



OPERAT SZACUNKOWY
określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej,
położonej w obrębie Łęg, gm. Połaniec,
powiat staszowski, woj. świętokrzyskie
działka nr ew. 229/2



Data, na którą określono wartość: 19 styczeń 2024 r.



Autor operatu: Zofia Guła

SPIS TREŚCI:

- 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**
 - 1.1. Przedmiot wyceny
 - 1.2. Zakres wyceny
 - 2. CEL WYCENY**
 - 3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**
 - 3.1. Podstawa formalna
 - 3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego
 - 3.3. Podstawy metodologiczne
 - 3.4. Źródła danych o nieruchomości i rynku
 - 4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**
 - 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**
 - 5.1. Stan prawny
 - 5.2. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne
 - 5.3. Opis techniczno- użytkowy nieruchomości
 - 6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI**
 - 7. SPOSÓB WYCENY**
 - 7.1. Rodzaj określanej wartości
 - 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI**
 - 8.1. Rodzaj rynku
 - 8.2. Obszar rozpatrywanego rynku
 - 8.3. Okres badania cen
 - 8.4. Charakterystyka rynku
 - 8.5. Wybór podejścia i metody wyceny
 - 9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY**
 - 9.1. Ocena wyniku wyceny
 - 10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**
 - 11. ZAŁĄCZNIKI**
-

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w obrębie Łęg, gm. Połaniec, pow. staszowski, woj. świętokrzyskie, działka nr ew. **229/2** o pow. 0,3249 ha.

Dla nieruchomości została urządzona księga wieczysta Nr KIIA/00005166/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Staszowie. Właścicielem nieruchomości jest wspólność ustawowa majątkowa małżeńska - Piotr i Monika Grudzień.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie udziału 1/2 części wartości rynkowej w nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 1/2 części w nieruchomości gruntowej, dla wykonania funkcji Syndyka masy upadłości dłużnika Piotra Grudzień.

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi Umowa Nr 1/2024 z dn. 09.01.2024 r., pomiędzy Zamawiającym a rzeczoznawcą majątkowym (uprawnienia zawodowe nr 3584) Zofią Gułą właścicielem firmy Nieruchomości „ZAG” Mostki 95, 28-200 Staszów. Zamawiającym wycenę jest Piotr Grudzień w upadłości, zam. Biskupice 246/5, 32-020 Wieliczka, reprezentowany przez Syndyka Masy Upadłości Katarzyną Olejniczak, ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków.

3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego

Dla potrzeb wyceny obowiązują zasady określone w:

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe – tekst jednolity (Dz. U. z 2022 poz. 1520 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. Urz. UE L z 5 czerwca 2015r. nr 141 poz.19),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. – tekst jednolity o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z dn. 11 stycznia 2023 r., poz. 344 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (D.U. z 2023, poz. 1832.)
- USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 7 kwietnia 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dn. 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2023.0.1610 z późn. zm.)

3.3. Podstawy metodologiczne

- Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel „Ile jest warta nieruchomość” Warszawa 2004
- Mieczysław Prystupa - „Wycena mienia” CIM Warszawa 2000
- Mieczysław Prystupa - „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” PFSRM Warszawa 2003
- Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości” Dom Wydawniczy ABC 2006

- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer - Wycena nieruchomości zasady i procedury Warszawa 2010
- Materiały szkoleniowe w ramach ustawicznego szkolenia zawodowego
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i Noty Interpretacyjne (normy zawodowe),
- **NOTA INTERPETACYJNA NR 1 ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI**

3.4. Źródła danych o nieruchomości i rynku

- Wypis z rejestru gruntów
- Mapa ewidencyjna
- KW Nr KI1A/00005166/2
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- Wizja lokalna dnia 10.01.2024 r. - oględziny nieruchomości
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych do analizy rynku

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- data sporządzenia operatu szacunkowego: 19 styczeń 2024 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 19 styczeń 2024 r.
- data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 19 styczeń 2024 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości: 10 styczeń 2024 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Dla nieruchomości została urządzona księga wieczysta **Nr KI1A/00005166/2** prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Staszowie. Wpisy do działów księgi są następujące:

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Łęg, gm. Połaniec, powiat staszowski, woj. świętokrzyskie

Opis i mapa: działka nr ew. **229/2**

Sposób korzystania: pastwiska trwałe

Obszar: 0,3500 ha

Dział II: Własność

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska- Monika Lucyna Grudzień, c. Kazimierza i Reginy oraz Piotr Robert Grudzień, s. Eugeniusza i Leokadii.

