

# OPERAT SZACUNKOWY

**Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ OZNACZONEJ  
JAKO DZIAŁKA NR 1273/2 W MIEJSCOWOŚCI SWORAWA, W OBRĘBIE 43, W GMINIE PODDĘBICE,  
W POWIECIE PODDĘBICKIM, W WOJEWÓDZTWIE ŁÓDZKIM (KW NR SR2L/00023771/7 )  
(SYGN. XIV GUP 453/20)**

ZLECENIODAWCA

**Syndyk Artur Jankowski**

AUTORKA

**Magdalena Frańczuk**  
rzecznik majatkowy  
uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości  
nr 5137 nadane przez Ministra Infrastruktury



– Łódź, dnia 15.12.2020r. –

## SPIS TREŚCI

1.	INFORMACJE PODSTAWOWE.....	4
1.1.	PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2.	CEL WYCENY.....	4
1.3.	DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....	4
1.4.	PODSTAWA WYCENY .....	4
1.5.	ŹRÓDŁA INFORMACJI.....	5
2.	OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
2.1.	STAN PRAWNY WEDŁUG KSIĘGI WIECZYSTEJ .....	5
2.2.	STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY WEDŁUG REJESTRU GRUNTÓW. ....	6
2.3.	STAN PRAWNY WEDŁUG UMOWY SPRZEDAŻY. ....	6
2.4.	LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO NIERUCHOMOŚCI. ....	6
2.5.	OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU.....	7
2.6.	PRAWA ZOBOWIĄZANIOWE .....	9
3.	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY .....	9
4.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI .....	10
4.1.	UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY .....	10
4.2.	METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY .....	10
4.3.	UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE GMINY PODDĘBICE.....	11
4.4.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI .....	11
4.4.1.	Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych.....	11
4.4.2.	Założenia przyjęte do wyceny gruntu .....	13
4.4.3.	Obliczenie wartości przedmiotu wyceny – grunt niezabudowany .....	14
4.4.4.	Wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej.....	16
5.	WYNIK WYCENY .....	16
6.	ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI.....	16
7.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	17

#### SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

<i>Załącznik 1</i>	Lokalizacja przedmiotu wyceny.
<i>Załącznik 2</i>	Badanie hipoteczne księgi wieczystej nr SR2L/00023771/7
<i>Załącznik 3</i>	Wypis z rejestru gruntów.
<i>Załącznik 4</i>	Kopia mapy zasadniczej.
<i>Załącznik 5</i>	Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny
<i>Załącznik 6</i>	Kopia polisy ubezpieczenia OC



# 1. INFORMACJE PODSTAWOWE

## 1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest grunt oznaczony jako działka nr **1273/2** o powierzchni **6278m<sup>2</sup>**, położona w **województwie łódzkim, w powiecie poddębickim, w gminie Poddębice, w miejscowości Sworawa, w obrębie 43 Sworawa**. Nieruchomość wpisana jest do księgi wieczystej nr **SR2L/00023771/7**, prowadzonej przez **Sąd Rejonowy w Łasku, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Poddębicach**.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu niezabudowanego.

## 1.2. CEL WYCENY

Cel wyceny: określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb upadłości konsumenckiej (sygn. akt XIV GUp 453/20 Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia, XIV Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych).

## 1.3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- |  |               |
|--|---------------|
| a) data sporządzenia operatu:                      | 15.12.2020 r. |
| b) data, na którą określono wartość nieruchomości: | 15.12.2020 r. |
| c) data oględzin:                                  | 27.11.2020 r. |
| d) data, na którą określono stan nieruchomości:    | 15.12.2020 r. |

## 1.4. PODSTAWA WYCENY

### ➤ Podstawy prawne i metodyczne wyceny

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity 2020 r. poz. 1740).
2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020 poz. 1990).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165 z 2011 r. poz. 985 z późniejszymi zmianami) i  
Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz. U. z 2019 r. poz. 2250)
4. Ustawa Prawo upadłościowe z 28 lutego 2003r. (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1228).
5. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM obowiązujące na datę wyceny:
  - Nota interpretacyjna NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.



### ➤ Podstawa formalna wyceny

- Podstawą formalną wyceny jest zlecenie z dnia 20.11.2020r. skierowane przez Syndyka Artura Jankowskiego prowadzącego upadłość osoby fizycznej (w sprawie sygn. akt XIV GU 453/20 Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia, XIV Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych) do Magdaleny Frańczuk- rzeczoznawcy majątkowego nr upr. 5137, działającej pod firmą MF VALUATION Magdalena Frańczuk Wycena Nieruchomości z siedzibą w Łodzi, kod poczt.91-169 przy ul. Jana Dylaka 16.

### 1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- Badanie hipoteczne księgi wieczystej nr SR2L/00023771/7 (Załącznik nr 2);
- Wypis z rejestru gruntów (Załącznik nr 3), kopia mapy zasadniczej (Załącznik nr 4)
- Oględziny nieruchomości, przeprowadzone w dniu 27.11.2020r.– dokumentacja fotograficzna stanowi Załącznik nr 5,
- Umowa sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego nr rep. A 1911/2009 z dnia 16.04.2009r.
- Źródła własne o sprzedaży i cenach transakcyjnych nieruchomości;
- analiza bazy aktów notarialnych z wybranych powiatów woj. łódzkiego.

## 2. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 2.1. STAN PRAWNY WEDŁUG KSIĘGI WIECZYTEJ

#### Stan wg kw nr SR2L/00023771/7

W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości gruntowej niezabudowanej zbadano treść aktualną księgi wieczystej kw nr SR2L/00023771/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Poddębicach. Badania dokonano na podstawie treści księgi wieczystej zamieszczonej na portalu internetowym Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl). Wydruk elektronicznej księgi wieczystej przedstawia ZAŁĄCZNIK NR 2 do operatu.

