapłaty wydanym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Łasku Krzysztofa Skrzypka w dniu 31.12.2013 roku w sprawie KM 2537/13 (k. 38 akt).

¹ Z informacji uzyskanej od właściciela nieruchomości służebność osobista wygasła wraz ze śmiercią osób uprawnionych.

Dział IV: Hipoteka

Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 146 000,00 zł (słownie: sto czterdzieści sześć tysięcy złotych) z tytułu kredytu z odsetkami, z terminem zapłaty do dnia 31 stycznia 2018 roku; hipoteka do najwyższej sumy 146.000 złotych celem zabezpieczenia spłaty uniwersalnego kredytu hipotecznego w kwocie 85.000 złotych wraz z odsetkami, udzielonego Iwonie Filińskiej i Grzegorzowi Filińskiemu na podstawie umowy z dnia 12 lutego 2008 roku nr 22/03/K2/08, oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej wynoszącej w dniu zawarcia umowy 11% w stosunku rocznym, podlegającego spłacie na warunkach określonych w oświadczeniu banku na rzecz Banku Spółdzielczego Oddział w Dalikowie.

Komentarz

Zgodnie z oświadczeniem właścicielki nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe wpisane w dziale III księgi wieczystej zarówno służebność osobista jak i prawo użytkowania wygasło.

b) Według ewidencji gruntów:

Położenie: województwo łódzkie, powiat poddębicki, gmina Dalików, obręb 20 Sarnów

Podmiot ewidencyjny: Własność (1/1) Iwona Filińska.

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
38	1		łąki trwałe	ŁV	0.1500	0.1500	AN 6281/07 KW SR21/ 00003932/8
Id działki: 101101_2.0020.38 Wartość gruntów:							
53	1		łąki trwałe	ŁIV	0.3400	1.4000	AN 6281/07 KW SR21/ 00003932/8
			łąki trwałe	ŁV	0.1900		
			grunty orne	R1I1b	0.0200		
			grunty orne	R1Va	0.3300		
			grunty orne	R1Vb	0.1400		
			grunty orne	RV	0.3800		
Id działki: 101101_2.0020.53 Wartość gruntów:							

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej – Sarnów, dz. ew. nr 38, 53, 85, 116, 138

85	1		grunty orne	RIIIb	1.0200	1.0700	AN 6281/07
			grunty orne	RIVb	0.0500		KW SR2L/ 00003932/8
Id działki: 101101_2.0020.85 Wartość gruntów							
116	1		grunty orne	RIIIb	0.8800	1.4700	AN 6281/07
			grunty orne	RIVa	0.3400		KW SR2L/ 00003932/8
			grunty orne	RIVb	0.1300		
			grunty orne	RV	0.1200		
Id działki: 101101_2.0020.116 Wartość gruntów							
138	1		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.1500	2.3200	AN 6281/07
			grunty orne	RIVa	0.1800		KW SR2L/ 00003932/8
			grunty orne	RIVb	0.5400		
			grunty orne	RV	0.3000		
			grunty orne	RVI	0.2100		
			sady	S-RIVa	0.5200		
			sady	S-RIVb	0.2600		
			sady	S-RV	0.1600		
			Id działki: 101101_2.0020.138 Wartość gruntów				

Razem powierzchnia działek :

6 4100 ha

Słownie : sześć ha cztery tysiące sto m. kwadr.

Komentarz: Brak rozbieżności w odniesieniu do zapisów dotyczącej oznaczenia oraz własności przedmiotowej nieruchomości w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów.

5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja ogólna nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się we wsi Sarnów w województwie łódzkim, w powiecie poddębickim, w gminie Dalików. Gmina Dalików położona jest w północno-zachodniej części województwa łódzkiego, we wschodniej części powiatu poddębickiego. Dalików jest jedną z 134 gmin wiejskich województwa łódzkiego i jedną z 6 gmin powiatu poddębickiego. Sąsiaduje z dwoma powiatami (zgierskim i pabianickim). Granica gminy stanowi granicę powiatu poddębickiego z powiatem zgierskim na zachodzie i z powiatem pabianickim na południu.

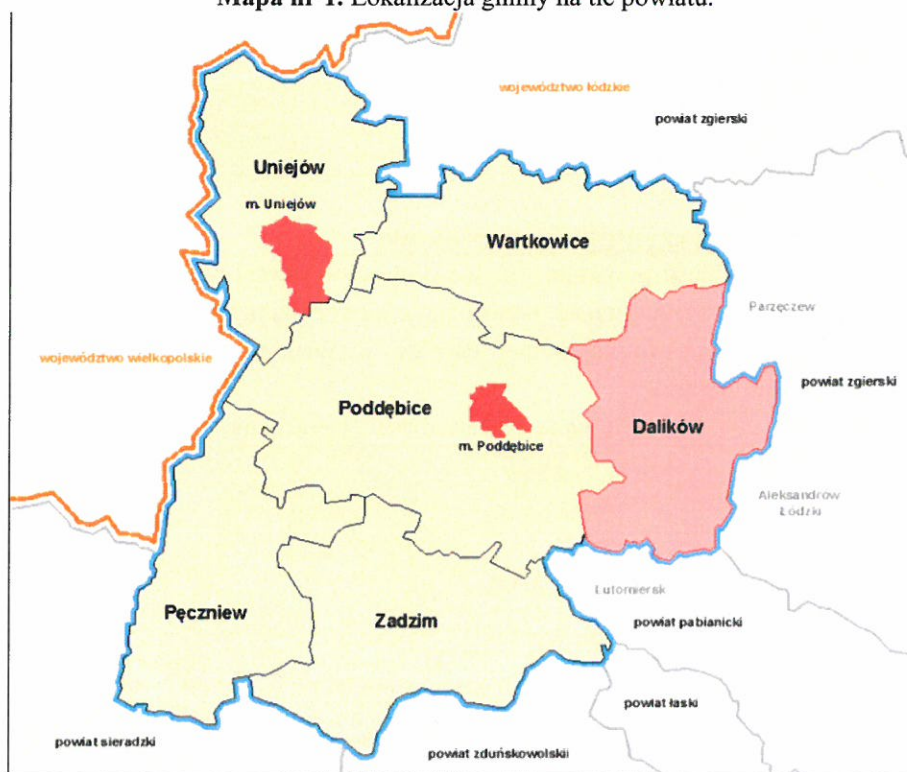
Graniczy z dwoma gminami miejsko-wiejskimi i trzema gminami wiejskimi: od północy z gminą wiejską Wartkowice (powiat poddębicki), od północnego-wschodu z gminą wiejską Parzęczew (powiat zgierski), od południowego wschodu z gminą miejsko-wiejską Aleksandrów Łódzki (powiat zgierski), od południa z gminą wiejską Lutomiernik (powiat pabianicki), od zachodu z gminą miejsko-wiejską Poddębice (powiat poddębicki). Położona jest na terenach wiejskich, w obszarze funkcjonalnym Łodzi, ośrodka koncentracji usług wyższego rzędu, dojazdów do pracy oraz migracji o charakterze czasowym lub stałym. Zlokalizowana jest w strefie oddziaływania aglomeracji łódzkiej. Wschodnia granica gminy

Dalików stanowi potencjalną granicę kształtowania się obszaru metropolitalnego Łodzi, a gmina znajduje się w strefie jej bezpośredniego oddziaływania.

W otoczeniu gminy najbliższym ośrodkiem o znaczeniu ponadlokalnym jest w kierunku zachodnim miasto Poddębice, a w kierunku południowo-wschodnim Aleksandrów Łódzki. Przy czym ponadlokalna funkcja Aleksandrowa Łódzkiego wynika z jego rozwoju społeczno-gospodarczego, natomiast Poddębice jedynie z funkcji administracyjnych, pełnionych przez małe miasto powiatowe.

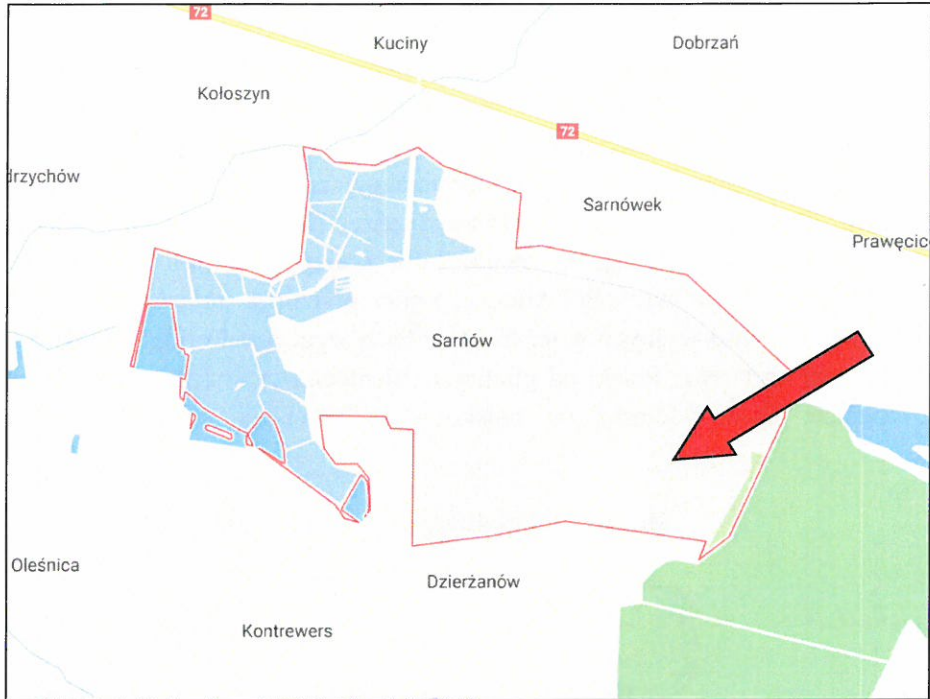
Najważniejszym elementem systemu komunikacyjnego gminy o znaczeniu ponadlokalnym jest droga krajowa nr 72, przebiegająca równoleżnikowo przez południową część gminy. Regionalnie trasa łączy Konin z Rawą Mazowiecką, a lokalnie dla gminy Dalików stanowi połączenie Łodzi z Poddębicami. Przez północno-wschodni kraniec gminy przebiega autostrada A-2 stanowiąca jedno z głównych połączeń komunikacyjnych województwa łódzkiego. Jest to fragment drogi międzynarodowej E-30, przebiegającej na terenie Polski od granicy z Niemcami w Świecku przez Poznań, Konin, Łódź, Warszawę, Siedlce, Białą Podlaską do polsko – białoruskiego przejścia granicznego Kukuryki-Kozłowicze.

Mapa nr 1. Lokalizacja gminy na tle powiatu.



Wies Sarnów, w której znajduje się przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowo-wschodniej części gminy Dalików, przy granicy z gminą Aleksandrów Łódzki. Południowa część gminy stanowi obszar położony prawie w całości w Puczniewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Są to tereny charakteryzujące się najwyższymi walorami środowiska naturalnego z dominującą w przestrzeni strefy rozległą doliną rzeki Beldówki, na której zlokalizowane są stawy hodowlane w Sarnowie. Jest to strefa o największej presji inwestycyjnej związanej z zabudową mieszkaniową jednorodziną jak i rekreacji indywidualnej. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się we wschodniej granicy obrębu Sarnów.

Mapa nr 2. Obręb Sarnów i usytuowanie przedmiotu wyceny.

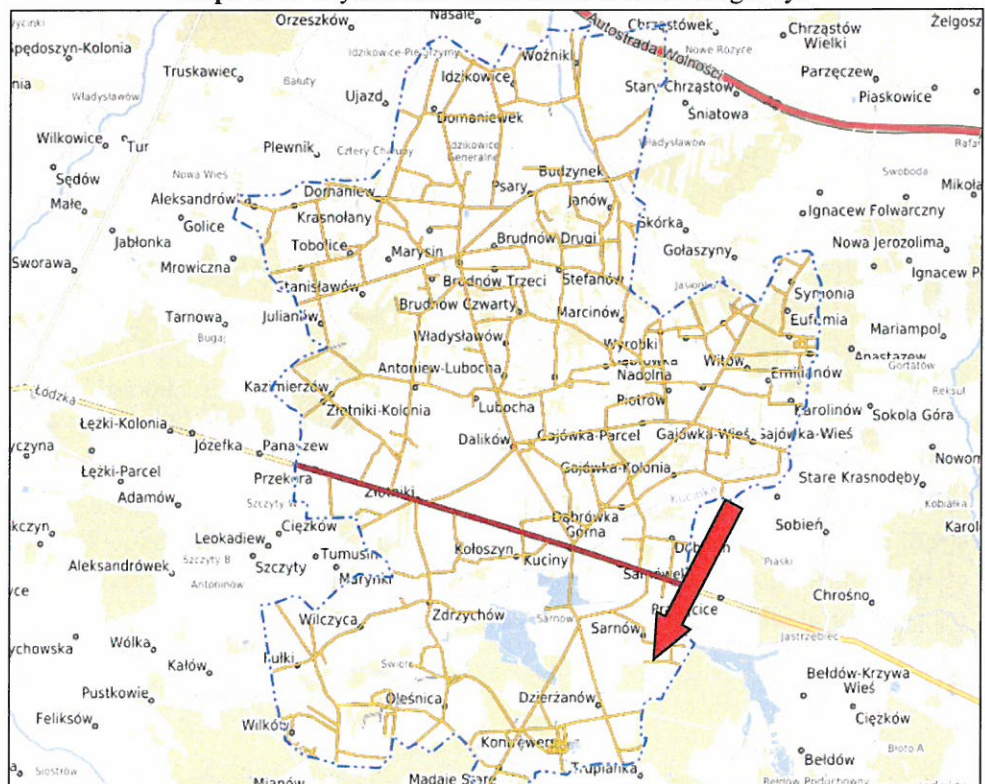


Lokalizacja szczegółowa i czynniki środowiskowe

Położenie nieruchomości:


Nieruchomość położona jest we południowo-wschodniej części gminy, na terenie wsi Sarnów. Nieruchomość składa się z pięciu działek ewidencyjnych, działki nie tworzą fizycznej ani funkcjonalnej całości, wszystkie jednak znajdują się w tym samym obrębie Sarnów.

