

# OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI

CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ROLNEJ POŁOŻONEJ WE WSI  
SARNÓW W GMINIE DALIKÓW, STANOWIĄCEJ NIEZABUDOWANĄ DZIAŁKĘ  
GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 117 O POWIERZCHNI 1,4600 HA,  
KSIĘGA WIECZYSTA SR2L/00008808/5



## AUTORZY OPRACOWANIA:

**Małgorzata Kaniewska**, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5613;

**Milena Wiczorek**, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726.



## **WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI**

### **CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ROLNEJ POŁOŻONEJ WE WSI SARNÓW W GMINIE DALIKÓW STANOWIĄCEJ NIEZABUDOWANĄ DZIAŁKĘ GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 117 O POWIERZCHNI 1,4600 HA, KSIĘGA WIECZYSTA SR2L/00008808/5**

#### **1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności części nieruchomości gruntowej rolnej położonej we wsi Sarnów w gminie Dalików, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 117 o powierzchni 1,4600 ha, księga wieczysta SR2L/00008808/5.

Stan prawny ujawniony w dziale drugim księgi wieczystej SR2L/00008808/5 jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym wynikającym z umów: warunkowej sprzedaży z dnia 01.12.2009 r. Rep. A nr 2978/2009 i przeniesienia własności nieruchomości z dnia 29.10.2010 r. Rep. A nr 2279/2010, na mocy których prawo własności części nieruchomości działki gruntu oznaczonej numerem 117 nabyli Grzegorz i Iwona małż. Filińscy.

#### **2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności części nieruchomości gruntowej rolnej położonej we wsi Sarnów w gminie Dalików, stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 117 o powierzchni 1,4600 ha, księga wieczysta SR2L/00008808/5, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

#### **3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.**

#### **4. Wartości rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej rolnej stanowiącej działkę gruntu nr 117 o powierzchni 1,4600 ha w miejscowości Sarnów, gmina Dalików, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:**

$$W_{RN} = 50\ 000\ \text{zł}$$

słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych

#### **5. Data istotne w procesie wyceny:**

<b>Data sporządzenia operatu:</b>	18 maja – 05 lipca 2018 r.
<b>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</b>	25 czerwca 2018 r.
<b>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</b>	22 maja 2018 r.
<b>Data wykonania zdjęć:</b>	22 maja 2018 r.
<b>Data wizji lokalnej:</b>	22 maja 2018 r.

#### **6. Autorzy operatu:**

**Małgorzata Kaniewska**, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5613

**Milena Wieczorek**, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726.



## Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	4
2. CEL WYCENY .....	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1 Podstawa formalna wyceny .....	4
3.2 Podstawy materialno – prawne .....	4
3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych .....	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY .....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.....	5
5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości .....	6
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	9
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	11
7.1 Wybór metodologii wyceny.....	11
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	14
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	20
9.1 Określenie trendu czasowego .....	20
9.2. Określenie wartości części nieruchomości gruntowej rolnej. ....	20
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	25
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	25

### 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. Kopie polis OC rzeczoznawcy.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

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

### **Określenie nieruchomości**

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana rolna;
- b. położenie nieruchomości: obręb 20 Sarnów, gmina Dalików, działki nr 139 i 117;
- c. powierzchnia nieruchomości: 3,82 ha (działki 117 i 139);
- d. numer Księgi Wieczystej: SR2L/00008808/5.

### **Zakres wyceny**

- a. rodzaj praw **podlegających** wycenie: prawo własności **części** nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 117.
- b. określenie części nieruchomości **niepodlegających** wycenie: **prawo własności zabudowanej działki gruntu nr 139.**

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności części nieruchomości gruntowej rolnej położonej we wsi Sarnów w gminie Dalików, stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 117 o powierzchni 1,4600 ha, księga wieczysta SR2L/00008808/5, 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 09 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 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2344 z późn. zm.)
7. 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. Oględziny nieruchomości oraz otoczenia przeprowadzone w dniu 22 maja 2018 roku;
2. Uchwała Nr 183/13 Rady Gminy Dalików z dnia 28 listopada 2013r w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dalików;
3. Badanie KW nr SR2L/00008808/5 z dnia 22 czerwca 2018 r.;
4. Kopia wypisu z ewidencji gruntów z dnia 18 maja 2018 r.;
5. Kopia mapy zasadniczej z dnia 18 maja 2018 r.;
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym na podstawie aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Poddębicach w dniu 25 czerwca 2018 roku;
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.