**Tabela nr 1 Stan wg księgi wieczystej**

Nr księgi wieczystej	Nr KW SR2L/00023771/7
Stan na :	<u>15.12.2020r.</u>
Typ księgi:	Nieruchomość gruntowa
Sąd prowadzący KW:	Sąd Rejonowy w Łasku, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Poddębicach
<b>DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	
<b>Działka ewidencyjna</b>	
- położenie	WOJ. ŁÓDZKIE, POWIAT PODDĘBICKI, GMINA PODDĘBICE, MIEJSCOWOŚĆ SWORAWA
- numer działki	1273/2 obręb 43 Sworawa
- sposób korzystania	R - grunty orne
- obszar całej nieruchomości	0,6278 ha



DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
brak wpisów	
DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ	
Właściciel	p. Przemysław Tomasz Nowicz z udziałem 1/1
Podstawa wpisu	Podstawę wpisu stanowi umowa sprzedaży nr rep. 1911/2009 z dnia 16.04.2009r.
DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Brak wpisów	
DZIAŁ IV – HIPOTEKA	
Brak wpisów	

## 2.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY WEDŁUG REJESTRU GRUNTÓW.

Według informacji z rejestru gruntów z dnia 07.12.2020r. działka nr 1273/2 ma powierzchnię **0,6278ha**, stanowi użytek:

- ŁIV - łąki trwałe o pow. użytku 0,1046ha
- PsIV - pastwiska trwałe o pow. użytku 0,0904ha
- RV - grunty orne o pow. użytku 0,3993ha
- W-PsIV grunty pod rowami o pow. użytku 0,0335ha

i położona jest w województwie łódzkim, w powiecie poddębickim, w jednostce ewidencyjnej Poddębice - obszar wiejski, w obrębie 0043 Sworawa. Nr KW SR2L/00023771/7. Dokument własności: AN 1911/09. Wypis z rejestru gruntów przedstawiony jest w ZAŁĄCZNIKU NR 3.

## 2.3. STAN PRAWNY WEDŁUG UMOWY SPRZEDAŻY.

Według umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego nr rep. A 1911/2009 z dnia 16.04.2009r. pierwotnie właścicielem działek nr 80 i 81 położonych we wsi Sworawa, gminie Poddębice o powierzchni **1,24ha** był Jan Drzewiecki, który sprzedał nieruchomość swojemu siostrzeńcowi Przemysławowi Nowiczowi. Nieruchomość objęta jest KW nr 23771 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Poddębicach.

## 2.4. LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO NIERUCHOMOŚCI.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie łódzkim, w powiecie poddębickim, na terenie gminy wiejskiej Poddębice, w obrębie nr 0043 Sworawa.

Gmina wiejska Poddębice położona jest w północno-zachodniej części województwa łódzkiego. Siedzibą gminy są Poddębice. Wieś Sworawa położona jest w odległości około 3,8km od centrum Poddębic. W centralnej części Poddębic znajduje się bogate zaplecze handlowo-usługowe. Kilometr od miasta przebiega linia kolejowa nr 131 magistrala węglowa, łącząca Górny Śląsk z jego kopalniami węgla kamiennego z portem morskim w Gdyni. W Poddębicach krzyżują się drogi: droga krajowa nr 72 łącząca Konin z Rawą Mazowiecką oraz droga wojewódzka nr 703 łącząca Porczyny z Łowiczem. 10 kilometrów na północ od miasta, przy drodze na łączycę znajduje się węzeł drogowy Wartkowice ze zjazdem na autostradę A2, która łączy Poznań z Łodzią i Warszawą.



Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wsi Sworawa położonej na północ od miasta Poddębice w odległości ok. 570m od drogi wojewódzkiej nr 703.

Droga do której przylega grunt ma nawierzchnię gruntową nieutwardzoną. Otoczenie i sąsiedztwo charakteryzują się niskim stopniem zurbanizowania i wiejskim charakterem. W otoczeniu dominują tereny niezabudowane oraz rozproszona zabudowa zagrodowa i pojedyncze nowe budynki jednorodzinne. Zwarta zabudowa wsi oddalona jest o ok. 600m w kierunku południowo-wschodnim.

W sąsiedztwie gruntu przepływa rzeka Ner- koryto rzeki oddalone jest o ok. 300 m od północno-zachodniego narożnika granicy działki i ok. 460m od pld. -zach. narożnika działki. Droga do której przylega przedmiotowa nieruchomość prowadzi w kierunku zachodnim do mostu. Grunt położony jest na terenach zalewowych.

Pod drugiej stronie drogi w odległości ok. 100m przebiega sieć gazociągu wysokoprężnego 250 DN i w odl. ok. 150m znajduje się stacja redukcyjno-pomiarowa 1szego stopnia. W bezpośrednim sąsiedztwie działki znajdują się:

- od strony południowej – po przeciwnej stronie drogi grunty niezabudowane, użytkowa rolniczo przez które przechodzi gazociąg wysokoprężny,
- od strony zachodniej – grunt zabudowany budynkiem jednorodzinnym, dalej tereny niezabudowane i rzeka Ner,
- od strony płn.- grunty niezabudowane, użytkowane rolniczo,
- od strony wschodniej – zabudowa zagrodowa i główna droga we wsi, dalej droga wojewódzka,
- od strony pld- wschodniej- stacja redukcyjno-pomiarowa związana z przechodzącym w sąsiedztwie gazociągiem wysokoprężnego 250 DN .

Dostęp do infrastruktury społecznej jest ograniczony, na terenie wsi przy drodze jest tylko stacja tankowania auto-gazu. Szeroki dostęp do infrastruktury społecznej czyli sklepów, punktów handlowo-usługowych i szkół dostępny jest dopiero w Poddębicach w odległości ok. 3,4km (jest to odległość do granicy Poddębic i najbliższego supermarketu Biedronka).