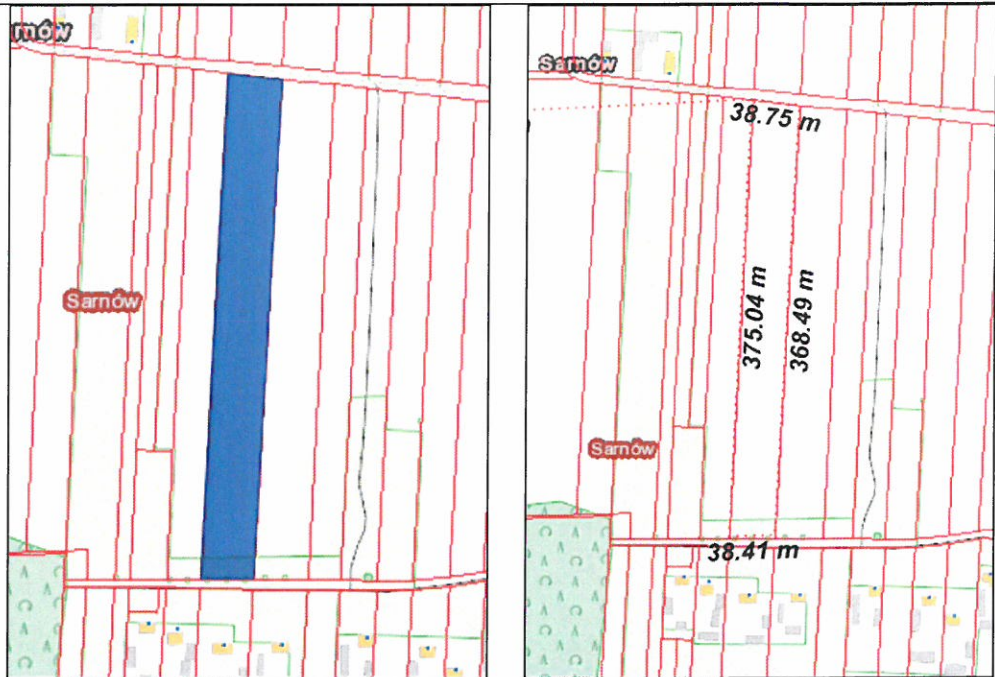
Mapa nr 3. Usytuowanie nieruchomości na terenie gminy.



Stan zagospo-

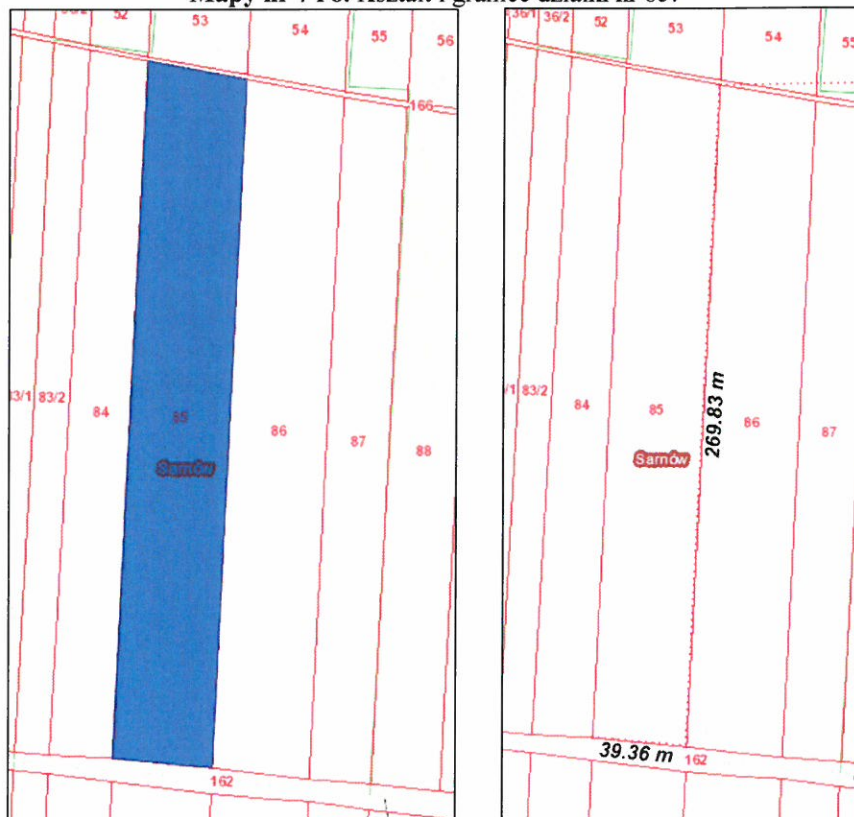
Przeważają tereny rolne, leśne niezabudowane, rozproszona zabudowa siedliskowa.

<p>darowania otoczenia nieruchomości:</p>	<p>Dostęp do zaplecza handlowo-usługowego, komunikacji podmiejskiej ograniczony. Mapa nr 4. Otoczenie przedmiotu wyceny.</p> 
<p>Dojazd i dostęp do drogi:</p>	<p>Działka nr 85 posiada bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni od strony południowej, działka nr 116 posiada bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni od strony północnej oraz gruntowej od strony południowej. Działka nr 138 (zabudowana) posiada wjazd od strony północnej z drogi o gruntowej nawierzchni, dostęp do drogi wewnętrznej od strony południowej. Działki nr 53 i 38 nie posiadają zorganizowanego dostępu do drogi.</p>
<p>Odległość od ośrodka gminnego</p>	<p>Dalików w odległości ok. 5 km.</p>
<p>Odległość od centrum miasta</p>	<p>Poddębice w odległości ok. 15 km, Aleksandrów Łódzki ok. 16 km.</p>
<p>Kształt działek:</p>	<p>Działka nr 116 o pow. 1,47 ha ma wydłużony, wąski kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach wskazanych na mapie poniżej – szerokość od strony północnej ok. 39 m, długości boków ok. 376 m- 368 m. Teren działki niezabudowany, działka użytkowana rolniczo (dzierzawiona). Mapy nr 5 i 6. Kształt i granice działki nr 116.</p>



Działka nr 85 o pow. 1,07 ha ma wydłużony, wąski kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach wskazanych na mapie poniżej – szerokość od strony południowej ok 39 m, długość ok 370 m. Teren działki niezabudowany, działka użytkowana rolniczo (dzierzawiona).

Mapy nr 7 i 8. Kształt i granice działki nr 85.



Działka nr 53 o pow. 1,4 ha ma wydłużony, wąski kształt zbliżony do trapezu o wymiarach wskazanych na mapie poniżej – szerokość od strony południowej ok 39 m od północnej 54 m, długość boków ok. 370 m i 343. Teren działki niezabudowany,

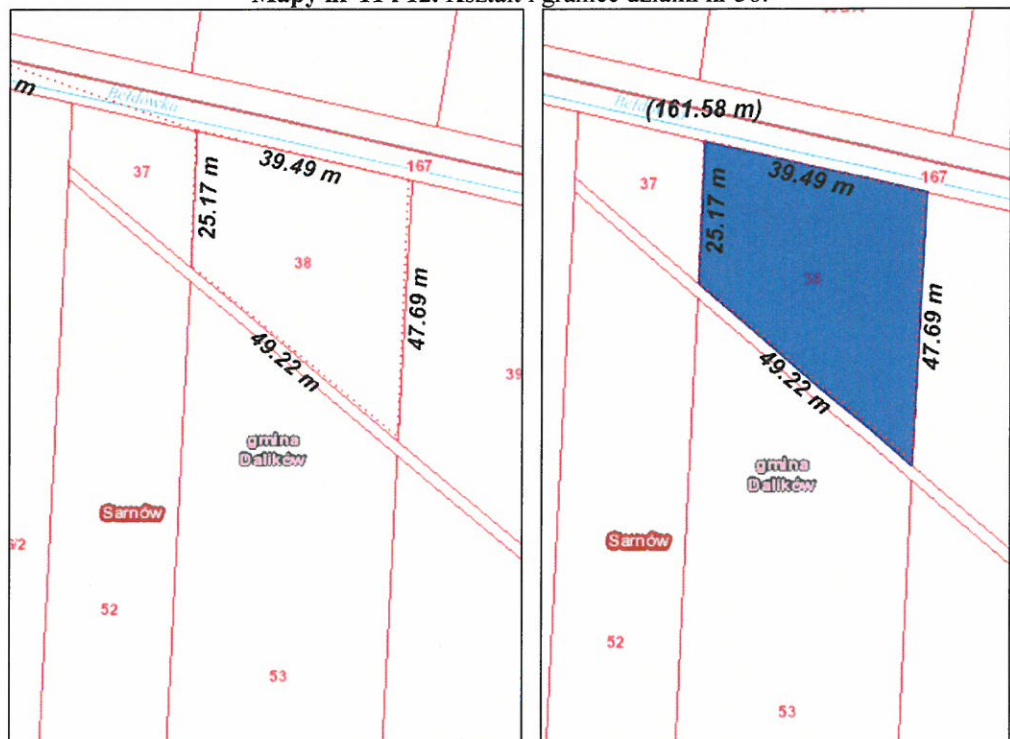
działka użytkowana rolniczo (dzierzawiona), w części użytek Ł – łąki trwałe.

Mapy nr 9 i 10. Kształt i granice działki nr 53.



Działka nr 38 o pow. 0,15 ha ma nieregularny kształt zbliżony do trapezu o wymiarach wskazanych na mapie poniżej. Teren działki niezabudowany, działka stanowi użytek LV – łąki trwałe, od strony północnej graniczy z kanałem rzeki Bełdówka.

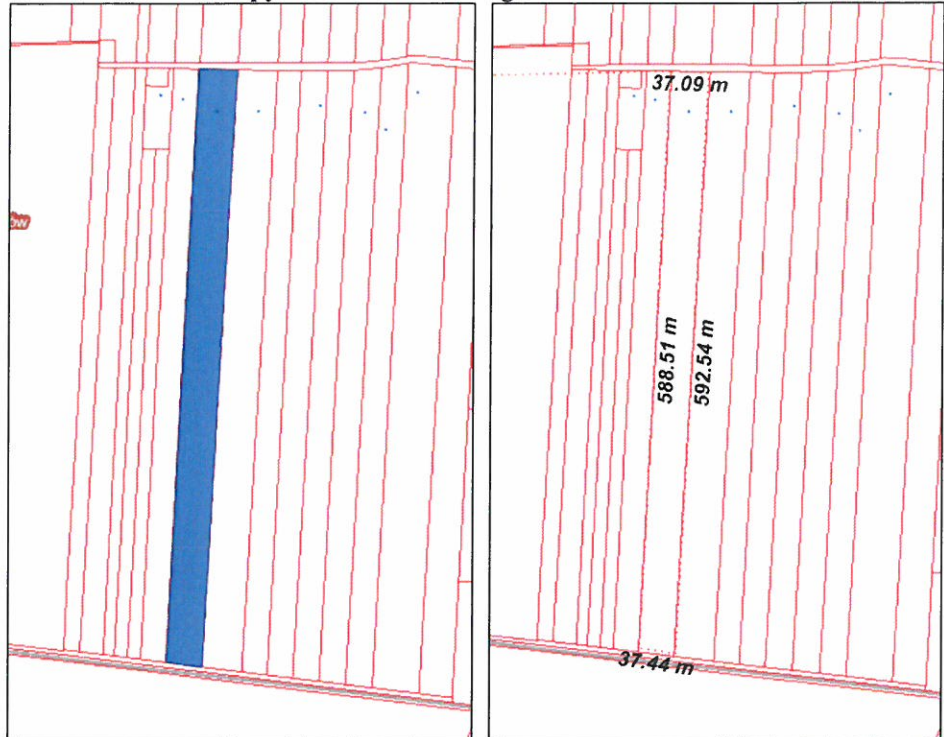
Mapy nr 11 i 12. Kształt i granice działki nr 38.



Działka nr 138 o pow. 2,32 ha ma wydłużony kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach wskazanych na mapie poniżej – szerokość od drogi ok. 37 m, długość 588-

592 m. Teren działki od strony północnej zabudowany siedliskiem – budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze, część południowa działki niezabudowana, rolna.

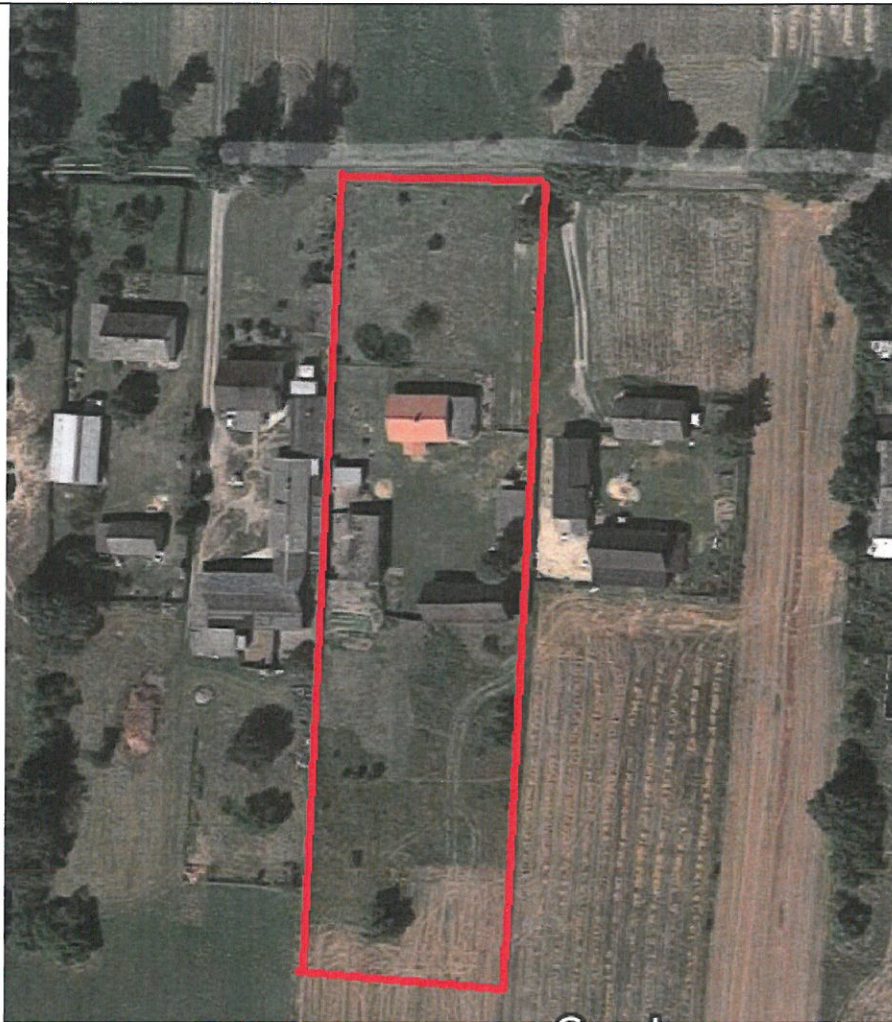
Mapy nr 13 i 14. Kształt i granice działki nr 138.



Stan zagospodarowania terenu – działka 138:

Przedmiotowa działka gruntu ma kształt regularny, wydłużonego prostokąta o szerokości ok. 37 m. Od strony północnej część siedliskowa działki o powierzchni ok. 3500 m² pozostała część działki 1,97 ha niezabudowana, o funkcji rolnej. Od frontu część siedliskowa częściowo ogrodzona. Teren działki zadbane, uporządkowany, porośnięty trawą, brak utwardzonej komunikacji wewnętrznej. Na działce posadowiony jest budynek mieszkalny, dwa budynki gospodarczo-garażowe, murowane oraz drewniana stodoła.

Mapy nr 15 Stan zagospodarowania terenu działki nr 138.



Opis zabudowań znajdujących się na działce 138.