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

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	18 maja – 05 lipca 2018 r.
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	25 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.

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

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

a) **Księga wieczysta nr SR2L/00008808/5 - Nieruchomość gruntowa**

**Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 117, 139.

Położenie: województwo Sieradz, gmina Dalików, miejscowość Sarnów.

Sposób korzystania: nieruchomość rolna.

Obszar całej nieruchomości: 3,8200 ha

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

Brak wpisów.

**Dział II: Własność**

Właściciel – Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości Mirosławowi Zygmuntowi Juraszczyk (s. Czesława i Marianny) na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego zawarta w formie aktu notarialnego numer rep A 73/88 z dnia 27 stycznia 1988 roku.

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

Ograniczone prawo rzeczowe – służebność osobista wg treści § 4 umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 27.01.1988 roku.

Osoba fizyczna: Marianna Juraszczyk.

Ograniczone prawo rzeczowe – prawo użytkowania nieruchomości wg treści § 4 umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 27.01.1988 roku.

Nieruchomość współobciążona: SR2L/00032810/9.

Osoba fizyczna: Marianna Juraszczyk.

Ostrzeżenie – Ostrzega się, iż stan prawny ujawniony w dziale drugim niniejszej księgi wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym wynikającym z umów: warunkowej sprzedaży z dnia 01.12.2009 r. rep. A nr 2978/2009 i przeniesienia własności nieruchomości z dnia 29.10.2010 r. rep. A nr 2279/2010, na mocy których prawo własności części nieruchomości oznaczonej numerem działki 117 nabyli Grzegorz i Iwona małż. Filińscy.

**Dział IV: Hipoteka**

Brak wpisów.

b) **Według ewidencji gruntów:**

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

Podmiot ewidencyjny: Własność (1/1) małżeństwo Iwona i Grzegorz Filińscy.

Dokument własności: AN 2279/10.

Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki		Pow działki[ha]
			Klasouzytek	Pow.	
117	1		RIIIb	0,85	1,46
Id działki :			RIVa	0,11	
101101_2.0020.117			RIVb	0,40	
			RV	0,10	

**Komentarz:** Istnieją rozbieżności w odniesieniu do właściciela nieruchomości ujawnione w dziale II księgi wieczystej i ewidencji gruntów. W dziale II księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości oznaczonej w powyższej księdze wieczystej jako działki 117 i 139 ujawniono Mirosława Zygmunta Juraszczyk, zaś w ewidencji gruntów jako właściciela prawa własności działki nr 117 ujawniono małżeństwo Iwonę i Grzegorza Filińskich, zaś działki 139 – Monika Anna Canert. Jednakże w dziale III analizowanej księgi wieczystej widnieje ostrzeżenie, iż **stan prawny ujawniony w dziale drugim niniejszej księgi wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym wynikającym z umów: warunkowej sprzedaży z dnia 01.12.2009 r. rep. A nr 2978/2009 i przeniesienia własności nieruchomości z dnia 29.10.2010 r. rep. A nr 2279/2010, na mocy których prawo własności części nieruchomości oznaczonej numerem działki 117 nabyli Grzegorz i Iwona małż. Filińscy. A zatem mając powyższe na uwadze stan ujawniony w ewidencji gruntów w odniesieniu do działki gruntów nr 117 jest zbieżny z ostrzeżeniem zamieszczonym w dziale III KW SR2L/00008808/5.**

