

Rzeczoznawca Majątkowy
Katarzyna Janisz
ul. Asnyka 3
05-822 Milanówek
Tel. 501 376 523
janisz.kasia@gmail.com

EGZEMPLARZ NR.

Sygn. akt WA2M/GUp-s/690/2022

OPERAT SZACUNKOWY

(opis i oszacowanie nieruchomości)

nieruchomości gruntowej

działek nr ewid. 1820, 1936, 2121, 2196,
obręb 0015 Załęczce Wielkie
gm. Pątnów
pow. wieluński
woj. łódzkie



Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
Nr uprawnień 5056

Milanówek, lipiec 2023 roku.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:	Działka nr ewid. 1820 o pow. 1 000 m², 1936 o pow. 4 200 m², 2121 o pow. 4 100 m² oraz 2196 o pow. 2 000 m², obręb 0015 Załączne Wielkie, gmina Pątnów, powiat wieluński, województwo łódzkie. Działka nr 1820, adres administracyjny Załączne Wielkie 88A, zabudowana jest budynkiem letniskowym o powierzchni zabudowy 28 m². Pozostałe działki są niezabudowane. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr SR1W/00061047/3 przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej 1/2 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Janusza Bona prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/690/2022.
Oszacowana wartość rynkowa 1/2 udziału według stanu na dzień wyceny: Oszacowana wartość 1/2 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:	44 000 zł /słownie: czterdzieści cztery tysiące złotych/ 31 000 zł /słownie: trzydzieści jeden tysięcy złotych/
Data sporządzenia operatu szacunkowego	13 lipca 2023 r.
Autor operatu:	Katarzyna Janisz

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1 PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2 ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	4
3.1 ZLECENIODAWCA	4
3.2 PODSTAWY PRAWNE	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH METODOLOGICZNYCH	5
3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
3.5 DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
4. WARUNKI I OGRANICZENIA	5
5. STOSOWANA METODOLOGIA	6
6. LOKALIZACJA I OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
6.1 LOKALIZACJA	7
6.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
6.2.1 Działki	8
6.2.2 Budynek	11
7. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	11
7.1 KSIĘGA WIECZYSTA	11
7.2 EWIDENCJA GRUNTÓW	13
7.3 REJESTR ZABYTKÓW	14
7.4 OCHRONA ŚRODOWISKA	14
8. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	14
9. OPIS RYNKU LOKALNEGO	15
10. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA I OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ...	17
11. PODSUMOWANIE	22
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	23

Załączniki

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Działka nr ewid. 1820 o pow. 1 000 m², 1936 o pow. 4 200 m², 2121 o pow. 4 100 m² oraz 2196 o pow. 2 000 m², obręb 0015 Załączne Wielkie, gmina Pątnów, powiat wieluński, województwo łódzkie. Działka nr 1820, adres administracyjny Załączne Wielkie 88A, zabudowana jest budynkiem letniskowym o powierzchni zabudowy 28 m². Pozostałe działki są niezabudowane.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr SR1W/00061047/3 przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej 1/2 udziału w ww. nieruchomości w dacie wyceny,
- wartości 1/2 udziału w ww. nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.

2. Cel wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej 1/2 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Janusza Bona prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/690/2022.

3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny

3.1 Zleceniodawca

Wycenę sporządzono na zlecenie Syndyka Katarzyny Uszak, ul. Wspólna 35 lok. 17, 00-519 Warszawa zgodnie ze zleceniem w sprawie sygn. akt WA2M/GUp-s/690/2022.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. (Dz. U. poz. 344) z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 6.07.1982 roku o Księgach Wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 19/82 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

3.3 Źródła danych metodologicznych

- Standardy zawodowe Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych;
- Literatura fachowa z zakresu metodologii wycen.

