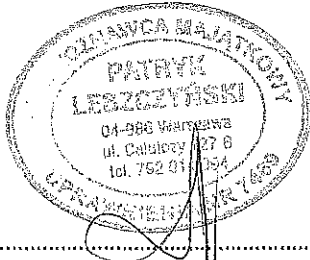
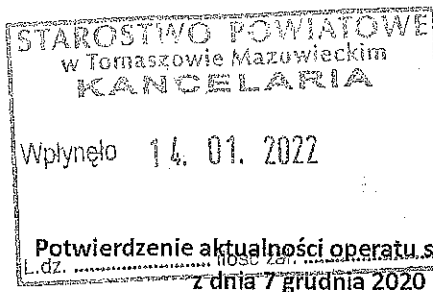


WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 102/7 z obrębu nr 0008 Glinnik Nowy o powierzchni 0,0145 ha, położonej w gminie Lubochnia, powiat tomaszowski, województwo łódzkie. Dla przedmiotowej nieruchomości nie prowadzi się księgi wieczystej.
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wraz z wyodrębnieniem nasadzeń roślinnych i naniesień budowlanych, jeśli takie występują. Zakresem wyceny nie są objęte żadne inne straty, takie jak utracone korzyści, spadek wartości pozostałej przy właścicielu części nieruchomości, uciążliwości spowodowane wywłaszczeniem czy koszty zakupu nieruchomości zamiennej, które to żądania mogą być dochodzone wyłącznie na drodze postępowania sądowego przed sądami powszechnymi, a nie na etapie postępowania administracyjnego (wyrok WSA w Warszawie z 13 października 2011, sygn. akt I SA/Wa 1569/11).
Cel wyceny	Ustalenie wysokości odszkodowania za nieruchomość przejętą pod drogę publiczną.
Właściciele nieruchomości	Stanisław Wójciak i Helena Wójciak
Wartość gruntu	1698 zł <i>słownie: tysiąc sześćset dziewięćdziesiąt osiem zł</i>
Wartość nasadzeń roślinnych	715 zł <i>słownie: siedemset pięćnaście zł</i>
Wartość naniesień budowlanych	<i>nie dotyczy</i>
Łączna wartość rynkowa nieruchomości wraz z nasadzeniami roślinnymi i naniesieniami budowlanymi	2413 zł <i>słownie: dwa tysiące czterysta trzynaście zł</i>
Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	Data sporządzenia wyceny: 7 grudnia 2020 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 7 grudnia 2020 Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 3 marca 2020 (data wydania decyzji Starosty Tomaszowskiego nr 1/2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej) Data dokonania oględzin nieruchomości: 1 grudnia 2020
Autor operatu	<p>Patryk Leszczyński</p>  <p>..... (podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)</p>



Warszawa, 6 stycznia 2022

Dotyczące nieruchomości:

- ◊ stanowiącej działkę ewidencyjną 102/7 z obrębu 0008 Glinnik Nowy o powierzchni łącznej 0,0145 ha,
- ◊ położonej w gminie Lubochnia, powiat tomaszowski, województwo łódzkie,
- ◊ dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim nie prowadził księgi wieczystej;
- ◊ właścicielem, której byli Pan Stanisław Wójciak i Pani Helena Wójciak.

Celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności w celu ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość przejętą pod drogę publiczną.

Zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej jako u.g.n.) w zw. z art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od dat jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.g.n.

W myśl art. 156 ust. 4 u.g.n. w zw. z art. 23 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, operat może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3 po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

Po analizie czynników i uwarunkowań prawnych stwierdzono, że:

- ◊ Stan prawny nieruchomości według stanu na dzień 7 grudnia 2020 nie uległ zmianie.
- ◊ Sposób zagospodarowania nieruchomości według stanu na dzień 7 grudnia 2020 nie uległ zmianie (stan przedmiotu wyceny w operacie szacunkowym został uwzględniony na dzień 3 marca 2020).
- ◊ Analizowany rynek lokalny nie uległ zmianie i odzwierciedla stan rynku z dnia, na który została określona wartość przedmiotowej nieruchomości tj. 7 grudnia 2020.

Wartość prawa własności nieruchomości wg stanu na dzień potwierdzenia aktualności pozostaje bez zmian i wynosi:

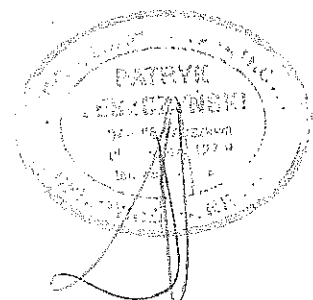
**W = 2413 zł (słownie: dwa tysiące czterysta trzynaście zł), w tym 715 zł (słownie: siedemset piętnaście zł)
wartość nasadzeń roślinnych**

Potwierdzenie aktualności wykonano dnia 6 stycznia 2022 roku.

Potwierdzenie aktualności wykonał: *Patryk Leszczyński, rzeczoznawca majątkowy*

Załącznik:

Analiza rynku w zakresie zmiany cen



Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Dla potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego dokonano analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przeznaczeniem pod teren inwestycji drogowych na terenie powiatu tomaszowskiego w okresie od grudnia 2020 do stycznia 2022.

Z analizy rynku wynika, że w badanym okresie nie pojawiły się nowe transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych, które wskazywałyby na zmianę poziomu cen na rynku lokalnym oraz wpływały na wartość nieruchomości. Aktualne pozostają ceny nieruchomości drogowych, których transakcje sprzedaży miały miejsce w latach 2017-2019. Nieruchomości drogowe są przedmiotem obrotu znacznie rzadziej niż nieruchomości rolne czy budowlane, charakteryzując się jednocześnie znacznie większą stabilnością cen.

Z badanego zbioru na wartość nieruchomości drogowych niezabudowanych największy wpływ nadal mają niżej wymienione cechy:

- lokalizacja;
- przeznaczenie wśród gruntów przyległych;
- zurbanizowanie terenów sąsiadujących;
- wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

Najwyższe ceny osiągały nieruchomości zlokalizowane w centralnej części gminy bądź w obrębie ośrodka miejskiego z bardzo dobrym dostępem do ciągów komunikacyjnych i sąsiedztwie punktów handlowo-usługowych oraz użyteczności publicznej. Dodatkowo istotną cechą jest położenie wśród obszarów dobrze zurbanizowanych i gruntów przeznaczonych w dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową, usługową bądź przemysłową z dostępem do urządzeń infrastruktury technicznej.

Do celów wyceny z analizowanego rynku wyłoniono nieruchomości możliwie najbardziej podobne, na podstawie których określono wartość gruntu. Analizując rynek dla celu potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego stwierdzono stabilizację cen, które kształtują się w przedziale od ok. 16 do 30 zł/1 m² i odzwierciedlają stan rynku z dnia, na który została określona wartość przedmiotowej nieruchomości. W przypadku wszystkich stronami sprzedającymi były osoby fizyczne, a kupującymi jednostki samorządu terytorialnego.

Analiza rynku

