

**Operat szacunkowy
z wyceny zabudowanej nieruchomości rolnej**



Adres nieruchomości;

96-124 Święte Nowaki nr 57

Położenie nieruchomości;

działki o nr ewidencyjnych; **451, 452/1, 476, 477/1, 622, 623/1, 659, 660/1, 586, 587/1, 553, 554, 555/1 i nr 556/ 1**, obręb nr 0010 **Święte Nowaki**,
jednostka ewidencyjna 101506_2 **Maków**, powiat skierniewicki, województwo łódzkie

Data sporządzenia operatu: 14 lutego 2021 roku

Cel wyceny: *Określenie wartości rynkowej zabudowanej nieruchomości rolnej dla celu postępowania upadłościowego Sygn. akt XIV GU 12/20*

Autor operatu :

mgr inż. Bożena Pietrzak

uprawnienia zawodowe z zakresu szacowania nieruchomości

nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

(świadectwo nr 1661)

Spis treści

Wyciąg z operatu szacunkowego	str. 3
I. Dane formalno prawne	str. 4
II. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	str. 6
III. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	str. 16
IV. Wybór podejścia do wyceny	str. 19
V Wycena nieruchomości	str. 24
VI Wynik końcowy	str. 47
VII Analiza wyniku i podsumowanie	str. 48
VIII Klauzule i ustalenia dodatkowe	str. 49
Załączniki	od str. 50
- wypis z rejestru gruntów o niepełnej treści	
- wypis z kartoteki budynków	
- mapa ewidencyjna	
- dokumentacja zdjęciowa	
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego	

Wyciąg z operatu szacunkowego

1.1	<i>Rodzaj nieruchomości: zabudowana nieruchomość rolna</i>	
1.2	<i>Adres nieruchomości</i>	96-124 Święte Nowaki nr 57
1.3	Oznaczenie wg ewidencji gruntów	
	<i>Jednostka ewidencyjna</i>	101506_2 Maków
	<i>powiat</i>	skierniewicki
	<i>województwo</i>	łódzkie
	<i>Obręb</i>	0010 Święte Nowaki,
	<i>Numery działek</i>	451, 452/1, 476, 477/1, 622, 623/1, 659, 660/1, 586, 587/1, 553, 554, 555/1 i nr 556/ 1
	<i>Powierzchnia</i>	6,48 ha
2.	<i>Nr księgi wieczystej</i>	LD1H/00015640/5
3.	<i>Cel wyceny</i>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości rolnej dla celu postępowania upadłościowego Sygn. akt XIV GU 12/20
4.1	Wartość rynkowa nieruchomości	559 400 zł <i>słownie; pięćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta złotych</i>
4.2	W tym: Oszacowana wartość służebności zapisanej w KW nr <i>LD1H/00015640/5</i>	47 500 zł <i>słownie; czterdzieści siedem tysięcy pięćset złotych</i>
5.	<i>Zastosowana procedura szacowania nieruchomości</i>	podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami metoda korygowania ceny średniej
6.	<i>Oszacowania dokonano wg poziomu cen na dzień</i>	14 lutego 2021 roku
<p>Autor opracowania</p> <p><i>mgr inż. Bożena Pietrzak</i> <i>uprawnienia zawodowe z zakresu szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa(świadectwo nr 1661 , wydane w dniu 27.10.1995r)</i></p>		

I. DANE FORMALNO - PRAWNE

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość rolna położona w miejscowości **Święte Nowaki nr 57**, w gminie Maków, w powiecie skierniewickim, województwie łódzkim.

W skład nieruchomości wchodzi działki o nr ewidencyjnych; **451, 452/1, 476, 477/1, 622, 623/1, 659, 660/1, 586, 587/1, 553, 554, 555/1** i nr **556/ 1** obręb, gmina Maków, powiat, województwo łódzkie, o łącznej powierzchni 6,48 ha. Na nieruchomości zlokalizowane jest siedlisko gospodarstwa rolnego - budynek mieszkalny z zabudową gospodarczą.

Nieruchomość jest objęta księgą wieczystą nr LD1H/00015640/5 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Skierniewicach, VII Wydział Ksiąg Wieczystych

2. Zakres oszacowania;

Zakres wyceny obejmuje prawo własności zabudowanej nieruchomości rolnej

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości rolnej położonej w miejscowości Święte Nowaki nr 57, gmina Maków, województwo łódzkie, dla celu postępowania upadłościowego Sygn. akt XIV GU 12/20.

4. Daty istotne dla wyceny

Data przeprowadzenia oględzin	-	18 grudnia 2020 roku 12 stycznia 2021 roku
Dzień na który uwzględniono stan techniczno użytkowy nieruchomości	-	12 stycznia 2021 roku
Data sporządzenia operatu	-	14 lutego 2021 roku
Oszacowania dokonano wg poziomu cen na dzień	-	14 lutego 2021 roku

5. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

Podstawa formalna wyceny

Zlecenie; Syndyk masy upadłości Pani Ireny Śnieguły nr PESEL 53071709468.

90-513 Łódź ul. Andrzeja Struga 16, lokal nr 311

Podstawy prawne :

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, (tekst jednolity Dz.U. 2020, poz. 1990 ze zm.).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - Dz.U. 2004 Nr 207 poz. 2109, ze zm.

6. Źródła danych merytorycznych (źródła informacji o nieruchomości oraz rynku lokalnym)

- Dokumenty:
 - Wypis z rejestru gruntów o niepełnej treści (w załącznikach)
 - Mapa ewidencyjna dla fragmentu wsi Święte Nowaki (w załącznikach)
 - Wypis z kartoteki budynków (w załącznikach)
 - Protokół z badania księgi wieczystej sporządzony przez rzeczoznawcę
- oględziny na nieruchomości w dniu 18 grudnia 2020 roku i 12 stycznia 2021 roku.
- Uchwała Nr XXIV/126/08 Rady Gminy Maków z dnia 27.08.2008 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Maków obejmujący fragment wsi Święte Nowaki
- Uchwała Nr XLV/255/14 Rady Gminy Maków z dnia 25.06.2014 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Maków dla fragmentów wsi Święte Nowaki
- Ceny transakcyjne - dane archiwalne (akty notarialne)
- Informacje z biur nieruchomości na temat preferencji nabywców .
- Własny bank danych i monitoring rynku nieruchomości
- Publikacje internetowe na temat stanu gospodarki, poziomów bezrobocia jako podstawa analizy ekonomicznej rynku
- Portale internetowe- mapy, portal powiatu skierniewickiego [skierniewickiego.geoportal2. www.geoportal województwa łódzkiego](http://skierniewickiego.geoportal2.wwww.geoportal.województwa.lodzkiego), serwis google
- Bank danych o lasach ([www.bdl.lasy.gov.pl.](http://www.bdl.lasy.gov.pl)) , Nadleśnictwo Skierniewice - cennik drewna
- Wizje lokalne -porównawcze.

7. Uwarunkowania wyceny

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość rolna uregulowana w KW nr *LD1H/00015640/5*.

Wycenę nieruchomości, zgodnie z art. 154. ustawy o gospodarce nieruchomościami przeprowadzono uwzględniając „*w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych*”.

Zgodnie z art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Stan nieruchomości adekwatnie do daty określenia stanu został przyjęty na podstawie oględzin stanu aktualnego oraz uzyskanych informacji.

II. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 14 lutego 2021 roku

Zgodnie z art. 4 pkt. 17. ustawy o gospodarce nieruchomościami – *należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona*”.

Pojęcie stanu nieruchomości nie obejmuje – przeznaczenia w planie miejscowym, które także było przedmiotem badania.

1. Stan prawny

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Skierniewicach, VII Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW **LD1H/00015640/5**

W dziale I, oznaczenie nieruchomości zapisano;

Położenie; gmina Maków, Święte Nowaki, działki o nr ewidencyjnych 451, 452/1, 476, 477/1, 622, 623/1, 659, 660/1, 586, 587/1, 553, 554, 555/1, 556/ 1

Sposób korzystania; zabudowana nieruchomość rolna

Obszar: 6,47 ha

Dział I, spis praw;

wolny od wpisów

W dziale II - jako właściciel figuruje:

Irena Zofia Śnieguła córka Mariana i Bronisławy

Dział III zawiera wpis

ograniczone prawo rzeczowe o treści „*szużebność osobista polegająca na prawie do bezpłatnego i dożywotniego mieszkania w połowie budynku mieszkalnego od strony wschodniej, korzystania ze wszystkich pomieszczeń gospodarczych dla własnych potrzeb oraz uprawiania działki o obszarze 30 arów wydzielonej według uznania stron*”

Prawo zostało ustanowiona na rzecz Pani Bronisławy Tułacz córki Stanisława i Franciszki (PESEL 31102906509 - wiek 89 lat i 3 miesiące).

Dział IV zawiera wpisy;

- 1. hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 80000,00 (osiemdziesiąt tysięcy) zł tytułem zabezpieczenia kredytu waloryzowanego kursem EURO udzielonego Irenie Śnieguła i Kazimierzowi Śnieguła na cele konsumpcyjne wraz z odsetkami według zmiennej stopy wynoszącej w dniu zawarcia umowy 13,66% w stosunku rocznym na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. I Oddział w Łowiczu*
- 2. hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 160000,00 (sto sześćdziesiąt tysięcy) zł tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu w wysokości 80000 złotych wraz z odsetkami według zmiennej stopy procentowej wynoszącej w dniu zawarcia umowy 10,72% w stosunku rocznym, udzielonego Irenie Śnieguła i Kazimierzowi Śnieguła na sfinansowanie potrzeb własnych na rzecz Banku Spółdzielczego w Skierniewicach, Skierniewice*
- 3. hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 40000,00 (czterdzieści tysięcy) zł tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego w wysokości 30000 zł udzielonego Irenie Śnieguła i Kazimierzowi Śnieguła na sfinansowanie bieżących potrzeb własnych. kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stopy procentowej. oprocentowanie kredytu w dniu wydania zaświadczenia wynosi 8,62%. spłata*

zadłużenia nastąpi według planu ustalonego przez Bank na rzecz Banku Spółdzielczego w Skierniewicach, Skierniewice

4. *hipoteka umowna zwykła w kwocie 195000,00 (sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy) zł - zabezpieczenie spłaty kredytu hipotecznego na cele konsumpcyjne w wysokości 195.000,00 zł. udzielonego w dniu 20-08-2008 r. Irenie Śnieguła i Kazimierzowi Śnieguła, na rzecz Banku Spółdzielczego w Skierniewicach I Oddział w Skierniewicach, Skierniewice.*
5. *hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 100000,00 (sto tysięcy) zł - zabezpieczenie spłaty kredytu hipotecznego na cele konsumpcyjne w wysokości 195.000,00 zł. udzielonego w dniu 20-08-2008 r. Irenie Śnieguła i Kazimierzowi Śnieguła, na rzecz Banku Spółdzielczego w Skierniewicach I Oddział w Skierniewicach, Skierniewice.*

2. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów

Zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów z dnia 7 stycznia 2021 roku. przedmiotowa nieruchomość położona jest w jednostce ewidencyjnej 101506_2 Maków, powiat skierniewicki, województwo łódzkie, obręb 0010 Świąte Nowaki.

Dla wycenianych działek struktura użytków gruntowych i powierzchnie są następujące;

<i>Jednostka ewidencyjna ;</i>	101506_2 Maków
<i>Powiat;</i>	skierniewicki
<i>Województwo;</i>	łódzkie
<i>Obręb;</i>	0010 ŚWIĘTE NOWAKI

<i>Nr działki;</i>	476	477/1	553	554	555/1
<i>Powierzchnia</i>	0,81 ha	0,56 ha	0,50 ha	0,003 ha	0,29 ha
<i>Użytek i klasa;</i>	RIVa – 0,30	RIVa – 0,25	Lzr-PsIV – 0,22	Lzr-PsV – 0,03	Br-PsV – 0,02
	RV - 0,45	RV - 0,31	Ps IV – 0,12		Lzr-PsV – 0,10
	RVI - 0,06		PsV – 0,10		Ps IV – 0,10
			RVI - 0,05		PsV – 0,03
			W-PsV – 0,01		RVI – 0,03
					W-PsV – 0,01
<i>Nr działki;</i>	556/1	586	587/1	622	623/1
<i>Powierzchnia</i>	0,05 ha	0,18ha	0,13 ha	1,40 ha	0,99 ha
<i>Użytek i klasa;</i>	Lzr-PsV – 0,05	Br-RVI – 0,18	Br-RVI – 0,13	RV - 0,23	RV - 0,31
				RVI - 1,17	RVI - 0,68

Nr działki;	659	660/1	451	452/1
Powierzchnia	0,40 ha	0,27 ha	0,52 ha	0,35 ha
Użytek i klasa;	LsV – 0,14 RVI - 0,26	LsV – 0,10 RVI - 0,17	LsV – 0,52	LsV – 0,35

Uwaga: łączna powierzchnia działek w Ewidencji Gruntów wynosi 6,48 ha i jest nie zgodna z zapisem w dziale I- oznaczenie nieruchomości, księgi wieczystej KW nr LD1H/00015640/5. Zgodnie zapisem w KW wynosi ona 6,47 ha. Różnica wynika z dokładniejszych obecnie metod pomiarów geodezyjnych.