3.4 Źródła danych merytorycznych

Wycenę przeprowadzono w oparciu o:

- wizję lokalną przeprowadzoną w dniu 27.04.2023 r.;
- Przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr SR1W/00061047/3 w dniu 29.06.2023 r.;
- Wypis i wyrys z rejestru gruntów z dnia 10.02.2023 r.;
- UCHWAŁA NR XXXIX/265/18 RADY GMINY PĄTNÓW z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pątnów;
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych jakie miały miejsce na terenie gminy Pątnów;
- wywiad terenowy przeprowadzony w okolicy;
- informacje uzyskane w agencjach pośrednictwa nieruchomości;
- literaturę fachową z zakresu szacowania nieruchomości;
- dane własne wynikające ze znajomości rynku nieruchomości.

3.5 Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	13.07.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	27.04.2023 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	27.04.2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	27.04.2023 r.

4. Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie: stanu prawnego nieruchomości, powierzchni, wyposażenia oraz stanu nieruchomości uzyskano od Zamawiającego. Ponadto przeprowadzono wywiad we właściwych urzędach.

W szczególności informacje, na których oparto wycenę, obejmują:

- lokalizację,
- stan prawny,
- informacje z ewidencji gruntów.

Niniejsza opinia uwzględnia widoczny stan techniczny budynku, jednakże żadna ocena techniczna konstrukcji nie została przeprowadzona.

Przyjęto następujące założenia:

- Przy uzbrojeniu gruntu nie użyto materiałów o utajonych wadach, nie zostały też one później wprowadzone;

- Prawo własności gruntu nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawo to może być udowodnione, a jego stosowanie jest zgodne z prawem;
- Nie zostały przeprowadzone badania zanieczyszczenia środowiska i gruntu, a wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z tym tematem, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela.

Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń, którym nieruchomości może podlegać. W wycenie nie brano pod uwagę żadnych obciążeń podatkowych, które mogłyby pojawić się przy sprzedaży obecnie albo w przyszłości, a także wpłynąć na koszt sprzedaży.

Opisany stan własnościowy i formalno-prawny przyjęto w dobrej wierze na podstawie informacji udostępnionych przez Zleceniodawcę niniejszego opracowania.

Ponadto niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen tego typu nieruchomości, z uwzględnieniem położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i techniczne oraz stanu zagospodarowania gruntu a także przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości według poziomu cen z dnia 27.04.2023 roku. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

Jakiegokolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na przedmiotową wycenę.

5. Stosowana metodologia

Wycenę wykonano zgodnie z zasadami stosowanymi w gospodarkach rynkowych, zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami oraz zgodnie ze standardami zawodowymi zatwierdzonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Polskie standardy określają wartość rynkową nieruchomości jako szacunkową kwotę, 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 Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym (KSWP) – Wartość rynkowa – przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej

wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości, wyceny dokonano w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowanej ceny średniej rynkowej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wybór metody korygowanej ceny średniej rynkowej uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz odpowiednia liczba dostępnych transakcji porównawczych. Istota zastosowanej metody polega na założeniu, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do wartości średniej, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną z próbki reprezentatywnej.

Wartość rynkową (W_R) 1 m² powierzchni zabudowy gruntu obliczono na podstawie wzoru:

$$W_R = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

C_{sr} - oznacza cenę średnią z próby

u_i - oznacza wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r.