## **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.

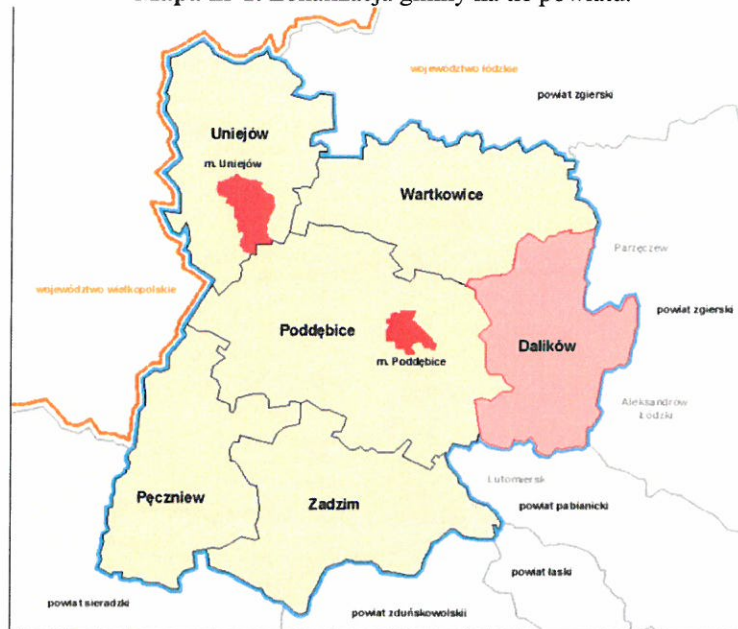
Graniczy z dwoma gminami miejsko-wiejskimi i trzema gminami wiejskimi: od północy z gminą wiejską Wartkowice (powiat poddębicki), od północnego-wschodu z gminą wiejską Parzęczew (powiat zgierski), Od południowego wschodu z gminą miejsko-wiejską Aleksandrów Łódzki (powiat zgierski), Od południa z gminą wiejską Lutomiersk (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, pełniących 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

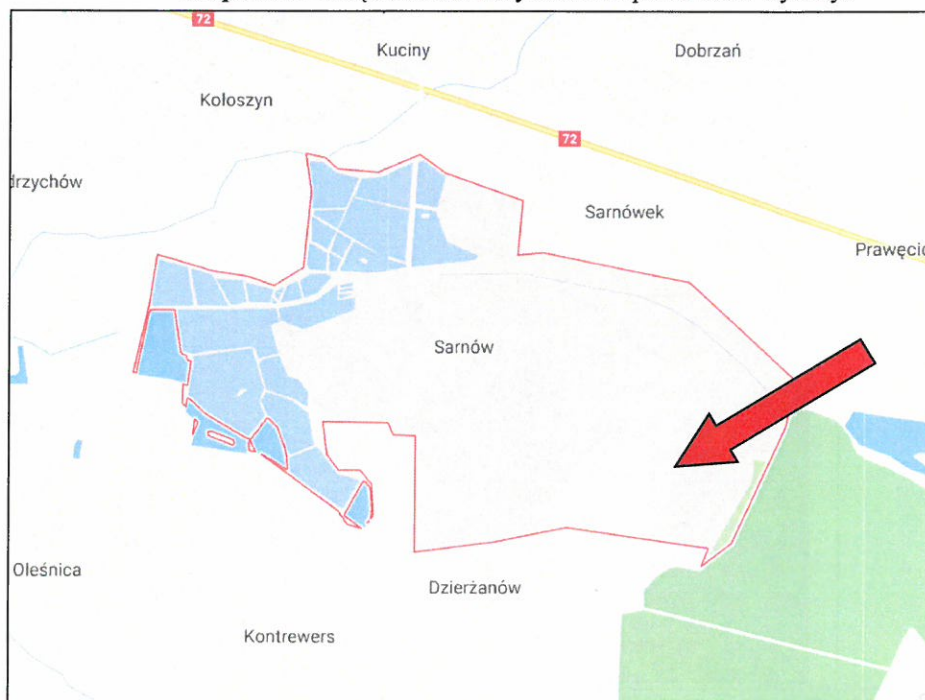
komunikacyjnych województwa łódzkiego. Jest to fragment drogi międzynarodowej E-30, przebiegającej na terenie Polski od granicy z Niemcami w Świecku przez Poznań, Konin, Łódź, Warszawę, Siedlce, Białą Podlaską do polsko – białoruskiego przejścia granicznego Kukuryki-Kozłowicze.