Dla potrzeb wyceny przyjęto aktualną powierzchnię z Ewidencji Gruntów.

3. Przeznaczenie nieruchomości

Przeznaczenie terenu określono na dzień wyceny.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/126/08 Rady Gminy Maków z dnia 27.08.2008 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Maków obejmujący fragment wsi Święte Nowaki:

- działki o nr ewidencyjnych; **476, 477/1, 622, 623/1, 554** i nr **556/1**, oraz działki nr **553** i nr **555/1** w części północnej zlokalizowane są w terenie o przeznaczeniu rolnym z zakazem realizacji budynków, symbol planu 10,14.R, 10,15.R i 10.79.
- działki o nr ewidencyjnych **451, 452/1, 659** i nr **660/1** zlokalizowane są w terenie lasów, z zakazem realizacji budynków nie związanych z gospodarką leśną, symbol planu 10.09 ZL i 10.82.ZL.

Zgodnie z Uchwałą Nr XLV/255/14 Rady Gminy Maków z dnia 25.06.2014 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Maków dla fragmentów wsi Święte Nowaki,

- działki o nr ewidencyjnych **586** i nr **587/1** zlokalizowane są w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, symbol planu 1.15 MN.
- działki; nr **553** i nr **555/1** w części południowej, wzdłuż drogi prowadzące przez wieś, zlokalizowane są w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, symbol planu 1.12 MN.

Ustalenia planu dla terenów oznaczonych symbolem 1.15. i 1.12 MN

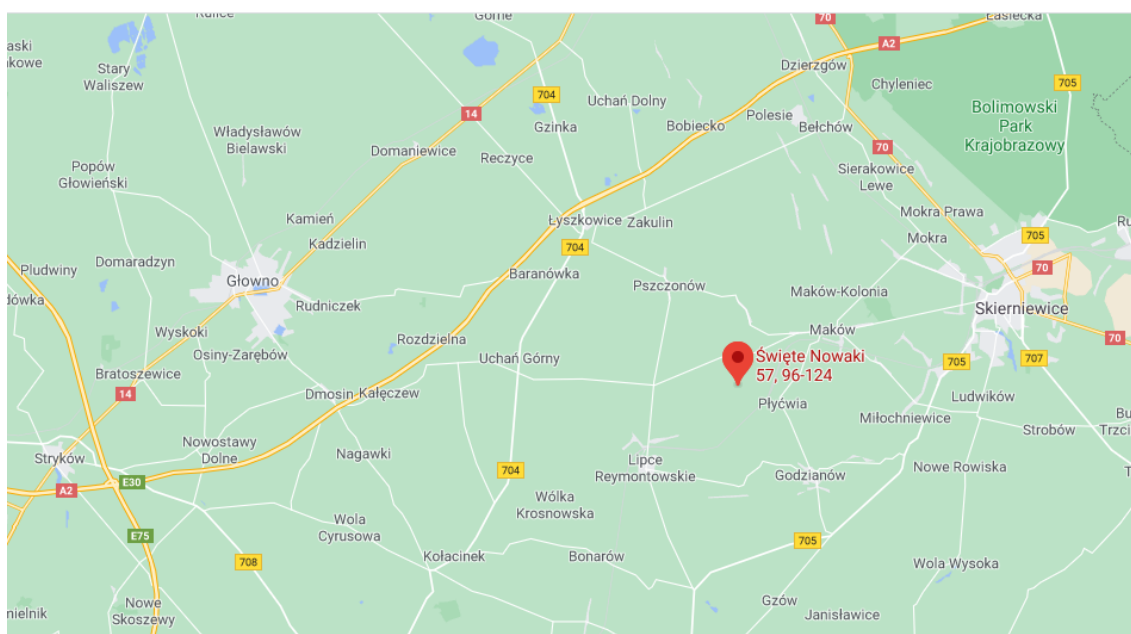
- przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącym i obiektami, w tym: garażami, budynkami gospodarczymi związanymi z gospodarstwem domowym lub użytkowaniem działki wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, dojazdami i dojściami pieszymi oraz miejscami postojowymi dla pojazdów a także – zielenią
- przeznaczenie dopuszczone – nieuciążliwe usługi wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, o ewentualnym oddziaływaniu nie wykraczającym poza nieruchomość, do której podmiot świadczący usługi posiada tytuł prawny wraz z towarzyszącymi obiektami w tym: garażami, budynkami gospodarczymi związanymi z usługami lub użytkowaniem działki wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, dojazdami i dojściami pieszymi oraz miejscami postojowymi dla pojazdów a także – zielenią.

Dla celu wyceny przyjęto aktualny sposób użytkowania nieruchomości zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego – zabudowana nieruchomość rolna

4. Stan otoczenia

Lokalizacja, położenie, sąsiedztwo, czynniki środowiska:

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Święte Nowaki nr 57, na terenie gminy Maków w powiecie skierniewickim, województwie łódzkim.



Gmina Maków położona jest w zachodniej części powiatu skierniewickiego. Poniżej przedstawiono lokalizację gminy Maków na mapie powiatu.



Gmina Maków graniczy z gminą i miastem Skierniewice oraz gminami; Godzianów i Lipce Reymontowskie, a także z gminą Łyszkowice należącą do powiatu łowickiego. Zajmuje obszar 82 km² i zamieszkuje ją około 6 tysięcy mieszkańców. Przez gminę przepływają dwie rzeki Pisia i Uchanka.

W kontekście układu transportowego, Gmina Maków bogata jest w sieć dróg powiatowych, gminnych oraz wewnętrznych, które pozwalają mieszkańcom na przemieszczanie się w obrębie regionu oraz które łączą poszczególne miejscowości z większymi ciągami komunikacyjnymi.

Wieś Święte Nowaki położona jest około 4,5 kilometra na zachód od miejscowości gminnej Maków i około 12 km od Skierniewic, siedziby powiatu.

Do ciągów komunikacyjnych strategicznych dla Makowa, ale leżących poza obrębem Gminy należą:

- > autostrada A2 położona na północny – zachód od Gminy, będąca częścią drogi krajowej E30, łącząca wschód z zachodem Polski,
- > droga krajowa nr 70 położona na północny – wschód od Gminy, łącząca Łowicz z drogą ekspresową S8 w Zawadach,
- > droga wojewódzka nr 704 położona na zachód od Gminy, łącząca Jamno i Brzeziny.

Zabudowa przedmiotowej nieruchomości usytuowana jest przy drodze prowadzącej przez wieś Święte Nowaki. Oddalona jest około 1,5 km na południe od drogi lokalnej prowadzącej w kierunku wschodnim do Makowa- siedziby gminy i dalej w kierunku Skierniewic. Droga o nawierzchni asfaltowej, dobrej jakości

Otoczenie nieruchomości – Siedlisko przedmiotowej nieruchomości, zlokalizowane jest na dwóch działkach ewidencyjnych i przylega do drogi asfaltowej. Po przeciwnej stronie drogi dwie działki częściowo zagospodarowane. Po obu stronach drogi jest dość zwarta zabudowa siedliskowa i mieszkaniowa o niskiej intensywności. Działki rolne oddalone od siedliska w promieniu 1 – 1,5 kilometra, w otoczeniu terenów rolnych, działki leśne położone w kompleksach o tym samym przeznaczeniu. Działki mają dostęp do dróg publicznych, gruntowych.

Uzbrojenie terenu wsi: energia energetyczna i sieć wodociągowa.

5. Stan techniczno – użytkowy i stan zagospodarowania

Rodzaj nieruchomości i dotychczasowy sposób użytkowania nieruchomości

Zabudowana nieruchomość rolna. Nieruchomość użytkowana rolniczo i na cele mieszkalne zgodnie z przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego.

Części składowe wycenianej nieruchomości

Działki gruntu o nr ewidencyjnych nr, nr; **451, 452/1, 476, 477/1, 622, 623/1, 659, 660/1, 586, 587/1, 553, 554, 555/1 i nr 556/ 1** obręb, gmina Maków, powiat, województwo łódzkie, o łącznej powierzchni 6,47 ha.

Działki nr 451 i nr 452/1 o łącznej powierzchni 0,87 ha są działkami leśnymi, sąsiadującymi ze sobą dłuższym bokiem, stanowią jednolity obszar, w kształcie zbliżonym do prostokąta, o szerokości wzdłuż drogi dojazdowej ok 23,5 m, są to użytki leśne klasy bonitacyjnej V, zalesienie na powierzchni 0,87 ha. Jest to las mieszany świeży. Na powierzchni ok 0,55 ha jest drzewostan w wieku 62 lat – brzoza w udziale 70% i sosna w udziale 30%, pojedynczo brzoza i dąb zadrzewienie 0,7 bonitacja siedliska I. Na powierzchni ok 0,20 ha jest drzewostan w wieku 67 lat – sosna w udziale 100%, pojedynczo brzoza i dąb zadrzewienie 0,5, bonitacja siedliska I. Na powierzchni ok 0,12 ha jest drzewostan w wieku 40 lat – sosna w udziale 100%, pojedynczo brzoza i dąb zadrzewienie 0,8, bonitacja siedliska I.

Działki nr 476 i nr 477/1 stanowią jednolity obszar o łącznej powierzchni 1,37 ha, w kształcie zbliżonym do prostokąta, o szerokości wzdłuż drogi dojazdowej ok 48 m. Są to użytki rolne, grunty orne, w przeważającej części klasy bonitacyjnej IVa i V. Użytkowane rolniczo, na dzień oględzin uprawa zbóż ozimych.

Działki nr 622 i nr 623/1 stanowią jednolity obszar o łącznej powierzchni 2,39 ha, w kształcie zbliżonym do prostokąta, o szerokości wzdłuż drogi dojazdowej ok 51,5 m. Są to użytki rolne, w przeważającej części grunty orne V i VI klasy bonitacyjnej. Użytkowane rolniczo, na dzień oględzin uprawa zbóż ozimych.

Działki nr 659 i nr 660/1 o łącznej powierzchni 0,67 ha są działkami leśnymi, sąsiadującymi ze sobą dłuższym bokiem, stanowią jednolity obszar, w kształcie zbliżonym do prostokąta, o szerokości wzdłuż drogi dojazdowej ok 47 m, są to grunty leśne klasy bonitacyjnej V, i grunty orne VI klasy bonitacyjnej. Zalesienie na powierzchni 0,24 ha, Jest to las mieszany świeży. Na części działek jest drzewostan w wieku 42 lat – sosna w udziale 100%, pojedynczo dąb, zadrzewienie 0,8, bonitacja siedliska Ia. W pozostałej części grunt użytkowany rolniczo, na dzień oględzin uprawa zbóż ozimych.

Działki nr 553 i nr 555/1 zlokalizowane są bezpośrednio przy drodze prowadzącej przez wieś po stronie północnej. Szerokość dostępu do drogi wynosi około 36 metrów. Bezpośrednio za działką nr 553 zlokalizowana jest zadrzewiona działka nr 554, a bezpośrednio za działką nr 577 zlokalizowana jest działka nr 556/1. Dojazd do działek 554 i 556/1 przez działki nr 553 i 555/1. Działki łącznie stanowią jednolity obszar o powierzchni 0,87 ha. Od strony północnej działki nr 554 i 556/1 graniczą z korytem rzeki Uchanki.

W części południowej teren działek nr 553 i 555/1 jest częściowo zagospodarowany. Od strony wschodniej i częściowo od strony drogi, działki są ogrodzone płotem z ażurowych elementów betonowych. Na działce nr 555/1 w odległości około 25 od drogi jest budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 23 metry. Obiekt pełnił funkcje kotłowni w produkcji warzyw pod osłonami. Aktualnie obiekt od kilku lat nie użytkowany, o znacznym stopniu zużycia, bez dościa i dojazdu.

Teren działek w części północnej jest intensywnie zadrzewiony, głównie drzewostanem olchowym. W części południowej grunt nie użytkowany, częściowo zadrzewiony i zakrzewiony gatunkami z sukcesji naturalnej.

Uzbrojenie terenu; energia elektryczna i przyłącze wody.

Działki nr 586 i nr 587/1 zlokalizowane są bezpośrednio przy drodze prowadzącej przez wieś, po stronie południowej. Szerokość dostępu do drogi wynosi około 36 metrów. Działki mają powierzchnię łącznie 0,31 ha i stanowią teren siedliska przedmiotowego gospodarstwa.

Działki są zabudowane, w części północnej centralnie około 8 metrów od drogi jest budynek mieszkalny, Wzdłuż wschodniej granicy działki 587/1 usytuowany jest budynek garażowo gospodarczy, około 4 metry od granicy zachodniej budynek gospodarczy, na wprost budynku mieszkalnego budynek składowy - stodoła.

W części południowej jest kilkudziesięcioletnie zadrzewienie. W części frontowej i częściowo od wschodniej jest ogród ozdobny z nasadzeniami krzewów iglastych i liściastych, oraz bylin.