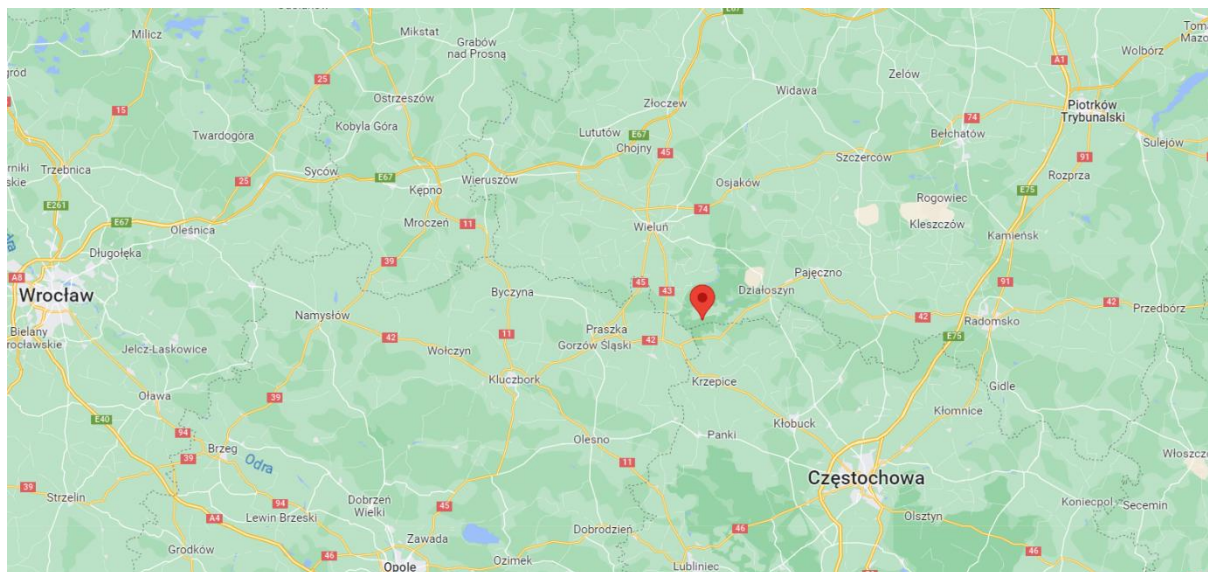
6. Lokalizacja i opis nieruchomości

6.1 Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość składa się z 4 działek, które zlokalizowane są w promieniu około 1 km od siebie, w miejscowości Załączne Wielkie. Miejscowość ta zlokalizowana jest to województwie łódzkim, powiecie wieluńskim, gminie Pątnów.

Miejscowość Załączne Wielkie leży na terenie Załączniańskiego Parku Krajobrazowego, nad rzeką Wartą.

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny rolne, tereny leśne oraz pojedyncze zabudowania mieszkalne.