Przedmiotowa działka gruntu nr 138 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym parterowym z poddaszem nieużytkowym, w części podpiwniczonym (piwnice zasypane). Budynek wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Budynek przedwojenny, w części rozbudowany w latach 80'.

Część pomieszczeń wymaga prac wykończeniowych. Poddasze w stanie surowym, pustak bez okładziny, dach niedocieplony, brak okien dachowych, posadzka betonowa. Dach kryty blachą wyremontowany ok. 10 lat temu. Nad częścią budynku na dachu eternit. Budynek docieplony.

W budynku 3 pokoje (dwa przejściowe – z salonu wejście do pokoju, który jest niewykończony), kuchnia, łazienka, z wc, korytarz i wiatrołap. Na podłozie – w części terakota (kuchnia, część pokoju, korytarz, wiatrołap, łazienka z WC), w pokojach panele na podłozie, w łazience i wc – glazura. Ściany malowane. Poddasze nieużytkowe. Jeden z pokoi niewykończony. Stolarka okienna w domu poza tym jednym niewykończonym pomieszczeniem wymieniona na PCV. Standard wykończenia przeciętny.

Media w budynku: kanalizacja lokalna (szambo), sieć wodociągowa, na terenie również studnia, energia elektryczna, ogrzewanie c.o. – piec na eko groszek (piec w korytarzu), c.w. bojler elektryczny.

Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku zamieszczona w załączniku nr 1 do niniejszego opracowania.

Zestawienie pomieszczeń i ich powierzchni użytkowych zawiera poniższa tabela. Ponieważ właściciel nie dysponował dokumentacją techniczną dokonano szacunkowych pomiarów poszczególnych pomieszczeń budynku. Tu należy zaznaczyć, iż operat szacunkowy nie stanowi inwentaryzacji budowlanej i pomiary są jedynie powierzchniami orientacyjnymi wykonanymi na potrzeby oszacowania. Inwentaryzacja budowlana powykonawcza stanowi odrębne od operatu szacunkowego opracowanie. Powierzchnię użytkową liczono zgodnie z § 11 ust. 2 pkt b) Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r.) który mówi, że: *Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.*

Parter	
Rodzaj pomieszczenia	Pow. użytkowa (m²)
pokój 1	21,53
pokój 2	29,61
pokój 3	13,42 ²
kuchnia	15,31
Łazienka + WC	5,78
korytarz	7,82
Wiatrołap (wysokość poniżej 2,20)	1,03
Łącznie:	94,5

Na podstawie pomiarów własnych powierzchnia użytkowa budynku wynosi: **94,50 m²**.

Stan techniczny budynku: przeciętny.

Konstrukcja budynku mieszkalnego w dobrym stanie. Funkcjonalność budynku – średnia (część pomieszczeń w amfiladzie).

Stopień zużycia technicznego – określono na poziomie wynikającym z czasu trwania w przeciętnych warunkach utrzymania i stwierdzonego stanu - na ok. 25%.

Opis zabudowań gospodarczych

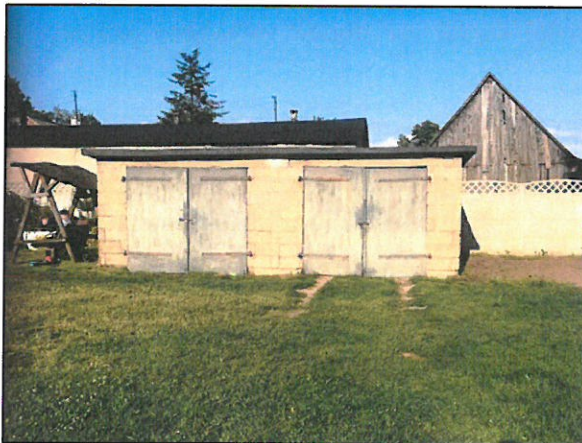
Na terenie działki znajdują się również dwa murowane budynki gospodarczo-garażowy. Budyni parterowe. Stolarka drzwiowa i wrota garażowe drewniane. Ściany murowane, nieotynkowane, dach jednospadowy kryty blachą.

² Powierzchnia pokoju liczona bez okładzin , pokój niewykończony brak tynków na ścianach.

Budynek gospodarczo-garażowy nr 1



Budynek gospodarczo-garażowy nr 2



Stan techniczny budynków: dostateczny.

Stopień zużycia technicznego – określono na poziomie wynikającym z czasu trwania w przeciętnych warunkach utrzymania i stwierdzonego stanu - na ok. 40%.

Stodoła



Budynek stodoły w bardzo złym stanie konstrukcja drewniana, dach dwuspadowy kryty papą. Budynek w złym stanie.

Stan techniczny budynku: zły.

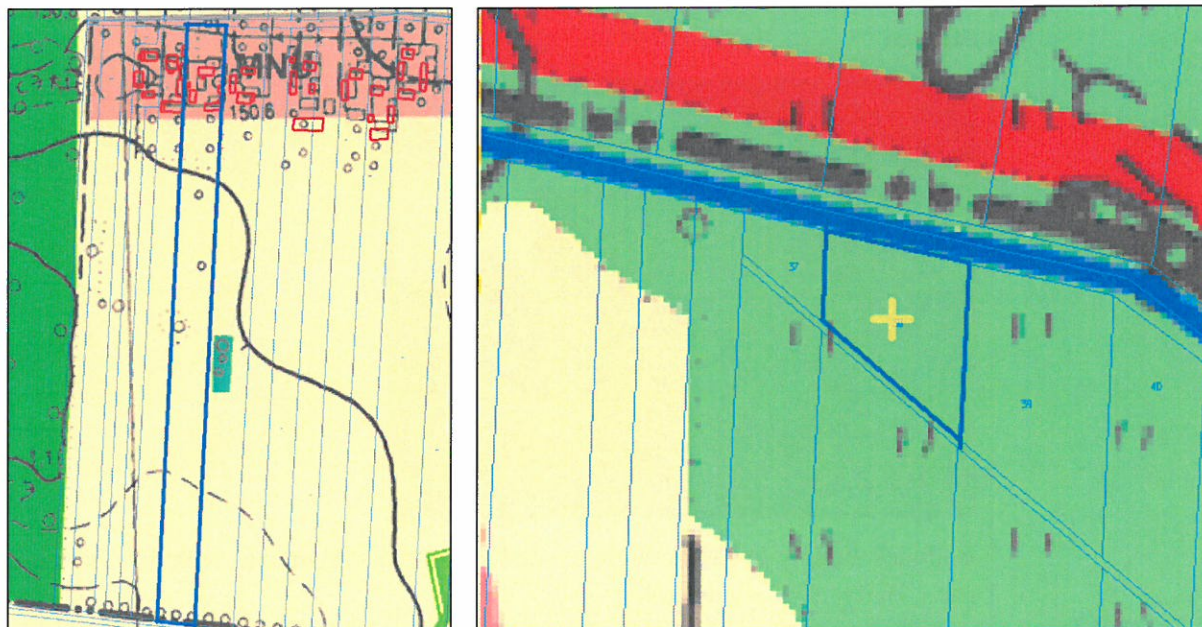
	Stopień zużycia technicznego – określono na poziomie wynikającym z czasu trwania w przeciętnych warunkach utrzymania i stwierdzonego stanu - na ok. 80%.
Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji:	Obszar, na którym położona jest nieruchomość posiada typowy jak dla terenów wiejskich dostęp do zaplecza bytowego oraz komunikacji podmiejskiej.

6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZE-STRZENNEGO.

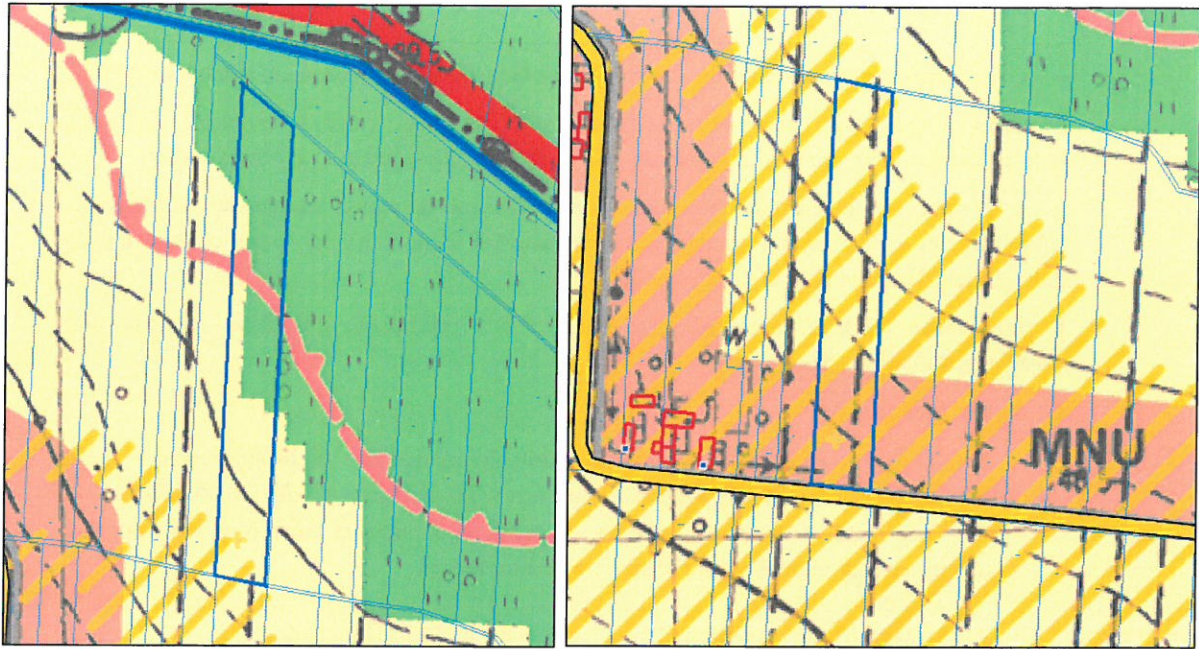
Na terenie z przedmiotową nieruchomością brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje Uchwała Nr 183/13 Rady Gminy Dalików z dnia 28 listopada 2013r w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dalików. Zgodnie z zapisami Studium:

- Działka nr 138 w północnej części znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem MNU (obszar o powierzchni ok. 3500 m²) - **tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej**, w pozostałej części zaś obszar oznaczony kolorem jasnożółtym – **tereny rolnicze**.
- Działka nr 38 znajduje się w obszarze oznaczonym kolorem jasnozielonym – **użytki zielone**.
- Działka nr 53 znajduje się w części w obszarze oznaczonym kolorem jasnozielonym – **użytki zielone**, w pozostałej części zaś obszar oznaczony kolorem jasnożółtym – **tereny rolnicze**.
- Działka nr 85 w południowej części znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem MNU (obszar o powierzchni ok. 3200 m²) - **tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej**, w pozostałej części zaś obszar oznaczony kolorem jasnożółtym – **tereny rolnicze**
- Działka nr 116 znajduje się w części w obszarze oznaczonym kolorem jasnożółtym – **tereny rolnicze**.

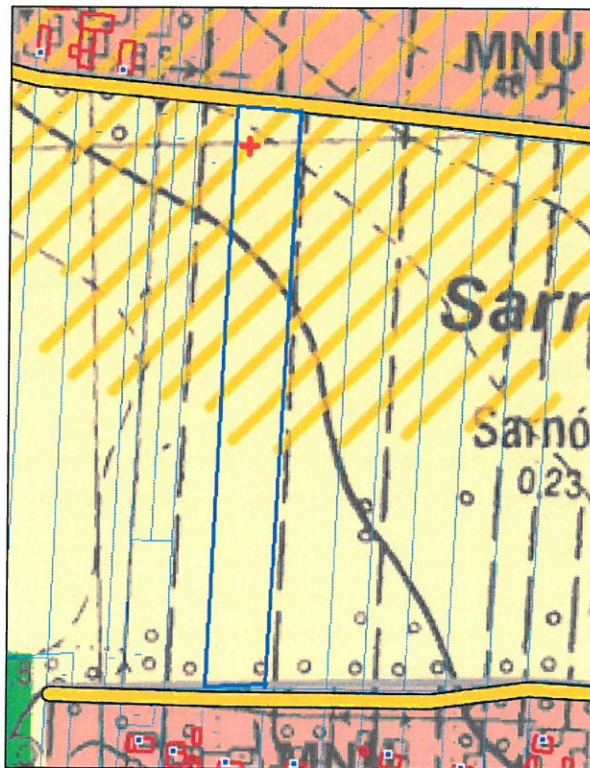
Mapa nr 16 i 17. Załącznik graficzny do Studium – działka nr 138 i 38.



Mapa nr 18 i 19. Załącznik graficzny do Studium – działka nr 53 i 85.



Mapa nr 20. Załącznik graficzny do Studium – działka nr 116.



Ponadto teren z przedmiotowymi działkami znajduje się w granicach Puczniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ponadto działka nr 38 i część działki nr 53 znajdują się zagłębieniu dolin rzek, lokalnych korytarzy ekologicznych. Z kolei północna część działki 116 i działka nr 85 znajdują się w strefie terenów gruntów rolnych wysokiej klasy III (teren zakreskowany na pomarańczowo).

▪ **TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUGOWEJ**

- Oznaczone na rysunku Studium kolorem jasnobrązowym i oznaczeniem literowym MNU.

Funkcja podstawowa terenu: mieszkaniowa i usługowa wraz z zielenią, niezbędną komunikacją, obiektami towarzyszącymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.

Za nienaruszające ustaleń Studium, co do funkcji podstawowej uznaje się lokalizowanie zabudowy: mieszkaniowej zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usług podstawowych oraz nieuciążliwych usług komercyjnych.

Dopuszczalne funkcje uzupełniające: nieuciążliwa produkcja, produkcja rolnicza oraz usługi sportu i rekreacji.

Obowiązujące zasady:

- Studium przewiduje zachowanie dotychczasowego zagospodarowania oraz uzupełnienie istniejących ciągów zabudowy, w poszczególnych miejscowościach.
- Nowa zabudowa stanowić powinna uzupełnienie istniejącej zabudowy i nawiązywać do jej charakteru, gabarytu i formy architektonicznej.
- Dopuszcza się możliwość lokalizowania małych zakładów przetwórstwa rolnego z ograniczeniem uciążliwości na tereny sąsiednie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
- Projektowane funkcje podstawowe należy realizować w dowolnych proporcjach tzn. dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach tylko obiektów mieszkaniowych, usługowych, infrastruktury technicznej, zieleni itp. lub lokalizację funkcji mieszanej tj. np.: mieszkaniowo-usługowej.
- Projektowane funkcje uzupełniające należy realizować w ograniczonym zakresie tzn. w takich proporcjach by funkcja uzupełniająca nie zdominowała obszarowo funkcji podstawowej. Dopuszcza się także realizację funkcji uzupełniającej w formie mieszanej tj. np.: mieszkaniowo-produkcyjnej, usługowo-produkcyjnej.