Ogrodzenie terenu w części frontowej siedliska i od strony wschodniej płotem z ażurowych elementów betonowych. Wjazd na teren siedliska utwardzony – wylewka betonowa, dojście do budynku mieszkalnego utwardzane płytami betonowymi. Teren podwórza i dojazdów do budynków nie utwardzony. Brama wjazdowa i furka metalowe.

Zabudowa siedliska

Budynek mieszkalny

Budynek murowany, wolnostojący. Obiekt jednokondygnacyjny, w 1/2 części podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym, wybudowany w roku 1968, o powierzchni użytkowej około 80 m², powierzchnia zabudowy wynosi 98 m² (informacja z kartoteki budynków).

Ściany fundamentowe betonowe. Ściany zewnętrzne warstwowe murowane, wykonane z cegły sylikatowej i cegły ceramicznej pełnej. Ściany wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty eternitem na deskowaniu pełnym. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo wapienne, malowane farbą emulsyjną. W korytarzu i na werandzie ściany pokryte boazerią drewnianą. Ściany łazienki – płytki ceramiczne. Okna PCV, wymieniane w latach 90-tych, drzwi

zewewnętrzne i wewnętrzne drewniane. Schody zewnętrzne wylewane, okładzina z terrakoty. Posadzki w kuchni i pokojach – deski drewniane, malowane, w pomieszczeniach komunikacji i w łazience płytki ceramiczne.

Układ funkcjonalny; dwa pokoje, dwie kuchnie, korytarz, łazienka, pomieszczenie z wejściem na strych i do piwnicy, wiatrołap, weranda.

Wejście do budynku od strony podwórza (od strony południowej) przez ganek.

Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodną z wodociągu wiejskiego, kanalizację lokalną z odprowadzeniem do szamba oraz instalację CO z piecem węglowym usytuowanym w kuchni z rozprowadzeniem do pokoi. Budynek w dostatecznym stanie technicznym.

Budynek garażowo gospodarczy.

Usytuowany wzdłuż wschodniej granicy podwórza.

Obiekt murowany, jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony. Powierzchnia zabudowy 219 m² (pomiar własny), wybudowany w latach 90-tych.

Fundamenty betonowe, izolacja z papy, ściany zewnętrzne z pustaka żużlobetonowego Dach drewniany, jednospadowy, pokrycie eternitem. Tynki zewnętrzne i wewnętrzne cementowo wapienne. Wrota garażowe drewniane. Część gospodarza tzw. „letnia kuchnia” od strony północnej. posadzki betonowe. Okna i drzwi drewniane. Pomieszczenia – kuchnia, pokój i łazienka. Instalacje w budynku; elektryczna, w części gospodarczej ; elektryczna, wodna i kanalizacyjna.

Budynek gospodarczy

Obiekt usytuowany równolegle do zachodniej granicy podwórza, jest obiektem murowanym, jednokondygnacyjnym, nie podpiwniczonym z poddaszem nieużytkowym. Wybudowany w 1960 roku, Powierzchnia zabudowy wynosi 54 m² (informacja z kartoteki budynków).

Fundamenty betonowe, izolacja z papy, ściany z pustaków żużlobetonowych i cegły ceramicznej pełnej. Dach drewniany, dwuspadowy, pokrycie dachówką cementową. Posadzki – wylewki betonowe. Budynek bez tynków zewnętrznych. Stolarka okienna i drzwiowa inwentarska, drewniana. Budynek wyposażony w instalację elektryczną. Od strony północ dobudowany garaż drewniany, od strony południowej, drewniana komórka. Obiekt o znacznym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego.

Stodoła drewniana.

Obiekt usytuowany w części południowej siedliska. Wybudowany w latach 50 – tych. Powierzchnia zabudowy wynosi 72 m² (pomiar własny).

Budynek na podmurówce, konstrukcji drewnianej, dach kryty eternitem, wrota drewniane, posadzki -wylewki betonowe. Obiekt o znacznym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego.

Dokumentację zdjęciowa nieruchomości dołączono do operatu szacunkowego.

III. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ODNIESIENIU DO CELU I SPOSOBU WYCENY.

1. Analiza rynku

Do celów wyceny badano:

1. rodzaj rynku: działki rolne, zabudowane nieruchomości rolne, prawo własności gruntu.
2. obszar rynku: Gmina Maków i gminy powiatu skierniewickiego i brzezińskiego
3. okres badania rynku 01.2019 r – 01.2021r.

III.1 Charakterystyka rynku

Gmina Maków jest gminą wiejską położoną w zachodniej części powiatu skierniewickiego. W strukturze użytkowania gruntów ma znaczący udział użytków rolnych, co wskazuje na typowo rolniczy charakter zagospodarowania. Na obrzeżach gminy występują duże powierzchnie zalesione. Lesistość gminy wynosi około 30 %. Gleby na terenie gminy Maków nie odbiegają od przeciętnych w powiecie skierniewickim. Dominują gleby słabszej jakości co w umiarkowany sposób wpływa na rozwój rolnictwa. Wielu rolników specjalizuje się w uprawach sadowniczych owoców miękkich (porzeczki, aronii i truskawki), a także w uprawie pieczarki. Mieszkańcy gminy charakteryzują się dużą przedsiębiorczością. Na terenie działa około 230 małych przedsiębiorstw, między innymi z branży przetwórstwa rolnego w tym przetwórstwa owoców.

Gmina posiada duże walory przyrodnicze, a brak wielkiego przemysłu, oraz stosunkowo duża powierzchnia zalesień wpływają na atrakcyjność przyrodniczo krajobrazową terenu. Jednocześnie bliskość dużych aglomeracji miejskich i sieć komunikacji drogowej wpływa na osiedlanie się mieszkańców na tych terenach. W miejscowości Świąte Nowaki widoczne są liczne inwestycje budowy domów jednorodzinnych.

Jednym z głównych celów rozwoju Gminy Maków jest zapewnienie mieszkańcom wysokiego poziomu życia poprzez rozwój sfery gospodarczej, społecznej, tworzenie przyjaznych warunków zamieszkania.

III.2 analiza rynku nieruchomości rolnych

Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowaną nieruchomością rolną. Gospodarstwo rolne jest nieruchomością nietypową. W obrocie wolnorynkowym ilość transakcji jest niewielka, a gospodarstwa różnią się powierzchnią gruntów rolnych, wielkością zabudowy, jej przeznaczeniem i stanem technicznym.

Z uwagi na możliwość wyodrębnienia funkcjonalnych części gospodarstwa i dostępność na rynku danych do ich wyceny, odrębnie wyceniono grunty rolne, działki leśne, grunty rolne z pasem zabudowy mieszkaniowej oraz siedlisko.

Założono, że wartość nieruchomości jest sumą jej części składowych.

Dla potrzeb niniejszej wyceny analizowano transakcje obrotu niezabudowanymi nieruchomościami rolnymi, które odbyły się na terenie gminy Maków i sąsiadującej gminy Lipce Reymontowskie i stwierdzono dostateczną ilość transakcji na potrzeby oszacowania wartości rynkowej niezabudowanych działek rolnych. W okresie ostatnich 24 miesięcy odnotowano kilkadziesiąt transakcji na grunty rolne, których ceny mieszczą się w szerokim przedziale od 16 do 66 tys. złotych za hektar fizyczny. Do wyceny przedmiotowych gruntów przyjęto transakcje na nieruchomości stanowiące w przeważającej części grunty orne, o zbliżonej, do jednolitej strukturze użytków. Analizując ceny transakcyjne sprzedaży gruntów rolnych na terenie analizowanych transakcji w gminach stwierdzono, że średnia cena jest na poziomie 33 tysięcy złotych za hektar fizyczny. Jest ona niższa od średniej województwa łódzkiego. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (publikowanych na stronie Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa) średnia cena gruntów rolnych za II kwartał 2020 r. dla obszaru województwa łódzkiego wyniosła 42 471 zł/ha. Cena gruntów ornych dobrych - klasy I,

II, IIIa wyniosła 57 548 zł/ha, zaś gruntów słabych - klasy V, VI – 34 528 zł/ha.

Niższa, od średniej województwa łódzkiego, średnia cena gruntów rolnych na analizowanym terenie wynika ze stosunkowo niskiej jakości gleb, dużego udziału zadrzewień, wód powierzchniowych i nieużytków w strukturze gruntów. Wpływ ma także brak wzrostu opłacalności produkcji rolnej. Jak wykazało badanie rynku, powierzchnia działki ewidencyjnej nie ma wpływu na ceny jednostkowe nieruchomości rolnych. Nie zaobserwowano wzrostu cen transakcyjnych w badanym przedziale czasowym i uznano że wzrost cen w tym czasie jest pomijalnie mały i przyjęto na poziomie 0%.

W wyniku wstępnej analizy danych do porównania przyjęto 16 transakcji na grunty rolne. Ustalono przedział cenowy od 21 897,81 do 52 173,91 złotych za hektar fizyczny gruntów i średnią cenę w tym przedziale na poziomie 33 467.92 zł/ha. Najistotniejsze czynniki cenotwórcze to klasa bonitacyjna gruntów i co za tym idzie ich wartość produkcyjna, a także lokalizacja, otoczenie i cechy fizyczne działki określone w aspekcie ograniczeń w uprawie i struktura użytków gruntowych.

W skład nieruchomości wchodzi cztery działki rolne, tworzące jednolity obszar o powierzchni 0,87 ha, z pasem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż drogi. Dla potrzeb oszacowania wartości terenu o takiej funkcji poszukiwano transakcji na nieruchomości podobne na terenie gminy Maków i Lipce Reymontowskie. Do analizy przyjęto osiem transakcji a ceny mieszczą się w przedziale od 56 180 do 90 625 złotych za hektar fizyczny. Najistotniejsze czynniki cenotwórcze to walory działki o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jej stan zagospodarowania. W tym przypadku uwzględniono cechy fizyczne gruntu pod zabudowę i ewentualne zainwestowania w ogrodzenie, przyłącza mediów, niewielkie obiekty budowlane i ich stan techniczny. Udział części rolnej w ogólnej powierzchni, a także lokalizację i otoczenie.

Dla potrzeb oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości analizowano transakcje na nieruchomości podobne, zabudowane, o funkcji siedlisk gospodarstw rolnych z budynkami w średnim i słabym stanie technicznym, o powierzchni zabudowy mieszkalnej w przedziale 60 -120 m² z zabudową gospodarczą w przedziale 100 -400 m².

Do wyceny przyjęto transakcje z rynku powiatu skierniewickiego i brzezińskiego. Ceny tego typu nieruchomości mieszczą się w szerokim przedziale od 60 do 300 tysięcy złotych. Najniższe ceny dotyczą obiektów przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego

remontu kupowanych głównie ze względu na działki.

Analiza transakcji pozwala określić atrybuty nieruchomości i ich wpływ na ceny transakcyjne. Istotną cechą wpływającą na wartość są walory działki pod zabudowę. Cechy fizyczne działki, jej wielkość i kształt a także możliwości inwestycyjne wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego.

Na cenę najistotniejszy wpływ ma stan techniczny zabudowy a także uzbrojenie terenu w media. Ważnym czynnikiem cenotwórczym jest lokalizacja ogólna nieruchomości i jej otoczenie. Najwyższe ceny uzyskują nieruchomości zlokalizowane w pobliżu dróg krajowych, z dobrym dostępem do usług w zadbanym otoczeniu, nie zakłócającym funkcji nieruchomości. Preferowane są działki siedliskowe powyżej 2000 m², o kształtach pozwalających na korzystne zagospodarowanie, dobrą izolację od nieruchomości sąsiadujących.

W badanym przedziale czasowym odnotowano na wybranym rynku lokalnym kilkanaście transakcji na nieruchomości podobne, jedenaście transakcji, po odrzuceniu cen okazjonalnych, posłużyło do ustalenia przedziału cenowego mieszczącego się od 135 do 292 tys. złotych. Do bezpośredniego porównania przyjęto trzy najbardziej podobne nieruchomości. Jako jednostkę porównawczą w wycenie przyjęto siedlisko, jednostka zawiera w sobie wszystkie elementy zagospodarowania nieruchomości. W tym sektorze rynku nie stwierdzono w badanym przedziale czasowym wzrostu cen nieruchomości o tej funkcji.

Wycenę sporządzono w oparciu o dowody rynkowe – akty notarialne

IV. WYBÓR PODEJŚCIA DO WYCENY

1. Rodzaj określanej wartości

Zgodnie ze zleceniem celem opracowania jest wycena nieruchomości położonej w miejscowości Święte Nowaki nr 57. Dla nieruchomości które są lub mogą być przedmiotem obrotu określa się wartość rynkową (ustawa o gospodarce nieruchomościami, art. 150.2)

2. Wybór podejścia do wyceny nieruchomości

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkowa definiowana jest (art. 151 ust. 1) w brzmieniu;

„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 rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Przy określeniu wartości rynkowej nieruchomości zgodnie z art. 134 z Ustawy o g.n. uwzględnione są w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowaną nieruchomością rolną. Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) - Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS „WYCENA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH” określenia wartości nieruchomości rolnej o wielu sposobach użytkowania i związanej z tym dużej różnorodności: użytków, budynków (np. mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych, przetwórczych), budowli (np. stawy rybne, melioracje i inne) można dokonać poprzez wydzielenie funkcjonalnych części w celu ich odrębnej wyceny (pt.3.4).

