



**EWANIEWIADOMSKA**  
KANCELARIA RZECZoznAWCY MAJĄTKOWEGO

**Egz. nr 1**  
**Rep. Nr 141/2020**

## **OPERAT SZACUNKOWY**

**nieruchomości gruntowej, położonej w gm. Dalików (woj. łódzkie, powiat poddębicki), składającej się z działek nr 156, 147/4, 147/5 i 147/7 obrębu 21-Sarnówek, objętej księgą wieczystą KW Nr SR2L/00037504/6**



**ZLECENIODAWCA:**

**Syndyk masy upadłości Jacka Ossowskiego – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej**

**AUTORKA:**

**Ewa Niewiadomska**

Rzecznawca majątkowy uprawnienia

MTBiGM w zakresie szacowania nieruchomości nr 5731

*Autorka jest członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, a także członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości, działającego pod patronatem ŁSRM*

Łódź, dnia 16 grudnia 2020 r.

## RAPORT Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>PRZEDMIOT WYCENY</b>	<p><u>Przedmiotem wyceny</u> jest nieruchomość gruntowa objęta księgą wieczystą <b>KW Nr SR2L/00037504/6</b> o łącznej powierzchni <b>2,3400 ha</b>, położona w gminie Dalików (woj. łódzkie, powiat poddębicki), składająca się z <b>4 działek ewidencyjnych</b>, położonych w obrębie <b>21-Sarnówek</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dz. <b>nr 156</b> o pow. 0,7600 ha, niezabudowanej, użytkowanej rolniczo,</li> <li>- dz. <b>nr 147/4</b> o pow. 1,3242 ha, niezabudowanej, użytkowanej rolniczo,</li> <li>- dz. <b>nr 147/5</b> o pow. 0,0968 ha, niezabudowanej, użytkowanej rolniczo, przeznaczonej w planie miejscowym pod zabudowę jednorodzinną,</li> <li>- dz. <b>nr 147/7</b> o pow. 0,1590 ha, niezabudowanej, użytkowanej rolniczo, przeznaczonej w planie miejscowym pod zabudowę jednorodzinną.</li> </ul> <p><u>Zakres wyceny</u> obejmuje <b>prawo własności</b> ww. nieruchomości.</p>	
<b>CEL WYCENY</b>	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości <b>dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym</b> o sygn. akt XIV GUp 390/20.	
<b>DATY ISTOTNE DLA WYCENY</b>	Data określenia stanu nieruchomości:	01 grudnia 2020 r.
	Data, na którą określono wartość nieruchomości:	16 grudnia 2020 r.
<b>PODEJŚCIE I METODA WYCENY</b>	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.	
<b>WARTOŚĆ RYNKOWA</b>		<b>Wartość w zł</b>
Prawo własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działek nr 156, 147/4, 147/5 i 147/7 obrębu 21-Sarnówek objętej <b>KW NR SR2L/00037504/6</b> .		<b>120 000</b>
w tym:		
Prawo własności gruntu oznaczonego jako dz. <b>nr 156</b> o pow. 0,7600 ha, niezabudowanego, stanowiącego grunt orny.		<b>15 000</b>
Prawo własności gruntu oznaczonego jako dz. <b>nr 147/4</b> o pow. 1,3242 ha, niezabudowanego, stanowiącego grunt orny.		<b>22 000</b>
Prawo własności gruntu oznaczonego jako dz. <b>nr 147/5</b> o pow. 0,0968 ha, niezabudowanego, użytkowanego rolniczo, przeznaczonego w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.		<b>29 000</b>
Prawo własności gruntu oznaczonego jako dz. <b>nr 147/7</b> o pow. 0,1590 ha, niezabudowanego, użytkowanego rolniczo, przeznaczonego w planie miejscowym pod mieszkaniową jednorodzinną.		<b>54 000</b>

Autorka:

Ewa Niewiadomska

## SPIS TREŚCI

1.	Informacje podstawowe .....	5
1.1.	Przedmiot i zakres wyceny.....	5
1.2.	Cel wyceny.....	5
1.3.	Podstawa formalna wyceny .....	5
1.4.	Podstawy prawne i metodyczne wyceny .....	5
1.5.	Daty istotne dla wyceny.....	5
1.6.	Źródła danych o nieruchomości.....	6
2.	Opis i określenie stanu i uwarunkowań planistycznych przedmiotu wyceny .....	6
2.1.	Stan prawny nieruchomości wg księgi wieczystej.....	6
2.2.	Stan techniczno-użytkowy wg ewidencji gruntów .....	7
2.3.	Wnioski z analizy księgi wieczystej i danych z ewidencji gruntów.....	7
2.4.	Uwarunkowania planistyczne terenu, na którym położona jest wyceniana nieruchomość.....	8
2.5.	Lokalizacja i otoczenie.....	11
2.6.	Stan zagospodarowania i dostęp do nieruchomości.....	14
2.7.	Uwarunkowania społeczno-gospodarcze rozwoju gminy Dalików .....	19
3.	Uwarunkowania prawne i metodyka wyceny .....	19
3.1.	Uwarunkowania prawne wyceny.....	19
3.2.	Metodyka i sposób podejścia do wyceny gruntu .....	21
4.	Wycena działek nr 156 i nr 147/4 .....	21
4.1.	Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji terenów rolnych.....	21
4.2.	Oszacowanie wartości rynkowej w granicach nieruchomości – działki nr 156 i 147/4 .....	23
4.2.1.	Założenia przyjęte do wyceny w granicach nieruchomości.....	23
4.2.2.	Opis nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny.....	24
4.2.3.	Obliczenie wartości rynkowej 1 m <sup>2</sup> działek nr 156 i nr 147/4.....	25
4.2.4.	Analiza wyniku i wnioski – działki nr 156 i 147/4.....	28
4.2.5.	Określenie wartości rynkowej działki nr 156.....	28
4.2.6.	Określenie wartości rynkowej działki nr 147/4 .....	28
5.	Wycena działek nr 147/5 i nr 147/7 .....	29
5.1.	Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.....	29
5.2.	Oszacowanie wartości rynkowej w granicach nieruchomości – działki nr 147/5 i 147/7 .....	31
5.2.1.	Założenia przyjęte do wyceny w granicach nieruchomości.....	31
5.2.2.	Opis nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny – działki nr 147/5.....	31

5.2.3.	Opis nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny – działki nr 147/7 .....	32
5.2.4.	Obliczenie wartości rynkowej 1 m <sup>2</sup> działek nr 147/5 i nr 147/7 .....	33
5.2.5.	Analiza wyniku i wnioski – działka nr 147/5 .....	36
5.2.6.	Analiza wyniku i wnioski – działka nr 147/7 .....	36
5.2.7.	Określenie wartości rynkowej działki nr 147/5 .....	37
5.2.8.	Określenie wartości rynkowej działki nr 147/7 .....	37
6.	Zestawienie wyników wyceny.....	37
7.	Klauzule i zastrzeżenia.....	38

### SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

<b>ZAŁĄCZNIK nr 1</b>	Lokalizacja nieruchomości na planie powiatu poddębickiego.
<b>ZAŁĄCZNIK nr 2</b>	Wydruk z elektronicznej wersji księgi wieczystej KW Nr SR2L/00037504/6.
<b>ZAŁĄCZNIK nr 3</b>	Wypis z rejestru gruntów z dnia 26 listopada 2020 r.
<b>ZAŁĄCZNIK nr 4</b>	Kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej z dnia 01 grudnia 2020 r.
<b>ZAŁĄCZNIK nr 5</b>	Kopia mapy ewidencji gruntów i budynków z dnia 01 grudnia 2020 r.
<b>ZAŁĄCZNIK nr 6</b>	Dokumentacja fotograficzna.
<b>ZAŁĄCZNIK nr 7</b>	Kopia polisy – ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

## 1. Informacje podstawowe

### 1.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa objęta księgą wieczystą **KW Nr SR2L/00037504/6** o łącznej powierzchni **2,3400 ha**, położona w gminie Dalików (woj. łódzkie, powiat poddębicki), składająca się z **4 działek ewidencyjnych**, położonych w obrębie **21-Sarnówek**:

- dz. nr **156** o pow. 0,7600 ha, niezabudowanej, użytkowanej rolniczo,
- dz. nr **147/4** o pow. 1,3242 ha, niezabudowanej, użytkowanej rolniczo,
- dz. nr **147/5** o pow. 0,0968 ha, niezabudowanej, użytkowanej rolniczo, przeznaczonej w planie miejscowym pod zabudowę jednorodziną,
- dz. nr **147/7** o pow. 0,1590 ha, niezabudowanej, użytkowanej rolniczo, przeznaczonej w planie miejscowym pod zabudowę jednorodziną.

Zakres wyceny obejmuje **prawo własności** ww. nieruchomości.

### 1.2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości **dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym** o sygn. akt XIV GUp 390/20.

### 1.3. Podstawa formalna wyceny

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie z dnia 02 listopada 2020 r. sporządzenia operatu szacunkowego firmie *EWA NIEWIADOMSKA Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego* z siedzibą w Łodzi, reprezentowaną przez Ewę Niewiadomską, przez syndyka masy upadłości Jacka Ossowskiego – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, Joannę Gałązkę.

### 1.4. Podstawy prawne i metodyczne wyceny

#### ✓ Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2020 r. poz. 1990).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2019 poz. 2250).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228).

#### ✓ Podstawy metodyczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM obowiązujące na dzień wyceny, w tym:
  - Nota interpretacyjna *NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*,
  - Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny *KSWS Wycena nieruchomości rolnych*.

### 1.5. Daty istotne dla wyceny

Data sporządzenia wyceny:	16 grudnia 2020 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości:	16 grudnia 2020 r.

Data, na którą określono stan nieruchomości: 01 grudnia 2020 r.  
 Data dokonania oględzin nieruchomości: 01 grudnia 2020 r.

## 1.6. Źródła danych o nieruchomości

- Księga wieczysta KW Nr SR2L/00037504/6 (wydruk z elektronicznej wersji księgi wieczystej stanowi Załącznik nr 2);
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 26 listopada 2020 r. (Załącznik nr 3);
- Kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej z dnia 01 grudnia 2020 r. (Załącznik nr 4);
- Kopia mapy ewidencji gruntów i budynków z dnia 01 grudnia 2020 r. (Załącznik nr 5);
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Uchwała Nr 57/11 Rady Gminy Dalików z dnia 29 września 2011 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Kuciny obejmującej wsie Dobrzań i Sarnówek;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dalików, przyjęte uchwałą Nr 183/13 Rady Gminy Dalików z dnia 28 listopada 2013 r.;
- Oględziny nieruchomości, przeprowadzone w dniu 01 grudnia 2020 r. (dokumentacja fotograficzna stanowi Załącznik nr 6);
- Informacje nt. wycenianej nieruchomości otrzymane od Zleceniodawcy;
- Baza danych o cenach transakcyjnych nieruchomości na terenie powiatów: poddębickiego i zgierskiego, analiza wybranych aktów notarialnych.

## 2. Opis i określenie stanu i uwarunkowań planistycznych przedmiotu wyceny

### 2.1. Stan prawny nieruchomości wg księgi wieczystej

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa wpisana jest do księgi wieczystej **KW nr SR2L/00037504/6**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Poddębicach. W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości zbadano treść ww. księgi wieczystej, udostępnioną na portalu internetowym Ministerstwa Sprawiedliwości [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl). Badanie elektronicznej wersji księgi wieczystej stanowi Załącznik nr 2 do operatu.

**Tabela nr 1 Stan prawny nieruchomości gruntowej wg księgi wieczystej**

NR KSIĘGI WIECZYZSTEJ	Nr KW SR2L/00037504/6
TYP KSIĘGI:	Nieruchomość gruntowa
<b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	
<b>Działki ewidencyjne</b>	
Numer działki	<b>156</b>
Identyfikator działki	101101_2.0021.156
Obręb ewidencyjny	21, Sarnówek
Położenie	Woj. łódzkie, pow. poddębicki, gm. Dalików, Sarnówek
Sposób korzystania	R - grunty orne
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	SR2L / 00030102 / 9, 0,7600 ha
Numer działki	<b>147/4</b>
Identyfikator działki	101101_2.0021.147/4
Obręb ewidencyjny	21, Sarnówek
Położenie	Woj. łódzkie, pow. poddębicki, gm. Dalików, Dobrzań

<b>Sposób korzystania</b>	R – grunty orne
<b>Przyłączenie</b> (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	SR2L / 00030102 / 9, 1,3242 ha
<b>Numer działki</b>	<b>147/5</b>
<b>Identyfikator działki</b>	101101_2.0021.147/5
<b>Obręb ewidencyjny</b>	21, Sarnówek
<b>Położenie</b>	Woj. łódzkie, pow. poddębicki, gm. Dalików, Dobrzań
<b>Sposób korzystania</b>	R – grunty orne
<b>Przyłączenie</b> (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	SR2L / 00030102 / 9, 0,0968 ha
<b>Numer działki</b>	<b>147/7</b>
<b>Identyfikator działki</b>	101101_2.0021.147/5
<b>Obręb ewidencyjny</b>	21, Sarnówek
<b>Położenie</b>	Woj. łódzkie, pow. poddębicki, gm. Dalików, Dobrzań
<b>Sposób korzystania</b>	R – grunty orne
<b>Przyłączenie</b> (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	SR2L / 00030102 / 9, 0,1590 ha
<b>Obszar całej nieruchomości</b>	<b>2,3400 ha</b>
<b>DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>	
-	Brak wpisów.
<b>DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ</b>	
<b>Właściciele</b>	<b>Jacek Dariusz Ossowski (s. Dariusza i Marii)</b>
<b>DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>	
-	Brak wpisów.
<b>DZIAŁ IV – HIPOTEKA</b>	
-	Brak wpisów.

## 2.2. Stan techniczno-użytkowy wg ewidencji gruntów

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 26 listopada 2020 r. (Załącznik nr 3) wyceniana nieruchomość położona jest w obrębie **21-Sarnówek** w jednostce ewidencyjnej 101101\_2 Dalików i składa się z 4 działek ewidencyjnych, zestawionych w tabeli nr 2.

**Tabela nr 2 Nieruchomość objęta KW Nr SR2L/00037504/6 – zestawienie informacji o działkach**

Nr działki	Opis użytku	Oznaczenie użytku	Pow. użytku (ha)	Pow. działki (ha)
147/4	grunty orne	RV	0,9692	1,3242
	grunty orne	RVI	0,3550	
147/5	grunty orne	RV	0,0968	0,0968
147/7	grunty orne	RV	0,1590	0,1590
156	grunty orne	RV	0,7600	0,7600
<b>RAZEM:</b>				<b>2,3400</b>

Jako dokument własności działek wskazano księgę wieczystą **KW Nr SR2L/00037504/6** oraz akt notarialny rep. A nr 1344/06.

## 2.3. Wnioski z analizy księgi wieczystej i danych z ewidencji gruntów

Zapisy księgi wieczystej i zapisy ewidencji gruntów w zakresie numerów ewidencyjnych działek, ich położenia, powierzchni i rodzaju użytków są ze sobą zgodne.

W dziale III księgi wieczystej nie ujawniono obciążeń nieruchomości prawami osób trzecich. Nieruchomość nie jest obciążona hipotekami.

## 2.4. Uwarunkowania planistyczne terenu, na którym położona jest wyceniana nieruchomość


Na dzień wyceny, obszar, na którym położone są działki nr 156 i 147/4, nie jest objęty miejscowym planem 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 gminy.

Na datę wyceny obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dalików, przyjęte uchwałą Nr 183/13 Rady Gminy Dalików z dnia 28 listopada 2013 r.

W tabeli nr 3 zestawiono podstawowe informacje o funkcjach działek nr 156 i 147/4, wchodzących w skład wycenianej nieruchomości.

**Tabela nr 3 Uwarunkowania planistyczne działek nr 156 i nr 147/4 – obręb 21 - Sarnówek**

Działki nr 156 i nr 147/4 Obręb 21 - Sarnówek jednostka ewidencyjna Dalików	
<b>Dokument planistyczny</b>	Uchwała Nr 183/13 Rady Gminy Dalików z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dalików
<b>Rysunek fragmentu studium</b>	 <p style="text-align: center;">Źródło: <a href="http://dalikow.e-mapa.net/">dalikow.e-mapa.net/</a></p> <div style="display: flex; justify-content: center; gap: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow;"></div> TERENY GRUNTÓW ROLNYCH IV-VI KLASY BONITACYJNEJ         </div> <div style="display: flex; justify-content: center; gap: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; background-color: lightgreen;"></div> TERENY ŁĄK I PASTWISK         </div>



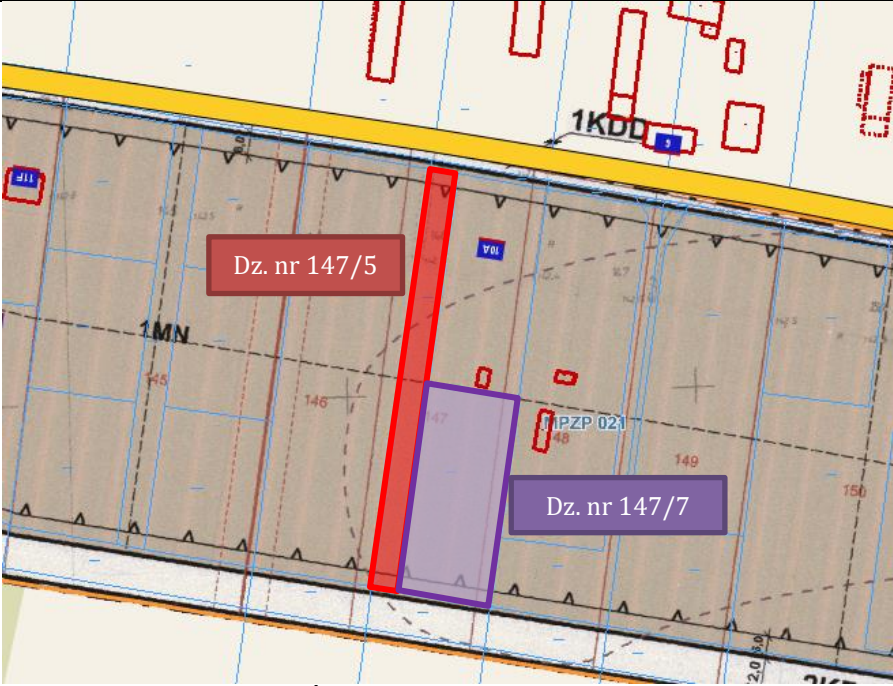
<b>Funkcja w studium</b>	<b>Tereny gruntów rolnych IV-VI klasy bonitacyjnej</b>
<b>Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku studium kolorem jasnożółtym</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zaleca się ochronę terenów rolnych przed zainwestowaniem (w szczególności gruntów III klasy bonitacyjnej oraz większych kompleksów gruntów klasy IV oraz kompleksów gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego).</li> <li>- Wyklucza się możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej niezwiązanej z produkcją rolną. Realizację zabudowy zagrodowej, obiektów związanych z obsługą rolnictwa oraz obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych, dopuszcza się wyłącznie, jako rozwój istniejących, zainwestowanych już terenów.</li> <li>- Zabudowę należy lokalizować na terenach gruntów rolnych o niskiej przydatności rolniczej.</li> <li>- Dopuszcza się lokalizację nowych obiektów w gospodarstwach rolnych.</li> <li>- Dopuszcza się realizację nowych urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, w tym drogi stałe i tymczasowe oraz place montażowe związane z elektrowniami wiatrowymi.</li> </ul>
<b>Funkcja w studium</b>	<b>Tereny łąk i pastwisk (północny fragment działki nr 156)</b>
<b>Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku studium kolorem jasnozielonym</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wyklucza się możliwość wszelkiej zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z retencjonowaniem wód powierzchniowych.</li> <li>- Ze względu na duże znaczenie użytków zielonych w zachowaniu bioróżnorodności zaleca się wprowadzanie na nich zintegrowanego kierunku gospodarowania, łączącego aspekt produkcyjny z ochroną środowiska (rolnictwo dążące do intensyfikacji produkcji rolniczej z jednoczesnym uwzględnieniem wymagań środowiskowych)</li> </ul>

Na dzień wyceny, obszar, na którym położone są działki nr 147/5 i 147/7, **objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**, przyjętym uchwałą Nr 57/11 Rady Gminy Dalików z dnia 29 września 2011 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Kuciny obejmującej wsie Dobrzań i Sarnówek.

W tabeli nr 4 zestawiono podstawowe informacje o przeznaczeniu ww. działek, wchodzących w skład wycenianej nieruchomości.

**Tabela nr 4 Uwarunkowania planistyczne działek nr 147/5 i 147/7 – obręb 21- Sarnówek**

<b>Działki nr 147/5 i nr 147/7</b>	
<b>Obręb 21 - Sarnówek jednostka ewidencyjna Dalików</b>	
<b>Dokument planistyczny</b>	Uchwała Nr 57/11 Rady Gminy Dalików z dnia 29 września 2011 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Kuciny obejmującej wsie Dobrzań i Sarnówek.

<p>Rysunek fragmentu planu miejscowego</p>	 <p>Źródło: dalikow.e-mapa.net/</p> <p>1MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ</p>
<p>Przeznaczenie w mpzp</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczenie: 1MN)</p>
<p>Zasady i warunki zagospodarowania - funkcja 1MN (wybrane zapisy)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) <u>przeznaczenie podstawowe</u> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;</li> <li>2) <u>dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające</u> - usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny oraz dojścia i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury, infrastruktura techniczna;</li> <li>3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub nadbudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 5 wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków nadbudowywanych lub rozbudowywanych. Dopuszcza się stosowanie innej maksymalnej wysokości zabudowy, jednak nie wyżej niż 10,0m, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich;</li> <li>4) <u>realizację nowej zabudowy</u> w oparciu o istniejące i projektowane podziały na działki budowlane zgodnie z zasadami i warunkami podziału nieruchomości określonymi w § 10;</li> <li>5) następujące zasady i warunki kształtowania nowej zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;</li> <li>b) lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej, jako wolno stojącej;</li> <li>c) lokalizacja budynku mieszkalnego na działkach główną kalenicą równoległe lub prostopadłe do bocznych granic działki;</li> <li>d) lokalizację garaży i pomieszczeń gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, dobudowanych do budynku lub wolnostojących. Plan dopuszcza realizację garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki;</li> <li>e) powierzchnię biologicznie czynną <b>minimum 70 %</b> powierzchni działek budowlanych;</li> </ol> </li> </ol>

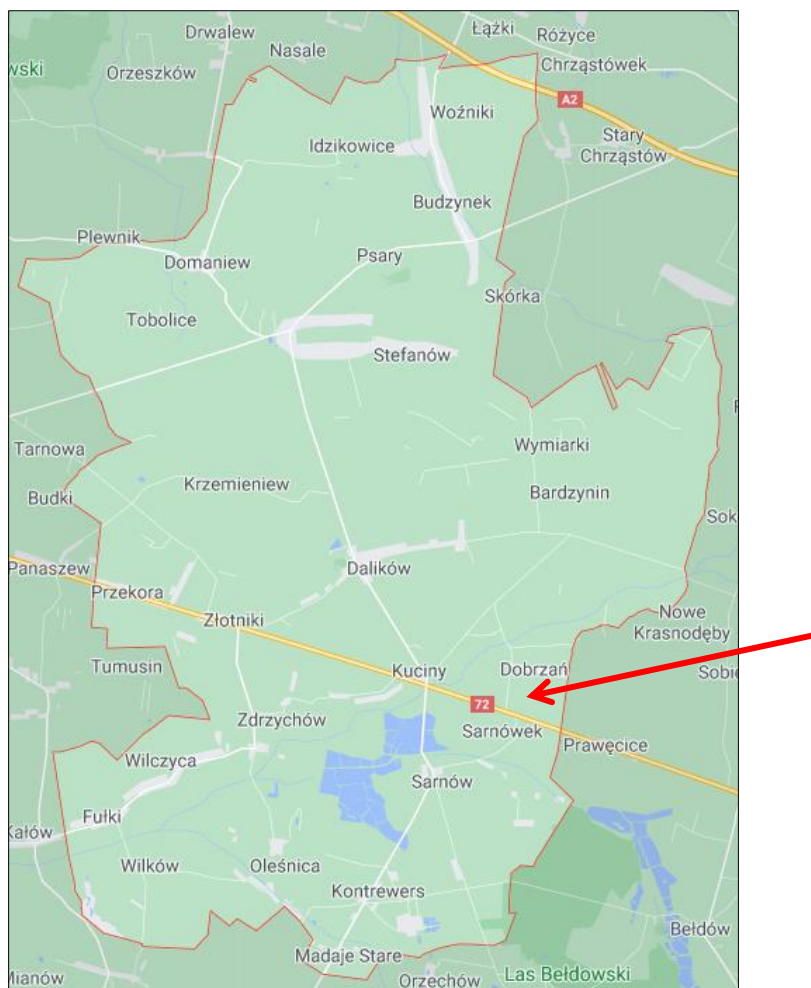
	<p>f) wskaźnik intensywności zabudowy <b>do 0,25</b>;</p> <p>g) wysokość zabudowy mieszkaniowej – 9,0 m maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 60 cm ponad terenem, druga kondygnacja stanowić powinna poddasze użytkowe lub nieużytkowe;</p> <p>h) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych 6,0 m;</p> <p>i) dachy budynków mieszkalnych należy projektować, jako dwu lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30<sup>o</sup> - 45<sup>o</sup>;</p> <p>j) dachy budynków gospodarczych lub garażowych należy projektować, jako jednospadowe lub dwuspadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 5<sup>o</sup> - 40<sup>o</sup>;</p> <p>k) zakaz stosowania pokrycia dachowego o kolorze niebieskim, żółtym i zielonym;</p> <p>l) zakaz stosowania sidingu, jako materiału wykończeniowego;</p> <p>6) w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci. W indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić zarządca sieci;</p> <p>7) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;</p> <p>8) ewentualne uciążliwości projektowanych obiektów i urządzeń nie mogą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;</p> <p>9) zakaz lokalizacji w granicy z terenami dróg ogrodzeń z prefabrykatów betonowych pełnych i ażurowych oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych;</p> <p>10) obowiązek lokalizacji ogrodzeń o maksymalnej wysokości do 1,60 m (w tym wysokość podmurówki do 40 cm) w liniach rozgraniczających tereny dróg wyznaczonych na rysunku planu. Plan dopuszcza odstępstwo od zasady lokalizowania ogrodzeń w wyznaczonej na rysunku planu linii rozgraniczającej drogi w przypadku, gdy w tej linii znajdują się cenne drzewa lub szpalery drzew, ogrodzenie należy wówczas lokalizować poza linią drzew na terenie przeznaczonym pod zabudowę;</p> <p>11) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 15;</p> <p>12) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6.</p>
--	---

## 2.5. Lokalizacja i otoczenie

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny, zlokalizowana jest w województwie łódzkim, w powiecie poddębickim, we wschodniej części gminy Dalików (w obrębie nr 21-Sarnówek). Wyceniana nieruchomość składa się z czterech działek, usytuowanych pomiędzy drogą krajową nr 72 a główną drogą wsi Dobrzań (wraz z oddzielającymi je rowem i drogą, działki tworzą pas o długości ok. 730 m).

Sarnówek to obręb, na terenie którego przeważają tereny rolnicze wraz z towarzyszącą zabudową zagrodową i – miejscami – nową zabudową typu podmiejskiego. Od miasta powiatowego, Poddębice, miejscowość Sarnówek dzieli ok. 13,6 km. Stolica województwa, Łódź, jest oddalona od Sarnówka o ok. 27,5 km.

Lokalizację ogólną i szczegółową przedmiotu wyceny ilustruje rysunek nr 1.



**Rysunek nr 1** Lokalizacja nieruchomości na mapie gminy Dalików

*Źródło: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)*



**Rysunek nr 2 Lokalizacja szczegółowa działek nr 156, 147/4, 147/5 i 147/7**

*Źródło: dalikow.e-mapa.net*

Wyceniana nieruchomość położona jest na południowy wschód od miejscowości gminnej Dalików, w odległości ok. 4,2-4,8 km od siedziby Urzędu Gminy.

Miejscowość Sarnówek ani wieś Dobrzań nie posiadają własnego zaplecza handlowo-usługowego. Najbliższe lokalne sklepy spożywcze znajdują się w sąsiedniej miejscowości Kuciny, w odległości ok. 1,8-2,5 km od nieruchomości (w zależności od działki) oraz w Prawęcicach (ok. 1,3-2,8 km od nieruchomości).

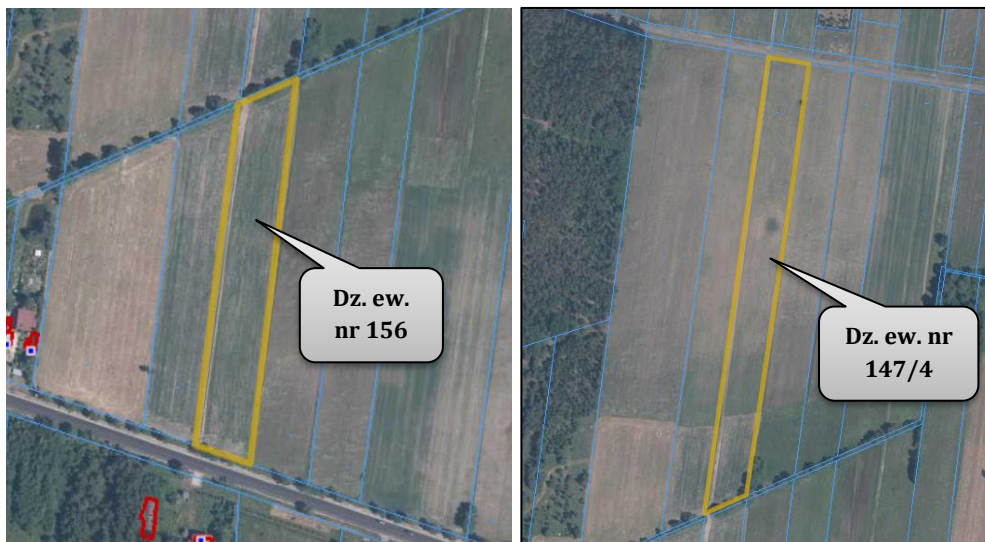
Sklepy ogólnospożywcze, w tym m.in. Delikatesy Groszek i GS Samopomoc Chłopska, znajdują się również na terenie miejscowości gminnej Dalików. Tam też zlokalizowana jest najbliższa szkoła podstawowa, publiczne przedszkole, publiczny zakład opieki zdrowotnej, apteka, oddział Banku Spółdzielczego w Poddębicach oraz agencja pocztowa.

Miejscowość Sarnówek jest dobrze skomunikowana z Poddębicami oraz sąsiednimi miejscowościami, poprzez przecinającą jej teren drogę krajową nr 72. Dojazd do wsi Dobrzań z drogi krajowej nr 72 odbywa się poprzez drogi gminne o nawierzchni gruntowej.

Działka nr 156 przylega bezpośrednio do drogi krajowej nr 72 o nawierzchni asfaltowej, działki nr 147/4 i 147/7 – do drogi o nawierzchni gruntowej (projektowanej drogi gminnej, zgodnie z zapisami planu miejscowego), zaś działka nr 147/5 – do drogi gminnej o nawierzchni gruntowej od strony północnej oraz do ww. projektowanej drogi gminnej od strony południowej.

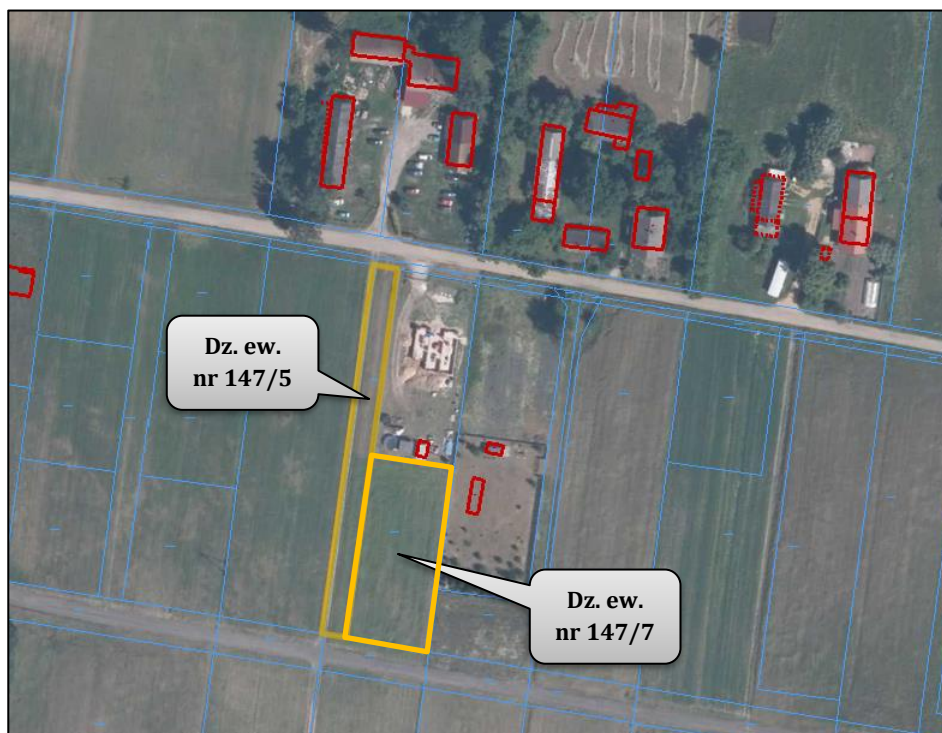
Sąsiedztwo działek nr 156 i 147/4 stanowią grunty użytkowane rolniczo, tereny lasów oraz łąki i zadrzewienia wzdłuż oddzielającego je rowu (dz. nr 152/1). Działka nr 156 sąsiaduje również z zabudową mieszkalną, położoną po przeciwnej stronie drogi krajowej nr 72.

Działki nr 147/5 i nr 147/7 leżą w otoczeniu zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej typu podmiejskiego, zabudowy zagrodowej oraz gruntów rolnych.



**Rysunek nr 3** Sąsiedztwo działek nr 156 i 147/4

*Źródło: dalikow.e-mapa.net*



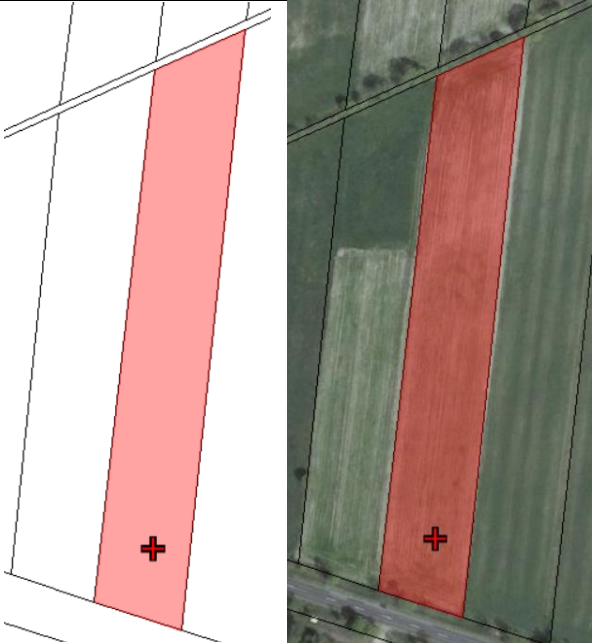
**Rysunek nr 4** Sąsiedztwo działek nr 147/5 i 147/7



*Źródło: dalikow.e-mapa.net*

## **2.6. Stan zagospodarowania i dostęp do nieruchomości**

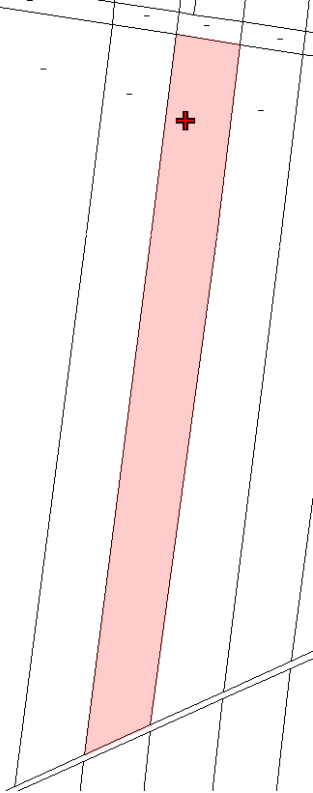

W tabelach nr 5, 6, 7 i 8 opisano stan zagospodarowania działek, wchodzących w skład wycenianej nieruchomości oraz ich dostęp do dróg publicznych.

**Tabela nr 5 Stan techniczno-użytkowy i stan zagospodarowania działki nr 156**

<b>Dane ewidencyjne działki</b>	Dz. nr 156, obręb 21-Sarnówek
<b>Mapa ewidencyjna działki</b>	 <p style="text-align: center;"><i>Źródło: poddebice.geoportal2.pl</i></p>
<b>Powierzchnia gruntu</b>	<b>0,7600 ha</b>
<b>Kształt działki</b>	Działka ma kształt zbliżony do trapezu o podstawach długości ok. 208 m i ok. 234 m oraz wysokości (szerokości działki) ok. 32-35 m.
<b>Zagospodarowanie terenu</b>	Działka nr 157 jest nieogrodzona, użytkowana rolniczo. Na dzień oględzin działka w większości stanowiła rżysko, miejscami występowała roślinność łąkowa (samosiejki). Stan zagospodarowania działki ilustruje dokumentacja fotograficzna, stanowiąca <i>Załącznik nr 6</i> do operatu.
<b>Wskaźnik bonitacji gleby</b> (iloraz ha przeliczeniowych do ha fizycznych)	Działka nr 156: <b>0,30</b> II okręg podatkowy
<b>Dostęp do infrastruktury technicznej</b>	W sąsiedztwie południowej granicy nieruchomości przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia. W centralnej części, w kierunku ze wschodu na zachód, działkę nr 156 przecina gazociąg o charakterze przesyłowym (w dziale III księgi wieczystej brak wpisów służebności przesyłu, regulującej wzajemne stosunki między właścicielem nieruchomości a właścicielem infrastruktury technicznej). Poniżej: fragment mapy z zaznaczonym przebiegiem gazociągu oraz słupek oznaczeniowy gazociągu przy drodze do wsi Dobrzań z DK nr 72.

	 
<b>Dostęp do drogi publicznej</b>	Działka ma bezpośredni dostęp do drogi krajowej nr 72. Jest to droga jednojezdniowa, dwukierunkowa, o nawierzchni asfaltowej.

**Tabela nr 6 Stan techniczno-użytkowy i stan zagospodarowania działki nr 147/4**

<b>Dane ewidencyjne działki</b>	Dz. nr 147/4, obręb 21-Sarnówek
<b>Mapa ewidencyjna działki</b>	  <p style="text-align: center;"><i>Źródło: poddebice.geoportal2.pl</i></p>
<b>Powierzchnia gruntu</b>	<b>1,3242 ha</b>
<b>Kształt działki</b>	Działka ma regularny kształt zbliżony do trapezu prostokątnego o podstawach




	długości ok. 387 m i 366 m oraz wysokości (szerokości dz.) ok. 35 m.
<b>Zagospodarowanie terenu</b>	Działka nr 147/4 jest nieogrodzona. Wzdłuż zachodniej granicy działki (na jej terenie) biegnie gruntowa droga polna. Pozostały teren działki jest wykorzystywany rolniczo. Na dzień oględzin większość terenu działki stanowiło rżysko, fragment południowej części terenu porastał jęczmień. Stan zagospodarowania działki ilustruje dokumentacja fotograficzna, stanowiąca <i>Załącznik nr 6</i> do operatu.
<b>Wskaźnik bonitacji gleby</b> (iloraz ha przeliczeniowych do ha fizycznych)	Działka nr 147/4: <b>0,26</b> II okręg podatkowy
<b>Dostęp do infrastruktury technicznej</b>	Od strony północnej działka ma bezpośredni dostęp do sieci wodociągowej i elektroenergetycznej, przebiegających w projektowanej drodze gminnej. Ponadto, w odległości ok. 103 m od północnej granicy działki, przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, przecinająca działkę w kierunku ze wschodu na zachód. Jeden ze słupów wsporczych sieci posadowiony jest w granicy działki nr 147/4 z sąsiednią nieruchomością, ozn. jako dz. nr 148/8.
<b>Dostęp do drogi publicznej</b>	Dojazd do działki odbywa się poprzez teren projektowanej drogi gminnej o nawierzchni gruntowej, składającej się m.in. z dz. nr 147/3, sąsiadującej z dz. nr 147/4 od strony północnej.

**Tabela nr 7 Stan techniczno-użytkowy i stan zagospodarowania działki nr 147/5**

<b>Dane ewidencyjne działki</b>	Dz. nr 147/5, obręb 21-Sarnówek
<b>Mapa ewidencyjna działki</b>	 <p style="text-align: center;">Źródło: <a href="http://poddebice.geoportal2.pl">poddebice.geoportal2.pl</a></p>
<b>Powierzchnia gruntu</b>	<b>0,0968 ha</b>

<b>Kształt działki</b>	Działka ma kształt prostokąta o wymiarach ok. 121 m x ok. 8,2 m.
<b>Zagospodarowanie terenu</b>	Działka nr 147/5 jest nieogrodzona. Na dzień oględzin południowo-wschodnia część działki stanowiła rżysko, część północna porośnięta była roślinnością łąkową. Wzdłuż zachodniej granicy działki przebiega droga gruntowa, łącząca projektowaną drogę gminną na południe od działki z główną drogą gminną wsi Dobrzań (sąsiadującą z działką nr 147/5 od strony północnej). Stan zagospodarowania działki ilustruje dokumentacja fotograficzna, stanowiąca <i>Załącznik nr 6</i> do operatu.
<b>Dostęp do infrastruktury technicznej</b>	Wzdłuż zachodniej granicy działki przebiega kablowa sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia. Działka ma ponadto dostęp do sieci wodociągowej przebiegającej w projektowanej drodze gminnej, od strony południowej oraz w istniejącej drodze gminnej – od strony północnej.
<b>Dostęp do drogi publicznej</b>	Od strony północnej działka ma <b>bezpośredni</b> dostęp do drogi publicznej o statusie drogi gminnej (droga gruntowa). Od strony południowej graniczy z projektowaną drogą gminną o nawierzchni gruntowej (istniejącą w terenie).

**Tabela nr 8 Stan techniczno-użytkowy i stan zagospodarowania działki nr 147/7**

<b>Dane ewidencyjne działki</b>	Dz. nr 147/7, obręb 21-Sarnówek
<b>Mapa ewidencyjna działki</b>	 <p style="text-align: center;"><i>Źródło: poddebice.geoportal2.pl</i></p>
<b>Powierzchnia gruntu</b>	<b>0,1590 ha</b>
<b>Kształt działki</b>	Działka ma kształt foremnego prostokąta o wymiarach ok. 60 m x ok. 26 m.
<b>Zagospodarowanie terenu</b>	Działka nr 147/7 jest nieogrodzona, użytkowana rolniczo. Na dzień oględzin stanowiła rżysko. Stan zagospodarowania działki ilustruje dokumentacja fotograficzna, stanowiąca <i>Załącznik nr 6</i> do operatu.
<b>Dostęp do infrastruktury technicznej</b>	Działka ma dostęp do sieci wodociągowej i elektroenergetycznej przebiegających w projektowanej drodze gminnej, od strony południowej.
<b>Dostęp do drogi publicznej</b>	Dojazd do działki odbywa się poprzez teren projektowanej drogi gminnej, sąsiadującej z działką od strony południowej (droga gruntowa, istniejąca w terenie).

## 2.7. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze rozwoju gminy Dalików

Gmina Dalików położona jest w centralnej Polsce, w województwie łódzkim, w powiecie poddębickim. Zajmuje powierzchnię około 114,6 km<sup>2</sup> i stanowi ok. 13% powierzchni powiatu. Gmina graniczy z gminami: Aleksandrów Łódzki, Lutomiersk, Parzęczew, Poddębice, Wartkowice.

Dalików jest gminą wiejską, której siedziba mieści się w miejscowości o tej samej nazwie. Miejscowość ta, będąca ośrodkiem administracyjnym gminy, położona jest w odległości ok. 32 km od centrum Łodzi, ok. 11 km od Poddębic oraz ok. 168 km od miasta stołecznego Warszawy.

Gmina Dalików jest gminą typowo rolniczą, z przewagą gospodarstw indywidualnych. W strukturze użytkowania gruntów gminy Dalików przeważają grunty rolne, które stanowią ok. 80% jej powierzchni. Udział gruntów zabudowanych i zurbanizowanych jest niewielki i wynosi ok. 2,5-3%. Na terenie gminy Dalików dominują gleby słabe, gleby kl. III-IV stanowią około 40% ogółu, wykształcone na piaskach, typu pseudobielicowego i brunatnego wyługowanego oraz gleby wytworzone z glin zwałowych. Resztę powierzchni terenu zajmują gleby brunatne a w obniżeniach terenu – gleby pochodzenia organicznego, zajmowane przez łąki. W obrębie gleb organicznych występują głównie gleby torfowe i murszowo-torfowe oraz murszowo-mineralne. Większość gleb klasyfikuje się pod uprawy żytnio-ziemniaczane i są to kompleksy średnie lub słabe.

Układ osadniczy gminy charakteryzuje się regularnym pod względem wielkości rozkładem wsi oraz typową hierarchią osadniczą terenów wiejskich. Centralny ośrodek osadniczy gminy stanowi wieś Dalików, koncentrująca najwięcej funkcji usługowych i pełniąca funkcję ośrodka administracyjnego. W Dalikowie znajduje się Urząd Gminy, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, punkt pocztowy, Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej, apteka oraz Bank Spółdzielczy. Pozostałe wsie pełnią głównie funkcje mieszkaniowe, przez co zaopatrzone są jedynie w obiekty usług podstawowych. Wszystkie wsie w gminie Dalików mają dostęp do wodociągu oraz do sieci elektroenergetycznej.

Gmina posiada dobre połączenie komunikacyjne z Łodzią i jest dobrze zlokalizowana względem ważnych w skali kraju ciągów komunikacyjnych. Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 72, zapewniająca dogodne połączenia w kierunku wschód-zachód, w tym z Aleksandrowem Łódzkim i Łodzią. W północnej części gminy przebiega fragment autostrady A2. Najbliższy wjazd na tę autostradę znajduje się w Wartkowicach, w odległości ok. 17,4 km od centrum gminy.

Wg stanu na 31.12.2019 r., gminę zamieszkiwało 3 920 mieszkańców, co stanowiło ok. 10% liczby mieszkańców powiatu poddębickiego.

Stopa bezrobocia rejestrowanego w powiecie poddębickim pod koniec października 2020 r. wynosiła 6,2% i była wyższa niż średnia dla całego województwa łódzkiego (5,4%).

## 3. Uwarunkowania prawne i metodyka wyceny

### 3.1. Uwarunkowania prawne wyceny

Ze względu na cel wyceny oraz ze względu na fakt, że wyceniana nieruchomość może być przedmiotem sprzedaży, a podobne nieruchomości występują na rynku, w procesie wyceny zostanie określona **wartość rynkowa** nieruchomości.

Według zapisów art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: UGN):

***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 art. 152 ust. 3 ustawy, wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego, a w przypadku, gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają za zastosowanie jednego z powyższych podejść, stosuje się podejście mieszane. Według zapisów art. 154 ust. 1, *wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy (...).*

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie wycenianej nieruchomości, jej stan prawny, uwarunkowania planistyczne oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, stwierdzono, że wartość wycenianej nieruchomości należy określić w **podejściu porównawczym**.

Według zapisów Art. 153 ust. 1 UGN **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 te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. *Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

*§ 4. 1. Przy stosowaniu **podejścia porównawczego** konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*

*2. W **podejściu porównawczym** stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. (...)*

Zgodnie z zapisami art. 320 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, przy sprzedaży nieruchomości przez syndyka masy upadłości stosuje się odpowiednio przepisy art. 319 ww. ustawy o sprzedaży przedsiębiorstwa, zgodnie z którymi:

*Art. 319 ust. 1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego. (...)*

*ust. 3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.*

W wycenie zostaną podana wartość rynkowa nieruchomości w całości oraz wartość rynkowa poszczególnych działek, mogących stanowić przedmiot samodzielnego obrotu rynkowego.

*ust. 4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.*

W dziale III księgi wieczystej nie ujawniono praw i roszczeń osobistych, obciążających nieruchomość.

Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką.

### 3.2. Metodyka i sposób podejścia do wyceny gruntu

Wartość rynkową gruntu w granicach działek nr 156, 147/4, 147/5 i 147/7 (**WG<sub>156</sub>**, **WG<sub>147/4</sub>**, **WG<sub>147/5</sub>**, i **WG<sub>147/7</sub>**), zostaną określone w **podejściu porównawczym**, przy zastosowaniu **metody porównywania parami**.

Według zapisów Art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: ugn) **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 te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania opinii szacunkowego:

*§ 4. 1. Przy stosowaniu **podejścia porównawczego** konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*

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

**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 wprowadza się wartość średnią.

Zakres wyceny nie obejmuje zasiewów, istniejących w dniu oględzin nieruchomości na fragmencie terenu działki nr 147/4.

## 4. Wycena działek nr 156 i nr 147/4

### 4.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji terenów rolnych

W celu określenia wartości rynkowej prawa własności 1 m<sup>2</sup> gruntu oznaczonego jako działki nr 156 i nr 147/4 (obr. 21 – Sarnówek) badaniem objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych na terenach wiejskich gminy Dalików, stanowiących w całości grunty orne, o powierzchni od 0,3500 ha do 2,5000 ha. Analiza lokalnego rynku nieruchomości obejmuje okres od stycznia 2019 r. do grudnia 2020 r. Nieruchomości rolne, wykorzystywane do typowej działalności rolniczej, cechuje lokalny charakter. W związku z powyższym, analizę rynku lokalnego skupiono w pierwszej kolejności na terenie gminy, w której położony jest przedmiot wyceny. Jednakże z uwagi na fakt, iż na terenie gminy Dalików rynek tego typu nieruchomości gruntowych był w okresie ostatnich 2 lat mało aktywny, obszar analizy poszerzono o gminy o podobnych warunkach funkcjonowania rynku, położone na terenie sąsiedniego powiatu zgierskiego, tj. o gminy: Parzęczew oraz Zgierz – obszar wiejski. Uwzględniono również zapisy planów miejscowych oraz studium dla ww. gmin.

Podsumowując, charakterystykę rynku określono poprzez:

- a) Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni od 0,35 ha do 2,5 ha o wskaźniku bonitacji gleb na poziomie do 0,9, będących przedmiotem prawa własności, stanowiących grunty orne (udział gruntów orných w użytkach ogółem co najmniej 90%);
- b) Obszar rynku: powiat poddębicki, gmina Dalików oraz powiat zgierski, gminy: Parzęczew, Zgierz – obszar wiejski;
- c) Okres badania cen transakcyjnych: od stycznia 2019 r. do grudnia 2020 r.;
- d) Jednostka porównawcza: 1 m<sup>2</sup> gruntu.

W okresie monitorowania lokalnego rynku zanotowano łącznie 7 transakcji, spełniających powyższe wymagania. Po odrzuceniu transakcji o cenie skrajnej, niespełniającej kryteriów typowej ceny rynkowej, do dalszej analizy przyjęto **6 transakcji**, wśród których C<sub>min</sub> wynosi **1,02 zł/m<sup>2</sup>**, zaś C<sub>max</sub> kształtuje się na poziomie **3,82 zł/m<sup>2</sup>**.

W tabeli nr 9 przedstawiono dane dotyczące transakcji, przyjętych do dalszej analizy.

**Tabela nr 9 Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi**

L.p.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. gruntu w m <sup>2</sup>	Cena transakcyjna w zł	Cena 1 m <sup>2</sup> gruntu w zł
1	28.09.2020	Dalików	Budzynek	14 000	30 000	2,14
2	29.05.2020	Parzęczew	Różyce Żmijowe	24 584	30 000	1,22
3	21.08.2019	Zgierz Gmina Wiejska	Biała	7 414	30 000	4,05 - odrzucono
4	26.04.2019	Parzęczew	Wielka Wieś	11 751	12 000	<b>1,02 C min</b>
5	27.02.2019	Parzęczew	Mrożewice	7 801	13 000	1,67
6	29.01.2019	Zgierz Gmina Wiejska	Wypychów	3 793	14 500	<b>3,82 C max</b>
7	15.01.2019	Zgierz Gmina Wiejska	Kębliny	10 426	18 000	1,73

W analizowanym okresie w tym segmencie rynku nie zaobserwowano zmian cen na skutek upływu czasu. Nie dokonano zatem aktualizacji cen z tego tytułu.

W analizowanym segmencie rynku, wśród nieruchomości o powierzchni powyżej 0,6 ha nie zaobserwowano wpływu powierzchni gruntu na cenę jednostkową. Nieznacznie wyższe ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> osiągają natomiast nieruchomości mniejsze, o powierzchni od 0,35 ha do 0,6 ha. Analiza rynku wykazała również, że na ceny takich gruntów mają wpływ cechy zestawione w tabeli nr 10, wśród których cechami o największym wpływie na zróżnicowanie cen w zbiorze transakcji, zestawionych w tabeli nr 9, są: kształt parceli oraz wskaźnik bonitacji gleb. Im bardziej foremny kształt danej parceli, a co za tym idzie, im łatwiejsza jest ona w uprawie, tym wyższa cena gruntu. Podwyższająco na cenę gruntów orných na rynku lokalnym wpływa również jakość gleby pod względem jej wartości użytkowej dla celów rolniczych. W niniejszej wycenie jako podstawę oceny jakości gruntów orných przyjęto wartość współczynnika bonitacji gleb, stanowiącego iloraz hektarów przeliczeniowych do hektarów fizycznych w ramach nieruchomości. Do określenia hektarów przeliczeniowych zastosowano przeliczniki dla gruntów orných, zawarte w art. 4 ust. 5 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 333). Zarówno nieruchomość wyceniana jak i wszystkie nieruchomości, stanowiące podstawę niniejszego oszacowania, położone są w II okręgu podatkowym (a zatem charakteryzują się podobnymi warunkami ekonomicznymi i produkcyjno-klimatycznymi). Kolejna z wymienionych w tabeli nr 10 cech, mozaikowatość gleb, dotyczy liczby występujących klas gleby w granicach jednej parceli (im mniejsza mozaikowatość, tym wyższa cena nieruchomości).

**Tabela nr 10 Cechy rynkowe i ich wagi – grunty rolne**

<b>Cecha rynkowa</b>	<b>Waga cechy [%]</b>	<b>Rozkład ocen cech rynkowych</b>		
<b>LOKALIZACJA</b>	10%	10%	dobra	Nieruchomość oddalona do 5 km od miejscowości gminnych: Dalików, Parzęczew lub miasta Zgierz.
		5%	średnia	Nieruchomość oddalona od 5,1 km do 10 km od miejscowości gminnych: Dalików, Parzęczew lub miasta Zgierz.
		0%	słaba	Nieruchomość oddalona o ponad 10 km od miejscowości gminnych: Dalików, Parzęczew lub miasta Zgierz.
<b>WARTOŚĆ WSKAŹNIKA BONITACJI GLEB</b>	25%	25%	słaba	Wartość WBG, rozumianego jako iloraz ha przeliczeniowych do ha fizycznych w ramach nieruchomości, między 0,35 a 0,90.
		0%	bardzo słaba	Wartość WBG poniżej 0,35.
<b>MOZAIKOWATOŚĆ GLEB</b>	10%	10%	brak	W granicach nieruchomości występuje 1 klasa gleby.
		6,7%	mała	W granicach nieruchomości występuje 2 klasy gleby.
		3,3%	średnia	W granicach nieruchomości występuje 3 klasy gleby.
		0%	duża	W granicach nieruchomości występuje 4 klasy gleby.
<b>POWIERZCHNIA GRUNTU</b>	10%	10%	mała	Parcela o powierzchni od 0,35 ha do 0,6 ha włącznie.
		0%	typowa	Parcela o powierzchni powyżej 0,6 ha.
<b>KSZTAŁT PARCELI</b>	35%	30%	bardzo dobry	Pole zbliżone kształtem do prostokąta o proporcji boków do 1:6.
		15%	dobry	Pole zbliżone kształtem do prostokąta o proporcji boków gorszej niż 1:6, ale lepszej niż 1:10.
		0%	średni	Pole o kształcie wydłużonym, o proporcji mniej korzystnej niż ww., lub o kształcie nieforemnym.
<b>OWRANICZENIA W UPRAWIE</b>	10%	10%	brak	Nie zidentyfikowano.
		0%	małe	Na terenie nieruchomości występują częściowe zadrzewienia bądź elementy infrastruktury technicznej, np. słupy energetyczne, utrudniające przeprowadzenie prac agrotechnicznych.
<b>Suma</b>	<b>100%</b>			

#### **4.2. Oszacowanie wartości rynkowej w granicach nieruchomości – działki nr 156 i 147/4**

##### **4.2.1. Założenia przyjęte do wyceny w granicach nieruchomości**

- 1) Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi zestawionymi w tabeli nr 9:

$$\begin{aligned}
 C_{\max} &= 3,82 \text{ zł} \\
 C_{\min} &= 1,02 \text{ zł} \\
 \Delta C &= 2,80 \text{ zł}
 \end{aligned}$$

- 2) Opis przedmiotu wyceny ozn. jako działki gruntu nr 156 i 147/4 (obr. 21 - Sarnówek), w kontekście cech rynkowych:

<b>Ocena cechy rynkowej</b>	<b>dz. nr 156</b>	<b>dz. nr 147/4</b>
<b>Lokalizacja</b>	<b>dobra</b>	<b>dobra</b>
	Odległość o ok. 5 km od centrum miejscowości Dalików.	
<b>Wartość wskaźnika bonitacji gleb</b>	<b>bardzo słaba</b>	<b>bardzo słaba</b>
	0,30	0,26
<b>Mozaikowość gleb</b>	<b>brak</b>	<b>mała</b>
	W granicach działki 1 klasa gleby.	W granicach działki 2 klasy gleby.
<b>Powierzchnia gruntu</b>	<b>typowa</b>	<b>typowa</b>
	0,7600 ha	1,3242 ha
<b>Kształt parceli</b>	<b>bardzo dobry</b>	<b>dobry</b>
	Działka o proporcji boków ok. 1:6.	Działka o proporcji boków ok. 1:8.
<b>Utrudnienia w uprawie</b>	<b>małe</b>	<b>brak</b>
	Podziemny gazociąg, przecinający działkę mniej więcej w połowie długości.	Nie zidentyfikowano (napowietrzna sieć ee, bez słupów wspornych na terenie działki, nie wprowadza istotnych ograniczeń w pracach agrotechnicznych).

#### 4.2.2. Opis nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

Spośród nieruchomości podobnych, zestawionych w tabeli nr 11, za najbardziej podobne uznano nieruchomości oznaczone nr 1, 4 i 7 z uwagi na ocenę poszczególnych cech. Poniżej w tabeli nr 15 dokonano zestawienia cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości najbardziej do niej podobnych, przyjętych do porównań.

**Tabela nr 11 Opis cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych – grunty rolne**

	Przedmiot wyceny	Nieruchomości przyjęte do porównań			
		Dz. nr 156 i dz. nr 147/4	Nr 1	Nr 4	Nr 7
			Budzynek	Wielka Wieś	Kębliny
<b>Cena transakcyjna [zł/m<sup>2</sup>]</b>	x	2,14 zł/m <sup>2</sup>	1,02 zł/m <sup>2</sup>	1,73 zł/m <sup>2</sup>	
<b>Data transakcji</b>	x	28.09.2020	26.04.2019	15.01.2019	
<b>LOKALIZACJA</b>	<b>dobra</b> [ok. 5 km od centrum Dalikowa]	<b>dobra</b> [ok. 3,8 km od centrum Dalikowa]	<b>dobra</b> [ok. 2,1 km od Parzęczewa]	<b>słaba</b> [ok. 13 km od Zgierza]	
<b>WARTOŚĆ WSKAŹNIKA BONITACJI GLEB</b>	<b>bardzo słaba</b> [dz. nr 156 - 0,30, dz. nr 147/4 - 0,26]	<b>słaba</b> [0,83]	<b>bardzo słaba</b> [0,30]	<b>bardzo słaba</b> [0,18]	
<b>MOZAIKOWATOŚĆ GLEB</b>	<b>brak</b> [dz. nr 156 - 1 klasa] <b>mała</b> [dz. nr 147/4 - 2 klasy]	<b>średnia</b> [3 klasy]	<b>brak</b> [1 klasa]	<b>mała</b> [2 klasy]	
<b>POWIERZCHNIA GRUNTU</b>	<b>typowa</b> [dz. nr 156 - 0,76 ha, dz. nr 147/4 - 1,3242 ha]	<b>typowa</b> [1,4 ha]	<b>typowa</b> [1,1751 ha]	<b>typowa</b> [1,0426 ha]	
<b>KSZTAŁT PARCELI</b>	<b>bardzo dobry</b> [dz. nr 156 - proporcja boków ok. 1:6] <b>dobry</b> [dz. nr 147/4 - proporcja boków ok. 1:8]	<b>średni</b> [podłużny prostokąt, proporcja boków ok. 1:35]	<b>średni</b> [kształt nieforemny, utrudniający zabiegi agrotechniczne]	<b>bardzo dobry</b> [proporcja boków ok. 1:5]	



<b>OGRANICZENIA W UPRAWIE</b>	<b>małe</b> [dz. nr 156 – podziemny gazociąg o charakterze przesyłowym] <b>brak</b> – dz. nr 147/4	<b>brak</b>	<b>brak</b>	<b>brak</b>
-------------------------------	--	-------------	-------------	-------------

#### 4.2.3. Obliczenie wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> działek nr 156 i nr 147/4

W tabelach nr 12 i 13 dokonano porównania wycenianych części nieruchomości kolejno z nieruchomościami podobnymi, biorąc pod uwagę ustalone w wyniku przeprowadzonej analizy rynku cechy rynkowe oraz ich wpływ na cenę nieruchomości. Różnica ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań stanowi podstawę naniesienia odpowiednich poprawek.

Przyjęto zasadę, że porównanie odbywa się w odniesieniu do części funkcjonalnych nieruchomości wycenianej, tzn. stwierdza się, że część funkcjonalna będąca przedmiotem wyceny jest lepsza (+) lub gorsza (-) od nieruchomości podobnych (nr 1, nr 4 i nr 7), przyjętych do porównań.

Tabela nr 12 Obliczenie wartości jednostkowej prawa własności gruntu w ramach działki nr 156 (obr. 21-Sarnówek) o pow. 0,7600 ha

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis cechy nieruch. wycenianej	Nieruchomość nr 1			Nieruchomość nr 4			Nieruchomość nr 7			
					Budzynek			Wielka Wieś			Kębliny			
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		
						%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>	
1	Lokalizacja	10	0,28	dobra	dobra	0	0	dobra	0	0	słaba	10	0,28	
2	Wartość wskaźnika bonitacji gleb	25	0,70	bardzo słaba	słaba	-25	-0,7	bardzo słaba	0	0	bardzo słaba	0	0	
3	Mozaikowatość gleb	10	0,28	brak	średnia	6,7	0,19	brak	0	0	mała	3,3	0,09	
4	Powierzchnia gruntu	10	0,28	typowa	typowa	0	0	typowa	0	0	typowa	0	0	
5	Kształt parceli	35	0,98	bardzo dobry	średni	35	0,98	średni	35	0,98	bardzo dobry	0	0	
6	Ograniczenia w uprawie	10	0,28	małe	brak	-10	-0,28	brak	-10	-0,28	brak	-10	-0,28	
Cena transakcyjna zł/m <sup>2</sup>								<b>2,14</b>			<b>1,02</b>		<b>1,73</b>	
Suma poprawek							6,7	0,19		25	0,7		3,3	0,09
Cena transakcyjna po poprawkach zł/m <sup>2</sup>								<b>2,33</b>			<b>1,72</b>		<b>1,82</b>	
Wartość w zł/m <sup>2</sup>							<b>1,96</b>							

$$\Delta C = C_{MAX} - C_{MIN} = 3,82 \text{ zł} - 1,02 \text{ zł} = 2,80 \text{ zł}$$

Tabela nr 13 Obliczenie wartości jednostkowej prawa własności gruntu w ramach działki nr 147/4 (obr. 21-Sarnówek) o pow. 1,3242 ha

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis cechy nieruch. wycenianej	Nieruchomość nr 1		Nieruchomość nr 5			Nieruchomość nr 8			
					Budzynek		Wielka Wieś			Kębliny			
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki	
						%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>
1	Lokalizacja	10	0,28	dobra	dobra	0	0	dobra	0	0	słaba	10	0,28
2	Wartość wskaźnika bonitacji gleb	25	0,70	bardzo słaba	słaba	-25	-0,7	bardzo słaba	0	0	bardzo słaba	0	0
3	Mozaikowatość gleb	10	0,28	mała	średnia	3,3	0,09	brak	-3,3	-0,09	mała	0	0
4	Powierzchnia gruntu	10	0,28	typowa	typowa	0	0	typowa	0	0	typowa	0	0
5	Kształt parceli	35	0,98	dobry	średni	17,5	0,49	średni	17,5	0,49	bardzo dobry	-17,5	-0,49
6	Ograniczenia w uprawie	10	0,28	brak	brak	0	0	brak	0	0	brak	0	0
Cena transakcyjna zł/m <sup>2</sup>							<b>2,14</b>			<b>1,02</b>			<b>1,73</b>
Suma poprawek							-4,2		14,2	0,4		-7,5	-0,21
Cena transakcyjna po poprawkach zł/m <sup>2</sup>							<b>2,02</b>			<b>1,42</b>			<b>1,52</b>
Wartość w zł/m <sup>2</sup>						<b>1,65</b>							

$$\Delta C = C_{\text{MAX}} - C_{\text{MIN}} = 3,82 \text{ zł} - 1,02 \text{ zł} = 2,80 \text{ zł}$$

#### 4.2.4. Analiza wyniku i wnioski – działki nr 156 i 147/4

Wskaźniki wartości rynkowej działek nr 156 i 147/4 (obr. 21 - Sarnówek) w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynoszą odpowiednio od **1,96 zł/m<sup>2</sup>** do **1,65 zł/m<sup>2</sup>**. Jest to poziom, który mieści się w przedziale cen transakcyjnych, zanotowanych na lokalnym rynku w okresie od stycznia 2019 r. do grudnia 2020 r. za nieruchomości gruntowe niezabudowane o charakterze rolnym, stanowiące grunty orne co najmniej w 90%, tj. od 1,02 zł/m<sup>2</sup> do 4,05 zł/m<sup>2</sup>. Wartość jednostkowa działki nr 156 jest zbliżona do ceny średniej na rynku lokalnym (równiej 1,93 zł/m<sup>2</sup>), zaś działki nr 147/4 – jest od niej niższa.

Poziom wartości jednostkowej obu działek jest uzasadniony ich cechami rynkowymi.

Mocnymi stronami obu działek na tle nieruchomości podobnych są: dobra lokalizacja w odniesieniu do centrum miejscowości gminnej. Atutami działki nr 156 są ponadto: brak mozaikowatości gleb oraz korzystny kształt parceli, zaś działki nr 147/4: brak istotnych ograniczeń w prowadzeniu prac agrotechnicznych.

Obniżająco na wartość prawa własności obu działek wpływa natomiast niska wartość użytkowa gleb (niska wartość wskaźnika bonitacji, gleby V i VI klasy). Obie działki cechuje typowa na rynku lokalnym powierzchnia parceli. Dodatkowo, czynnikiem obniżającym wartość 1 m<sup>2</sup> działki nr 156 jest przecinający jej teren podziemny gazociąg.

Kształt parceli, oznaczonej jako działka nr 147/4, oceniony został jako relatywnie dobry, tj. przeciętny na tle zbioru nieruchomości podobnych.

W związku z powyższym, określone wartości rynkowe w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> stanowią najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania za działki nr 156 i 147/4, wchodzące w skład wycenianej nieruchomości.

#### 4.2.5. Określenie wartości rynkowej działki nr 156

Wartość rynkową prawa własności gruntu ( $W_{G156}$ ) w granicach działki nr 156, położonej w obrębie 21-Sarnówek, stanowi iloczyn wartości jednostkowej gruntu, określonej w p. 4.2.3. operatu i jej powierzchni. Wynosi ona zatem:

$$W = W_{1m^2} \times P_{156} = 1,96 \text{ zł/m}^2 \times 7600 \text{ m}^2 = \mathbf{14\ 896 \text{ zł}}$$

**Po zaokrągleniu:  $W_{G156} = 15\ 000 \text{ zł}$**

**Słownie: piętnaście tysięcy złotych**

#### 4.2.6. Określenie wartości rynkowej działki nr 147/4

Wartość rynkową prawa własności gruntu ( $W_{G147/4}$ ) w granicach działki nr 147/4, położonej w obrębie 21-Sarnówek, stanowi iloczyn wartości jednostkowej gruntu, określonej w p. 4.2.3. operatu i jej powierzchni. Wynosi ona zatem:

$$W = W_{1m^2} \times P_{147/4} = 1,65 \text{ zł/m}^2 \times 13\ 242 \text{ m}^2 = \mathbf{21\ 849 \text{ zł}}$$

**Po zaokrągleniu:  $W_{G147/4} = 22\ 000 \text{ zł}$**

**Słownie: dwadzieścia dwa tysiące złotych**

## 5. Wycena działek nr 147/5 i nr 147/7

### 5.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

W celu określenia wartości rynkowej prawa własności 1 m<sup>2</sup> gruntu oznaczonego jako działki nr 147/5 i nr 147/7 (obr. 21-Sarnówek), badaniem objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych na terenach wiejskich powiatów: poddębickiego (gmina Dalików) oraz zgierskiego (gminy okalające gminę Dalików: Aleksandrów Łódzki oraz Parzęczew), stanowiących grunty niezabudowane, dla których uwarunkowania planistyczne (plan miejscowy lub studium) wskazują na możliwość realizacji inwestycji w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Analiza lokalnego rynku nieruchomości obejmuje okres 2 lat poprzedzających datę wyceny, tj. od stycznia 2019 r. do grudnia 2020 r.

Podsumowując, charakterystykę rynku określono poprzez:

- a) Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni od 900 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>, będących przedmiotem prawa własności, dla których uwarunkowania planistyczne (plan miejscowy lub studium) wskazują na możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) Obszar rynku: powiat poddębicki, gmina Dalików (tereny wiejskie) oraz powiat zgierski, gminy okalające gminę Dalików: Aleksandrów Łódzki oraz Parzęczew (tereny wiejskie);
- c) Okres badania cen transakcyjnych: od stycznia 2019 r. do grudnia 2020 r.;
- d) Jednostka porównawcza: 1 m<sup>2</sup> gruntu.

W okresie monitorowania lokalnego rynku zanotowano łącznie **14 transakcji**, spełniających powyższe wymagania, wśród których C<sub>min</sub> wynosi **20 zł/m<sup>2</sup>**, zaś C<sub>max</sub> kształtuje się na poziomie **35 zł/m<sup>2</sup>**.

W tabeli nr 14 przedstawiono dane dotyczące transakcji, przyjętych do dalszej analizy. Ceny transakcyjne, podane w ostatnich dwóch kolumnach tabeli nr 14, są cenami netto (nie są powiększone o VAT).

**Tabela nr 14 Transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi pod zabudowę MN**

L.p.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. gruntu w m <sup>2</sup>	Cena transakcyjna w zł	Cena 1 m <sup>2</sup> gruntu w zł
1	23.07.2020	Parzęczew	Florentynów	1 803	60 000	33
2	22.07.2020	Aleksandrów Łódzki	Nowe Krasnodęby	1 290	30 810	24
3	22.07.2020	Aleksandrów Łódzki	Nowe Krasnodęby	1 210	40 100	33
4	10.07.2020	Dalików	Huta Bardzyńska	1 435	30000	21
5	03.07.2020	Parzęczew	Florentynów	1 557	45 000	29
6	26.02.2020	Parzęczew	Mariampol	1 966	55 000	28
7	13.02.2020	Aleksandrów Łódzki	Nowe Krasnodęby	1 515	43 228	29
8	30.01.2020	Parzęczew	Mariampol	1 100	38 000	<b>35 - C max</b>
9	09.01.2020	Parzęczew	Mariampol	1 439	49 500	34
10	15.07.2019	Parzęczew	Skórka	1 515	35 500	23
11	08.07.2019	Parzęczew	Skórka	1 531	35 500	23
12	04.06.2019	Parzęczew	Skórka	1 505	35 500	24
13	28.02.2019	Parzęczew	Skórka	1 511	30 000	<b>20 - C min</b>
14	22.02.2019	Parzęczew	Florentynów	1 620	48 000	30

W analizowanym okresie w tym segmencie rynku nie zaobserwowano zmian cen na skutek upływu czasu. Nie dokonano zatem aktualizacji cen z tego tytułu.

Analiza rynku wykazała, że na ceny gruntów z badanego segmentu mają wpływ cechy zestawione w tabeli nr 15.

**Tabela nr 15 Cechy rynkowe i ich wagi – grunty pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną**

Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Rozkład ocen cech rynkowych		
<i>Lokalizacja</i>	20%	20%	<b>dobra</b>	Nieruchomość oddalona do 5 km od miejscowości gminnej, stanowiącej główny ośrodek handlu i usług dla pobliskich miejscowości.
		10%	<b>średnia</b>	Nieruchomość oddalona o od 5,1 km do 8,5 km od miejscowości gminnej, stanowiącej główny ośrodek handlu i usług dla pobliskich miejscowości.
		0%	<b>słaba</b>	Nieruchomość oddalona o ponad 8,5 km od miejscowości gminnej, stanowiącej główny ośrodek handlu i usług dla pobliskich miejscowości.
<i>Powierzchnia gruntu</i>	15%	15%	<b>mała</b>	Grunt o powierzchni od 900 m <sup>2</sup> do 1 300 m <sup>2</sup> .
		7,5%	<b>średnia</b>	Grunt o powierzchni od 1 301 m <sup>2</sup> do 1 700 m <sup>2</sup> .
		0%	<b>duża</b>	Grunt o powierzchni od 1 701 m <sup>2</sup> do 2 000 m <sup>2</sup> .
<i>Dostęp do mediów</i>	10%	10%	<b>dobry</b>	Działka ma bezpośredni dostęp do dwóch podstawowych sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej i wodociągowej lub kanalizacyjnej.
		5%	<b>średni</b>	Działka ma bezpośredni dostęp do sieci elektroenergetycznej.
		0%	<b>słaby</b>	Podstawowe sieci infrastruktury technicznej nie przebiegają w bezpośrednim sąsiedztwie działki (no. w przypadku działek z dostępem do drogi publicznej poprzez drogę wewn., w której brak jest rozprowadzonych mediów).
<i>Ograniczenia w zagospodarow.</i>	10%	10%	<b>brak</b>	Brak istotnych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, relatywnie foremny kształt działki, brak utrudnień związanych z zadrzewieniem gruntu. Brak ograniczeń w zabudowie związanych z przebiegiem przez teren działki sieci infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym/dystrybucyjnym.
		5%	<b>małe</b>	Nieruchomość o umiarkowanych ograniczeniach w zagospodarowaniu terenu, wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym/dystrybucyjnym: przewody ww. sieci usytuowane są wzdłuż granic nieruchomości.
		0%	<b>średnie</b>	Występuje znaczne bądź całościowe zadrzewienie działki.
<i>Sąsiedztwo</i>	30%	30%	<b>dobre</b>	Nieruchomość położona na terenie wsi korzystnie usytuowanej względem głównych lokalnych ciągów komunikacyjnych i/lub na terenie której powstaje zabudowa mieszkalna jednorodzinna typu podmiejskiego.
		15%	<b>średnie</b>	Nieruchomość położona na terenie wsi o mieszanej zabudowie mieszkalnej (nowej i typu zagrodowego), oddalona od głównych lokalnych ciągów komunikacyjnych.
		0%	<b>słabe</b>	Nieruchomość położona na terenie wsi o nielicznej, rozproszonej zabudowie typu zagrodowego.
<i>Jakość drogi dojazdowej</i>	10%	10%	<b>dobra</b>	Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej.
		0%	<b>średnia</b>	Dojazd do nieruchomości drogą gruntową.

## 5.2. Oszacowanie wartości rynkowej w granicach nieruchomości – działki nr 147/5 i 147/7

### 5.2.1. Założenia przyjęte do wyceny w granicach nieruchomości

- 1) Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi zestawionymi w tabeli nr 14:

$C_{max}$	=	35 zł
$C_{min}$	=	20 zł
$\Delta C$	=	15 zł

- 2) Opis przedmiotu wyceny ozn. jako działki gruntu nr 147/5 i 147/7 (obr. 21-Sarnówek), w kontekście cech rynkowych:

Ocena cechy rynkowej	dz. nr 147/5	dz. nr 147/7
<b>Lokalizacja</b>	<b>bardzo dobra</b>	<b>bardzo dobra</b>
	Odległość od miejscowości gminnej Dalików - ok. 5 km.	
<b>Powierzchnia gruntu</b>	<b>mała</b>	<b>średnia</b>
	968 m <sup>2</sup>	1 590 m <sup>2</sup>
<b>Dostęp do mediów</b>	<b>dobry*</b>	<b>dobry*</b>
	Działka ma bezpośredni dostęp do sieci wodociągowej i elektroenergetycznej.	Działka ma bezpośredni dostęp do sieci wodociągowej i elektroenergetycznej.
<b>Ograniczenia w zagospodarowaniu</b>	<b>wykluczające samodzielną zabudowę*</b>	<b>brak</b>
	Bardzo wąski kształt działki, przewody sieci elektroenergetycznej usytuowane wzdłuż jej zachodniej granicy. Działka może zostać zabudowana zgodnie z zapisami planu miejscowego wyłącznie wraz z działką sąsiednią. Z uwagi na brak w zbiorze nieruchomości podobnych ograniczeniach, w wycenie zastosowano metodę ekstrapolacji o 2 <u>pełne zakresy</u> .	Nie zaobserwowano ograniczeń w zagospodarowaniu działki.
<b>Sąsiedztwo</b>	<b>dobre</b>	<b>dobre</b>
	Działki położone w sąsiedztwie zabudowanych terenów wsi, wśród nowych lub powstających budynków mieszkalnych typu podmiejskiego; wieś korzystnie usytuowana względem drogi krajowej nr 72.	
<b>Jakość drogi dojazdowej</b>	<b>średnia</b>	<b>średnia</b>
	Droga o nawierzchni gruntowej.	

### 5.2.2. Opis nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny – działki nr 147/5

Spośród nieruchomości podobnych, zestawionych w tabeli nr 14, za najbardziej podobne uznano nieruchomości oznaczone nr 2, 8 i 10 z uwagi na ocenę poszczególnych cech. Poniżej w tabeli nr 16 dokonano zestawienia cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości najbardziej do niej podobnych, przyjętych do porównań.

Tabela nr 16 Opis cech nieruchomości wycenianych i nieruchomości podobnych – dz. nr 147/5

	Przedmiot wyceny	Nieruchomości przyjęte do porównań		
	dz. nr 147/5	Nr 3	Nr 8	Nr 10
		Nowe Krasnodęby	Mariampol	Skórka
<b>Cena transakcyjna [zł/m<sup>2</sup>]</b>	x	33 zł/m <sup>2</sup>	35 zł/m <sup>2</sup>	23 zł/m <sup>2</sup>
<b>Data transakcji</b>	x	22.07.2020	30.01.2020	15.07.2019
<b>LOKALIZACJA</b>	<b>dobra</b> [ok. 5 km od centrum Dalikowa]	<b>słaba</b> [ok. 11,4 km od centrum Aleksandrowa Łódzkiego]	<b>średnia</b> [ok. 6,9 km od centrum Parzęczewa]	<b>średnia</b> [ok. 6 km od centrum Parzęczewa]
<b>POWIERZCHNIA GRUNTU</b>	<b>mała</b> [968 m <sup>2</sup> ]	<b>mała</b> [1210 m <sup>2</sup> ]	<b>mała</b> [1100 m <sup>2</sup> ]	<b>średnia</b> [1515 m <sup>2</sup> ]
<b>DOSTĘP DO MEDIÓW</b>	<b>dobry</b> [w sąsiedztwie ee i woda]	<b>średni</b> [w sąsiedztwie sieć ee]	<b>średni</b> [w sąsiedztwie sieć ee]	<b>słaby</b> [działka odsunięta od drogi, w której przebiega sieć ee]
<b>OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU</b>	<b>wykluczające samodzielną zabudowę*</b> [kształt działki, przewody sieci elektroenergetycznej usytuowane wzdłuż granicy działki] <b>zastosowano metodę ekstrapolacji o 2 pełne zakresy.</b>	<b>brak</b>	<b>średnie</b> [działka w całości zadrzewiona]	<b>brak</b>
<b>SĄSIEDZTWO</b>	<b>dobre</b> [zabudowa wsi, w tym nowe budynki mieszkalne typu podmiejskiego, korzystne usytuowanie względem DK 72]	<b>średnie</b> [wieś o mieszanej zabudowie mieszkalnej (nowej i typu zagrodowego), oddalona od głównych lokalnych ciągów komunikacyjnych]	<b>dobre</b> [wieś, na terenie której znajduje się relatywnie wiele nowych budynków mieszkalnych typu podmiejskiego, tereny leśne]	<b>słabe</b> [wieś o rzadkiej, rozproszonej zabudowie, oddalona od głównych lokalnych ciągów komunikacyjnych]
<b>JAKOŚĆ DROGI DOJAZDOWEJ</b>	<b>średnia</b> [droga gruntowa]	<b>średnia</b> [droga gruntowa]	<b>średnia</b> [droga gruntowa]	<b>średnia</b> [droga gruntowa]

### 5.2.3. Opis nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny – działki nr 147/7

Spośród nieruchomości podobnych, zestawionych w tabeli nr 14, za najbardziej podobne uznano nieruchomości oznaczone nr 2, 11 i 14 z uwagi na ocenę poszczególnych cech. Poniżej w tabeli nr 17 dokonano zestawienia cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości najbardziej do niej podobnych, przyjętych do porównań.



Tabela nr 17 Opis cech nieruchomości wycenianych i nieruchomości podobnych – dz. nr 147/7

	Przedmiot wyceny	Nieruchomości przyjęte do porównań		
	dz. nr 147/7	Nr 7	Nr 11	Nr 14
		Nowe Krasnodęby	Skórka	Florentynów
<b>Cena transakcyjna [zł/m<sup>2</sup>]</b>	x	29 zł/m <sup>2</sup>	23 zł/m <sup>2</sup>	30 zł/m <sup>2</sup>
<b>Data transakcji</b>	x	13.02.2020	08.07.2019	22.02.2019
<b>LOKALIZACJA</b>	<b>dobra</b> [ok. 5 km od centrum Dalikowa]	<b>słaba</b> [ok. 11,4 km od centrum Aleksandrowa Łódzkiego]	<b>średnia</b> [ok. 6 km od centrum Parzęczewa]	<b>dobra</b> [ok. 4,2 km od centrum Parzęczewa]
<b>POWIERZCHNIA GRUNTU</b>	<b>średnia</b> [1590 m <sup>2</sup> ]	<b>średnia</b> [1515 m <sup>2</sup> ]	<b>średnia</b> [1531 m <sup>2</sup> ]	<b>średnia</b> [1620 m <sup>2</sup> ]
<b>DOSTĘP DO MEDIÓW</b>	<b>dobry</b> [w sąsiedztwie ee i woda]	<b>średni</b> [w sąsiedztwie sieć ee]	<b>słaby</b> [działka odsunięta od drogi, w której przebiega sieć ee]	<b>dobry</b> [w sąsiedztwie ee i kanalizacja]
<b>OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU</b>	<b>brak</b>	<b>brak</b>	<b>brak</b>	<b>brak</b>
<b>SĄSIEDZTWO</b>	<b>dobrze</b> [zabudowa wsi, w tym nowe budynki mieszkalne typu podmiejskiego, korzystne usytuowanie względem DK 72]	<b>średnie</b> [wieś o mieszanej zabudowie mieszkalnej (nowej i typu zagrodowego), oddalona od głównych lokalnych ciągów komunikacyjnych]	<b>słabe</b> [wieś o rzadkiej, rozproszonej zabudowie, oddalona od głównych lokalnych ciągów komunikacyjnych]	<b>dobrze</b> [wieś, na terenie której znajduje się relatywnie wiele nowych budynków mieszkalnych typu podmiejskiego, tereny leśne]
<b>JAKOŚĆ DROGI DOJAZDOWEJ</b>	<b>średnia</b> [droga gruntowa]	<b>średnia</b> [droga gruntowa]	<b>średnia</b> [droga gruntowa]	<b>średnia</b> [droga gruntowa]

#### 5.2.4. Obliczenie wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> działek nr 147/5 i nr 147/7

W tabelach nr 18 i 19 dokonano porównania wycenianych części nieruchomości kolejno z nieruchomościami podobnymi, biorąc pod uwagę ustalone w wyniku przeprowadzonej analizy rynku cechy rynkowe oraz ich wpływ na cenę nieruchomości. Różnica ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań stanowi podstawę naniesienia odpowiednich poprawek.

Przyjęto zasadę, że porównanie odbywa się w odniesieniu do części funkcjonalnych nieruchomości wycenianej, tzn. stwierdza się, że część funkcjonalna będąca przedmiotem wyceny jest lepsza (+) lub gorsza (-) od nieruchomości podobnych przyjętych do porównań.

Tabela nr 18 Obliczenie wartości jednostkowej prawa własności gruntu w ramach działki nr 147/5 (pow. 968 m<sup>2</sup>) obr. 21-Sarnówek

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis cechy nieruch. wycenianej	Nieruchomość nr 3			Nieruchomość nr 8			Nieruchomość nr 10			
					Nowe Krasnodęby			Mariampol			Skórka			
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		
						%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>	
1	Lokalizacja	20	3	dobra	słaba	20	3	średnia	10	2	średnia	10	2	
2	Powierzchnia gruntu	15	2	mała	mała	0	0	mała	0	0	średnia	7,5	1	
3	Dostęp do mediów	10	2	dobry	średni	5	1	średni	5	1	słaby	10	2	
4	Ograniczenia w zagospodarowaniu	15	2	wykluczające samodzielną zabudowę* met. ekstrapolacji	brak	-60	-8	średnie	-45	-6	brak	-60	-8	
5	Sąsiedztwo	30	5	dobrze	średnie	15	3	dobrze	0	0	słabe	30	5	
6	Jakość drogi dojazdowej	10	2	średnia	średnia	0	0	średnia	0	0	średnia	0	0	
Cena transakcyjna zł/m <sup>2</sup>								<b>33</b>			<b>35</b>		<b>23</b>	
Suma poprawek								-20			-30		-2,5	2
Cena transakcyjna po poprawkach zł/m <sup>2</sup>								<b>32</b>			<b>32</b>			<b>25</b>
Wartość w zł/m <sup>2</sup>							<b>30</b>							

$$\Delta C = C_{MAX} - C_{MIN} = 35 \text{ zł} - 20 \text{ zł} = 15 \text{ zł}$$

Tabela nr 19 Obliczenie wartości jednostkowej prawa własności gruntu w ramach działki nr 147/7 (pow. 1590 m<sup>2</sup>) obr. 21-Sarnówek

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis cechy nieruch. wycenianej	Nieruchomość nr 7		Nieruchomość nr 11		Nieruchomość nr 14				
					Nowe Krasnodęby		Skórka		Florentynów				
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki	
						%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>
1	Lokalizacja	20	3	dobra	słaba	20	3	średnia	10	2	dobra	0	0
2	Powierzchnia gruntu	15	2	średnia	średnia	0	0	średnia	0	0	średnia	0	0
3	Dostęp do mediów	10	2	dobry	średni	10	2	słaby	20	4	dobry	0	0
4	Ograniczenia w zagospodarowaniu	15	2	brak	brak	0	0	brak	0	0	brak	0	0
5	Sąsiedztwo	30	5	dobrze	średnie	15	3	słabe	30	5	dobrze	0	0
6	Jakość drogi dojazdowej	10	2	średnia	średnia	0	0	średnia	0	0	średnia	0	0
Cena transakcyjna zł/m <sup>2</sup>							<b>29</b>			<b>23</b>			<b>30</b>
Suma poprawek						45	8		60	11		0	0
Cena transakcyjna po poprawkach zł/m <sup>2</sup>							<b>37</b>			<b>34</b>			<b>30</b>
Wartość w zł/m <sup>2</sup>						<b>34</b>							

$$\Delta C = C_{MAX} - C_{MIN} = 35 \text{ zł} - 20 \text{ zł} = 15 \text{ zł}$$

### 5.2.5. Analiza wyniku i wnioski – działka nr 147/5

Wskaźnik wartości rynkowej działki nr 147/5 w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi **30 zł/m<sup>2</sup>**. Jest to poziom, który mieści się w przedziale cen transakcyjnych, zanotowanych na lokalnym rynku w okresie od stycznia 2019 r. do grudnia 2020 r. za nieruchomości gruntowe niezabudowane, których uwarunkowania planistyczne pozwalają na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. od 20 zł/m<sup>2</sup> do 35 zł/m<sup>2</sup>.

Cena maksymalna	35 zł/m <sup>2</sup>
<b>Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni wycenianego gruntu</b>	<b>30 zł/m<sup>2</sup></b>
Cena średnia	28 zł/m <sup>2</sup>
Cena minimalna	20 zł/m <sup>2</sup>

Poziom wartości uzasadniony jest cechami przedmiotowej działki.

Mocnymi stronami przedmiotu wyceny na tle nieruchomości podobnych są: lokalizacja w pobliżu miejscowości gminnej (odległość poniżej 5 km od Dalikowa), relatywnie niewielka powierzchnia gruntu (niska kapitałochłonność inwestycji w porównaniu z gruntami o większej powierzchni), dobry dostęp do mediów (w sąsiedztwie działki przebiega sieć elektroenergetyczna oraz wodociąg gminny) oraz korzystne sąsiedztwo (sąsiedztwo nowej zabudowy typu podmiejskiego i zabudowy zagrodowej, bardzo dobre usytuowanie wsi względem drogi krajowej nr 72).

Obniżająco na wartość przedmiotu wyceny wpływa z kolei fakt, że charakteryzuje się ona bardzo istotnymi ograniczeniami w samodzielnym zagospodarowaniu gruntu zgodnie z przeznaczeniem w planie miejscowym z uwagi na podłużny wąski kształt oraz – choć w mniejszym stopniu – przecinające działkę podziemne kable elektroenergetyczne, biegnące wzdłuż jej zachodniej granicy. Niemniej jednak działka może stanowić gospodarczą całość z sąsiednią działką nr 147/7, wchodzącą w skład tej samej nieruchomości lub z nieruchomością sąsiednią. Słabą stroną działki jest również fakt, że dojazd do niej realizowany jest drogą nieutwardzoną, gruntową.

### 5.2.6. Analiza wyniku i wnioski – działka nr 147/7

Wskaźniki wartości rynkowej działki nr 147/7 w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynosi **34 zł/m<sup>2</sup>**. Jest to poziom, który mieści się w przedziale cen transakcyjnych, zanotowanych na lokalnym rynku w okresie od stycznia 2019 r. do grudnia 2020 r. za nieruchomości gruntowe niezabudowane, których uwarunkowania planistyczne pozwalają na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tj. od 20 zł/m<sup>2</sup> do 35 zł/m<sup>2</sup> i jest bliski cenie maksymalnej.

Cena maksymalna	35 zł/m <sup>2</sup>
<b>Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni wycenianego gruntu</b>	<b>34 zł/m<sup>2</sup></b>
Cena średnia	28 zł/m <sup>2</sup>
Cena minimalna	20 zł/m <sup>2</sup>

Poziom wartości uzasadniony jest cechami przedmiotowej działki.

Mocnymi stronami przedmiotu wyceny na tle nieruchomości podobnych są: lokalizacja w pobliżu miejscowości gminnej (odległość poniżej 5 km od Dalikowa), dobry dostęp do mediów (w sąsiedztwie działki przebiega sieć elektroenergetyczna oraz wodociąg gminny), korzystne sąsiedztwo (sąsiedztwo nowej zabudowy typu podmiejskiego i zabudowy zagrodowej, bardzo dobre usytuowanie wsi względem drogi krajowej nr 72) oraz brak ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

Z kolei, obniżająco na wartość przedmiotu wyceny wpływa fakt, że dojazd do niej realizowany jest drogą nieutwardzoną, gruntową.

Działka nr 147/7 charakteryzuje się przeciętną powierzchnią gruntu na tle nieruchomości podobnych, zestawionych w tabeli nr 15.

### 5.2.7. Określenie wartości rynkowej działki nr 147/5

Wartość rynkową prawa własności gruntu ( $W_{G147/5}$ ) w granicach działki nr 147/5, położonej w obrębie 21-Sarnówek, stanowi iloczyn wartości jednostkowej gruntu, określonej w p. 5.2.3. operatu i jej powierzchni. Wynosi ona zatem:

$$W = W_{1m^2} \times P_{147/5} = 30 \text{ zł/m}^2 \times 968 \text{ m}^2 = 29\ 040 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu:  $W_{G147/5} = 29\ 000 \text{ zł}$**

**Słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych**

### 5.2.8. Określenie wartości rynkowej działki nr 147/7

Wartość rynkową prawa własności gruntu ( $W_{G147/7}$ ) w granicach działki nr 147/7, położonej w obrębie 21-Sarnówek, stanowi iloczyn wartości jednostkowej gruntu, określonej w p. 5.2.3. operatu i jej powierzchni. Wynosi ona zatem:

$$W = W_{1m^2} \times P_{147/7} = 34 \text{ zł/m}^2 \times 1590 \text{ m}^2 = 54\ 060 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu:  $W_{G147/7} = 54\ 000 \text{ zł}$**

**Słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące złotych**

## 6. Zestawienie wyników wyceny

Tabela nr 20 zawiera wartość rynkową nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą **KW Nr SR2L/00037504/6**, oznaczonej jako działki **nr 156, 147/4, 147/5 i 147/7** obręb 21-Sarnówek w gminie Dalików (woj. łódzkie, powiat poddębicki), o łącznej powierzchni **2,3400 ha**.

**Tabela nr 20 Zestawienie wyników wyceny**

Przedmiot wyceny	Wartość w zł
Prawo własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działek nr 156, 147/4, 147/5 i 147/7 obręb 21-Sarnówek objętej <b>KW NR SR2L/00037504/6</b> .	<b>120 000</b>
w tym:	
Prawo własności gruntu oznaczonego jako dz. <b>nr 156</b> o pow. 0,7600 ha, niezabudowanego, stanowiącego grunt orny.	<b>15 000</b>
Prawo własności gruntu oznaczonego jako dz. <b>nr 147/4</b> o pow. 1,3242 ha, niezabudowanego, stanowiącego grunt orny.	<b>22 000</b>
Prawo własności gruntu oznaczonego jako dz. <b>nr 147/5</b> o pow. 0,0968 ha, niezabudowanego, użytkowanego rolniczo, przeznaczonego w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	<b>29 000</b>
Prawo własności gruntu oznaczonego jako dz. <b>nr 147/7</b> o pow. 0,1590 ha, niezabudowanego, użytkowanego rolniczo, przeznaczonego w planie miejscowym pod mieszkaniową jednorodzinną.	<b>54 000</b>

## 7. Klauzule i zastrzeżenia

- *Wykonana wycena opiera się na oględzinach nieruchomości, informacjach ogólnodostępnych oraz informacjach i dokumentach uzyskanych od Zleceniodawcy i właścicieli nieruchomości. Zakładam, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości. Nie zlecono wykonania badania gruntu.*
- *Niniejszy operat może być wykorzystany tylko dla celu określonego w punkcie 1.2. operatu szacunkowego.*
- *Operat może być wykorzystywany do celu wymienionego w punkcie 1.2. przez okres 12 miesięcy od daty wyceny, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie tego okresu po potwierdzeniu jego aktualności przez autorkę.*
- *Wyceny dokonano zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi i notami interpretacyjnymi zawartymi w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz zasadami dobrej praktyki rzeczoznawcy majątkowego.*
- ***Wartość określona w operacie nie jest powiększona o podatki, w szczególności podatek VAT, oraz opłaty związane ze sprzedażą nieruchomości.***
- *Ewentualne błędy edytorskie nie mają wpływu na oszacowanie wartości.*
- *Obliczenia zamieszczone w opinii zostały wykonane w arkuszu kalkulacyjnym MS Excel – ewentualne błędy zaokrągleń nie mają wpływu na poziom oszacowanej wartości.*
- *Operat zawiera 38 kolejno ponumerowanych stron oraz 7 załączników.*

Łódź, dnia 16 grudnia 2020 r.

**Ewa Niewiadomska**