**Mapa nr 1.** Lokalizacja gminy na tle powiatu.

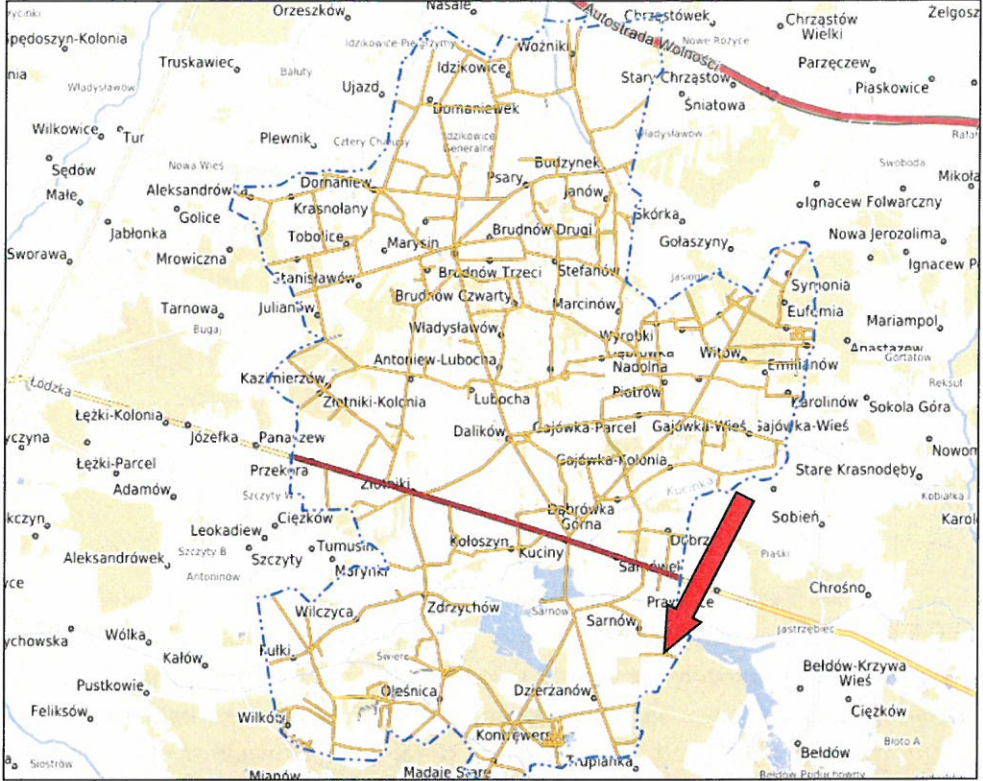



Wieś Sarnów, w której znajduje się przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowo-wschodniej części gminy Dalików, przy granicy z gminą Aleksandrów Łódzki. Południowa część gminy stanowi obszar położony prawie w całości w Puczniewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Są to tereny charakteryzujące 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 jednorodzinną jak i rekreacji indywidualnej. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się we wschodniej granicy obrębu Sarnów.

**Mapa nr 2.** Obręb Sarnów i usytuowanie przedmiotu wyceny.



**Tabela nr 1. Lokalizacja szczegółowa i czynniki środowiskowe**

<p>Położenie nieruchomości:</p>	<p>Nieruchomość położona jest we południowo-wschodniej części gminy, na terenie wsi Sarnów. Część nieruchomości będąca przedmiotem oszacowania składa się z niezabudowanej rolnej działki gruntu o numerze ewidencyjnych nr 117 w obrębie Sarnów.</p> <p style="text-align: center;"><b>Mapa nr 3. Usytuowanie nieruchomości na terenie gminy.</b></p> 
<p>Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości:</p>	<p>Przeważają tereny rolne, leśne niezabudowane, rozproszona zabudowa siedliskowa. Dostęp do zaplecza handlowo-usługowego, komunikacji podmiejskiej ograniczony.</p> <p style="text-align: center;"><b>Mapa nr 4. Otoczenie przedmiotu wyceny.</b></p> 
<p>Dojazd</p>	<p>i Działka nr 117 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o asfaltowej</p>



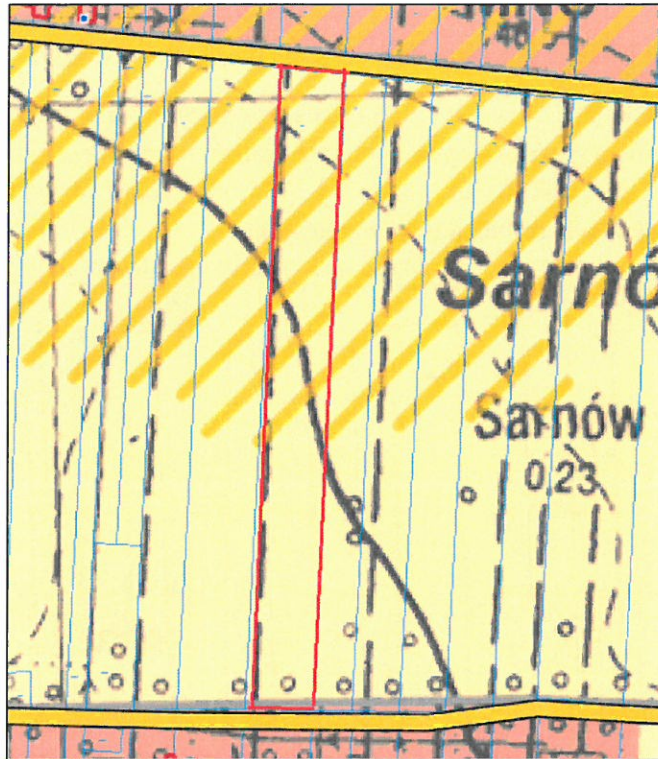
dostęp do drogi:	nawierzchni od strony północnej, oraz od strony południowej do drogi gruntowej.
Odległość od ośrodka gminnego	Dalików w odległości ok. 5 km.
Odległość od centrum miasta	Poddębice w odległości ok. 15 km, Aleksandrów Łódzki ok. 16 km.
Kształt działek:	<p>Działka nr 117 o pow. 1,46 ha ma wydłużony, wąski kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach wskazanych na mapie poniżej – szerokość od strony północnej ok. 39 m, długości boków ok. 379 m- 367 m. Teren działki niezabudowany, działka użytkowana rolniczo (wydzierżawiona).</p> <p style="text-align: center;"><b>Mapa nr 5. Kształt i granice działki nr 117.</b></p>
Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji:	Obszar, na którym położona jest nieruchomość posiada ograniczony dostęp do zaplecza bytowego i komunalnego. Nieruchomość jest dobrze skomunikowana, posadowiona bezpośrednio przy asfalcie. Komunikacja podmiejska w oddaleniu, przy drodze nr 72.
Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:	Nieruchomość posiada dostęp do sieci wodociągowej oraz energii elektrycznej w ulicy.

## **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 117 znajduje się w części w obszarze oznaczonym kolorem jasnożółtym – **tereny rolnicze**. Północna część działki 117 znajdują się w strefie terenów gruntów rolnych wysokiej klasy III (teren zakreskowany na pomarańczowo).

Mapa nr 6. Załącznik graficzny do Studium – działka nr 117.



Ponadto teren z przedmiotową działką znajduje się w granicach puczniewskiego obszaru chronionego krajobrazu.

▪ **TERENY GRUNTÓW ROLNYCH (GRUNTY ORNE, UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADRZEWIEN I TERENY ZALESIEN)**

- 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.

**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.”

### **6.2 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, działając 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

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.”

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 NI<sup>1</sup>, 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. 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<sub>śr</sub>) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C<sub>min</sub>) i ceny maksymalnej (C<sub>max</sub>).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C<sub>min</sub>) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C<sub>max</sub>), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C<sub>min</sub>/C<sub>śr</sub>] i górnej granicy [C<sub>max</sub>/C<sub>śr</sub>] 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<sub>min</sub> , C<sub>max</sub>]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

---

<sup>1</sup> Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

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<sup>2</sup> 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 nie zorganizowany
	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
	dobre	część siedliskowa (MNU) od frontu, w pozostałej części grunty rolne

## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

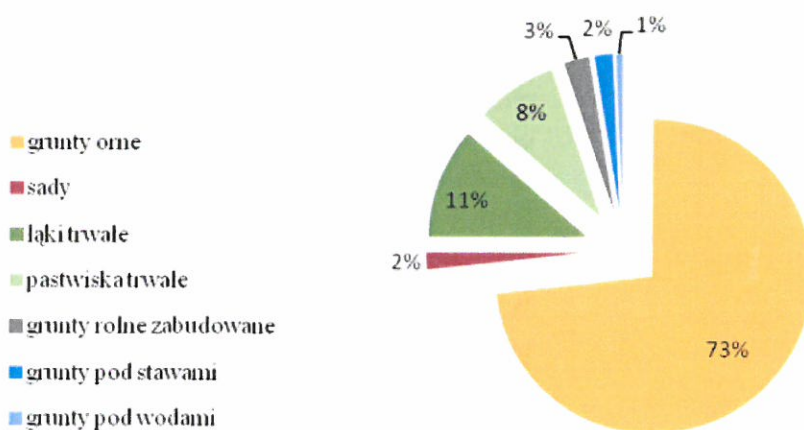
Ogólna charakterystyka gminy Dalików.

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, Roznowie 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 Bełdówka (bez dopływów) posiada naturalny przepływ. Pozostałe ciekі 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

*hlm* *pk*

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 Lutomiersk. 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 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.

Największą liczbę ludności posiada miejscowość Dalików, pełniąc 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).

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.

#### 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 nieruchomości na terenie rynku lokalnego analizowano transakcje z ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny tj. od czerwca 2016 roku.
Trend zmian:	Na analizowanym rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych rolnych nie zaobserwowano mierzalnych zmian cen. Przeprowadzono analizę rynku obrotu nieruchomości 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%.
<b>ANALIZA POPYTU</b> (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 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.</p>

	<p>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>
<p><b>ANALIZA PODAŻY</b> (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)</p>	
<p>Ceny transakcyjne:</p>	<p>14 700 zł/ha – 35 000 zł/ha, cena średnia transakcyjna 24 800 zł/ha.</p>
<p>Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi</p>	<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>
<p>Charakterystyka cen ofertowych</p>	<p>Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.</p>
<p>Analiza w zakresie wag i cech rynkowych</p>	<p>Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle "tworzą" wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajne 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, przesyłów itp.,</p>

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 stanowiły prawa własności).

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%.

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%.

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 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 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 części nieruchomości gruntowej rolnej.**

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) <sup>2</sup>	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<sub>min</sub> -

C<sub>max</sub> -

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:**

<sup>2</sup> Ustalono na podstawie współczynnika bonitacji dla poszczególnych transakcji porównywalnych.

**Transakcja nr 1 w tabeli 3** – 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. Teren działek w dolinie rzeki stanowiący lokalny korytarz ekologiczny, tereny podmokłe. Kształt działek - dostateczny, działki o wąskim, nieregularnym kształcie. Przeznaczenie w studium – użytki zielone.

**Transakcja nr 11 w tabeli 3** – 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, przesył – 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
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>14 705,88</b>	<b>35 099,34</b>			0,033	0,808
<b>Różnica</b>		<b>1</b>	<b>-3</b>	<b>Kd</b>		<b>13 829,00</b>	
				<b>Kg</b>		<b>40 143,00</b>	
				<b>Rozstęp estymowany</b>		<b>26 314,0</b>	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki niezabudowanej rolnej. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena trans minimalna estymowana (zł/m <sup>2</sup> )	C <sub>min est</sub> =	13 829,00	zł/ha
Cena trans maksymalna estymowana (zł/m <sup>2</sup> )	C <sub>max Est</sub> =	40 143,00	zł/ha
ΔC est. = C <sub>max est</sub> - C <sub>min est</sub>	ΔC est. =	26 314,0	zł/ha
Cena trans średnia 1 ha	C <sub>śr</sub> =	24 833,46	zł/ha

MHR JK

Opis użytków działki 117 i wyliczenie współczynnika bonitacji są przedstawione w Tabeli 5, poniżej.

**Tabela 5:** Dane dotyczące nieruchomości rolnej.

Lp.	Nr działki	Pow. ha	R								Ł	Ł	Ł	Lz	W	N	ha przelicz.	Wskaźnik bonitacji
			II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	III	IV	V	VI	V				
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	l	m	n	o	p	r	s
1.	117	1,4600			0,8500	0,1100	0,4000	0,1000									1,5025	<b>1,0291</b>

Wartość rynkową części nieruchomości rolnej stanowiącej działkę nr 117 o powierzchni 1,46 ha określono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 ha powierzchni gruntu.

Wartość gruntu określono metodą korygowania ceny średniej wg formuły:

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

gdzie:

$C_j$  – cena jednostkowa nieruchomości

$C_{\text{śr}}$  – cena średnia na badanym obszarze rynku

$\Sigma \text{wsp}$  – 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>	<b>1,6165</b>
<i>Dolna wartość współczynnika korygującego wynosi:</i>	<b>0,5569</b>

Określenie zakresu współczynników korygujących:

**Tabela 7:** Określenie zakresu współczynników korygujących.

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (%) (waga cechy)	min/śr	max/śr	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
<b>Suma</b>		<b>100</b>			<b>0,5569</b>	<b>1,6165</b>

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

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	dobrze
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.

**Tabela 9:** Stopnie wartości cech oraz określono wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

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	powyżej średniej	13,33	0,2411
7	Dojazd, dostępność	10	0,0557	0,1616	dobry	10,00	0,1616
<b>Suma</b>		<b>100</b>	<b>0,5569</b>	<b>1,6165</b>			<b>1,3802</b>

**Obliczenie wartości działki**

Cena średnia 1 ha	24 833,46
Skorygowana cena średnia	34 274,34
Pow. działki ha	1,4600
Wartość działki zł	50 040,54
<b>Przyjęta wartość po zaokrągleniu:</b>	<b>50 000</b>



Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 ha powierzchni gruntu:

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

$$C_j = 24\,833,46 \text{ zł/ha} * 1,3802 = 34\,274,34 \text{ zł/ha}$$

Zatem wartość prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej wyniesie:

$$W = 1,4600 \text{ ha} * 34\,274,34 \text{ zł/ha} = \underline{\underline{50\,040,54 \text{ zł}}}$$

**Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej rolnej, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 117 w obrębie Sarnów w gminie Dalików, o powierzchni 1,4600 ha, określona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej na dzień 25 czerwca 2018 roku, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:**

**50 000 zł**

**słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych**

## **10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW**

1. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość 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 grunty o powierzchniach powyżej 1 ha, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie ostatnich 2 lat od daty wyceny tj. od czerwca 2016 roku.
3. Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej rolnej, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 117 w obrębie Sarnów w gminie Dalików, o powierzchni 1,4600 ha, określona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej na dzień 25 czerwca 2018 roku, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

**50 000 zł**

**słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych**

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

## **11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 25 czerwca 2018 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrążeń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 22 maja 2018 roku podczas dokonania wizji lokalnej nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. 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.

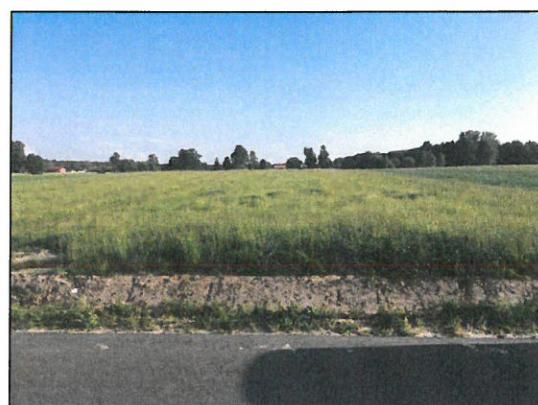
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jej opracowania, **chyba, że wystąpiłyby okoliczności, o których mowa w art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.**
8. 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.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy PZU S.A. Milena Wieczorek - seria nr 1020740319, Małgorzata Kaniewska - seria nr SRM0006088.
11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
13. Operat zawiera 26 (słownie: dwadzieścia sześć) ponumerowanych stron oraz załączniki.

**Podpisy wyceniających**



**Dokumentacji fotograficznej.**

**Przedmiot wyceny i otoczenie**



## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2018-05-18

Jednostka rejestrowa : G.82

GN.6621.2. m38.2018

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) GRZEGORZ JACEK FILIŃSKI Rodzice: ADAM, ZOFIA GRAŻYNY 11; 95-070 ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI;  IWONA FILIŃSKA Rodzice: WIESŁAW, 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
117	1		grunty orne	RIIIb	0.8500	1.4600	AN 2279/10
			grunty orne	RIVa	0.1100		
			grunty orne	RIVb	0.4000		
			grunty orne	RV	0.1000		

Id działki: 101101\_2.0020.117 Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

1.4600 ha

Słownie : jeden ha, cztery tysiące sześćset 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)

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2018-05-18

Jednostka rejestrowa : G.34

GN.6621.2.1138 2018

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MONIKA ANNA CANERT Rodzice: KAZIMIERZ, HALINA SARNÓW 15, 99-205 DALIKÓW;	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
139	1		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.2000	2.3600	KW SR2L/ 00008808/5
			lasy	LsIV	0.1000		PS.NS 388/10
			lasy	LsV	0.0500		
			grunty orne	RIVa	1.1100		
			grunty orne	RIVb	0.6400		
			grunty orne	RV	0.1400		
			sady	S-RIVb	0.1200		

Id działki: 101101\_2.0020.139 Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

2.3600 ha

Słownie : dwa ha, trzy tysiące sześćset m. kwadr.