Dział III: Ciężary i ograniczenia

Inny wpis- przyłączenie się do sprawy km 986/16 w związku z egzekucją z nieruchomości w sprawie km 324/12 z wniosku wierzyciela, na podstawie tytułu wykonawczego nakazu zapłaty Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 2011-11-02, sygn. akt VI Nc-e 927335/11, opatrzonego klauzulą wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 2012-02-09, sygn. akt VI Nc-e 927335/11- GETIN LEASING S.A., Wrocław, 012648217, 0000059227

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka przymusowa w kwocie 74 065,45 zł. Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne za okres IX 2007 do IV 2012 r., decyzja 1503411DZP-DZ12/0038 z dnia 20-09-2012 r. Decyzja 1503411DZP-DZ12/0037 z dnia 20-09-2012. Na rzecz ZUS Oddział Kielce Inspektorat w Opatowie.

Hipoteka przymusowa w kwocie 3 639,60 zł. Należność z tytułu nieopłaconych składek na fundusz pracy za okres IX 2007 r. do IV 2012 r., Decyzja 1503411DZP-DZ12/0038 z dnia

20-09-2012 r. Decyzja 1503411DZP-DZ12/0037 z dnia 20-09-2012R. Na rzecz ZUS Oddział Kielce Inspektorat w Opatowie.

Hipoteka przymusowa w kwocie 17 088,82 zł. Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres IX 2007 do IV 2012 r., decyzja 1503411DZP-DZ12/0038 z dnia 20-09-2012 r. Decyzja 1503411DZP-Dz12/0037 z dnia 20-09-2012 r. Na rzecz ZUS Oddział Kielce Inspektorat w Opatowie.

Hipoteka przymusowa w kwocie 60 532,21 zł. Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, decyzja nr RWA 150371DPDZ15/000152 z 1.09.2015 r. Na rzecz ZUS Oddział Kielce Inspektorat w Opatowie.

Hipoteka przymusowa w kwocie 5 007,82 zł. Należność z tytułu nieopłaconych składek na fundusz pracy i fgśp za okres V 2012 r. do IV 2015 r., decyzja nr RWA 150371DZPDZ15/000152 z 01.09.2015 r. Na rzecz ZUS Oddział Kielce Inspektorat w Opatowie.

Hipoteka przymusowa w kwocie 21 522, 81 zł. Należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres V 2012 r. do IV 2015 r., decyzja nr RWA 150371DZODZ15/000152 z 01.09.2015 r. Na rzecz ZUS Oddział Kielce Inspektorat w Opatowie.

5.2. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne

Wyceniana nieruchomość znajduje się w miejscowości Łęg, która przynależy administracyjnie do gminy Połaniec. Wioska sąsiaduje bezpośrednio z granicami miasta Połaniec i jest ulicą wylotową z miasta – ulica Jędrusiów.

Gmina Połaniec leży na wschód od Niecki Połanieckiej będącej częścią Kotliny Sandomierskiej. Prawie 20% pow. gminy zajmują lasy, z przewagą drzewostanu sosnowego. Ponad 100 ha to stawy rybne. Cała jednostka administracyjna zajmuje 7492 ha, a na miasto przypada 1741 ha.

W skład miasta i gminy wchodzi: miasto Połaniec i 17 wsi sołeckich (Brzozowa, Kamieniec, Kraśnik, Łęg-Zawada, Maśnik, Okrągła - Łuszyca, Rudniki, Ruszcza, Ruszcza Kępa, Rybitwy, Tursko Małe, Tursko Małe Kolonia, Winnica, Wymysłów, Zdzieci Nowe, Zdzieci Stare, Zrębin). Gmina ma charakter przemysłowo-rolniczy, 67% jej mieszkańców zatrudnia przemysł, głównie energetyka. Elektrownia Ciepła im. Tadeusza Kościuszki uruchomiona w 1979 r., jest skojarzona z nowoczesną Kopalnią podziemnego wytopu siarki w Osieku oddaloną o 10 km.