W niniejszym operacie dokonano odrębnie wyceny zabudowy stanowiącej siedlisko przedmiotowej nieruchomości, gruntów rolnych, gruntów rolnych z pasem zabudowy mieszkaniowej oraz działek leśnych. Wartość przedmiotowej nieruchomości jest sumą jej części składowych.

Po przeanalizowaniu zrealizowanych ostatnio transakcji na terenie obrębu wycenianej nieruchomości i innych obrębów gminy Maków oraz gmin sąsiadujących z gminą Maków, porównywalnych pod względem lokalizacji stwierdzono, iż na lokalnym rynku zaistniały transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Zgodnie z art. 4 pkt. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Do wyceny zastosowano **podejście porównawcze**. Zgodnie z art 153.1 *podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego*. Ceny transakcyjne koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości od nieruchomości wycenianej i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Do wyceny siedliska oraz gruntów z pasem zabudowy mieszkaniowej zastosowana

będzie **metoda porównywania parami**. Zgodnie z § 4.3 Rozporządzenia RM *przy metodzie tej 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, a także cechy tych nieruchomości.*

Procedura przy szacowaniu wartości nieruchomości metodą porównywania parami:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Do wyceny gruntów rolnych zastosowana będzie **metoda korygowania ceny średniej**. Zgodnie z § 4.4 Rozporządzenia RM *przy metodzie tej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych*

nieruchomości.

Procedura przy szacowaniu wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie ceny średniej ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej i maksymalnej
- podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej
- obliczenie dolnej i górnej granicy współczynników korygujących oraz zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych
- określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości
- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Jednostką porównawczą przyjętą w wycenie użytków gruntowych jest hektar fizyczny gruntu, Wartość siedliska oszacowano łącznie z gruntem stanowiącym teren zabudowy i podwórza. jednostka porównawcza zawiera w sobie wszystkie elementy zagospodarowania nieruchomości.

Stopień zużycia budynków określono na podstawie określonego zużycia technicznego (fizycznego) budynków, funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego. Zużycie techniczne wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacji, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej itp.. Zużycie funkcjonalne (użytkowe) wynika z porównań zastosowanych rozwiązań do rozwiązań aktualnie preferowanych, uwzględniających rozwój technologii i trendy. Zużycie środowiskowe wynika z dokonywanych wokół obiektu zmian w otoczeniu, i powodujących uciążliwości w eksploatacji i niekorzystnych zmian ekologicznych.

Przyjęto ogólną ocenę stanu technicznego obiektu (opracowanie własne na podstawie „H. Hajdasz „, Sposoby ustalania zużycia technicznego budynków i budowli” – Szczegółowe kryteria zużycia elementów obiektów budownictwa ogólnego):

1. Bardzo dobry- stopień zużycia 0-10 %
2. Dobry- stopień zużycia 11-20 %
3. Średni- stopień zużycia 21-40%
4. Dostateczny – stopień zużycia 41-60 %
5. Zły - stopień zużycia 61-100 %

Dla celów niniejsze wyceny przyjęto trzy stopniową skalę w cesze zużycie techniczne obiektów, ze względu na stan techniczny i funkcjonalny nieruchomości przyjętych do porównania.

Uwzględniając wyniki przeprowadzonej analizy rynku do wyceny lasów zastosowano procedurę odrębnej wyceny składników nieruchomości - gruntu i drzewostanu. Wartość działki leśnej jest sumą wartości gruntu i wartości drzewostanu, stanowiącego część składową nieruchomości leśnej.

Wartość drzewostanu oszacowano wg wartości drewna na pniu stosując technikę wskaźnikową. Wycena techniką wskaźnikową opiera się na stosowaniu przelicznika wartości 1 ha drzewostanów na pniu w lesie normalnym. Jako przelicznik wprowadzono 1 m³ sosny tartacznej II klasy jakości - wg aktualnej klasyfikacji KJW – odpowiednikiem jest drewno iglaste WB 0 w klasie wymiarowej 2. Wielkość przeliczników została opracowana przez IBL i opublikowana w załączniku nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23.08.1985 r.

Wartość odtworzeniową drzewostanu (W) określono w oparciu o wzór:

dla drzewostanów które wytworzyły sortymenty użytkowe drewna:

$$W = W_S * z * P * c * u$$

gdzie:

W_S - wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu w określonym wieku, bonitacji i przyjętym wieku rębności wyrażony w przelicznikach m³ sosny tartacznej II klasy jakości - wg aktualnej klasyfikacji KJW – odpowiednikiem jest drewno iglaste WB 0 w klasie wymiarowej 2.

z - wskaźnik zadrzewienia

P - powierzchnia drzewostanu

c - cena netto 1m³ drewna tartaczego sosnowego wielkowymiarowego B klasy jakości w średniej klasie wymiarowej ustalona przez Nadleśnictwo, pomniejszona o średnie koszty pozyskania i zrywki.

u – udział gatunku w drzewostanie

Wyceniana nieruchomość jest obciążona służebnością osobistą która ma wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Analiza zapisu w dziale III nieruchomości obciążonej i stan faktyczny stwierdzony w czasie oględzin pozwala na wyciągnięcie wniosku, że służebność ta obniża wartość nieruchomości. Wyceny wartości

przedmiotowej służebności dokonano stosownie do wytycznych Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW), Krajowy Standard Specjalistyczny (KSWS) „Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych”.

V. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM

Zgodnie z obowiązującym standardem WYCENA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH (*Standard V.4 punkt 3.4*) określenia wartości nieruchomości rolnej o dużej różnorodności można dokonać poprzez wydzielenie funkcjonalnych części celem ich oddzielnej wyceny.

W niniejszym operacie dokonano odrębnie wyceny gruntów rolnych, działek leśnych, gruntów rolnych z pasem zabudowy mieszkaniowej oraz siedliska.

Wartość nieruchomości jest sumą jej części składowych.

V.1 Określenie wartości rynkowej użytków rolnych

Jednostką porównawczą przyjętą do analizy w wycenie gruntów rolnych jest 1 hektar fizyczny. W wyniku analizy materiałów źródłowych (aktów notarialnych) i wizji lokalnej do analizy przyjęto 16 transakcji na grunty rolne, zlokalizowane na terenie gminy Maków i sąsiadującej gminy Lipce Reymontowskie, które zestawiono poniżej:

Lp	Data transakcji	Obręb/gmina	Powierzchnia działki w hektarach fiz.	Cena transakcyjna w zł za 1 ha fiz. gruntów rolnych
1	3.11.2020	Mszadla gm. Lipce Reymontowskie	1,9851	35,545,02
2	24.09.2020	Krężce gm.Maków	2,8000	35 262,71
3	21.09.2020	Pszczonów gm.Maków	1,3400	35 714,29
4	16.06.2020	Maków gm.Maków	1,1600	48 507,46
5	23.04.2020	Sielce gm.Maków	2,8500	47 413,79
6	28.04.2020	Wola Drzewiecka gm. Lipce Reymontowskie	5,7330	24 561,40
7	24.04.2020	Maków gm.Maków	1,3700	30 001,74
8	2.03.2020	Święte Nowaki gm.Maków	0,1100	21 897,81
9	14.02.2020	Pszczonów gm.Maków	1,1500	40 000,00
10	16.01.2020	Maków gm.Maków	0,6100	52 173,91
11	20.01.2020	Drzewce gm. Lipce Reymontowskie	2,2100	29 508,20
12	11.12.2019	Mszadla gm. Lipce Reymontowskie	5,2700	24 886,88
13	10.10.2019	Maków gm.Maków	0,8700	34 003,80
14	16.09.2019	Pszczonów gm.Maków	1,4300	34 482,76
15	17.04,2019	Krężce gm.Maków	2,3765	31 468,53
16	11.04.2019	Wola Makowska gm.Maków	3,9300	25 247,21

Z zestawionych w tabeli transakcji określono:

- cenę średnią 1 ha gruntu:	$C_{\text{śr}} = 33\,467,92 \text{ zł}$
- cenę minimalną 1 ha gruntu:	$C_{\text{min}} = 21\,897,81 \text{ zł}$
- cenę maksymalną 1 ha gruntu:	$C_{\text{max}} = 52\,173,91 \text{ zł}$

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = 0,653 \qquad \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = 1,559$$

Ustalenie cech rynkowych

Z analizy dostępnych danych wynika, że na cenę transakcyjną gruntów rolnych mają wpływ następujące cechy działek rolnych:

1. **Lokalizacja** – położenie w stosunku do centrum handlu i usług, dostępność do dróg krajowych,
2. **Otoczenie** - funkcja i stan otoczenia
3. **Cechy fizyczne działki i możliwości zagospodarowania** – regularność kształtu, możliwość zagospodarowania w aspekcie uwarunkowań planistycznych
4. **Dojazd** – rodzaj drogi dojazdowej, utrudnienia komunikacyjne, ewentualnie służebności.
5. **Przydatność kompleksu glebowego** – na podstawie klasy bonitacyjnej gruntów oceniono przydatność w produkcji rolnej i produktywność gleby.
6. **Struktura użytków gruntowych** – udział nieużytków, gruntów pod wodami i zadrzewień śródpolnych

1. Lokalizacja - 10 %

- dobra – tereny położone w pobliżu drogi krajowej i centrum usług w odległości nie kolidującej z funkcją rolniczą
- przeciętna – tereny dobrze skomunikowane z drogami krajowymi w odległości nie kolidującej z funkcją rolniczą.
- gorsza – tereny położone w znacznym oddaleniu od dróg krajowych i centrum usług, utrudniającej funkcjonowanie lub tereny położone w małej odległości od aglomeracji miejskiej zakłócającej funkcję rolniczą.

2. Otoczenie - 20%

- korzystne – funkcja otoczenia kompatybilna z przeznaczeniem nieruchomości, brak czynników zanieczyszczających środowisko (trasy szybkiego ruchu, logistyka, przemysł), sąsiedztwo podnoszące walory nieruchomości

- przeciętne – otoczenie nie kolidujące z przeznaczeniem nieruchomości, znaczna odległość od czynników zanieczyszczających środowisko (trasy szybkiego ruchu, logistyka, przemysł), sąsiedztwo zagospodarowane.
- mniej korzystne – otoczenie mniej atrakcyjne dla pełnionej funkcji, blisko czynników zanieczyszczających środowisko (trasy szybkiego ruchu, logistyka, przemysł), ewentualnie sąsiedztwo słabo zagospodarowane lub utrudniające korzystanie z nieruchomości

3. Cechy fizyczne działki i możliwości zagospodarowania – 20%

- optymalne – kształt regularny (prostokąt, kwadrat) umożliwiający zagospodarowanie, odpowiednia szerokość, preferowana powierzchnia działki,
- przeciętne – kształt nieregularny lecz nie powodujący utrudnień w zagospodarowaniu, lub kształt regularny ale mała powierzchnia ograniczająca zagospodarowanie dla funkcji rolniczej.
- mniej korzystna – kształt nieregularny, utrudniający uprawy,

4. Dojazd – 10%

- dobra – zapewniony dobry dojazd do nieruchomości, dobra nawierzchnia
- przeciętna – dobry dojazd, słaba nawierzchnia drogi.
- pogorszona – dojazd drogą o słabej nawierzchni, znaczna odległość do drogi utwardzonej.

5. kompleks glebowy – 30 %

- dobry - przeważające użytki rolne klasy bonitacyjnej: VIa i IVb, ewentualnie III a lub IIIb
- przeciętny – stan pośredni
- słaby - przeważające użytki rolne klasy bonitacyjne: V i VI

6. struktura użytków – 10 %

- korzystna - w przeważającej części użytki o dobrej przydatności produkcyjnej, grunty pod lasami z zadrzewieniem o dobrych walorach użytkowych. Nieużytki, zadrzewienia śródpolne, grunty pod wodami i dojazdy gospodarcze zajmują poniżej 10% ogólnej powierzchni gruntów
- gorsza - użytki rolne o dobrej przydatności produkcyjnej zajmują poniżej 90% powierzchni, znaczny udział gruntów pod zadrzewieniami śródpolnymi, nieużytkami, wodami powierzchniowymi.

Określenie wag cech rynkowych i zakresu współczynników korygujących tych cech

Dla wytypowanych cech rynkowych określono wagi i stany wynikające z wewnętrznej niejednorodności cech. Wagi cech rynkowych czyli procentowy wpływ danej cechy na cenę nieruchomości określono na podstawie analizy posiadanej bazy danych z rynku lokalnego oraz analizy preferencji potencjalnych nabywców.