▪ **TERENY GRUNTÓW ROLNYCH (GRUNTY ORNE, UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADRZEWIEŃ I TERENY ZALESIEŃ)**

- Tereny rolnicze oznaczone na rysunku Studium kolorem jasnożółtym, użytki zielone kolorem jasnozielonym, zalesienia kreskowaniem koloru ciemnozielonego.

Na terenach ornych:

- Zaleca się ochronę terenów rolnych przed zainwestowaniem (w szczególności gruntów III klasy bonitacyjnej oraz większych kompleksów gruntów klasy IV oraz kompleksów gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego).
- Wyklucza się możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej niezwiązanej z produkcją rolną. Realizację zabudowy zagrodowej, obiektów związanych z obsługą rolnictwa oraz obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych, dopuszcza się wyłącznie, jako rozwój istniejących, zainwestowanych już terenów.
- Zabudowę należy lokalizować na terenach gruntów rolnych o niskiej przydatności rolniczej.
- Dopuszcza się lokalizację nowych obiektów w gospodarstwach rolnych.
- Dopuszcza się realizację nowych urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, w tym drogi stałe i tymczasowe oraz place montażowe związane z elektrowniami wiatrowymi.

Na terenach użytków zielonych i zadrzewień:

- Wyklucza się możliwość wszelkiej zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z retencjonowaniem wód powierzchniowych.
- Ze względu na duże znaczenie użytków zielonych w zachowaniu bioróżnorodności zaleca się wprowadzanie na nich zintegrowanego kierunku gospodarowania, łączącego aspekt produkcyjny z ochroną środowiska (rolnictwo dążące do intensyfikacji produkcji rolniczej z jednoczesnym uwzględnieniem wymagań środowiskowych).

Uwaga: Oznaczone na rysunku Studium granice terenów pod zainwestowanie są orientacyjne. Dokładne określenia ich granic oraz szczegółowe ustalenie, m. in.: przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasad i warunków podziału terenu powinno nastąpić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. 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, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z **art. 151. 1. UoGN**, „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”.

Mając na uwadze cel wyceny zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2344 z późn. zm.) - UPUiN, a w szczególności art. 313. 2. O następującej treści: „Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.”

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. UoGN, „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

Przedmiotowa nieruchomość ujawniona w KW SR2L/00003932/8 składa się z zabudowanej siedliskiem działki nr 138 oraz niezabudowanych działek gruntu rolnych o numerach 53, 38, 85 i 116. Działki niezabudowane nie stanowią funkcjonalnej ani fizycznej całości z częścią zabudowaną siedliskiem, mając powyższe na uwadze część zabudowana i niezabudowana (działki 53, 38, 85 i 116) zostaną odrębnie oszacowane.

7.3 Oszacowanie wartości części zabudowanej siedliskiem – działka nr 138.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna nr NI zastosowane zostanie podejście porównawcze w wycenie nieruchomości: „Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.”

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami wygląda następująco:

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 zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z towarzyszącą zabudową gospodarczą z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

Zgodnie z notą interpretacyjną dotyczącą wyceny nieruchomości rolnych, dla potrzeb wyceny części zabudowanej nieruchomości działki nr 138 dokonano podziału na części funkcjonalne:

Część I: część działki, opisana w studium jako zabudowa zagrodowa (zgodnie z zapisami studium ok. 3500 m²).

Część II: pozostała część działki oznaczona w studium jako tereny rolnicze (19700 m²)

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości – część siedliskowa zabudowana są następujące:

- lokalizacja i otoczenie
- powierzchnia działki – cecha ciągła
- stan techniczny budynku mieszkalnego
- warunki użytkowe terenu
- powierzchnia budynku

Wpływ takich cech jak:

- dojazd, dostępność komunikacyjna
- forma władania
- funkcjonalność budynku
- przeznaczenie w MPZP
- funkcja zabudowań – mieszkaniowa z zabudową towarzyszącą (gospodarczą)
- dostępność mediów

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

Analiza porównawcza

Piszząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej.

W Tabeli 1, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

Tabela nr 1. Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz towarzyszącymi budynkami gospodarczymi.

Lokalizacja i otoczenie	
Dobra	Nieruchomość usytuowana na terenie ośrodków wiejskich oddalonych od najbliższego ośrodka gminnego o nie więcej niż 3 km. Lokalizacja postrzegana jako atrakcyjna na lokalnym rynku. Nieruchomość dobrze skomunikowana. W otoczeniu przeważa zabudowa mieszkaniowa oraz zagrodowa a także tereny rolne i leśne. W sąsiedztwie nowa zabudowa mieszkaniowa. Dobry jak dla terenów wiejskich dostęp do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego oraz zaplecza oświaty.
Średnia	Nieruchomość usytuowana na terenie ośrodków wiejskich oddalonych od najbliższego ośrodka gminnego o ok. 3- 5 km. Lokalizacja postrzegana jako umiarkowanie atrakcyjna na lokalnym rynku. Nieruchomość średnio skomunikowana. W otoczeniu przeważa zabudowa mieszkaniowa oraz zagrodowa a także tereny rolne i leśne. Typowy jak dla terenów wiejskich dostęp do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego oraz zaplecza oświaty.
Zła	Nieruchomość usytuowana na terenie ośrodków wiejskich oddalonych od najbliższego ośrodka gminnego o ok. 8 km. Lokalizacja postrzegana jako słabo atrakcyjna na lokalnym rynku. Nieruchomość średnio skomunikowana. W otoczeniu przeważają tereny rolne i leśne. Typowy jak dla terenów wiejskich dostęp do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego oraz zaplecza oświaty.
Powierzchnia działki – cecha ciągła	
Górny zakres przedziału	Powierzchnia działki rzędu 4780 m ²
Dolny zakres przedziału	Powierzchnia działki rzędu 1900 m ²
Stan techniczny budynku mieszkalnego	
Średni	Budynek zadbane, wymagający umiarkowanych nakładów na remont bądź wykończenie niektórych pomieszczeń czy też elementów zewnętrznych budynku. Stopień zużycia technicznego budynku nie większy niż 30%.
Zły	Budynek w stanie do kapitalnego remontu. Zarówno materiały wykończenia zewnętrznego jak wewnętrznego wykazujące znaczne oznaki zużycia. Stopień zużycia technicznego budynku powyżej 50%.
Powierzchni budynku	
Dobra	Powierzchnia użytkowa budynku 51-100 m ²
Średnia	Powierzchnia użytkowa budynku do 50 m ²

7.4 Oszacowanie wartości części niezabudowanej – działki nr 38, 53, 85, 116.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI³, procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

³ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

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. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości gruntowe rolne niezabudowane z lokalizacji porównywalnych (gmina Dalików) o podobnych parametrach użytkowych.

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

- lokalizacja i otoczenie
- powierzchnia działki
- bonitacja
- kształt działki, uwarunkowania terenu
- kultura gleby, stos. grunt.-wodne
- dojazd, dostępność
- przeznaczenie terenu w studium

Wpływ takich cech jak:

- forma władania
- brak obowiązującego MPZP

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

Analiza porównawcza

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej.

W Tabeli 2, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

Tabela nr 2. Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej.

Cecha	Stopień wartości	Opis znaczenia stopnia wartości cechy
a	b	c
Lokalizacja i otoczenie	słabe	na peryferiach osad oddalonych od ośrodków miejskich
	średnie	we wsiach oddalonych od ośrodków miejskich, gminnych
	dobrze	we wsi będącej siedzibą gminy Dalików
Powierzchnia gruntu	duża	powyżej 3,1 ha
	powyżej średniej	2,1-3,1 ha
	średnia	1,61-2,1 ha
	poniżej średniej	1,0-1,6 ha
Bonitacja (rozumiana jako współczynnik bonitacji)	niska	WBG < 0,2
	słaba	WBG 0,2 < 0,6
	średnia	WBG 0,6 < 1,0
	dobra	WBG 1,0 < 1,3
Kształt działki, uwarunkowania terenu	dostateczny	wąski, nieforemny, mogą wystąpić uciążliwości w postaci infrastruktury przesyłowej
	średni-typowy	zbliżony do prostokąta, trapez, o niewielkim spadku, mogą wystąpić uciążliwości w postaci infrastruktury przesyłowej
	dobry	prostokąt o stosunkach boków 1 - 1,5, mogą wystąpić uciążliwości w postaci infrastruktury przesyłowej
Kultura gleby, stos. grunt.-wodne	zła	zachwaszczona, z samosiewami drzew i krzewów, podmokłe, zalewowe
	słaba	średnie zachwaszczenie, podmokłe
	średnia	nieuprawiana, średnie zachwaszczenie, dobre stosunki wodne lub częściowo uprawiana, średnio nawożona.
	dobra	dobrze uprawiana, czysta, zmeliorowana
Dojazd, dostępność	zły	brak dostępu do drogi publicznej, bądź dostęp wytyczony, ale niezorganizowany
	niedogodny	drogą gruntową wyboistą z dalekimi objazdami od osady
	średni	dostęp z drogi utwardzonej i gruntowej bez objazdów od osady
	dobry	dostęp z drogi asfaltowej
Przeznaczenie w studium	złe	użytki zielone
	średnie	tereny rolne, użytki zielone
	powyżej średniej	tereny rolne
	dobrze	część siedliskowa (MNU) od frontu, w pozostałej części grunty rolne

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

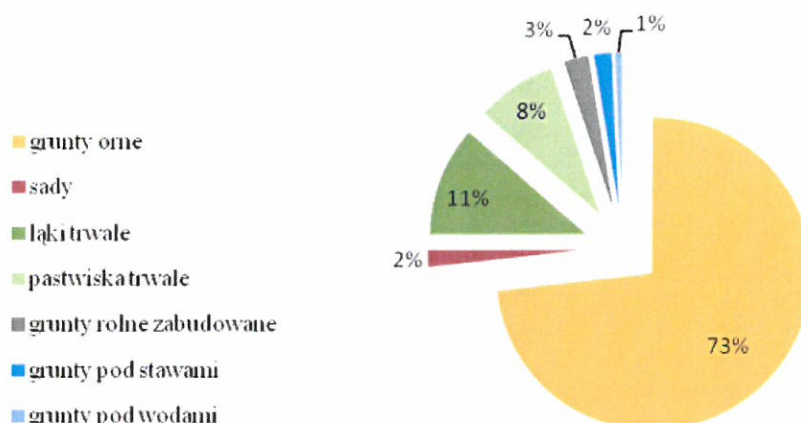
Ogólna charakterystyka gminy Dalików.

Gospodarka gminy Dalików oparta jest o działalność rolniczą. Pracą we własnym gospodarstwie rolnym zajmuje się ok. 71% ludności zawodowo czynnej. W rolnictwie pracuje prawie 80% mieszkańców. Pozostali mieszkańcy pracują poza rolnictwem, prowadząc własną działalność gospodarczą lub pracując w zakładach położonych głównie na terenie gmin sąsiednich. Niewielki jest udział zatrudnienia w przemyśle i budownictwie oraz w usługach.

Czynnikami wpływającym na stan rolnictwa i intensywność produkcji rolnej jest struktura agrarna. Powiat poddębicki charakteryzuje się bardzo korzystną strukturą obszarową gospodarstw na tle województwa łódzkiego. Udział gospodarstw rozwojowych (o powierzchni 15 ha i więcej) jest wysoki i wynosi 30% (dla województwa niecałe 8%). W gminie Dalików gospodarstwa rozwojowe stanowią ok. 20% wszystkich gospodarstw indywidualnych. Udział gospodarstw bardzo dużych jest niewielki. Największe gospodarstwo posiada powierzchnię prawie 370 ha. W gminie znajdują się ponadto trzy gospodarstwa o powierzchni od 50 do 70 ha: w Karolinowie, Dąbrówce Nadolnej i Dąbrówce Woźnickiej oraz trzy o powierzchni od 32 do 42 ha: w Symonii, Rozynowie i Oleśnicy.

Na terenie gminy Dalików warunki dla uprawy rolnictwa są słabe. Decydują o tym głównie gleby o niskiej bonitacji oraz wysoki poziom wód gruntowych w rozległej dolinie rzeki Bełdówki i innych drobniejszych cieków. Załedwie 531,06 ha to gleby chronione III klasy bonitacyjnej, stanowiące 5,93% wszystkich użytków rolnych. Brak jest gruntów I i II klasy. Pozostałe gleby zajmują odpowiednio: – IV klasy bonitacyjnej – 3046,08 ha, – V klasy bonitacyjnej – 3945,58 ha, – VI klasy bonitacyjnej – 1729,72 ha. Większe kompleksy gleb III klasy bonitacyjnej zlokalizowane są w Sarnowie, Dalikowie, Domaniewie, Domaniewku i w Woźnikach, przy czym użyteczność dla produkcji rolnej gleb w Woźnikach jest niska ze względu na bliskość autostrady A-2. Wśród gleb chronionych, oprócz gleb III klasy bonitacyjnej, znajdują się gleby pochodzenia organicznego. Zlokalizowane są w dolinach rzecznych na całym obszarze gminy. Największe nagromadzenie tych gleb charakteryzuje obszar doliny Bełdówki i jej dopływów oraz dolinę rzeki Gnidy. Gmina Dalików pomimo słabych gleb jest gminą rolniczą i posiada duży odsetek użytków rolnych w strukturze użytkowania. Zajmują one powierzchnię 9 532 ha, co stanowi ponad 83 % całkowitej powierzchni gminy. Struktura użytkowania gruntów rolnych w gminie kształtuje się następująco: – grunty orne – 6 985 ha – sady – 162 ha – łąki trwałe – 1 085 ha – pastwiska trwałe – 802 ha – grunty rolne zabudowane – 245 ha – grunty pod stawami 178 ha – grunty pod rowami – 75 ha.

Struktura użytkowania gruntów rolnych.



Długość rowów melioracyjnych wynosi ponad 113 km natomiast ziemne stawy rybne zajmują powierzchnię 138,80 ha. Tylko rzeka Beldówka (bez dopływów) posiada naturalny przepływ. Pozostałe cieki przepływające przez teren gminy Dalików są uregulowane i włączone w sieć melioracji. Większość zmeliorowanych (ok. 60%) użytków rolnych w gminie objętych jest działalnością Gminnej Spółki Wodnej, w zakresie konserwacji urządzeń melioracyjnych (usuwanie awarii sieci drenarskiej, utrzymywanie rowów melioracyjnych). Potrzeby w zakresie melioracji użytków rolnych w gminie są wystarczające. Obecnie nie są planowane inwestycje w tym zakresie. Pomimo korzystnego agroklimatu, rzeźby terenu sprzyjającej działalności rolniczej oraz uregulowanych poprzez sieć melioracji stosunków wodnych w gminie są średnie warunki rozwoju rolnictwa. Słabe warunki stwarzają gleby. Brak jest gleb I i II klasy bonitacyjnej zaś udział gleb III klasy jest niewielki. Gminę charakteryzuje niewielki udział roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej przy wysokim udziale gruntów ornych w strukturze użytkowania.