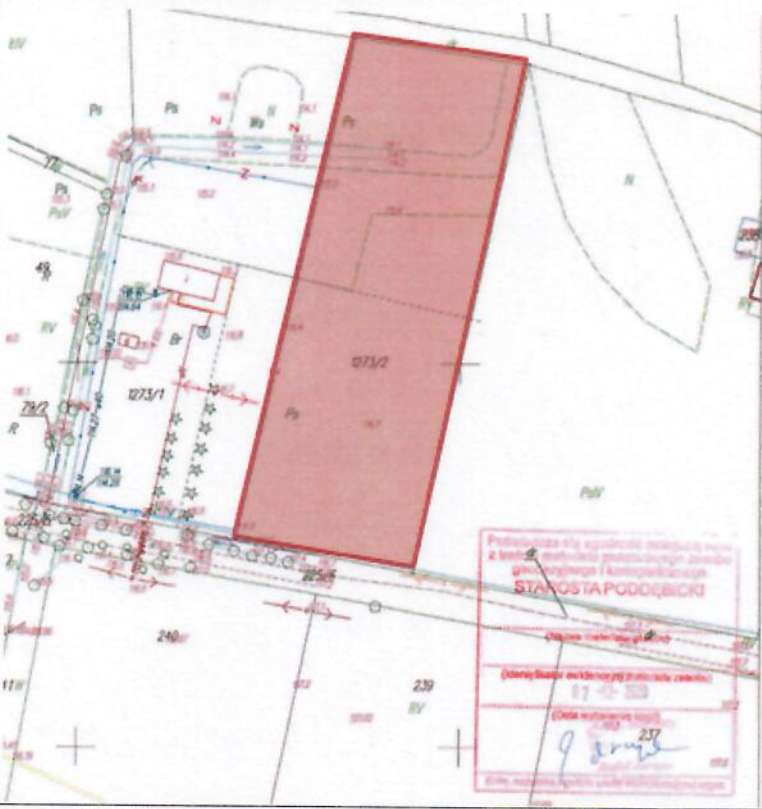
Podsumowując, lokalizacja jest korzystna z uwagi na stosunkowo niedużą odległość do miasta Poddębice w porównaniu do bardziej odległych części gminy Poddębice, natomiast otoczenie i sąsiedztwo mają niski stopień zurbanizowania – dominują tereny zielone i jest tylko rozproszona zabudowa. Dodatkowo negatywne elementy sąsiedztwa to rzeka Ner i związane z tym tereny zalewowe oraz podmokłe. Dodatkowy negatywny element dalszego sąsiedztwa to gazociąg wysokiego ciśnienia i stacja redukcyjno-pomiarowa.

## 2.5. OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU

Tabela nr 2 Opis gruntu

Oznaczenie działki	Działka nr: 1273/2
Położenie nieruchomości	Obręb 0043 Sworawa
Powierzchnia	6278m <sup>2</sup>
Kształt działki	Obrys granic działki jest zbliżony do prostokąta, przy czym krótszy bok biegnie wzdłuż ulicy i ma długość ok. 47m, dłuższe boki mają długości około 133 i 135m. Proporcja boków: 1: 2,8.



	<p>Granice działki przedstawia mapa poniżej</p> 
<b>Zagospodarowanie terenu</b>	<p>Przedmiotowa działka nr 1273/2 nie jest zabudowana</p> <p>Porośnięta jest roślinnością trawiastą. Na terenie działki występują pojedyncze drzewa w północnej części działki – w tej części działki znajduje się rów z ciekim wodnym. Na dzień oględzin w tej części gruntu – stała woda i teren był podmokły.</p> <p>W środkowej części działki przez teren przechodzi napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia.</p>
<b>Infrastruktura techniczna</b>	<p>Grunt ma dostęp do sieci: wodociągowej oraz energetycznej, które znajdują się w przyległej do działki drodze od strony południowej.</p>
<b>Dostępność komunikacyjna</b>	<p>Przedmiotowa działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej: od północy działka drogowa nr 232.</p>
<b>Ogrodzenie</b>	<p>Teren działki jest nieogrodzony, z wyjątkiem zachodniej granicy, w której jest ogrodzenie sąsiedniej działki.</p>
<b>Ograniczenia w zagospodarowaniu gruntu:</b>	<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu gruntu stanowią:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rów z ciekim wodnym oraz zadrzewienie i zakrzaczenie w północnej części działki (usytuowane w części gdzie, studium zakazuje zabudowy i wskazuje na teren zielony), jest to teren podmokły, zadrzewiony, znajdujący się w strefie w której prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie,</li> <li>• wzdłuż południowej granicy przechodzi napowietrzna linia telefoniczna, – nie stanowi istotnego ograniczenia bo przechodzi wzdłuż granicy działki</li> <li>• różnica poziomu terenu względem drogi – nie wpływa istotnie na zabudowę</li> <li>• teren jest lekko nachylony w kierunku północnym,</li> <li>• przez środek działki w części przeznaczonej w studium pod zabudowę przechodzi w kierunku wschód-zachód napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia (brak słupów na działce) – linia przechodzi równolegle do płd. granicy w odległości ok. 36 m względem tej granicy, zgodnie z zapisami studium strefa ochronna linii ma szerokość 15m, co wprowadza ograniczenie w zagospodarowaniu w tym w zabudowie przedmiotowego</li> </ul>



	<p>gruntu na pow. ok. 690m<sup>2</sup> ( ok.11% pow. gruntu)</p> <p><b>Podsumowując, grunt posiada bardzo duże ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie</b>, w szczególności w północnej części, ale również w południowej i środkowej części gdzie zgodnie ze studium zabudowa jest możliwa to ogranicza ją przechodzą linia energetyczna SN ze strefą ochronną o szer. 15m. Łącznie ok. 58% powierzchni przedmiotowego gruntu ma ograniczony sposób zagospodarowania.</p>
--	--

## 2.6. PRAWA ZOBOWIĄZANIOWE

Zgodnie z uzyskaną informacją brak jest praw zobowiązaniowych dotyczących przedmiotowej nieruchomości.