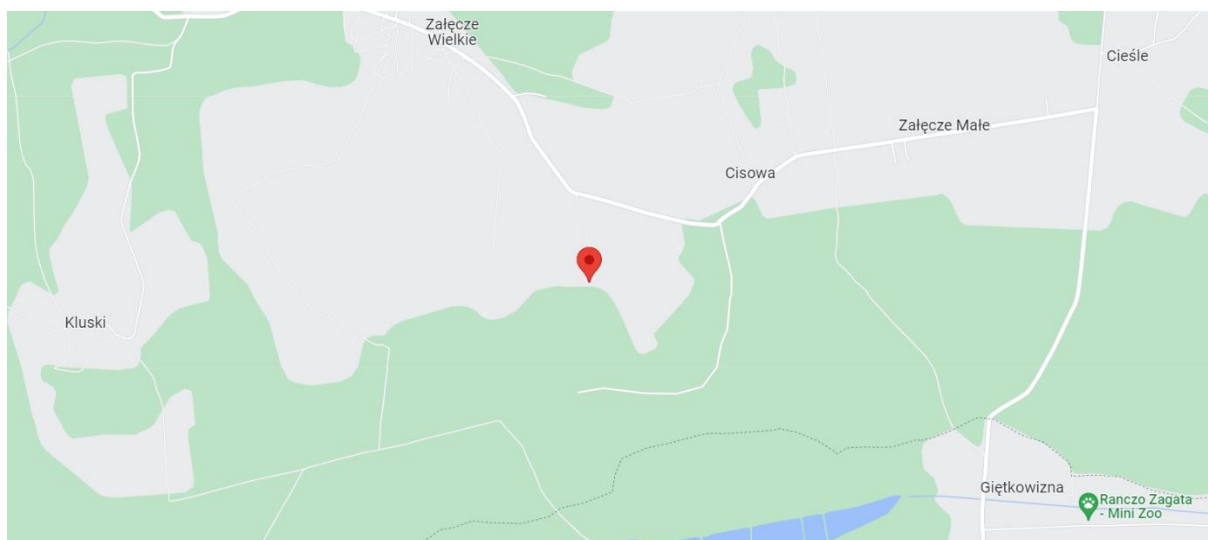


<http://maps.google.pl/>

Pątnów mieści się w odległości ok. 12 km od przedmiotowej nieruchomości. Tu znajduje się siedziba władz gminnych oraz pojedyncze punkty handlowo-usługowe. W odległości zbliżonej do 20 km mieści się Wieluń, który jest miastem powiatowym. W mieście znajdują się liczne budynki użyteczności publicznej takie jak urzędy, szkoły czy choćby placówki szpitalne, przychodnie zdrowia, komisariat policji, a także liczne punkty usługowo – handlowe. Najbliższa szkoła podstawowa i przedszkole znajdują się w Załęczu Wielkim w odległości około 2,2 km.

Lokalizację nieruchomości uznano za dobre.

Otoczenie i sąsiedztwo (tereny zielone oraz leśne) uznano za bardzo dobre.



<http://maps.google.pl/>

6.2 Opis nieruchomości

6.2.1 Działki

Przedmiot wyceny stanowią 4 działki:

- 1820 o pow. 1 000 m²,

- 1936 o pow. 4 200 m²,
- 2121 o pow. 4 100 m²
- oraz 2196 o pow. 2 000 m²,

obręb 0015 Załęcze Wielkie, gmina Pątnów, powiat wieluński, województwo łódzkie.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr SR1W/00061047/3 przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Działki nie są położone są obok siebie, położone są w promieniu około 1 km od siebie.

Działka nr 1820, adres administracyjny Załęcze Wielkie 88A, zabudowana jest budynkiem letniskowym o powierzchni zabudowy 28 m². Działka zagospodarowana, porośnięta krzewami i drzewami. Kształt zbliżony do trapezu.



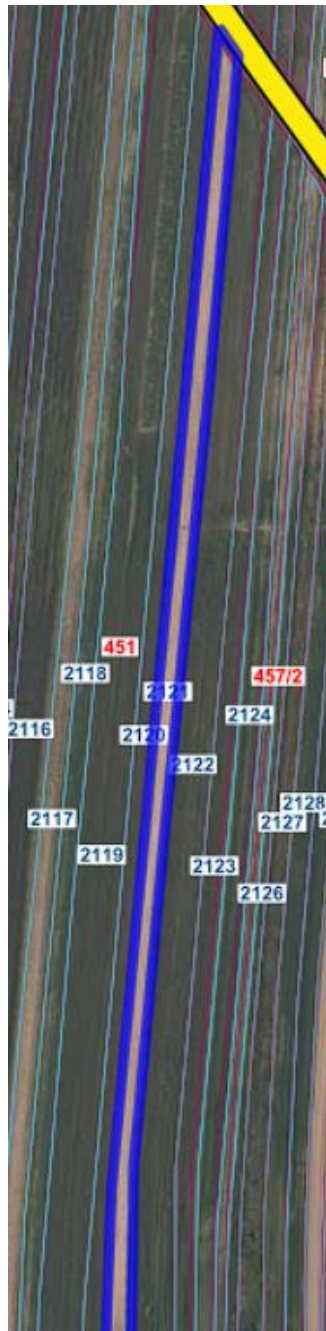
<https://patnow.e-mapa.net/>

Pozostałe działki są niezabudowane, niezagospodarowane, nieogrodzone. Kształt – bardzo mocno wydłużone prostokąty. Działka 1936 częściowo zalesiona, reszta grunty rolne. Działki 2121 i 2196 jednym krótszym bokiem przylegają do drogi asfaltowej łączącej Załęcze Wielkie z Załączem Małym.

