

OPERAT SZACUNKOWY

wartości nieruchomości położonej na działce nr 85/3,
272/1, 1026 w obrębie Mokra w gminie Stąporków, w
powiecie koneckim,
w województwie świętokrzyskim



WYKONAŁ:

mgr inż. Urszula Papka
rzecznawca majątkowy
uprawnienia zawodowe nr 1659

mgr inż. Urszula Papka
biegły sądowy w zakresie
szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Kielcach



Mokra 27 grudnia 2022

Spis treści

Zestawienie wartości	3
1. Podstawy formalno - prawne wyceny	4
1.1. Zleceniodawca	
1.2. Przedmiot i zakres wyceny	
1.3. Cel wyceny	
1.4. Podstawa prawna wyceny	
1.5. Podstawy metodologiczne wyceny	
1.6. Źródła informacji o nieruchomości i rynku lokalnym	
1.7. Daty istotne dla wyceny	
2 Stan nieruchomości	5
2.1 Stan prawny nieruchomości	
2.2 Stan techniczno użytkowy nieruchomości	
2.3 Stan zagospodarowania	
2.4 Stan otoczenia	
3. Przeznaczenie nieruchomości	10
4. Analiza lokalnego rynku nieruchomości	12
5. Określenie sposobu wyceny i uwarunkowania prawne wyceny	14
6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	15
7. Zestawienie wartości poszczególnych działek	27
8. Ocena wiarygodności wartości rynkowej i wnioski końcowe	27
9. Klauzule i ograniczenia	27
Klauzula publikacji i wykorzystania	
Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy	
10. Załączniki	28

Zestawienie wartości nieruchomości

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest na następujących działkach :
 nr **85/3** o pow. 0,21 ha niezabudowanej, stanowiącej lasy, porośniętej drzewostanem leśnym,
 nr **272/1** o pow. 0,93 ha stanowiącej lasy, porośniętej drzewostanem leśnym i pastwisko
 trwałe
 nr **1026** o powierzchni 0,05 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej
 65,17 m²

Dla szacowanej nieruchomości brak założonej księgi wieczystej. Akt Własności Ziemi AWZ
 WBG- ON-45103/427/77. Nieruchomość stanowi współwłasność na podstawie postanowienia
 Sądu I Ns 397/21.

Zestawienie wartości poszczególnych działek

<i>Lp</i>	<i>Nr działki</i>	<i>Pow. działki w ha</i>	<i>Wartość gruntu w zł</i>	<i>Wartość drzewostanu</i>	<i>Wartość rynkowa działki</i>	<i>Udział 1/6 w działce</i>
1	85/3	0,21	2163	40792	42955	7159
2	272/1	0,93	10695	133103	143798	23966
3	1026	0,05	-	-	66988	11165
Razem		1,19	12 858	173 895	253 741	42 290

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi 253 741 zł

Słownie: dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące siedemset czterdzieści jeden zł

Udział 1/6 w nieruchomości przypadający Magdalenie Dulba wynosi 42 290 zł

Słownie: czterdzieści dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt zł



1. Podstawy formalno - prawne wyceny

Operat szacunkowy został wykonany na zlecenie Pani Marty Tutaj - Syndyka masy upadłości Magdaleny Dulba, prowadzącej postępowanie upadłościowe, sygnatura akt VGUp 404/20.

1.2. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości Mokra w gminie Stąporków, w powiecie koneckim, w województwie świętokrzyskim.

Nieruchomość położona na następujących działkach :

nr 85/3 o pow. 0,21 ha niezabudowanej, stanowiącej lasy, porośniętej drzewostanem leśnym,
nr 272/1 o pow. 0,93 ha niezabudowanej, stanowiącej lasy, porośniętej drzewostanem leśnym i pastwisko trwałe,
nr 1026 o powierzchni 0,05 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 65,17 m² .

Dla szacowanej nieruchomości brak założonej księgi wieczystej. Akt Własności Ziemi AWZ WBG- ON-45103/427/77. Nieruchomość stanowi współwłasność na podstawie postanowienia Sądu I Ns 397/21.

W zakres wyceny wchodzi powyższe trzy działki, stanowiące zgodnie z postanowieniem Sądu INs 397/21 i z rejestrem gruntów własność Magdaleny Anity Dulba do 1/6 części, Katarzyny Zofii Kata do 1/6 części, Małgorzaty Agnieszki Kocowicz do 1/6 części, Grzegorza Mariusza Stukieckiego do 1/6 części , Grażyny Sztukieckiej do 1/6 części i Mieczysława Józefa Sztukieckiego do 1/6 części.

1.3. Cel wyceny

Operat szacunkowy sporządza się w celu określenia udziału do 1/6 części w nieruchomości położonej na działkach nr 85/3, 272/1 i 1026 w Mokrej, przysługującej upadłej Magdalenie Dulba dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, prowadzonym przez Martę Tutaj, Syndyka masy upadłości Magdaleny Dulba w upadłości konsumenckiej.

1.4. Podstawa prawna wyceny

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 21.10.2021 r poz.1899)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 2171 z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z 26.03.2021 roku poz. 555) .

1.5. Podstawy metodologiczne wyceny

Podstawę metodologiczną niniejszej wyceny stanowią :

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Warszawa 2008 r
- Wycena nieruchomości - informacje, wyjaśnienia, przepisy, literatura zawodowa

1.6 Źródła informacji o nieruchomości i rynku lokalnym

W celu sporządzenia niniejszej wyceny wykorzystano następujące informacje i materiały :

- szczegółowe oględziny i pomiary nieruchomości w obecności przedstawiciela Magdaleny Dulba, która nie mogła być obecna na oględzinach z powodu choroby. Informacje telefoniczne od Magdaleny Dulba oraz informacje uzyskane od jej przedstawiciela udzielone w trakcie oględzin,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stąporków,
- uproszczony plan urządzenia lasu dla lasów obrębu Mokra,
- informacje uzyskane z aktów notarialnych umowy sprzedaży w Starostwie Powiatowym w Końskich odnośnie cen sprzedaży działek gruntowych, niezabudowanych, gruntów leśnych, rolnych oraz zabudowanych budynkami mieszkalnymi, położonych na terenie gminy Stąporków powiatu koneckiego,
- mapa ewidencyjna skala 1: 2000, 1: 5000 ,
- rejestr gruntów,
- baza danych cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych oraz zabudowanych budynkami mieszkalnymi woj. świętokrzyskiego WaloR.

1.7. Daty istotne dla wyceny nieruchomości

- Data dokonania oględzin – 06.12.2022 r
- Data na którą określono wartość – 06.12.2022 r
- Data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 06.12.2022 r
- Data sporządzenia operatu szacunkowego - 28.12.2022 r

2. Stan nieruchomości

2.1 Stan prawny nieruchomości

Rzeczoznawca w oparciu o udostępnione materiały i dokumenty ustalił, że szacowana nieruchomość posiada uregulowany stan prawny i stanowi współwłasność Magdaleny Anity Dulba do 1/6 części, Katarzyny Zofii Kata do 1/6 części, Małgorzaty Agnieszki Kocowicz do 1/6 części, Grzegorza Mariusza Stukieckiego do 1/6 części, Grażyny Sztukieckiej do 1/6 części i Mieczysława Józefa Sztukieckiego do 1/6 części.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów dla obrębu Mokra podmiot ewidencyjny, rodzaje użytków i powierzchnię przedmiotu wyceny przedstawiają poniższe tabele:

Województwo świętokrzyskie
Powiat konecki
Jednostka ewidencyjna 260508_5 Stąporków - obszar wiejski
Obręb 260508_5.0022 Mokra

<i>Podmiot ewidencyjny</i>		<i>Charakter stanu posiadania / udział</i>		
Magdalena Anita Dulba Rodzice: Tadeusz Daniela		1/6		
Katarzyna Zofia Kata Rodzice: Jan, Janina		1/6		
Małgorzata Agnieszka Kocowicz Rodzice: Tadeusz Daniela		1/6		
Grzegorz Mariusz Stukiecki Rodzice: Tadeusz Daniela		1/6		
Grażyna Sztukiecka Rodzice: Jan, Janina		1/6		
Mieczysław Józef Sztukiecki Rodzice: Jan, Janina		1/6		
<i>Numer działki</i>	<i>Użytki</i>	<i>Oznaczenie użytków</i>	<i>Pow. w ha</i>	<i>Podstawa prawna</i>
85/3	las	LsV	0,15	AWZ WBG-ON-45103/427/77
	las	LsVI	0,06	
	Razem pow.		0,21	PS INs 397/21
272/1	las	LsIV	0,06	AWZ WBG-ON-45103/427/77
	las	LsV	0,25	
	las	LsVI	0,22	PS INs 397/21
	Pastwiska trwałe	PsVI	0,40	
	Razem pow.		0,93	
1026	Tereny mieszkaniowe	B	0,05	AWZ WBG-ON-45103/427/77 PS INs 397/21
Razem nieruchomość			1,19 ha	

Wypis z rejestru gruntów stanowi załącznik do operatu szacunkowego.