## 3. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY

Według stanu na dzień wyceny dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, **nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**.

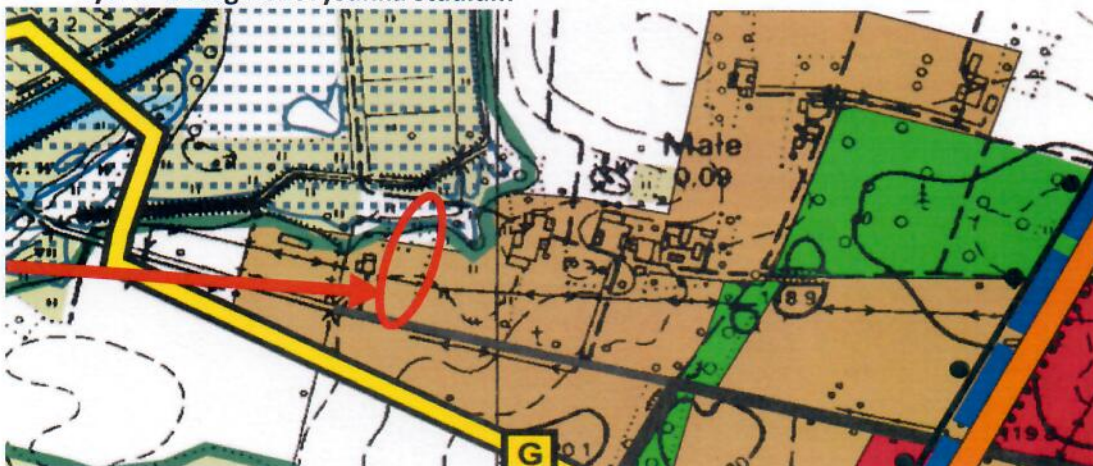
Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium z 2015r. grunt położony jest na terenie o funkcji podstawowej:

- osadnictwa wiejskiego - środkowa i południowa część działki, funkcja uzupełniająca to zabudowa jednorodzinna, usługi lokalne i agroturystyka, powierzchnia gruntu o takiej funkcji ma ok. 3337m<sup>2</sup> (ok. 53% powierzchni terenu),
- doliny rzek i cieków wodnych stanowiące korytarze ekologiczne -w północnej części działki - powierzchnia gruntu o takiej funkcji ma ok. 2941m<sup>2</sup> (ok. 47% powierzchni terenu),. Ta część gruntu oznaczona jest również jako obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ).

Z rysunku studium wynika, że cały grunt, podobnie jak sąsiednie działki, położony jest na obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Neru” wg. planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”.

Rys. nr 2 Fragment rysunku studium



Źródło: Opracowanie własne na podstawie rysunku studium z 2015r.



#### Podsumowanie uwarunkowań planistycznych:

- na terenie gdzie jest położony grunt nie ma planu miejscowego,
- zgodnie zobowiązującym studium w ok. 53% terenu – o funkcji osadnictwa wiejskiego, dopuszczające zabudowę jednorodzinną, usługi lokalne i agroturystykę, a 43% działki z zakazem zabudowy – są to tereny zielone- dolin rzecznych i korytarzy ekologicznych położone na terenie zalewowym z niskim prawdopodobieństwem powodzi,
- aktualny sposób użytkowania nieruchomości – grunt niezabudowany.

## 4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

### 4.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

Ze względu na cel wyceny tj. dla potrzeb postępowania upadłościowego osoby fizycznej, oraz ze względu na fakt, że wyceniana nieruchomość może być przedmiotem obrotu na analizowanym rynku, w procesie wyceny określono **wartość rynkową** prawa własności niezabudowanego gruntu.

*Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami: Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami: wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

*Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie „wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego” oraz „Wartość rynkowa jako podstawa wyceny” – „do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego albo dochodowego, do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście mieszane”. W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntu.*

Zgodnie z Art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami o wyborze sposobu wyceny decyduje rzeczoznawca majątkowy.

### 4.2. METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY

Ponieważ podobne nieruchomości do przedmiotowej nieruchomości są przedmiotem obrotu na rynku, do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto **podejście porównawcze, metodę porównywania nieruchomości parami**.

Podejście porównawcze wymaga zebrania danych o nieruchomościach podobnych do wycenianej, będących w ostatnim czasie przedmiotem obrotu na rynku lokalnym. W szczególności konieczna jest znajomość cen transakcyjnych, warunków zawarcia transakcji oraz cechach nieruchomości wpływających na poziom ich cen.



Ceny nieruchomości porównywalnych powinny pochodzić z transakcji wolnorynkowych. Nieruchomości powinny być jak najbardziej podobne pod względem rodzajowym, charakteru i funkcji, lokalizacji, przeznaczenia, stanu prawnego.

Metoda porównywania nieruchomości parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o znanych cechach rynkowych poprzez jej porównanie kolejno z nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach transakcyjnych. Z porównania każdej pary, po wyliczeniu poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech, otrzymuje się inną wartość wycenianej nieruchomości, która stanowi skorygowaną cenę transakcyjną, jaką możemy uzyskać za nieruchomość wycenianą w odniesieniu do nieruchomości porównawczej. Z uzyskanych wyników wyprowadza się wartość średnią.