dz. 1936



dz. 2121



dz. 2196



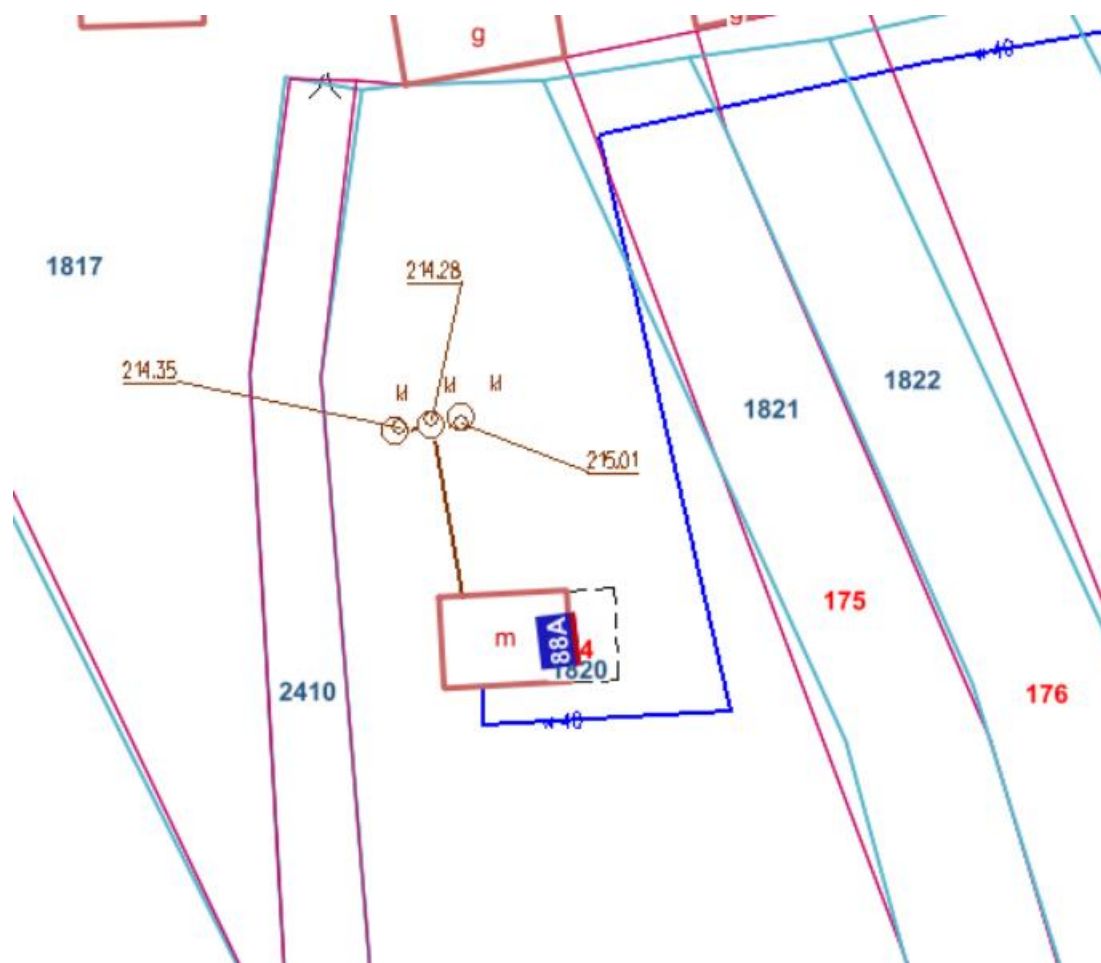
<https://patnow.e-mapa.net/>

Działki 1820, 2121 i 2196 znajdują się w zasięgu następujących instalacji:

- linia elektryczna,
- wodociąg.

Na terenie działki 1820 – szambo. Działka 1936 – brak dostępu do mediów.

Dostęp do mediów na tle całej gminy dla działek 1820, 2121 i 2196 oceniono jako mniej korzystny, a dla działki 1936 jako niekorzystny.



<https://patnow.e-mapa.net/>

6.2.2 Budynek

Na działce nr ew. 1820 znajduje się budynek oznaczony w ewidencji gruntów jako mieszkalny. Budynek drewniany, 1,5 kondygnacja, dach na konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, przykryty blachą. Ogrzewanie - kominek.

Powierzchnia zabudowy: 28 m².

7. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznych ksiąg wieczystych w dniu 29.06.2023 r. oraz Wypis z ewidencji gruntów z 10.02.2023 r.