5.3. Opis techniczno – użytkowy nieruchomości

Wyceniana nieruchomość położona w miejscowości Łęg, gm. Połaniec to działka nr ew. **229/2** o pow. 0,3249 ha – ulica Jędrusiów. Działka znajduje się w zachodniej części wioski, położona bezpośrednio w sąsiedztwie granic miasta Połaniec w odległości około 40 m i w odległości około 70 m od zabudowy mieszkaniowej. Zlokalizowana w sąsiedztwie gruntów niezabudowanych i zadrzewionych. Droga dojazdowa do działki asfaltowa, chodnik z kostki brukowej. Działka ma kształt zbliżony do prostokąta o szerokości około 40 m. Od strony wschodniej przebiega rurociąg ciepłowniczy z Elektrowni Połaniec. Grunt nie użytkowany, zachwaszczony z pojedynczym zadrzewieniem. W pasie drogowym ulicy Jędrusiów, przebiega napowietrzna linia elektryczna 15 kV. Nieruchomość ma dostęp do infrastruktury technicznej miasta, energii elektrycznej, wodociąg, kanalizacja sanitarna, linii teletechnicznej, która przebiega w ulicy Jędrusiów i jest oddalona od wycenianej nieruchomości od 50 m do 70 m. Według mapy zasadniczej nie stwierdzono od strony zachodniej nieruchomości napowietrznego rurociągu cnd500.

Klasyfikacja: PsVI- 0,3249 ha

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Według zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wsi: Brzozowa, Luszyca, Łęg, Tursko Małe, Tursko Małe Kolonia i Zawada w gminie Połaniec zatwierdzonego Uchwałą Nr LI/299/10 Rady Miejskiej w Połańcu z dn. 22.04.2010 r., z późniejszymi zmianami, wyceniana działka znajduje się w części **terenach rolniczych**, symbol **R**, w części **niewielkiej przeznaczona pod drogę publiczną główna ruchu przyspieszonego (klasy GP), projektowane przedłużenie drogi wojewódzkiej nr 764 relacji Kielce- Połaniec do Mielca, po nowej trasie z mostem na Wiśle, jedno jezdniowa z dwoma pasami ruchu (1/2) symbol KDGP2**. Załącznik graficzny z mpzp gminy Połaniec.

7. SPOSÓB WYCENY

Zostanie określona wartość rynkowa prawa własności **udziału 1/2 części w nieruchomości** gruntowej niezabudowanej, dla wykonania funkcji Syndyka masy upadłości dłużnika Piotra Grudzień, położonej w obrębie Łęg, gm. Połaniec, pow. staszowski, woj. świętokrzyskie, dz. nr ew. **229/2** o pow. 0,3500 ha = **3500 m²**.

7.1. Rodzaj określanej wartości

Dla przedmiotowej wyceny zostanie określona wartość rynkowa w oparciu o Ustawę o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości oraz Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i Noty Interpretacyjne (normy zawodowe).

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami przy wycenie obowiązują Art.:

Art. 150 ust. 2 „Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.

Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Według **POWSZECHNYCH KRAJOWYCH ZASAD WYCENY (PKZW) KRAJOWY STANDARD WYCENY PODSTAWOWY KSWP "WARTOŚĆ RYNKOWA"**

2.1. Definicja wartości rynkowej

Stosownie do zapisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Dla przedmiotowej nieruchomości zostanie określona wartość rynkowa, wykorzystując dokonane transakcje rynkowe podobne w okresie 2 – ch lat.

Działka rolna to nieruchomość gruntowa przeznaczona do prowadzenia działalności rolnej w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej. Z definicji tego typu działki nie służą do budowy domów mieszkalnych. Jednakże rolnik, który będzie prowadził na danym obszarze gospodarstwo rolne może założyć siedlisko. Jest to działka pod zabudowę zagrodową, na której stanie dom mieszkalny rolnika i jego rodziny, jak również wszystkie budynki gospodarcze oraz inwentarskie niezbędne do prowadzenia działalności rolnej. A zatem, tylko rolnik ma możliwość wybudowania domu na gruntach rolnych. Budowa domu na działce rolnej w 2023 musi być jednak zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy.

Na dzień dzisiejszy odrobnienie polega bowiem na zmianie przeznaczenia gruntu w tym planie. Aby gmina uwzględniła w planie zagospodarowania przestrzennego zmianę przeznaczenia gruntu z rolnego na budowlany, potrzebny jest pisemny wniosek. Jego złożenie i rozpatrzenie jest bezpłatne. Trzeba w nim precyzyjnie oznaczyć położenie gruntu. Z tego powodu wcześniej trzeba sprawdzić

potrzebne dane w ewidencji gruntów rolnych. Należy również określić, na jaki cel ma być przeznaczony grunt, tzn. czy to ma być budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, wielorodzinne czy też usługowe itp. Niestety, gminy nie mają żadnego terminu, w ciągu którego byłyby zobligowane do rozpatrzenia wniosku i uwzględnienia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie ma też innych środków prawnych, którymi wnioskodawcy mogliby dyscyplinować gminy w tym zakresie. Dla wielu osób zainteresowanych odrołnieniem zakupionego gruntu oznacza to bardzo długie oczekiwanie. W przypadku gdy nabywca traktował zakup gruntu jako inwestycję na przyszłość, nie ma to większego znaczenia. Jednak dla osób, które spieszą się z budową własnego domu, jest to trudna sytuacja wymagająca ogromnej cierpliwości. Wprawdzie istnieją plany dotyczące rozwiązania tego problemu, jednak w tym momencie trudno jest jednoznacznie stwierdzić, czy w ogóle wejdą w życie, a jeśli tak, to kiedy.