#### **4.3. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE GMINY PODDĘBICE**

Gmina Poddębice położona jest w centralnej Polsce w województwie łódzkim. Sąsiaduje z pięcioma gminami Powiatu Poddębickiego: Dalikowem, Pęczniewem, Uniejowem, Wartkowicami i Zadziemiem. W jej skład wchodzi największa liczba sołectw (49 na 193 w całym powiecie). Zajmuje obszar 22 500 ha. Zamieszkuje ją ponad 16 tysięcy osób, z czego połowa to mieszkańcy Poddębic. Gmina Poddębice posiada dogodne warunki komunikacyjne. Przez miasto przebiega droga krajowa nr 72 i wojewódzka nr 703. W odległości 12 km od miasta znajduje się autostrada A2, a w odległości 37 km Port Lotniczy im. Władysława Reymonta w Łodzi.

Gmina jest w 100% zwodociągowana, a miasto prawie w 100% skanalizowane, co stanowi zdecydowane udogodnienie w życiu mieszkańców oraz stwarza dogodne warunki dla potencjalnych inwestorów. Dzisiaj mimo rolniczego charakteru gminy działa ponad 900 podmiotów gospodarczych, z czego połowa w handlu. Następne 25% prowadzi działalność produkcyjną, a pozostałe świadczą usługi remontowo-budowlane, gastronomiczne i transportowe. Do najbardziej rozwiniętych i nadal rozwijających się branż należy zaliczyć: odzieżową, spożywczą, obuwniczą i budowlaną.

Miasto Poddębice pełni funkcję powiatowego oraz miejsko-gminnego ośrodka obsługi w zakresie administracji publicznej, oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, finansów i ubezpieczeń, infrastruktury około biznesowej oraz handlu i innych usług.

Gmina Poddębice kompleksowo wykorzystuje w realizowanych inwestycjach odnawialne źródła energii przynoszące wymierne korzyści ekologiczne i energetyczne. Poddębice położone są na terenach bogatych w złoża wód termalnych o właściwościach energetycznych i leczniczych, które w przyszłości zostaną wykorzystane na potrzeby związane z rehabilitacją i odnową biologiczną. Nowo wybudowany obiekt poddębickiego szpitala stanowić będzie Centrum Medyczno-Rehabilitacyjne. Dysponuje bowiem odpowiednią bazą ze sprzętem, salami do rehabilitacji i jest przystosowany na potrzeby balneologii. W pobliżu mieści się ośrodek sportowy z otwartymi basenami, a w niedalekiej odległości kompleks wodny.

#### **4.4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI**

##### **4.4.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych**

Badaniem objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych usytuowanych na terenie gminy Poddębice. Analizę rynku skoncentrowano na gruntach przeznaczonych



pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub zabudowę zagrodową potwierdzone odpowiednimi zapisami planu, studium lub decyzją WZ.

Charakterystykę rynku określono poprzez:

- a) Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub zabudowę zagrodową o powierzchni z przedziału 2000 m<sup>2</sup> – 7000m<sup>2</sup>,
- b) Obszar rynku: gmina Poddębice (bez miasta) powiat poddębicki, województwo łódzkie;
- c) Okres badania cen transakcyjnych: od stycznia 2019 r. do 15 grudnia 2020r.

W analizowanym okresie nie zaobserwowano zmiany cen na skutek upływu czasu.

Biorąc pod uwagę powyższe założenia, z 9 zanotowanych w tym przedziale powierzchni transakcji, po odrzuceniu skrajnych cen transakcyjnych nieodpowiadających cechom transakcji rynkowej, do dalszej analizy przyjęto **6 transakcji**, wśród których  $C_{min}$  wynosi **15zł/m<sup>2</sup>**, zaś  $C_{max}$  kształtuje się na poziomie **29zł/m<sup>2</sup>**.

W tabeli nr 3 przedstawiono dane dotyczące transakcji przyjętych do dalszej analizy.

**Tabela nr 3 Transakcje przyjęte do dalszej analizy**

Lp.	Data transakcji	Obręb	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]
1	02.09.2020	32-Niewiesz Kolonia	83 000	2908	<b>29 C<sub>max</sub></b>
2	05.04.2019	34-Panaszew	72 500	2560	28
3	08.11.2019	47-Wilczków	54 000	2500	22
4	31.10.2020	35-Podgórcze	110 000	6380	17
5	11.09.2019	32-Niewiesz Kolonia	37 400	2272	16
6	27.05.2020	18-Karnice	32 000	2188	<b>15 C<sub>min</sub></b>

Na ceny na tak określonym rynku wpływ mają następujące cechy zestawione w tabeli nr 4 poniżej.

**Tabela nr 4 Cechy rynkowe i ich wagi w segmencie gruntów**

Lp	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Rozkład ocen cech rynkowych		
1.	Lokalizacja względem miasta Poddębice	15%	15%	b.dobra	Lokalizacja w odległości do 2,0km do granic miasta Poddębice.
			11,25	dobra	Lokalizacja w odległości od 2,1 do 4,0km do granic miasta Poddębice.
			7,5%	dostateczna	Lokalizacja w odległości od 4,1 do 6,0km do granic miasta Poddębice