7.1 Księga wieczysta

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **SR1W/00061047/3** w dniu 29.06.2023 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

Dział I:

położenie:

nieruchomość gruntowa, województwo łódzkie, powiat wieluński, gmina Pątnów, miejscowość Załączne Wielkie, działki ewid. nr:

1820, obręb 0015 Załęcze Wielkie, BR – grunty rolne zabudowane, obszar – 0,1000 ha,
1936, obręb 0015 Załęcze Wielkie, Ł – łąki trwałe, obszar – 0,4200 ha,
2121, obręb 0015 Załęcze Wielkie, R – grunty orne, obszar – 0,4100 ha,
2196, obręb 0015 Załęcze Wielkie, R – grunty orne, obszar – 0,2000 ha,
razem obszar 1,1300 ha.

Dział I-SP: *spis praw związanych z własnością:*
BRAK WPISÓW

Dział II: *własność:*
WIELKOŚĆ UDZIAŁU 1/2 – Janusz Bon
WIELKOŚĆ UDZIAŁU 1/2 – Ewa Bon

Dział III: *prawa, roszczenia, ograniczenia:*
1 OSTRZEŻENIE
CZYNI SIE WZMIANKĘ O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI
DŁUŻNIKA JANUSZA BON ZGODNIE Z
POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST.
WARSZAWY W WARSZAWIE XIX WYDZIAŁ
GOSPODARCZY Z DNIA 12 GRUDNIA 2022 ROKU, SYGN.
AKT WA2M/GU/1746/2022

Dział IV: *hipoteka:*
BRAK WPISÓW

Uwaga: Wydruki z ww. elektronicznych ksiąg wieczystych stanowią załącznik do niniejszej wyceny.

Zgodnie z art. 313 ust 2 Prawa upadłościowego sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Przywołany powyżej zapis ma zastosowanie w przypadku sprzedaży udziału w zabudowanej nieruchomości gruntowej o pow. 1.13 ha, dz. nr 1820, 1936, 2121 i 2196, obręb 15 Załęcze Wielkie, położonej w miejscowości Załęcze Wielkie, gm. Pątnów, pow. wieluński, woj. łódzkie, KW nr SR1W/00061047/3 będącej przedmiotem Opisu i oszacowania.

W stosunku do sprzedaży przedmiotowego udziału nie będzie miał zastosowania art. 313 ust. 6 Pu w zw. z art. 1013 kpc (brak wpisów o ustanowieniu hipoteki).

W stosunku do sprzedaży nieruchomości nie będzie miał zastosowania art. 313 ust. 3 Pu (brak obciążeń).

7.2 Ewidencja gruntów

Zgodnie z Wypisem z rejestru gruntów z dnia 10.02.2023 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie łódzkim, powiat wieluński, jednostka ewidencyjna – 101707_2 Pątnów, obręb 0015 Załączne Wielkie:

Jednostka rejestrowa : **G.121**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) JANUSZ STANISŁAW BON Rodzice: WŁADYSŁAW, DANUTA ZAŁĘCZE WIELKIE 88A; 98-335 PĄTNÓW; EWA MARIA BON Rodzice: EWALD, MAGDALENA BAZANTÓW 61/10; 40-668 KATOWICE;	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
1820		grunty rolne zabudowane	Br-PsV	0.1000	0.1000	AN 1775/2002 SR1W/00061047/3 UM. DZIERŻAWY - 06-11-2017 R
Id działki: 101707_2.0015.1820						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101707_2.0015.1820.226_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Liczba kondyg. nad/pod: 1.5/ 0.0

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Pow zabud. [m2]: 28.00

Adres budynku: Załączne Wielkie; 88a

Ident. działek: 101707_2.0015.1820

1936		lasy	LsV	0.0500	0.4200	AN 1775/2002
		łąki trwałe	ŁIV	0.1600		SR1W/00061047/3
		łąki trwałe	ŁV	0.0400		UM. DZIERŻAWY - 06-11-2017 R
		pastwiska trwałe	PsV	0.0100		
		grunty orne	RV	0.0200		
		grunty orne	RVI	0.1300		
		Rowy	W	0.0100		
Id działki: 101707_2.0015.1936						

2121		grunty orne	RIVa	0.0500	0.4100	AN 1775/2002
		grunty orne	RIVb	0.2300		SR1W/00061047/3
		grunty orne	RV	0.1300		UM. DZIERŻAWY - 06-11-2017 R
Id działki: 101707_2.0015.2121						
2196		grunty orne	RV	0.1000	0.2000	AN 1775/2002
		grunty orne	RVI	0.1000		SR1W/00061047/3
						UM. DZIERŻAWY - 06-11-2017 R
Id działki: 101707_2.0015.2196						
Razem powierzchnia działek :					1.1300 ha	
Słownie : jeden ha. jeden tysiąc trzysta m. kwadr.						

Uwaga: Zgodnie z Oświadczeniem współwłaściciela Umowa dzierżawy z 6.11.2017 r. została rozwiązana.

Uwaga: Wypis z rejestru gruntów oraz wyrisy z dn. 24.02.2023 r. stanowią załączniki do niniejszej wyceny.

7.3 Rejestr zabytków

Przedmiotowy budynek nie został ujęty w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Konserwatora Zabytków i nie stanowi przedmiotu zainteresowania konserwatorskiego.

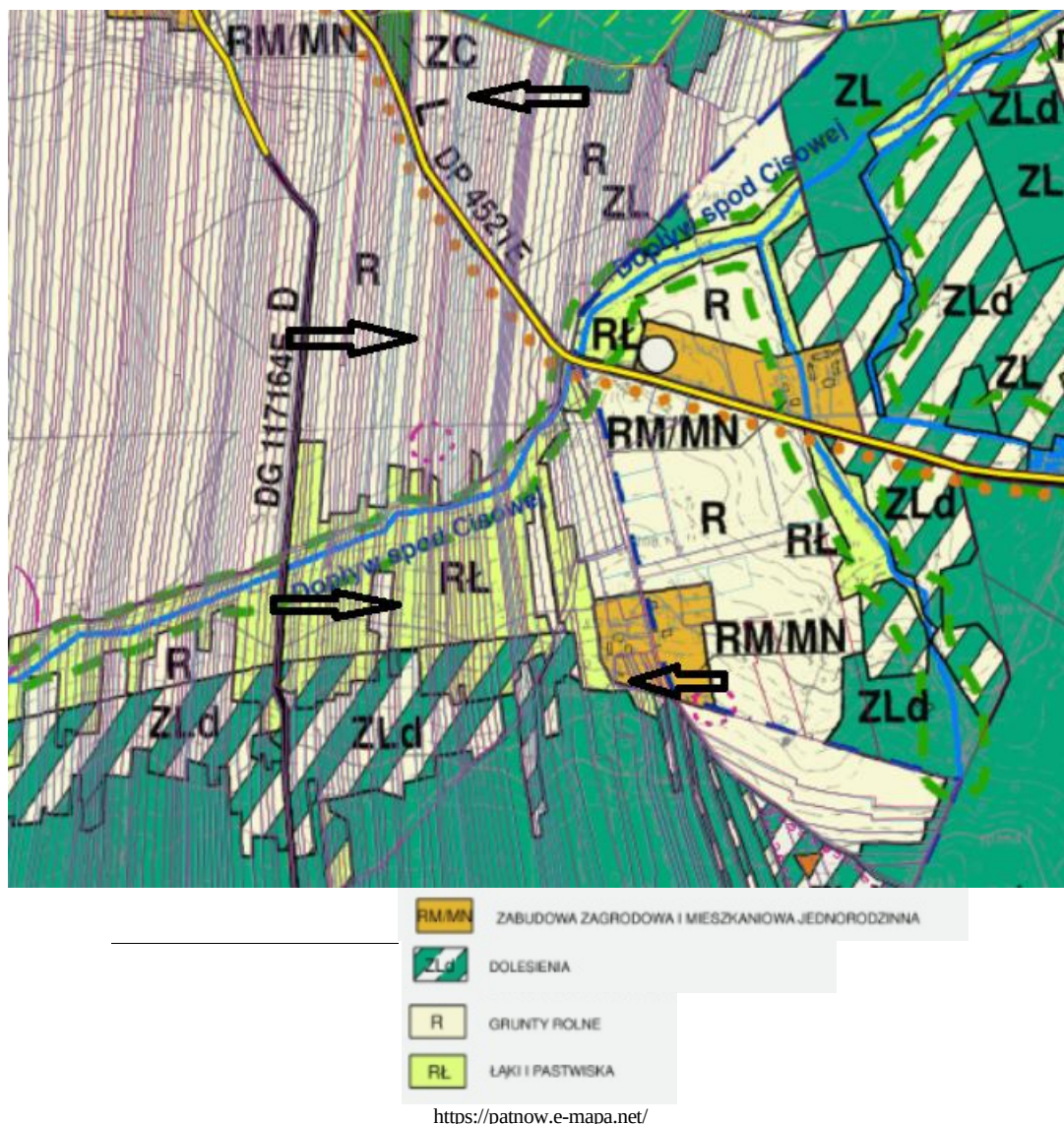
7.4 Ochrona Środowiska

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości nie stwierdzono obiektów wykorzystywanych do produkcji czy magazynowania materiałów niebezpiecznych lub toksycznych, mogących wpływać niekorzystnie na zanieczyszczenie środowiska.

8. Plan zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu, na którym znajduje się przedmiot wyceny, w chwili obecnej nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z UCHWAŁĄ NR XXXIX/265/18 RADY GMINY PĄTNÓW z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pątnów teren na którym leży działka:

- 1820 ma oznaczenie RM/MN – teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 1936 ma oznaczenie RŁ i ZLd – teren łąk i pastwisk oraz dolesień;
- 2196 ma oznaczenie R – teren gruntów rolnych.



9. Opis rynku lokalnego