Odrołnienie i wyłączenie gruntu z produkcji rolnej są to różne sprawy, które załatwia się przy przekształcaniu gruntu rolnego w działkę budowlaną. Odrołnienie gruntu odbywa się na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast wyłączenie gruntów z produkcji rolnej jest przeprowadzane według przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. O tym, czy grunt określony w ewidencji gruntów jako użytek rolny wymaga wyłączenia z produkcji rolnej, decyduje jego klasa bonitacyjna wyrażona w gleboznawczej klasyfikacji gruntów. Jeśli jest on słabej jakości, formalne wyłączenie nie jest konieczne. Może to dotyczyć jedynie użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego. W sytuacji gdy gleba jest dobrej jakości, tzn. jest zaliczana do klas I, II, III, IIIa, IIIb oraz w przypadku użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, trzeba ubiegać się o zezwolenie na wyłączenie z produkcji rolnej. Są też sytuacje, gdy zgoda jest potrzebna przy gruntach klas IV, IVa i IVb pochodzenia mineralnego. Ma to miejsce wtedy, gdy rada gminy podjęła uchwałę o ochronie tych gruntów na swoim terenie.

Wniosek o wyłączenie z produkcji rolnej składa się w Wydziale Geodezji lub Gospodarki Nieruchomościami starostwa powiatowego właściwego ze względu na położenie gruntu. Należy do niego dołączyć dokument potwierdzający prawo własności (najlepiej akt notarialny w sprawie jego zakupu). Potrzebny jest też wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wypis z rejestru gruntów z odbitką z mapy ewidencyjnej. Poza tym trzeba dołączyć kopię mapy działki wraz z projektem jej zagospodarowania i zaznaczeniem terenu, którego dotyczy wyłączenie z produkcji rolnej.

Dla osób planujących budowę bardzo dużego domu wyłączenie z produkcji rolnej oznacza dodatkowe koszty. W przepisach są bowiem przewidziane **opłaty**, ale też zwolnienia z nich. Jest to uzależnione od powierzchni domu, który zostanie wybudowany. Obowiązek ponoszenia opłat związanych z wyłączeniem gruntu z produkcji rolnej nie dotyczy sytuacji, gdy na budowę domu jednorodzinnego planujemy przeznaczyć nie więcej niż 0,05 ha. Można więc stwierdzić, że większość osób może liczyć na to zwolnienie. Przeciętna rodzina nie potrzebuje domu wybudowanego na powierzchni przekraczającej 500 mkw

W przypadku gdy grunt jest dobrej jakości i dlatego wymaga wyłączenia z produkcji rolnej, to dopiero po uzyskaniu decyzji w tej sprawie można załatwić pozwolenie na budowę.

Osoby nie prowadzące działalności rolnej nie mają możliwości wybudowania domu mieszkalnego na działce rolnej. Dotyczy to również działek siedliskowych. Osoba niebędąca rolnikiem ma prawo zakupu takiej działki, ale nie ma możliwości jej rozbudowy lub zabudowy. Aktualne przepisy dopuszczają jednak budowę domu rekreacyjnego na działce rolnej, pod warunkiem, że budynek ten spełnia określone warunki techniczne, a także jest to zgodne z uwarunkowaniami lokalnymi. Czy to oznacza, że budowa domu na działce rolnej jest niemożliwa? Niekoniecznie - istnieje bowiem możliwość zmiany przeznaczenia działki oraz wyłączenie jej z produkcji rolnej. W tej sytuacji uzyskane zostaną grunty, na których budowa domu stanie się możliwa.

Budowa domu jednorodzinnego na gruncie rolnym lub leśnym jest możliwa po spełnieniu dwóch warunków:

Jak odrołnić działkę pod budowę domu?

- grunt musi zostać przeznaczony na cele nierolnicze i nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy
- należy uzyskać decyzję wyłączającą z produkcji użytki rolne albo leśne.