			3,75%	średnia	Lokalizacja w odległości od 6,1 do 8,0km do granic miasta Poddębice
			0%	słaba	Lokalizacja w odległości od 8,1km do granic miasta Poddębice
2.	Otoczenie	15%	15%	dobrze	Otoczenie zwartej zabudowy wsi lub lasów i zabudowy rekreacyjnej.
			0%	średnie	Otoczenie w którym dominują tereny zielone i występuje tylko rozproszona zabudowa jednorodzinna i zagrodowa.
3.	Powierzchnia gruntu	20%	20%	b.dobra	Powierzchnia z przedziału 2 000m <sup>2</sup> - 3 000m <sup>2</sup>
			13,3%	dobra	Powierzchnia z przedziału 3001m <sup>2</sup> - 4000m <sup>2</sup>
			6,7%	średnia	Powierzchnia z przedziału 4001m <sup>2</sup> - 5000m <sup>2</sup>
			0%	duża	Powierzchnia z przedziału 5001m <sup>2</sup> - 7000m <sup>2</sup>
4.	Dostęp do drogi	5%	5%	bezpośredni	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
			0%	pośredni	Nieruchomość posiada pośredni postępowanie do drogi publicznej przez służebność lub współudział w drodze wewn.
5.	Uwarunkowania planistyczne	25%	25%	bardzo dobre	Przeznaczenie ustala plan miejscowy lub decyzja o warunkach zabudowy
			0%	dobre	Funkcję terenu określa jedynie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
6.	Ograniczenia w zagosp.	20%	20%	brak/male	Brak ograniczeń lub ograniczenia dotyczą do 5% powierzchni terenu
			10%	średnie	Niżej wymienione ograniczenia dotyczą od 5% do 20% pow. gruntu. Występują ograniczenia w zagospodarowaniu. Do ograniczeń w należą: zabudowa sąsiednich działek usytuowana w „ostrych” granicach, ograniczenia prawne (m.in. służebności przesyłu), sieci podziemne przesyłowe oraz instalacje napowietrzne, zadrzewienie, niekorzystny kształt działki, teren podmokły.
			0%	istotne	Ograniczenia dotyczą ponad 20% do 30% pow. gruntu
	Ekstrapolacja cechy „Ograniczenia w zagospodarowaniu”		-10	duże	Ograniczenia dotyczą od 31% do 40% pow. gruntu
			-20%	bardzo duże	Ograniczenia dotyczą od 41% pow. gruntu
Suma		100%			

#### 4.4.2. Założenia przyjęte do wyceny gruntu

Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 3:

$C_{min}$	=	29 zł/m <sup>2</sup>
$C_{max}$	=	15 zł/m <sup>2</sup>
$\Delta C$	=	14 zł/m <sup>2</sup>

Opis przedmiotowej działki gruntowej niezabudowanej w kontekście cech rynkowych:

- a) **Lokalizacja** – nieruchomość położona jest w odległości ok. 3,4km od granicy miasta Poddębice, o co pozwala ocenić cechę jako **dobrą**;
- b) **Otoczenie** – stanowią tereny o niskim stopniu zurbanizowania, gdzie dominują tereny zielone i rolnicze, występuje jedynie rozproszona zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, dlatego ocena **średnia**;
- c) **Wielkość powierzchni gruntu** – powierzchnia działki nr 1273/2 wynosi **6278m<sup>2</sup>**, stąd ocena **duża**;
- d) **Dostęp do drogi** – nieruchomość posiada **bezpośredni** dostęp do drogi publicznej;
- e) **Uwarunkowania planistyczne** – **dobre** – określone jedynie przez studium,
- f) **Ograniczenia w zagospodarowaniu** - oceniono jako **bardzo duże**, z uwagi na to, że ok. 47% powierzchni gruntu stanowi użytek ekologiczny, przez który przechodzi ciek wodny (ogłędziny potwierdziły, że ta część działki jest podmokła) teren jest zadrzewiony i leży na terenie zalewowym, poza tym część gruntu, która na podstawie studium może być zabudowana ograniczona jest przez strefę ochronną linii napowietrznej energetycznej, łącznie ok.58% powierzchni działki ma ograniczony sposób zagospodarowania. Zastosowano metodę ekstrapolacji, ponieważ inne nieruchomości w zbiorze przyjętym do porównań nie miały tak dużych ograniczeń w zagospodarowaniu.

#### 4.4.3. Obliczenie wartości przedmiotu wyceny – grunt niezabudowany

W tabeli nr 5 dokonano porównania poszczególnych cech nieruchomości, które zgodnie z przeprowadzoną analizą rynku mają wpływ na cenę. Obecność lub brak cechy przyjętej do porównań jest podstawą naliczenia poprawek.

Przyjęto zasadę, że porównanie odbywa się w odniesieniu do nieruchomości szacowanej, tzn. stwierdza się, że nieruchomość szacowana jest lepsza (+) lub gorsza (-) od przyjętych do porównań nieruchomości.



**Tabela nr 5 Obliczenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej**

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Opis cechy nier. wycenianej	Nieruchomość 3			Nieruchomość 4			Nieruchomość 5		
					47-Wilczków			35-Podgórcze			32-Niewiesz Kolonia		
					Opis cechy	Poprawki %	zł	Opis cechy	Poprawki %	zł	Opis cechy	Poprawki %	zł
1	Lokalizacja względem Podębic	15	2,10	dobra	słaba	11,25	1,58	dostateczna	3,75	0,53	słaba	11,25	1,58
2	Otoczenie	15	2,10	średnie	dobrze	-15	- 2,10	średnie	0	-	średnie	-	-
3	Pow. gruntu	20	2,80	duża [6278m <sup>2</sup> ]	bardzo dobra [2500 m <sup>2</sup> ]	-20,00	- 2,80	duża [6380 m <sup>2</sup> ]	0,00	-	bardzo dobra [ 2272 m <sup>2</sup> ]	-20,00	- 2,80
4	Dostęp do drogi	5	0,70	bezppośredni	bezppośredni	0	-	bezppośredni	0,00	-	bezppośredni	0,00	-
5	Uwarunkowania planistyczne	25	3,50	dobrze	bardzo dobrze	-25	- 3,50	bardzo dobrze	-25,00	- 3,50	dobrze	0,00	-
6	Ograniczenia w zagosp.	20	2,80	bardzo duże*	małe/brak	-40	- 5,60	średnie	-30	- 4,20	małe/brak	-40,00	- 5,60
Cena w zł/m <sup>2</sup>							22,0			17,0			16,0
Suma poprawek							-88,75			-51,25			-48,75
Wartość z poprawek zł/m <sup>2</sup>										9,8			9,2
Wartość w zł/m <sup>2</sup>										9,5			

