

OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
OZN. JAKO DZIAŁKA NR 335/1 POŁOŻONA W POWIECIE ŁASKIM, GM. BUCZEK
W OB. 10-GUCIN (KW NR SR1L/00038902/6)
- W ZWIĄZKU Z POSTĘPOWANIEM LD1M/GUP-s/917/2023 -



⊕ AUTORKA:

MGR KAROLINA PRAŻUCH

rzecznawca majątkowy uprawnienia

MliR w zakresie szacowania nieruchomości nr 5836

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

- Łódź, dnia 28 sierpnia 2024r. -

Spis treści

1. INFORMACJE PODSTAWOWE	3
1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.2. CEL WYCENY	3
1.3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	3
1.4. PODSTAWY WYCENY	3
1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI	4
2. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	4
2.1. STAN PRAWNY I TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	4
2.1.1. Według zapisów księgi wieczystej KW Nr SR1L/00038902/6	4
2.1.2. Według danych z rejestru gruntów	5
2.1.3. Wnioski z analizy dokumentów prawnych nieruchomości gruntowej	6
2.1.4. Ochrona konserwatorska.....	7
2.2. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY	7
2.3. LOKALIZACJA I OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI	11
2.4. OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU	13
3. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	16
3.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE I METODYCZNE WYCENY.....	16
3.2. METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY.....	17
3.3. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNO – ADMINISTRACYJNE GM. BUCZEK.....	18
3.4. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH PODOBNYCH DO NIERUCHOMOŚCI	19
3.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ – DZ. 335/1.....	22
3.5.1. Założenia przyjęte do wyceny.....	22
3.5.2. Analiza wyniku i wnioski	24

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

ZAŁĄCZNIK 1	Lokalizacja nieruchomości
ZAŁĄCZNIK 2	Badanie hipoteczne księgi wieczystej SR1L/00038902/6
ZAŁĄCZNIK 3	Wypis z rejestru gruntów z dnia 27.08.2024r.
ZAŁĄCZNIK 4A	Fragment mapy ewidencyjnej
ZAŁĄCZNIK 4B	Fragment mapy zasadniczej
ZAŁĄCZNIK 5	Dokumentacja fotograficzna nieruchomości z dnia oględzin
ZAŁĄCZNIK 6	Protokół z oględzin nieruchomości z dnia 18.07.2024r.

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w województwie łódzkim, powiecie łaskim, w **gminie Buczek** oznaczona jako niezabudowana działka nr **335/1 ob. 10-Gucin** o pow. **0,1504ha**. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Łasku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW Nr SR1L/00038902/6**.

Zgodnie z zapisami wyżej wymienionej księgi wieczystej nieruchomość w dacie sporządzenia operatu stanowi własność **małż. Beaty i Zbigniewa Pinar** na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 16.12.1997r. (Rep. A Nr 5773/97).

Zakres wyceny obejmuje **prawo własności wyżej opisanej nieruchomości gruntowej** według stanu i cen na datę wyceny.

1.2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest **określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej** opisanej w p. 1.1. dla potrzeb postępowania w zakresie upadłości konsumenckiej Beaty Pinar o Sygn. LD1M/GUp-s/917/2023 prowadzonego przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.

1.3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- | | |
|---|--------------------|
| a) data sporządzenia operatu: | 28 sierpnia 2024r. |
| b) data, na którą określono wartość nieruchomości | 28 sierpnia 2024r. |
| c) data oględzin: | 18 lipca 2024r. |
| d) data, na którą określono stan nieruchomości: | 28 sierpnia 2024r. |

1.4. PODSTAWY WYCENY

➤ Podstawy prawne i metodyczne wyceny

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. *Kodeks cywilny* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 poz. 1360 z późn. zm.);
2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), zwana uogn;
3. Ustawa z 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 roku Poz. 1688)
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U 2023r. poz. 1832)

5. Standardy Wyceny PFSRM obowiązujące według stanu na datę opracowania opinii, w tym: KSWP „Wartość rynkowa” (zalecany do stosowania od dnia 01.10.2017r.), Nota interpretacyjna NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, KSWS „Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych”.

➤ **Podstawa formalna wyceny**

- Podstawą formalną wyceny jest zlecenie sporządzenia wyceny z dnia 11.06.2024r. na rzecz *VALUE Expert Karolina Prażuch*, NIP: 7251828912. Zleceniodawcą jest Joanna Zdzeszyńska – syndyk masy upadłości Beaty Pinar jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- Badanie hipoteczne księgi wieczystej KW Nr SR1L/00038902/6 podstawie portalu internetowego Ministerstwa Sprawiedliwości *www.ekw.ms.gov.pl* na dzień wyceny (*ZAŁĄCZNIK 2*);
- Wypis z rejestru gruntów (*ZAŁĄCZNIK 3*);
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz mapy zasadniczej (odpowiednio *ZAŁĄCZNIKI 4A I 4B*);
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 18.07.2024r., dokumentacja fotograficzna nieruchomości stanowi *ZAŁĄCZNIK 5*, protokół z oględzin stanowi *ZAŁĄCZNIK 6*;
- System Informacji o Terenie prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Łasku, Urząd Gminy Buczek – mapy;
- Uchwała Nr V/38/07 Rady Gminy Buczek z dnia 15 lutego 2007r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Buczek;
- Monitoring cen transakcyjnych nieruchomości, analiza aktów notarialnych w Starostwie Powiatowym właściwym miejscowo, baza danych o transakcjach „WALOR” (autorka jest członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości działającego pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych);
- Źródła własne o sprzedaży i cenach transakcyjnych nieruchomości;

2. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY I TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

2.1.1. Według zapisów księgi wieczystej KW Nr SR1L/00038902/6

W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości na dzień wyceny zbadano aktualną treść księgi wieczystej **KW Nr SR1L/00038902/6** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku V Wydział Ksiąg Wieczystych. Badania dokonano na podstawie treści księgi wieczystej zamieszczonej na portalu internetowym Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych *www.ekw.ms.gov.pl*. Protokół z badania hipotecznego stanowi *ZAŁĄCZNIK 2* do operatu.

Typ księgi wieczystej – nieruchomość gruntowa. Księga została zapisana w dniu 25.09.2008r.

Nieruchomość gruntowa oznaczona jest jako działka ewidencyjna nr 335/1 (identyfikator działki: [100301 2.0010.335/1](#)) położona w województwie łódzkim, powiecie łaskim, gminie Buczek w obrębie Gucin. Sposób jej korzystania został określony jako użytek „Ps” – pastwiska trwałe. Obszar całej nieruchomości wynosi **0,1504ha**.

Dział I-Sp wyżej wymienionej księgi wieczystej nie zawiera wpisów – brak praw związanych z prawem własności nieruchomości, ujawnionych w księdze wieczystej.

Jak wynika z zapisów **działu II** księgi wieczystej nieruchomość w dacie sporządzenia operatu stanowi własność **małż. Beaty i Zbigniewa Pinar** na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 16.12.1997r. (Rep. A Nr 5773/97).

W **dziale III** ww. księgi wieczystej dotyczącym praw, roszczeń i ograniczeń widnieje wpis ostrzeżenia:

Numer wpisu		1	
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE SYGN. AKT KM 7242/16 PRZECIWKO BEACIE PINAR	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, PESEL</i>)	Lp. 1.	ILONA WAWRZYNIAK , 69080312360	

Dział IV ww. księgi wieczystej zawiera następujące wpisy 1 hipoteki:

Numer hipoteki (roszczenia)		1	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		200000,00 (DZIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY Z 24 CZERWCA 2014 ROKU W TYM Z UMOWY POŻYCZKI, UMOWA Z 24 CZERWCA 2014 ROKU W TYM UMOWA POŻYCZKI
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	HURTAP SPÓŁKA AKCYJNA, ŁĘCZYCA, 47227405100000	

Nie badano zbioru dokumentów do księgi wieczystej KW Nr SR1L/00038902/6.

2.1.2. Według danych z rejestru gruntów

Wypis z rejestru gruntów pozyskany w Starostwie Powiatowym w Łasku (*Załącznik 3*) wskazuje, że przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w województwie łódzkim, powiecie łaskim, w **gminie Buczek** i oznaczona jest jako działka ewidencyjna nr **335/1** (ob. 10-Gucin).

W strukturze użytków są pastwiska „Ps” IV klasy bonitacyjnej. Grunt stanowi jednostkę rejestrową G.73. Grunt nie jest zabudowany.

Szczegółowe informacje o działkach ewidencyjnych zawiera tabela nr 1 poniżej.

Tabela nr 1 Zestawienie danych wg ewidencji gruntów

Województwo : Łódzkie				
Powiat : Łask				
Jednostka ewidencyjna : BUCZEK				
Nazwa obrębu : GUCIN				
Numer obrębu : 0010				
INFORMACJA O DZIAŁCE				
z dnia: 27-08-2024				
Jednostka rejestrowa : G.73				
Grupa rejestrowa : 7				
Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
335/1	GUCIN	Oznaczenie	Pow.	0,1504
Id działki : 100301_2.0010.335/1	98-113 BUCZEK	PsIV	0,1504	

2.1.3. Wnioski z analizy dokumentów prawnych nieruchomości gruntowej

Nieruchomość gruntowa stanowiąca przedmiot wyceny ma uregulowany stan prawny i urzędową księgę wieczystą KW Nr SR1L/00038902/6. Zapisy w ewidencji gruntów, w zakresie oznaczenia, adresu, powierzchni oraz właściciela nieruchomości są zgodne z księgą wieczystą.

Dla potrzeb niniejszej wyceny dane w zakresie praw do nieruchomości oraz podmiotów je posiadających przyjęto zgodnie z danymi księgi wieczystej, na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych – por. ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.z 2016r. poz.790). W art. 5 niniejszej ustawy wskazano, że: *„w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej)”*.

Brak jest danych w zakresie praw zobowiązaniowych, ograniczonych prawach rzeczowych (ew. innych) obowiązujących w stosunku do przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny (nie zostały także ujawnione w trakcie czynności biegłej).

Dane w zakresie oznaczenia działki oraz jej powierzchni przyjęto na podstawie danych ewidencji gruntów, z uwagi na fakt, że to dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych (podstawa prawna: art. 21 ust. 1 prawa geodezyjnego i kartograficznego i 26 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece:

Art. 21. 1. Podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki

publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.

Art. 26. 1. Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości (Do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości, przez użyte w niniejszej ustawie pojęcie „kataster nieruchomości” rozumie się tę ewidencję na podstawie art. 25 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. poz. 363 oraz z 2015 r. poz. 218), która weszła w życie z dniem 1 lipca 2003 r.).

W razie niezgodności opisu nieruchomości w księdze wieczystej z danymi ewidencji gruntów i budynków, pierwszeństwo mają dane z ewidencji, a nie te wpisane do księgi wieczystej.

2.1.4. Ochrona konserwatorska

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Łodzi, na terenie nieruchomości brak jest obiektów objętych w dacie wyceny ochroną konserwatorską. Nie obowiązuje ochrona konserwatorska o charakterze obszarowym. Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji.

Nieruchomość znajduje się na terenie **Obszaru Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi**, który obejmuje zespoły leśne o walorach glebochronnych i krajobrazowych porastających obydwa brzegi Grabi z licznymi wydmami koło Teodorowa i Dobronia oraz korzystny bioklimatycznie kompleks lasów sosnowych koło Poleszyna.

Brak jest danych, aby na terenie przedmiotowej nieruchomości zostały ustanowione inne z form ochrony przyrody z wymienionych w art. 44 ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody, tj. użytek ekologiczny, stanowisko dokumentacyjne, zespół przyrodniczo-krajobrazowy czy też pomnik przyrody. Brak jest danych w zakresie ewentualnych wniosków w zakresie ustanowienia przez Radę Gminy form ochrony przyrody na tym terenie. Ponadto, biegłej nie udostępniono informacji na temat naniesień roślinnych znajdujących się na terenie przedmiotowej nieruchomości.

2.2. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Art. 154 ust. 3 wskazuje, że *W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.*

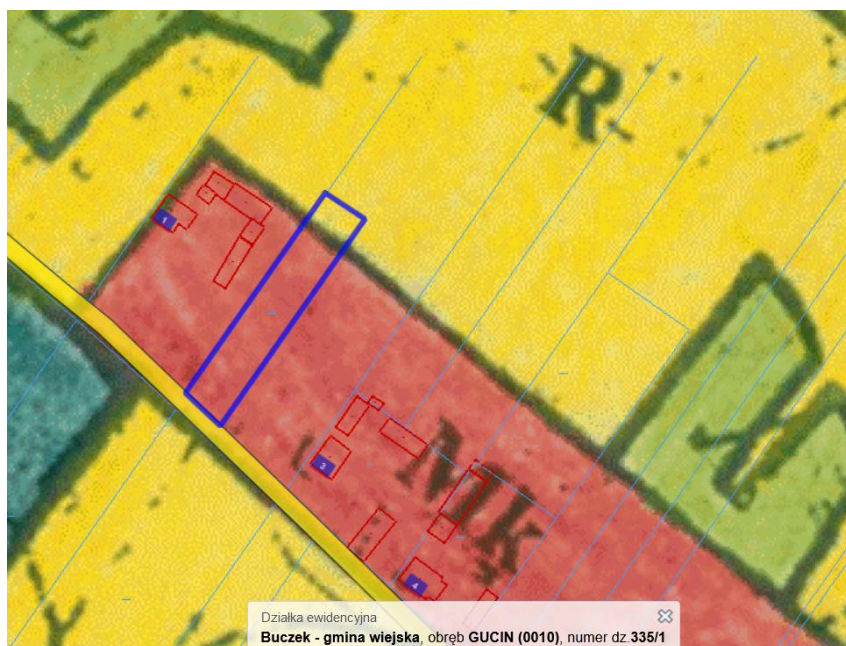
Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wskazuje, że plany ogólne, zastępujące dotychczasowe studium uwarunkowań, zostaną opracowane do końca 2025r.

Według stanu na datę sporządzenia operatu na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość objęta KW 38902 **nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**, jak również nie podjęto uchwały o przystąpieniu do jego sporządzania, która precyzowałaby przyszłe przeznaczenie terenu.

Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr V/38/07 Rady Gminy Buczek z dnia 15 lutego 2007r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Buczek, przedmiotowa działka nr 335/1 znajduje się w granicach 2 jednostek planistycznych (co ilustruje rys. nr 1 poniżej) tj.:

- oznaczonej symbolem „Mk” – **obszary zabudowane w proponowanej strefie ograniczonego użytkowania od lotniska** (ok. 89% pow. działki);
- oznaczonej symbolem „R” – **grunty rolne** (ok. 11% pow. działki)

Rys. nr 1 Fragment mapy studium z zazn. przedmiotowej nieruchomości (ob. 335/1)



Źródło: Uchwała Nr V/38/07

Działka znajduje się w granicach **Podobszaru „A” strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask**. Ograniczenia dotyczą przeznaczenia terenu, korzystania z terenu oraz wymagań technicznych dotyczących budynków.

Zgodnie z Uchwałą Nr LI/1469/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lutego 2010 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask:

§ 8. W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu:

1) w podobszarze A:

- a) zakaz przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo- usługową, z zastrzeżeniem paragrafu 10,
- b) zakaz tworzenia terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- c) zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,
- d) zakaz przeznaczania terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

§ 9. W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z terenu:

1) w podobszarze A:

- a) zakaz budowy budynków jedno- i wielorodzinnych oraz zamieszkania zbiorowego, zagrodowego, mieszkaniowo – usługowego, szpitali, domów opieki społecznej, a także obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem paragrafu 10,
- b) zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na budynki mieszkalne jedno- i wielorodzinne, zamieszkania zbiorowego, mieszkaniowo – usługowego oraz na zabudowę zagrodową i na szpitale, domy opieki społecznej oraz obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem paragrafu 10,

§ 10. *W podobszarze A dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy.*

Studium stanowi, że wyznacza się na rysunku „Studium...- kierunki...” proponowany obszar ograniczonego użytkowania od lotniska „Łask”. W strefie tej dla terenów zabudowanych, oznaczonych na rysunku „Studium... – kierunki...” symbolem Mk, należy utrzymać dotychczasowy podział gruntu lub doprowadzać do scaleń gruntów. Zabudowa winna podlegać tylko adaptacji w zakresie podniesienia standardów technicznych zamieszkiwania, bez zmiany zewnętrznej wielkości bryły.

Zgodnie z zapisami studium na terenach upraw rolnych oznaczonych na rysunku „Studium...- kierunki” symbolem R można lokalizować zabudowę zagrodową (siedliskową) na działkach, których wielkość określają przepisy (definicja gospodarstwa rolnego).

Szczególnej ochronie, polegającej m.in. na wykluczeniu ich z jakiegokolwiek zabudowy, podlega rolnicza przestrzeń produkcyjna, oznaczona na rysunku „Studium...- kierunki” symbolem R w odpowiedniej grafice, charakteryzująca się glebami o wyższych klasach bonitacyjnych (kl. III).

Koniecznym jest wzbogacanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w zadrzewienia śródpolne, przydrożne i przywodne (funkcje wiatrochronne). Na terenach gruntów rolnych należy zahamować procesy degradacyjne gleb stosując ekologiczne metody ich uprawy. Propagować należy produkcję ekologicznej żywności. Preferowanymi rodzajami aktywności społeczno – gospodarczej na terenie otuliny Parku są:

- rolnictwo ze wskazaniem na rolnictwo zrównoważone i ekologiczne,
- turystyka poznawcza w formach przyjaznych przyrodzie i limitowanych odpornością na jej presję,
- osadnictwo, rzemiosło, usługi i przetwórstwo rolne w obszarach i formach nie zagrażających przyrodzie, walorom kulturowym i krajobrazowym Parku,
- inne formy działalności gospodarczej związane z obsługą turystyki i funkcjonowaniem poszczególnych jednostek osadniczych.

Brak jest danych w zakresie ewentualnych decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla przedmiotowej nieruchomości – nie zostały okazane biegłej w trakcie czynności. Rejestr prowadzony przez Urząd Gminy Buczek również nie ujawnia decyzji WZ dla działki nr 335/1, przy czym wskazuje, że w bliskim sąsiedztwie dla działek m.in. 366/1, 367/1 (studium Mr – decyzja WZ z 2022r.), 341 (studium Mk + R – dec. WZ z 2016r.) zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy - Rodzaj inwestycji: Budowa domu jednorodzinne wolnostojącego.

Rejestr Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego nie ujawnia danych dotyczących przedmiotowej nieruchomości (Rejestr zawiera dane - wprowadzone po 01.01.2016 r. - dot. wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszeń dotyczących budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub na działkach, na których zostały zaprojektowane, wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz sieci: elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych i telekomunikacyjnych).

Podsumowanie uwarunkowań planistycznych na dzień wyceny:

- nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jak również nie podjęto uchwały o przystąpieniu do jego sporządzenia,
- w zapisach obowiązującego studium analizowany obszar położony jest na **terenach zabudowanych w proponowanej strefie ograniczonego użytkowania od lotniska oraz terenach rolnych;**
- brak jest danych w zakresie ewentualnych decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla przedmiotowej nieruchomości – nie zostały okazane biegłej w trakcie czynności;

- sposób zagospodarowania nieruchomości (działka niezabudowana) jest spójny z uwarunkowaniami planistycznymi obowiązującymi na datę wyceny;
- grunt znajduje się w granicach Podobszaru „A” strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem budynków jako towarzyszących innym funkcjom.

2.3. LOKALIZACJA I OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w województwie łódzkim, powiecie łaskim, w **gminie Buczek** i oznaczona jest jako działka ewidencyjna **nr 335/1 w obrębie 10-Gucin**. Grunt znajduje się na wysokości numeru adresowego Gucin 2, ok. 1,1km na południe od linii przebiegu drogi wojewódzkiej DW473. Odległość od Łasku to ok. 8,9km w kierunku północno-zachodnim.

Rys. nr 3 Lokalizacja ogólna nieruchomości

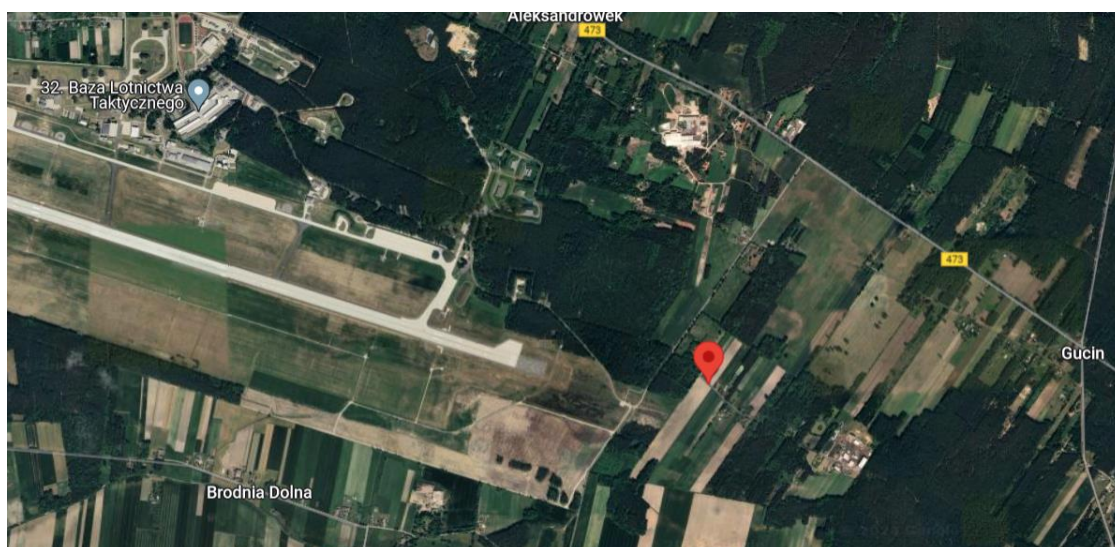


Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, lotniskowej (skupionej w układach ulicowych), tereny niezabudowane wykorzystywane rolniczo oraz tereny zalesione, w tym tereny zadrzewień śródpolnych i łąk, pastwisk. Zabudowie zagrodowej towarzyszą także obiekty związane z gospodarką rolną. Jest to teren o relatywnie niskim stopniu zurbanizowania. Ważnym elementem bliskiego sąsiedztwa są tereny lotniska w Łasku oddalone o ok. 200-250m w kierunku zachodnim.

Działka znajduje się w odległości ok. 7,7km na północny-wschód od centrum miejscowości Buczek stanowiącego siedzibę gminy wiejskiej, gdzie znajdują się urzędy administracji publicznej (m.in. Urząd Gminy), placówki dydaktyczne (Szkoła Podstawowa im.

Marii Konopnickiej)), bardziej rozwinięte zaplecze handlowo – usługowe (m.in. market sieci Dino), Gminny Ośrodek Kultury i Sportu.

Rys. nr 3 Otoczenie nieruchomości



Dostępność komunikacyjną obszaru polepsza przebieg drogi ekspresowej S-8 w odległości ok. 4,1km w linii prostej od nieruchomości, z najbliższym węzłem oddalonym o ok. 7 minut jazdy samochodem.

Położenie przedmiotu wyceny oraz jego otoczenie ilustruje ZAŁĄCZNIK NR 1, a także fragment mapy ewidencyjnej i zasadniczej (ZAŁĄCZNIK NR 4). Otoczenie ma kompatybilny charakter dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dlatego też należy je ocenić jako wspierające.

Tabela nr 2 Widok otoczenia nieruchomości w stanie na datę oględzin

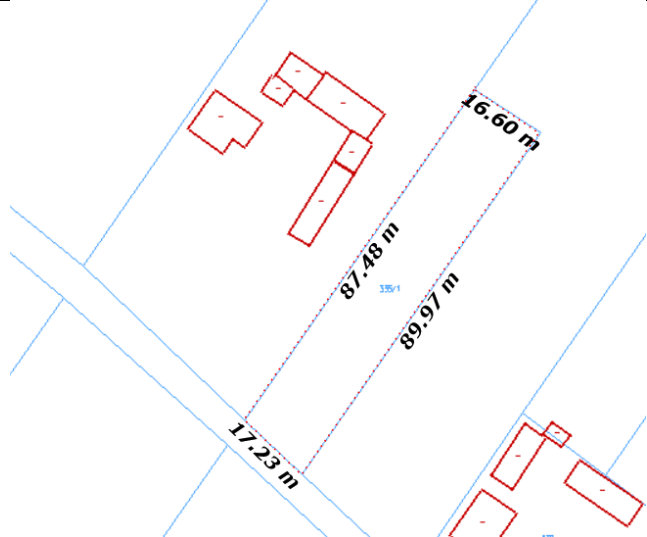
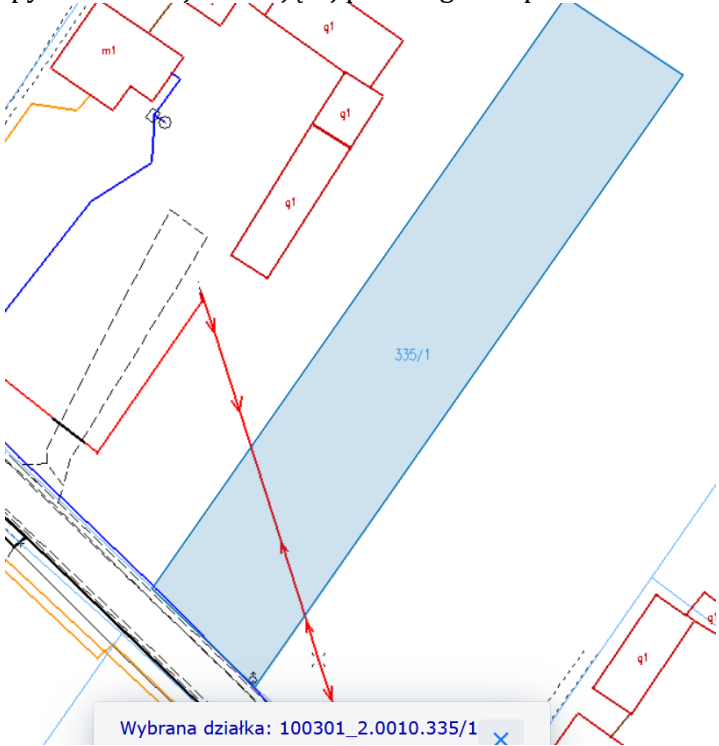
Otoczenie nieruchomości (widok z daty oględzin 18.07.2024r.)			
---	--	--	---



2.4. OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU

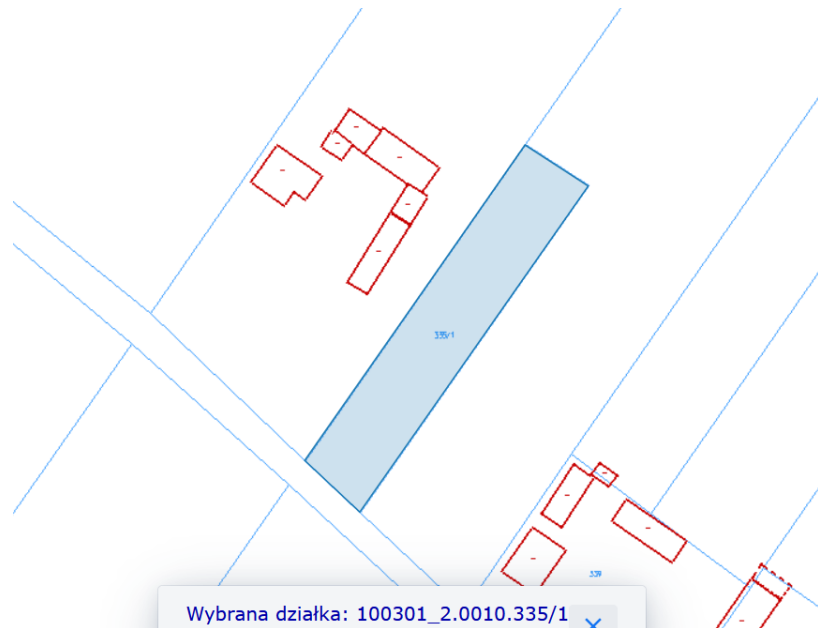
Tabela nr 3 Stan techniczno - użytkowy przedmiotowej nieruchomości

Oznaczenie działki	Działka ewidencyjna nr 335/1 - KW Nr SR1L/00038902/6
Położenie działki	Powiat łaski, gmina Buczek, ob. 10-Gucin Powierzchnia działki - 0,1504ha
Powierzchnia gruntu [m²]	
Kształt i wymiary działki	Działka nr 335/1 ma kształt prostokąta o wym. ok. 17m x 87-89m. Kształt obrysu granic jest umiarkowany z punktu widzenia zabudowy. Od strony południowej działka graniczy z drogą publiczną. Od strony wschodniej i północnej grunt graniczy z działkami niezabudowanymi stanowiącymi tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, od zachodu z działką zabudowaną.

	
Zagospodarowanie terenu	<p>Działka nr 335/1 jest niezabudowana, niezagospodarowana, nieogrodzona, nieutwardzona. Widoczny jest spadek terenu w kierunku północnym. Najniższy punkt: 189.2 m n.p.m. Najwyższy punkt: 190.6 m n.p.m.</p> <p>Teren jest punktowo zadrzewiony, występują zakrzewienia, w tym roślinność o charakterze ruderalnym i z samosiewu. Gospodarka w zakresie utrzymania zieleni nie jest prowadzona systematycznie.</p>
Infrastruktura techniczna	<p>Grunt położony jest w zasięgu podstawowych sieci infrastrukturalnych, w tym sieci ee, wodociągowej, teletechnicznej. W zasięgu brak sieci gazowej. Kanalizacja jest lokalna.</p> <p>Mapa zasadnicza ujawnia przebieg napowietrznej sieci ee o charakterze przesyłowym, której przebieg wraz ze strefą ochronną może wprowadzać dodatkowe ograniczenia w możliwości swobodnego zagospodarowania. W granicach działki znajdują się także strefy ochronne infrastruktury o przebiegu okołoulicznym.</p> <p>Fragment mapy zasadniczej ilustrującej przebieg sieci przedstawia mapa poniżej:</p>  <p style="text-align: center;">Wybrana działka: 100301_2.0010.335/1</p>
Dostępność komunikacyjna	<p>Dojazd do nieruchomości odbywa się ulicą o nawierzchni bitumicznej. Ulica jest dwukierunkowa, jednojezdniowa, bez urządzonych chodników. W związku z</p>

powyższym, nieruchomość posiada bezpośredni, szeroki dostęp do drogi publicznej, nie zidentyfikowano zasadniczych ograniczeń.

Fragment mapy ewidencyjnej (dz. 335/1, ob. 10)



Ortofotomapa (dz. 335/1)



Zagospodarowanie terenu - widok z daty oględzin





3. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

3.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE I METODYCZNE WYCENY

Ze względu na cel wyceny, oraz ze względu na fakt, że wyceniana nieruchomość może być przedmiotem obrotu na analizowanym rynku, w procesie wyceny określono **wartość rynkową** przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „*Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej*”.

Zgodnie z art. 135 ustawy o gospodarce nieruchomościami: 6. *Przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania. Sumę kosztów i wartość utraconych pożytków zmniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych, wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia wywłaszczenia.*

Według § 4. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii [RM RiT] z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U 2023r. poz. 1832): § 4. *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.*

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

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

Według noty interpretacyjnej NI pt. „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”: *„Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcie do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż dwa lata.”*

Z uwarunkowań prawnych opisanych w pkt. 3.1. wynika, że należy określić wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności.

3.2. METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY

Do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

Podejście porównawcze wymaga zebrania danych o nieruchomościach podobnych do wycenianej, będących w ostatnim czasie przedmiotem obrotu na lokalnym rynku. W szczególności konieczna jest znajomość cen transakcyjnych, warunków zawarcia transakcji oraz cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Ceny nieruchomości porównywalnych powinny pochodzić z transakcji wolnorynkowych. Nieruchomości powinny być jak najbardziej podobne pod względem rodzajowym, charakteru i funkcji, lokalizacji, przeznaczenia, stanu prawnego.

Zastosowano metodę korygowania ceny średniej. Przy tej metodzie porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Przy tej metodzie do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia tych transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty ceny średniej nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

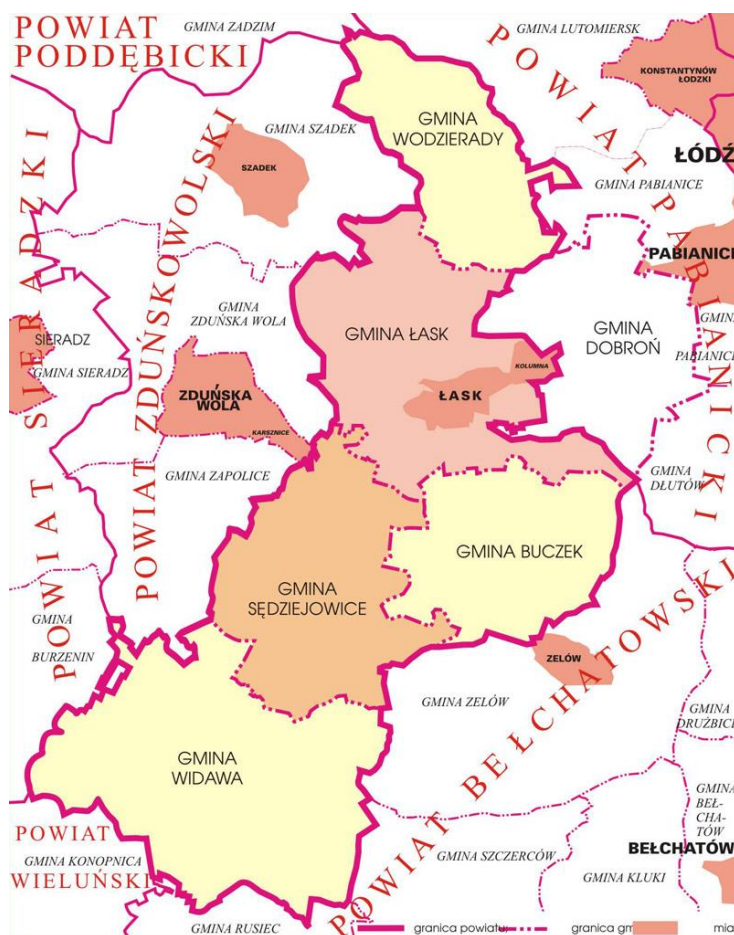
Na obszarze badanego rynku liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi jest wystarczająca dla dokonania wyboru nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny. Rodzaj rynku i okres jego badania zostały dokładnie omówione w rozdziale 3.4.

3.3. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNO – ADMINISTRACYJNE GM. BUCZEK

Gucin, w którym znajduje się przedmiot wyceny to wieś w gminie Buczek, w powiecie łaskim, w województwie łódzkim. Znajduje się w odległości około 9km od miasta powiatowego Łask.

Gmina Buczek to gmina wiejska. Należy do województwa łódzkiego, powiatu łaskiego. Gmina Buczek ma 5 037 mieszkańców, czyli zamieszkuje ją 10,0% ludności powiatu. Gmina stanowi 14,9% powierzchni powiatu. Usytuowanie gminy Buczek względem Łasku przedstawia poniższa mapa.

Rys. nr 4 Lokalizacja gminy Buczek na mapie powiatu łaskiego



Gmina Buczek leży we wschodniej części powiatu łaskiego na Wysoczyźnie Łaskiej. Od strony południowej i wschodniej sąsiaduje z Gminą Żelów, od północnej z gminą Łask, a od zachodu z gminą Sędziejowice. W skład gminy wchodzi 21 miejscowości skupionych w 16 sołectwach.

Gmina Buczek ma 5 037 mieszkańców, z czego 50,3% stanowią kobiety, a 49,7% mężczyźni. W latach 2002-2023 liczba mieszkańców wzrosła o 4,0%. 59,6% mieszkańców gminy Buczek jest w wieku produkcyjnym, 19,4% w wieku przedprodukcyjnym, a 21,0% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

W gminie Buczek na 1000 mieszkańców pracuje 115 osób. 49,8% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 50,2% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w gminie Buczek wynosiło w 2023 roku 7,4% (7,4% wśród kobiet i 7,4% wśród mężczyzn). W 2022 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Buczek wynosiło 5 241,99 PLN, co odpowiada 78.20% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce.

W gminie Buczek w roku 2023 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 485 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 394 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą.

3.4. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH PODOBNYCH DO NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr V/38/07 Rady Gminy Buczek z dnia 15 lutego 2007r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Buczek, przedmiotowa działka nr 335/1 znajduje się w granicach 2 jednostek planistycznych tj.:

- oznaczonej symbolem „Mk” – obszary zabudowane w proponowanej strefie ograniczonego użytkowania od lotniska (ok. 89% pow. działki) z możliwością ew. adaptacji zabudowy;
- oznaczonej symbolem „R” – grunty rolne (ok. 11% pow. działki)

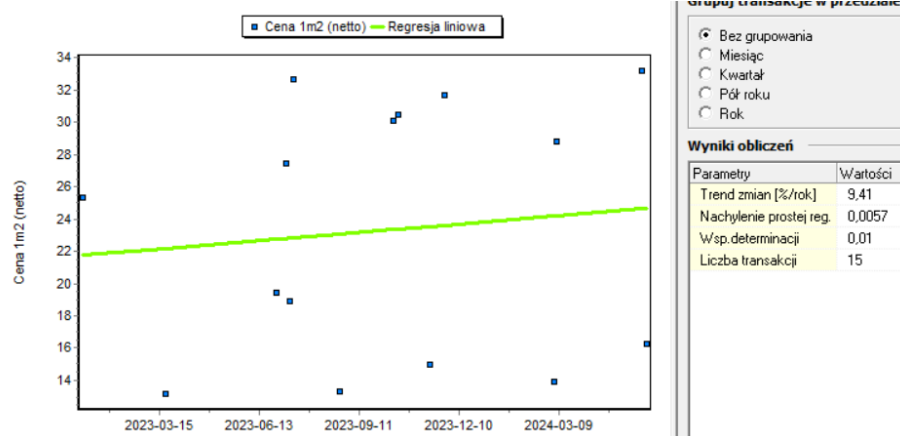
Badaniem objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności. Analizę rynku skoncentrowano na gruntach niezabudowanych, stanowiących w studium tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej i tereny aktywne przyrodniczo z ew. udziałem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/zagrodowej (ze szczególnym uwzględnieniem terenów z ograniczeniami zabudowy – m.in. strefa ograniczonego użytkowania) położone w zasięgu układów ulicowych wsi. Z analizy wyłączono nieruchomości, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bądź które oznaczone zostały w studium jako grunty o wyłącznej funkcji pod zabudowę Mr. Analizę rynku skoncentrowano na gruntach o powierzchni od 1.100 do 3.600m².

Zgodnie z notą interpretacyjną NI pt. „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” charakterystykę rynku nieruchomości podobnych określono poprzez:

- a) **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności. Analizę rynku skoncentrowano na gruntach niezabudowanych, stanowiących w studium tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej i tereny aktywne przyrodniczo z ew. udziałem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/zagrodowej (ze szczególnym uwzględnieniem

terenów z ograniczeniami zabudowy – m.in. strefa ograniczonego użytkowania) położone w zasięgu układów ulicowych wsi. Z analizy wyłączono nieruchomości, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bądź które oznaczone zostały w studium jako grunty o wyłącznej funkcji pod zabudowę Mr. Analizę rynku skoncentrowano na gruntach o powierzchni od 1.100 do 3.600m²;

- b) Obszar rynku: tereny gminy Buczek i gminy Łask w powiecie łaskim;
- c) Okres badania cen transakcyjnych: okres od stycznia 2023r. do 28 sierpnia 2024r. (Zgodnie z zapisami p. 3.3. NI „Zastosowanie podejścia porównawczego”: „Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia”);
- d) Jednostka porównawcza: cena transakcyjna w zł/m² netto.
- e) W analizowanym okresie zaobserwowano zmianę cen w czasie na poziomie 9,41% w skali roku.



Analiza aktów notarialnych, sporządzonych w okresie od wykazała, że w analizowanym okresie po odrzuceniu skrajnych cen transakcyjnych nieodpowiadających cechom transakcji rynkowej oraz transakcji nieruchomościami niespełniającymi szczegółowych kryteriów podobieństwa, do dalszej analizy przyjęto **12 transakcji** nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny, wśród których cena transakcyjna po aktualizacji na datę wyceny C_{\min} wynosi **15 zł/m²**, a C_{\max} po aktualizacji na datę wyceny kształtuje się na poziomie **34 zł/m²**. Cena średnia w zbiorze wynosi 24 zł/m². Transakcje te zestawiono w tabeli nr 4. Z dalszej analizy wyłączono transakcje, które nie spełniają definicyjnych warunkowań transakcji rynkowej bądź szczegółowych kryteriów podobieństwa do nieruchomości ozn. jako dz. 335/1.

Tabela nr 4 Transakcje przyjęte do dalszej analizy

Lp.	Data transakcji	Obręb	Cena transakcyjna (netto) [zł]	Powierzchnia działki(ek) [m2]	Cena 1m2 (netto) [zł]	Cena 1m2 (netto) [zł] po akt.
1	25.08.2023	Anielin	40 000	3 000	13	15
2	05.03.2024	Bałucz	30 000	2 150	14	15
3	14.11.2023	Łopatki	22 500	1 500	15	16
4	27.05.2024	Bachorzyn	40 000	2 461	16	17
5	10.07.2023	Wola Bachorska	49 500	2 619	19	21
6	29.06.2023	Buczek	70 000	3 600	19	22
7	05.01.2023	Czestków f	45 000	1 776	25	29
8	09.11.2023	Malenia Strupiny	30 500	1 120	27	29
9	07.03.2024	Luciejów	60 000	2 081	29	30
10	28.02.2024	Luciejów	60 000	2 080	29	30
11	12.10.2023	Stryje Księżę	52 500	1 744	30	33
12	23.05.2024	Czestków a	80 000	2 412	33	34
			Pow. MIN	1 120	Cmin	15
			Pow. MAX	3 600	Cmax	34
					Cśr	24
					Cmax/Cśr	1,406
					Cmin/Cśr	0,603

Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy określono metodą badania preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Na tak określonym lokalnym rynku nieruchomości podobnych (tabela nr 4) na ceny takich nieruchomości gruntowych, wpływ mają cechy zestawione w tabeli nr 5 poniżej.

Tabela nr 5 Cechy rynkowe i ich wagi

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Podział wag rynkowych	
1	Lokalizacja	[25%]	Bardzo dobra [25%]	Tereny o wyższym stopniu zurbanizowania na tle zbioru, w tym także lokalizacje w odległości do 5km od centrum gminy.
			Dobra [12,5%]	Lokalizacje o umiarkowanym stopniu zurbanizowania, w odległości 5-10km od centrum gminy.
			Średnia [0%]	Lokalizacje o relatywnie najniższym stopniu zurbanizowania na tle zbioru bądź ze zidentyfikowanymi uciążliwościami sąsiedztwa.
2	Powierzchnia gruntu	[15%]	Bardzo dobra [15%]	Oceniona jako bdb na analizowanym segmencie rynku, gdy jest z przedziału 0,1100ha do 0,2000ha
			Dobra [0%]	Powierzchnie ponad 0,2000ha jako cechujące się wyższą kapitałochłonnością i dłuższym potencjalnym okresem ekspozycji

3	Potencjał inwestycyjny	[10%]	Zad. [20%]	W sytuacji, gdy grunt posiada fragment terenu o funkcji Mr i nie zidentyfikowano ograniczeń w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania.
			Średni [10%]	Grunty o funkcji rolniczej przestrzeni produkcyjnej z udziałem terenów Mr/Mk, przy czym zidentyfikowano ograniczenia w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania (potencjał ograniczony do ew. adaptacji i realizacji zabudowy towarzyszącej)
			Mały [0%]	Grunty o funkcji w studium wyłącznie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i terenów aktywnych przyrodniczo.
4	Dostępność komunikacyjna	[20%]	Bardzo dobra [20%]	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej bez zasadniczych ograniczeń.
			Z ogr. [0%]	W przypadku zidentyfikowanych ograniczeń w dostępności komunikacyjnej (np. dostęp pośredni, niska jakość nawierzchni).
5	Ograniczenia w zagospodarowaniu	[20%]	Małe [20%]	Do ograniczeń zalicza się generalnie m.in.: niekorzystny kształt obrysu granic, istniejące zadrzewienie, ograniczenia w dostępie do mediów i realizacji przyłączy, przebieg infrastruktury przesyłowej, formy ochrony kons./arch./ochr. przyrody, ograniczenia prawne itd. Zastosowano trójstopniową gradację w zależności od skali wpływu poszczególnych ww. elementów na możliwości zagospodarowania terenu nieruchomości i atrakcyjność nieruchomości.
			Średnie [10%]	
			Duże [0%]	
Suma		100%		

3.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ – DZ. 335/1

3.5.1. Założenia przyjęte do wyceny

a) Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 4:

Cmin	15 zł/m ²
Cmax	34 zł/m ²
Cśr	24 zł/m ²
Cmax/Cśr	1,406
Cmin/Cśr	0,603

b) Opis przedmiotu wyceny kontekście cech rynkowych opisanych w tab. 5:

- **Lokalizacja** – położenie w pobliżu układu siedliskowego wsi, na obszarze o umiarkowanym stopniu zurbanizowania oddalonym od miasta Buczek o ok. 7,7km kwalifikuje lokalizację jako **dobrą** w badanym segmencie;
- **Powierzchnia gruntu** – powierzchnia gruntu w ramach nieruchomości wynosi 0,1504ha, co kwalifikuje tę cechę jako **bardzo dobrą** w analizowanym zbiorze;
- **Potencjał inwestycyjny** – oceniony jako **średni** na tle badanego zbioru (grunty o funkcji rolniczej przestrzeni produkcyjnej z przewagą 89% pow. terenów Mk, przy czym zidentyfikowano ograniczenia w zakresie obszaru ograniczonego użytkowania - potencjał ograniczony do ew. adaptacji i realizacji zabudowy towarzyszącej, Podobszar „A”);

- **Dostępność komunikacyjna** – oceniona jako **bardzo dobra** (bezpośredni i szeroki dostęp do drogi publicznej bez zasadniczych zidentyfikowanych ograniczeń);
- **Ograniczenia w zagospodarowaniu** – ocenione jako **średnie** (m.in. istniejące zadrzewienie, przebieg infrastruktury przesyłowej).

3) Jednostka porównawcza – nieruchomość jako przedmiot transakcji rynkowej (całkowita cena transakcyjna w zł/m² netto).

4) Charakterystyka nieruchomości o Cmin i Cmax w zbiorze:

Tabela nr 7 Charakterystyka nier. o Cmin i Cmax

L.p.	Cechy rynkowe	Nier. o Cmin	Nier. o Cmax
1	Lokalizacja	Dobra [5,4km]	B.dobra
2	Powierzchnia gruntu	Dobra (3000)	Dobra (2412)
3	Potencjał inwestycyjny	Mały <i>[granice powierzchni ograniczających wysokość zabudowy - granice strefy ograniczonego użytkowania od kompleksu wojskowego we Wronowicach strefa ochronna od terenów zamkniętych]</i>	Mały <i>[studium R]</i>
4	Dostępność komunikacyjna	B.dobra	B.dobra
5	Ograniczenia w zagospodarowaniu	Duże	Średnie

Istotne cechy rynkowe mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości, ich wagi i zakresy współczynników korygujących zestawiono w tabeli nr 8. Nie zastosowano ekstrapolacji cen transakcyjnych, z uwagi na fakt, że na analizowanym rynku różnice są mniej istotne niż wpływ innych czynników na ceny transakcyjne, w związku z nieprzejrzystością i niedoskonałością rynku obrotu (jako immanentnych cech rynku nieruchomości).

Tabela nr 8 Zakres współczynników korygujących

L.p.	Cechy rynkowe	Waga	Zakres współczynników	
			cechy	korygujących
1	Lokalizacja	25%	0,151	0,351
2	Powierzchnia gruntu	15%	0,090	0,211
3	Potencjał inwestycyjny	20%	0,121	0,281
4	Dostępność komunikacyjna	20%	0,121	0,281
5	Ograniczenia w zagospodarowaniu	20%	0,121	0,281
		100%	0,603	1,406

Tabela nr 9 Obliczenie zakresu współczynników z uwzgl. położenia Cśr w zbiorze

L.p.	Cechy rynkowe	Waga	Zakres współczynników		Ocena cech dla przedmiotu wyceny	Współczynnik ui
			cechy	korygujących		
1	Lokalizacja	25%	0,151	0,351	dobra	0,250

2	Powierzchnia gruntu	15%	0,090	0,211	b.dobra [1504]	0,211
3	Potencjał inwestycyjny	20%	0,121	0,281	średni	0,200
4	Dostępność komunikacyjna	20%	0,121	0,281	b.dobra	0,281
5	Ograniczenia w zagospodarowaniu	20%	0,121	0,281	średnie	0,200
		100%	0,603	1,406		1,142

Wartość nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 335/1 ob. 10-Gucin zostanie oszacowana według następującej formuły (1):

$$W_N = P \times W_{1m^2} \quad (1) \quad W_{1m^2} = C_{sr} \times \sum u_i \quad (2)$$

$$W_{1m^2} = 24 \text{ zł/m}^2 \times 1,142 = 27 \text{ zł/m}^2$$

$$W = 1.504 \text{ m}^2 \times 27 \text{ zł/m}^2 = 40\,608 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu $W_N = 41\,000 \text{ zł}$

/słownie: czterdzieści jeden tysięcy złotych/

3.5.2. Analiza wyniku i wnioski

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej objętej KW SR1L/00038902/6 wynosi **27 zł/m²**, zaś tak oszacowana wartość jednostkowa znajduje się w przedziale zaktualizowanej ceny minimalnej i maksymalnej tj. od 15 do 34 zł/m² uzyskanych za podobne nieruchomości gruntowe w gminie Buczek i Łask.

Pozytywnie na wartość nieruchomości wpływa preferowana powierzchnia gruntu (0,1504ha) i bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni bitumicznej. Negatywnie na wartość wpływają zidentyfikowane ograniczenia w zagospodarowaniu oraz fakt, że grunt położony jest w granicach Podobszaru „A” strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask z zasadniczymi ograniczeniami możliwości zabudowy. Lokalizację oceniono pośrednio w zbiorze.

4. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- a. Wykonana wycena opiera się na wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach uzyskanych od Zleceniodawcy i uczestników postępowania. Zakładam, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości.
- b. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
- c. Hipotekę jako niezbywalne ograniczone prawo rzeczowe ujawniono w operacie szacunkowym. Określona wartość nie została pomniejszona o ew. istniejące obciążenie hipoteczne.
- d. Ewentualne błędy edytorskie nie mają wpływu na oszacowane wartości. Obliczeń dokonywano w arkuszu kalkulacyjnym Excel, co może decydować o różnicach w poziomie zaokrąglenia liczb.
- e. Dokonana ocena stanu technicznego nie ma charakteru ekspertyzy o stanie technicznym w myśl przepisów Prawa budowlanego. Nie dokonywano odkrywek, badań gruntowych.
- f. W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy majątkowego, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 05.04.2012r. (II CSK 369/11).

- g. Wyceny dokonano zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi i notami interpretacyjnymi zawartymi w Zasadach Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz zasadami dobrej praktyki rzeczoznawcy majątkowego.*
- h. Oszacowana wartość nie uwzględnia opłat, prowizji i podatków związanych z transakcją sprzedaży.*

Autorka:

mgr Karolina Prażuch

rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 5836

– Łódź, dnia 28 sierpnia 2024r. –

ZAŁĄCZNIK 1 LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



ZAŁĄCZNIK 2 BADANIE HIPOTECZNE KSIĘGI WIECZYSTEJ SR1L/00038902/6

Nr księgi wieczystej	Nr KW SR1L/00038902/6			
Typ księgi	nieruchomość gruntowa			
DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
<u>Działki ewidencyjne</u>				
- numer działki	335/1			
- położenie	Woj. łódzkie, powiat łaski, gmina Buczek w obrębie 10-Gucin			
- identyfikator	100301 2.0010.335/1			
- sposób korzystania	„Ps” – pastwiska trwałe			
Obszar całej nieruchomości	0,1504ha			
DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
	Brak wpisów			
DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ				
<u>Właściciele</u>				
- właściciel, podst. wpisu	Nieruchomość w dacie sporządzenia operatu stanowi własność małż. Beaty i Zbigniewa Pinar na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 16.12.1997r. (Rep. A Nr 5773/97).			
DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
- inny wpis	Numer wpisu	1		
	Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
	Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE SYGN. AKT KM 7242/16 PRZECIWKO BEACIE PINAR		
	Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze, nazwisko, PESEL</i>)	Lp. 1.	1.	ILONA WAWRZYŃIAK , 69080312360
DZIAŁ IV – HIPOTEKA				
Hipoteka	Numer hipoteki (roszczenia)	1		
	Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
	Suma (słownie), waluta	200000,00 (DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ		
	Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1.	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY Z 24 CZERWCA 2014 ROKU W TYM Z UMOWY POŻYCZKI, UMOWA Z 24 CZERWCA 2014 ROKU W TYM UMOWA POŻYCZKI
	Wierzyciel hipoteczny			
	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	1.	HURTAP SPÓŁKA AKCYJNA, ŁĘCZYCA , 47227405100000
Hipotekę zbadała na dzień wyceny	Karolina Prażuch			

ZAŁĄCZNIK 3

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

STAROSTA ŁASKI
98-100 Łask
ul. Południowa 1

Województwo : Łódzkie
Powiat : Łask
Jednostka ewidencyjna : 100301_2 BUCZEK
Obręb : 0010 GUCIN

GK.6621. _2101 ____ .2024

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 27.08.2024

Jednostka rejestrowa : G.73

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) ZBIGNIEW ANTONI PINAR Rodzice:LESŁAW,HELENA BABIEGO LATA 5; 98-100 OSTRÓW; BEATA MARIA PINAR Rodzice:ZBIGNIEW,WANDA BABIEGO LATA 5; 98-100 OSTRÓW;	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
335/1	GUCIN	pastwiska trwale	PsIV	0,1504	0,1504	SR1L/00038902/6

Id działki: 100301_2.0010.335/1 Działka nr 335/1 odpowiada działce nr

Razem powierzchnia działek :

0,1504 ha

Słownie : jeden tysiąc pięćset cztery m. kwadr.

Dokument wydano na wniosek:

Value Expert Karolina Prażuch
załącznik do sprawy

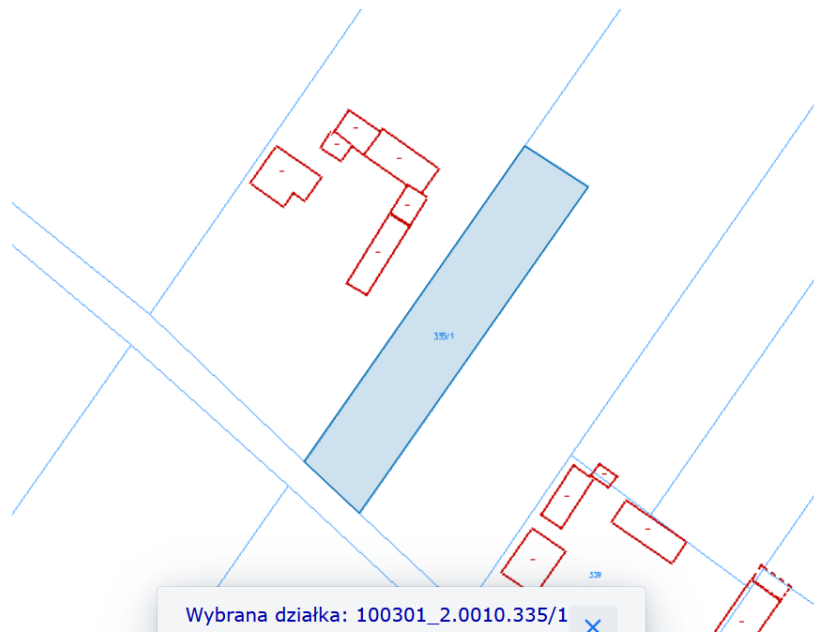
Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 27.08.2024

Sporządził : Izabela Krzesińska

27.08.2024

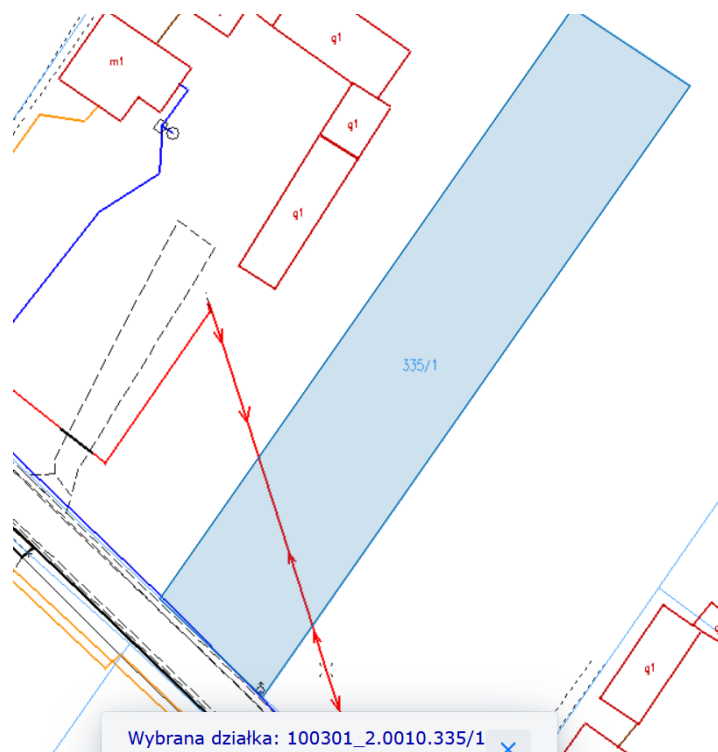
ZAŁĄCZNIK 4A

FRAGMENT MAPY EWIDENCYJNEJ



ZAŁĄCZNIK 4B

FRAGMENT MAPY ZASADNICZEJ



ZAŁĄCZNIK 5 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA NIERUCHOMOŚCI Z DNIA OGŁĘDZIN

Widok otoczenia:



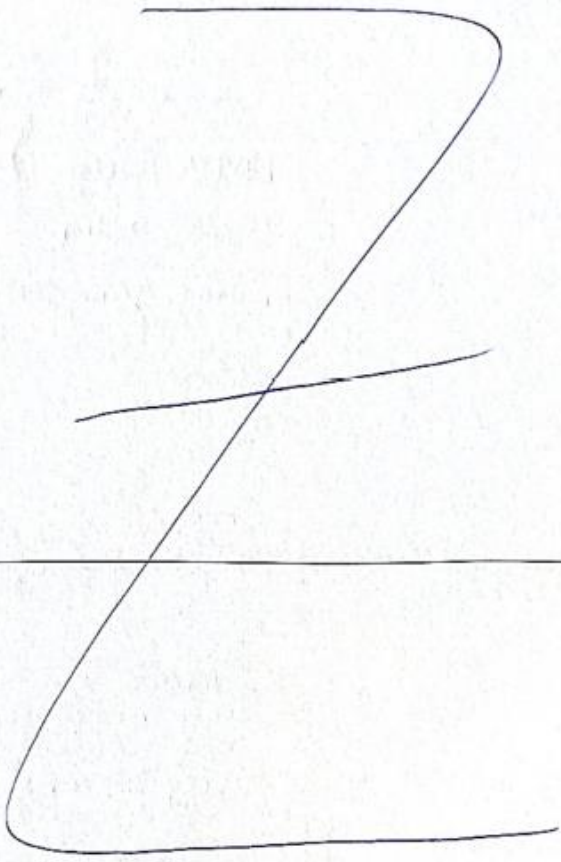
Widok nieruchomości:



ZAŁĄCZNIK 6 PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI Z DNIA 18.07.2024R.

PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN PRZEDMIOTU WYCENY

1.	Przedmiot oględzin	Nieruchomość gruntowa niezabudowana dopis knt SR14/00038902/6
	Sygn. akt	LD1M/GUp-S/917/2023
2.	Data oględzin	18.07.2024r.
3.	Miejsce oględzin	Gubin, gm. Buczek, powiat Taski
4.	Dokonujący oględzin	Ze strony Pozwanego..... Ze strony Powoda..... Rzecznawca majątkowy..... K. Proch
5.	Lokalizacja	powiat Taski, gm. Buczek, ob. 10-600m
6.	Otoczenie i sąsiedztwo	zobowiązanie nieruchomości; zapowiadanie o wielkiej intensywności i uliczkach uliczkach, tereny rekreacyjne, terenów rekreacyjnych, tereny leśne. Tereny o niskim stopniu zurbaniizacji.
7.	Opis działki/działek	Dz. 335/1 o pow. 0,1504ha niezabudowana, niezagrodzona, niewyodróżniona, nieogrodzona. Dostęp droga publ. o szer. brzożowej (2 kolumnowa, jednokierunkowa). Widoczny punkt widoczny i infrastruktury przebiegającej. Na granicze widoczność, w tym sąsiedztwie. Gospodarka i własność utrzymanie terenów przysiadani i sportu dyskretny.
8.	Opis naniesień budowlanych	Brak

	
9. Uwagi	

Podpis autora protokołu:

Podpisy osób uczestniczących w oględzinach:

.....
.....
.....
.....

CERTYFIKAT
DO POLISY NR TTF00000051



POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ S.A. POTWIERDZA, ŻE:

VALUE EXPERT KAROLINA PRAŻUCH
GLINIANA 29/31 / 20, 91-336 ŁÓDŹ

JEST UBEZPIECZONY W RAMACH OBOWIĄZKOWEJ ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCÓW
PROWADZĄCYCH DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO,
ZA POŚREDNICTWEM

WIELKOPOLSKIEGO SERWISU UBEZPIECZEŃ SP. Z O.O.
UL. MOSTOWA 23/19, 61-854 POZNAŃ



WielkoPolski
Serwis
Ubezpieczeń

OKRES UBEZPIECZENIA : OD 2024-01-03 DO 2025-01-02

**OBOWIĄZKOWE UBEZPIECZENIE ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZĄCYCH DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE
RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

SUMA GWARANCYJNA: 125.000 EUR
NA JEDNO I WSZYSTKIE ZDARZENIA W OKRESIE UBEZPIECZENIA
SKŁADKA: 1030,00 PLN

Z upoważnienia
WielkoPolskiego Serwisu Ubezpieczeń
Spółka z o.o.

Kinga Bartkowiak

PIECZĄTKA I PODPIS PRZEDSTAWICIELA PZU S.A.

NINIEJSZY DOKUMENT JEST POTWIERDZENIEM ZAKRESU UBEZPIECZENIA UMOWY OD DNIA 2024-01-03