Przepisy dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze nie mają zastosowania do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast (art. 10a ustawy o ochronie

gruntów rolnych i leśnych). Ten wyjątek nie obejmuje jednak opłat za wyłączenie gruntu z produkcji rolnej. Właściciel gruntu położonego w mieście, który zaprzestanie jego uprawy i zechce wybudować na nim dom albo inny obiekt, musi za to zapłacić, chyba że obejmie go zwolnienie z daniny.

Na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego odrolnienie polega na zmienieniu przez gminę treści planu w zakresie przeznaczenia gruntu (z rolnego na nierolnicze), a następnie na wyłączeniu go z produkcji rolnej w drodze decyzji wydanej przez starostę powiatowego.

Wyceniana nieruchomość nie podlega wyłączeniu z produkcji rolnej ze względu na niskie klasy bonitacyjne gleby.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

8.1. Rodzaj rynku

Monitorowano rynek dokonanych transakcji kupna sprzedaży nieruchomości rolnymi niezabudowanymi, w powiecie staszowskim, obszary wiejskie. Wybrano transakcje o cechach podobnych do nieruchomości wycenianej w szczególności posiadających dostęp do pełnej infrastruktury technicznej, położonych przy granicy z miastem lub przy głównych drogach wylotowych z miasta i zlokalizowanych na obrzeżu zabudowy lub w otoczeniu zabudowy.

8.2. Obszar rozpatrywanego rynku

Badaniem objęto rynek transakcji w obrocie nieruchomościami rolnymi, dokonanych na rynku lokalnym powiatu staszowskiego - obszary wiejskie.

8.3. Okres badania cen

Ceny transakcyjne ustalono w oparciu o badanie aktów notarialnych sprzedawanych nieruchomości rolnych na rozpatrywanym rynku od 2022 r. do 2024 r., okres 2-letni.

8.4. Charakterystyka rynku

W celu wyceny gruntu rolnego, przeprowadzono badanie, charakterystykę i analizę rynku lokalnego w powiecie staszowskim, obszary wiejskie w obrocie gruntami rolnymi, o cechach podobnych do nieruchomości wycenianej w szczególności posiadających dostęp do pełnej infrastruktury technicznej, położonych przy granicy z miastem lub przy głównych drogach wylotowych z miasta i zlokalizowanych na obrzeżu zabudowy lub w otoczeniu zabudowy. Łącznie w badanym okresie na obszarze gminy wystąpiło 11 transakcji kupna - sprzedaży gruntów rolnych o cechach podobnych do nieruchomości wycenianej.

Ceny transakcyjne w przeliczeniu na cenę jednostkową gruntów rolnych kształtowały się od 15,81 zł/m² do 76,80 zł/m², przed aktualizacją.

Monitorując rynek lokalny zaobserwowano, że ceny transakcyjne dla małych powierzchni działek rolnych są wyższe.

Badano trend czasowy, metodą aproksymacji liniowej, wykorzystując transakcje z badanego obszaru. Aproksymacja danych to jedna z metod analiz statystycznych najmniejszych kwadratów Gaussa, jako interpolacja danych. W przypadku, gdy do tych danych dopasowujemy prostą, mówimy o regresji liniowej. Regresja liniowa jest najprostszym wariantem regresji w statystyce. Zakłada ona, że zależność pomiędzy zmienną objaśnianą a objaśniającą jest zależnością liniową.

Cenę skorygowaną na datę wyceny (C_s) wyznaczono ze wzoru:

$$C_s = C_t \cdot (1 + B_{sr} \cdot t_i)$$

C_s - cena skorygowana na datę wyceny

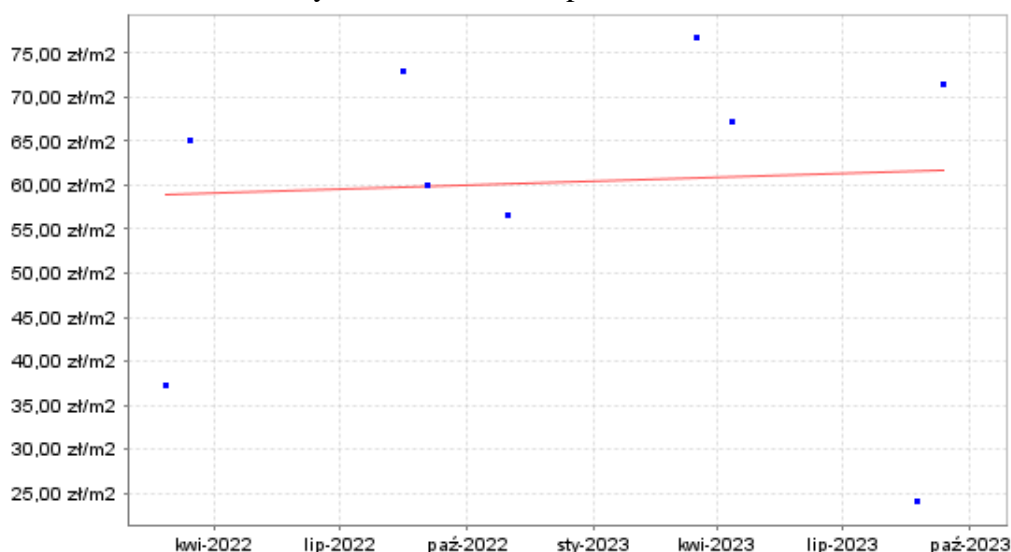
C_t - cena transakcyjna

B_{sr} - współczynnik zmiany ceny % na m-c

t_i - ilość miesięcy od momentu dokonania transakcji do czasu wyceny

Wyliczony został trend na poziomie 0,2 % na miesiąc, według którego dokonano aktualizacji cen transakcyjnych.

Wykres trendu zmian poziomu cen



W procesie wyceny wykorzystano transakcje rynkowe.

Ustalono cechy rynkowe i wagi cech, które mają największy wpływ na ceny. Do ustalenia cech rynkowych i ich wag posłużono się własną analizą rynku podaży i popytu nieruchomości rolnych, sprzedanych na podstawie transakcji, oferowanych do sprzedaży i preferencji nabywców nieruchomości. Wyodrębniono cechy, które różnicują nieruchomości jak wynika z zachowań potencjalnych nabywców i mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Położenie	25,0 %
2.	Lokalizacja szczegółowa	20,0 %
3.	Powierzchnia	25,0 %
4.	Stan zagospodarowania	30,0 %
SUMA:		100,0 %

Po szczegółowej analizie transakcji wybrano próbkę reprezentatywną transakcji nieruchomości rolnych pochodzących z rynku lokalnego, które zostały wykorzystane w procesie wyceny, w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

ZESTAWIENIE TRANSAKCYJ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY Trend zmian poziomu cen, wynikający z upływu czasu: od 25-02-2022 do 19-01-2024 : 0,2 %/mies.

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji	Cena zaktualizowana
1	Połaniec, obr. Winnica	12-09-2023 rep. 6962/2023	2100 m ²	150 000 zł 71,43 zł/m ²	151 200 zł 72,00 zł/m ²
	Przeznaczenie w planie: rolne; Rodzaj nabywanego prawa: własność;				
2	Połaniec, obr. Rybitwy	24-08-2023 rep. 2694/2023	2087 m ²	50 000 zł 23,96 zł/m ²	50 505 zł 24,20 zł/m ²
	Opis pełny: WUS Rep a 2517/2023; Przeznaczenie w planie: rolne; Rodzaj nabywanego prawa: własność;				
3	Połaniec, obr. Kraśnik	01-06-2023 rep. 4462/2023	1100 m ²	30 000 zł 27,27 zł/m ²	30 448 zł 27,68 zł/m ²
	Przeznaczenie w planie: rolne; Rodzaj nabywanego prawa: własność;				
4	Połaniec, obr. Rybitwy	12-04-2023 rep. 1143/2023	554 m ²	40 000 zł 72,20 zł/m ²	40 758 zł 73,57 zł/m ²

	Przeznaczenie w planie: rolne; Rodzaj nabywanego prawa: własność;				
5	Połaniec, obr. Łęg	17-03-2023 rep. 875/2023	1302 m ²	100 000 zł 76,80 zł/m ²	101 999 zł 78,34 zł/m ²
	Przeznaczenie w planie: rolne; Rodzaj nabywanego prawa: własność;				
6	Staszów, obr. Podmaleniec	31-10-2022 rep 9040/2022	3087 m ²	175 000 zł 56,69 zł/m ²	180 065 zł 58,33 zł/m ²
	Przeznaczenie w planie: rolne; Rodzaj nabywanego prawa: własność;				
7	Staszów, obr. Podmaleniec	02-09-2022 rep 7424/2022	1168 m ²	70 000 zł 59,93 zł/m ²	72 311 zł 61,91 zł/m ²
	Przeznaczenie w planie: rolne; Rodzaj nabywanego prawa: własność;				
8	Połaniec, obr. Rybitwy	16-08-2022 rep 2464/2022	1780 m ²	130 000 zł 73,03 zł/m ²	134 550 zł 75,59 zł/m ²
	Przeznaczenie w planie: rolne; Rodzaj nabywanego prawa: własność;				
9	Połaniec, obr. Rudniki	14-07-2022 rep. 2100/2022	2100 m ²	35 000 zł 16,67 zł/m ²	36 309 zł 17,29 zł/m ²
	Przeznaczenie w planie: rolne; Rodzaj nabywanego prawa: własność;				
10	Łubnice, obr. Góra	22-04-2022 rep. 1121/22	3700 m ²	58 500 zł 15,81 zł/m ²	60 939 zł 16,47 zł/m ²
	Przeznaczenie w planie: rolne; Rodzaj nabywanego prawa: własność;				
11	Połaniec, obr. Ruscza	17-02-2022 rep. 1529/2022	1370 m ²	35 000 zł 25,55 zł/m ²	36 620 zł 26,73 zł/m ²
	Przeznaczenie w planie: rolne; Rodzaj nabywanego prawa: własność;				

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Położenie	
	dobre	Nieruchomość położona w wiosce miasta gminnego w otoczeniu miasta w terenach rolnych.
	m. korzystne	Nieruchomość położona w wiosce, oddalonej od granic miasta gminnego w terenach rolnych
2.	Lokalizacja szczegółowa	
	korzystna	Nieruchomość zlokalizowana w otoczeniu i sąsiedztwie zabudowy gruntów niezabudowanych i w otoczeniu zabudowy mieszkalnej ekstensywnej
	gorsza	Nieruchomość zlokalizowana w otoczeniu i sąsiedztwie zabudowy gruntów niezabudowanych i w otoczeniu zabudowy zagrodowej i rolnej
3.	Powierzchnia	
	dobra	Powierzchnia gruntu poniżej 1500 m kw.
	m. korzystna	Powierzchnia gruntu powyżej 1500 m kw.
4.	Stan zagospodarowania	
	dobry	Teren nieruchomości znajduje się w obszarze zurbanizowanym - droga - ulica asfaltowa z chodnikiem z kostki brukowej (ulica wyjazdowa z miasta), oświetlenie dostęp do pełnej infrastruktury technicznej.
	m. korzystny	Teren nieruchomości znajduje się w obszarze zurbanizowanym - droga - ulica asfaltowa, oświetlenie dostęp do częściowej infrastruktury technicznej.

* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza

8.5. Wybór podejścia i metody wyceny

Określenie **wartości rynkowej** gruntu rolnego, przeprowadzono w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej według Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (D.U. z 2023, poz. 1832 z późniejszymi zmianami):

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie

najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

§ 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej

skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Według NOTY INTERPETACYJNEJ NR 1 ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej W_j wycenianej nieruchomości według formuły:

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

C_{sr} - cena średnia ze zbioru cen transakcyjnych

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

Podejście porównawcze zastosowano ze względu na to, że znane są na rynku ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji podobnych nieruchomości do wycenianej, a także możliwe jest określenie cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Rozwinięty rynek i dostępność danych o nieruchomości jak również cel wyceny zdecydował o wyborze podejścia porównawczego w wyniku, którego otrzymano wartość rozumianą, jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w przypadku ewentualnej sprzedaży nieruchomości w warunkach wolnego rynku.

OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ - Łęg (229/2)

Z transakcji dokonanych w analizowanym okresie, wybrano nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) i cenie minimalnej (C_{min}):

Nieruchomość o cenie maksymalnej ($C_{\text{max}} = 78,34 \text{ zł/m}^2$) - nr 5

Lokalizacja: gm. Połaniec, obręb - Łęg; **pow.** 1302 m²

Nieruchomość o cenie minimalnej ($C_{\text{min}} = 16,47 \text{ zł/m}^2$) - nr 10

Lokalizacja: gm. Łubnice, obręb - Góra; **pow.** 3700 m²

Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	Położenie	dobre	m. korzystne	dobre
2.	Lokalizacja szczegółowa	korzystna	gorsza	korzystna
3.	Powierzchnia	m. korzystna	m. korzystna	dobra
4.	Stan zagospodarowania	dobry	m. korzystny	dobry

Ze zbioru transakcji sprzedaży przyjętych do analizy określono średnią arytmetyczną cenę (C_{sr}):

$$C_{\text{sr}} = 532,11 \text{ zł/m}^2 / 11 = 48,37 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie sumy zakresów współczynników korygujących [W_d , W_g]:

-dolna granica współczynników korygujących W_d :

$$C_{\text{min}} / C_{\text{sr}} = 0,341$$

-górną granicę współczynników korygujących W_g :

$$C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} = 1,620$$

Zestawienie cech rynkowych i określenie sumy współczynników korygujących

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Współ. ¹ u _i
1.	Położenie	25,0 %	0,085	0,405	0,405
2.	Lokalizacja szczegółowa	20,0 %	0,068	0,324	0,324
3.	Powierzchnia	25,0 %	0,085	0,405	0,085
4.	Stan zagospodarowania	30,0 %	0,102	0,486	0,486
		SUMA:	100 %	SUMA [²U]:	1,300

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Wartość rynkowa 1m² (C_{sr} * U): 48,37 zł/m² * 1,300 = 62,88 zł/m²

Wartość rynkowa nieruchomości: 3500 m² * 62,88 zł/m² = 220 080 zł

Wartość rynkowa w 1/2 części w nieruchomości: 220 080 zł x 1/2 = 110 040 zł

Określona wartość rynkowa prawa własności udziału w 1/2 części w nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dla wykonania funkcji Syndyka masy upadłości dłużnika Piotra Grudzień wynosi: **110 040 zł** (Słownie: sto dziesięć tysięcy czterdzieści złotych)

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa udziału w 1/2 części w nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla wykonania funkcji Syndyka masy upadłości dłużnika Piotra Grudzień, położonej w obrębie Łęg, gm. Połaniec, pow. staszowski, woj. świętokrzyskie, dz. nr ew. 229/2 o pow. 0,3500 ha = 3500 m², na dzień 19.01.2024 r. wynosi:

110 040 zł

Słownie: sto dziesięć tysięcy czterdzieści złotych

Uwaga: Zgodnie z ustawą prawo upadłościowe Art. 319. 4.:

- Wpis w Dziale III księgi wieczystej Nr KIIA/00005166/2, dotyczący postępowania egzekucyjnego Km 986/16 - **jest nieważny (utracił moc prawną)**, ponieważ egzekucja została umorzona względem obojga właścicieli nieruchomości.
- W dziale IV księgi wieczystej wyszczególniono następujące obciążenia w postaci hipotek przymusowych podane w poniższej tabeli:

L.p.	Wartości hipotek przymusowych [zł]
1.	74065,45
2.	3639,60
3.	17088,82
4.	60532,21
5.	5007,82
6.	21522,81
	181856,71 zł

Przedmiotem zlecenia wyceny jest udział w nieruchomości gruntowej, który jest jednym ze składników majątku upadłego. Z uwagi na toczące się inne postępowania w przedmiocie wyceny kolejnych składników majątku, wartość całego majątku jest przeze mnie niemożliwa do oszacowania. Ponadto wartość zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomości jest wyższa niż wartość oszacowania udziału.

Po sprzedaży udziału w nieruchomości, wykreśleniu podlegają hipoteki, dotyczące wierzytelności spłaconych z sumy uzyskanej ze sprzedaży, pozostałe hipoteki pozostają w mocy, co do udziału stanowiącego własność żony upadłego.

9.1. Ocena wyniku wyceny

Określona wartość rynkowa w 1/2 części w nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla wykonania funkcji Syndyka masy upadłości dłużnika jest oczekiwanym wynikiem przedmiotu wyceny. Wartość rynkowa mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości rolne o cechach podobnych do nieruchomości wycenianej na lokalnym rynku powiatu staszowskiego w obszarach wiejskich. **Określona wartość rynkowa rozumiana jest, jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania przy sprzedaży w warunkach wolnego rynku.** Wartość nieruchomości określono stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Wykorzystano zasadę interpolacji pomiędzy, nieruchomością o cenie minimalnej i o ocenach cech najgorszych na danym rynku i nieruchomości o cenie maksymalnej i ocenach cech najlepszych. Przy określeniu wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość rynkową.

10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i z Standardami Zawodowym vi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i Noty Interpretacyjne (normy zawodowe).
- Przedmiotowa wycena nie może być wykorzystana do innych celów niż określona w operacie szacunkowym.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
- Zgodnie z art. 156.3. Ustawy o gospodarce nieruchomościami, operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników i których mowa w art. 154.

11. ZAŁĄCZNIKI

- Aktualne OC rzeczoznawcy majątkowego
- Wypis z rejestru gruntów
- Mapa ewidencyjna
- KW Nr KI1A/00005166/2
- Wycinek graficzny z mpzp
- Dokumentacja fotograficzna



Dokumentacja fotograficzna