\*zastosowano metodę ekstrapolacji

$$W = (9,6 \text{ zł/m}^2 + 9,8 \text{ zł/m}^2 + 9,2 \text{ zł/m}^2) / 3 \approx 9,5 \text{ zł/m}^2$$

#### 4.4.4. Wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej

$$W = P \times W_{1m}^2$$

gdzie : P – powierzchnia gruntu

$W_{1m}^2$  - wartość rynkowa 1m<sup>2</sup>, wg tabeli nr 5

$$W = 6278m^2 \times 9,5zł/m^2 = 59\,641\,zł$$

Z uwagi na to, że w sąsiedztwie nieruchomości w odl. ok. 150m znajduje się stacja redukcyjno -pomiarowa związana z przechodzącym w sąsiedztwie gazociągiem wysokoprężnym 250 DN, co jest niekorzystnym sąsiedztwem, a żadna z nieruchomości w zbiorze nie miała tak niekorzystnego sąsiedztwa to zastosowano możliwość metodyczną, jaką daje pkt 6.1. Noty interpretacyjnej nr 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” i zastosowano współczynnik korekcyjny K z zakresu 0,9 – 1,10 na poziomie K=0,9).

$$W = 59\,641\,zł \times 0,9 = 53\,676\,zł$$

Po zaokrągleniu W = 54 000 zł



## 5. WYNIK WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej ozn. jako działka nr 1273/2 położonej w obrębie 43 -Sworawa, w miejscowości Sworawa w gminie Poddębice, w powiecie poddębickim, w województwie łódzkim, wpisanej do kw nr SR2L/00023771/7, wynosi:

$$W_N = 54\,000\,zł$$

(słownie złotych: pięćdziesiąt cztery tysiące)

## 6. ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI

Wartość przedmiotowej nieruchomości w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> gruntu wynosi 8,40 zł/m<sup>2</sup> i mieści się poniżej przedziału cen transakcyjnych uzyskanych za podobne nieruchomości na lokalnym rynku od 15 do 29 zł/m<sup>2</sup>.

Pozytywnie na wartość wpłynęły cechy takie jak bezpośredni dostęp do drogi publicznej i dobra lokalizacja, choć nie uzyskała ona maksymalnej ceny w swoim przedziale.

Obniżająco na wartość wpłynęły takie cechy jak duża powierzchnia gruntu, uwarunkowania planistyczne określone jedynie przez studium oraz otoczenie o niskim stopniu zurbanizowania, gdzie dominują tereny zielone i rolnicze, a zabudowa jest rozproszona.

O tym, że poziom wskaźnika wartości jest znacznie poniżej dolnej granicy przedziału cen w zbiorze zadecydowały cechy: ograniczenia w zagospodarowaniu oraz sąsiedztwo stacji redukcyjno-pomiarowej gazociągu wysokoprężnego. Ograniczenia w zagospodarowaniu gruntu są bardzo duże bo dotyczą aż ok. 58% gruntu i spowodowane są przez podmokłe tereny w północnej części działki, gdzie przechodzi rów z ciekim wodnym (jest to jednocześnie teren zagrożony powodzią), a w środkowej części działki gdzie studium pozwala na zabudowę ograniczenia wprowadza strefa ochronna napowietrznej linii energetycznej SN.



## 7. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat może być wykorzystany tylko dla celu określonego w punkcie 1.1. operatu szacunkowego.
- Wyceny dokonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami dobrej praktyki i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny obowiązującymi w dacie wyceny.
- Wykonana wycena opiera się na informacjach uzyskanych podczas oględzin nieruchomości i dokumentach pozyskanych od Zleceniodawcy i ze Starostwa Powiatowego w Zgierzu. Zakładam, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości.
- Ewentualne błędy edytorskie nie mają wpływu na oszacowanie wartości.
- Oszacowana wartość nie uwzględnia opłat, prowizji i podatków związanych z transakcją sprzedaży
- Obliczenia, w tym obliczenie powierzchni pomieszczeń, zostały wykonane w arkuszu kalkulacyjnym MsExcel i stąd mogą wynikać różnice w zaokrągleniach wyników obliczeń.

Autorka:

**Magdalena Frańczuk**

rzecznik majątkowy – uprawnienia nr 5137

*Magdalena Frańczuk*

- Łódź 15.12.2020r.-



## ZAŁĄCZNIK NR 1

### Lokalizacja nieruchomości





**ZAŁĄCZNIK NR 2****Protokół z badania księgi wieczystej**

Nr księgi wieczystej	Nr KW SR2L/00023771/7
Stan na :	<u>15.12.2020r.</u>
Typ księgi:	Nieruchomość gruntowa
Sąd prowadzący KW:	Sąd Rejonowy w Łasku, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Poddębicach
<b>DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	
<b>Działka ewidencyjna</b>	
- położenie	WOJ. ŁÓDZKIE, POWIAT PODDĘBICKI, GMINA PODDĘBICE, MIEJSCOWOŚĆ SWAROWA
- numer działki	1273/2 obręb 43 Swarowa
- sposób korzystania	R - grunty orne
- obszar całej nieruchomości	0,6278 ha
<b>DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>	
Brak wpisów	
<b>DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ</b>	
Właściciel	p. Przemysław Tomasz Nowicz z udziałem 1/1
Podstawa wpisu	Podstawę wpisu stanowi umowa sprzedaży nr rep. 1911/2009 z dnia 16.04.2009r.
<b>DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>	
Brak wpisów	
<b>DZIAŁ IV – HIPOTEKA</b>	
Brak wpisów	