Lp	Cechy rynkowe	Podział cechy	udział cechy w ΔC	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników
1	Lokalizacja	dobra	10%	0,065	0,156	0,156
		przeciętna				0,100
		gorsza				0,065
2	Otoczenie	korzystne	20%	0,131	0,312	0,312
		przeciętne				0,200
		mniej korzystne				0,131
3	Cechy fizyczne działki	optymalne	15%	0,098	0,234	0,234
		przeciętne				0,150
		mniej korzystne				0,098
4	dojazd	dobry	10%	0,065	0,156	0,156
		przeciętny				0,100
		gorszy				0,065
5	kompleks glebowy	dobry	30%	0,196	0,467	0,467
		przeciętny				0,300
		słaby				0,196
6	Struktura użytków	dobra	15%	0,098	0,234	0,234
		mniej korzystna				0,098
razem;			100%	0, 653	1,559	

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i cenie maksymalnej (C_{max})

Nieruchomość o cenie maksymalnej położona we wsi Pszczonów, na terenie gminy Maków. Zlokalizowana przy drodze publicznej utwardzanej asfaltem. Bezpośrednie otoczenie to użytki rolne. Nieruchomość stanowią dwie działki ewidencyjne sąsiadujące ze sobą, o powierzchni 1,16 ha. Są to grunty orne klasy bonitacyjnej IIIb i pastwisko klasy III, Działka w całości użytkowana rolniczo. Transakcja zrealizowana 14 lutego 2020 roku, stan prawny własność.

Nieruchomość o cenie minimalnej położona we wsi Maków, na terenie gminy Maków. Zlokalizowana przy drodze gruntowej. Bezpośrednie otoczenie to użytki rolne i tereny zadrzewione. Działka o powierzchni 1,37 ha, Jest to w około 70% grunt orny VI klasy bonitacyjnej, w pozostałej części to grunt pod zadrzewieniami. Transakcja zrealizowana 24 kwietnia 2020 roku, stan prawny własność.

Ocena nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i cenie maksymalnej (C_{max})

Lp	Cechy rynkowe	Charakterystyka	
		C_{min}	C_{max}
1	Lokalizacja ogólna	gorsza	dobra
2	Otoczenie,	przeciętne	korzystne
3	Cechy fizyczne nieruch.	mniej korzystne	optymalne
4	Dojazd	gorszy	dobry
5	kompleks glebowy	słaby	dobry
6	struktura użytków	mniej korzystna	dobra

Charakterystyka szacowanej nieruchomości tj. działek nr 476 i 477/1, w odniesieniu do przyjętej oceny rynku i obliczenie sumy współczynników korygujących

Lp	Cechy rynkowe	charakterystyka	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników dla wycenianej nieruchomości
1	Lokalizacja ogólna		0,065	0,156	0,100
		przeciętna			
2	Otoczenie		0,131	0,312	0,200
		przeciętne			
3	Cechy fizyczne działki		0,098	0,234	0,234
		optymalne			
4	Dojazd		0,065	0,156	0,100
		przeciętny			
5	Kompleks glebowy		0,196	0,467	0,300
		przeciętny			
6	Struktura użytków		0,098	0,234	0,234
		dobra			
	razem;		0, 653	1,559	1,168

Wartość rynkową (WR) 1 hektara fizycznego gruntu rolnego przedmiotowej nieruchomości oszacowano na kwotę:

$$W = C_{sr} * 1,168 = 33\,467,92 \text{ zł} * 1,168 \approx \underline{39\,090 \text{ zł}}$$

Wartość rynkową przedmiotowych działek obliczono zgodnie ze wzorem:

$$WR = P * W$$

WR – wartość rynkowa działki

P – powierzchnia działki w ha

W - wartość rynkowa w zł/ ha

Wartość rynkowa działki nr **476** i nr **477/1** o łącznej powierzchni 1,37 ha wynosi:

$$WR = 1,37 \text{ ha} * 39\,090 \text{ zł/ ha} = 53\,553,30 \text{ przyjęto } \underline{53\,600 \text{ zł}}$$

Charakterystyka szacowanej nieruchomości tj. działek nr 622 i 623/1, w odniesieniu do przyjętej oceny rynku i obliczenie sumy współczynników korygujących

Lp	Cechy rynkowe	charakterystyka	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników dla wycenianej nieruchomości
1	Lokalizacja ogólna		0,065	0,156	
		przeciętna			0,100
2	Otoczenie		0,131	0,312	
		przeciętne			0,200
3	Cechy fizyczne działki		0,098	0,234	
		optymalne			0,234
4	Dojazd		0,065	0,156	
		przeciętny			0,100
5	Kompleks glebowy		0,196	0,467	
		słaby			0,196
6	Struktura użytków		0,098	0,234	
		dobra			0,234
razem;			0, 653	1,559	1,064

Wartość rynkową (WR) 1 hektara fizycznego gruntu rolnego przedmiotowej nieruchomości oszacowano na kwotę:

$$W = C_{sr} * 1,064 = 33\,467,92 \text{ zł} * 1,064 \approx \underline{35\,610 \text{ zł}}$$

Wartość rynkowa działki nr **622** i nr **623/1** o łącznej powierzchni 2,39 ha wynosi:

$$WR = 2,39 \text{ ha} * 35\,610 \text{ zł/ ha} = 85\,107,90 \text{ przyjęto } \underline{85\,100 \text{ zł}}$$

V.2 Określenie wartości działek leśnych

Uwzględniając wyniki przeprowadzonej analizy rynku zastosowano procedurę odrębnej wyceny składników nieruchomości - gruntu i drzewostanu. Wartość nieruchomości jest sumą wartości gruntu i wartości drzewostanu, stanowiącego część składową nieruchomości leśnej. Działki o nr ewidencyjnych 451 i 452/1 sąsiadują ze

sobą wzdłuż granicy i stanowią zwarty obszar, również działki nr 659 i 660/1 stanowią zwarty obszar i wyceniono je łącznie.

Wartość gruntu oszacowano na podstawie tego samego zbioru obiektów porównawczych przyjętych do wyceny działek rolnych:

Charakterystyka szacowanej nieruchomości (tj. działek nr 451, 462/1, 659 i 660/1), w odniesieniu do przyjętej oceny rynku i obliczenie sumy współczynników korygujących

Lp	Cechy rynkowe	charakterystyka	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników dla wycenianej nieruchomości
1	Lokalizacja ogólna		0,065	0,156	
		przeciętna			0,100
2	Otoczenie		0,131	0,312	
		przeciętne			0,200
3	Cechy fizyczne działki		0,098	0,234	
		optymalne			0,234
4	Dojazd		0,065	0,156	
		przeciętny			0,100
5	Kompleks glebowy		0,196	0,467	
		słaby			0,196
6	Struktura użytków		0,098	0,234	
		Mniej korzystna			0,098
	razem;		0, 653	1,559	0,928

Wartość rynkową (WR) 1 hektara fizycznego gruntu rolnego przedmiotowej nieruchomości oszacowano na kwotę:

$$W = C_{sr} * 0,928 = 33\ 467,92 \text{ zł} * 0,928 \approx \underline{31\ 100 \text{ zł}}$$

Wartość rynkowa gruntu działek nr **451** i nr **452//1** o łącznej powierzchni 0,8700 ha wynosi:

$$WR = 0,87 \text{ ha} * 31\ 100 \text{ zł/ha} = 27\ 057,00 \text{ przyjęto 27\ 100 zł}$$

Wartość rynkowa gruntu działek nr **659** i nr **660//1** o łącznej powierzchni 0,6700 ha wynosi:

$$WR = 0,67 \text{ ha} * 31\ 100 \text{ zł/ha} = 20\ 837,00 \text{ przyjęto 20\ 800 zł}$$

Wartość odtworzeniową drzewostanu (W) określono w oparciu o wzór:

dla drzewostanów które wytworzyły sortymenty użytkowe drewna:

$$W = W_s * z * P * c * u$$

gdzie:

W_S - wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu w określonym wieku, bonitacji i przyjętym wieku rębności wyrażony w przelicznikach m^3 sosny tartacznej II klasy jakości - wg aktualnej klasyfikacji KJW – odpowiednikiem jest drewno iglaste WB 0 w klasie wymiarowej 2.

z - wskaźnik zadrzewienia

P - powierzchnia drzewostanu

c - cena netto $1m^3$ drewna tartaczego sosnowego wielkowymiarowego B klasy jakości w średniej klasie wymiarowej ustalona przez Nadleśnictwo, pomniejszona o średnie koszty pozyskania i zrywki.

u – udział gatunku w drzewostanie

przyjęto;

- cenę netto $1m^3$ drewna tartaczego sosnowego wielkowymiarowego B klasy jakości w średniej klasie wymiarowej ustaloną przez Nadleśnictwo Skierniewice wg cennika obowiązującego Zarządzenia Nr 1 Nadleśniczego Nadleśnictwa Skierniewice z dnia 21.01 2021 roku, na poziomie 485,85 zł/ m^3 .
- cenę pomniejszono o średnie koszty pozyskania i zrywki, które ustalono na podstawie danych uzyskanych w Nadleśnictwie Skierniewice i wynosi ona aktualnie 60,20 zł/ m^3 . przyjęto 485,85 zł – 60,20 zł = 425,65 zł/ m^3 przyjęto 425 zł/ m^3

działki nr 451 i nr 452/1- zalesienie na powierzchni 0,87 ha

Jest to las mieszany świeży. Na powierzchni ok 0,55 ha jest drzewostan w wieku 62 lat – brzoza w udziale 70% i sosna w udziale 30%, pojedynczo brzoza i dąb zadrzewienie 0,7 bonitacja siedliska I.

Na powierzchni ok 0,20 ha jest drzewostan w wieku 67 lat – sosna w udziale 100%, pojedynczo brzoza i dąb zadrzewienie 0,5, bonitacja siedliska I.

Na powierzchni ok 0,12 ha jest drzewostan w wieku 40 lat – sosna w udziale 100%, pojedynczo brzoza i dąb zadrzewienie 0,8, bonitacja siedliska I.

Zgodnie z opisem taksacyjnym drzewostanu przyjęto założenia;

- wskaźnik zadrzewienia – 0,7 na powierzchni 0,55 ha, 0,5 na powierzchni 0,20 ha, 0,8 na powierzchni 0,11 ha
- bonitację I
- Udział gatunku zgodnie z opisem powyżej
- wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu w określonym wieku, bonitacji i przyjętym wieku rębności wyrażony w przelicznikach m^3 sosny tartacznej II klasy jakości - wg aktualnej klasyfikacji KJW – odpowiednikiem jest drewno iglaste WB 0 w klasie wymiarowej 2. – wynosi
 - sosna 62 l – 227,8
 - brzoza 62 l – 106,6
 - sosna 67 l – 230,1
 - sosna 40 l – 217,6

obliczenia wartości drzewostanu.

W (sosna 62) = $227,8 * 0,7 * 0,55 \text{ ha} * 425 \text{ zł} * 0,3 = 11\,182,13$ przyjęto 11 200 zł

W (brzoza 62) = $106,6 * 0,7 * 0,55 \text{ ha} * 425 \text{ zł} * 0,7 = 12\,209,69$ przyjęto 12 200 zł

W (sosna 67) = $230,1 * 0,5 * 0,20 \text{ ha} * 425 \text{ zł} * 1 = 9\,779,25$ przyjęto 9 800 zł

W (sosna 40) = $217,6 * 0,8 * 0,12 \text{ ha} * 425 \text{ zł} * 1 = 8\,878,08$ przyjęto 8 900 zł

Łącznie wartość drzewostanu na działkach nr 451 i nr 452/1, wynosi; 42 100 zł

Wartość działek nr 451 i nr 452/1 (grunt +drzewostan), wynosi; 69 200 zł

działki nr 659 i nr 660/1- zalesienie na powierzchni 0,24 ha

Jest to las mieszany świeży. Na części działek o powierzchni ok 0,24 ha jest drzewostan w wieku 42 lat – sosna w udziale 100%, pojedynczo dąb, zadrzewienie 0,8, bonitacja siedliska Ia.

Zgodnie z opisem taksacyjnym drzewostanu przyjęto założenia;

- wskaźnik zadrzewienia –0,8 na powierzchni 0,24 ha
- bonitację Ia
- Udział gatunku zgodnie z opisem powyżej
- wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu w określonym wieku, bonitacji i przyjętym wieku rębności wyrażony w przelicznikach m³ sosny tartacznej II klasy jakości - wg aktualnej klasyfikacji KJW – odpowiednikiem jest drewno iglaste WB 0 w klasie wymiarowej 2. – wynosi
sosna 42 l – 255,2

obliczenia wartości drzewostanu.

W (sosna 42) = $255,2 * 0,8 * 0,24 \text{ ha} * 425 \text{ zł} * 1 = 20\,824,32$ przyjęto 20 800 zł

Wartość działek nr 659 i nr 660/1 (grunt +drzewostan),, wynosi; 41 600 zł

V.3 Określenie wartości działek rolnych z pasem zabudowy mieszkaniowej.

Przedmiotowe działki rolne o nr 553 i nr 555/1 w obrysie posiadają pas zabudowy mieszkaniowej, ok 90 metrów w głąb od drogi prowadzącej przez wieś, bezpośrednio za w/w działkami zlokalizowane są działki nr 554 i nr 556/1. Działki łącznie tworzą jednolity obszar o powierzchni 0,87 ha i działki wyceniono łącznie.