Południowa część gminy Dalików – w tym obręb Sarnów - położona jest w granicach Puczniewskiego OCHK, utworzonego Rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu oraz uznania za zespoły przyrodniczo – krajobrazowe (Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 20, poz. 115). Puczniewski OCHK zajmuje powierzchnię 6 276 ha i znajduje się na terenie gmin: Poddębice, Dalików i Lutomiernsk. Jego powierzchnia w granicach gminy Dalików wynosi 2 738 ha. Ochronie podlegają przede wszystkim cenne kompleksy leśne, stanowiące enklawę w terenie o niewielkim zalesieniu. Ochrona obejmuje wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowy ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem oraz pełnioną funkcję korytarzy ekologicznych.

Ludność gminy Dalików utrzymuje się na stałym poziomie, z lekkim spadkiem zarejestrowanym na przestrzeni ostatnich 10 lat. W ostatnich latach

	<p>na ogólną liczbę ludności wpływ ma udział tzw. mieszkańców napływowych, nie zarejestrowanych ale faktycznie mieszkających na terenie gminy. Ich liczba z roku na rok rośnie, ze względu na przemiany funkcjonalne w gminie - rozwój mieszkalnictwa jednorodzinne. Z tego względu rzeczywista liczba ludności w gminie sukcesywnie wzrasta.</p> <p>Największą liczbę ludności posiada miejscowość Dalików, pełniąca funkcję głównego ośrodka lokalnego oraz wsie Brudnów - Pierwszy, Gajówka – Wieś oraz Przekora, w których liczba mieszkańców przekracza 200 osób. Najmniej zaludnionymi miejscowościami są: Huta Bardzyńska, Bardzynin, Madaje Stare oraz Wilków, w których liczba mieszkańców nie przekracza 50 osób (dane GUS).</p> <p>W zakresie wychowania i edukacji do placówek oświatowych prowadzonych przez gminę należą dwa Zespoły Szkół w Dalikowie i Domaniewie (szkoła podstawowa i gimnazjum) oraz oddziały przedszkolne prowadzone przy istniejących szkołach podstawowych. System szkolnictwa w gminie kończy się na poziomie gimnazjum. Uczniowie najczęściej kontynuują naukę w szkołach ponadgimnazjalnych zlokalizowanych w Poddębicach, Aleksandrowie Łódzkim, Łodzi oraz Łęczycy.</p>
--	---

ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą o powierzchni użytkowej do 100 m ² z terenu całej gminy Dalików. W kryterium lokalizacja wyceniający kierował się odległością od ośrodka gminnego Dalików. Kryterium zakupu domu jest szybki dojazd od ośrodka miejskiego która ma zająć nie dłużej jak 30 minut.
Okres badania cen transakcyjnych:	Z uwagi na bardzo ograniczony obrót tego typu nieruchomości na terenie rynku lokalnego w przypadku nieruchomości zabudowanych siedliskami - budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą o powierzchni użytkowej do 100 m ² analizowano transakcje z ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny.
Trend zmian:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi w gminie Dalików, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmiany cen. Wzrosty cen rekompensowały spadki, stąd trend zmian cen zbliżony był do 0%.

ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)

Sposób i dostępność finansowania	W znacznej części z kredytu.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy)	Słaba
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i	Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym, charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Na cenę domu wpływa wiele czynników: położenie, wiek nieruchomości (dom przedwojenny, powojenny, zbudowany po 1990

MM *HA*

trendy na rynku)	<p>r.), stan techniczny budynku (do zamieszkania, do remontu, w stanie surowym), wielkość przydomowej działki. Należy mieć na uwadze, iż obecnie zmieniają się preferencje ludności. Coraz więcej zamożnych osób (i nie tylko) chce mieszkać na obrzeżach miast lub poza miastem w domu otoczonym zielenią. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania – posadowienia swojego domu jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Dodatkowym czynnikiem zachęcającym do budowy domu poza miastem są rosnące ceny mieszkań.</p> <p>Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych siedliskami na terenach rolnych rządzi się swoimi prawami. Na analizowanym rynku na terenie powiatu skierniewickiego obrót tego typu nieruchomościami (zabudowanymi budynkami mieszkalnymi) charakteryzuje się dużą rozpiętością. Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą w zależności od lokalizacji i otoczenia, stanu technicznego zabudowań, warunków użytkowych terenu, powierzchni działki, powierzchni budynku czy też dostępności komunikacyjnej charakteryzują się rozpiętością cenową 80 000 zł – 155 000 złotych.</p>
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta	Mała podaż nieruchomości podobnych w badanym rejonie.
Ceny transakcyjne	80 000 zł – 155 000 zł
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących	<p>Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości zabudowanej należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednym z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy lokalizacja jest inny niż stan cechy otoczenie tak jak w przypadku przedmiotowej wyceny. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych wpływ lokalizacji oraz otoczenia wyniósł 15%. W tym przypadku dużo bardziej istotną cechą różnicującą jest stan techniczno – użytkowy budynku. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. dom, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z domów będących w ofercie wymagają nakładów na remont, odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Stąd wpływ tej cechy jest na poziomie ok. 45%.</p> <p>W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze – widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki.</p>

	<p>Zdaniem biegłego, z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi ok. 30% różstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Pozostałe cechy różnicujące nieruchomość wycenianą z porównawczymi to powierzchnia użytkowa – 10%.</p> <p>Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>
--	---

ANALIZA GRUNTY ROLNE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe rolne niezabudowane z terenu gminy Dalików o powierzchniach powyżej 1 ha.
Okres badania cen transakcyjnych:	Z uwagi na niewielki obrót tego typu nieruchomościami na terenie rynku lokalnego analizowano transakcje z ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny tj. od czerwca 2016 roku.
Trend zmian:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi w powiecie poddębickim, w gminie Dalików i gminach sąsiednich w wybranych gminach, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, iż trend zmian cen zbliżony był do 0%. Wzrosty cen rekompensowały spadki.

ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)

Sposób i dostępność finansowania	W znacznej części z kredytu.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy)	Słaba
Rynek gruntów rolnych 2018 rok	<p>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.</p> <p>Co prawda – ustawodawca – prawdopodobnie, by nie generować napięć</p>

	<p>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 generalnie restrykcyjnych przepisów państwo nie odcięło kupujących od gruntów. Z danych agencji wynika, że na ponad 13 tys. wniosków, które wpłynęły w ciągu roku, wydano decyzję odnośnie ponad 9 tysięcy i 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. Z początkiem tego roku co prawda zanotowano lekką poprawę, ale jest jeszcze bardzo daleko do wyników, sprzed wejścia w życie nowych przepisów. 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Mimo takiego wywindowania i nowych przepisów utrudniających jej nabycie, ceny nie spadają. Obecnie przeciętna cena hektara gruntów rolnych w obrocie prywatnym oscyluje w wysokości 40 tys. zł. Stawki pozostają stabilne od kilku kwartałów.</p>
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Ceny transakcyjne:	14 700 zł/ha – 35 000 zł/ha, cena średnia transakcyjna około 24 800 zł/ha.
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi	<p>Analizą objęto okres dwóch lat tj. od czerwca 2016 r. Analizą objęto obszar gminy Dalików. W określonym wyżej zakresie przestrzennym, rodzajowym i czasowym zanotowano 11 transakcji, spełniających kryterium porównywalności. Rozpiętość cen na tym segmencie jest znaczna i waha się średnio od 14 700 zł/ha do około 35 000 zł/ha. Analizowano grunty o powierzchniach powyżej 1 ha. Średnia cena 1 ha wyniosła ok. 24 800 zł. Głównie były to grunty uprawiane, czyste, bez znacznych uciążliwości, z dobrym dojazdem.</p> <p>Szacowana nieruchomość w świetle powyższych uwarunkowań plasuje się na poziomie powyżej średniej dla analizowanego rynku.</p>
Charakterystyka cen	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.

ofertowych	
<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 w pkt. 6.2, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości podobnych do wycenianej są przeznaczenie w MPZP/studium, lokalizacja, otoczenie, bonitacja, kultura rolna, kształt i uwarunkowania działki (występowanie uciążliwości w postaci znacznego zadrzewienia, przesylów itp., zmiany poziomów itp), dojazd, powierzchnia działki, forma władania 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 forma władania (wszystkie stanowią prawa własności).</p> <p>Z badań preferencji nabywców gruntów rolnych wynika, że dla większości z nich podstawowym kryterium podejmowania decyzji o zakupie jest bonitacja, czyli zdolność ziemi do jak największej efektywności plonów, a co za tym idzie do maksymalizacji zysków rolnika. Jakość gleb jest bardzo zróżnicowana, mocno zróżnicowane są więc ich ceny. Dla celów wyceny cecha ta jest ujęta pod postacią poprawki „Bonitacja – współczynnik bonitacji” i jej wpływ wyniósł 20%.</p> <p>Istotna jest także lokalizacja i otoczenie nieruchomości rozumiana jako położenie w obrębie gminy i sąsiedztwo głównego ośrodka lokalnego – wsi Dalików. Łączny wpływ tych cech różnicujących jest często na poziomie ok. 10-20% przedziału zmienności cen nieruchomości porównawczych. W tym przypadku łączny wpływ lokalizacji i otoczenia z uwagi na odpowiedni dobór transakcji wyniósł - 10%.</p> <p>Wielkość działki jest również czynnikiem różnicującym zachowania inwestorów – w tym przypadku z uwagi na przedmiotową nieruchomość analizowano działki o powierzchniach powyżej 1 ha, wyraźnie widać, iż działki mniejsze osiągają wyższe ceny, wpływ tej cechy nie jest jednak istotny i wynosi jedynie 10%. Na analizowanym rynku istotną cechą jest również kształt i uwarunkowania działki, w tym przypadku cecha ta wynosi 15%, podobnie jak cecha kultura rolna i stosunki gruntowo-wodne. Kolejną cechą</p>

różnicującą stanowił dojazd i dostępność, analiza wykazała, iż jej wpływ wyniósł 10%. Na lokalnym rynku wyraźnie widać, iż kolejną istotną cechą różnicującą jest przeznaczenie w studium – grunty rolne z możliwością zabudowy siedliskowej od frontu osiągają wyższe ceny. Wpływ tej cechy wyniósł 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, biegły kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie trendu czasowego

Na analizowanym rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą nie zaobserwowano mierzalnych zmian cen. Przeprowadzono analizę rynku obrotu nieruchomościami zabudowanymi na terenie całego powiatu. Biorąc pod uwagę powyższe przyjęto, że średniomiesięczne tempo wzrostu cen na analizowanym rynku wynosiło 0,0%.

Na analizowanym rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych rolnych nie zaobserwowano mierzalnych zmian cen. Przeprowadzono analizę rynku obrotu nieruchomościami gruntowymi rolnymi niezabudowanymi o powierzchni powyżej 1 ha na terenie całej gminy Dalików w okresie ostatnich dwóch lat tj. od czerwca 2016 roku. Biorąc pod uwagę powyższe przyjęto, że średniomiesięczne tempo wzrostu cen na analizowanym rynku wynosiło 0,0%.

9.2. Określenie wartości niezabudowanej części nieruchomości gruntowej – działki 38, 53, 85, 116.

Na lokalnym rynku (gmina Dalików) zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości:

Tabela 3: Ceny transakcyjne gruntów rolnych.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Cena łączna transakcyjna (zł)	Pow. działki	Cena 1 ha (zł/ha)	Bonitacja (WB) ⁴	Przeznaczenie studium
1	26.10.2017	Zdrzychów	35 000,00	2,3800	14 705,88	niska	Z
2	26.10.2016	Bardzynin	47 000,00	2,9100	16 151,20	słaba	R
3	05.09.2017	Tobolice	33 800,00	1,6900	20 000,00	niska	MNU, R
4	01.03.2018	Zdrzychów	58 000,00	2,7500	21 090,91	średnia	R
5	27.07.2016	Dąbrówka Nadolna	50 000,00	1,9900	25 125,63	słaba	MNU, R, Z
6	19.08.2016	Psary	80 000,00	3,0000	26 666,67	słaba	R
7	08.06.2018	Zdrzychów	37 000,00	1,3835	26 743,77	dobra	R
8	04.09.2017	Gajówka	149 000,00	5,3467	27 867,66	słaba	R
9	04.05.2018	Dalików	63 000,00	2,1200	29 716,98	średnia	R
10	08.06.2017	Dalików	72 900,00	2,4300	30 000,00	dobra	R, Z
11	06.09.2017	Sarnów	53 000,00	1,5100	35 099,34	średnia	MNU/R

C_{min} -

C_{max} -

⁴ Ustalono na podstawie współczynnika bonitacji dla poszczególnych transakcji porównywalnych.

Duży rozrzut cen jednostkowych wynika ze specyfiki nieruchomości rolnej. Cena, jaką nabywca gotowy jest zapłacić musi uwzględniać potencjalne zyski osiągnięte z produkcji rolnej.

Na cenę zdecydowany wpływ ma bonitacja, czyli zdolność ziemi do jak największej efektywności plonów, a co za tym idzie do maksymalizacji zysków rolnika. Jakość gleb jest bardzo zróżnicowana, mocno zróżnicowane są więc ich ceny. Dla celów wyceny cecha ta jest ujęta pod postacią poprawki „Bonitacja”.

W dniu 30 kwietnia 2016r weszła w życie ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Zapisy ustawy mocno ograniczają krąg nabywców ziemi rolnej, praktycznie do sąsiadów. Konsekwencje w postaci ograniczenia kręgu potencjalnych nabywców do osób będących rolnikami mogą powodować spadek ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości.

Na dzień dzisiejszy nie zaobserwowano jednak mierzalnych zmian cen ani zmniejszenia ilości zawieranych transakcji. Nabywcami ziemi rolnej i tak byli zwykle rolnicy, najczęściej sąsiedzi.

Znamienne jest jednak ograniczenie kredytowania właścicieli nieruchomości rolnych przez banki. Instytucje te bojąc się praktycznego braku możliwości zbycia nieruchomości rolnej w postępowaniu egzekucyjnym ograniczyły udzielanie kredytów.

Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Transakcja nr 3 w tabeli 8 – Niezabudowana działka gruntu rolnego o powierzchni 2,38 ha, we wsi Zdrzychów, w gminie Dalików położona na peryferiach osad oddalonych od ośrodków miejskich. Bonitacja: niska – współczynnik bonitacji WBG - 0,1616. Dojazd utrudniony, wytyczony, niezorganizowany. Działka nieuprawiana. Kształt działek niekorzystny, wielobok. Przeznaczenie w studium – użytki zielone.

Transakcja nr 3 w tabeli 8 – Niezabudowana działka gruntu rolnego o powierzchni 1,51 ha, położona w miejscowości Sarnów, w gminie Dalików, blisko zabudowy wsi średnio odległych od ośr. miejskich. Bonitacja: średnia, – współczynnik bonitacji WBG - 0,7950. Dojazd drogą asfaltową. Działka uprawiana, czysta. Kształt działki zbliżony do prostokąta, wydłużony, przeszył – linia eN. Przeznaczenie w studium – tereny pod zabudowę mieszkaniową i usługową MNU od frontu, zaplecze tereny rolne R.

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 4

Tabela 4. Estymacja cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.

		Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - Vmin	Wektor transakcji maksymalny - Vmax
Cecha	Waga cechy	Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Lokalizacja i otoczenie	10%	1	2	1	3	0,000	0,050
Powierzchnia gruntu	10%	2	4	1	4	0,033	0,100
Bonitacja	20%	1	3	1	4	0,000	0,133

Kształt, uwarunkowania działki	15%	1	2	1	3	0,000	0,075
Kultura rolna, stos.gr-w.	15%	1	4	1	4	0,000	0,150
Przeznaczenie	20%	1	4	1	4	0,000	0,200
Dojazd, dostępność	10%	1	4	1	4	0,000	0,100
Razem	100%	14 705,88	35 099,34			0,033	0,808
Różnica		1	-3	Kd			13 829,00
				Kg			40 143,00
				Rozstęp estymowany			26 314,0

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 m² powierzchni działki niezabudowanej rolnej. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena trans minimalna estymowana (zł/m ²)	C _{min est} =	13 829,00	zł/ha
Cena trans maksymalna estymowana (zł/m ²)	C _{max Est} =	40 143,00	zł/ha
ΔC est. = C _{max est} – C _{min est}	ΔC est. =	26 314,0	zł/ha
Cena trans średnia 1 ha	C _{śr} =	24 833,46	zł/ha

Opis użytków poszczególnych działek gruntu nr 116, 85, 53 i 38 oraz wyliczenie współczynnika bonitacji są przedstawione w Tabeli 5, poniżej.

Tabela 5: Dane dotyczące użytków rolnych i bonitacji poszczególnych działek.

Lp.	Nr działki	Pow. ha	R								Ł				Lz	W	N	ha przelicz.	Wskaźnik bonitacji
			II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	III	IV	V	VI						
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	ł	m	n	o	p	r	s	
1.	116	1,4700			0,8800	0,3400	0,1300	0,1200									1,5735	1,0704	

Lp.	Nr działki	Pow. ha	R								Ł				Lz	W	N	ha przelicz.	Wskaźnik bonitacji
			II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	III	IV	V	VI						
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	ł	m	n	o	p	r	s	
1.	85	1,0700			1,0200		0,0500										1,3125	1,2266	

Lp.	Nr działki	Pow. ha	R								Ł				Lz	W	N	ha przelicz.	Wskaźnik bonitacji
			II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	III	IV	V	VI						
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	ł	m	n	o	p	r	s	
1.	53 i 38	1,5500			0,0200	0,3300	0,1400	0,3800					0,3400	0,3400			0,6930	0,4471	

Wartość rynkową części nieruchomości rolnej stanowiącej działki nr 116, 38 i 53, 85 określono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 ha powierzchni gruntu. Działki nr 38 i 53 stanowią funkcjonalną i fizyczną całość, a zatem zostaną oszacowane łącznie.

Wartość gruntu określono metodą korygowania ceny średniej wg formuły:

$$C_j = C_{\text{śr}} * \Sigma \text{wsp}$$

gdzie:

C_j – cena jednostkowa nieruchomości

C_{śr} – cena średnia na badanym obszarze rynku

Σwsp – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy

Stwierdzono dużą rozpiętość cen, na którą mają wpływ jak wynika z obserwacji rynku następujące cechy:

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

- lokalizacja i otoczenie
- powierzchnia działki
- bonitacja
- kształt działki, uwarunkowania terenu
- kultura gleby, stos. grunt.-wodne
- dojazd, dostępność
- przeznaczenie terenu w studium

Wpływ takich cech jak:

- forma władania
- brak obowiązującego MPZP

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

Analiza cech wpływających na ceny nieruchomości wykazała, że wagi tych cech w różnicy między ceną maksymalną i minimalną kształtują się następująco:

- | | |
|--|--------|
| - lokalizacja i otoczenie | - 10 % |
| - powierzchnia gruntu | - 10 % |
| - bonitacja | - 20 % |
| - kształt, uwarunkowania działki | - 15 % |
| - kultura rolna, stosunki gruntowo-wodne | - 15 % |
| - dojazd, dostępność | - 10 % |
| - przeznaczenie w studium | - 20%. |

Tabela nr 6: Granice współczynników korygujących są następujące:

<i>Cena średnia analizowanego zbioru transakcji wynosi:</i>	24 833,46
<i>Cena maksymalna est. wynosi:</i>	40 143,00
<i>Cena minimalna est. wynosi:</i>	13 829,00
<i>Różnica między Cmax a Cmin wynosi:</i>	26 314,00
<i>Górna wartość współczynnika korygującego wynosi:</i>	1,6165
<i>Dolna wartość współczynnika korygującego wynosi:</i>	0,5569

Określenie zakresu współczynników korygujących:

Tabela 7: Określenie zakresu współczynników korygujących.

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (%) (waga cechy)	min/sr	max/sr	Współcz. min	Współcz. max
1	2	3	4	5	6	7
1	Lokalizacja i otoczenie	10	0,5569	1,6165	0,0557	0,1616
2	Powierzchnia gruntu	10	0,5569	1,6165	0,0557	0,1616
3	Bonitacja	20	0,5569	1,6165	0,1114	0,3233
4	Kształt, uwarunkowania działki	15	0,5569	1,6165	0,0835	0,2425
5	Kultura rolna, stos.gr-w.	15	0,5569	1,6165	0,0835	0,2425

6	Przeznaczenie	20	0,5569	1,6165	0,1114	0,3233
7	Dojazd, dostępność	10	0,5569	1,6165	0,0557	0,1616
Suma		100			0,5569	1,6165

Określenie wartości współczynników korygujących dla poszczególnych stopni wartości cechy:

Tabela 8: Określenie zakresu współczynników korygujących.

Lokalizacja i otoczenie

Stopień wartości cechy	słabe	średnie	dobre
Przypisany udział % w wadze	0	5	10
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0557	0,1000	0,1616

Powierzchnia działki

Stopień wartości cechy	duża	pow. śred.	średnia	pon. śred.
Przypisany udział % w wadze	0,00	3,33	6,67	10,00
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0557	0,0852	0,1205	0,1616

Bonitacja

Stopień wartości cechy	niska	słaba	średnia	dobra
Przypisany udział % w wadze	0,00	6,67	13,33	20,00
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,1114	0,1705	0,2411	0,3233

Kształt, uwarunkowania działki

Stopień wartości cechy	dostateczne	średnie (typowe)	dobre	
Przypisany udział % w wadze	0	7,5	15,0	
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0835	0,1500	0,2425	

Kultura rolna, stos.gr-w.

Stopień wartości cechy	zła	słaba	średnia	dobra
Przypisany udział % w wadze	0	6,7	13,3	15
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0835	0,1278	0,1808	0,2425

Dojazd, dostępność

Stopień wartości cechy	zły	niedogodny	średni	dobry
Przypisany udział % w wadze	0	3,33	6,67	10
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0557	0,0852	0,1205	0,1616

Przeznaczenie w studium

Stopień wartości cechy	złe	średnie	powyżej średniej	dobre
Przypisany udział % w wadze	0	6,7	13,3	20,0
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,1114	0,1705	0,2411	0,3233

W tabeli poniżej w oparciu o ustaloną charakterystykę zawartą w opisie podano stopnie wartości cech oraz określono wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

Lp.	Nr działki	Pow.	Przeznaczenie	Dojazd	Bonitacja
1	85	1,07	MNU, R	asfalt	dobra

2	116	1,47	R	asfalt	dobra
3	53	1,40	R, RZ	utrudniony	słaba
	38	0,15	RZ	utrudniony	

Tabele 9, 10 i 11: Stopnie wartości cech oraz określono wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

Działka nr 116

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (%)	Współcz. min	Współcz. max	Stopień wartości cechy nier. wyc.	Udział % w wadze	Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Lokalizacja i otoczenie	10	0,0557	0,1616	średnie	5,00	0,1000
2	Powierzchnia gruntu	10	0,0557	0,1616	pon. śred.	10,00	0,1616
3	Bonitacja	20	0,1114	0,3233	dobra	20,00	0,3233
4	Kształt, uwarunkowania działki	15	0,0835	0,2425	średnie (typowe)	7,50	0,1500
5	Kultura rolna, stos.gr-w.	15	0,0835	0,2425	średnia	13,33	0,1808
6	Przeznaczenie	20	0,1114	0,3233	powyżej średniej	13,33	0,2411
7	Dojazd, dostępność	10	0,0557	0,1616	dobry	10,00	0,1616
Suma		100	0,5569	1,6165			1,3185

Działka nr 85

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (%)	Współcz. min	Współcz. max	Stopień wartości cechy nier. wyc.	Udział % w wadze	Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Lokalizacja i otoczenie	10	0,0557	0,1616	średnie	5,00	0,1000
2	Powierzchnia gruntu	10	0,0557	0,1616	pon. śred.	10,00	0,1616
3	Bonitacja	20	0,1114	0,3233	dobra	20,00	0,3233
4	Kształt, uwarunkowania działki	15	0,0835	0,2425	średnie (typowe)	7,50	0,1500
5	Kultura rolna, stos.gr-w.	15	0,0835	0,2425	dobra	15,00	0,2425
6	Przeznaczenie	20	0,1114	0,3233	dobry	20,00	0,3233
7	Dojazd, dostępność	10	0,0557	0,1616	dobry	10,00	0,1616
Suma		100	0,5569	1,6165			1,4624

Działki nr 38, 53

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (%)	Współcz. min	Współcz. max	Stopień wartości cechy nier. wyc.	Udział % w wadze	Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości
----	---------------	-----------------------	--------------	--------------	-----------------------------------	------------------	---

1	2	3	4	5	6	7	8
1	Lokalizacja i otoczenie	10	0,0557	0,1616	średnie	5,00	0,1000
2	Powierzchnia gruntu	10	0,0557	0,1616	pon. śred.	10,00	0,1616
3	Bonitacja	20	0,1114	0,3233	słaba	6,67	0,1705
4	Kształt, uwarunkowania działki	15	0,0835	0,2425	średnie (typowe)	7,50	0,1500
5	Kultura rolna, stos.gr-w.	15	0,0835	0,2425	słaba	6,67	0,1278
6	Przeznaczenie	20	0,1114	0,3233	średnie	6,67	0,1705
7	Dojazd, dostępność	10	0,0557	0,1616	zły	0,00	0,0557
Suma		100	0,5569	1,6165			0,9361

Obliczenie wartości poszczególnych działek.

Obliczenie wartości działki 116

Cena średnia 1 ha	24 833,46
Skorygowana cena średnia	32 743,39
Pow. działki ha	1,4700
Wartość działki zł	48 132,78
Przyjęta wartość po zaokrągleniu:	48 000

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 ha powierzchni gruntu:

$$C_j = C_{\text{śr}} * \Sigma_{\text{wsp}}$$

$$C_j = 24\ 833,46 \text{ zł/ha} * 1,3185 = 32\ 743,39 \text{ zł/ha}$$

Zatem wartość prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej wyniesie:

$$W = 1,4700 \text{ ha} * 32\ 743,39 \text{ zł/ha} = \underline{\underline{48\ 132,78 \text{ zł.}}}$$

Obliczenie wartości działki 85

Cena średnia 1 ha	24 833,46
Skorygowana cena średnia 1ha	36 315,61
Pow. działki ha	1,0700
Wartość działki zł	38 857,71
Przyjęta wartość po zaokrągleniu(zł):	39 000,00

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 ha powierzchni gruntu:

$$C_j = C_{\text{śr}} * \Sigma_{\text{wsp}}$$

$$C_j = 24\ 833,46 \text{ zł/ha} * 1,4624 = 36\ 315,61 \text{ zł/ha}$$

Zatem wartość prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej wyniesie:

$$W = 1,0700 \text{ ha} * 36\ 315,61 \text{ zł/ha} = \underline{\underline{38\ 857,71 \text{ zł.}}}$$

Obliczenie wartości działki 38, 53

Cena średnia 1 ha	24 833,46
Skorygowana cena średnia 1 ha	23 246,48
Pow. działki ha	1,5500
Wartość działki zł	36 032,05

Przyjęta wartość po zaokrągleniu (zł):**36 000,00**

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 ha powierzchni gruntu:

$$C_j = C_{\text{śr}} * \Sigma_{\text{wsp}}$$

$$C_j = 24\,833,46 \text{ zł/ha} * 0,9361 = 23\,246,48 \text{ zł/ha}$$

Zatem wartość prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej wyniesie:

$$W = 1,5500 \text{ ha} * 23\,246,48 \text{ zł/ha} = \underline{\underline{36\,032,05 \text{ zł}}}$$

9.3. Określenie wartości zabudowanej części nieruchomości gruntowej – części siedliskowej działki 138.

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej, pod względem, lokalizacji i otoczenia, powierzchni użytkowej, powierzchni działki, stanu technicznego zabudowań i innych czynników. Dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana bardzo rzadko były przedmiotem transakcji i jest na nie ograniczony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalno-zagrodowymi zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w największym stopniu spełniające kryteria porównywalności:

Tabela 12: Ceny transakcyjne gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalno-zagrodowymi na terenie gminy Dalików

Lp.	Data transakcji	Obręb	Pow. działki (ha)	Pow. budynku [m ²]	Cena łączna [zł]
1	13.03.2017	Sarnówek	1 900	100	80 000,00
2	17.11.2017	Gajówka	4 780	90	90 000,00
3	11.08.2017	Budzynek	3 955	95	120 000,00
4	02.10.2017	Gajówka	3 228	50	153 000,00

C_{min} - C_{max} - **Opis transakcji wziętych do porównań:**

1. Transakcja oznaczona w tabeli 12 jako nr 1 – Prawo własności działki gruntu o łącznej powierzchni 1900 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym parterowym o powierzchni użytkowej ok 100 m² oraz budynkami gospodarczymi. Budynek mieszkalny, murowany. Zabudowania w bardzo złym stanie do generalnego remontu. Nieruchomość usytuowana we wsi Sarnówek ok. 4,5 km od miejscowości gminnej Dalików. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową. Dostęp do komunikacji podmiejskiej oraz do podstawowego zaplecza bytowego typowa jak dla terenów wiejskich. W bezpośrednim sąsiedztwie przeważają tereny niezabudowane, mała intensywność zabudowy.
2. Transakcja oznaczona w tabeli 12 jako nr 2 – Prawo własności działki gruntu o łącznej powierzchni 4780 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym parterowym o powierzchni użytkowej ok 90 m² oraz budynkami gospodarczymi. Budynek mieszkalny, murowany. Zabudowania w bardzo złym stanie do generalnego remontu. Nieruchomość usytuowana we wsi

Gajówka ok. 2,5 km od miejscowości gminnej Dalików. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową. Dostęp do komunikacji podmiejskiej oraz do podstawowego zaplecza bytowego dobry jak dla terenów wiejskich. W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa, tereny niezabudowane. W sąsiedztwie budynki mieszkalne wybudowane w ostatnich latach.