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

Sporządził : Paulina Pietrzak

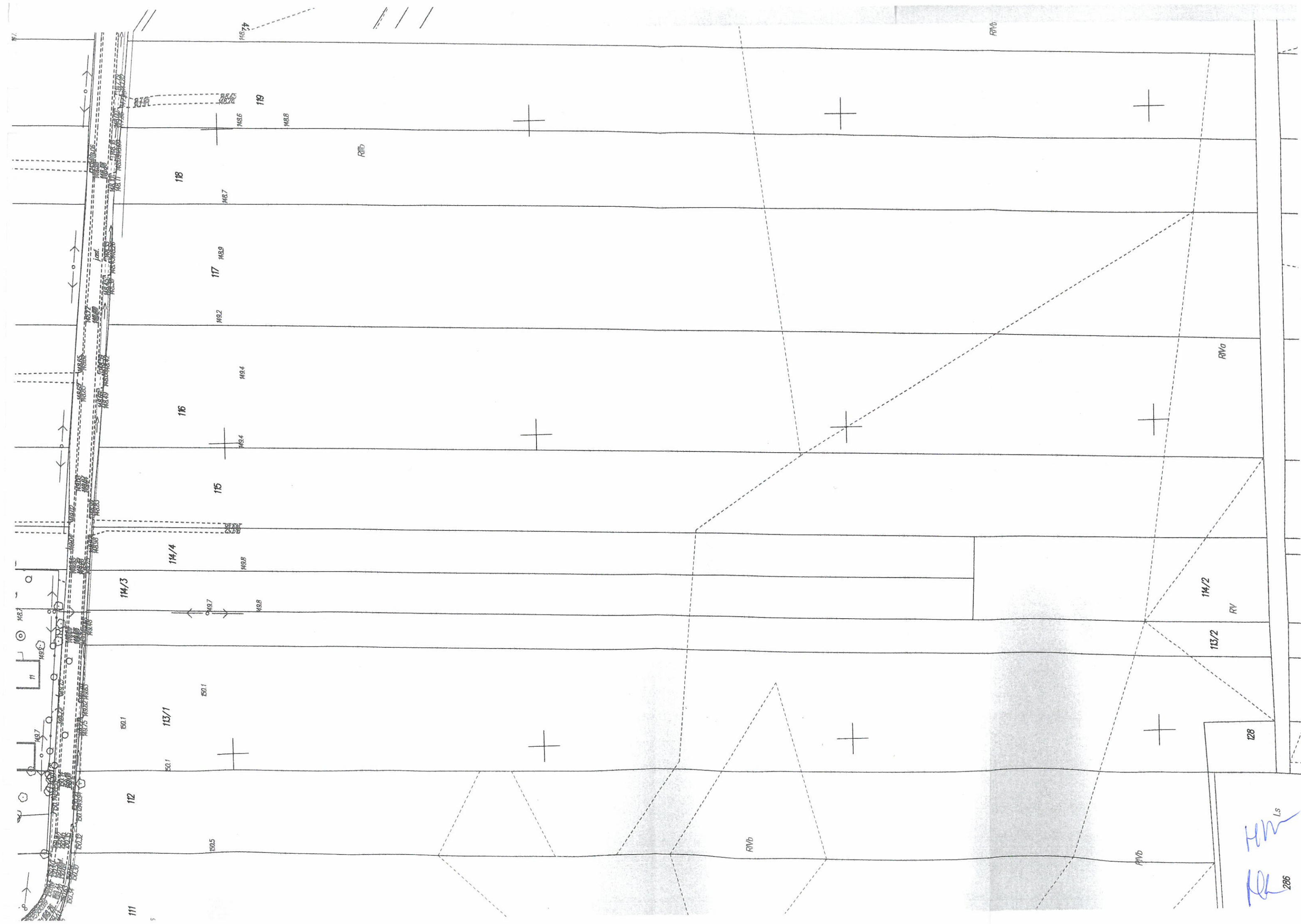
2 up. Starosty

2018-05-18

Małgorzata Cybulska  
inspektor

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

HK Mkw



111

112

113/1

114/3

114/4

115

116

117

118

119

150.1

150.1

150.5

149.7

149.8

149.8

149.4

149.4

149.2

149.9

148.7

148.6

148.8

148.74

RVb

RVb

113/2

114/2

RV

RVb

RVb

Handwritten signature and initials in blue ink.

286

LS