Wartość rynkowa nieruchomości będzie określona w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

Do oszacowania przedmiotowych gruntów wybrano transakcje o porównywalnej strukturze użytków gruntowych i jakości gleby z pasem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Jednostką porównawczą przyjętą do analizy w wycenie gruntu jest 1 hektar fizyczny gruntu

Utworzenie zbioru transakcji nieruchomości podobnych z rynku lokalnego

Lp	Obręb/gmina	Data transakcji	Pow. działki w ha	Cena 1ha zaktualizowana
1	Pszczonów gm.Maków	24.09.2020	0,8600	81 395
2	Pszczonów gm.Maków	8.09.2020	0,6400	90 625
3	Pszczonów gm.Maków	17.09.2020	1,0600	61 321
4	Mszadla gm. Lipce Reymontowskie	4.06.2020	0,4900	67 347
5	Lipce Reymontowskie gm. Lipce Reymontowskie	7.02.2020	0,4200	59 524
6	Wola Makowska gm.Maków	20.12.2019	0,8093	80 316
7	Maków gm.Maków	22.05.2019	0,8900	56 180

Na podstawie zebranych danych wybrano siedem transakcji i ustalono przedział cen dla nieruchomości porównywalnych;

$$\begin{aligned}
 C_{min} &= & 56\ 180 & \text{zł/ha} \\
 C_{max} &= & 90\ 625 & \text{zł/ha} \\
 \Delta C &= & 34\ 445 & \text{zł/m}^2
 \end{aligned}$$

Ustalenie cech rynkowych oraz ich wag i podziału cech na przedziały;

W wycenie przyjęto następujące cechy - atrybuty decydujące o wartości działek gruntowych:

- Lokalizacja ogólna** - położenie w stosunku do centrum handlu i usług, dostępność do sieci dróg krajowych i autostrad.
- Otoczenie** - funkcja otoczenia, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego terenów wokół nieruchomości, zainwestowania w otoczeniu
- Cechy fizyczne gruntu** - kształt działki, nachylenie terenu, położenie, warunki geotechniczne,
- Ograniczenia i udział części rolnej** – ewentualne istniejące ograniczenia w zabudowie, udział użytków rolnych w ogólnej powierzchni działki.
- zagospodarowanie** - przyłącza mediów, ewentualnie ogrodzenie, niewielkie obiekty budowlane.

Dla wytypowanych cech rynkowych określono wagi i stany wynikające z wewnętrznej niejednorodności cech.

1. Lokalizacja

- atrakcyjna – tereny bardzo korzystnie usytuowane względem układu drogowego, dobrze skomunikowane z centrum handlowo – usługowym, z dobrym dostępem do infrastruktury społecznej.
- przeciętna – tereny z dobrą dostępnością do układu drogowego, w nieuciążliwej lokalizacji względem centrum handlowo – usługowym i administracji publicznej.
- mniej atrakcyjna - tereny położone w strefach peryferyjnych o słabej infrastrukturze i słabiej skomunikowane z centrum administracyjnym.

2. Otoczenie

- korzystne – funkcja otoczenia kompatybilna z przeznaczeniem nieruchomości, sąsiedztwo zagospodarowane, podnoszące walory nieruchomości, zapewniony dobry dojazd do nieruchomości, dobra nawierzchnia.
- przeciętne – otoczenie nie kolidujące z przeznaczeniem nieruchomości, korzystne dla funkcji nieruchomości, sąsiedztwo słabiej zagospodarowane, lub tereny w trakcie inwestycji, gorsza nawierzchnia, lub dojazd drogą gruntową do 150 m.
- mniej korzystne – otoczenie mniej atrakcyjne dla funkcji mieszkalnej, obiekty w sąsiedztwie słabo zagospodarowane lub zniszczone, występowanie terenów o funkcji uciążliwej, ewentualnie występowanie czynników zanieczyszczenia środowiska, obniżające wartość, ewentualnie dojazd drogą o słabej nawierzchni, znaczna odległość do drogi utwardzonej, ew. służebność drogowa.

3. Cechy fizyczne gruntu

- optymalne – kształt regularny, odpowiednia szerokość, optymalna powierzchnia działki, najczęściej poszukiwana przez nabywców, co najmniej przeciętne warunki geotechniczne.
- przeciętne – kształt nieregularny, lecz nie powodujący większych trudności zabudowy przeciętne wystarczające walory użytkowe, co najmniej przeciętne warunki geotechniczne lub inne czynniki ograniczające w niewielkim stopniu inwestycje
- mniej korzystne – kształt nieregularny, trudny do zagospodarowania lub ograniczone do niezbędnego minimum walory użytkowe lub czynniki ograniczające w znacznym stopniu zabudowę, wymagające dodatkowych nakładów.

4. Ograniczenia i udział części rolnej

- brak ograniczeń – możliwość swobodnej zabudowy, teren w znacznej większości (powyżej 30%) położony w terenach zurbanizowanych
- średnie – nieznaczne ograniczenia zabudowy, lub inne czynniki ograniczające w niewielkim stopniu możliwości inwestycyjne,
- znaczne – czynniki ograniczające w znacznym stopniu zabudowę, ewentualnie położona w znacznej części (powyżej 80%) w terenach rolnych

5. Zagospodarowanie

- istotne – przyłącza mediów, ewent. ogrodzenie lub niewielkie naniesienia budowlane, zadrzewianie podwyższające wartość
- średnie
- niewielkie lub brak

Wagi cech rynkowych określono na podstawie analizy posiadanej bazy danych z rynku lokalnego oraz analizy preferencji potencjalnych nabywców.

Procentowy udział poszczególnych cech nieruchomości określono w przedziale ΔC pomiędzy ceną maksymalną C_{Max} i ceną minimalną C_{Min} .

Cechy rynkowe stanowiące atrybuty nieruchomości przyjętych do porównania wykazują wewnętrzną niejednorodność. Poszczególnym atrybutom przypisano wewnętrzne jednostki o odpowiedniej wadze.

Zestawienie cech rynkowych, oraz zakres kwotowy poprawek:

Lp	Cechy rynkowe	udział cechy w ΔC	Zakres kwotowy w zł	Podział cechy-oznaczenie (symbol) - jednostkowa kwota poprawki		
1	Lokalizacja Ogólna	20%	6 889,00 zł	atrakcyjna	A	3 444,40
				przeciętna	P	
				mniej atrakcyjna	MA	
2	Otoczenie	20%	6 889,00 zł	korzystne	K	3 444,40
				przeciętne	P	
				mniej korzystne	MK	
3	Cechy fizyczne działki	25%	8 611,25 zł	optymalne	O	4 305,63
				przeciętna	P	
				mniej korzystne	MK	
4	Ograniczenia i udział części rolnej	15%	5 166,75 zł	brak	B	2 583,38
				nieznaczne	N	
				znaczne	Z	
5	Zagospodarowanie	20%	6 889,00 zł	istotne	I	3 444,40
				średnie	Ś	
				niewielkie lub brak	B	
razem;		100%	34 445 zł			

Po przeanalizowaniu cech nieruchomości porównywalnych do wyceny nieruchomości przyległej i nieruchomości przyległej wraz z działką poprawiającą warunki zagospodarowania wybrano te same obiekty porównywalne oznaczone w tabelach symbolami **A, B i C**.

Obiekty przyjęte do porównania

- A. Działka o powierzchni 0,86 ha położona w obrębie Pszczonów, gmina Maków. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Kształt optymalny. Teren uzbrojony w energię elektryczną i sieć wodociągową. Nieruchomość sprzedana we wrześniu 2020 roku na własność. Cena transakcyjna 1ha – 81 395 zł
- B. Działka o powierzchni 1,06 ha położona w miejscowości Stara Wieś, obręb Pszczonów, gmina Maków. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Teren uzbrojony w energię elektryczną i sieć wodociągową. Nieruchomość sprzedana we wrześniu 2020 roku na własność. Cena transakcyjna 1ha – 61 321 zł
- C. Działka o powierzchni 0,89 ha położona w miejscowości Brzosty, w obrębie Maków, gmina Maków. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Teren uzbrojony w energię elektryczną i sieć wodociągową. Nieruchomość sprzedana w maju 2019 roku na własność. Cena transakcyjna 1ha – 56 180 zł

Zestawienie atrybutów nieruchomości wycenianej z nieruchomościami przyjętymi do porównania

Lp	Cechy rynkowe	Nieruchomość			
		wyceniana	A	B	C
1	Lokalizacja ogólna	P	A	P	P
2	Otoczenie	P	P	P	P
3	Cechy fizyczne działki	O	O	O	O
4	Ograniczenia i udział części rolnej	B	B	B	B
5	zagospodarowanie	I	I	Ś	Ś

Uwzględniając porównywalność obiektów zastosowano średnią arytmetyczną.

Cechy rynkowe	Zakres kwotowy i procentowy cechy		Ilość przedział. i różn. między		Analiza parami obiektu wycenianego i obiektów					
	%	zł/m ²	il.	zł/m ²	X - A		X - B		X - C	
					Poprawki w zł/m ²					
Lokalizacja	20	6889,00	2	3444,50	-1,0	-3444,50	0,0	0,00	0,0	0,00
Otoczenie	20	6889,00	2	3444,50	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00
Cechy fiz. Działki	25	8611,25	2	4305,63	0,0	0,00	0,0	0,00	1,0	4305,63
ograniczenia i udział części rolnej	15	5166,75	2	2583,38	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00
zagospodarowanie	20	6889,00	2	3444,50	0,0	0,00	1,0	3444,50	1,0	3444,50
RAZEM	100,00	34445,00			0					
Cena transakcyjna 1ha w zł/ha					81395,00		61321,00		56180,00	
Suma poprawek kwotowych w zł					-3444,50		3444,50		7750,13	
Cena 1 ha skorygowana w zł					77950,50		64765,50		63930,13	
Wartość rynkowa 1 ha (średnia arytm. w zł/ha)							68882,04			
							Przyjęto		68 900 zł	

Wartość rynkową 1 ha fizycznego (c) przedmiotowej nieruchomości oszacowano na kwotę: 68 900 zł

Wartość rynkową działki obliczono zgodnie ze wzorem: **WR = P * c**

WR - wartość rynkowa działki

Wartość rynkowa 1 ha (c) przedmiotowej działki

P - powierzchnia działki w ha

Wartość działek nr **553**, nr **554**, nr **555/1** i nr **556/1** wynosi:

$$WR = 0,87 \text{ ha} * 68\,900 \text{ zł/m}^2 = 59\,943,00 \text{ zł} \quad \text{przyjęto } \underline{59\,900 \text{ zł}}$$

V.4 Określenie wartości rynkowej siedliska

Wartość rynkowa nieruchomości będzie określona w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

Zakładamy, że wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się między ceną minimalną a ceną maksymalną na rynku lokalnym.

Siedlisko zlokalizowane jest na działkach nr 586 i nr 587/1 o łącznej powierzchni 0,3100 ha.

Jednostką porównawczą jest siedlisko czyli zabudowa przedmiotowej nieruchomości łącznie z gruntem pod zabudowę, terenem podwórza, ogrodu, dojazdu z drogi publicznej i wszystkimi elementami zagospodarowania.

Wykaz transakcji pomocniczych z rynku lokalnego zestawiono poniżej;

Lp	Lokalizacja		pow. działki z zabudową w ha	bud. mieszk. stan tech.	bud. gospodarcze stan tech.	cena transakc. [zł]	data transakcji mc-rok
	miejsowość	Gmina					
1	Kamień	Dmosin	0,2400	słaby	słabe	148 000	5.10.2020
2	Kamień	Dmosin	0,2933	dostateczny	średni	215 000	2.10.2020
3	Maków	Maków	0,9000	dostateczny	słaby	210 000	15.09.2020
4	Siciska, obręb Mszadla	Lipce Reymontowskie	0,4600	słaby	słabe	252 000	13.07.2020
5	Osiny	Dmosin	0,1557	dostateczny	słabe	170 000	29.04.2020
6	Słomków	Maków	0,1300	średni	średni	292 000	12.06.2019
7	Słomków	Maków	0,1000	słaby	słaby	135 000	4.04.2019

Na podstawie uzyskanych danych o transakcjach odrzucono transakcję o cenie minimalnej, z ośmiu transakcji porównywalnych określono następujące wielkości:

$$C_{min} = 135\ 000\ \text{zł}$$

$$C_{max} = 292\ 000\ \text{zł}$$

$$\Delta C = 157\ 000\ \text{zł}$$

Ustalenie cech rynkowych oraz ich wag i podziału cech na przedziały

Wyodrębniono cechy rynkowe, wpływające na poziom cen na rynku lokalnym nieruchomości. Dla wybranego rynku lokalnego, zauważono zróżnicowanie cech rynkowych i wyróżniono przedziały wewnątrz cech.

Lokalizacja – rozumiana jako odległość wycenianej nieruchomości od ośrodków niezbędnych dla jej prawidłowego funkcjonowania, dostępność do obiektów handlowo – usługowych, administracyjnych, dostępność komunikacyjna w tym komunikacja publiczna, dostępność do rynku zbytu i zaopatrzenia, wyróżniono przedziały:

- atrakcyjna – tereny dobrze skomunikowane z siecią dróg krajowych, blisko centrum usług, dobra dostępność do komunikacji publicznej, usług, ośrodków administracji publicznej.
- przeciętna – stan pośredni pomiędzy lokalizacją atrakcyjną i mniej atrakcyjną
- mniej atrakcyjna - tereny położone w znacznym oddaleniu od sieci dróg krajowych i centrum usług, utrudniającej funkcjonowanie lub tereny położone w małej odległości od aglomeracji miejskiej zakłócającej funkcję nieruchomości.

Otoczenie nieruchomości - ograniczenia środowiskowe, rodzaj obiektów w sąsiedztwie, ekspozycja, wyróżniono przedziały;

- korzystne – funkcja otoczenia kompatybilna z przeznaczeniem nieruchomości, brak czynników zanieczyszczających środowisko (trasy szybkiego ruchu, logistyka, przemysł), sąsiedztwo podnoszące walory nieruchomości
- przeciętne – otoczenie nie kolidujące z przeznaczeniem nieruchomości, znaczna odległość od czynników zanieczyszczających środowisko (trasy szybkiego ruchu, logistyka, przemysł), sąsiedztwo zagospodarowane.
- mniej korzystne – otoczenie mniej atrakcyjne dla pełnionej funkcji, blisko czynników zanieczyszczających środowisko (trasy szybkiego ruchu, logistyka, przemysł), sąsiedztwo słabo zagospodarowane lub utrudniające korzystanie z nieruchomości

Działka- walory użytkowe - wielkość i kształt działki, walory użytkowe z punktu widzenia potencjalnych nabywców, możliwości i ograniczenia inwestycyjne wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego, ukształtowanie terenu, relacja powierzchni działki w stosunku do powierzchni budynków, możliwość dodatkowego wykorzystania powierzchni działki, wyróżniono przedziały:

- optymalna – wyjątkowe walory użytkowe, szerokie możliwości inwestycyjne, powierzchnia działki duża w stosunku do powierzchni budynków,
- przeciętne – dobre walory użytkowe, brak ograniczeń wynikających z planu zagospodarowania, odpowiednia powierzchnia i kształt działki w stosunku do powierzchni budynków,
- mniej korzystne – ograniczone do niezbędnego minimum walory użytkowe, ograniczenia w sposobie użytkowania, powierzchnia działki zbyt mała lub zbyt duża w stosunku do powierzchni zabudowy, kształt mało korzystny dla zagospodarowania,

Budynek mieszkalny - stan techniczny, wiek budynku, zastosowane rozwiązania techniczne i materiałowe. Wyróżniono przedziały;

- średni - obiekty w średnim stanie technicznym i dostatecznym standardzie wyposażenia
- dostateczny - obiekty nadające się do zamieszkania, o przestarzałych rozwiązaniach techniczno – materiałowych i gorszym standardzie wyposażenia
- słaby lub zły – obiekty słabe technicznie lub nie spełniające wymogów technicznych, wymagające modernizacji i remontu.

budynki gospodarcze - powierzchnia budynków, stan techniczny i możliwości zagospodarowania, wyróżniono przedziały:

- średnie - średni stan techniczny, powierzchnia powyżej 300 m², obiekty nadające się do użytkowania
- dostateczne - obiekty w słabszym stanie technicznym, wymagające remontu lub modernizacji.
- słabe lub złe – mała powierzchnia, poniżej 100 m² lub obiekty do kapitalnego remontu lub rozbiórki

Dojazd – rodzaj drogi dojazdowej, stan prawny.

- przeciętny – zapewniony dobry dojazd do nieruchomości, dobra nawierzchnia
- gorszy – gorsza nawierzchnia drogi, ewentualnie dojazd do drogi utwardzonej drogą gruntową, służebność gruntowa.

Uzbrojenie terenu, zagospodarowanie - możliwość przyłącza energii elektrycznej, wody, kanalizacji, zagospodarowanie, zieleni urządzona.

- dobre - uzbrojenie pełne (woda, energia, kanalizacja, gaz), istotne zainwestowania w ogrodzenie, utwardzenie terenu i zieleni urządzoną.
- przeciętne, - częściowe zainwestowania w ogrodzenie, ewentualnie starsze, brak lub częściowo utwardzenie terenu, zieleni urządzoną, uzbrojenie niepełne

W tabeli poniżej przedstawiono procentowy udział poszczególnych cech rynkowych (wagi) oraz zakres kwotowy poprawek;

Cechy rynkowe	Wagi cech [%]	Zakres kwotowy zł/m ²	Podział cech na przedziały	Kwoty różnicujące między przedziałami zł/m ²
Lokalizacja	15	23 550,00	<ul style="list-style-type: none"> ▪ atrakcyjna; ▪ przeciętna; ▪ gorsza 	11 775,00
Otoczenie	15	23 550,00	<ul style="list-style-type: none"> ▪ korzystne ▪ przeciętne ▪ mniej korzystne 	11 775,00
Działka - walory użytkowe	15	23 550,00	<ul style="list-style-type: none"> ▪ optymalne ▪ przeciętne ▪ mniej korzystne 	11 775,00
Budynek mieszkalny	25	39 250,00	<ul style="list-style-type: none"> ▪ średni ▪ dostateczny ▪ słaby 	19 625,00
Zabudowa gospodarcza	20	31 400,00	<ul style="list-style-type: none"> ▪ średni ▪ dostateczny ▪ słaby 	15 700,00
Dojazd	5	7 850,00	<ul style="list-style-type: none"> ▪ przeciętny ▪ gorszy 	7 850,00
Uzbrojenie terenu, zagospodarowanie, zieleni urządzona	5	7 850,00	<ul style="list-style-type: none"> • dobre • przeciętne 	7 850,00
Razem	100	157 000,00		

Cechy nieruchomości wycenianej

Cechy rynkowe (wady i zalety) opisano szczegółowo w pkt. II.6 opracowania.

Charakterystyka obiektów porównywalnych

W wyniku analizy wstępnej wybrano transakcje porównawcze na nieruchomości oznaczone w opisie i tabeli porównawczej symbolami A, B i C

- A. Nieruchomość zlokalizowana we wsi Kamień na terenie gminy Dmosin, powiat brzeziński, województwo łódzkie. Zabudowa na dwóch działkach o łącznej powierzchni 0,2993 ha. Budynek mieszkalny murowany, jednokondygnacyjny, wybudowany w 1990 roku, o powierzchni zabudowy 108 m², w dostatecznym stanie technicznym. Budynki gospodarcze murowane, jednokondygnacyjne o łącznej powierzchni zabudowy 141 m², w średnim stanie technicznym. Teren uzbrojony w energię elektryczną, sieć wodociągową, teren wokół budynku nie utwardzony, nie ogrodzony, dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość sprzedana w październiku 2020 roku, cena transakcyjna 215 000 zł.
- B. Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Siciska na terenie gminy Lipce Reymontowskie, powiat skierniewicki, województwo łódzkie. Zabudowa na działkach o łącznej powierzchni 0,4600 ha. Budynek mieszkalny drewniany, jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy 96 m², w słabym stanie technicznym. Budynek składowy, drewniany, gospodarczy murowany, o łącznej powierzchni zabudowy 114 m², w słabym stanie technicznym. Teren uzbrojony w energię elektryczną, sieć wodociągową, teren wokół budynków nie utwardzony. Teren działki ogrodzony, zagospodarowany. Nieruchomość sprzedana w lipcu 2020 roku, cena transakcyjna 252 000 zł.
- C. Nieruchomość zlokalizowana we wsi Słomków na terenie gminy Maków, powiat skierniewicki, województwo łódzkie. Zabudowa na działce o powierzchni 0,1300 ha. Budynek mieszkalny murowany, wybudowany w 1960 roku, o powierzchni zabudowy 90 m², w średnim stanie technicznym. Budynki gospodarcze murowane o powierzchni zabudowy 186 m², w dostatecznym stanie technicznym. Teren uzbrojony w energię elektryczną i sieć wodociągową, teren wokół budynku utwardzony. Nieruchomość sprzedana w czerwcu 2019 roku, cena transakcyjna 292 000 zł.

Ocena cech rynkowych obiektu wycenianego i obiektów porównawczych

Cechy rynkowe obiektu	Obiekt wyceniany X	Obiekt A	Obiekt B	Obiekt C
Cena transakcji w zł	X	215 000,00	252 000,00	292 000,00
Data transakcji	02.2021	5.10.2020	13.07.2020	12.06.2019
Cena transakcji zaktualizowana w zł	X	215 000,00	252 000,00	292 000,00
Lokalizacja	przeciętna	przeciętna	przeciętna	atrakcyjna

Otoczenie	przeciętne	przeciętne	przeciętne	korzystne
Działka – walory	optymalne	optymalne	optymalne	przeciętne
Budynek mieszkalny	dostateczny	dostateczny	słaby	średni
zabudowa gospodarcza	dostateczna	słaba	słaba	dostateczna
Dojazd	dobry	dobry	dobry	dobry
Zagospodarowanie, uzbrojenie	przeciętne	przeciętne	przeciętne	dobrze

Analiza porównawcza

Analizę porównawczą przeprowadzono w parach, porównując cechy obiektu wycenianego oznaczonego X, osobno z każdą nieruchomością przyjętą do porównań, oznaczoną w tabeli nr A, B, C. Uwzględniając porównywalność obiektów zastosowano średnią arytmetyczną.

Analizę porównawczą przedstawiono w tabeli;

Cechy rynkowe	Zakres kwotowy i procentowy cechy		Ilość przedział. i różnica między		Analiza parami obiektu wyc. i obiekt. porównawczych					
	%	zł/m ²	il.	zł/m ²	X - A		X - B		X - C	
					Poprawki w zł/m ²					
Lokalizacja	15	23550,0	2	11775,00	0,0	0,00	0,0	0,00	-1,0	-11775,00
Otoczenie	15	23550,0	2	11775,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00
Działka	15	23550,0	2	11775,00	0,0	0,00	0,0	0,00	1,0	11775,00
bud.mieszkalny	25	39250,0	2	19625,00	0,0	0,00	1,0	19625,00	-1,0	-19625,00
zabud. gosp.	20	31400,0	2	15700,00	-1,0	-15700,00	1,0	15700,00	0,0	0,00
Dojazd	5	7850,0	1	7850,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00
zagos. Uzbr.	5	7850,0	1	7850,00	0,0	0,00	0,0	0,00	-1,0	-7850,00
RAZEM	100	157000,0								
Cena transakcyjna w zł					215 000,00		252 000,00		292 000,00	
Suma poprawek kwotowych w zł					- 15 700,00		35 325,00		- 27 475,00	
Cena skorygowana w zł					199 300,00		287 325,00		264 525,00	
Wartość rynkowa nieruchomości (średnia aryt. w zł)					250 383,33					
Wartość rynkowa nieruchomości -przyjęto					250 000,00 zł					

Oszacowana wartość przedmiotowego siedliska wynosi: 250 000 zł

Suma wartości wszystkich części składowych przedmiotowej nieruchomości rolnej wynosi 559 400 zł

V.5 oszacowanie wartości ograniczonego prawa rzeczowego - prawo służebności osobistej

Zgodnie z zapisem w dziale III księgi wieczystej KW LD1H/00015640/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach, VII Wydział Ksiąg Wieczystych przedmiotowa nieruchomość jest obciążona ograniczonym prawem rzeczowym o treści

„służebność osobista polegająca na prawie do bezpłatnego i dożywotniego mieszkania w połowie budynku mieszkalnego od strony wschodniej, korzystania ze wszystkich pomieszczeń gospodarczych dla własnych potrzeb oraz uprawiania działki o obszarze 30 arów wydzielonej według uznania stron”

Prawo zostało ustanowiona na rzecz Pani Bronisławy Tułacz córki Stanisława i Franciszki (PESEL 31102906509 - wiek 89 lat i 3 miesiące).

Wartość tego prawa oszacowano zgodnie z następującą procedurą;

Do oszacowania wartości w/w prawa zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną technikę dyskontowania strumieni dochodów, przy pominięciu wartości rezydualnej ($RV=0$), stosując następującą procedurę;

1. Oszacowano wartość prawa, w wartości rynkowej nieruchomości oszacowanej w jako iloczyn wartości siedliska i ułamkowego udziału zapisanego w dziale III księgi wieczystej, oraz średnią wartość 0,3 ha gruntów rolnych.

Wartość udziału w części zabudowanej nieruchomości (siedliska oszacowana pt. V.3 opracowania) wynosi;

$$1/2 \times 250\,000 \text{ zł} = 125\,000 \text{ zł}$$

Wartość gruntów rolnych (oszacowana pt. V.1 opracowania) o powierzchni 0,3 ha wynosi;

$$0,3 \text{ ha} \times 35\,610 \text{ zł/ha} = 10\,683,00 \text{ przyjęto } 10\,700 \text{ zł}$$

Łącznie przyjęto 135 700 zł

2. Przez określenie wartości rynkowej prawa do części nieruchomości rozumie się wycenę prawa do osiągnięcia dochodu przez właściciela. Wychodząc z zależności na określenie wartości nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu jaki można z niej generować, oszacowano wartość rocznego dochodu dla dożywotniego użytkowania części nieruchomości, czyli;

$$W = \text{DON} / R$$

Gdzie:

DON - dochód operacyjny netto rocznie

R- stopa kapitalizacji

Stąd

$$\text{DON} = W \times R$$

Z uwagi na stan rynku nieruchomości podobnych określenie stopy kapitalizacji z rynku nie jest możliwe. Dla oszacowania stopy kapitalizacji akceptowanej przez większość inwestorów na rynku zastosowano stopę dyskontową określoną na podstawie

rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej (§ 12 i 13 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego).

Określenie stopy dyskontowej:

Zgodnie z cytowanym rozporządzeniem stopę dyskontową można określić wg następującej zależności:

$$r = rbr + rr = rbr + ro + rf$$

gdzie:

- **r** - stopa dyskontowa,
- **rbr** – stopa wolna od ryzyka, czyli stopa dochodu z długoterminowych obligacji skarbowych.
- **rr** – premia za ryzyko na rynku nieruchomości (ryzyko operacyjne „ro” i ryzyko finansowe „rf”).

Średnia stopa oprocentowania obligacji skarbowych 12 letnich, 10 letnich i 6 letnich będących w sprzedaży od 01.02.2021 wynosi:

$$(2,00\% + 1,70\% + 1,50\%) / 3 = 1,73\%$$

W związku ze stanem rynku (w tym oznaki kryzysu gospodarczego) i wyliczeń GUS przyjęto inflację w wysokości 2,6 % [wskaźnik ze stycznia 2021. w ujęciu rocznym]
 $rbr = [(1 + \text{stopa rzeczywista}) / (1 + \text{stopa inflacji})] - 1 = [(1 + 0,0173) / (1 + 0,0260)] - 1 = - 0,0084$
 z uwagi na sytuację związaną z pandemią stopa wolna od ryzyka jest ujemna, traktując sytuację jako przejściową przyjęto $rbr = 0 \%$

- **ro** - dodatek za ryzyko operacyjne; uwzględniający warunki ich funkcjonowania, zaufanie rynkowe do nieruchomości, udział w rynku i stosunki konkurencyjne uwzględniono przedział < 2%, 6% > wg następującego jego podziału:

- niskie ryzyko - 2%
- średnie ryzyko – 4%
- wysokie ryzyko – 6%

Przyjęto niskie ryzyko operacyjne za inwestowanie w nieruchomości rolne z uwagi na stabilny wzrost cen gruntów rolnych w ostatnich latach, pomimo wahań relacji podaży i popytu związanych z wprowadzeniem przepisów regulujących obrót nieruchomościami rolnymi [2 %]

$$ro = 2,00\%$$

- r_f – dodatek ryzyka finansowego; ryzyko finansowe wyraża stopień niepewności inwestowania w nieruchomości w stosunku do lokat bezpiecznych .

Dla potrzeb ustalenia indeksu ryzyka finansowego przyjęto 3 klasy ryzyka wg następującego podziału: <2% ,6%>

- niskie ryzyko -2% ,
- średnie ryzyko – 4%,
- wysokie ryzyko – 6%

Do dalszych obliczeń przyjęto średnie ryzyko finansowe [4%] w stosunku do lokat bezpiecznych . Obsługa nieruchomości rolnych jest relatywnie niskonakładowa, nie wymaga większego zaangażowania kapitału, ale nieruchomość jest obciążona służebnością polegającą na prawie dożywotniego użytkowania połowy budynków siedliska przedmiotowej nieruchomości i ,03 ha gruntów rolnych.

$$r_f = 4,00\%$$

Stopa dyskontowa wynosi:

$$r = 0\% + 2,00\% + 4,00\% = 6,00\%$$

Przy założeniu uzyskiwania stałego dochodu relacja między stopą kapitalizacji [R], a stopą dyskontową [r] przyjmuje postać: $R = r - q$ gdzie:

q-stopa spodziewanego wzrostu (lub spadku) dochodu.

- gdy $q > 0$ to $R < r$
 - spodziewany wzrost dochodów przekłada się na zmniejszenie stopy kapitalizacji w relacji do stopy dyskontowej,
- gdy $q < 0$ to $R > r$
 - spodziewany spadek dochodów w przyszłości powinien być odzwierciedlony w wyższej stopie kapitalizacji niż stopa dyskontowa,
- gdy $q = 0$ to $R = r$

z taką sytuacją mamy do czynienia w warunkach stabilnych, gdy brak jest powodów do przewidywania zmienności dochodów w przyszłości - stopa dyskontowa jest taka sama jak stopa kapitalizacji.

Powyższe poddano dodatkowej analizie dla określenia wysokości stopy kapitalizacji, bowiem szacując stopę zwrotu należy ocenić przyszłe zachowania rynku w kontekście zmiany czynników wpływających na poziom ryzyka dla przedmiotowej nieruchomości rolnej.

Czynnikiem wpływającym na kształtowanie się stopy kapitalizacji na lokalnym rynku nieruchomości rolnych uznano między innymi:

- kierunki rozwoju gminy które przewidują ochronę zasobów gruntów rolnych o dobrej produktywności – wpływ umiarkowany nie dający perspektywy wzrostu wartości
- obserwuję się coraz większy odsetek rolników poszukujących alternatywnych źródeł utrzymania co jest wynikiem nie satysfakcjonującej dochodowości z gospodarstw rolnych
- stan prawny nieruchomości uregulowany – własność, nieruchomość będzie obciążona służebnością osobistą która obniży jej wartość.
- przedmiotowa nieruchomość jest zabudowaną nieruchomością rolną. Jej wartość w przyszłości uzależniona będzie od bieżącej konserwacji obiektów. Przedmiotem obrotu wolnorynkowego są przede wszystkim grunty rolne.

Reasumując stwierdzono że powyższe czynniki mogą wpłynąć w na obniżenie dochodu z nieruchomości w przyszłości. Dla oceny wpływu ryzyka operacyjnego związanego z przedmiotową nieruchomością przyjęto 3 klasy ryzyka : <2%,4%> wg następującego podziału

- niskie ryzyko -2% ,
- średnie ryzyko – 3% ,
- wysokie ryzyko – 4%

Do dalszych obliczeń przyjęto średnie ryzyko [3%]

W świetle powyższego dokonano określenia stopy kapitalizacji wynikającej z badania rynku oraz przedstawionej analizy w wysokości

$$R = r + q = 6 \% + 3 \% = \underline{9 \%}$$

Dochód operacyjny netto rocznie części nieruchomości stanowiącej udział w 1/2 siedliska i uprawiania 0,3 ha gruntów rolnych wynosi;

$$DON = W \times R$$

$$DON = 135\,700 \text{ zł} \times 9 \% = 12\,213 \text{ zł}$$

W tym; wartość dochodu rocznego z siedliska wynosi; 11 250 zł

wartość dochodu rocznego z uprawy gruntów: 963 zł

3. Wartość prawa dożywotniego użytkowania części nieruchomości W_s oszacowano według zależności;

$$W_s = D \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r}$$

D- stałe dochody roczne równe DON (tj. 12 213 zł)

n - okres projekcji - w przypadku ustanowienia w/w prawa na czas życia przyjęto zgodnie z opublikowanym przez prezesa GUS „Komunikatem w sprawie dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn” z dnia 25 marca 2020r. (<http://stat.gov.pl>) data urodzenia P. Bronisławy Tułacz - 29.10.1931 rok czas dalszego trwania życia wynosi – 56,7 m-cy tj 4,73 lata przyjęto 5 lat

r- stopa dyskonta na poziomie 9%

Wartość prawa służebności osobistej wynosi;

$$W_S = D \frac{1-(1+r)^{-n}}{r} = 12\,213 \text{ zł} \times 3,8897 = 47\,504,90 \text{ zł} \text{ przyjęto } \mathbf{47\,500,00 \text{ zł}}$$

W tym:

wartość służebności osobistej obciążającej siedlisko zlokalizowane na działkach nr 586 i nr 587/1 w nieruchomości wynosi; 43 800 zł

wartość służebności osobistej polegającej na prawie dożywotniego uprawiania działki o obszarze 30 arów wydzielonej według uznania stron wynosi; 3 700 zł

VI. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

VI.1. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości rolnej położonej we wsi **Święte Nowaki nr 57**, w skład której wchodzi działki o nr ewidencyjnych; 451, 452/1, 476, 477/1, 622, 623/1, 659, 660/1, 586, 587/1, 553, 554, 555/1 i nr 556/ 1 z zabudową, obręb Święte Nowaki, gmina Maków, powiat skierniewicki, województwo łódzkie, o łącznej powierzchni 6,48 ha, wynosi;

559 400 zł

słownie; pięćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta złotych

VI.2 Wartość prawa służebności osobistej zapisanej w dziale III księgi wieczystej KW LD1H/00015640/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, obciążającej przedmiotową nieruchomość wynosi;

47 500,00 zł

W tym:

wartość służebności osobistej obciążającej siedlisko zlokalizowane na działkach nr 586 i nr 587/1 w nieruchomości wynosi; 43 800 zł

wartość służebności osobistej polegającej na prawie dożywotniego uprawiania działki o obszarze 30 arów wydzielonej według uznania stron wynosi; 3 700 zł

VII. ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI KOŃCOWE

Zgodnie ze zleceniem, w niniejszej opinii oszacowano wartość rynkową prawa własności zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w Święte Nowaki w gminie Maków wg stanu na dzień oględzin nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny. Dokonano również oszacowania wartości prawa służebności osobistej zapisanej w dziale III księgi wieczystej obejmującej przedmiotową nieruchomość.

Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowaną nieruchomością rolną. Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) - Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS „WYCENA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH” określenia wartości nieruchomości rolnej, o wielu sposobach użytkowania można dokonać poprzez wydzielenie funkcjonalnych części w celu ich odrębnej wyceny (pt.3.4).

W niniejszym operacie dokonano odrębnie wyceny zabudowy stanowiącej siedlisko przedmiotowej nieruchomości, gruntów rolnych, gruntów rolnych z pasem zabudowy mieszkaniowej oraz działek leśnych. Wartość przedmiotowej nieruchomości jest sumą jej części składowych. Części składowe oszacowano w podejściu porównawczym. Otrzymana w wyniku analizy porównawczej wartość rynkowa nieruchomości mieści się między granicami przedziału cen dla wybranego rynku lokalnego, jest zgodna z analizą rynku. Określona wartość jest przewidywaną ceną jaką można by uzyskać za nieruchomość w transakcji wolnorynkowej.

Analiza rynku nieruchomości rolnych wskazuje, że zabudowane nieruchomości rolne – gospodarstwa rolne sporadycznie są przedmiotem obrotu wolnorynkowego. Wśród transakcji dominują niezabudowane działki rolne, lub kilka działek tworzących jednolity obszar z dostępem do drogi publicznej. Przedmiotem obrotu częściej bywają siedliska gospodarstw rolnych nabywane na cele mieszkalne. Niewielka jest ilość transakcji na gospodarstwa rolne. Dlatego dla potrzeb zbycia przedmiotowej nieruchomości wyodrębniono jej części funkcjonalne. Każda z nich posiada dostęp do drogi publicznej i może stanowić odrębną nieruchomość.

- Wartość działek leśnych nr **451** i nr **452/1** o łącznej powierzchni 0,87 ha, wynosi; 69 200 zł
- Wartość rynkowa działek rolnych nr **476** i nr **477/1** o łącznej powierzchni 1,37 ha, wynosi: 53 600 zł
- Wartość rynkowa działek rolnych nr **622** i nr **623/1** o łącznej powierzchni 2,39 ha, wynosi 85 100 zł
- Wartość działek nr **659** i nr **660/1** o łącznej powierzchni 2,39 ha, wynosi 41 600 zł
- Wartość działek nr **553**, nr **554**, nr **555/1** i nr **556/1** o łącznej powierzchni 0,87 ha wynosi: 59 900 zł
- Wartość **siedliska** zlokalizowanego na działkach nr **586** i nr **587/1** przedmiotowej nieruchomości wynosi 250 000 zł

Służebność osobista, zapisana w dziale III księgi wieczystej obejmującej przedmiotową nieruchomość obniża jej wartość. W części obniża wartość siedliska, w części wartość 0,3 ha gruntów rolnych w dowolnie wybranym miejscu. W związku z tym w niniejszym opracowaniu oszacowano wartość tego prawa i nie zmniejszono wartości nieruchomości.

VIII. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .

1. Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154 (art. 156 ust 3 u o.g,n)
2. Nie aktualizowano wartości hipoteki ponieważ nie wpływa ona na wartość nieruchomości tylko na jej cenę
3. Oceny stanu technicznego budynków dokonano wizualnie i nie jest on ekspertyzą techniczną
4. Kopia dokumentu ubezpieczenia o którym mowa w art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami została dołączona do operatu
5. Określona wartość nie zawiera kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z transakcją podatków i opłat.

dnia 14 lutego 2021 roku

opracowanie;