3. Transakcja oznaczona w tabeli 12 jako nr 3 – Prawo własności działki gruntu o łącznej powierzchni 3955 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej ok. 95 m² oraz budynkami gospodarczymi. Budynek mieszkalny, murowany. Zabudowania w średnim stanie technicznym. Nieruchomość usytuowana we wsi Budzynek ok. 8 km od miejscowości gminnej Dalików. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową. Dostęp do komunikacji podmiejskiej oraz do podstawowego zaplecza bytowego zły. W bezpośrednim sąsiedztwie przeważają tereny niezabudowane.

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. **Zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.** Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 13.

Tabela 13. 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
Powierzchnia działki	30%	1	2	1	2	0,000	0,300
Stan techniczny i standard wykończenia	45%	1	2	1	2	0,000	0,450
Pow. użytkowa budynku mieszkalnego	10%	2	1	1	2	0,100	0,000
Lokalizacja i otoczenie	15%	2	3	1	3	0,075	0,150
Razem	100%	80 000,00	153 000,00			0,175	0,900
Różnica		0	0		Kd	62 379,00	
					Kg	163 069,00	
Skala ocen: od 1 do 4					Rozstęp estymowany	100 690,00	

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

Cena minimalna estymowana:

$$C_{\min_est} = 62\,379,00 \text{ zł}$$

Cena maksymalna estymowana:

$$C_{\max_est} = 163\,069,00 \text{ zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 163\,069,00 \text{ zł} - 62\,379,00 \text{ zł} = 100\,690,00 \text{ zł}$$

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

Tabela 14. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Powierzchnia działki- cecha ciągła	30%	30 207,00	-	30 207,00
Stan techniczny i standard wykończenia	45%	45 310,50	1	45 310,50
Pow. użytkowa budynków	10%	10 069,00	1	10 069,00
Lokalizacja i otoczenie	15%	15 103,50	2	7 551,75
Suma	100%	100 690,00		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym.

Tabela 15. Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Sarnówek	Gajówka	Budzynek
Powierzchnia działki	3500	1 900	4 780	3 955
Stan techniczny i standard wykończenia	średni	zły	zły	średni
Pow. użytkowa budynku mieszkalnego	dobra	dobra	dobra	dobra
Lokalizacja i otoczenie	średnia	średnia	dobra	zła

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 16.

Tabela 16. Określenie średniej ceny łącznej transakcyjnej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Sarnówek	Gajówka	Budzynek
Powierzchnia działki	30%	30 207,00	30 207,00	16 781,67	-13 425,33	-4 772,29
Stan techniczny i standard wykończenia	45%	45 310,50	45 310,50	45 310,50	45 310,50	0,00
Pow. użytkowa budynków	10%	10 069,00	10 069,00	0,00	0,00	0,00
Lokalizacja i otoczenie	15%	15 103,50	7 551,75	0,00	-7 551,75	7 551,75
Suma	100%	100 690,00		62 092,17	24 333,42	2 779,46
Cena łączna (zł)				80 000,00	90 000,00	120 000,00
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				142 092,17	114 333,42	122 779,46
Wartość wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości (zł)				126 401,68		

Wartość rynkowa prawa własności części siedliskowej nieruchomości – części zabudowanej działki gruntu nr 138 dla celu postępowania upadłościowego obliczono według wzoru:

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

$$W_{RN} = (142\,092,17 \text{ zł} + 114\,333,42 \text{ zł} + 122\,779,46 \text{ zł})/3 = 126\,401,68^5 \text{ zł}$$

9.3.1 Określenie wartości niezabudowanej części działki gruntu nr 138.

Na podstawie zamieszczonych w punkcie 9.2 powyżej danych dotyczących gruntów rolnych niezabudowanych oszacowano wartość rynkową prawa własności części rolnej działki gruntu nr 138 o powierzchni 1,97 ha.

W tabeli poniżej w oparciu o ustaloną charakterystykę zawartą w opisie podano stopnie wartości cech oraz określono wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

Lp.	Nr działki	Pow.	Przeznaczenie	Dojazd	Bonitacja
1	138	1,97	R	grunt	średnia

Tabela 17: Dane dotyczące użytków rolnych i bonitacji części rolne niezabudowanej działki gruntu nr 138.

Lp.	Nr działki	Pow. ha	R								III	IV	V	VI	Lz	W	N	ha przelicz.	Wskaźnik bonitacji
			II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI										
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	ł	m	n	o	p	r	s	
1.	138	2,3200				0,7000	0,8000	0,6100	0,2100									1,5145	0,6528

Tabela 18: Stopnie wartości cech oraz określono wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

Działka nr 138

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (%)	Współcz. min	Współcz. max	Stopień wartości cechy nier. wyc.	Udział % w wadze	Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Lokalizacja i otoczenie	10	0,0557	0,1616	średnie	5,00	0,1000
2	Powierzchnia gruntu	10	0,0557	0,1616	średnia	6,67	0,1205
3	Bonitacja	20	0,1114	0,3233	średnia	13,33	0,2411
4	Kształt, uwarunkowania działki	15	0,0835	0,2425	dobrze	15,00	0,2425
5	Kultura rolna, stos.gr-w.	15	0,0835	0,2425	średnie	13,33	0,1808
6	Przeznaczenie	20	0,1114	0,3233	powyżej średniej	13,33	0,2411
7	Dojazd, dostępność	10	0,0557	0,1616	średni	6,67	0,1205
Suma		100	0,5569	1,6165			1,2466

Obliczenie wartości części rolnej działki 138

Cena średnia 1 ha	24 833,46
-------------------	-----------

⁵ **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.

Skorygowana cena średnia	30 957,27
Pow. działki ha	1,9700
Wartość działki zł	60 985,83
Przyjęta wartość po zaokrągleniu:	61 000

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 ha powierzchni gruntu:

$$C_j = C_{\text{sr}} * \Sigma_{\text{wsp}}$$

$$C_j = 24\,833,46 \text{ zł/ha} * 1,2466 = 30\,957,27 \text{ zł/ha}$$

Zatem wartość prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej wyniesie:

$$W = 1,9700 \text{ ha} * 30\,957,27 \text{ zł/ha} = \underline{\underline{60\,985,83 \text{ zł.}}}$$

9.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej – KW SR2L/00003932/8.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej ujawnionej w KW SR2L/00003932/8 składającej się z działek 138, 85, 116, 53 i 38 o łącznej powierzchni 6,4100 ha położona w obrębie Sarnów, gmina Dalików stanowi sumę wartości poszczególnych działek. Zestawienie wartości poszczególnych działek zawiera tabela nr 19.

Tabela nr 19. Zestawienie wartości poszczególnych działek.

Lp.	Nr działki	Pow. działki (ha)	Przeznaczenie	Bonitacja	Wartość rynkowa poszczególnych działek w zaokr. (zł)
1	138	2,32	MNU, R	Średnia	187 000,00
2	85	1,07	MNU, R	Dobra	39 000,00
3	116	1,47	R	Dobra	48 000,00
4	53	1,4	R, RZ	Słaba	36 000,00
	38	0,15	RZ		
Łącznie wartość nieruchomości ujawnionej w KW SR2L/00003932/8					310 000,00

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości.
2. Przy ustalaniu wartości wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości we wsi Sarnów przyjęto do porównań nieruchomości z terenu całej gminy Dalików, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw. Analizą objęto gruntu o powierzchniach powyżej 1 ha, które były przedmiotem obrotu w okresie ostatnich 2 lat tj. od czerwca 2016 roku.
3. *Wartości rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 38, 53, 85, 116 i 138 o łącznej powierzchni 6,4100 ha, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:*

$$W_{\text{RN}} = 310\,000 \text{ zł}$$

słownie: trzysta dziesięć tysięcy złotych

Lp.	Nr działki	Pow. działki (ha)	Przeznaczenie	Bonitacja	Wartość rynkowa poszczególnych działek w zaokr. (zł)
1	138	2,32	MNU, R	Średnia	187 000,00
2	85	1,07	MNU, R	Dobra	39 000,00
3	116	1,47	R	Dobra	48 000,00
4	53	1,4	R, RZ	Słaba	36 000,00
	38	0,15	RZ		
Łącznie wartość nieruchomości ujawnionej w KW SR2L/00003932/8					310 000,00

4. Otrzymana w procesie wyceny wartość, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy oraz obrębów sąsiednich z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
- Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 22 czerwca 2018 roku.
- Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
- Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 22 maja 2018 roku podczas dokonania wizji lokalnej nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
- Wyceniający nie ponoszą 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.
- Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
- Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jej opracowania, **chyba, że wystąpiłyby okoliczności, o których mowa w art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.**
- 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.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
- Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy PZU S.A. Milena Wieczorek - seria nr 1020740319, Małgorzata Kaniewska - seria nr SRM 0006088.
- 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 47 (słownie: czterdzieści siedem) ponumerowanych stron oraz załączniki.

Podpisy wyceniających



Załącznik nr 1

Dokumentacja fotograficzna



Handwritten signatures in blue ink.



Działka 116



Działka 85



Mh *[Signature]*

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2018-05-18

Jednostka rejestrowa : G.53

GN.6621.2.M38.2018

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	IWONA FILIŃSKA Rodzice:WIEŚLAW GRAŻYNA GRAŻYNY 11; 95-070 ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI;	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
38	1		łąki trwałe	ŁV	0.1500	0.1500	AN 6281/07 KW SR2L/ 00003932/8
Id działki: 101101_2.0020.38 Wartość gruntów:							
53	1		łąki trwałe	ŁIV	0.3400	1.4000	AN 6281/07
			łąki trwałe	ŁV	0.1900		KW SR2L/ 00003932/8
			grunty orne	RIIIb	0.0200		
			grunty orne	RIVa	0.3300		
			grunty orne	RIVb	0.1400		
			grunty orne	RV	0.3800		
Id działki: 101101_2.0020.53 Wartość gruntów:							
85	1		grunty orne	RIIIb	1.0200	1.0700	AN 6281/07
			grunty orne	RIVb	0.0500		KW SR2L/ 00003932/8
Id działki: 101101_2.0020.85 Wartość gruntów:							
116	1		grunty orne	RIIIb	0.8800	1.4700	AN 6281/07
			grunty orne	RIVa	0.3400		KW SR2L/

Handwritten signatures

							00003932/8
			grunty orne	RIVb	0.1300		
			grunty orne	RV	0.1200		
Id działki: 101101_2.0020.116 Wartość gruntów:							
138	1		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.1500	2.3200	AN 6281/07
			grunty orne	RIVa	0.1800		KW SR2L/ 00003932/8
			grunty orne	RIVb	0.5400		
			grunty orne	RV	0.3000		
			grunty orne	RVI	0.2100		
			sady	S-RIVa	0.5200		
			sady	S-RIVb	0.2600		
			sady	S-RV	0.1600		
Id działki: 101101_2.0020.138 Wartość gruntów:							

Razem powierzchnia działek :

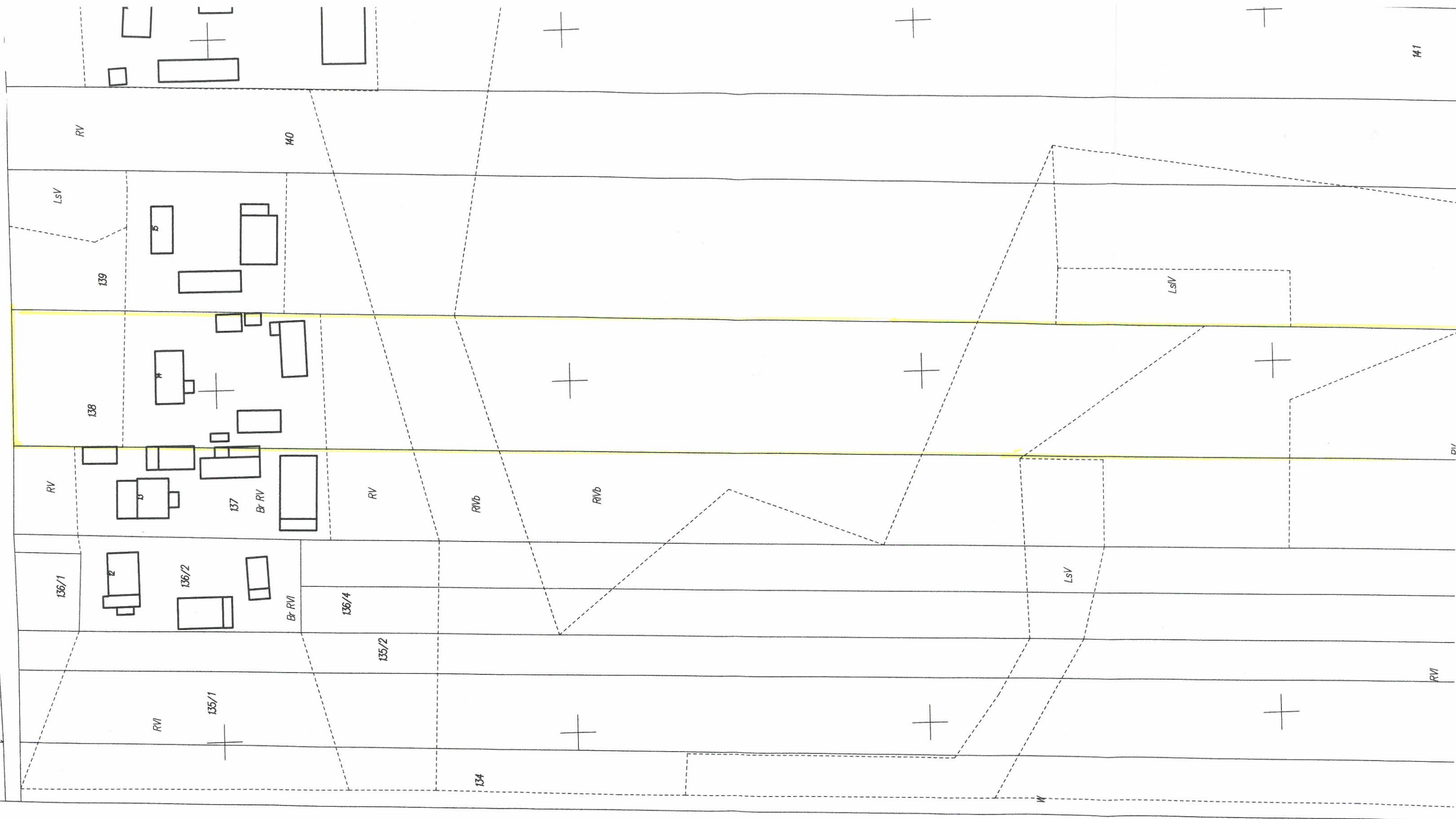
6.4100 ha

Słownie : sześć ha. cztery tysiące sto m. kwadr.