# ZAŁĄCZNIK NR 3

## Wypis z rejestru gruntów

**Urząd Miejski w Podgubicach**  
Wydział Geodezji, Kartografii  
i Gospodarki Nieruchomościami  
ul. Teńczyka 18, 99-200 Podgubice  
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : łódzkie  
Powiat : Podgubicki  
Jednostka ewidencyjna : 101103\_5 Podgubice - obszar wiejski  
Obręb : 0043 SWORAWA

### WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 07.12.2020

Jednostka rejestrowa : G.170

GN.6621.2.2561.2020

Lp		Podmiot ewidencyjny		Charakter własności / władania			Udział
Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1273/2	1		łąki trwałe	LIV	0.1046	0.6278	AN 1911/09
			pastwiska trwałe	PsIV	0.0904		SR2L/00023771/7
			grunty orne	RV	0.3993		
			grunty pod rowami	W-PsIV	0.0335		
Id działki: 101103_5.0043.1273/Wartość gruntów:							

Razem powierzchnia działek :

0.6278 ha

Słownie : sześć tysięcy dwieście siedemdziesiąt osiem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 07.12.2020

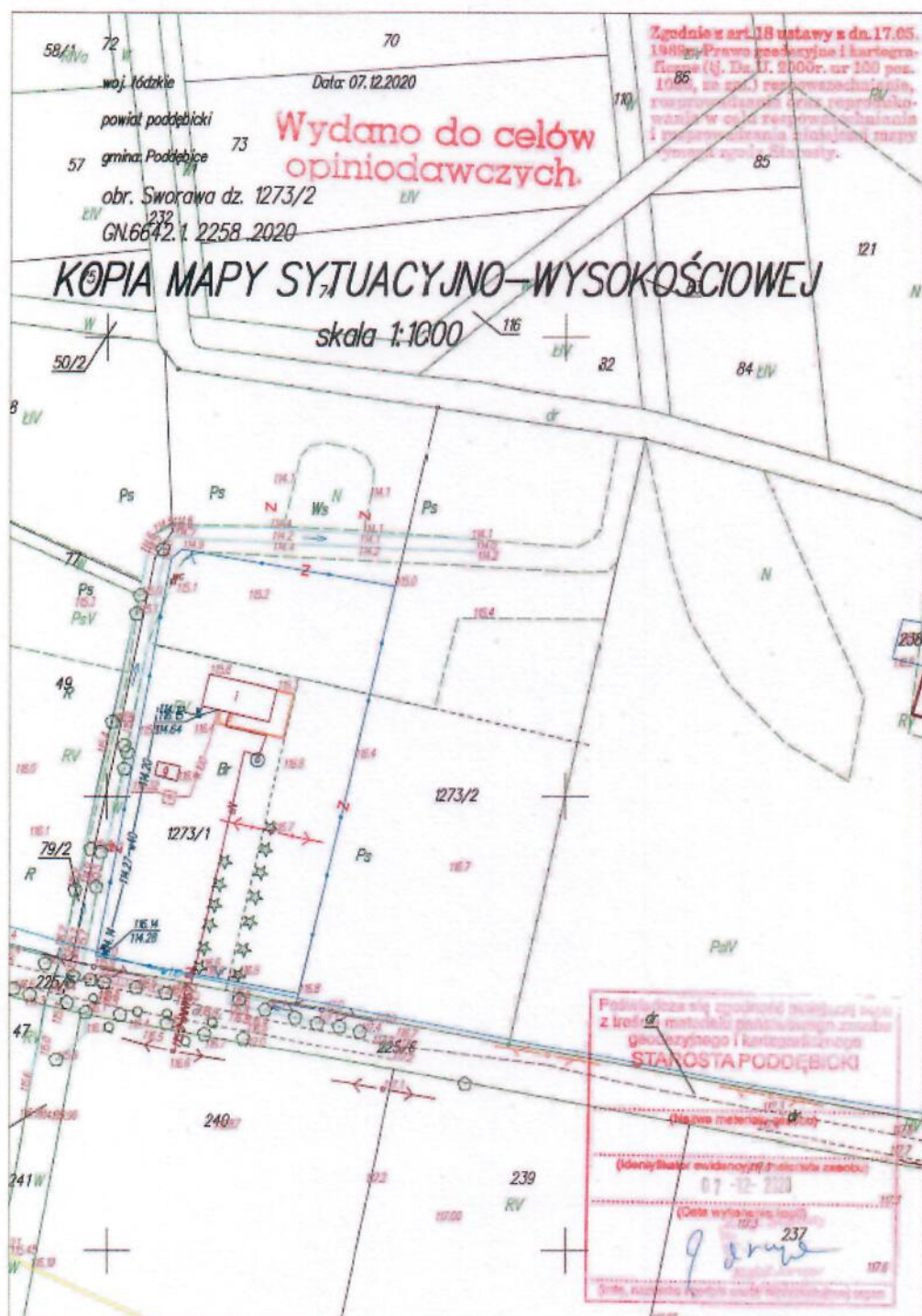
Sporządził : Klaudia Obolewska

Z up. Starosty  
**Renata Kojczarek**  
Z-ca Naczelnika Wydziału Geodezji,  
Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami...  
07.12.2020  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



# ZAŁĄCZNIK NR 4

## Kopia mapy sytuacyjno - wysokościowej



## **ZAŁĄCZNIK NR 5**

### **Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny**

#### **Droga dojazdowa, otoczenie**



#### **Przedmiot wyceny**







**ZAŁĄCZNIK NR 6**

**Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego**

# CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA  
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ  
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ  
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**MF VALUATION Magdalena Frańczuk  
Wycena Nieruchomości**

**91-169 Łódź, Jana Dylaka 16**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0009349**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 17/08/2020 - 16/08/2021**

**na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR**

**słownie: pięćset tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 2 940.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | [www.ienexpert.pl](http://www.ienexpert.pl)  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 76 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252355248 | kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości