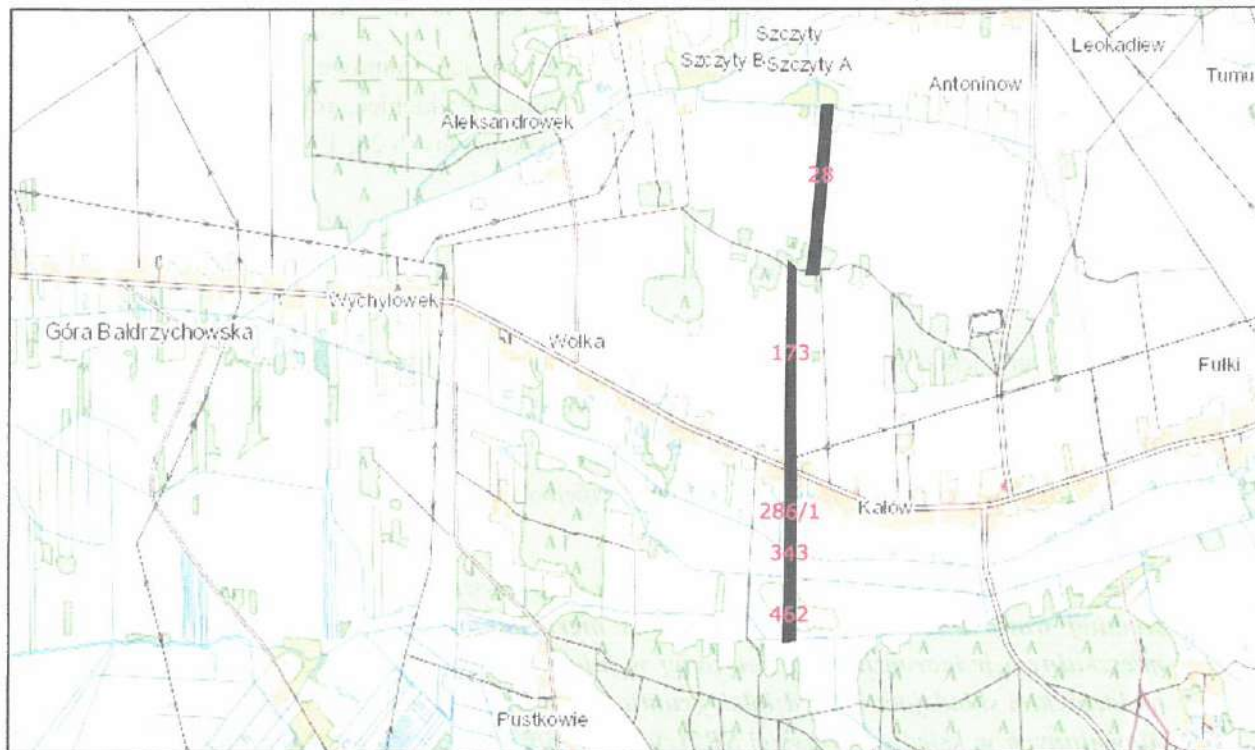


# OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W  
MIEJSCOWOŚCI KAŁÓW, GMINA PODDĘBICE, DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH  
EWIDENCYJNYCH 28, 173, 286/1, 343 i 462 UJAWNIONE W KSIĘDZE WIECZYTEJ O  
NUMERZE: SR2L/00018763/0, O POWIERZCHNI 4,2700 HA



## AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia, numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów



Milena  
Wieczorek

Data opracowania: 25 maja 2022 r.

# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI KAŁÓW, GMINA PODDĘBICE, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 28, 173, 286/1, 343 i 462 UJAWNIONE W KSIĘDZE WIECZYSTEJ O NUMERZE: SR2L/00018763/0, O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 4,2700 HA**

## 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w województwie łódzkim, powiecie poddębickim, gminie Poddębice, miejscowości Kałów, obręb 0017, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 28, 173, 286/1, 343 i 462 o łącznej powierzchni 4,2700 ha.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Łasku VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Poddębicach prowadzi Księgę Wieczystą o numerze: SR2L/00018763/0.

## 2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości, dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Syndyka masy upadłości Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze XIV GUp 1003/21.

## 3. Metodologia wyceny: *podejście porównawcze, metoda porównywania parami, metoda korygowania ceny średniej.*

## 4. *Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnymi położonej w miejscowości Kałów, w gminie Poddębice, powiecie poddębickim składająca się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 28, 173, 286/1, 343 i 462 ujawnionych w księdze wieczystej SR2L/00018763/0 dla potrzeb postępowania upadłościowego w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:*

**WRN = 384 000 zł**

słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

## 5. Zestawienie wartości poszczególnych części nieruchomości:

Część	Nr działki	Pow. działki	Nr KW	Wartość (zł)	Wartość w zaokrągleniu do pełnych stu złotych (zł)
		[ha]			
I	28	1,4200	SR2L/00018763/0	45 084,79	45 100,00
II	173	1,3400	SR2L/00018763/0	61 054,26	61 100,00
III	286/1	0,7000	SR2L/00018763/0	261 741,48	261 700,00
IV	343	0,2200	SR2L/00018763/0	4 451,57	4 500,00
V	462	0,5900	SR2L/00018763/0	11 624,31	11 600,00
<b>WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI</b>				<b>383 956,40</b>	<b>384 000,00</b>

**6. Daty istotne dla procesu wyceny:**

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	25 maja 2022 r.
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	12 maja 2022 r.
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	08 kwietnia 2022 r.
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	08 kwietnia 2022 r.

**7. Autor operatu: Milena Wieczorek rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia. numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.**



## Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	5
2. CEL WYCENY.....	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
3.1 Podstawa formalna wyceny .....	5
3.2 Podstawy materialno – prawne .....	5
3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych .....	6
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY .....	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.....	6
5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości.....	10
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	30
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	39
7.1 Wybór metodologii wyceny .....	39
7.2 Sposób wyceny .....	40
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	48
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	56
9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI I.....	56
9.1.1 Określenie trendu czasowego .....	56
9.1.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej.....	57
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI II - III.....	58
9.2.1. Określenie trendu czasowego .....	58
9.2.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej rolnej w podejściu porównawczym. ....	59
9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI IV – V .....	61
9.2.1. Określenie trendu czasowego .....	61
9.2.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej rolnej w podejściu porównawczym. ....	62
9.4 ZESTAWIENIE OTRZYMANYCH WYNIKÓW.....	65
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW.....	65
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	66

### Załączniki:

1. Wypis z rejestru gruntów aktualny z dnia 14 marca 2022 roku;
2. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.



## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **Określenie nieruchomości**

- a. Rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny oraz budynkiem gospodarczym;
- b. Położenie nieruchomości: powiat poddębicki, gmina Poddębice, miejscowość Kałów, obręb 0017, działki ewidencyjne o numerach: 28, 173, 286/1, 343, 462;
- c. Powierzchnia gruntu: 4,2700 ha;
- d. Numer Księgi Wieczystej: SR2L/00018763/0.

### **Zakres wyceny**

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej SR2L/00018763/0;
- b. Określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, dla celu postępowania upadłościowego prowadzonego przez Syndyka masy upadłości Huberta Sidowskiego – Kancelaria Adwokacka 90-254 Łódź ul. Piramowicza 2 lok. 12. Sprawa o numerze XIV GUp 1003/21.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie z dnia 17 stycznia 2022 roku otrzymane od Syndyka masy upadłości Huberta Sidowskiego – Kancelaria Adwokacka 90-254 Łódź ul. Piramowicza 2 lok. 12. Sprawa o numerze XIV GUp 1003/21.

### **3.2 Podstawy materialno – prawne**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) – UoGN;
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204) – UoKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) – RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) – KC;
5. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) – KPC;
6. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) – UoPiZP;
7. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) – UoDO;
8. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.) – PU.
9. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) – PB;
10. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 461) – UoKUR.

### **3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych**

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 08 kwietnia 2022 roku;
2. Uchwała nr XXVIII/198/05 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Poddębice w zakresie wyznaczenia terenów przeznaczonych do zalesienia;
3. Uchwała nr XXX/272/20 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 29 września 2020 r. którą uchwalono częściową zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poddębice przyjętego Uchwałą nr XVIII/114/15 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 30 listopada 2015 r.
4. Wypis z rejestru gruntów aktualny z dnia 14 marca 2022 roku;
5. Portale internetowe z mapami: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>, <http://poddebice.intergis.pl>, <https://poddebicki.e-mapa.net>;
6. Dane statystyczne Gminy Poddębice: [https://lodz.stat.gov.pl/vademecum/vademecum\\_lodzkie/portrety\\_gmin/poddebicki/gmina\\_poddebice.pdf](https://lodz.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_lodzkie/portrety_gmin/poddebicki/gmina_poddebice.pdf)
7. Informacje o gminie i miejscowości: <https://pl.wikipedia.org/wiki/>, <https://poddebice.pl/charakterystyka-gminy/>;
8. Badanie księgi wieczystej o numerze: SR2L/00018763/0 według stanu na dzień 08 kwietnia 2022 roku;
9. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Poddębicach);
10. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa z dnia 08 kwietnia 2022 roku;
11. Wyrok NSA dnia 8 marca 2007 r., sygn. II OSK457/06, LEX nr 328185.

### **4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY**

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>25 maja 2022 r.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>12 maja 2022 r.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>08 kwietnia 2022 r.</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>08 kwietnia 2022 r.</i>

### **5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**

#### **5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny**

##### **a) Księga wieczysta nr SR2L/00018763/0**

Nieruchomość gruntowa.

##### **Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

(\*)Działki ewidencyjne:

Numer działki: 28.

Położenie: województwo sieradzkie, gmina Poddębice, miejscowość Kałów.

Przyłączenie: /00004889/.

Numer działki: 173.

Położenie: województwo sieradzkie, gmina Poddębice, miejscowość Kałów.

Przyłączenie: /00004889/.

Numer działki: 286.

Położenie: województwo sieradzkie, gmina Poddębice, miejscowość Kałów.

Przyłączenie: /00004889/.

Numer działki: 343.

Położenie: województwo sieradzkie, gmina Poddębice, miejscowość Kałów.

Przyłączenie: /00004889/.

Numer działki: 462.

Położenie: województwo sieradzkie, gmina Poddębice, miejscowość Kałów.

Przyłączenie: /00004889/.

Obszar całej nieruchomości: 4,2600 ha.

Komentarz do migracji: w łamie 5 wpisano: rola, pastwiska, las, zabudowania na roli.

#### **Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów.

#### **Dział II: Własność**

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Włodzimierzowi Markowi Pinek (s. Mariana i Jadwigi) i Dorocie Jadwidze Pinek (c. Tadeusza i Aleksandry) na podstawie umowy warunkowej sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep A 5341/2007 z dnia 17 lipca 2007 roku oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości, oświadczenie Włodzimierza i Doroty małż. Pinek o ustanowieniu hipoteki zawarte w §5 zawarte w formie aktu notarialnego numer rep. A 5918/2007 z dnia 14 sierpnia 2007 roku.

#### **Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Brak wpisów.

#### **Dział IV: Hipoteki**

Hipoteka umowna zwykła w wysokości 270 000,00 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt tysięcy złotych) z tytułu kredytu, z terminem zapłaty do 06 lipca 2037 roku; hipoteka umowna zwykła dla zabezpieczenia spłaty kapitału kredytu Własny Kąt hipotecznego udzielonego Dorocie i Włodzimierzowi małż. Pinek oraz Mariuszowi Pinek na podstawie umowy z dnia 17 lipca 2007 roku nr 203-12227112/673/2007, oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej wynoszącej w dniu zawarcia umowy 5,8000% w stosunku rocznym, na warunkach określonych w oświadczeniu banku z dnia 17 lipca 2007 roku na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 4 w Łodzi.

Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 64 800,00 zł (słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące osiemset złotych) z tytułu odsetek i kosztów, z terminem zapłaty do 06 lipca 2037 roku; hipoteka umowna

kaucyjna dla zabezpieczenia spłaty odsetek i kosztów z tytułu wierzytelności banku wynikających z kredytu Własny Kąt hipotecznego udzielonego Dorocie i Włodzimierzowi małż. Pinek oraz Mariuszowi Pinek na podstawie umowy z dnia 17 lipca 2007 roku nr 203-12227112/673/2007, oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej wynoszącej w dniu zawarcia umowy 5,8000% w stosunku rocznym, na warunkach określonych w oświadczeniu banku z dnia 17 lipca 2007 roku na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 4 w Łodzi.

**b) Badanie wypisu z rejestru gruntów:**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW		
Województwo:	łódzkie	
Powiat:	poddębicki	
Jednostka ewidencyjna:	101103_5 Poddębice - obszar wiejski	
Obręb ewidencyjny:	0017 Kalów	
Numer jednostki rejestrowej:	G.8	
DZIAŁKI EWIDENCYJNE		
Numer działki:	28	
Adres lub położenie:	-	
Powierzchnia [ha]:	1,4200	
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	LsVI
	Powierzchnia [ha]:	0,2200
	Oznaczenia klas i użytków:	lasy
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	PsV
	Powierzchnia [ha]:	0,1400
	Oznaczenia klas i użytków:	pastwiska trwałe
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RV
	Powierzchnia [ha]:	0,8000
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RVI
	Powierzchnia [ha]:	0,0600
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RVI
	Powierzchnia [ha]:	0,2000
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Numer KW lub inne dokumenty:	AN 5918/07 KW 18763	
Uwagi:	-	
Numer działki:	173	
Adres lub położenie:	-	
Powierzchnia [ha]:	1,3400	
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RIVa
	Powierzchnia [ha]:	0,5800
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RIVb
	Powierzchnia [ha]:	0,1700
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RV
	Powierzchnia [ha]:	0,3800
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RVI
	Powierzchnia [ha]:	0,0800



	Oznaczenia klas i użytków:	<i>grunty orne</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>RV1</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,1300</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>grunty orne</i>
Numer KW lub inne dokumenty:		<i>AN 5918/07 KW 18763</i>
Uwagi:		-
Numer działki:		<b>286/1</b>
Adres lub położenie:		-
Powierzchnia [ha]:		<i>0,7000</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>Br-RV</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,0900</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>grunty rolne zabudowane</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>PsIV</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,1700</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>pastwiska trwałe</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>PsV</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,0600</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>pastwiska trwałe</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>RV</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,3700</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>grunty orne</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>W</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,0100</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>rowy</i>
Numer KW lub inne dokumenty:		<i>AN 5918/07 KW 18763</i>
Uwagi:		-
Numer działki:		<b>343</b>
Adres lub położenie:		-
Powierzchnia [ha]:		<i>0,2200</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>ŁIV</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,1700</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>łąki trwałe</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>ŁV</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,0500</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>łąki trwałe</i>
Numer KW lub inne dokumenty:		<i>AN 5918/07 KW 18763</i>
Uwagi:		-
Numer działki:		<b>462</b>
Adres lub położenie:		-
Powierzchnia [ha]:		<i>0,5900</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>ŁV</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,2200</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>łąki trwałe</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	<i>RV1</i>
	Powierzchnia [ha]:	<i>0,3700</i>
	Oznaczenia klas i użytków:	<i>grunty orne</i>
Numer KW lub inne dokumenty:		<i>AN 5918/07 KW 18763</i>

Uwagi:	-
Podmiot ewidencyjny:	Włodzimierz i Dorota małż. Pinek
Charakter własności/władania:	własność
Udział:	1/1

**c) Badanie wypisu z rejestru budynków:**

*Dla zabudowań znajdujących się na nieruchomości nie założono kartoteki budynków.*

**d) Inne:**

*Na chwilę obecną budynek zamieszkuje najemca. Biegłej przekazano umowę najmu, jednakże przekazana umowa została zawarta w dniu 03 lipca 2017 roku na czas oznaczony do dnia 31 maja 2018 r. Nie przekazano Biegłej aneksu do tej umowy, ani żadnej innej umowy dotyczącej wycenianej nieruchomości, zatem na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego „Jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca nadal używa rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.”*

(\* **UWAGA:** Istnieją rozbieżności pomiędzy zapisami księgi wieczystej a ewidencją gruntów w zakresie położenia nieruchomości, numeracji działek ewidencyjnych oraz powierzchni. Zgodnie z art. 26 UoKWiH [Oznaczenie nieruchomości] „Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości” zatem za właściwe w kwestiach rozbieżnych w zakresie oznaczenia nieruchomości przyjmuje się dane ujawnione w wypisie z rejestru gruntów.

## **5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości**

### **Lokalizacja i czynniki środowiskowe**

Poddębice zlokalizowane są w centralnej Polsce w województwie łódzkim. W mieście krzyżują się drogi: krajowa 72 i wojewódzka 703. W odległości 12 km znajduje się autostrada A2, a 40 km dalej Port Lotniczy im. Wł. Reymonta w Łodzi. Warszawa oddalona jest od Poddębic o 150 km, a Poznań o 160 km. Gminę zamieszkuje około 15,5 tysiąca osób, z czego połowa to mieszkańcy miasta. Gmina Poddębice zgodnie z danymi statystycznymi za rok 2019 składa się z 49 sołectw i 85 miejscowości. Miasto Poddębice jest także siedzibą powiatu.

Gmina Poddębice ma obszar około 225 km<sup>2</sup>, z czego użytki rolne stanowią 69% jej zagospodarowania a lasy 23%. Na terenie gminy jest 5118 ha lasów, z czego 3821 ha to lasy prywatne, zaś 6 ha lasy gminy.

Zgodnie z danymi statystycznymi opublikowanymi przez Urząd Statystyczny w Łodzi liczba mieszkańców gminy z roku na rok spada. Przyrost naturalny jest na ujemnym poziomie, dodatkowo na terenie gminy mamy do czynienia z czterokrotnie większym ujemnym saldem migracji. Najlicniejszą grupę stanowią osoby w wieku produkcyjnym, jednak już na chwilę obecną zarówno na terenie gminy jak i całego powiatu, więcej osób jest w wieku poprodukcyjnym, niż przedprodukcyjnym. Ten negatywny trend demograficzny, jest widoczny w coraz większej części regionów i potwierdza tezy o starzejącym się polskim społeczeństwie.

Poddębice położone są na terenach bogatych w złoża wód termalnych. Wszystko zaczęło się od budowy odwiertu geotermalnego w 2010 roku, choć plany wykorzystania wód termalnych istniały już wiele lat wcześniej. Powstanie odwiertu i uzyskanie koncesji na eksploatację wód pozwoliły realizować szereg inwestycji, które były i są wspierane środkami zewnętrznymi. Poddębice wykorzystują odnawialne źródła energii. W tym celu powstała wymiennikownia geotermalna, a następnie geotermalna sieć ciepłna, do której zostały podłączone bloki mieszkalne na osiedlu Północ i 500-lecia w Poddębicach oraz budynki użyteczności publicznej. Pomyślna realizacja tych zadań zaowocowała kolejnymi przedsięwzięciami. W 2018 roku wykonane zostało przyłącze ciepłownicze z węzłem ciepłym do hali sportowej przy szkole podstawowej na ul. Polnej, przyłącze ciepłne do budynku wielorodzinnego na ul. Targowej 2. Przebudowano również węzeł ciepły c.w.u. przy kotłowni na ul. Cichej 4 w Poddębicach. Geotermalna sieć ciepłna swym zasięgiem sięgnęła również dwóch budynków szeregowych wielorodzinnych na ul.



Dojazd. Obecnie z geotermalnego źródła korzysta w sumie około 6 tysięcy osób, co stanowi około 75% ludności miasta.

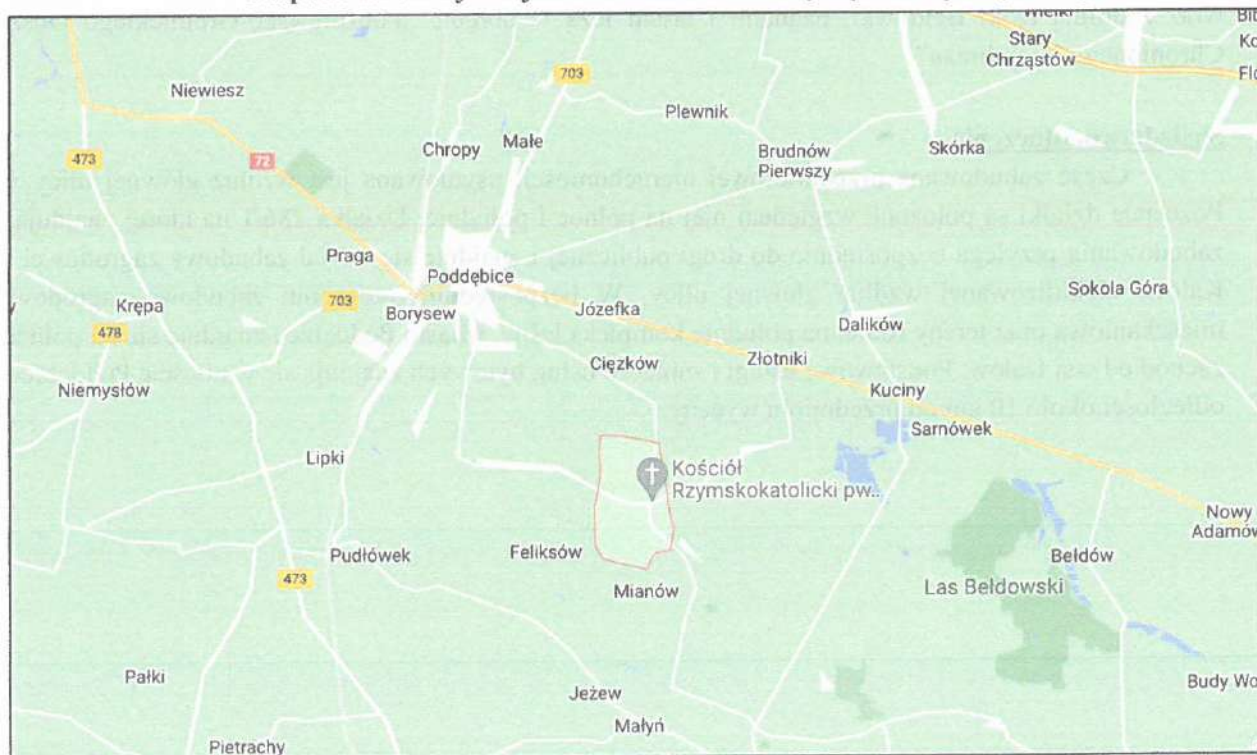
Poza zagospodarowaniem gorących źródeł w ciepłownictwie Poddębice będą je wykorzystywać w wodolecznictwie i rekreacji. Gmina właśnie zakończyła inwestycję strategiczną – rewitalizację kompleksu geotermalnego w Poddębicach. Rewitalizacja kompleksu geotermalnego jest kontynuacją gminnych działań. W ostatnich latach samorząd zrewitalizował poddębicki pałac oraz centrum miasta. Wybudowane zostało również Centrum Turystyki i Rekreacji w Byczynie. W sąsiedztwie kompleksu, który jest poddany rewitalizacji funkcjonuje Poddębickie Centrum Zdrowia, a obok znajduje się Ogród Zmysłów z Domem Pracy Twórczej i Pijalnią Wód Termalnych.

W planach Gminy jest wykorzystywanie leczniczych borowin, które znajdują się na jej terenie. Badania potwierdzają, że borowiny mogą być stosowane w formie okładów, zawiań czy kąpeli zawieszinowych, a połączone z wodą termalną mogą być wykorzystywane do uwadniania i ogrzania masy borowej.

Te wszystkie komponenty wzajemnie się uzupełniają, a rewitalizacja kompleksu z pewnością pozytywnie wpłynie na rozwój gospodarczy, rekreację oraz zwiększenie ruchu turystycznego. Ogromną atrakcją regionu stanowi Zoo Safari w Borysewie, które odwiedzają setki tysięcy turystów. Coraz bardziej rozwija się również baza noclegowa i gastronomiczna.

Miasto Poddębice położone jest około 40 km od Łodzi, w odległości około 13 km znajduje się wjazd na autostradę A2 (węzeł Wartkowice), przebiegającą równoleżnikowo przez centralne obszary kraju, od granicy z Niemcami w Świecku przez Poznań, Konin, Warszawę. W okolicach Strykowa pod Łodzią krzyżuje się z Autostradą A1. Ponadto przez gminę przebiega droga krajowa 72 łącząca Konin z Rawą Mazowiecką. Kilometr od miasta przebiega linia kolejowa nr 131 magistrala węglowa, łącząca Górny Śląsk z jego kopalniami węgla kamiennego z portem morskim w Gdyni, na której znajduje się stacja kolejowa Poddębice.

**Mapa 1:** Lokalizacja miejscowości Kałów na tle części powiatu poddębickiego.



Na terenie gminy Poddębice znajduje się wiele atrakcji turystycznych, do których zaliczyć można: renesansowy pałac z XVII w. w Poddębicach, kościół parafialny pw. św. Katarzyny w Poddębicach, kościół ewangelicko-augsburski w Poddębicach, drewniany dwór w Tumusinie, kościół pw. św. Michała Archanioła w Niemysławie, najstarsze domy sukienne z drugiej połowy XIX w. w Poddębicach, pieszy szlak turystyczny im. Marii Konopnickiej biegnący z Poddębic do Bronowa – miejsca zamieszkania pisarki, rezerwat przyrody „Dąbrowa Napoleonów” o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych.

Kałów – wieś w Polsce, dawne miasto, położona w województwie łódzkim, w powiecie poddębickim, w gminie Poddębice. Kałów uzyskał lokację miejską przed 1500 rokiem, lecz został zdegradowany przed 1765 rokiem.

W 2011 roku Kałów zamieszkiwało 162 mieszkańców w 53 domach. Do dziś zachowały się stare nazwy części pól i lasów Kałowa takie jak: Kontrrewers, Nowiny, Gęsie Jaja, Golaźnia, Góra Niemiecka, Poduchowne, Poklasztorne, Pofolwarczne i Glinianki.

Miejscowość znajduje się nad rzeką Bełdówką, która jest dopływem Neru, w odległości 7 km na południowy wschód od Poddębic, 25 km na zachód od Łodzi, 6 km od wsi w kierunku zachodnim przebiega magistrala kolejowa łącząca Gdynię ze Śląskiem, 16 km na północ od wsi znajduje się węzeł drogowy Wartkowice ze zjazdem na autostradę A2 łączącą Warszawę z Poznaniem. W Kałowie krzyżują się drogi powiatowe 3709E (Poddębice – Ciężków – Kałów – Puczniew – Kazimierz – Konstancynów – Łódź) i 3707E (Poddębice – Kałów – Złotniki – Aleksandrów Łódzki – Łódź). Przebiega tu również drugi odcinek szlaku turystycznego po ziemi poddębickiej.

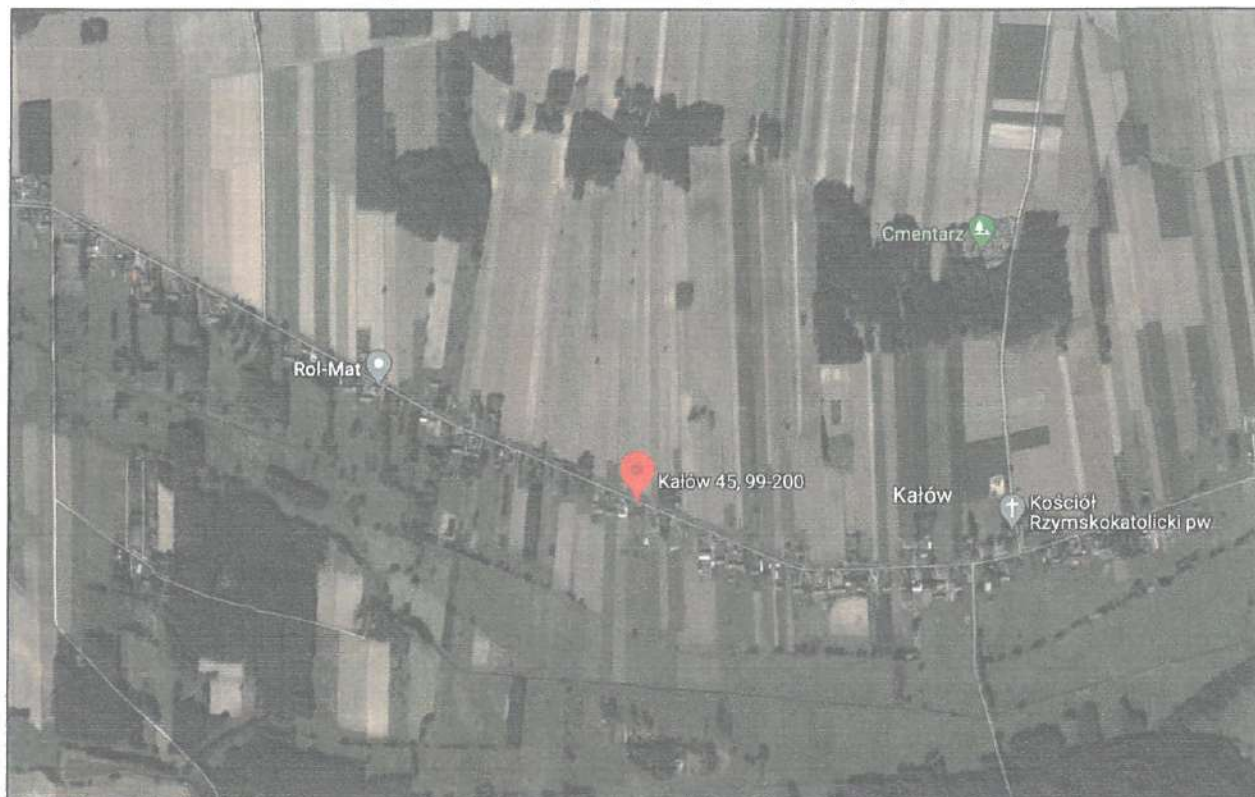
Przy wsi znajdują się od strony południowej i północnej kompleksy lasów prywatnych z przewagą sosny o pow. około 1000 ha. Jak podają źródła, już w 1814 roku las był własnością poszczególnych mieszkańców wsi Kałów, była to zwykle szlachta zagrodowa. Kompleks ten graniczy z kompleksem lasów państwowych leśnictwa Mianów, w którym znajduje się rezerwat leśny torfowiskowy o pow. 5,87 ha. Torfowiska z rozległymi łąkami znajdują się również w dolinie rzeki Bełdówki. Tereny na południe od wsi wraz z doliną rzeki Bełdówki, bagnami i lasem leżą w obrębie „Puczniewsko-Grotnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu”.

### **Sasiedztwo, otoczenie**

Część zabudowana przedmiotowej nieruchomości, usytuowana jest wzdłuż głównej ulicy wsi. Pozostałe działki są położone względem niej na północ i południe. Działka 286/1 na której znajdują się zabudowania przylega bezpośrednio do drogi publicznej i znajduje się wśród zabudowy zagrodowej wsi Kałów, zlokalizowanej wzdłuż głównej ulicy. W bezpośrednim otoczeniu zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa oraz tereny rolne, na południe kompleks leśny. Miasto Poddębice znajduje się na północny zachód od wsi Kałów. Podstawowe usługi i zaplecze usług bytowych znajdują się w mieście Poddębice, w odległości około 10 km od przedmiotu wyceny.



**Mapa 2:** Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotu wyceny.



**Mapa 3:** Zagospodarowanie najbliższego sąsiedztwa przedmiotu wyceny (części zabudowanej działki 286/1).

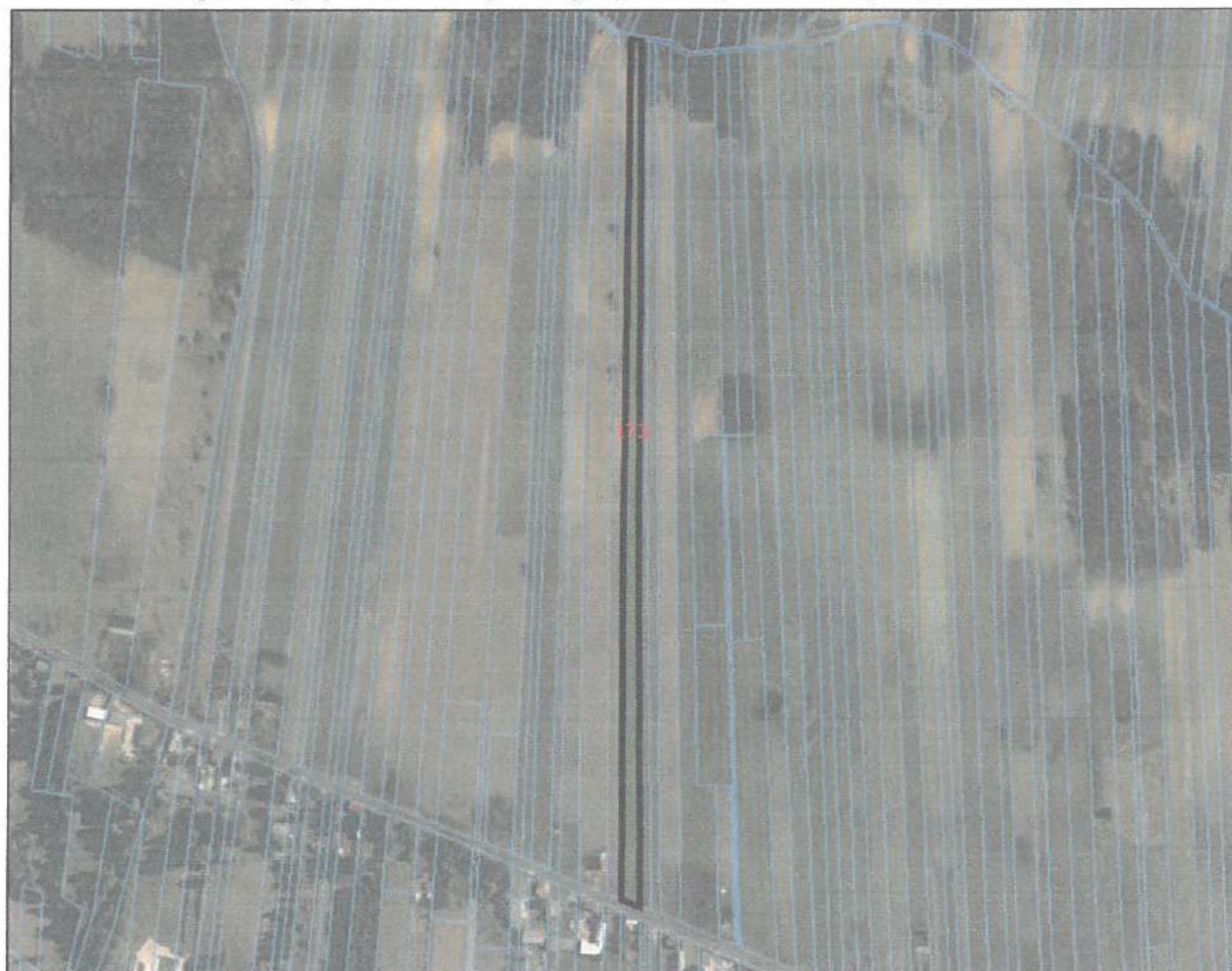




**Mapa 4:** Zagospodarowanie najbliższego sąsiedztwa przedmiotu wyceny (działka 28).



**Mapa 5:** Zagospodarowanie najbliższego sąsiedztwa przedmiotu wyceny (działka 173).





**Mapa 6:** Zagospodarowanie najbliższego sąsiedztwa przedmiotu wyceny (działka 343).



**Mapa 7:** Zagospodarowanie najbliższego sąsiedztwa przedmiotu wyceny (działka 462).



**Mapa 8:** Rozmieszczenie działek stanowiących przedmiot wyceny we wsi Kałów.



**Zdjęcia 1-2:** Dojazd do nieruchomości – działek 173 i 286/1.





**Zdjęcia 3-4:** Najbliższe otoczenie działek 173 i 286/1.



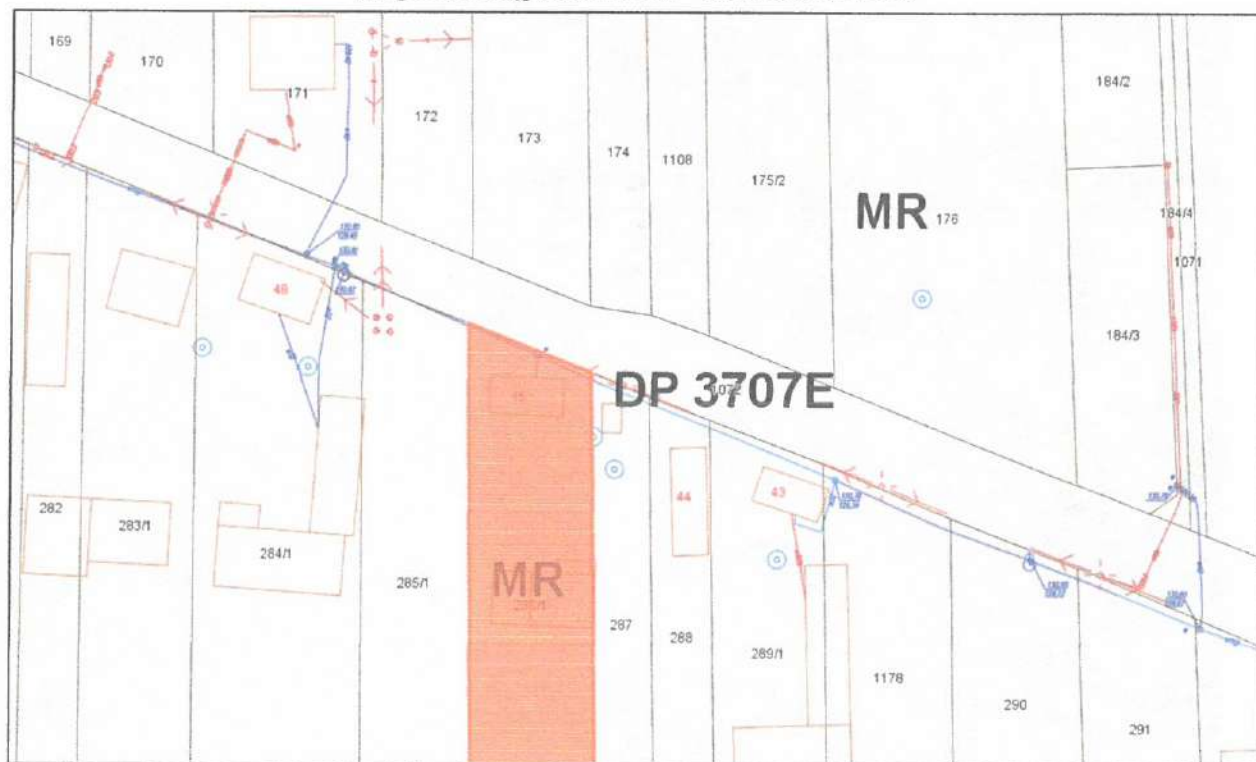
### **Dojazd do nieruchomości**

Dojazd do działki zabudowanej 286/1 i działki 173 drogą publiczną, powiatową o nawierzchni asfaltowej. Działka 343 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi. Działka 28 oraz 462 nie posiadają prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej, przylegają do działek stanowiących drogi wewnętrzne o nieuregulowanym stanie prawnym, będące w posiadaniu samoistnym.

### **Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej**

Działka 286/1 posiada dostęp do następujących mediów z sieci: energii elektrycznej i wody. Ogrzewanie lokalne. Działka 173 posiada dostęp w ulicy do wody i energii elektrycznej z sieci. Pozostałe działki tj. 28, 343 i 462 nie posiadają dostępu do mediów.

**Mapa 9:** Dostępność mediów – działka 286/1 i 137.



### Stan zagospodarowania nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana składająca się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 28, 173, 286/1, 343 i 462 położonych w obrębie Kałów w gminie Poddębice.

Działka 286/1 jest zabudowana od frontu budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, w pozostałej części jest niezabudowana. Pozostałe działki, są niezabudowane, częściowo rozproszone względem siebie.

### Działka 286/1:

Działka numer 286/1 o powierzchni 0,7000 ha, użytki Br-RV, PsIV, PsV, RV, W, usytuowana jest bezpośrednio przy drodze publicznej, powiatowej, o nawierzchni asfaltowej. Działka o kształcie wydłużonym, regularnym, zbliżonym do trapezu o orientacyjnych wymiarach 21 m x 342 m x 24 m x 340 m. Działka zabudowana od frontu (od strony drogi powiatowej) budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w oraz budynkiem gospodarczym w złym stanie. Pozostała część działki niezabudowana, nieogrodzona, nieuzbrojona, zarośnięta. Blisko południowej granicy działki przebiega rów melioracyjny.

Mapa 10: Orientacyjne wymiary działki 286/1, jej kształt i zagospodarowanie.

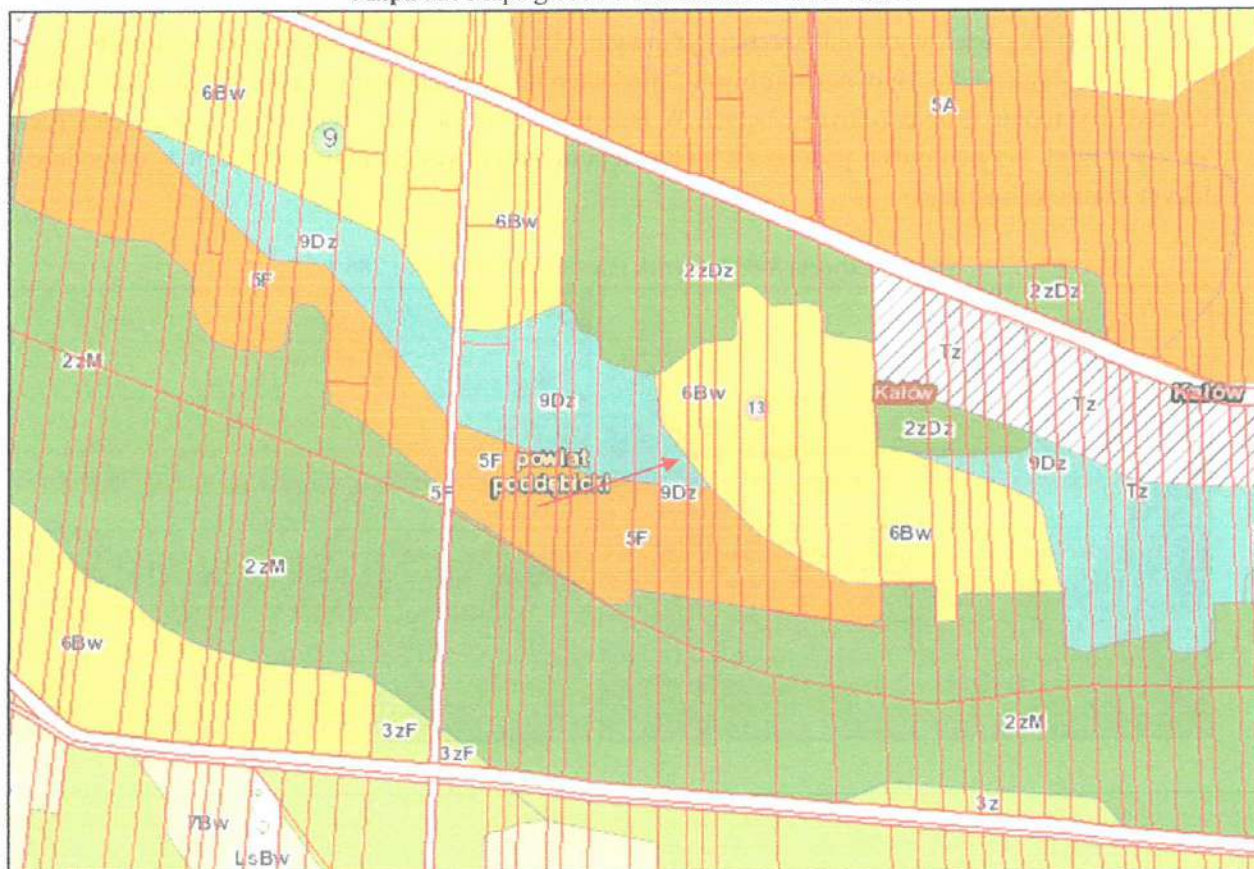




Zgodnie z mapą glebowo-rolniczą przedmiotowa działka zawiera następujące kompleksy:

- na powierzchni około 0,2700 ha kompleks użytków zielonych średnich – 2zDz. Typ gleby: czarne ziemie zdegradowane i szare ziemie. Brak materii organicznej. Na terenie tego kompleksu znajdują się zabudowania;
- na powierzchni około 0,1200 ha kompleks żytni (żytnio-ziemniaczany) słaby – 6Bw. Typ gleby: gleby brunatne wylugowane i kwaśne. Skład mechaniczny jednorodny: piasek słabo gliniasty. Zmiana składu mechanicznego 50 – 100 cm: piasek luźny. Brak materii organicznej;
- na powierzchni około 0,0650 ha kompleks zbożowo – pastewny słaby – 9Dz. Typ gleby: czarne ziemie zdegradowane i szare ziemie. Skład mechaniczny jednorodny: piasek słabo gliniasty. Zmiana składu mechanicznego 0 – 50 cm: piasek luźny. Brak materii organicznej;
- na powierzchni około 0,1750 ha kompleks żytni (żytnio – ziemniaczany) dobry – 5F. Typ gleby: mady. Skład mechaniczny jednorodny: rędziny lekkie. Zmiana składu mechanicznego 0 – 50 cm: piasek luźny. Brak materii organicznej;
- na powierzchni około 0,0700 ha kompleks użytków zielonych średnich – 2zM. Typ gleby: gleby murszowo-mineralne i murszowate. Skład mechaniczny jednorodny: torfy niskie. Zmiana składu mechanicznego 0 – 50 cm: piasek luźny. Występuje materia organiczna.

Mapa 11: Mapa glebowo-rolnicza dla działki 286/1.



**Zdjęcia 5-7:** Część niezabudowana, niezagospodarowana działki 286/1.



**Opis części zabudowanej na działce 286/1:**

Podczas oględzin nie udostępniono Biegłej dokumentacji architektoniczno – budowlanej przedmiotowej nieruchomości. Ponadto zabudowania znajdujące się na nieruchomości nie zostały ujawnione w ewidencji gruntów i budynków, zatem opisu zabudowań dokonano w oparciu o przeprowadzone oględziny.

Budynek parterowy z poddaszem użytkowym z lat 60-tych, remontowany i rozbudowany w latach 90-tych ubiegłego wieku. Budynek murowany, niedocieplony, pomalowany, na dachu blachodachówka. W budynku występują problemy hydrauliczne. W budynku kominek. Instalacja wody, energii elektrycznej. Piec na węgiel. Na podłogach panele. Za budynkiem mieszkalnym znajduje się budynek gospodarczy w słabym stanie technicznym.

**Zdjęcia 8-9:** Budynek mieszkalny na działce 286/1.





Zdjęcia 10-18: Wnętrze budynku mieszkalnego na działce 286/1.



Za budynkiem mieszkalnym znajduje się budynek gospodarczy, murowany o powierzchni zabudowy około 58 m<sup>2</sup>. Na mapach ewidencyjnych widoczne są jeszcze inne zabudowania gospodarcze, które powinny stać w zblokowaniu z budynkiem istniejącym, jednakże budynki te nie istnieją fizycznie. Niski stan techniczny budynku.

**Zdjęcia 19-20:** Budynek gospodarczy na działce 286/1.



Część zabudowana ogrodzona jest siatką w średnim stanie. Brama i furtka rozwierane, stalowe. Brak utwardzeń terenu. Brak nasadzeń szczególnych i ozdobnych. Teren zagospodarowany w średnim stanie.

**Zdjęcia 21-24:** Zagospodarowanie terenu działki 286/1.





### **Działka 173:**

Działka numer 173 o powierzchni 1,3400 ha, użytki RIVa, RIVb, RV, RVI usytuowana jest bezpośrednio przy drodze publicznej powiatowej o nawierzchni asfaltowej. Znajduje się po drugiej stronie ulicy, na wysokości działki zabudowanej 286/1. Działka o kształcie wydłużonym, zbliżonym do trapezu, zwężająca się w kierunku północnym o szerokości na południowym krańcu około 21 m, zaś na północnym około 11 m i długości około 860 m. Działka niezabudowana, uprawiana, zadrzewiona w północnej części. Wskaźnik bonitacji dla przedmiotowej działki wynosi: 0,6366.

**Mapa 12:** Kształt i zagospodarowanie działki 173.





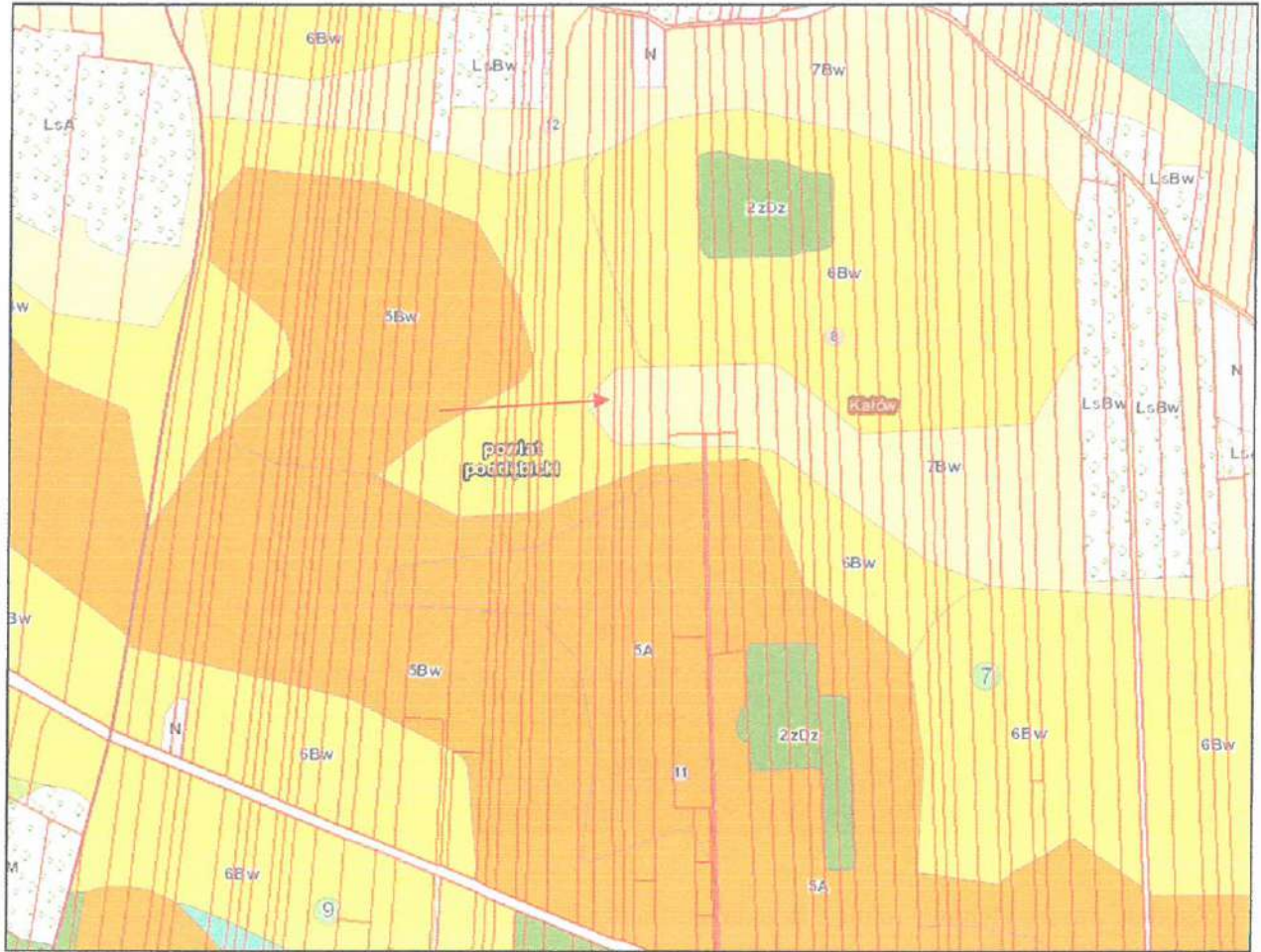
Zdjęcia 25-26: Działka 173.



Zgodnie z mapą glebowo-rolniczą przedmiotowa działka zawiera następujące kompleksy:

- na powierzchni około 0,1700 ha kompleks żytni (żytnio-ziemniaczany) dobry – 5Bw. Typ gleby: gleby brunatne wyługowane i brunatne kwaśne. Skład mechaniczny jednorodny: piasek gliniasty lekki. Zmiana składu mechanicznego 0 – 50 cm: piasek słabo gliniasty. Zmiana składu mechanicznego 50 – 100 cm: glina lekka. Brak materii organicznej;
- na powierzchni około 0,5500 ha kompleks żytni (żytnio-ziemniaczany) dobry – 5A. Typ gleby: gleby biellicowe i pseudobiellicowe. Skład mechaniczny jednorodny: piasek gliniasty lekki. Zmiana składu mechanicznego 0 – 50 cm: glina lekka. Brak materii organicznej;
- na powierzchni około 0,2100 ha kompleks żytni (żytnio-ziemniaczany) słaby – 6Bw. Typ gleby: gleby brunatne wyługowane i brunatne kwaśne. Skład mechaniczny jednorodny: piasek słabo gliniasty. Zmiana składu mechanicznego 0 – 50 cm: piasek luźny. Brak materii organicznej;
- na powierzchni około 0,0760 ha kompleks żytni (żytnio – łubinowy) najslabszy – 7Bw. Typ gleby: gleby brunatne wyługowane i brunatne kwaśne. Skład mechaniczny jednorodny: piasek luźny. Brak materii organicznej;
- na powierzchni około 0,1400 ha kompleks żytni (żytnio-ziemniaczany) słaby – 6Bw. Typ gleby: gleby brunatne wyługowane i brunatne kwaśne. Skład mechaniczny jednorodny: piasek słabo gliniasty. Zmiana składu mechanicznego 0 – 50 cm: piasek luźny. Brak materii organicznej;
- na powierzchni około 0,150 ha kompleks żytni (żytnio – łubinowy) najslabszy – 7Bw. Typ gleby: gleby brunatne wyługowane i brunatne kwaśne. Skład mechaniczny jednorodny: piasek luźny. Brak materii organicznej.

**Mapa 13: Mapa glebowo-rolnicza dla działki 173.**



**Działka 28:**

Działka numer 28 o powierzchni 1,4200 ha, użytki LsVI, PsV, RV, RVI usytuowana jest przy drodze wewnętrznej o nieuregulowanym stanie prawnym będącej w posiadaniu samoistnym, zatem brak uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Znajduje się na północ od zabudowań i od działki 173. Działka o kształcie wydłużonym, zbliżonym do trapezu, nieznacznie zwężająca się w kierunku północnym o szerokości na południowym krańcu około 20 m, zaś na północnym około 19 m i długości około 700 m. Działka niezabudowana, uprawiana, nieco zadrzewiona w południowej części. Wskaźnik bonitacji dla przedmiotowej działki wynosi: 0,2558.



Mapa 14: Kształt i zagospodarowanie działki 28.

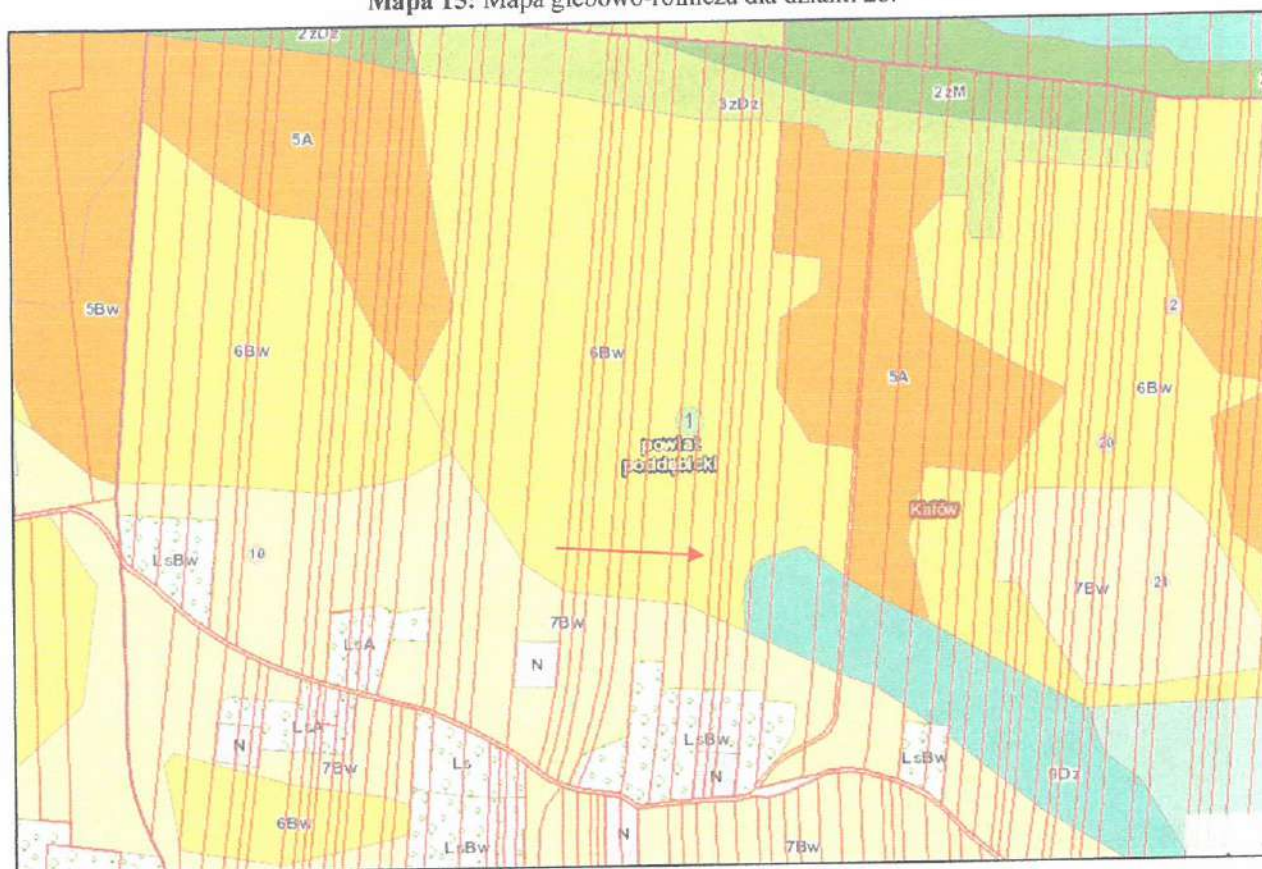


Zgodnie z mapą glebowo-rolniczą przedmiotowa działka zawiera następujące kompleksy:

- na powierzchni około 0,2150 ha kompleks lasy – LsBw. Typ gleby: gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne. Skład mechaniczny jednorodny: piasek luźny. Brak materii organicznej;
- na powierzchni około 0,1500 ha kompleks żytni (żytnio-łubinowy) najslabszy – 7Bw. Typ gleby: gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne. Skład mechaniczny jednorodny: piasek luźny. Brak materii organicznej;
- na powierzchni około 0,9200 ha kompleks żytni (żytnio-ziemniaczany) słaby – 6Bw. Typ gleby: gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne. Skład mechaniczny jednorodny: piasek słabo gliniasty. Zmiana składu mechanicznego 0 – 50 cm: piasek luźny. Zmiana składu mechanicznego 100 – 150 cm: glina lekka. Brak materii organicznej;
- na powierzchni około 0,0900 ha kompleks użytki zielone słabe i bardzo słabe – 3zDz. Typ gleby: czarne ziemie zdegradowane i gleby szare. Skład mechaniczny jednorodny: piasek słabo gliniasty. Zmiana składu mechanicznego 0 – 50 cm: piasek luźny. Brak materii organicznej;
- na powierzchni około 0,0450 ha kompleks użytki zielone średnie – 2zM. Typ gleby: murszowo-mineralne i murszowate. Skład mechaniczny jednorodny: torfy niskie. Zmiana składu mechanicznego 0 – 50 cm: piasek luźny. Występuje materia organiczna.



Mapa 15: Mapa glebowo-rolnicza dla działki 28.



**Działka 343:**

Działka numer 343 o powierzchni 0,2200 ha, użytki LIV, LV. Działka nie posiada dostępu do drogi. Znajduje się na południe od zabudowań i jest przedłużeniem działki 286/1. Działka o kształcie zbliżonym do trapezu o orientacyjnych wymiarach 24 m x 108 m x 23 m x 116 m. Działka niezabudowana, nieuprawiana. Blisko północnej granicy działki przechodzi rów melioracyjny, zaś od strony południowej działka 343 bezpośrednio graniczy z rzeką Beldówką. Wskaźnik bonitacji dla przedmiotowej działki wynosi: 0,5864.

Mapa 16: Kształt, orientacyjne wymiary i zagospodarowanie działki 343.



Zgodnie z mapą glebowo-rolniczą przedmiotowa działka zawiera następujące kompleksy:

- na całej powierzchni kompleks użytki zielone średnie – 2zM. Typ gleby: murszowo-mineralne i murszowate. Skład mechaniczny jednorodny: torfy niskie. Zmiana składu mechanicznego 0 – 50 cm: piasek luźny. Występuje materia organiczna.

Mapa 17: Mapa glebowo-rolnicza dla działki 343.

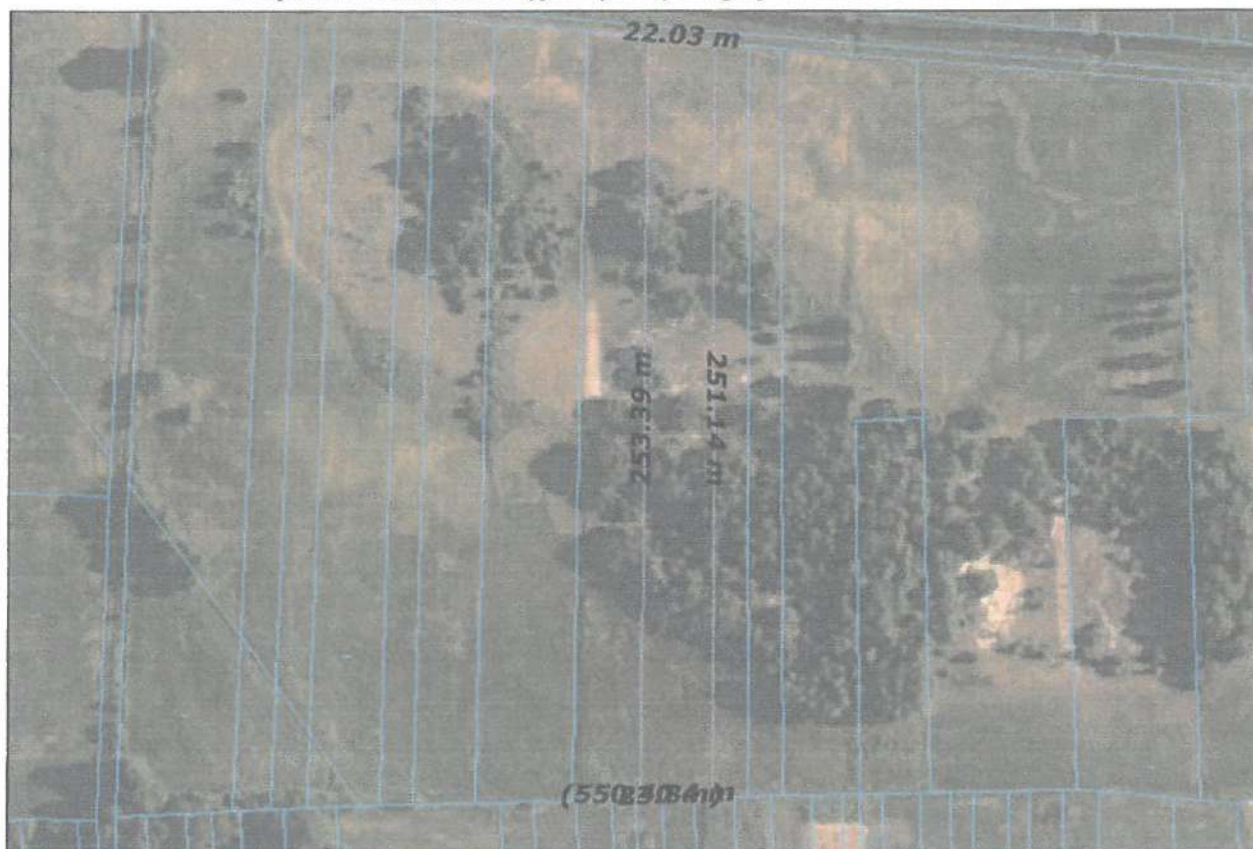




### **Działka 462:**

Działka numer 462 o powierzchni 0,5900 ha, użytki ŁV, RVI usytuowana jest przy drodze wewnętrznej o nieuregulowanym stanie prawnym, będącej w posiadaniu samoistnym, zatem brak uregulowanego dostępu do drogi. Znajduje się na południe od zabudowań i jest przedłużeniem działki 343, które są od siebie oddzielone przez rzekę Bełdówkę. Działka o kształcie zbliżonym do trapezu o orientacyjnych wymiarach 22 m x 251 m x 24 m x 253 m. Działka niezabudowana, nieuprawiana, zarośnięta. Od północy działka graniczy z rzeką Bełdówką. Wskaźnik bonitacji dla przedmiotowej działki wynosi: 0,1686.

**Mapa 18:** Kształt, orientacyjne wymiary i zagospodarowanie działki 462.



Zgodnie z mapą glebowo-rolniczą przedmiotowa działka zawiera następujące kompleksy:

- na powierzchni około 0,1050 ha kompleks użytki zielone bardzo słabe i słabe – 3zTn. Typ gleby: torfy niskie. Skład mechaniczny jednorodny: torfy niskie. Zmiana składu mechanicznego 0 – 50 cm: piasek luźny. Występuje materia organiczna;
- na powierzchni około 0,3550 ha kompleks żytni (żytnio – łubinowy) najslabszy – 7Bw. Typ gleby: gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne. Skład mechaniczny jednorodny: piasek luźny. Nie występuje materia organiczna;
- na powierzchni około 0,1200 ha kompleks użytki zielone bardzo słabe i słabe – 3zF. Typ gleby: mady. Skład mechaniczny jednorodny: mady bardzo lekkie. Zmiana składu mechanicznego 0 – 50 cm: piasek luźny. Nie występuje materia organiczna.

Mapa 19: Mapa glebowo-rolnicza dla działki 462.



## 6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

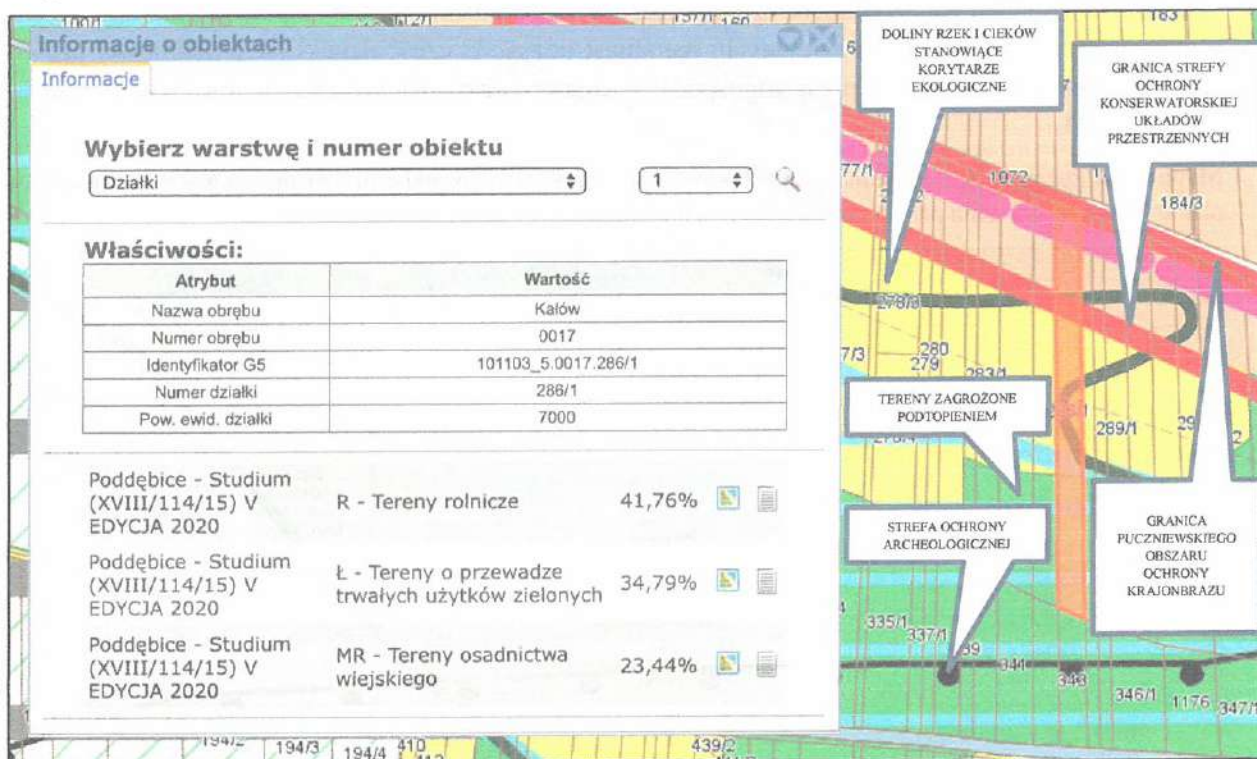
Na terenie z przedmiotową nieruchomością obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Poddębice w zakresie wyznaczenia terenów przeznaczonych do zalesienia uchwalonego uchwałą nr XXVIII/198/05 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 29 czerwca 2005 r.

Pozostała część objęta jest zapisami Studium, uchwałą nr XXX/272/20 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 29 września 2020 r. uchwalono częściową zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poddębice przyjętego Uchwałą nr XVIII/114/15 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 30 listopada 2015 r.

Działka 286/1 w całości objęta jest zapisami Studium, od frontu przeznaczona jest pod tereny osadnictwa wiejskiego oznaczone symbolem **MR**, w dalszej części pod tereny rolnicze oznaczone symbolem **R** oraz tereny o przewadze trwałych użytków zielonych oznaczone symbolem **Ł**. Południowa część działki zagrożona podtopieniem. Działka położona w całości w strefie ochrony archeologicznej, zaś część frontowa z zabudowaniami znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych. Ponadto działka znajduje się w granicach Puczniewskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu.

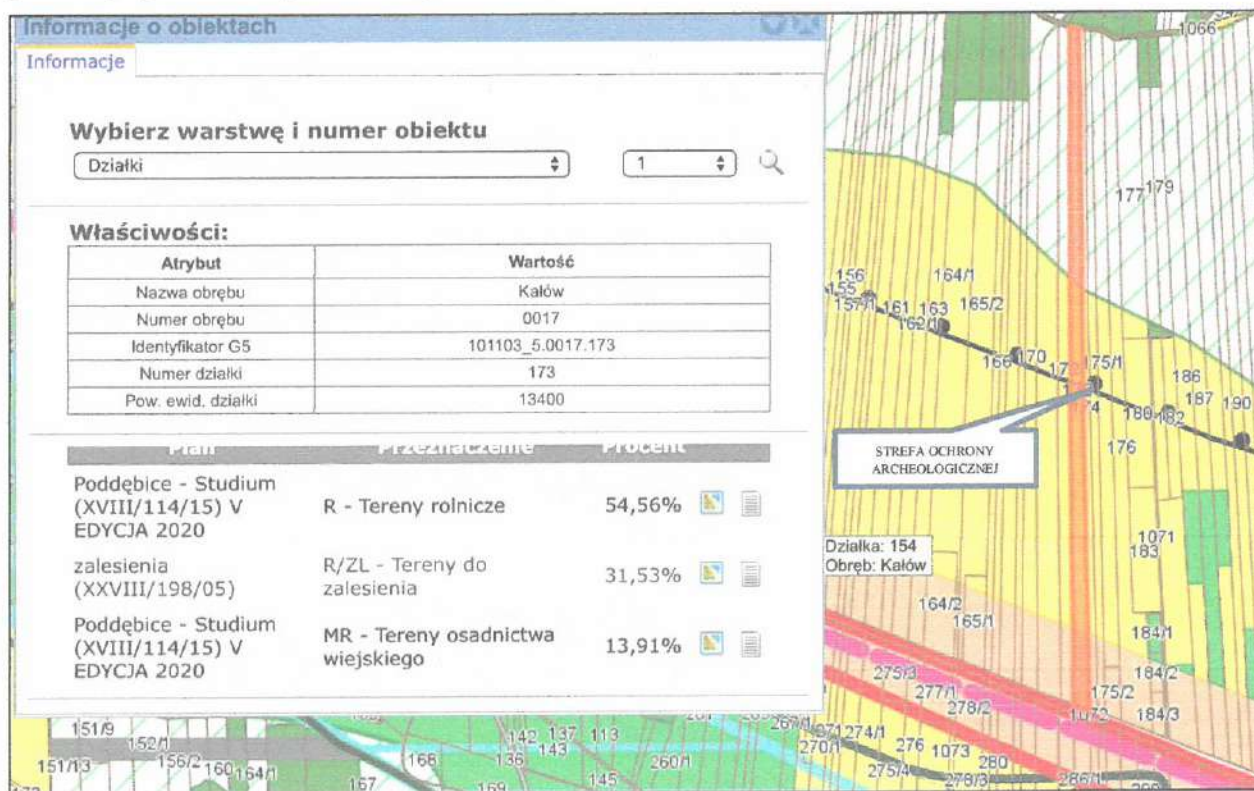


Mapa 20: Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla działki 286/1.



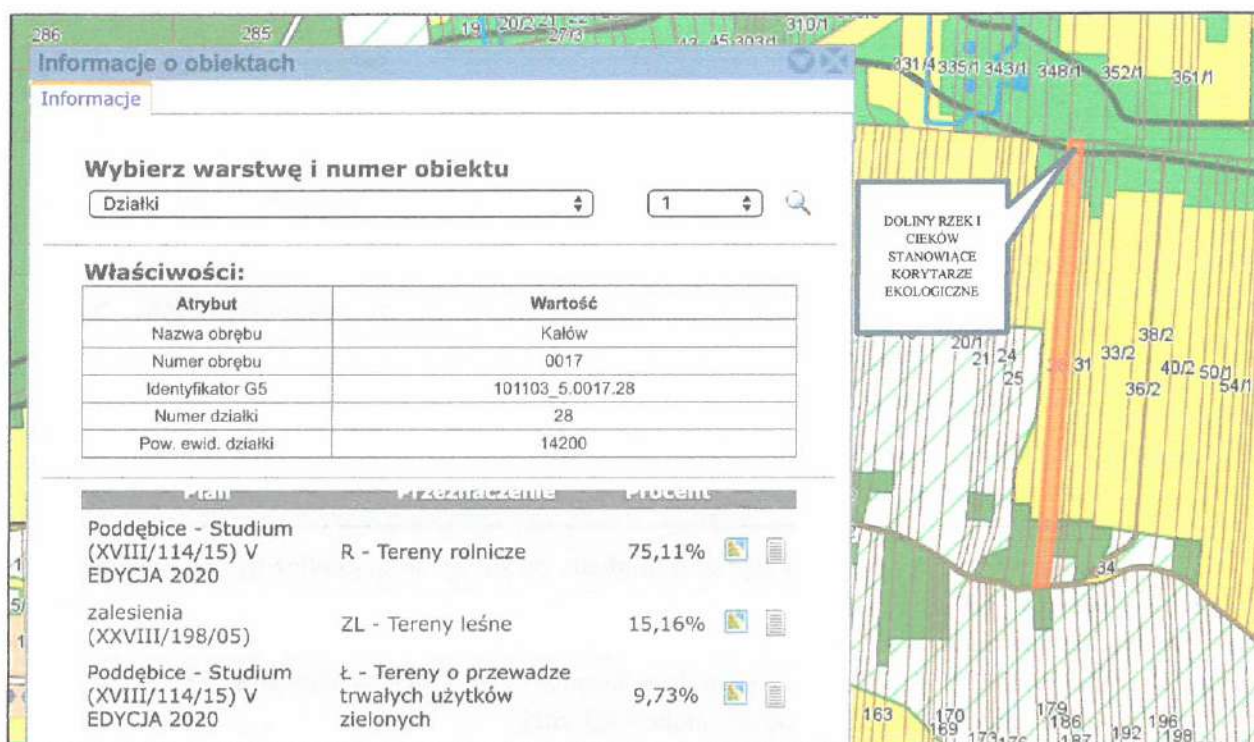
Działka 173 w części objętej zapisami Studium, od strony drogi publicznej przeznaczona jest pod tereny osadnictwa wiejskiego oznaczone symbolem **MR**, w dalszej części pod tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**, natomiast pozostała część działki w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest terenem przeznaczonym do zalesienia, oznaczonym symbolem **R/ZL**. Część działki od strony drogi znajduje się w strefie ochrony archeologicznej.

Mapa 21: Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki 173.



Działka 28 w większości objęta jest zapisami Studium i przeznaczona pod tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**, jej północna część przeznaczona jest w niewielkim stopniu w Studium pod tereny o przewadze trwałych użytków zielonych, natomiast pozostała część działki (w południowej części) w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest terenem leśnym, oznaczonym symbolem **ZL**.

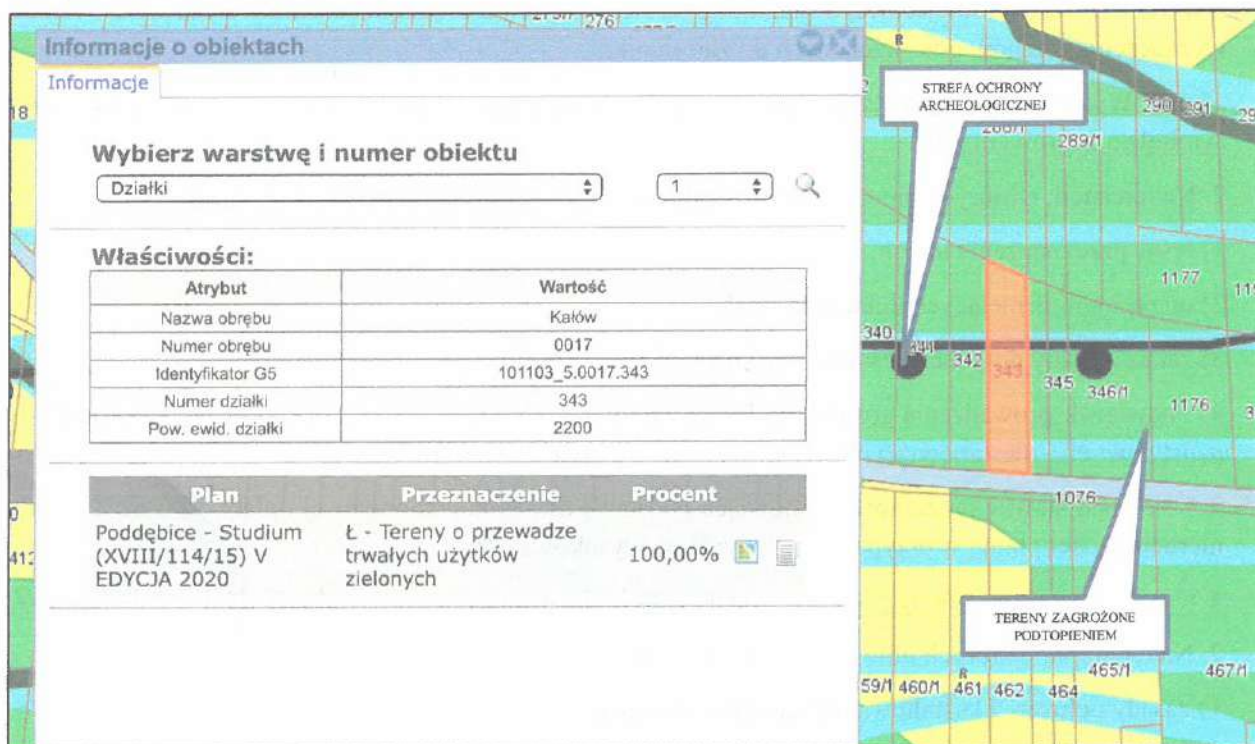
**Mapa 22:** Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki 28.



Działka 343 w całości objęta jest zapisami Studium jako tereny o przewadze trwałych użytków zielonych, oznaczonych symbolem **Ł**. Północna część działki znajduje się w strefie ochrony archeologicznej. Cała działka znajduje się w strefie terenów zagrożonych podtopieniami. Ponadto działka znajduje się w granicach Puczniewskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu.

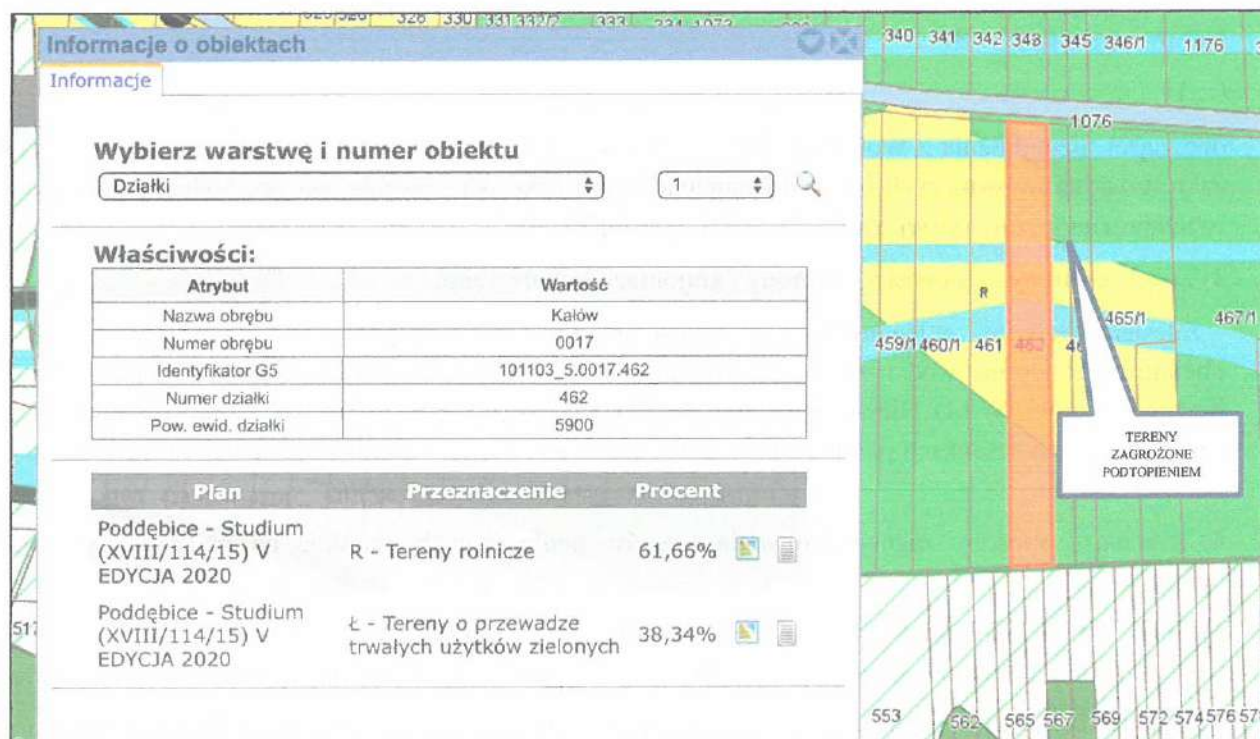


Mapa 23: Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla działki 343.



Działka 462 w całości objęta jest zapisami Studium i w większości jest przeznaczona pod tereny rolnicze oznaczone symbolem R, zaś pozostała jej część przeznaczona jest pod tereny o przewadze trwałych użytków zielonych oznaczonych symbolem Ł. Część działki znajduje się w strefie terenów zagrożonych podtopieniem.

Mapa 24: Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla działki 462.



Zgodnie z Uchwałą nr XXVIII/198/05 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Poddębice w zakresie wyznaczenia terenów przeznaczonych do zalesienia:

„§ 6. 1. Wyznacza się tereny lasów, dla których ustala się zakaz zabudowy, oznaczone na rysunkach planu symbolem literowym ZL.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) leśne przeznaczenie terenu,
  - 2) utrzymanie istniejących duktów leśnych,
  - 3) zakaz zmiany dotychczasowego użytkowania,
  - 4) obowiązek prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z odrębnymi ustaleniami planów urządzania lasów państwowych i niestanowiących własności skarbu państwa w gminie Poddębice,
3. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości płatną w przypadku jej zbycia, w wysokości 0 %.

§ 7. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunkach planu symbolem R/ZL.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- zakaz zabudowy do czasu faktycznego zalesienia terenów,

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- przed zalesieniem terenów oznaczonych symbolem R/ZL położonych w granicach strefy ochrony i obserwacji archeologicznej tj. w sołectwach:

(...)

Kałów - rysunek Nr 13,

(...)

obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków - Delegaturą w Sieradzu kwestii zakresu badań ratowniczych i prac dokumentacyjnych oraz ustanowienia nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi poniżej warstwy ornej tj. poniżej 30 cm,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- zalesienie terenów położonych w granicach projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego obejmującego dolinę wód roztopowych Warta-Ner w sołectwach: Józefów Kolonia (rysunek Nr 12), Karnice (rysunek Nr 14), Niewiesz (rysunek Nr 24), Szarów (rysunek Nr 36) i Wilczków (rysunek Nr 39), oznaczonych na rysunkach planu symbolem R/ZL/ZN wyłącznie w drodze naturalnej sukcesji gatunków już istniejących.

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) plan ustala obowiązek pozostawienia niezalesionych terenów w korytarzach dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych określonych liniami rozgraniczającymi według rysunków planu,

b) plan ustala obowiązek ochrony istniejących urządzeń melioracji wodnych, które winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem,

c) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych i właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych zachować istniejącą sieć rowów,



d) dla terenów przeznaczonych do zalesienia położonych na gruntach zmeliorowanych drenażem (rysunki Nr 1, Nr 9, Nr 30 i Nr 37) obowiązek przebudowy urządzeń drenarskich po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi jako jednostką prowadzącą ewidencję tych urządzeń w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich.

e) obowiązek zapewnienia dostępu do rowów melioracji szczegółowej i cieków podstawowych (rzek melioracyjnych w formie niezalesionego pasa gruntu o szerokości minimum 5 m w celu wykonywania robót konserwatorskich i innych działań związanych z użytkowaniem wód publicznych,

f) tereny przeznaczone do zalesienia nie leżą na terenach górniczych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie,

g) na terenach przeznaczonych do zalesienia nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych i w związku z tym plan nie formułuje ustaleń w tym zakresie,

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) na terenach zalesianych należy zachować dotychczasowe przebiegi napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych z możliwością ich odbudowy i modernizacji. Szerokość pasa wolnego od zalesienia wokół elektroenergetycznych linii napowietrznych wynosi: 23 m dla linii 110 kV i 16 m dla linii 15 kV.

b) obowiązek pozostawienia pasa wolnego od zalesienia o szerokości min. 5 m dla dojazdu do istniejących siedlisk rolniczych.

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) ze względu na przeznaczenie terenów plan nie formułuje ustaleń w tym zakresie.

7) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) na terenach objętych planem nie przewiduje się zabudowy i wobec tego plan nie formułuje ustaleń w tym zakresie.

8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) obszar objęty planem nie wymaga scaleń, a podziały będą dotyczyły wyłącznie ewentualnego wydzielenia terenów do zalesienia.

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem, obowiązuje ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy.

10) ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tych nieruchomości w wysokości 0 %."

Uchwałą nr XXX/272/20 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 29 września 2020 r. uchwalono częściową zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poddębice przyjętego Uchwałą nr XVIII/114/15 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 30 listopada 2015 r. Zgodnie z zapisami Studium „Przyjęte w niniejszym Studium kierunki zagospodarowania oparto o przedstawione w pierwszej części studium uwarunkowania rozwoju przestrzennego. O ile też w dotychczasowych edycjach kontynuowana była konstrukcja układu studium oparta o strefy funkcjonalne, o tyle w niniejszej edycji zrezygnowano z utrzymywania podziału na siedem stref funkcjonalnych i w ich ramach, ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów. Przyjęto obecnie bardzo czytelnie występujący w tej gminie podział na jednostki przestrzenno-funkcjonalne o różnych warunkach zagospodarowania przestrzennego, różnych warunkach ekofizjograficznych i różnych sposobach zagospodarowania oraz o różnych możliwościach i predyspozycjach rozwoju. Strefy te związane są z pasmami aktywności w zależności od istniejących uwarunkowań.” Wieś Kałów została zaliczona do IV strefy rolno-leśnej, która „obejmuje duży obszar gminy położony na wschód od strefy centralnej, zurbanizowanej i urbanizującej się, z wsiami Golice,

Tarnowa, Panaszew, Ciężków, Antoninów, Tumusin i części wsi Góra Bałdrzychowska, Wólka, Kałów. Znajdują się tu też 4 kompleksy leśne Lasów Państwowych Nadleśnictwa Poddębice oraz mniejsze, rozproszone zespoły lasów niepaństwowych. W strefie tej występują zróżnicowane formy krajobrazu, a także zróżnicowane rodzaje zagospodarowania. Ta strefa jest więc rolniczo-leśną i nadal taką pozostanie. Wsie nie mają skupionej zabudowy, jest ona raczej rozproszona. Nie wyróżnia się tu podstref przestrzennych i funkcjonalnych.”

Zgodnie z punktem 2.5 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego strefy IV, wschodniej, rolno-leśnej. Jest to strefa o znaczącej powierzchni, położona we wschodniej części gminy. W jej skład wchodzi wsie: Golice, Tarnowa, Panaszew, Ciężków, Antoninów, Tumusin i części wsi Góra Bałdrzychowska, Wólka, **Kałów**, a także znaczące obszarowo kompleksy leśne zarówno lasów państwowych jak i niepaństwowych.

W strefie tej występują zróżnicowane formy krajobrazu, a także zróżnicowane rodzaje zagospodarowania. Ta strefa jest rolniczo-leśną i nadal taką pozostanie. Wsie mają na ogół zabudowę rozproszoną, czasem o charakterze rzędówki (Golice, Mrowiczna, Tarnowa, **Kałów**). Tylko we wsi Panaszew odnotowano od 2000 r. wzrost liczby ludności, w pozostałych – wystąpiły jej spadki.

W studium wyróżnione zostały następujące tereny:

- tereny osadnictwa wiejskiego, obejmujące wszystkie wsie,
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności (Golice),
- tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i wypoczynku zbiorowego (Antoninów)
- tereny zabudowy o funkcjach mieszanych: rekreacji indywidualnej (letniskowej) i mieszkaniowej jednorodzinnej (Panaszew, Tarnowa),
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, baz, składów i magazynów (Kałów, Tumusin, Tarnowa).
- tereny zabudowy usługowej głównie we wsiach: Panaszew, Kałów, oraz inne obiekty usługowe, głównie strażnice OSP i sklepy w kilku innych wsiach,
- tereny zieleni urządzonej w Golicach (obejmuje zabytkowy park podworski),
- tereny cmentarza w Kałowie,
- tereny istniejących ujęć zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę,
- tereny upraw rolnych,
- tereny lasów,
- tereny przeznaczone do zalesienia,
- tereny użytków zielonych,
- tereny lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW ze strefami ochronnymi – ogniwa fotowoltaiczne.

**tereny osadnictwa wiejskiego poszczególnych jednostek osadniczych (zabudowa istniejąca i projektowana)** obejmujące zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną wraz z zabudową usługową na potrzeby lokalne. Są to tereny bardzo zróżnicowane pod względem przestrzennym, funkcjonalnym i architektonicznym, a także pod względem wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Wymagają one uporządkowania, rozwoju i podnoszenia standardów w celu poprawy jakości życia, dostępności do usług bytowych, kształtowania możliwości inwestycyjnych itp. Obejmują tereny zabudowy istniejącej i przesądzonej dotychczasowymi planami miejscowymi, obowiązującymi i nieobowiązującymi. Na tych terenach zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w tym również ferm hodowlanych o obsadzie powyżej 40 DJP, zabudowy



o wysokości powyżej 12 m do kalenicy z wyłączeniem obiektów rolniczych służących na potrzeby gospodarstwa rolnego, których wysokość może dochodzić do 18 m. Uciążliwość działalności gospodarczej, w tym również związanej z produkcją rolną musi być ograniczona do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. **Dla fragmentu wsi Kałów obowiązują szczególne wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania w strefie ochrony wiejskiego układu przestrzennego**, a dla wsi Tumusin – ochrona obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru.

(...)

**tereny o podstawowym przeznaczeniu: tereny trwałych użytków zielonych**, z przewagą gleb pochodzenia organicznego, wyłączone z zabudowy,

**tereny wskazane do zalesienia** uwzględniają znaczącą korektę obszarów wskazanych do takiej funkcji w dotychczasowym studium. Generalnie bowiem w bardzo wielu częściach gminy Poddębice organ sporządzający projekt zmiany studium, działając na wnioski właścicieli gruntów - zrezygnował z dalszego wskazania terenów do zalesienia. Nadal jednak uwzględniony jest cel nadrzędny tj. zasada wyrównywania granic polno-leśnych.

(...)

Ustalenia dla terenów rolnych, użytków zielonych – jak dla strefy II rolnej.

W strefie IV rolno-leśnej wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych.”

Zgodnie z zapisami dla terenów rolnych i użytków zielonych strefy II:

„**tereny o podstawowym przeznaczeniu – tereny rolne**. Zaleca się tu: maksymalne ograniczanie wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej w części obejmującej obszary o najwyższych klasach bonitacyjnych gruntów rolnych, zachowanie istniejącej rozproszonej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy obiektów dla potrzeb gospodarstwa rolnego w zakresie nie wymagającym wyłączenia gruntów z użytkowania rolniczego bądź leśnego. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej, której przebieg jest uzależniony od zadań ponadlokalnych bądź potrzeb lokalnych, a także realizację dróg dojazdowych do pól i lasów. Na terenach gruntów rolnych niższych klas bonitacyjnych, nie wymagających uzyskania zgody właściwych organów na ich nierolnicze przeznaczenie – dopuszcza się poszukiwanie i dokumentowanie nowych zasobów złóż surowców mineralnych, a tam, gdzie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, należy uwzględnić zakaz zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Należy uwzględnić maksymalną ochronę istniejących urządzeń melioracji wodnych. W przypadku zmiany użytkowania terenów zmeliorowanych, inwestor powinien być zobowiązany do kompleksowych rozwiązań zamiennych umożliwiających funkcjonowanie systemu melioracyjnego. Na pozostałych terenach rolnych obejmujących użytki rolne o przewadze słabych klas gleb należy dostosowywać warunki zabudowy do potrzeb ich wielofunkcyjnego rozwoju poprzez: wprowadzanie dolesień i/lub dopuszczanie lokalizacji obiektów niezbędnych dla obsługi terenów wiejskich lub sąsiadujących z nimi terenów osiedleńczych,

**tereny o podstawowym przeznaczeniu – tereny użytków zielonych:** Obowiązuje tu ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków, użytków ekologicznych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system lokalnych węzłów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów poprzez zdecydowane ograniczenie zabudowy. Należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące kompleksy zadrzewień śródpolnych z zaleceniem ich powiększenia. Utrzymanie zadrzewień nie wyklucza ich pielęgnacji oraz racjonalnego użytkowania. Zakazuje się wypalania traw, a ochroną obejmuje się wszystkie powierzchnie zmeliorowane i biologiczną obudowę cieków ograniczając w maksymalnym stopniu każdą zabudowę, która mogłaby przegradzać lokalne korytarze ekologiczne. Dopuszcza się budowę stawów dla celów hodowli ryb oraz retencji wody, dopuszcza się niezbędne urządzenia z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej, adaptuje się istniejące budownictwo zagrodowe wraz z możliwą jego modernizacją. Wyklucza

się lokalizację nowych siedlisk na terenach użytków zielonych. Rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem, sportem, a także niezbędnymi urządzeniami z zakresu gospodarki wodnej, rolnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, jest uwarunkowany spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu. Wymagania powinny być zróżnicowane w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, tereny o podstawowym przeznaczeniu – do zalesienia:

Warunkiem zakwalifikowania terenu do zalesienia na obszarach położonych poza terenami wskazanymi na rysunku studium winny być następujące przesłanki:

- część do zalesienia posiada powierzchnię nie mniejszą niż 0,5 ha,
- teren graniczy z lasem,
- teren nie graniczy z uprawami sadowniczymi lub szklarniowymi o powierzchni większej niż 0,25 ha,
- teren dysponuje glebami o klasach bonitacyjnych V, VI i VIz nie objętych ochroną prawną, lub niewielkie enklawy gleb klasy IV znajdują się wewnątrz kompleksu gleb słabszych.

„2.6. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów dla stref I, II i IV.

(przedstawione wskaźniki należy traktować jako materiał informacyjny dla autorów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów):

**Dla terenów osadnictwa wiejskiego, w tym zabudowy zagrodowej, zaleca się:**

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki,
- minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 30%,
- maksymalna wysokości budynków – mieszkalnych 10 m, gospodarczych i garażowych 8 m, budynków związanych z potrzebami gospodarstw rolnych (typu stodoły, obory) -10 m, zaś inne typu silosy – 18 m,
- połacie dachowe budynków o kącie nachylenia 10-45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego i jednospadowego dla budynków w tych fragmentach obszaru, gdzie występuje przewaga zabudowy o takich dachach,
- minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,

**Dla terenów osadnictwa wiejskiego, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się:**

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30 % powierzchni działki,
- minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 50%,
- maksymalna wysokości budynków – mieszkalnych 10 m, gospodarczych i garażowych 6 m,
- połacie dachowe budynków mieszkalnych o kącie nachylenia 10-45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla budynków mieszkalnych w tych fragmentach obszaru, gdzie występuje przewaga zabudowy o takich dachach,
- minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>

(...)

W strefie ekologicznej, rolnej i rolno-leśnej nie przewiduje się, za wyjątkiem urządzeń przydomowych i terenów wskazanych na rysunku studium, gdzie są możliwe instalacje ogniw fotowoltaicznych, miejsc lokalizacji elektrowni wiatrowych jako urządzeń wytwarzających energię elektryczną mających na celu włączenie do sieci krajowej.

Dopuszczenie zalesień, oprócz wskazanych na rysunku studium, jest możliwe tylko na tych fragmentach stref, dla których nie ma przeciwwskazań wynikających z ochrony przeciwpowodziowej (dla umożliwienia swobodnego odpływu wód roztopowych i powodziowych) i z uwzględnieniem zasad określonych w rozdziale VII.



### 3. Tereny wyłączone z zabudowy ze względu na przepisy odrębne

Wyżej wymienione tereny to:

- strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią w dolinie rzeki Warty,
- tereny udokumentowanych złóż surowców naturalnych do czasu całkowitego wyeksploatowania zasobów,
- strefy ochronne (pasy technologiczne) od obiektów infrastruktury technicznej:
- napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV (korytarz o szerokości 36 m)
- linii najwyższych napięć 220 kV i 400 kV (korytarz o szerokości odpowiednio 50 m i 70 m)
- wokół stacji (GPZ) 110/15 kV (strefa ochrony akustycznej 150 m)
- napowietrznych linii średniego napięcia (korytarz o szerokości 15 m)
- tereny kolejowe PKP (teren zamknięty, odległości wynikające z przepisów odrębnych),

### 4. Tereny, na których ogranicza się lokalizację zabudowy ze względu na ochronę walorów przyrodniczych

Wyżej wymienione tereny to:

- lasy,
- wszystkie tereny zieleni urządzonej,
- kompleksy zieleni urządzonej, w tym z pomnikami przyrody,
- parki zabytkowe,
- tereny narażone na zalewanie i podtopienia,
- tereny występowania potencjalnych złóż surowców,
- tereny innych dolin rzecznych stanowiących korytarze ekologiczne,
- tereny rolne na obszarze wiejskim gminy, na których występują gleby chronione III klasy bonitacyjnej,
- wzdłuż dróg głównych (odległości w zależności od przekroczenia poziomu hałasu powodowanego natężeniem ruchu).”

## **7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **7.1 Wybór metodologii wyceny**

Zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych w tym o czynszach najmu.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości.

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.

## 7.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

***Art. 149.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.*

dla tego celu wyceny, właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

*„**Art. 154. 1.** Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”*

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z art. 151.1:

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości
- Zakres wyceny
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny
- Stan prawny nieruchomości

Ze względu na fakt, iż przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z pięciu działek o numerach ewidencyjnych 28, 173, 286/1, 343 i 462 położonych w obrębie Kałów, gminie Poddębice, które to działki nie tworzą jednej fizycznej i gospodarczej całości, oszacowania wartości rynkowej każdej działki dokonano osobno.

Zgodnie z KSW S Wycena nieruchomości rolnych, dla potrzeb niniejszej wyceny nieruchomości podzielono na części funkcjonalne:

- **część I:** zabudowana działka 286/1 (o powierzchni 0,7000 ha) obejmująca zabudowania mieszkalne i gospodarcze;
- **część II:** działka 343;
- **część III:** działka 462;
- **część IV:** działka 28;
- **część V:** działka 173.



Zgodnie z punktem 3.4 KSWS Wycena nieruchomości rolnych „Określenia wartości nieruchomości rolnej o wielu sposobach użytkowania i związanej z tym dużej różnorodności: użytków, budynków (np. mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych, przetwórczych), budowli (np. stawy rybne, melioracje i inne) można dokonać poprzez wydzielenie funkcjonalnych części w celu ich odrębnej wyceny. Rozwiązanie to można stosować odpowiednio w przypadku, gdy wydzielona funkcjonalnie do celów wyceny część nieruchomości wykorzystywana jest na cele produkcji rolnej, a przeznaczona jest na inne cele. Oznacza to konieczność wyceny tej części nieruchomości przy uwzględnieniu jej innego niż rolnicze przeznaczenia. Podział nieruchomości na funkcjonalne części powinien uwzględniać granice działek ewidencyjnych, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub granice wynikające z innych regulacji.” Otrzymane w ten sposób wyniki zostaną zsumowane.

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym.

*Art. 153.1 UoGN [Podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe] „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.”*

Stosownie do §4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego 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.

Stosownie do art. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość podobna to taka, „która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.”

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

W przypadku niniejszej wyceny do oszacowania **części I** (zabudowanej) oraz **części II i III** zastosowano metodę porównywania parami, zaś do oszacowania **części IV – V** metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości części nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami i metodę korygowania ceny średniej, które w tym przypadku najlepiej oddają aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI<sup>1</sup>, procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C<sub>śr</sub>) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C<sub>min</sub>) i ceny maksymalnej (C<sub>max</sub>).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C<sub>min</sub>) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C<sub>max</sub>), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C<sub>min</sub>/C<sub>śr</sub>] i górnej granicy [C<sub>max</sub>/C<sub>śr</sub>] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C<sub>min</sub>, C<sub>max</sub>]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

<sup>1</sup> Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.



$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$u_i$  – wartość i-tego współczynnika korygującego,

$n$  – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

W tym przypadku jednostką porównawczą był 1 ha gruntu.

## **CZEŚĆ I**

Na obszarze badanego rynku liczba transakcji prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych jest wystarczająca dla dokonania wyboru nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny (**część I**) i zastosowania podejścia porównawczego. Ponadto z uwagi na liczbę transakcji nieruchomości porównywalnych zastosowano metodę porównywania parami.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi z lokalizacji porównywalnych z terenu gminy Poddębice.

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:

- Lokalizacja i otoczenie;
- Powierzchnia działki;
- Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego;
- Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego;
- Warunki użytkowe;
- Zagospodarowanie terenu;
- Dodatkowe powierzchnie gospodarcze.

Wpływ takich cech jak:

- Forma władania – własność;
- Sposób korzystania;

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych lub cechy te nie były istotne z punktu widzenia wartości rynkowej, toteż zostały w dalszej analizie pominięte.

## **Analiza porównawcza**

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. W Tabeli 1, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

**Tabela 1:** Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.

<b>Lokalizacja i otoczenie</b>	
Bardzo dobre	Ciesząca się dużym zainteresowaniem potencjalnych nabywców. Dobrze skomunikowana. Dobry dojazd do najbliższego miasta (Poddebice/Uniejów). Brak uciążliwości np. (hałasu, nieprzyjemnych zapachów, zapylenia etc.) związanych z bezpośrednim otoczeniem. W otoczeniu przewaga zabudowy zagrodowej/mieszkańcowskiej jednorodzinnej.
Dobre	Co najmniej jedna z cech opisu stanu "bardzo dobre" niespełnione.
<b>Powierzchnia działki cecha ciągła</b>	
Bardzo dobra	Działka o powierzchni gruntu 8 600 m <sup>2</sup> .
Dobra	Działka o powierzchni gruntu 1 642 m <sup>2</sup> .
<b>Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego</b>	
Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 101-150 m <sup>2</sup> .
Dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 65-100 m <sup>2</sup> .
<b>Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego</b>	
Dobry	Zabudowania mieszkalne dobrze utrzymane i konserwowane. Nie wykazują uszkodzeń. Nie wymagają remontów o znacznym zakresie, obejmujących zarówno części wewnętrzne jak i zewnętrzne, lecz mogą wymagać prac odświeżeniowych w stosunku do poszczególnych elementów. Okna pcv, na dachu blachodachówka, budynek ocieplony, elewacja pomalowana.
Przeciętny	Zabudowania mieszkalne utrzymane w przeciętnym stanie. W ostatnich latach były wykonywane prace remontowe, polegające na wymianie poszczególnych elementów wykończenia zewnętrznego lub wewnętrznego (dach, elewacja, okna, podłogi itd..) jednakże wymagający poniesienia kolejnych nakładów na remont pozostałych części.
Poniżej przeciętnej	Zabudowania kilkudziesięcioletnie, z kamienia piaskowego. Na dachu eternit. W ostatnich latach nie były przeprowadzane znaczące prace remontowe. Budynki wymagają poniesienia nakładów zarówno na remont części zewnętrznych jak i wewnętrznych o znacznym zakresie.
<b>Warunki użytkowe</b>	
Dobre	Kształt działki regularny. Dostęp do wody, energii elektrycznej, gazu i kanalizacji z sieci. Dojazd bezpośredni drogą o nawierzchni asfaltowej. Na nieruchomości nie występują budynki z dachami krytymi eternitem. Brak uciążliwości terenu, brak uciążliwości planistycznych. Teren w Studium przeznaczony pod tereny osadnictwa wiejskiego. Do jednej z wyżej wymienionych cech niespełnione.
Średnie	Co najmniej dwie z cech opisu stanu "dobre" niespełnione.
<b>Dodatkowe powierzchnie gospodarcze</b>	
Bardzo dobre	Występują dodatkowe powierzchnie gospodarcze w postaci podpiwniczeń i/lub dodatkowych zabudowań o powierzchni użytkowej powyżej 200 m <sup>2</sup> .
Ponadprzeciętne	Występują dodatkowe powierzchnie gospodarcze w postaci podpiwniczeń i/lub dodatkowych zabudowań o powierzchni użytkowej od 100-200 m <sup>2</sup> .
Średnie	Brak dodatkowych powierzchni gospodarczych lub istniejące zabudowania są w złym stanie technicznym.
<b>Zagospodarowanie terenu</b>	
Dobre	Teren nieruchomości uporządkowany. Ogrodzenie całej nieruchomości w co najmniej przeciętnym stanie. Występują nasadzenia ozdobne i szczególne. Teren biologicznie czynny zadbane. Podejście oraz podjazd utwardzone kostką. Brama i furtka stosunkowo nowe. Do jednej z wyżej wymienionych cech niespełnione.
Średnie	Co najmniej dwie z cech opisu stanu "dobre" niespełnione.



## CZEŚĆ II - III

Na obszarze badanego rynku liczba transakcji prawem własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych, rolnych jest wystarczająca dla dokonania wyboru nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny (część II-III) i zastosowania podejścia porównawczego. Ponadto z uwagi na liczbę transakcji nieruchomościami porównywalnymi zastosowano metodę porównywania parami.

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne z lokalizacji porównywalnych z terenu gminy Poddębice, w powiecie poddębickim o podobnych parametrach użytkowych i przeznaczeniu.

Cechy różnicujące nieruchomości są następujące:

- Powierzchnia gruntu
- Kształt działki
- Warunki użytkowe
- Warunki wodne
- Dojazd
- Wskaźnik bonitacji

Wpływ takich cech jak:

- Forma władania - własność
- Funkcja – rolna
- Dokument planistyczny (studium)
- Lokalizacja
- Otoczenie

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

### Analiza porównawcza

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej.

W Tabeli 2, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

**Tabela 2:** Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej wraz z przypisanymi im wartościami:

<b>Powierzchnia gruntu cecha ciągła</b>	
Bardzo dobra	Działka o powierzchni gruntu 0,9800 ha.
Dobra	Działka o powierzchni gruntu 0,3200 ha.
<b>Kształt działki</b>	
Korzystny	Kształt działki regularny lub zbliżony do regularnego (prostokąt/trapez) o szerokości 25-50 m.
Średni	Kształt działki regularny lub zbliżony do regularnego (prostokąt/trapez) o szerokości poniżej 25 m.
<b>Warunki użytkowe</b>	
Bardzo dobre	Działka częściowo uprawiana, łąki koszone, brak lub niewielki stopień zadrzewień i zakrzewień. Działka przeznaczona w studium pod tereny oznaczone symbolem Ł (tereny o przewadze trwałych użytków zielonych) i R (tereny rolne). Brak uciążliwości planistycznych. Do jednej z cech wyżej wymienionych niespełnione.
Dobre	Dwie z cech z opisu stanu „bardzo dobre” niespełnione.
Średnie	Co najmniej trzy z cech z opisu stanu „bardzo dobre” niespełnione.

<b>Warunki wodne</b>	
Bardzo dobre	Występują urządzenia melioracji wodnych w postaci rowów melioracyjnych drożnych, w dobrym stanie, usytuowanych w miejscach nieutrudniających wykorzystania i agrotechniki. Działka nie leży w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki lub cieków wodnych.
Dobre	Jedna z cech z opisu stanu „bardzo dobre” niespełniona.
Średnie	Co najmniej dwie z cech z opisu stanu „bardzo dobre” niespełnione.
<b>Dojazd</b>	
Dobry	Dojazd drogą o nawierzchni gruntowej.
Brak	Działka nie posiada uregulowanego dostępu do drogi.
<b>Wskaźnik bonitacji</b>	
Bardzo dobry	Wskaźnik bonitacji na poziomie 1 – 1,4.
Dobry	Wskaźnik bonitacji na poziomie 0,6 – 1.

## **CZEŚĆ IV-V**

Na obszarze badanego rynku liczba transakcji prawem własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych, rolnych jest wystarczająca dla dokonania wyboru nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny (część IV-V) i zastosowania podejścia porównawczego. Ponadto z uwagi na liczbę transakcji nieruchomości porównywalnych zastosowano metodę korygowania ceny średniej.

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości gruntowe niezabudowane, rolne z lokalizacji porównywalnych z terenu gminy Poddębice, w powiecie poddębickim o podobnych parametrach użytkowych i przeznaczeniu.

Cechy różnicujące nieruchomości są następujące:

- Lokalizacja i otoczenie
- Powierzchnia gruntu
- Wskaźnik bonitacji
- Kształt działki
- Warunki użytkowe
- Kultura gleby i warunki wodne
- Dojazd

Wpływ takich cech jak:

- Forma władania - własność
- Funkcja

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

### **Analiza porównawcza**

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej.

W Tabeli 3, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.



**Tabela 3:** Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej wraz z przypisanymi im wartościami:

<b>Lokalizacja i otoczenie</b>	
Bardzo dobre	Działka niezabudowana, położona wśród zabudowy wsi lub blisko jej zabudowań, bardzo dobrze skomunikowana. W otoczeniu tereny zabudowane i tereny rolne.
Dobre	Działka niezabudowana położona wśród terenów rolnych. W otoczeniu pojedyncze zabudowania wsi. Dobry dojazd.
Średnie	Działka niezabudowana, położona wśród terenów rolnych, z dala od zabudowy wsi. Ograniczona dostępność komunikacyjna.
<b>Powierzchnia gruntu cecha ciągła</b>	
Dobra	Działka o powierzchni gruntu 2,0000 – 3,0000 ha.
Średnia	Działka o powierzchni gruntu 1,0000 – 2,0000 ha.
Dostateczna	Działka o powierzchni gruntu 0,5000 – 1,0000 ha.
<b>Wskaźnik bonitacji</b>	
Bardzo dobry	Wskaźnik bonitacji na poziomie 1 – 1,4.
Dobry	Wskaźnik bonitacji na poziomie 0,6 – 1.
Średni	Wskaźnik bonitacji na poziomie 0,2 – 0,4.
<b>Kształt działki</b>	
Korzystny	Kształt działki regularny lub zbliżony do regularnego (prostokąt/trapez) o szerokości powyżej 50 m.
Średniokorzystny	Kształt działki regularny lub zbliżony do regularnego (prostokąt/trapez) o szerokości 30 – 50 m.
Dostateczny	Kształt działki regularny lub zbliżony do regularnego, lecz wydłużony, wąski o szerokości poniżej 30 m.
<b>Warunki użytkowe</b>	
Dobre	Działka uprawiana, brak zadrzewień i zakrzewień, brak elementów obcej infrastruktury, brak uciążliwości planistycznych. Działka nie jest objęta zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów lasów i terenów przeznaczonych do zalesień. W przypadku kilku działek, tworzą one jedną funkcjonalną i gospodarczą całość (brak rozproszenia). Przeznaczenie przeważające w studium pod tereny oznaczone symbolem R (tereny rolne) i/lub RW (tereny rolnicze o wyższej klasie II i III klasie bonitacyjnej) oraz w części frontowej pod osadnictwo wiejskie. Do jednej z cech wyżej wymienionych niespełnione.
Średnie	Dwie-trzy z cech z opisu stanu „dobre” niespełnione.
Dostateczne	Co najmniej cztery z cech z opisu stanu „dobre” niespełnione.
<b>Kultura gleby i warunki wodne</b>	
Dobre	Występują urządzenia melioracji wodnych w postaci rowów melioracyjnych drożnych, w dobrym stanie, usytuowanych w miejscach nieutrudniających agrotechniki lub działka położona jest na terenach zmeliorowanych/niewymagających melioracji. Działka nie leży w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki lub cieków wodnych. Przeważają kompleksy żytnie bardzo dobre/dobre i/lub pastewne mocne. Do jednej z cech wyżej wymienionych niespełnione.
Przeciętne	Jedna z cech z opisu stanu „dobre” niespełniona.
<b>Dojazd</b>	
Dobry	Uregulowany dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej.
Średni	Uregulowany dojazd drogą o nawierzchni gruntowej.
Słaby	Działka nie posiada uregulowanego dostępu do drogi.

## **8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

### **WSTĘP**

Założenia wstępne do analizy:	Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i gospodarczymi położonymi na terenie gminy Poddębice, a także nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, rolnymi z terenu gminy Poddębice z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Ogólna charakterystyka rynku lokalnego:	<p>Poddębice zlokalizowane są w centralnej Polsce w województwie łódzkim. W mieście krzyżują się drogi: krajowa 72 i wojewódzka 703. W odległości 12 km znajduje się autostrada A2, a 40 km dalej Port Lotniczy im. Wł. Reymonta w Łodzi. Warszawa oddalona jest od Poddębic o 150 km, a Poznań o 160 km. Gminę zamieszkuje około 15,5 tysiąca osób, z czego połowa to mieszkańcy miasta. Gmina Poddębice zgodnie z danymi statystycznymi za rok 2019 składa się z 49 sołectw i 85 miejscowości. Miasto Poddębice jest także siedzibą powiatu. Gmina Poddębice ma obszar około 225 km<sup>2</sup>, z czego użytki rolne stanowią 69% jej zagospodarowania a lasy 23%. Na terenie gminy jest 5118 ha lasów, z czego 3821 ha to lasy prywatne, zaś 6 ha lasy gminy. Zgodnie z danymi statystycznymi opublikowanymi przez Urząd Statystyczny w Łodzi liczba mieszkańców gminy z roku na rok spada. Przyrost naturalny jest na ujemnym poziomie, dodatkowo na terenie gminy mamy do czynienia z czterokrotnie większym ujemnym saldem migracji. Najlicniejszą grupę stanowią osoby w wieku produkcyjnym, jednak już na chwilę obecną zarówno na terenie gminy jak i całego powiatu, więcej osób jest w wieku poprodukcyjnym, niż przedprodukcyjnym. Ten negatywny trend demograficzny, jest widoczny w coraz większej części regionów i potwierdza tezę o starzejącym się polskim społeczeństwie. Mimo starzejącego się społeczeństwa, zasób mieszkaniowy w kraju jest wciąż niewystarczający w stosunku do zapotrzebowania. Z tego względu, w obrocie wciąż pojawiają się i znikają nieruchomości przeznaczone dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.</p> <p>Na działkach położonych przy głównych ulicach wsi stoją często kilikudzieścioletnie domy wraz z zabudowaniami gospodarczymi. Coraz częściej nieruchomości tego typu są sprzedawane samodzielnie tzn. bez pozostałych działek rolnych wchodzących w skład nieruchomości lub właściciele sprzedają działki rolne rozproszone na terenie gminy, zostawiając sobie wciąż część zabudowaną. Coraz rzadziej bowiem w transakcjach można odnotować te które dotyczą dużych gospodarstw o znacznym rozproszeniu. W związku z obecną sytuacją rynkową sprzedaż części zabudowanych często jest łatwiejsza, skierowana do większego grona potencjalnych nabywców, z uwagi na brak ograniczeń wynikających z Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W ciągu ostatnich kilku lat, na wielu segmentach rynku odnotowywane są wzrosty cen, co również jest widocznie wśród cen zabudowań mieszkalnych na terenach wiejskich. Choć warto w tym miejscu zaznaczyć, że wzrosty cen na tym segmencie są niższe niż w przypadku nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, lecz zlokalizowanych w atrakcyjnych ośrodkach miejskich. W kwestii nieruchomości niezabudowanych rolnych może nie nastąpiły takie zmiany w trendach, choć trzeba mieć na względzie, iż niektóre gospodarstwa zmieniły swoje powierzchnie wobec sprzedawania ich części lub dzielenia działek na mniejsze, a średnie ceny za hektar są wyższe niż kilka lat wcześniej.</p> <p>W badanym okresie na obu segmentach rynku odnotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami, z których poszukiwano nieruchomości najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny.</p>

## ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE BUDYNKIEM JEDNORODZINNYMI

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z towarzyszącą zabudową gospodarczą. Analizowano transakcje z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Wybrany obszar geograficzny:	Analizowano transakcje zawarte na terenie gminy Poddębice (obszarze wiejskim).
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
Trend zmian:	<p>Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała trend zmian cen na poziomie <b>13,69%</b>. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.</p> <p>Trend zmiany cen</p> $y = 0,0483x - 1924,4$
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:	<p>W badanym okresie, na terenie gminy Poddębice (obszarze wiejskim) odnotowano około 45 transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Spośród tych transakcji około 40% dotyczyło zabudowań w złym stanie technicznym, często nadających się do rozbiórki lub wymagających dużych nakładów finansowych na doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie. Ceny tych nieruchomości nie przekraczały przeważnie poziomu 100 tys. złotych. Ponadto w zebranej bazie, znalazły się trzy transakcje udziałami oraz dwie sprzedane w drodze przetargu, które ze względu na warunki nie mogły zostać przyjęte do dalszej analizy. Wśród transakcji zebranych na przestrzeni ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny odnotowano kilka transakcji budynkami kilkuletnimi, które z uwagi na cechy nieruchomości wycenianej, także nie były dalej analizowane. Mając na uwadze powierzchnię gruntu, na której znajduje się część zabudowana wycenianej nieruchomości, odrzucono z dalszej analizy transakcje nieruchomościami o znacznej powierzchni gruntu (powyżej 2 ha). Spośród pozostałych nieruchomości szukano tych, które spełniały największe kryteria podobieństwa względem nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. W wyniku tego działania, do dalszej analizy pozostało kilka nieruchomości najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny.</p>
Zakres cen transakcyjnych po korekcie z uwagi na wpływ czasu:	Spośród analizowanych transakcji, ceny łączne transakcyjne po uwzględnieniu trendu zmiany cen na dzień wyceny kształtowały w następującym przedziale: 201 646,94 zł – 408 028,33 zł.
Analiza w zakresie wag i cech rynkowych	Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową



nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle "tworzą" wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.

Jak napisano powyżej cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są lokalizacja, otoczenie, zagospodarowanie terenu (ogrodzenie, urządzenie terenu, utwardzenie, nasadzenia), dojazd, dostępność, powierzchnia działki, forma władania, dostępność mediów i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny. Czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z w/w cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku, z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie jak prawo władania gruntem, sposób korzystania.

Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych wpływ cechy lokalizacja i otoczenie wyniósł 15%. W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. dom, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z domów będących w ofercie wymagają nakładów na odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Stąd wpływ tej cechy jest na poziomie 30%. W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze - widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 5% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Jeśli chodzi o wpływ na wartość dla cechy powierzchnia użytkowa domu to wyniósł on 10%, wpływ tej cechy z uwagi na jednostkę porównawczą jest wprost proporcjonalny do wartości.

Pozostałe cechy różnicujące nieruchomość wycenianą z porównawczymi to warunki użytkowe - wpływ tej cechy to 10%. Kolejną cechą różnicującą były dodatkowe zabudowania. Wpływ tej cechy wyniósł 10% przedziału cen. Ostatnią cechą mającą w tym przypadku wpływ na wartość było zagospodarowanie terenu. Wpływ tej cechy wyniósł 20%.

W praktyce budując model nieruchomości porównywalnych wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze, biegły kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.

Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

## ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE ROLNE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe niezabudowane, rolne.
Wybrany obszar geograficzny:	Analizowano transakcje zawarte na terenie gminy Poddębice (obszar wiejski).
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny, lecz z uwagi na wystarczającą ilość danych rynkowych, okres badania zawężono, badając transakcje od początku 2021 roku.
Trend zmian:	Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmian cen rynkowych gruntów rolnych – spadki rekompensowały wzrosty. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.
Rynek gruntów rolnych:	Rynek gruntów rolnych mocno się zmienił na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat. W ostatnim dwudziestoleciu w Polsce ubyło ponad 2 mln ha gruntów rolnych. Przyczyn tej sytuacji upatruje się w wydawanych decyzjach zezwalających na przekształcenie ziemi rolnej. Coraz częściej zgody są wydane w odniesieniu do gruntów klasy IV. Gleby klas I-III to gleby bardzo dobre, dobre i średnio dobre. Gleby klasy IV - to gleby średnie, ale nadające się do produkcji rolnej. W skali kraju w Polsce gleby I-II klasy zajmują powierzchnię 3,7 proc., gleby IIIa i IIIb – 18 proc., gleby średniej jakości (IVa i IVb) – 35,2 proc. Pozostałe grunty - to ziemie słabe. Brak kontroli nad wydawanymi decyzjami dotyczącymi przekształceń znacząco wpłynął na rynek rolny oraz na fizjonomię terenów wiejskich. Wśród kompleksów upraw rolnych powstają domy mieszkalne, budynki produkcyjno-handlowe lub grunty takie przeznaczane są na inne cele niezwiązane z produkcją rolną (np. kopalnie kruszyw). Tak prowadzona polityka gospodarcza samorządów doprowadza do degradacji pozostałych gruntów rolnych poprzez: niszczenie funkcjonującej infrastruktury melioracyjnej, zaburzanie stosunków wodnych, rozdrabnianie istniejących kompleksów pól uprawnych oraz nieuregulowany napływ ludności niezwiązanej z rolnictwem. Zmiany te doskonale widać na ortofotomapach, gdzie można porównać widok terenów rolnych obecnie i kilka/kilkanaście lat temu.
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:	<p>Z uwagi na fakt, iż działki rolne wchodzące w skład przedmiotu wyceny przedstawiały różne cechy, oraz nie tworzyły jednej fizycznej i funkcjonalnej całości, oszacowania każdej z tych działek dokonano osobno. Okres poszukiwań zawężono i z uwagi na dużą liczbę danych rynkowych, poszukiwano transakcji nieruchomości porównawczymi od 2021 r. Z uwagi na cechy wycenianych działek odrzucono transakcje gruntami o powierzchniach powyżej 3 ha, oraz poniżej 0,1 ha. Z dalszej analizy odrzucono także transakcje, których przedmiotem sprzedaży były udziały, oraz te zawarte w drodze przetargu, których warunki zawarcia nie pozwoliły na dalsze wykorzystanie w procesie wyceny. Ponadto odrzucono transakcje nieruchomościami, które przyjmowały skrajnie niekorzystne kształty działek, te o znacznym stopniu rozproszenia, lub te, których uwarunkowania wskazywały na to, iż zostały przeznaczone na cele budowlane. Z uwagi na sąsiedztwo, odrzucono transakcje nieruchomościami położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie Zoo Safari w Borysewie oraz te, które były całkowicie zadrzewione i zakrzewione.</p> <p>Mając na względzie cechy poszczególnych działek stanowiących przedmiot wyceny, nieruchomości podobnych poszukiwano dla dwóch zbiorów. Jednego dla działek o numerach ewidencyjnych 343 i 462 i drugiego dla działek 28 i 173.</p> <p>Dla działek o numerach 343 i 462 poszukiwano nieruchomości rolnych, o stosunkowo małych powierzchniach – nieprzekraczających 1 ha, których usytuowanie i zagospodarowanie najbardziej zbliżone było do cech działek wycenianych. Ponadto poszukiwano dla nich nieruchomości o podobnych przeznaczeniu – trwałe użytki zielone oraz podobnych cechach gleb – kompleksy użytków zielonych. Spośród przyjętych nieruchomości najbardziej podobnych ceny kształtowały się na poziomie</p>

	<p>16 562,50 zł/ha – 30 612,24 zł/ha. Cena średnia dla badanego rynku wyniosła 23 610,52 zł/ha. Mediana była nieznacznie wyższa od średniej i wyniosła 23 633,66 zł/ha. Zauważono silny związek pomiędzy ceną a wielkością gruntu.</p> <p>Dla działek o numerach 28 i 173 poszukiwano nieruchomości rolnych, o stosunkowo średnich powierzchniach z przedziału 0,5 ha do 3 ha, których usytuowanie i zagospodarowanie najbardziej zbliżone było do cech działek wycenianych. Ponadto poszukiwano dla nich nieruchomości o podobnych przeznaczeniu – rola, trwałe użytki zielone, część z osadnictwem wiejskim oraz z częścią przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako lasy lub grunty przeznaczone do zalesień. Spośród przyjętych nieruchomości najbardziej podobnych ceny kształtowały się na poziomie 27 472,53 zł/ha – 58 168,15 zł/ha. Cena średnia dla badanego rynku wyniosła 43 946,86 zł/ha. Mediana była niższa od średniej i wyniosła 39 994,60 zł/ha. Zauważono silny związek pomiędzy ceną a wielkością gruntu, lokalizacją i otoczeniem, a także statusem drogi dojazdowej.</p>
<p>Analiza w zakresie wag i cech rynkowych</p>	<p>Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle "tworzą" wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.</p> <p>Jak napisano w pkt. 7.2, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości podobnych do wycenianej są: lokalizacja, bonitacja, kultura rolna, kształt działki, dojazd, powierzchnia działki, forma władania i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny. Czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z w/w cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych.</p> <p><b>CZĘŚĆ II i III</b></p> <p>Z badań preferencji potencjalnych nabywców wynika, że dla większości z nich podstawowym kryterium podejmowania decyzji o zakupie jest lokalizacja nieruchomości. W tym przypadku, z uwagi na fakt, iż wszystkie nieruchomości porównawcze znajdowały się blisko siebie, oraz przyjmowały podobny stan otoczenia, cecha lokalizacja i otoczenie zostały wyeliminowane.</p> <p>Wielkość działki jest również czynnikiem różnicującym zachowania inwestorów – w tym przypadku z uwagi na przedmiotową nieruchomość analizowano działki o powierzchni do 1 ha, a wpływ tej cechy wynosi 20%. W przypadku tak małych gruntów o przeznaczeniu rolnym, jednoznacznie widać, iż cena 1 ha wzrasta wraz z powierzchnią. Na analizowanym rynku istotną cechą jest również kształt działki, w tym przypadku wpływ tej cechy ta wynosi 10%. Bardzo istotną cechą jest bonitacja, gdyż związana jest ona z przydatnością gruntu do produkcji rolnej i jest istotna z punktu widzenia wartości, stąd wpływ tej cechy jest na poziomie 15%. Również ważną cechą są kompleksy glebowo-rolnicze mówiące o przydatności i charakterystyce możliwych upraw, jednakże z uwagi na to, iż wszystkie nieruchomości przyjmowały ten sam stan, cecha ta nie stanowiła cechy różnicującej. W tym przypadku uwzględniono także cechę warunki użytkowe, mówiące o zagospodarowaniu danej działki, ograniczeniach wpływających na jej przydatność i potencjał, przeznaczeniu. Wpływ tej cechy wynosi 20%. Istotny okazał się także dojazd, jego wpływ na wartość był na poziomie 15%. Ostatnią cechą istotną w przypadku tego zbioru były warunki wodne, a ich wpływ został oceniony na 20%</p>



#### CZEŚĆ IV i V

Z badań preferencji potencjalnych nabywców wynika, że dla większości z nich podstawowym kryterium podejmowania decyzji o zakupie jest lokalizacja nieruchomości. W tym przypadku, z uwagi na cechy nieruchomości porównawczych i nieruchomości wycenianej, wpływ cechy lokalizacja i otoczenie wyniósł 20%.

Wielkość działki jest również czynnikiem różnicującym zachowania inwestorów – w tym przypadku z uwagi na przedmiotową nieruchomość analizowano działki o powierzchni od 0,5 ha do 3 ha, a wpływ tej cechy wynosi 15%. Z analizy rynku wynika, iż cena 1 ha wzrasta wraz z powierzchnią. Na analizowanym rynku istotną cechą jest również kształt działki, w tym przypadku wpływ tej cechy wynosi 10%. Bardzo istotną cechą jest bonitacja, gdyż związana jest ona z przydatnością gruntu do produkcji rolniczej i jest istotna z punktu widzenia wartości, stąd wpływ tej cechy jest na poziomie 15%. Również ważną cechą są kompleksy glebowo-rolnicze mówiące o przydatności i charakterystyce możliwych upraw a także warunki wodne, co łącznie ujęto w jednej cesze stanowiącej o kulturze gleby. Jej wpływ określono na 15%. W tym przypadku uwzględniono także cechę warunki użytkowe, mówiące o zagospodarowaniu danej działki, ograniczeniach wpływających na jej przydatność i potencjał, przeznaczeniu. Wpływ tej cechy wynosi 15%. Istotny okazał się także dojazd, jego wpływ na wartość był na poziomie 10%.

W praktyce budując model nieruchomości porównywalnych wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze, biegły kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.

#### CZEŚĆ I

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych zabudowanych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności. Jednostką porównawczą w tym przypadku była cena łączna transakcyjna.

**Tabela 4:** Ceny transakcyjne praw do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna skorygowana [zł]	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia działek [m <sup>2</sup> ]
1	24.02.2022	42 (SEMPÓLKI)	200 000,00	201 646,94	68,80	8600
2	14.08.2020	26 (LIPNICA)	225 000,00	255 805,46	84	5114
3	28.02.2022	43 (SWORAWA)	350 000,00	352 257,03	140	2549
4	27.01.2022	34 (PANASZEW)	400 000,00	408 028,33	91	1642

C<sub>min</sub> – 

C<sub>max</sub> – 

#### **Opis transakcji porównawczych:**

**Transakcja oznaczona w Tabeli 4 jako nr 1** – Prawo własności zabudowanej działki gruntu o powierzchni 8 600 m<sup>2</sup>. Nieruchomość znajduje się w Sempółkach w gminie Poddębice, w odległości około 5 km od Uniejowa, 11 km od Poddębic. W otoczeniu pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeważają tereny rolne, niezagospodarowane. Część działki z zabudowaniami ogrodzona płotem betonowym, pozostała część nie posiada ogrodzenia. Brama stalowa w średnim stanie, brak utwardzeń terenu (podjazdu i podejścia), brak nasadzeń szczególnych. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Na działce znajduje się budynek gospodarczy (obora połączona ze stodołą) o powierzchni

użytkowej około 135 m<sup>2</sup>. Budynek mieszkalny z kamienia piaskowego w stanie poniżej przeciętnej. Na dachu budynku mieszkalnego i gospodarczego eternit. Nieruchomość ma dostęp do wody i energii elektrycznej z sieci. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi około 68,80 m<sup>2</sup>. Przeznaczenie w studium – 50% tereny osadnictwa wiejskiego, pozostała część trwale użytki zielone i rola.

**Transakcja oznaczona w Tabeli 4 jako nr 2** – Prawo własności zabudowanej działki gruntu o powierzchni 5 114 m<sup>2</sup>. Nieruchomość znajduje się w Lipnicy w gminie Poddębice, w odległości około 9,5 km od Uniejowa, 9,5 km od Poddębic. W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny rolne i leśne. Część działki z zabudowaniami ogrodzona płotem betonowym, pozostała część nie posiada ogrodzenia. Brama stalowa w średnim stanie, brak utwardzeń terenu (podjazdu i podejścia), brak nasadzeń szczególnych. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni gruntowej. Na działce znajduje się budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej około 142,80 m<sup>2</sup>. Budynek mieszkalny murowany w przeciętnym stanie, okna pcv, elewacja pomalowana. Nieruchomość ma dostęp do wody i energii elektrycznej z sieci. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi około 84 m<sup>2</sup>. Przeznaczenie w studium – rekreacja i letniska.

**Transakcja oznaczona w Tabeli 4 jako nr 3** – Prawo własności zabudowanej działki gruntu o powierzchni 2 549 m<sup>2</sup>. Nieruchomość znajduje się w Sworawie w gminie Poddębice, w odległości około 4 km od centrum Poddębic, zaś do zaplecza handlowo-usługowego miasta 2 km. Bardzo dobrze skomunikowana. W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz tereny rolne. Ogrodzenie częściowe z siatki w średnim stanie, brak utwardzeń i nasadzeń szczególnych, teren wymagający uporządkowania, brama – przesła metalowe w średnim stanie. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej z dwóch stron. Na działce znajdują się zabudowania gospodarcze o powierzchni użytkowej około 315,35 m<sup>2</sup> z dachami krytymi eternitem. Budynek mieszkalny murowany w przeciętnym stanie, okna pcv, budynek nieocieplony, nieotynkowany, na dachu papa, ogrzewanie gazowe. Nieruchomość ma dostęp do wody, energii elektrycznej, kanalizacji i gazu z sieci. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi około 140 m<sup>2</sup>. Przeznaczenie w studium – tereny osadnictwa wiejskiego, frontowa część działki w strefie ochrony archeologicznej, cała działka w projektowanym obszarze ochrony krajobrazu doliny Neru.

**Transakcja oznaczona w Tabeli 4 jako nr 4** – Prawo własności zabudowanej działki gruntu o powierzchni 1 642 m<sup>2</sup>. Nieruchomość znajduje się w Panaszewie w gminie Poddębice, w odległości około 6,5 km od centrum Poddębic. Bardzo dobrze skomunikowana. W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dalej tereny rolne. Działka w całości ogrodzona siatką w dobrym stanie, stosunkowo nowa brama wjazdowa. Teren (podejście i podjazd) utwardzone kostką. Występują liczne nasadzenia ozdobne i szczególne. Działka dobrze zagospodarowana. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Brak zabudowań gospodarczych. Budynek mieszkalny murowany w dobrym stanie, okna pcv, elewacja pomalowana, ocieplony. Nieruchomość ma dostęp do wody i energii elektrycznej z sieci. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi około 91 m<sup>2</sup>. Przeznaczenie w studium – tereny osadnictwa wiejskiego.

### **CZEŚĆ II – III**

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych niezabudowanych, rolnych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności. Jednostką porównawczą w przypadku niniejszej wyceny był 1 ha powierzchni gruntu.



Tabela 5: Ceny transakcyjne gruntów rolnych.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia działek [ha]	Cena 1 ha [zł/ha]
1	05.07.2021	38 (PUDLÓWEK)	5 300,00	0,3200	16 562,50
2	12.07.2021	6 (BUSINA KOLONIA)	9 500,00	0,5600	16 964,29
3	04.06.2021	38 (PUDLÓWEK)	20 000,00	0,6600	30 303,03
4	25.01.2021	10 (FELIKSÓW)	30 000,00	0,9800	30 612,24

$C_{\min}$  -

$C_{\max}$  -

Duży rozrzut cen jednostkowych wynika ze specyfiki nieruchomości rolnej. Cena, jaką nabywca gotowy jest zapłacić musi uwzględniać potencjalne zyski osiągnięte z produkcji rolnej.

#### **Opis transakcji porównawczych:**

**Transakcja oznaczona w Tabeli 5 jako nr 1** – Niezabudowana działka gruntu rolnego o powierzchni 0,3200 ha, położona w miejscowości Pudłówek. Brak dostępu do drogi. Działka o kształcie trapezu o szerokości około 17 m. Na działce kompleksy użytków zielonych średnich. Działka bezpośrednio graniczy z rzeką. Przy działce rowy melioracyjne. W części przy rzece jest zarośnięta. Pozostała część działki koszona. Wskaźnik bonitacji wynosi 1,1063. Działka leży w terenie zagrożonym podtopieniami. Przeznaczenie w studium tereny o przewadze trwałych użytków zielonych. Ponadto działka znajduje się w strefie ochrony archeologicznej.

**Transakcja oznaczona w Tabeli 5 jako nr 3** – Niezabudowana działka gruntu rolnego o powierzchni 0,6600 ha, położona w miejscowości Pudłówek. Brak dostępu do drogi. Działka o kształcie trapezu o szerokości około 37 m. Na działce kompleksy użytków zielonych średnich. Przy działce rowy melioracyjne. Działka koszona. Wskaźnik bonitacji wynosi 1,1356. Działka leży w terenie zagrożonym podtopieniami. Przeznaczenie w studium tereny o przewadze trwałych użytków zielonych. Ponadto działka znajduje się w strefie ochrony archeologicznej.

**Transakcja oznaczona w Tabeli 5 jako nr 4** – Niezabudowana działka gruntu rolnego o powierzchni 0,9800 ha, położona w miejscowości Feliksów. Dostęp do drogi gruntowej. Działka o kształcie regularnym zbliżonym do prostokąta o szerokości 30 m. Na działce w przeważającej części użytki zielone bardzo słabe, na około 30% kompleks pastewny mocny. Działka częściowo uprawiana, bezpośrednio przy rzece Ner. Przez działkę przechodzi rów melioracyjny utrudniający dostęp do dalszej części działki. Wzdłuż rowu niewielkie zadrzewienie i zakrzewienie. Wskaźnik bonitacji wynosi 0,6413. Działka leży w terenie zagrożonym podtopieniami. Przeznaczenie w studium tereny o przewadze trwałych użytków zielonych i tereny rolne.

#### **CZEŚĆ IV – V**

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych niezabudowanych, rolnych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności. Jednostką porównawczą w przypadku niniejszej wyceny był 1 ha powierzchni gruntu.



**Tabela 6:** Ceny transakcyjne gruntów rolnych.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia działek [ha]	Cena 1 ha [zł/ha]
1	20.10.2021	17 (KAŁÓW)	50 000,00	1,8200	27 472,53
2	25.01.2021	10 (FELIKSÓW)	30 000,00	0,9800	30 612,24
3	05.11.2021	17 (KAŁÓW)	50 000,00	1,5562	32 129,55
4	15.03.2022	36 (PORCZYNY)	82 000,00	2,4602	33 330,62
5	15.03.2022	10 (FELIKSÓW)	70 000,00	1,9800	35 353,54
6	10.11.2021	46 (TUMUSIN)	70 000,00	1,7700	39 548,02
7	19.11.2021	38 (PUDLÓWEK)	110 000,00	2,7200	40 441,18
8	20.04.2022	8 (DOMINIKOWICE)	100 000,00	1,9400	51 546,39
9	05.10.2021	42 (SEMPÓLKI)	70 000,00	1,2903	54 250,95
10	18.02.2022	17 (KAŁÓW)	50 000,00	0,8900	56 179,78
11	06.10.2021	50 (KRĘPA PARCELE)	130 000,00	2,2349	58 168,15

C<sub>min</sub> - C<sub>max</sub> - 

Duży rozrzut cen jednostkowych wynika ze specyfiki nieruchomości rolnej. Cena, jaką nabywca gotowy jest zapłacić musi uwzględniać potencjalne zyski osiągnięte z produkcji rolnej.

#### **Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:**

**Transakcja oznaczona w Tabeli 6 jako nr 1** – Niezabudowana działka gruntu rolnego o powierzchni 1,8200 ha, położona w miejscowości Kałów. Brak uregulowanego dostępu do drogi. Działka o kształcie zbliżonym do trapezu, bardzo wydłużona o szerokości około 30 m i długości 650 m. Na działce kompleksy żytne słabe i użytki zielone słabe. Działka czysta, uprawiana. Wskaźnik bonitacji wynosi 0,2456. Działka w części obejmującej około 55% powierzchni przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny do zalesień. Pozostała część przeznaczona w studium jako tereny rolne. Działka położona wśród terenów rolnych, w znacznej odległości od zabudowań wsi.

**Transakcja oznaczona w Tabeli 6 jako nr 11** – Niezabudowana działka gruntu rolnego o powierzchni 2,2349 ha, położona w miejscowości Krępa Parcele, blisko zabudowań wsi. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do trapezu, o szerokości 102 m. Działka czysta, uprawiana. Dojazd drogą asfaltową. Przez działkę przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Wskaźnik bonitacji 0,6265. Przeważają kompleksy żytne słabe. Przeznaczenie w studium dla całej działki to tereny rolne. Działka znajduje się w strefie ochrony archeologicznej.

## **9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI I**

#### **9.1.1 Określenie trendu czasowego**

Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie na analizowanym rynku ceny wzrosły, a trend zmiany cen wynosi **13,69 %**. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnym jednorodzinnymi na terenie gminy Poddębice w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny, podobnych do nieruchomości wycenianej.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości rynkowej wycenianego prawa jest przedstawiona w Tabeli 9.

**Tabela 9:** Określenie wartości prawa własności wycenianej nieruchomości metodą porównywania parami.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy udziału cechy w $\Delta C$ [zł]	Skok poprawki	Sempólki	Lipnica	Sworawa	Panaszew
Lokalizacja i otoczenie	15,00%	30 957,21	30 957,21	0,00	0,00	-30 957,21	-30 957,21
Powierzchnia działki	5,00%	10 319,07	-	-2 372,88	2 797,03	6 601,06	7 946,19
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10,00%	20 638,14	20 638,14	0,00	0,00	-20 638,14	0,00
Stan techniczny i standard wykończenia	30,00%	61 914,42	30 957,21	30 957,21	0,00	0,00	-30 957,21
Warunki użytkowe	10,00%	20 638,14	20 638,14	0,00	0,00	0,00	-20 638,14
Zagospodarowanie terenu	20,00%	41 276,28	41 276,28	0,00	0,00	0,00	-41 276,28
Dodatkowe zabudowania	10,00%	20 638,14	10 319,07	-10 319,07	-10 319,07	-20 638,14	0,00
SUMA	100,00%	206 381,39		18 265,26	-7 522,04	-65 632,43	-115 882,64
Cena transakcyjna z uwzg.trendu [zł]				201 646,94	255 805,46	352 257,03	408 028,33
Skorygowana cena [zł]				219 912,20	248 283,43	286 624,60	292 145,68
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				<b>261 741,48</b>			

Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 286/1 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodinnymi położonej w Kałowie, o powierzchni 0,7000 ha, dla celów postępowania upadłościowego obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = (219\,912,20\text{ zł} + 248\,283,43\text{ zł} + 286\,624,60\text{ zł} + 292\,145,68)/4 = 261\,741,48^2\text{ zł}$$

**Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodinnymi położonej w Kałowie, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 286/1 o powierzchni 0,7000 ha, dla celów postępowania upadłościowego, ustalona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:**

**261 700 zł**

słownie: dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemset złotych

## **9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI II - III**

### **9.2.1. Określenie trendu czasowego**

Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmian cen rynkowych gruntów rolnych – spadki rekompensowały wzrosty. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

<sup>2</sup> **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego EXCEL, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

### 9.1.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną transakcyjną. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej części zabudowanej określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę łączną minimalną  $C_{\min} = 201\ 646,94\ \text{zł}$

Cenę łączną maksymalną  $C_{\max} = 408\ 028,33\ \text{zł}$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 408\ 028,33\ \text{zł} - 201\ 646,94\ \text{zł} = 206\ 381,39\ \text{zł}$$

Przyjęto wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych jak w Tabeli 7, poniżej.

Tabela 7: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w $\Delta C$ (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w $\Delta C$ [zł]	Liczba przedziałów	Skok poprawki
Lokalizacja i otoczenie	15,00%	30 957,21	1	30 957,21
Powierzchnia działki	5,00%	10 319,07	cecha ciągła	-
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10,00%	20 638,14	1	20 638,14
Stan techniczny i standard wykończenia	30,00%	61 914,42	2	30 957,21
Warunki użytkowe	10,00%	20 638,14	1	20 638,14
Zagospodarowanie terenu	20,00%	41 276,28	1	41 276,28
Dodatkowe zabudowania	10,00%	20 638,14	2	10 319,07
<b>SUMA</b>	<b>100,00%</b>	<b>206 381,39</b>		

Do porównań przyjęto cztery transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny ich cechy przedstawiono poniżej w Tabeli 8.

Tabela 8: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Sempólki	Lipnica	Sworawa	Panaszew
Lokalizacja i otoczenie	dobre	dobre	dobre	bardzo dobre	bardzo dobre
Powierzchnia działki	7000	8600	5114	2549	1642
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	dobra	dobra	dobra	bardzo dobra	dobra
Stan techniczny i standard wykończenia	przeciętny	poniżej przeciętnej	przeciętny	przeciętny	dobry
Warunki użytkowe	średnie	średnie	średnie	średnie	dobre
Zagospodarowanie terenu	średnie	średnie	średnie	średnie	dobre
Dodatkowe zabudowania	średnie	ponadprzeciętne	ponadprzeciętne	bardzo dobre	średnie



### 9.2.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej rolnej w podejściu porównawczym.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 ha powierzchni działki niezabudowanej, rolnej. Na podstawie danych zawartych w Tabeli 5 przyjęto następujące dane wyjściowe:

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę minimalną 1 ha	$C_{\min} =$	16 562,50 zł/ha
Cenę maksymalną 1 ha	$C_{\max} =$	30 612,24 zł/ha
Cenę średnią 1 ha	$C_{\text{śr}} =$	23 610,52 zł/ha

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 30\,612,24 \text{ zł/ha} - 16\,562,50 \text{ zł/ha} = 14\,049,74 \text{ zł/ha}$$

Przyjęto wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych jak w Tabeli 10, poniżej.

Tabela 10: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w $\Delta C$ (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w $\Delta C$ [zł]	Liczba przedziałów	Skok poprawki
Powierzchnia gruntu	20,00%	2 809,95	cecha ciągła	-
Kształt działki	10,00%	1 404,97	1	1 404,97
Warunki użytkowe	20,00%	2 809,95	2	1 404,97
Warunki wodne	20,00%	2 809,95	2	1 404,97
Dojazd	15,00%	2 107,46	1	2 107,46
Wskaźnik bonitacji	15,00%	2 107,46	1	2 107,46
<b>SUMA</b>	<b>100,00%</b>	<b>14 049,74</b>		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości niezabudowanych, rolnych, ich cechy przedstawiono poniżej w Tabeli 11.

Tabela 11: Określenie cech wycenianego prawa działki 343 oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość dz. 343	PUDŁÓWEK	PUDŁÓWEK	FELIKSÓW
Powierzchnia gruntu	0,2200 (*)	0,3200	0,6600	0,9800
Kształt działki	średni	średni	korzystny	korzystny
Warunki użytkowe	dobre	średnie	dobre	bardzo dobre
Warunki wodne	dobre	dobre	bardzo dobre	średnie
Dojazd	brak	brak	brak	dobry
Wskaźnik bonitacji	średni (*)	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry

(\*) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy *powierzchnia gruntu* i *wskaźnik bonitacji*. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” Przedmiotowa nieruchomość posiada powierzchnię gruntu mniejszą niż nieruchomości zebrane w zbiorze oraz niższy od nieruchomości podobnych wskaźnik bonitacji, zatem w stosunku do tych cech dokonano ekstrapolacji in minus.

Tabela 12: Określenie cech wycenianego prawa działki 462 oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość dz. 462	PUDŁÓWEK	PUDŁÓWEK	FELIKSÓW
Powierzchnia gruntu	0,5900	0,3200	0,6600	0,9800
Kształt działki	średni	średni	korzystny	korzystny
Warunki użytkowe	średnie	średnie	dobre	bardzo dobre
Warunki wodne	dobre	dobre	bardzo dobre	średnie
Dojazd	brak	brak	brak	gruntowy
Wskaźnik bonitacji	niski (*)	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry

(\*) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy *wskaźnik bonitacji*. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” Przedmiotowa nieruchomość posiada niższy od nieruchomości podobnych wskaźnik bonitacji, zatem w stosunku do tej cechy dokonano ekstrapolacji in minus.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości niezabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości rynkowej wycenianego prawa jest przedstawiona w Tabeli 13 i 14.

Tabela 13: Określenie wartości prawa własności wycenianej nieruchomości (działki 343) metodą porównywania parami.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy udziału cechy w Δ C [zł]	Skok poprawki	PUDŁÓWEK	PUDŁÓWEK	FELIKSÓW
Powierzchnia gruntu	20,00%	2 809,95	-	-425,75	-1 873,30	-3 235,70
Kształt działki	10,00%	1 404,97	1 404,97	0,00	-1 404,97	-1 404,97
Warunki użytkowe	20,00%	2 809,95	1 404,97	1 404,97	0,00	-1 404,97
Warunki wodne	20,00%	2 809,95	1 404,97	0,00	-1 404,97	1 404,97
Dojazd	15,00%	2 107,46	2 107,46	0,00	0,00	-2 107,46
Wskaźnik bonitacji	15,00%	2 107,46	2 107,46	-2 809,95	-2 809,95	-702,49
SUMA	100,00%	14 049,74		-1 830,72	-7 493,20	-7 450,62
Cena transakcyjna 1 ha [zł]				16 562,50	30 303,03	30 612,24
Wartość 1 ha [zł]				14 731,78	22 809,83	23 161,62
Wartość 1 ha wycenianej nieruchomości [zł]				20 234,41		
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				4 451,57		

Wartość rynkową prawa własności części nieruchomości gruntowej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 343 niezabudowanej, rolnej o powierzchni 0,2200 ha położonej w Kałowie, dla celów postępowania upadłościowego obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = (14\,731,78 \text{ zł/ha} + 22\,809,83 \text{ zł/ha} + 23\,161,62 \text{ zł/ha})/3 \times 0,2200 \text{ ha} = 4\,451,57^3 \text{ zł}$$

<sup>3</sup> Uwaga: Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego EXCEL, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

**Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej położonej w Kałowie, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 343 o powierzchni 0,2200 ha dla celów postępowania upadłościowego, ustalona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:**

**4 500 zł**

słownie: cztery tysiące pięćset złotych

**Tabela 14:** Określenie wartości prawa własności wycenianej nieruchomości (działki 462) metodą porównywania parami.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy udziału cechy w Δ C [zł]	Skok poprawki	PUDEŁÓWEK	PUDEŁÓWEK	FELIKSÓW
Powierzchnia gruntu	20,00%	2 809,95	-	1 149,52	-298,02	-1 660,42
Kształt działki	10,00%	1 404,97	1 404,97	0,00	-1 404,97	-1 404,97
Warunki użytkowe	20,00%	2 809,95	1 404,97	0,00	-1 404,97	-2 809,95
Warunki wodne	20,00%	2 809,95	1 404,97	0,00	-1 404,97	1 404,97
Dojazd	15,00%	2 107,46	2 107,46	0,00	0,00	-2 107,46
Wskaźnik bonitacji	15,00%	2 107,46	2 107,46	-3 512,44	-3 512,44	-1 404,97
SUMA	100,00%	14 049,74		-2 362,91	-8 025,38	-7 982,81
Cena transakcyjna 1 ha [zł]				16 562,50	30 303,03	30 612,24
Wartość 1 ha [zł]				14 199,59	22 277,65	22 629,44
Wartość 1 ha wycenianej nieruchomości [zł]				19 702,22		
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				11 624,31		

Wartość rynkową prawa własności części nieruchomości gruntowej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 462 niezabudowanej, rolnej o powierzchni 0,5900 ha położonej w Kałowie, dla celów postępowania upadłościowego obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = (14\ 199,59\ \text{zł/ha} + 22\ 277,65\ \text{zł/ha} + 22\ 629,44\ \text{zł/ha})/3 \times 0,5900\ \text{ha} = 11\ 624,31^4\ \text{zł}$$

**Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej położonej w Kałowie, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 462 o powierzchni 0,5900 ha dla celów postępowania upadłościowego, ustalona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:**

**11 600 zł**

słownie: jedenaście tysięcy sześćset złotych

### **9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI IV – V**

#### **9.3.1. Określenie trendu czasowego**

Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmiany cen rynkowych gruntów rolnych – spadki rekompensowały wzrosty. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

<sup>4</sup> Uwaga: Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego EXCEL, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.



### 9.3.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej rolnej w podejściu porównawczym.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 ha powierzchni działki niezabudowanej, rolnej. Na podstawie danych zawartych w Tabeli 6 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Dane wyjściowe do analizy:

$C_{MAX}$ [zł/ha]	58 168,15
$C_{MIN}$ [zł/ha]	27 472,53
$C_{ŚR}$ [zł/ha]	41 730,27
$C_{MAX}-C_{MIN}$	30 695,62
$C_{MAX}/C_{ŚR}$	1,3939
$C_{MIN}/C_{ŚR}$	0,6583

Wartość rynkową nieruchomości rolnej części IV i V składającej się z poszczególnych działek gruntu wskazanych w punkcie 7.2 operatu określono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 ha powierzchni gruntu.

Wartość gruntu określono metodą korygowania ceny średniej wg formuły:

$$C_j = C_{śr} * \Sigma_{wsp}$$

gdzie:

$C_j$  – cena jednostkowa nieruchomości

$C_{śr}$  – cena średnia na badanym obszarze rynku

$\Sigma_{wsp}$  – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy

Stwierdzono dużą rozpiętość cen, na którą mają wpływ jak wynika z obserwacji rynku cechy przedstawione w Tabeli 15.

Tabela 15: Określenie zakresu współczynników korygujących.

Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%]	Zakresy współczynników korygujących	
		$U_i$ min	$U_i$ max
Lokalizacja i otoczenie	20%	0,1317	0,2788
Powierzchnia gruntu	15%	0,0988	0,2091
Wskaźnik bonitacji	15%	0,0988	0,2091
Kształt działki	10%	0,0658	0,1394
Warunki użytkowe	15%	0,0988	0,2091
Kultura gleby i warunki wodne	15%	0,0988	0,2091
Dojazd	10%	0,0658	0,1394
SUMA	100%	0,6583	1,3939

W Tabeli 16 określono wartości współczynników korygujących dla poszczególnych stopni wartości cechy.

Tabela 16: Określenie wartości współczynników korygujących dla poszczególnych cech.

Cechy rynkowe	Stan danej cechy		
	Średnie	Dobre	Bardzo dobre
Lokalizacja i otoczenie	0,1317	0,2000	0,2788
Powierzchnia gruntu	Dostateczna	Średnia	Dobra
	0,0988	0,1500	0,2091
Wskaźnik bonitacji	Średni	Dobry	Bardzo dobry
	0,0988	0,1500	0,2091
Kształt działki	Dostateczny	Średniokorzystny	Korzystny
	0,0658	0,1000	0,1394
Warunki użytkowe	Dostateczne	Średnie	Dobre
	0,0988	0,1500	0,2091
Kultura gleby i warunki wodne	Przeciętne	Dobre	
	0,0988	0,2091	
Dojazd	Słaby	Średni	Dobry
	0,0658	0,1000	0,1394

W tabeli poniżej w oparciu o ustaloną charakterystykę zawartą w opisie, podano stopnie wartości cech oraz określono wartości współczynników korygujących dla każdej z wycenianych działek tj. działki 28 i 173.

Tabela 17: Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – rolna działka 28.

Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy	
Lokalizacja i otoczenie	Średnia	0,1317
Powierzchnia gruntu	Średnia	0,1500
Wskaźnik bonitacji	Średni	0,0988
Kształt działki	Dostateczny	0,0658
Warunki użytkowe	Średnie	0,1500
Kultura gleby i warunki wodne	Przeciętne	0,0988
Dojazd	Słaby	0,0658
<b>RAZEM</b>		<b>0,7608</b>
Wartość 1 ha wycenianego gruntu [zł]		<b>31 749,85</b>
Powierzchnia gruntu [ha]		<b>1,4200</b>
Wartość rynkowa gruntu [zł]		<b>45 084,79</b>

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 ha powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{sr} * \Sigma_{wsp}$$

$$C_j = 41\,730,27 \text{ zł/ha} * 0,7608 = 31\,749,85 \text{ zł/ha}$$

$$W_{RN\ 28\ (1,4200\ ha)} = \text{pow. działki} \times W_{1ha}$$

$$W_{RN\ 28\ (1,4200\ ha)} = 1,4200 \text{ ha} \times 31\,749,85 \text{ zł/ha} = 45\,084,79^5 \text{ zł}$$

<sup>5</sup> Uwaga: Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego EXCEL, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

**Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej położonej w Kalowie, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 28 o powierzchni 1,4200 ha dla celów postępowania upadłościowego, ustalona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:**

**45 100 zł**

słownie: czterdzieści pięć tysięcy sto złotych

Tabela 18: Stopnie wartości cech oraz wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości – rolna działka 173.

Wyceniana nieruchomość - cechy	Poziom cechy	
	Lokalizacja i otoczenie	Bardzo dobre
Powierzchnia gruntu	Średnia	0,1500
Wskaźnik bonitacji	Dobry	0,1500
Kształt działki	Dostateczny	0,0658
Warunki użytkowe	Dostateczne	0,0988
Kultura gleby i warunki wodne	Dobra	0,2091
Dojazd	Dobry	0,1394
<b>RAZEM</b>		<b>1,0918</b>
Wartość 1 ha wycenianego gruntu [zł]		<b>45 562,88</b>
Powierzchnia gruntu [ha]		<b>1,3400</b>
Wartość prawa własności do nieruchomości [zł]		<b>61 054,26</b>

Określona wartość jednostkowa w odniesieniu do 1 ha powierzchni gruntu wynosi:

$$C_j = C_{\text{śr}} * \Sigma_{\text{wsp}}$$

$$C_j = 41\,730,27 \text{ zł/ha} * 1,0918 = 45\,562,88 \text{ zł/ha}$$

$$W_{\text{RN 173 (1,3400 ha)}} = \text{pow. działki} * W_{\text{1ha}}$$

$$W_{\text{RN 173 (1,3400 ha)}} = 1,3400 \text{ ha} * 45\,562,88 \text{ zł/ha} = 61\,054,26^6 \text{ zł}$$

**Wartość rynkowa prawa własności części nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej położonej w Kalowie, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 173 o powierzchni 1,3400 ha dla celów postępowania upadłościowego, ustalona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:**

**61 100 zł**

słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy sto złotych

<sup>6</sup> Uwaga: Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego EXCEL, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.



#### **9.4 ZESTAWIENIE OTRZYMANYCH WYNIKÓW**

W poniższej Tabeli nr 19 przedstawiono zestawienie poszczególnych wartości rynkowych za wskazane części I – V. Otrzymane wartości zsumowano a ich łączna wartość odpowiada wartości rynkowej nieruchomości gruntowej będących przedmiotem niniejszej wyceny.

Tabela 19: Zestawienie wartości poszczególnych części I – V.

Część	Nr działki	Pow. działki	Nr KW	Wartość (zł)	Wartość w zaokrągleniu do pełnych stu złotych (zł)
		[ha]			
I	28	1,4200	SR2L/00018763/0	45 084,79	45 100,00
II	173	1,3400	SR2L/00018763/0	61 054,26	61 100,00
III	286/1	0,7000	SR2L/00018763/0	261 741,48	261 700,00
IV	343	0,2200	SR2L/00018763/0	4 451,57	4 500,00
V	462	0,5900	SR2L/00018763/0	11 624,31	11 600,00
<b>WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI</b>				<b>383 956,40</b>	<b>384 000,00</b>

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonej w Kałowie, gminie Poddębice, w powiecie poddębickim, składająca się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 28, 173, 286/1, 343 i 462, ujawnionych w księdze wieczystej SR2L/00018763/0 dla potrzeb postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

**384 000 zł**

**słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych**

#### **10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW**

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami i metodę korygowania ceny średniej.
2. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
3. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa w części zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, składająca się z działek ewidencyjnych o numerach: 28, 173, 286/1, 343 i 462 o łącznej powierzchni 4,27 ha, które z uwagi na rozproszone usytuowanie nie tworzą jednej fizycznej całości.
4. Z uwagi na charakter przedmiotu wyceny oraz analizę rynku transakcji nieruchomości podobnych, wycenianą nieruchomość należało podzielić na części i wycenić je z osobna, a następnie wyniki zsumować. Każda z części odpowiadała poszczególnej działce ewidencyjnej.
5. Przy ustalaniu wartości rynkowej poszczególnych części wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
6. Na chwilę obecną budynek zamieszkuje najemca. Biegłej przekazano umowę najmu, jednakże przekazana umowa została zawarta w dniu 03 lipca 2017 roku na czas oznaczony do dnia 31 maja 2018 r. Nie przekazano Biegłej aneksu do tej umowy, ani żadnej innej umowy dotyczącej wycenianej nieruchomości, zatem na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego „Jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca nadal używa rzeczy za zgodą

wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.”

7. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnymi położonej w miejscowości Kałów, gminie Poddębice, powiecie poddębickim, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 28, 173, 286/1, 343 i 462 ujawnionych w księdze wieczystej SR2L/00018763/0 dla potrzeb postępowania upadłościowego w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

**384 000 zł**

**słownie:** trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

8. Wartość rynkowa przedstawiona powyżej jest sumą wartości otrzymanych w wyniku szacowania każdej działki ewidencyjnej z osobna. Poniżej znajduje się zestawienie wartości poszczególnych działek ewidencyjnych:

Część	Nr działki	Pow. działki	Nr KW	Wartość (zł)	Wartość w zaokrągleniu do pełnych stu złotych (zł)
		[ha]			
I	28	1,4200	SR2L/00018763/0	45 084,79	45 100,00
II	173	1,3400	SR2L/00018763/0	61 054,26	61 100,00
III	286/1	0,7000	SR2L/00018763/0	261 741,48	261 700,00
IV	343	0,2200	SR2L/00018763/0	4 451,57	4 500,00
V	462	0,5900	SR2L/00018763/0	11 624,31	11 600,00
<b>WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI</b>				<b>383 956,40</b>	<b>384 000,00</b>

9. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy, z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
10. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

## **11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

- Opisu dokonano na podstawie oględzin oraz dokumentacji udostępnionej przez właściciela, a także danych pozyskanych z odpowiednich urzędów.
- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
- Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona jest według stanu na 08 kwietnia 2022 roku, zaś cen z dnia 12 maja 2022 roku.
- Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrążeń.
- Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 08 kwietnia 2022 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
- Mapy zamieszczone w operacie oraz ich dane służą celom poglądowym, autor nie ponosi odpowiedzialności za niezgodność tych danych ze stanem faktycznym.
- Wartość ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
- Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
- Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.

11. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy SRM0011019.
12. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
13. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
14. Operat zawiera 67 (słownie: sześćdziesiąt siedem) ponumerowane strony oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**







## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 14.03.2022

Jednostka rejestrowa : G.8

GN.6621.2.462.2022

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział			
1	(małżeństwo) WŁODZIMIERZ MAREK PINEK Rodzice:MARIAN,JADWIGA SARNIA 4/9; ŁÓDŹ;  DOROTA JADWIGA PINEK Rodzice:TADEUSZ,ALEKSANDRA SARNIA 4/9; ŁÓDŹ;	Własność	1/1			
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
28		lasy  pastwiska trwałe  grunty orne  grunty orne  grunty orne	LsVI  PsV  RV  RVI  RVI	0.2200  0.1400  0.8000  0.0600  0.2000	1.4200	AN 5918/07  KW 18763
Id działki: 101103_5.0017.28						
173		grunty orne  grunty orne  grunty orne  grunty orne  grunty orne	RIVa  RIVb  RV  RVI  RVI	0.5800  0.1700  0.3800  0.0800  0.1300	1.3400	AN 5918/07  KW 18763
Id działki: 101103_5.0017.173						
286/1		grunty rolne zabudowane  pastwiska trwałe  pastwiska trwałe  grunty orne  Rowy	Br-RV  PsIV  PsV  RV  W	0.0900  0.1700  0.0600  0.3700  0.0100	0.7000	AN 5918/07  KW 18763
Id działki: 101103_5.0017.286/1						
343		łąki trwałe	ŁIV	0.1700	0.2200	AN 5918/07

11/1

		łaki trwałe	ŁV	0.0500		KW 18763
Id działki: 101103_5.0017.343						
462		łaki trwałe	ŁV	0.2200	0.5900	AN 5918/07
		grunty orne	RVI	0.3700		KW 18763
Id działki: 101103_5.0017.462						

Razem powierzchnia działek :

4.2700 ha

Słownie : cztery ha. dwa tysiące siedemset m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 14.03.2022

Sporządził : Klaudia Obolewska



Z up. Starosty

Małgorzata Cybulska  
inspektor

14.03.2022

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)