2.2 Opis nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym

Szacowana nieruchomość położona jest we wsi Mokra, w gminie Stąporków, w powiecie koneckim. Wieś Mokra od północy przylega do granicy z gruntami miasta i gminy Stąporków. Położona jest w odległości około 5 km od centrum Stąporkowa. Przez środek wsi przebiega główna droga o nawierzchni asfaltowej wzdłuż której usytuowana jest zabudowa

zagrodowa i jednorodzinna. W północnej części wsi znajduje się kompleks leśny, na północ od głównej drogi, za zabudowaniami znajduje się farma fotowoltaiczna. Wieś Mokra od strony zachodniej graniczy z gruntami wsi Duraczów, od północy z gruntami wsi Czarniecka Góra, Stąporków i Hucisko. Od strony wschodniej przylega do drogi w kierunku Mniowa. Wieś z trzech stron otoczona jest kompleksami lasów państwowych, od północy z kompleksem lasów prywatnych. Jest to niewielka wieś, z racji bliskiej odległości do miasta, we wsi jest jeden sklep spożywczy, nie ma kościoła czy innych obiektów użyteczności publicznej.

Działka nr 1026

Położenie i stan techniczno- użytkowy

Działka nr 1026 o powierzchni 500 m² położona jest w środku wsi przy drodze o nawierzchni asfaltowej, biegnącej przez wieś w kierunku wschód – zachód. Działka nr 1026 położona jest po północnej stronie drogi. Działka w kształcie prostokąta o szerokości około 13 m i długości około 38 m. Położona jest pomiędzy działkami zabudowanymi domami mieszkalnymi i budynkami gospodarczymi. Działka od drogi ogrodzona jest ogrodzeniem wykonanym z 3 pręseł metalowych, ażurowych, osadzonych na stalowych słupkach, brama wjazdowa dwuskrzydłowa z kątowników stalowych. Ogrodzenie dawno malowane z ogniskami rdzy. W granicach wschodniej i zachodniej działki znajdują się ściany budynków gospodarczych sąsiadów oraz częściowo siatka stalowa rozciągnięta na słupkach stalowych. Od strony północnej działka nieogrodzona. Od północy graniczy z działką niezabudowaną nr 1027. Brak ogrodzenia pomiędzy tymi działkami. Szacowana działka położona jest w terenie zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej o symbolu MN,MR oraz według ewidencji gruntów B – tereny mieszkaniowe . Dojazd do działki drogą główną przez wieś o nawierzchni asfaltowej.

Stan zagospodarowania

Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym, parterowym z gankiem od północy. Wschodnia ściana szczytowa budynku znajduje się w granicy działki i pokrywa się ze ścianą sąsiedniego budynku. Ściany budynków nie przylegają do siebie, dzieli je bardzo mała odległość. Na podwórku brak jakichkolwiek budynków gospodarczych. Na wszystkich działkach równoległe do drogi, blisko granicy usytuowany jest wodociąg wiejski. Szacowana działka nie posiada przyłącza do domu mieszkalnego. Na działce nie ma też zbiornika na ścieki bytowe(szambo). Działka uzbrojona jest w energię elektryczną. Aktualnie dopływ prądu jest odcięty. Brak we wsi kanalizacji sanitarnej.

Działka wzdłuż dłuższych boków ogrodzona ogrodzeniami właścicieli sąsiednich działek. Działka zadarniona jest trawą, aktualnie nie skoszona, powierzchnia działki nierówna z niewielkimi dołkami. Stan zagospodarowania działki średni.

Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany, niepodpiwniczony, parterowy nr 106 wybudowany został w 1960 roku. Od strony północnej do budynku dobudowany został ganek z dwoma wejściami do budynku po dwóch betonowych schodkach. Wysokość

pomieszczeń w budynku 2,59 m. Budynek mieszkalny składa się z dwóch pokoi z oknami od ulicy, kuchni z oknem od zachodu i części ganku oraz łazienki wydzielonej z tego ganku. Ta część budynku była remontowana wewnątrz. Druga część ganku i kuchnia z oknem od podwórka, nie remontowana, ma oddzielne wejście i nie łączy się obecnie z pozostałą częścią domu. Znajdujące się przejście z pokoju do kuchni od strony wschodniej zostało zlikwidowane, zakryte płytami gipsowymi ale w razie potrzeby można je z powrotem przywrócić.

Opis techniczny budynku

Konstrukcja

- *fundamenty*

fundamenty betonowe wylewane, ściany fundamentowe z kamieni

- *ściany nadziemia*

ściany nadziemia wylewane ze szlaku z zaprawą betonową oraz z pustaków żuźlowych i z cegły, narożnik ściany zachodniej i północnej obity styropianem grub 5 cm, komin z cegły białej wapienno piaskowej. Ściana ganku od strony wschodniej z dużym skośnym pęknięciem,

- *stropy, schody*

stropy drewniane, strop nad wschodnią częścią ganku z wejściem do kuchni zawalił się, uległ zniszczeniu, schody zewnętrzne betonowe wylewane,

- *dach*

dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty eternitem falistym, eternit w wielu miejscach popękany, dach nieuszczelny, więźba dachowa uszkodzona, dach wymagaremontu, rynny i rury spustowe blaszane,

- *stolarka okienna i drzwiowa*

stolarka okienna drewniana nowszego typu, wymieniona w całym domu około 18 lat temu, w pokojach parapety z konglomeratu, w kuchni brak parapetu, stolarka drzwiowa płytowa, pełna i przeszklona, drzwi zewnętrzne wzmocnione, oraz drzwi do łazienki kuchni i pokoju wymienione podczas ostatniego remontu, drugie drzwi zewnętrzne i do kuchni drewniane nie wymieniane od nowości.

- *posadzki*

w pokoju podłogi z desek malowane olejno oryginalne, nie wymieniane od nowości, w drugim pokoju na deski położone panele podłogowe, w kuchni, ganku i łazience płytki terakoty, w drugiej części ganku posadzka betonowa, uszkodzona, w kuchni deski z podłogi zdjęte, pozostała „goła” ziemia.

- *tynki i okładziny*

tynki wewnętrzne cementowo wapienne, w części wyremontowanej na ścianach i suficie płyty gipsowo kartonowe, ściany wewnętrzne malowane farbami emulsyjnymi, w łazience glazura do pełnej wysokości, w kuchni płytki glazury pomiędzy szafkami, w ganku tynk ozdobny, w kuchni w miejscu kuchni węglowej na ścianie okładzina z kamienia sztucznego imitującego łupankę piaskowca białego, elewacja zewnętrzna – na ścianach budynku pozostałości po tynku, tynk w dużym stopniu uszkodzony, złuszczone, zaczęto ocieplenie ścian z zewnątrz styropianem grubości 5 cm, elewacja w wielu miejscach zniszczona,

- *elementy wykończenia*

w łazience brodzik z płytek terakoty, bateria prysznicowa, sedes, umywalka, płytki glazury do pełnej wysokości, terakota na podłodze

- *instalacje*

instalacja elektryczna odcięta od dopływu prądu, instalacja wodna i kanalizacyjna rozproszona w łazience, brak przyłącza wody z sieci wodociągowej, brak szamba, brak instalacji centralnego ogrzewania, grzejniki zdemontowane, brak pieca co, w kuchniach brak kuchni węglowych, brak ogrzewania w budynku

Program użytkowy

Nazwa	Powierzchnia w m ²
ganek	4,45
łazienka	3,03
Kuchnia	13,04
pokój	13,68
pokój	13,98
Razem część wyremontowana	48,18
ganek	3,75
Kuchnia	13,24
Razem część do remontu	16,99
Ogółem powierzchnia użytkowa budynku	65,17

Ocena stanu technicznego budynku

Budynek ma 62 lata. W budynku wewnątrz kilka lat temu Magdalena Dulba wykonała remont z wyjątkiem kuchni i części ganku po wschodniej stronie, który jeszcze wymaga remontu. Aktualnie budynek nie jest zamieszkały. Budynek nie jest ogrzewany. Remontu wymaga głównie elewacja i dach budynku. Elewacja budynku zniszczona, zaczęto wykonywać ocieplenie płytami styropianu. Budynek nie posiada opaski wzdłuż ścian, nie jest odizolowany od ziemi co powoduje podsiąkanie wody przez podmurówkę. Elewacja budynku do wymiany, budynek wymaga, ocieplenia. Dach wymaga remontu, pokrycie dachu do wymiany ze względu na pokrycie eternitem (szkodliwy azbest), które jest dodatkowo w wielu miejscach podziurawione. Standard wykończenia przeciętny. Stan techniczny wewnątrz budynku dobry, stan techniczny budynku z zewnątrz średni. Średnie zużycie techniczne oceniam jako dość dobre (40%).

Działka niezabudowana nr 85/3

Działka nr 85/3 o powierzchni 0,21 ha w całości stanowi lasy Ls V – 0,15 ha i Ls VI – 0,06 ha. Działka w kształcie bardzo wąskiego około 2,5 m i bardzo wydłużonego prostokąta o długości około 843 m. Położenie działki w kierunku wschód – zachód. Działka położona jest w północnej części miejscowości, blisko granicy z gruntami miasta Stąporkowa w pobliżu cmentarza. Dojście na działkę od cmentarza drogą gruntową lub od zabudowań wsi w kierunku północnym drogą gruntową. Działka zgodnie ze studium położona jest częściowo w strefie ochronnej cmentarza i złoża piasków Hucisko - Mostki oraz na terenie Konecko Łopuszniańskiego Parku Krajobrazowego.

Na działce rośnie głównie sosna w wieku 50 lat, podszyt stanowi sosna, brzoza, dąb

zadrzewienie 0.3. Rosnący na działce drzewostan objęty jest uproszczonym planem urzędzenia lasu i posiada wydzielenie 1-d o pow. 0,21 ha bonitacja siedliska IA, typ siedliskowy lasu – bór mieszany świeży, zwarcie pełne, zadrzewienie 0,9, wysokość drzew 20 m, typ drzewostanu sosna 10 SO – wiek 50 lat, podszyt sosna, brzoza, dąb 0,3.

Działka niezabudowana nr 272/1

Działka nr 272/1 o powierzchni 0,93 ha na powierzchni 0,53 ha stanowi grunt leśny Ls IV – 0,06ha, LsV – 0,25 ha, Ls VI – 0,22 ha w całości pokryty jest drzewostanem leśnym. Działka w kształcie bardzo wydłużonego prostokąta około 685 m i szerokości około 13,5 m skierowana jest w kierunkach północ – południe. Działka zgodnie ze studium położona jest częściowo w terenie złoża piasków „Hucisko – Mostki” oraz na terenie Konecko Łopuszniańskiego Parku Krajobrazowego. Działka położona jest w północnej części wsi bliżej granicy ze wsią Hucisko. Dojazd drogą w części utwardzoną od Stąporkowa i dalej drogą gruntową lub drogą gruntową od wsi w kierunku północnym. Północna część działki o powierzchni 0,40 ha stanowi w rejestrze gruntów pastwisko trwałe Ps VI, które od wielu nie jest uprawiane, porośnięte jest samosiewami drzew leśnych i zakrzaczane. Zgodnie ze studium ta część działki przeznaczona jest pod zalesienie.

Drzewostan rosnący na działce nr 272/1 o pow. 0,53 ha objęty jest uproszczonym planem urzędzenia lasu i posiada wydzielenie 1-b o pow. 0,53 ha, bonitacja IA, typ siedliskowy lasu – bór mieszany świeży, zwarcie pełne, zadrzewienie 08, wysokość 24 m, typ drzewostanu sosna 10 SO – wiek 65 lat, podszyt sosna, brzoza, dąb 0,7.

Fragment uproszczonego planu urzędzenia lasu stanowi załącznik do operatu szacunkowego

Stan otoczenia nieruchomości

Nieruchomość położona na działce nr 1026 o dobrym położeniu ogólnym, w odległości około 5 km od miasta Stąporków. Otoczenie nieruchomości stanowią zabudowania mieszkalne jednorodzinne i zagrodowe. Działki nr 85/3 i 272/1 położone w kompleksie lasów prywatnych, w północnej części obrębu, blisko granicy z gruntami miasta Stąporków, pza zabudowa mieszkaniową.

Fragmenty mapy ewidencyjnej w skali 1:2000 oraz w skali 1:5000 z zaznaczonymi działkami stanowią załącznik nr 4 do operatu szacunkowego.

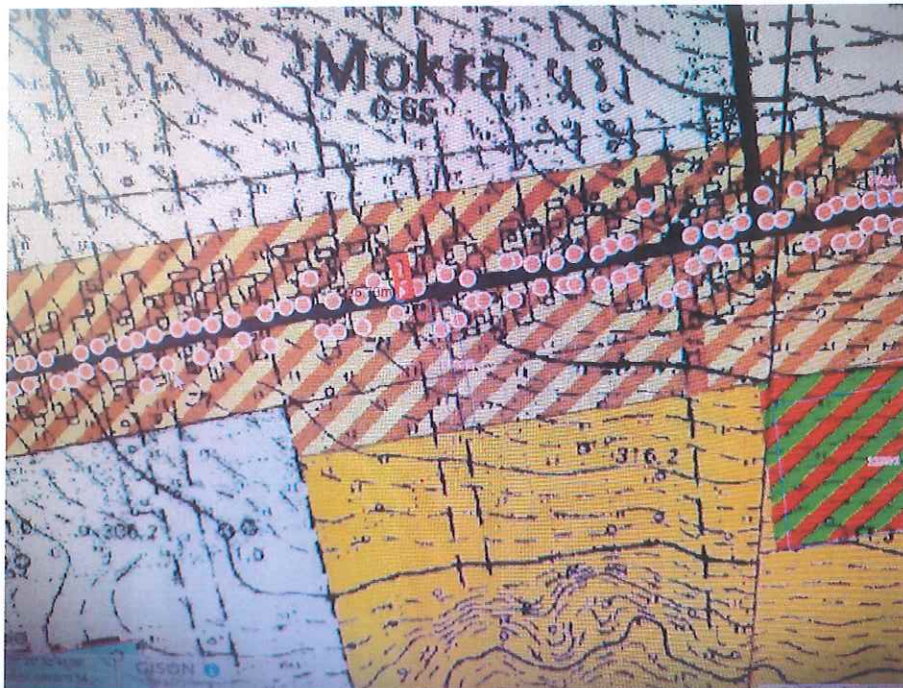
3. Przeznaczenie nieruchomości

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 roku. Do chwili obecnej dla tego terenu nie ma aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154 ust.2 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami „w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stąporków zatwierdzoną uchwałą Rady Miejskiej w Stąporkowie nr

XVI/159/2011 z dnia 29 12. 2011r roku – nieruchomość położona w obrębie Mokra znajduje się w terenach o kierunkach zagospodarowania przestrzennego określonych zapisem:

działka o nr ewidencyjnym **1026** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej(MN/MR),



Fragment studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Mokra – działka nr 1026 (zaznaczona czerwoną obwódką).

działka o nr ewidencyjnym **85/3** - tereny lasów ZL, strefa ochronna cmentarza, złoża piasków Hucisko – Mostki , Konecko Łopuszniański Park Krajobrazowy,

działka o nr ewidencyjnym **272/1** - tereny lasów ZL, w części północnej tereny pod zalesienie, w środkowo południowej części złoża piasków Hucisko – Mostki oraz Konecko Łopuszniański Park Krajobrazowy,



Fragment studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obrębu Mokra – działka nr 85/3 (zaznaczona poziomą czerwoną kreską) i nr 272/1 (pow. działki zaznaczona czerwonym pionowym prostokątem).

4. Analiza lokalnego rynku nieruchomości

A. Rodzaj rynku

Analizą objęto rynek nieruchomości o podobnej funkcji i przeznaczeniu t.j. nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych, rolno leśnych i leśnych, przeznaczonych pod użytkowanie leśne i pod zalesienie.

B. Obszar rynku

Badaniem rynku objęto nieruchomości położone na terenie gminy Stąporków powiatu koneckiego.

C. Okres badania cen

Ze względu na zmieniającą się sytuację na rynku nieruchomości przyjęto dłuższy okres monitorowania cen tj. od grudnia 2020 roku do listopada 2022.

D. Analiza rynku lokalnego

Gmina Stąporków jest gminą gdzie rynek nieruchomości jest średnio rozwinięty, w skali roku notuje się kilkadziesiąt transakcji wolnorynkowych we wszystkich segmentach rynku. Dominują darowizny gospodarstw rolnych wraz z budynkami. Na terenie gminy Stąporków w skali roku notuje się niewiele transakcji sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną i zagrodową. Na terenie gminy w ciągu ostatnich 24 miesięcy odnotowano kilkadziesiąt transakcji sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną i zagrodową oraz kilkanaście działek budowlano rolnych.

W segmencie nieruchomości rolnych, rolno – leśnych liczba zawartych transakcji sprzedaży jak i ceny nie uległy istotnym zmianom w porównaniu do poprzednich dwóch lat. Ceny gruntów rolnych są niewysokie w porównaniu do innych powiatów województwa świętokrzyskiego gdzie jest zauważalny wzrost cen. Odnotowano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych będących własnością głównie osób fizycznych, sporadycznie gminy czy Skarbu Państwa. Gmina Stąporków jest gminą rolniczo - przemysłową, przemysł rozwija się głównie w Stąporkowie. W wyniku analizy rynku nie odnotowano znaczącego wzrostu cen gruntów położonych w terenie wiejskim w stosunku do cen z lat poprzednich. Sprzedaż gruntów rolnych, leśnych na terenie gminy jest na podobnym poziomie. Ceny gruntów rolnych w terenie wiejskim poza Stąporkowem wahają się od około 0,70 zł do niewiele ponad 2 zł/m². w zależności od wielkości działek. Trend wzrostu ani spadku cen transakcyjnych w ciągu badanego okresu czasu nie był statystycznie istotny. Dlatego też nie aktualizowano cen transakcyjnych z tytułu upływu czasu od daty transakcji.

W 2020 roku w związku z pandemią nastąpiło chwilowe zahamowanie sprzedaży nieruchomości w porównaniu do 2019 roku ale w 2021 roku nastąpił wzrost sprzedaży nieruchomości we wszystkich segmentach rynku. Stan taki przerwała sytuacja polityczna w 2022 roku. W związku z konfliktem zbrojnym na Ukrainie, wzrostem inflacji, wzrostem oprocentowania kredytów, rynek sprzedaży nieruchomości znacznie wyhamował. Sprzedaż gruntów rolnych dotyczy głównie jako właścicieli osób fizycznych ale występują również pojedyncze sprzedaże gruntów Skarbu Państwa. Ceny gruntów rolnych w ciągu ostatnich kilkunastu miesięcy nie uległy zmianie, aktualnie kształtują się na podobnym poziomie a różnice w cenach wynikają z różnic w cechach rynkowych nieruchomości. Nie odnotowano istotnego wzrostu cen więc nie aktualizowano cen z tytułu upływu czasu.

Na terenie gminy Stąporków w terenie wiejskim odnotowano zwiększoną ilość sprzedaży nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi zarówno drewnianymi jak i murowanymi, były to stare małe domy, najczęściej z budynkami gospodarczymi, czasem z większą ilością gruntu rolnego czyli całe gospodarstwa rolne. Nieruchomości z małymi domami, parterowymi były w różnych cenach i w przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej kształtowały się od około 700 zł do około 1350 zł, ceny zależały głównie od stanu technicznego i standardu budynku. Do wyceny poszukiwano nieruchomości zabudowanych małymi domami mieszkalnymi, murowanymi, parterowymi, niepodpiwniczonymi o małej powierzchni działki i bez budynków gospodarczych. Na terenie sąsiedniej gminy Końskie nie znaleziono ani jednej podobnej transakcji. Nie odnotowano w tym segmencie rynku istotnego wzrostu cen więc nie aktualizowano cen z tytułu upływu czasu.

E. Rynkowe cechy nieruchomości

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym rzeczoznawca ustalił, że na ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi mają wpływ następujące cechy rynkowe:

- lokalizacja ogólna
- lokalizacja szczegółowa
- stan techniczny budynku mieszkalnego,
- standard wykończenia
- wielkość działki,
- uzbrojenie terenu
- dojazd do nieruchomości

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku działek rolno leśnych i leśnych rzeczoznawca ustalił, że na ceny nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu rolno leśnym mają wpływ następujące cechy rynkowe:

- położenie nieruchomości,
- stan zagospodarowania
- bonitacja gleby
- kształt nieruchomości
- dojazd do nieruchomości

5. Określenie sposobu wyceny i uwarunkowania prawne wyceny.

W myśl art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 21.10.2021 r. poz.1899) „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”.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności rzeczoznawca do wyceny działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym zastosował podejście porównawcze, metodę porównania parami zaś do wyceny gruntu rolno leśnego metodę korygowania ceny średniej. Wartość drzewostanu została określona zgodnie ze Standardem V.6 „Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych” metodą wskaźnikową.

Zgodnie z art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Z opisanej w punkcie 4 operatu analizy rynku wynika, że istnieje udokumentowany obrót nieruchomościami zabudowanymi domami mieszkalnymi oraz nieruchomościami niezabudowanymi, przeznaczonymi pod użytkowanie rolnicze oraz leśne a także cechy tych nieruchomości wpływające na poziom ich cen. Określenia wartości nieruchomości dokonano przyjmując, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie jaką uzyskano za nieruchomość podobne przy założeniu, że nie zachodziły szczególne warunki sprzedaży. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości

wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Trend zmiany cen transakcyjnych dla tego segmentu rynku w ciągu badanego okresu czasu nie był statystycznie istotny, dlatego też nie aktualizowano cen transakcyjnych z tytułu upływu czasu od daty zawarcia transakcji. Metodologię wyceny oparto na wymogach określonych w Dziale IV, Rozdział 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz w powszechnych krajowych zasadach wyceny.

Oszacowana wartość nieruchomości stanowić będzie podstawę do ustalenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

6. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości

6.1. Oszacowanie wartości rynkowej działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym

Oszacowanie wartości działki nr 1026 zabudowanej budynkiem mieszkalnym zostanie wykonane w podejściu porównawczym metodą porównania parami.

Procedura postępowania przy metodzie porównania parami

- zebranie niezbędnych danych o wycenianej nieruchomości,
- wybór cech rynkowych mających wpływ na wartość wycenianej nieruchomości,
- przeprowadzenie analizy rynku lokalnego w oparciu o dostępne akty notarialne dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych,
- wybór nieruchomości o cechach zbliżonych do przedmiotu wyceny
- przeprowadzenie oględzin nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównania
- zastosowanie współczynników korygujących różnice między nieruchomością wycenianą i nieruchomościami przyjętymi do porównania
- ustalenie wartości 1 m² gruntu w wycenianej nieruchomości jako średnia z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- ostateczne ustalenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

Na podstawie badania rynku wybrano transakcje sprzedaży gruntów stanowiących prawo własności, najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem cech rynkowych. W poniższej tabeli zestawiono transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi przyjęte do dalszych obliczeń.

<i>Lp</i>	<i>Położenie</i>	<i>Data transakcji</i>	<i>Powierzchnia gruntu w m²</i>	<i>Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego w m²</i>	<i>Cena transakcyjna w zł</i>	<i>Cena w zł/m²pow. użytkowej bud. mieszkalnego</i>
1	Odrawąż gmina Stąporków	20.05.2022	900	59,2	80000	1351
2	Mokra gmina Stąporków	17.06.2021	2000	61,6	50000	812
3	Czarna gmina Stąporków	26.05.2021	491	70	51000	729
4	Mokra gmina Stąporków	23.03.2021	3300	70	75000	1071
5	Niekłań Wielki gmina Stąporków	04.02.2021	600	100	108000	1080
6	Błasków gmina Stąporków	26.01.2021	1400	70	60000	857
7	Odrawąż gmina Stąporków	29.12.2020	1800	56	72000	1286

Do określenia wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym do porównania z nieruchomością wycenianą wybrano trzy nieruchomości zabudowane o takim samym stanie prawnym, najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej, położone w gminie Stąporków w powiecie koneckim.

A. Nieruchomość położona w miejscowości Odrawąż w gminie Stąporków na działce o pow. 900 m². Działka zabudowana domem jednorodzinny parterowym, murowany o powierzchni użytkowej 59,2 m² oraz budynkiem gospodarczym o pow. użytkowej 26 m² o dość dobrym stanie technicznym. Budynek z lat 60-tych XX wieku, po częściowym remoncie, dach dwuspadowy kryty eternitem. Lokalizacja ogólna dobra, szczegółowa korzystna, dojazd dobry drogą o nawierzchni asfaltowej. Stan techniczny budynku dobry, wykończenie standardowe. Uzbrojenie terenu częściowe: wodociąg, energia elektryczna. Działka ogrodzona, zagospodarowana. Część działki o pow. 500 m² to tereny mieszkaniowe, 400 m² stanowi grunt orny. Nieruchomość sprzedana 20 maja 2022 roku za 80000 zł. W przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej budynku mieszkalnego cena 1 m² wyniosła 1351 zł.

B. Nieruchomość położona w miejscowości Czarna w gminie Stąporków na działce o pow. 491 m². Działka zabudowana domem jednorodzinny parterowym, murowany o powierzchni użytkowej 70 m² oraz garażem o pow. 17 m² w dość dobrym stanie technicznym. Budynek z lat 60-tych XX wieku, do remontu, dach dwuspadowy kryty eternitem. Lokalizacja ogólna dobra, szczegółowa mniej korzystna, sąsiedztwo torów kolejowych, dojazd drogą wewnętrzną. Stan techniczny budynku mieszkalnego średni, standard wykończenia niski. Uzbrojenie terenu częściowe: wodociąg, energia elektryczna. Budynek nie podłączony do sieci wodociągowej. Działka wąska, ogrodzona, Część działki o

pow. 500 m² to tereny mieszkaniowe , 400 m² stanowi grunt orny. Nieruchomość sprzedana 26 maja 2021 roku za 51000 zł. W przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej budynku mieszkalnego cena 1 m² wyniosła 729 zł.

C. Nieruchomość położona w miejscowości Błaszki w gminie Stąporków na działce o pow. 1400 m². Działka zabudowana domem jednorodzinny parterowy, murowany o powierzchni użytkowej 70 m² oraz drewnianą stodołą o pow. 28 m² w średnim stanie technicznym. Budynek przedwojenny, do remontu, dach dwuspadowy kryty eternitem. Lokalizacja ogólna dobra, szczegółowa korzystna, dojazd dobry drogą o nawierzchni asfaltowej . Stan techniczny budynku mieszkalnego średni, standard wykończenia niski. Uzbrojenie terenu częściowe: wodociąg, energia elektryczna. Działka wąska, ogrodzona, Część działki o pow. 700 m² to tereny mieszkaniowe , 700 m² stanowi łąkę. Nieruchomość sprzedana 26 stycznia 2021 roku za 60000 zł. W przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej budynku mieszkalnego cena 1 m² wyniosła 857 zł.

Dla tego segmentu rynku w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej budynku mieszkalnego

minimalna cena sprzedaży wyniosła 729 zł / m²
maksymalna cena 1351 zł / m²
 $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1351 - 729 = 622 \text{ zł}$

w zaokrągleniu $\Delta C = 620 \text{ zł}$

Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych i ich wag

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	10	62
2	Lokalizacja szczegółowa, otoczenie	20	124
3	Stan techniczny budynku mieszkalnego	30	186
4	Standard wykończenia	20	124
5.	Wielkość działki	10	62
6	Uzbrojenie terenu	10	62
	Σ	100	620

Rzeczoznawca przyjął następującą gradację poszczególnych cech rynkowych:

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja ogólna	dobra	Położenie blisko miasta, siedziby gminy
		średnia	Położenie w większym oddaleniu od miasta, siedziby gminy

2.	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości	korzystna	Położenie w terenie zabudowanym, przy drogach asfaltowych, z dobrym dojazdem, w niewielkich odległościach od głównych dróg,
		mniej korzystna	Położenie w terenie zabudowanym, przy głównych drogach o dużym natężeniu ruchu
		słaba	Położenie przy drogach o gorszej nawierzchni,
3.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	dobry	Budynek po remoncie zużycie techniczne do 30 % -
		dość dobry	budynek po częściowym remoncie, średnie zużycie techniczne 31 % - 40%
		średni	Budynek wymagający remontu, zużycie techniczne 41 - 50%
4.	Standard wykończenia	standardowy	standard wykończenia przeciętny, elementy wykończenia z typowych materiałów,
		niski	Elementy wykończenia zużyte lub ich brak
5	Wielkość działki	korzystna	Powierzchnia powyżej 1001 m ²
		mniej korzystna	Powierzchnia 501 - 1000 m ²
		słaba	Powierzchnia do 500 m ²
6	Uzbrojenie terenu	dobrze	Niepełne uzbrojenie terenu (3 media z E, W, K, G)
		średnie	Częściowe uzbrojenie terenu (dwa media)
		słabe	Podstawowe uzbrojenie terenu (tylko energia elektryczna) lub duża odległość do mediów

Charakterystykę szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych przedstawia poniższa tabela

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Lokalizacja ogólna	dobra	dobra	dobra	dobra
Lokalizacja szczegółowa nieruchomości	korzystna	korzystna	mniej korzystna	korzystna
Stan techniczny budynku mieszkalnego	dość dobry	dobry	średni	średni
Standard wykończenia	standardowy	standardowy	niski	niski
Wielkość działki	słaba	mniej korzystna	słaba	korzystna
Uzbrojenie terenu	średnie	średnie	średnie	średnie

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Nieruchomość wyceniana i nieruchomość A

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	10	62	0
2	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości	20	124	0
3	Stan techniczny budynku mieszkalnego	30	186	-93

4	Standard wykończenia	20	124	0
5	Wielkość działki	10	62	-31
6	Uzbrojenie terenu	10	62	0
Σ		100	620	-124

Cena 1 m² pow. użytkowej A : 1351 – 124 = 1227 zł/m²

Nieruchomość wyceniana i nieruchomość B

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC(waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	10	62	0
2	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości	20	124	61
3	Stan techniczny budynku mieszkalnego	30	186	93
4	Standard wykończenia	20	124	124
5	Wielkość działki	10	62	0
6	Uzbrojenie terenu	10	62	0
Σ		100	620	278

Cena 1 m² pow. użytkowej B : 729 + 278 = 1007 zł/m²

Nieruchomość wyceniana i nieruchomość C

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC(waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	10	62	0
2	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości	20	124	0
3	Stan techniczny budynku mieszkalnego	30	186	93
4	Standard wykończenia	20	124	124
5	Wielkość działki	10	62	-62
6	Uzbrojenie terenu	10	62	0
Σ		100	620	155

Cena 1 m² pow. użytkowej C : 857 + 155 = 1012 zł/m²

$$W = \frac{1227 + 1007 + 1012}{3} = 1082 \text{ zł/m}^2$$

Na każdej z nieruchomości przyjętych do porównania znajdowały się pojedyncze budynki gospodarcze. W terenie wiejskim praktycznie w każdym gospodarstwie znajduje się conajmniej jeden budynek gospodarczy np. garaż. Ponieważ do porównania z nieruchomością nie posiadającą budynku gospodarczego przyjęto nieruchomości z budynkiem gospodarczym, w związku z tym zastosowano korektę wprowadzając współczynnik k zawierający się w przedziale 0,9 – 1,1, który rzeczoznawca może zastosować gdy nieruchomość wyceniana różni się od pozostałych nieruchomości. Wartość 1 m² pow.

użytkowej określono tak jakby na nieruchomości znajdował się budynek gospodarczy dlatego też uzyskaną wartość należy obniżyć. Na podstawie badania rynku przyjęto współczynnik k w wysokości $k=0,95$.

Tak więc wartość 1 m^2 po korekcie wyniesie

$$W = 1082 \times 0,95 = 1027,9 \text{ zł /m}^2$$

a więc wartość rynkowa działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 1026 wynosi:

$$W_{Dz}^R = 65,17 \text{ m}^2 \times 1027,9 \text{ zł/m}^2 = 66988,24 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu **66 988 zł**

Słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt osiem zł

Wartość udziału w działce nr 1026 w wysokości 1/6 przysługująca Magdalenie Dulba wynosi:

$$W_{udz.}^R = 66988 \text{ zł} \times 1/6 = 11164,66 \text{ zł}$$

w zaokrągleniu **11 165 zł**

słownie: jedenaście tysięcy sto sześćdziesiąt pięć zł

6. 2. Oszacowanie wartości rynkowej działek niezabudowanych

Ze względu na brak na rynku transakcji sprzedaży nieruchomości leśnych o podobnych parametrach drzewostanu leśnego, oddzielnie wyceniono wartość gruntu w poszczególnych działkach metodą korygowania ceny średniej i oddzielnie wyceniono wartość drzewostanu. Suma wartości gruntu i wartości drzewostanu stanowić będzie wartość poszczególnych działek.

6.2.1 Oszacowanie wartości gruntu

Wartość gruntów rolnych i leśnych określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Procedura postępowania przy metodzie korygowania ceny średniej

- Określenie rynku lokalnego , na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.

- Opis nieruchomości i jej cech o cenie minimalnej (C_{\min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{\max})
- Określenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).
- Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako C_{\min}/C_{sr} , C_{\max}/C_{sr}
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły

$$W_R = \left(C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \right)$$

gdzie:

C_{sr} - średnia cena 1 m² gruntu określona na podstawie próbki reprezentatywnej

u_i - oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n - liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

Istotą metody korygowania ceny średniej jest założenie, że jak najwięcej transakcji nieruchomości zostało sprzedanych po cenie zbliżonej do średniej, a wartość rynkowa nieruchomości wycenianej znajduje się pomiędzy ceną najniższą a najwyższą z próby reprezentatywnej.

Na podstawie badania rynku lokalnego gminy Stąporków z uzyskanego zbioru transakcji wybrano transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących prawo własności, stanowiących grunty leśne, grunty pod zalesienie, grunty rolne zadrzewione i zakrzaczone i użytkowane rolniczo jako użytki zielone jak najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej. Z tytułu upływu czasu nie korygowano cen transakcyjnych.

Tabela nr 1

Lp	Miejscowość, obręb	Data transakcji	Powierzchnia działek w m ²	Cena za działki w zł	Cena za 1 m ² w zł
1	Pardołów	22.08.2022	17000	21000	1,24
2	Stąporków obręb 03	17.08.2022	12609	10000	0,79
3	Czarniecka Góra	20.05.2022	8100	16000	1,98
4	Kozia Wola	20.04.2022	3300	5000	1,52
5	Furmanów	08.02.2022	7500	15000	2,00
6	Blotnica	04.11.2021	6400	6000	0,94
7	Duraczów	07.10.2021	10200	9500	0,93
8	Boków	14.09.2021	1673	3000	1,79
9	Luta	04.05.2021	7600	10000	1,32
10	Pardołów	26.02.2021	6700	8000	1,19
11	Krasna	23.02.2021	8400	12000	1,43
Minimum					0,79
Maksimum					2,00
Średnia					1,38

Na podstawie powyższych 11 transakcji sprzedaży stanowiących próbę reprezentacyjną określono

średnią cenę sprzedaży

$$C_{\text{sr}} = 1,38 \text{ zł/m}^2$$

minimalną cenę sprzedaży

$$C_{\min} = 0,79 \text{ zł/m}^2$$

maksymalną cenę sprzedaży

$$C_{\max} = 2,00 \text{ zł/m}^2$$

Wartości brzegowe sumy składników korygujących dla działek wynoszą:

$C_{min}/C_{\text{śr.}} = 0,79/1,38 = 0,57$	$C_{max} / C_{\text{śr.}} = 2,00/1,38 = 1,45$
---	---

Opis cech rynkowych o najniższej i o najwyższej cenie.

C_{min} - Nieruchomość położona w Stąporkowie w obrębie 03 na dwóch, usytuowanych pomiędzy drogą gruntową dojazdową działkach o łącznej pow. 1,2609 ha. Sprzedaż pomiędzy osobami fizycznymi. Działka usytuowana w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych. Położenie nieruchomości słabe. Dojazd drogą gruntową. Kształt działek bardzo wąski i wydłużony. Stan zagospodarowania słaby. Nieruchomość sprzedana 17 sierpnia 2022 roku za 10000 zł. Cena sprzedaży wyniosła 0,79 zł/m².

C_{max} - Nieruchomość położona w Furmanowie na dwóch, usytuowanych jedna za drugą działkach, o łącznej powierzchni 7500 m². Działki usytuowane blisko zabudowań mieszkalnych, pomiędzy osobami fizycznymi. Położenie dobre. Dojazd dobry. Kształt działki korzystny. Stan zagospodarowania średni. Część nieruchomości użytkowana jako łąka. Nieruchomość sprzedana 08 lutego 2022 roku za 15000 zł. Cena sprzedaży wyniosła 2,00 zł/m².

Ustalono następujące cechy rynkowe i ich wagi:

Tabela nr 2

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]
1	położenie nieruchomości	40
2	stan zagospodarowania nieruchomości	20
3	kształt działki	20
4	dojazd do nieruchomości	20
Σ		100

Dla potrzeb wyceny, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

Tabela nr 3

Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
położenie nieruchomości	dobrze	położenie w bliskim sąsiedztwie zabudowy, atrakcyjnie położone
	średnie	położenie w odległości od 300 – 500 m od zabudowy, mniej atrakcyjne
	słabe	powyżej 500 m od zabudowy zagrodowej, nieatrakcyjne
stan zagospodarowania nieruchomości,	dobry	częściowo uprawiana rolniczo, w części zadrzewiona
	średni	nie uprawiana rolniczo, zadrzewiona,
	słaby	nie uprawiana rolniczo, teren działki, zakrzaczony, występują samosiewy drzew
kształt działki	korzystny	kształt regularny, prostokątny, o korzystnym stosunków boków
	średni	kształt regularny, ale wydłużony
	niekorzystny	kształt nieregularny lub bardzo wydłużony, bardzo wąski
dojazd do nieruchomości	dobry	droga o nawierzchni asfaltowej
	średni	droga o nawierzchni częściowo utwardzonej
	słaby	droga gruntowa

Cechy rynkowe nieruchomości o najniższej cenie i o najwyższej cenie przedstawia poniższa tabela

Tabela nr 4

Lp	Cechy rynkowe	Nieruchomość C _{min}	Nieruchomość C _{max}
1	położenie nieruchomości	słabe	dobre
2	stan zagospodarowania nieruchomości	słaby	dobry
3	kształt działki	niekorzystny	korzystny
4	dojazd do nieruchomości	słaby	dobry

Działka nr 85/3

Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej

Tabela nr 5

Lp	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana
1	położenie nieruchomości	słabe
2	stan zagospodarowania nieruchomości	średni
3	kształt działki	niekorzystny
4	dojazd do nieruchomości	średni

Oszacowanie wartości nieruchomości

Tabela nr 6

Lp	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Charakterystyka cechy	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących U_i		Wartość współczynników
1	położenie nieruchomości	słabe	40	0,228	0,58	0,228
2	stan zagospodarowania nieruchomości	średni	20	0,114	0,29	0,202
3	kształt działki	niekorzystny	20	0,114	0,29	0,114
4	dojazd do nieruchomości	średni	20	0,114	0,29	0,202
			100	0,57	1,45	0,746

Oszacowana wartość 1 m² jako prawa własności wynosi:

$$W = 1,38 \text{ zł/m}^2 \times 0,746 = 1,03 \text{ zł/m}^2$$

tak więc wartość rynkowa gruntu w działce nr 85/3 wynosi:

$$W^R_G = 2100 \text{ m}^2 \times 1,03 \text{ zł}$$

$$W^R_G = 2163 \text{ zł}$$

Słownie: dwa tysiące sto sześćdziesiąt trzy zł

Działka nr 272/1

Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej

Tabela nr 7

Lp	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana
1	położenie nieruchomości	słabe
2	stan zagospodarowania nieruchomości	średni
3	kształt działki	średni
4	dojazd do nieruchomości	średni

Oszacowanie wartości nieruchomości

Tabela nr 8

Lp	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Charakterystyka cechy	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących U_i		Wartość współczynników
1	położenie nieruchomości	słabe	40	0,228	0,58	0,228
2	stan zagospodarowania nieruchomości	średni	20	0,114	0,29	0,202
3	kształt działki	średni	20	0,114	0,29	0,202
4	dojazd do nieruchomości	średni	20	0,114	0,29	0,202
			100	0,57	1,45	0,834

Oszacowana wartość 1 m² jako prawa własności wynosi:

$$W = 1,38 \text{ zł/m}^2 \times 0,834 = 1,15 \text{ zł/m}^2$$

tak więc wartość rynkowa gruntu w działce nr 272/1 wynosi:

$$W_G^R = 9300 \text{ m}^2 \times 1,15 \text{ zł}$$

$$W_G^R = 10695 \text{ zł}$$

Słownie: dziesięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt pięć zł

6.3 Określenie wartości drzewostanu

Ze względu na brak na rynku transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości zalesionych, wartość drzewostanu na działkach określono zgodnie ze Standardem V.6. „Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych”.

W wycenie wartości drzewostanu skorzystano z obowiązującego uproszczonego planu urządzenia lasu obrębu ewidencyjnego Mokra od 01.01.2017 roku do 31.12.2026 roku.

Zgodnie ze Standardem V.6 wartość drzewostanów określa się w zależności od wytworzenia przez drzewostan materiałów użytkowych poprzez określenie rynkowej wartości spodziewanych pożytków lub obliczenie kosztów poniesionych nakładów (pkt 5.2.)

Ze względu na wiek drzewostanów ich wartość określono jako wartość rynkową drzewostanów młodszych (pkt 5.8 Standardu V.6) z wyjątkiem upraw i młodników, które nie

zostały jeszcze zaliczone do bliskorębnych, a które wytworzyły sortymenty średnio-wymiarowe.

Cenę drewna skorygowaną o koszty pozyskania i zrywki przyjmuje się odpowiednio z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości.

Wartość rynkową drzewostanów młodszych (pkt 5.8) z wyjątkiem upraw i młodników, które nie zostały jeszcze zaliczone do bliskorębnych, a które wytworzyły sortymenty średnio-wymiarowe określa się jako iloczyn wskaźnika wartości 1 ha drzewostanu na pniu odczytanego z tablic wskaźników wartości drzewostanów opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa i ustalonego przez rzeczoznawcę majątkowego stopnia zadrzewienia stosując wzór:

$$W = W_s \times Z \times P \times C \times U$$

gdzie:

W_s – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu wyrażony w m^3 drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji, wieku i wieku rębności z „Tablic wskaźników wartości drzewostanów”, opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T. Partyka, T. Trampler),
 Z – stopień zadrzewienia ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego,

P – pole powierzchni drzewostanu w ha,

C – cena 1 m^3 drewna tartacznego iglastego WB0 z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości, w Nadleśnictwie Stąporków średnia cena 1 m^3 WB0 wynosi 968 zł netto (bez VAT) zgodnie z cennikiem obowiązującym od 01 sierpnia 2022 roku.

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartacznego iglastego (WB0) o koszty pozyskania i zrywki, w Nadleśnictwie Stąporków średnie koszty pozyskania i zrywki za 3 kwartały 2022 roku wynoszą 61,47 zł/ m^3 , w zaokrągleniu przyjmuję 61 zł/ m^3

$$U = (968 \text{ zł}/m^3 - 61 \text{ zł}/m^3) / 968 \text{ zł}/m^3$$

$$U = 0,94$$

Drzewostan na działce nr 85/3

Drzewostan rosnący na działce nr 85/3 o pow. 0,21 ha objęty uproszczonym planem urządzenia lasu posiada wydzielenie:

- **wydzielenie 1-d** o pow. 0,21 ha bonitacja IA, typ siedliskowy lasu – bór mieszany świeży, zwarcie pełne, zadrzewienie 0,9, wysokość 20 m, typ drzewostanu sosna 10 SO – wiek 50 lat, podszyt sosna, brzoza, dąb 0,3

$$W = W_s \times Z \times P \times C \times U$$

Wycenę drzewostanu tą metodą przedstawia poniższa tabela :

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>wiek</i>	<i>P</i>	<i>Ws</i>	<i>Z</i>	<i>C</i>	<i>U</i>	<i>Wartość w zł</i>
Wydzielenie 1- d							
Sosna SO 10	50	0,21	237,2	0,9	968	0,94	40792

Wartość drzewostanu na działce nr 85/3 wynosi 40792 zł

słownie: czterdzieści tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dwa

Drzewostan na działce nr 272/1

Drzewostan rosnący na działce nr 272/1 o pow. 0,53 ha objęty uproszczonym planem urządzenia lasu posiada wydzielenie:

- **wydzielenie 1-b** o pow. 0,53 ha, bonitacja IA, typ siedliskowy lasu – bór mieszany świeży, zwarcie pełne, zadrzewienie 08, wysokość 24 m, typ drzewostanu sosna 10 SO – wiek 65 lat, podszyt sosna, brzoza, dąb 0,7

$$W = W_s \times Z \times P \times C \times U$$

Wycenę drzewostanu tą metodą przedstawia poniższa tabela :

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>wiek</i>	<i>P</i>	<i>W_s</i>	<i>Z</i>	<i>C</i>	<i>U</i>	<i>Wartość w zł</i>
Wydzielenie 1- d							
Sosna SO 10	65	0,53	345	0,8	968	0,94	133103

Wartość drzewostanu na działce nr 272/1 wynosi 133103 zł

słownie: sto trzydzieści trzy tysiące sto trzy zł

Wartość rynkowa działki nr 85/3 wynosi

$$W_{Dz} = W_G + W_{Drz}$$

$$W_{Dz} = 2163 + 40792 = 42955$$

Słownie: czterdzieści dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt pięć zł

Wartość rynkowa działki nr 272/1 wynosi

$$W_{Dz} = W_G + W_{Drz}$$

$$W_{Dz} = 10695 + 133103 = 143798$$

Słownie: sto czterdzieści trzy tysiące siedemset dziewięćdziesiąt osiem zł

7. Zestawienie wartości poszczególnych działek

Lp	Nr działki	Pow. działki w ha	Wartość gruntu w zł	Wartość drzewostanu	Wartość rynkowa działki	Udział 1/6 w działce
1	85/3	0,21	2163	40792	42955	7159
2	272/1	0,93	10695	133103	143798	23966
3	1026	0,05	-	-	66988	11165
Razem		1,19	12 858	173 895	253 741	42 290

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi 253 741 zł

Słownie: dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące siedemset czterdzieści jeden zł

Udział 1/6 w nieruchomości przypadający Magdalenie Dulba wynosi 42 290 zł

Słownie: czterdzieści dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt zł

8. Ocena wiarygodności wartości nieruchomości i wnioski końcowe

Rzeczoznawca w niniejszym operacie szacunkowym dokonał oszacowania wartości nieruchomości według stanu z daty oględzin. Została określona wartość rynkowa nieruchomości przy założeniu, że oszacowana nieruchomość która jest przedmiotem wyceny będzie użytkowana zgodnie z jej przeznaczeniem i aktualną funkcją użytkową. Przy szacowaniu wartości rzeczoznawca wziął pod uwagę cechy rynkowe, które mają wpływ na cenę nieruchomości. Uzyskana jednostkowa wartość nieruchomości oscyluje wokół cen osiągniętych na badanym rynku i zawiera się w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną.

Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości może posłużyć dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

Zgodnie z treścią artykułów prawa upadłościowego :

Art. 313 ust. 1 p. u. "Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości".

Art. 313 ust. 6 p. u. "Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego."

9. Klauzule i ograniczenia

9.1 Klauzula wykorzystania

- Operat szacunkowy sporządzono dla celu określonego w pkt. 1.3., zastrzega się wykorzystanie operatu przez osoby nie zainteresowane do innych celów.

9.2 Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z powszechnymi krajowymi zasadami wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte czy też inne fakty ciężące na nieruchomościach, których nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin ani na podstawie dokumentacji geodezyjnej i prawnej.
- Stan prawny szacowanej nieruchomości został określony w oparciu o AWZ, postanowienie sądu I Ns 397/21.
- Powyższe informacje zostały przyjęte przez rzeczoznawcę w dobrej wierze.
- Zgodnie z art.156 ust.3 operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników.
- ust.4 Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

10. Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wypis z rejestru gruntów
3. Mapy ewidencyjne w skali 1:2000, 1:5000
4. Uproszczony plan urządzenia lasu
5. Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej rzeczoznawcy majątkowego

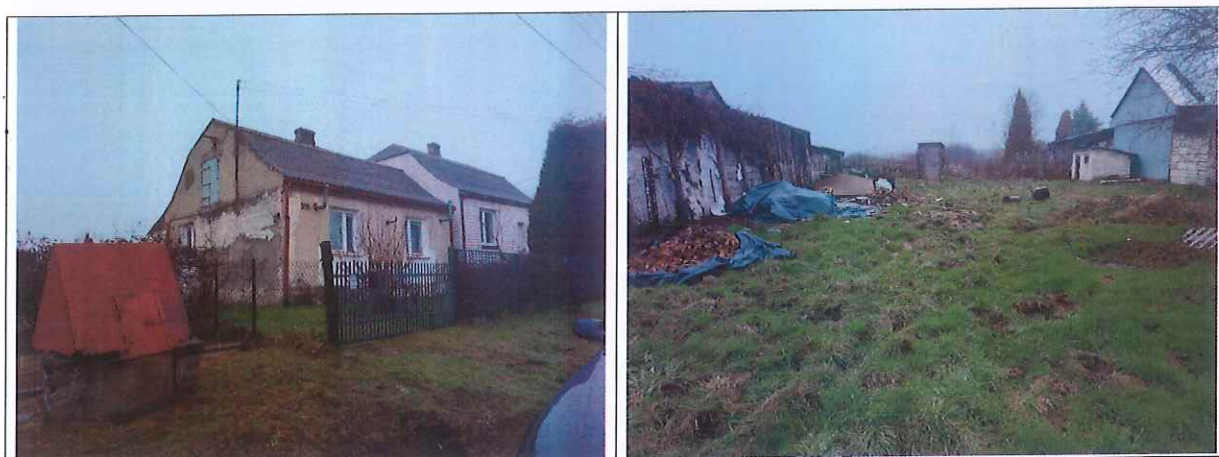


Urszula Papka

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Załącznik nr 1

działka nr 1026







Działka nr 272/1





Działka nr 85/3



STAROSTA KONECKI

26-200 Końskie

ul. Stanisława Staszica 2

Województwo : Świętokrzyskie

Powiat : konecki

Jednostka ewidencyjna : 260508_5 STĄPORKÓW - obszar wiejski

Obręb : 260508_5 .0022 MOKRA

Nr kancelaryjny : GN.6621.18.619.2022

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 20.10.2022

Jednostka rejestrowa : G.94

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MAGDALENA ANITA DULBA Rodzice:TADEUSZ,DANIELA MOKRA 106; 26-220 STĄPORKÓW;	Własność	1/6
2	KATARZYNA ZOFIA KATA Rodzice:JAN,JANINA PRZEMYSŁOWA 1; 59-300 LUBIN;	Własność	1/6
3	MALGORZATA AGNIESZKA KOCOWICZ Rodzice:TADEUSZ,DANIELA MOKRA 7; 26-220 STĄPORKÓW;	Własność	1/6
4	GRZEGORZ MARIUSZ STUKIECKI Rodzice:TADEUSZ,DANIELA MOKRA 106; 26-220 STĄPORKÓW;	Własność	1/6
5	GRAŻYNA SZTUKIECKA Rodzice:JAN,JANINA	Własność	1/6
6	MIECZYŚLAW JÓZEF SZTUKIECKI Rodzice:JAN,JANINA PRZEMYSŁOWA 1; 59-300 LUBIN;	Własność	1/6

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
85/3		lasy	LsV	0.15	0.21	AWZ WBG-ON-45103/427/77
		lasy	LsVI	0.06		PS INS 397/21
Id działki: 260508_5.0022.85/3						
272/1		lasy	LsIV	0.06	0.93	AWZ WBG-ON-45103/427/77
		lasy	LsV	0.25		PS INS 397/21
		lasy	LsVI	0.22		
		pastwiska trwałe	PsVI	0.40		
Id działki: 260508_5.0022.272/1						
1026		tereny mieszkaniowe	B	0.05	0.05	AWZ WBG-ON-45103/427/77
						PS INS 397/21
Id działki: 260508_5.0022.1026						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 260508_5.0022.1026.1_BUD

Rodzaj wg KŚT: Budynek mieszkalne

Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 85.00

Adres budynku: MOKRA; 106

Ident. działek: 260508_5.0022.1026

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Razem powierzchnia działek :

1.19 ha

Słownie : jeden ha. dziewiętnaście ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 20.10.2022

Sporządził : Julita Kuśmierczyk

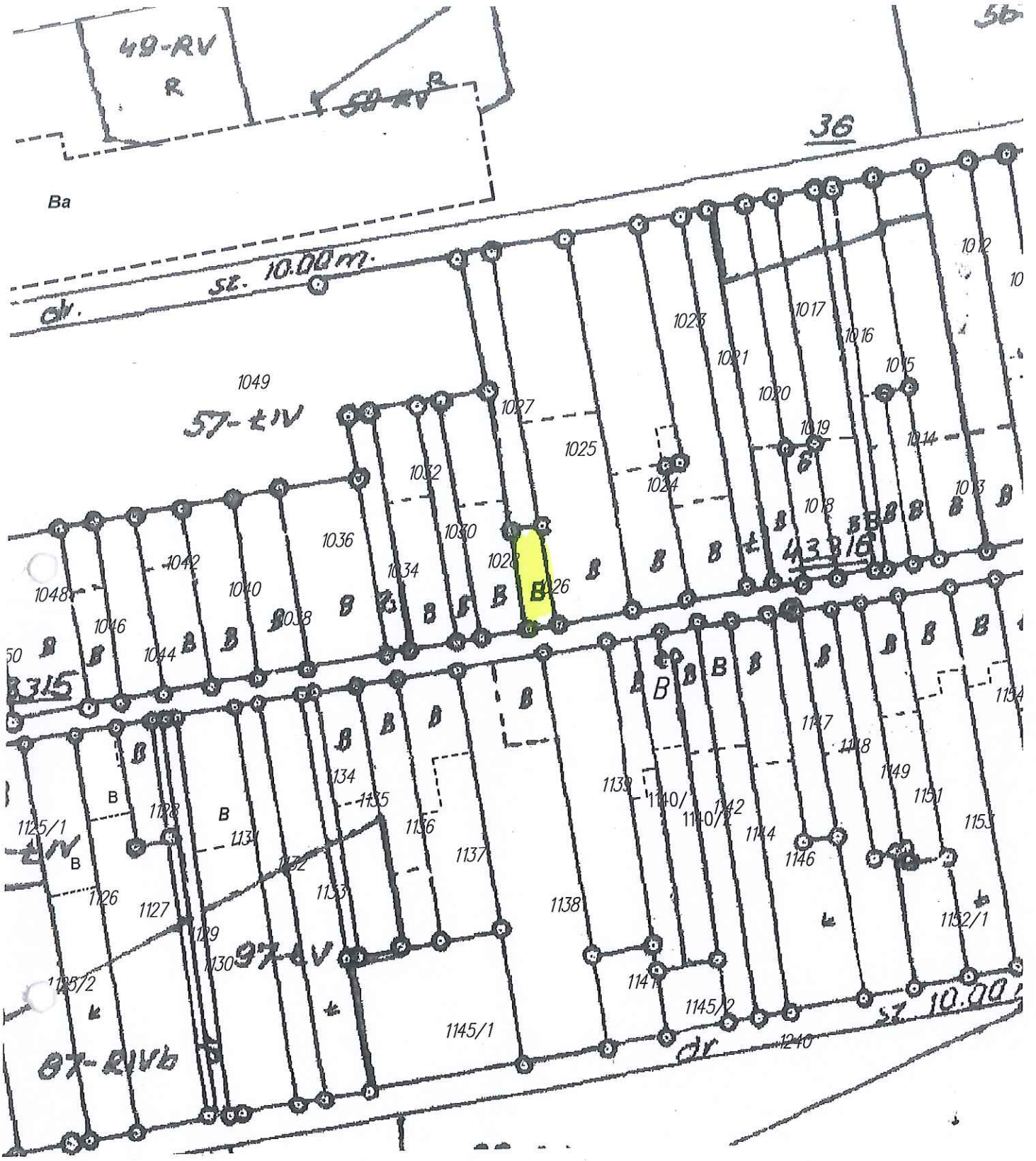
Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



Z up. STAROSTY

mgr Julita Kuśmierczyk
Starszy specjalista w Wydziale Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

2022 - 10 - 20



województwo świętokrzyskie
 powiat konecki
 gmina: Stąporków
 miejscowość: Molwa
 mapa Nr Ank. 2
 skala: 1:2000

G.N. 6642. 2554. 2022

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KONECKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 2605. 2015-1
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna
Data wykonania kopii materiału zasobu	16 GRU. 2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>[Signature]</i>

Inspektor #ODGK