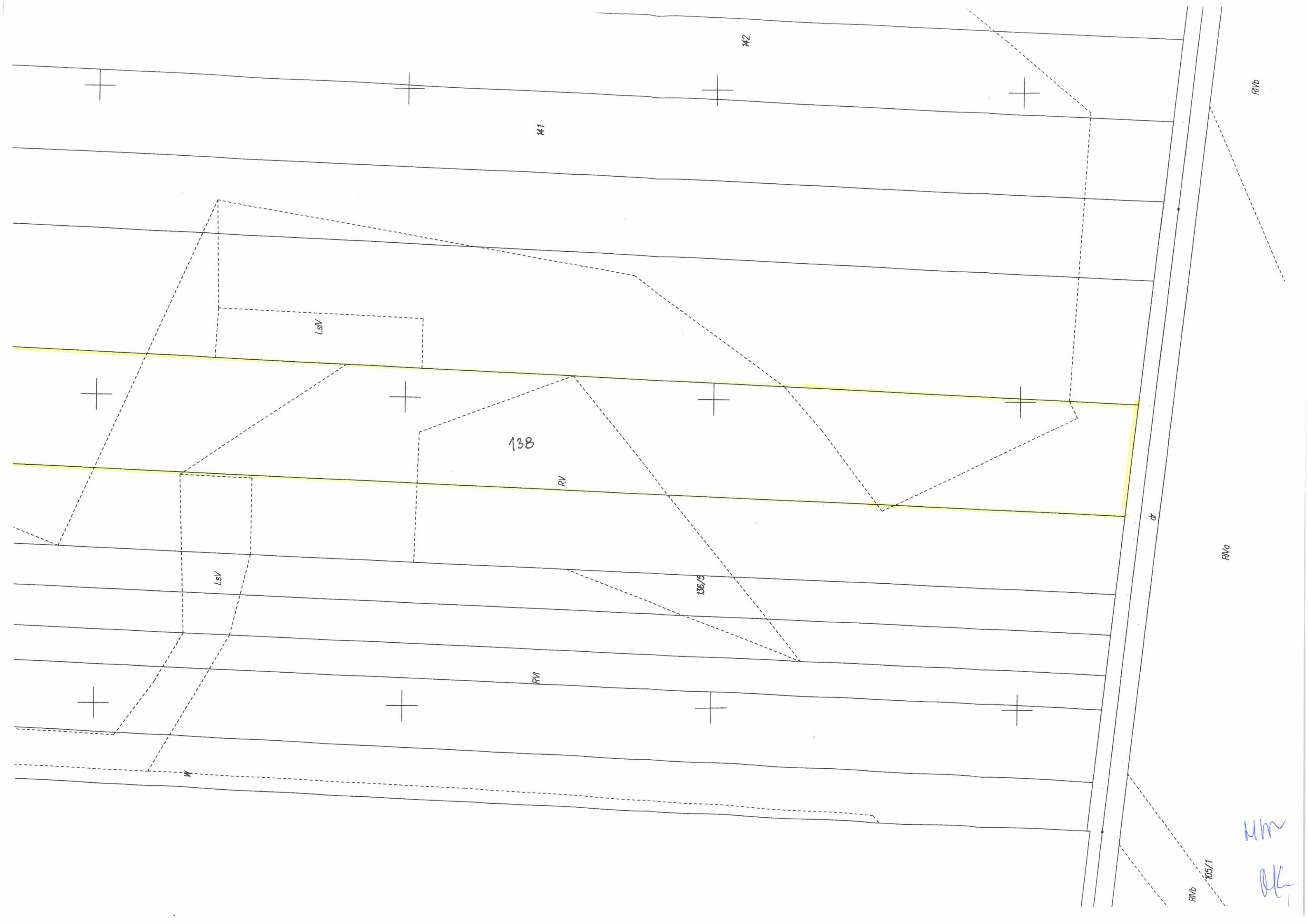
Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2018-05-18

Sporządził : Paulina Pietrzak

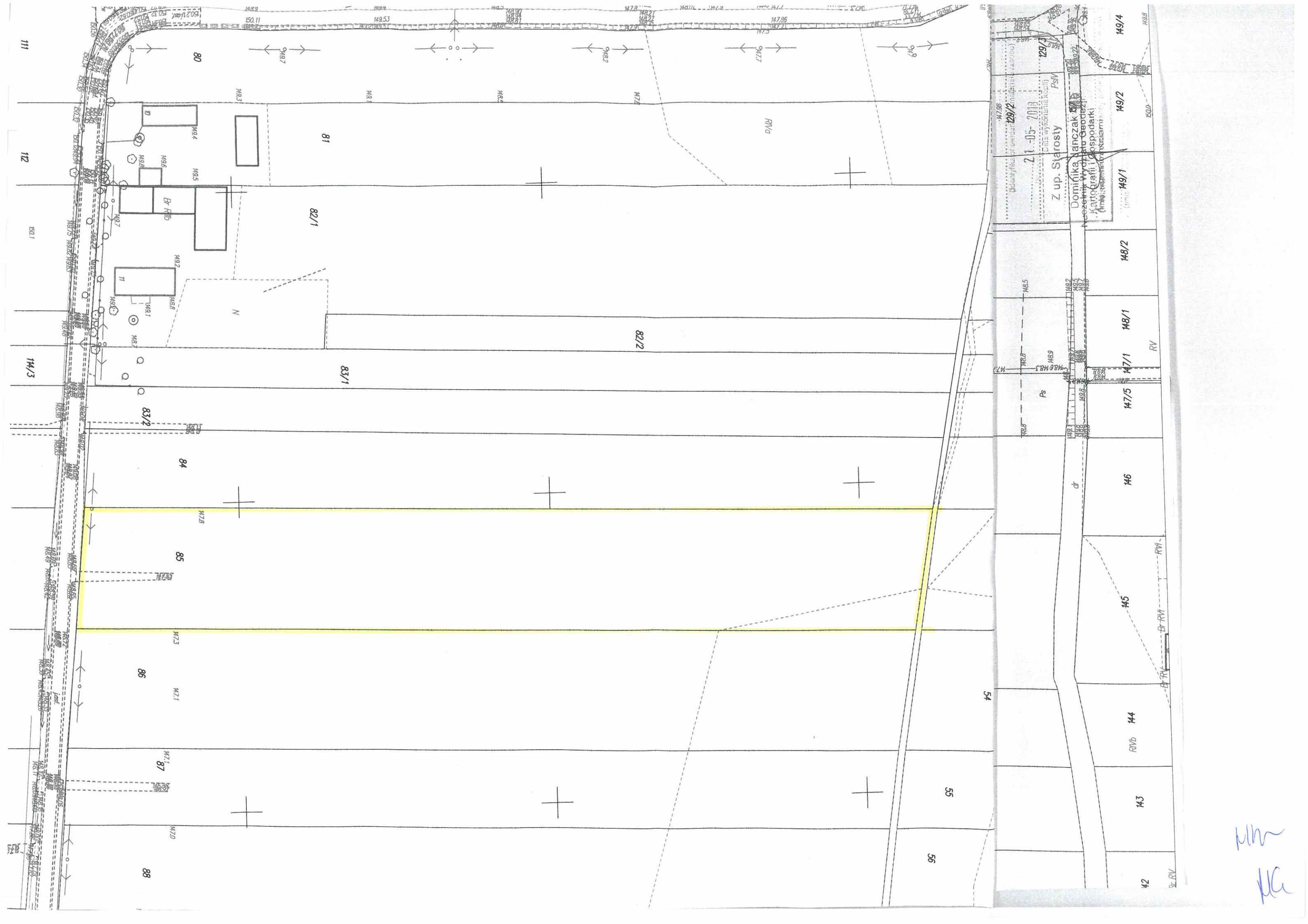
Z up. Starosty
2018-05-18.....*Małgorzata Cybulska*
.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



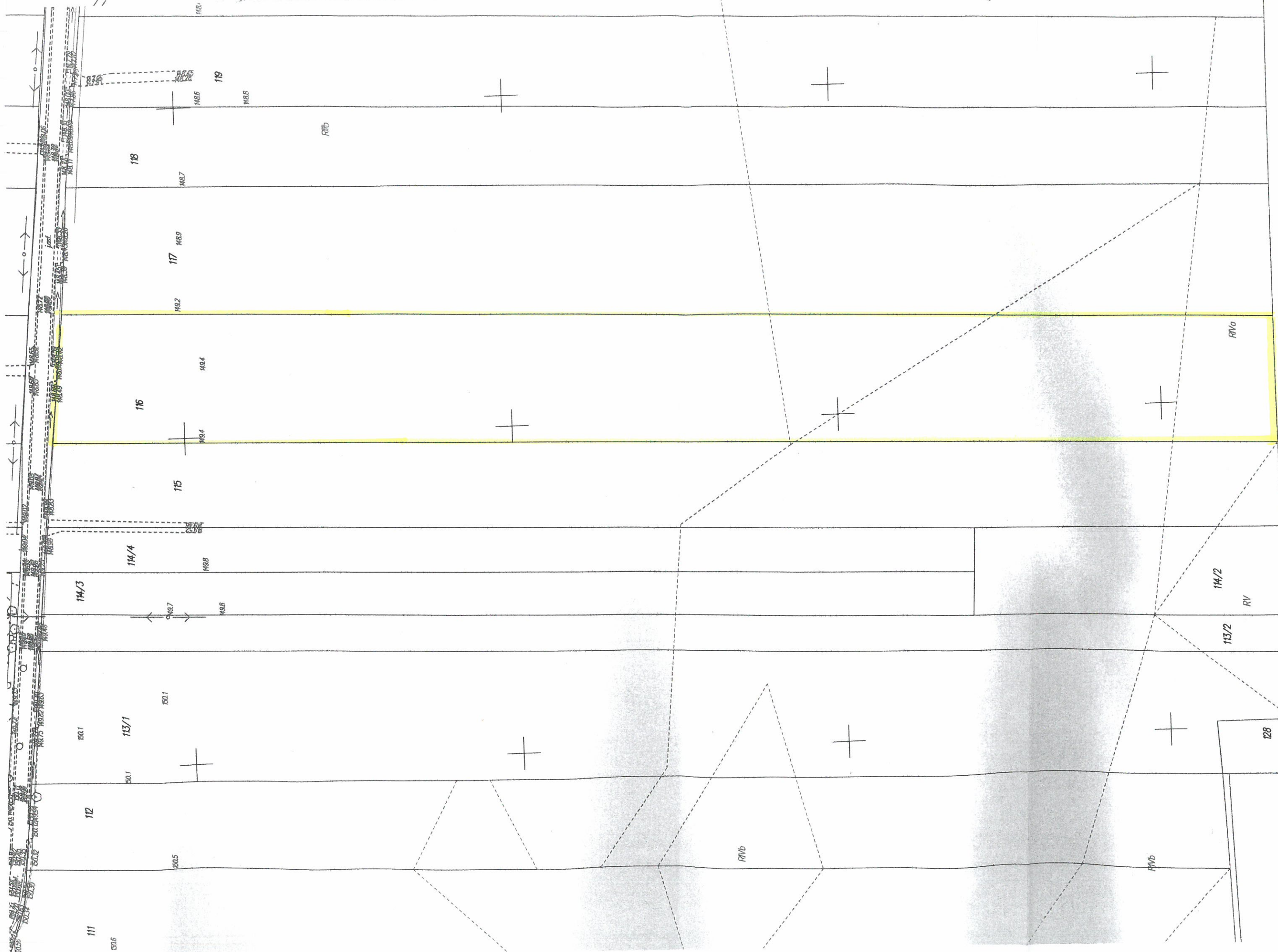
Handwritten signature or initials in blue ink.



mm
ok



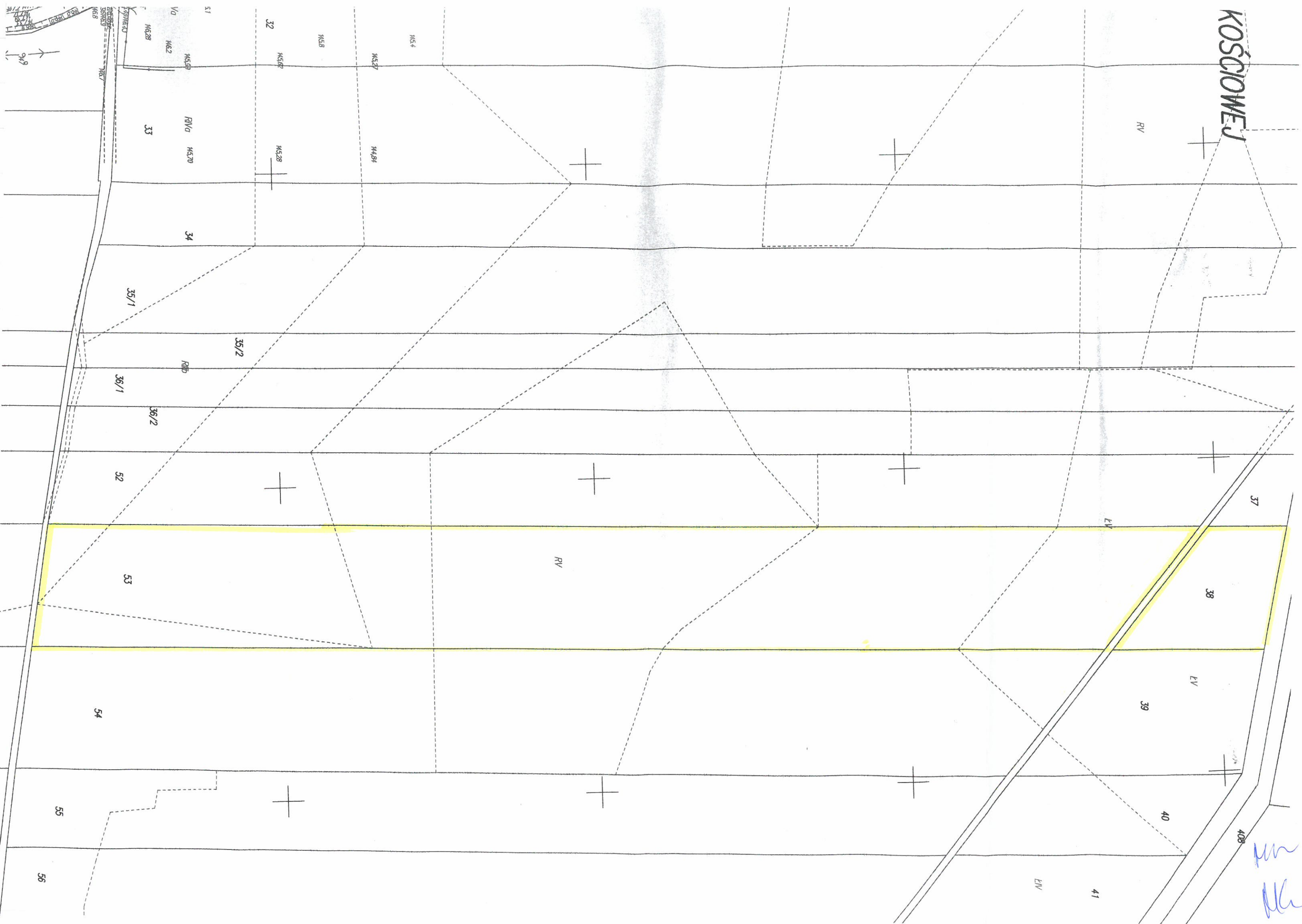
mm
kg



141
140
LsV
139
RVa
RV
RVb
137
136/2
136/1
135/2
135/1
RV
134
Ls

286
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

KOŚCİOWEJ



Handwritten signature
Handwritten initials