Gmina Pątnów położona jest w południowo-zachodniej części województwa łódzkiego na Wyżynie Wieluńskiej, będącej częścią Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej. Siedziba gminy to Pątnów. W skład gminy wchodzi 18 miejscowości skupionych w 12 sołectwach: Bieniec, Dietrzniki, Grabowa, Grębień, Józefów, Kałuże, Kamionka, Kluski, Pątnów, Popowice, Załęczne Małe, Załęczne Wielkie. Gmina Pątnów graniczy z gminą miejską Wieluń oraz gminami: Wierzchlas, Działoszyn od północy, Lipie (woj. śląskie), Rudniki, Praszka (woj. opolskie) od wschodu i Mokrsko od zachodu.

Gminę zamieszkuje około 6 200 osób.

Gmina Pątnów należy do typowych gmin rolniczych. Dominujący udział na obszarze gminy mają grunty orne i leśne. Udział użytków klas I-IV bonitacji stanowi 26% ogólnej powierzchni gminy. Na terenie jednostki występują szczególnie gleby brunatne. Gleby bagienne zajmują nieznaczny procent powierzchni. Głównie uprawia się tu zboża (żyto, pszenica, mieszanki zbożowe) i ziemniaki.

Przez obszar gminy przebiegają dwie drogi krajowe: Wieluń – Częstochowa i Wieluń – Opole oraz linia kolejowa: Wieluń – Herby.

Na terenie gminy znajdują się duże złoża piasku, które obecnie są eksploatowane (Załączne, Cisowa).

Gmina Pątnów ma obszar 114,3 km², w tym:

- użytki rolne: 60%
- użytki leśne: 34%

Gmina stanowi 12,32% powierzchni powiatu.

Tereny gminy najbardziej atrakcyjne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym położone są w obrębie rzeki Warty i jej zakola, zwanego Załęczańskim Łukiem Warty, oznaczonym kodem PLH 100007 – forma ochrony w ramach sieci Natura 2000, specjalny obszar ochrony siedlisk (Dyrektywa Siedliskowa), ciągnącym się 16 km od Bobrownik do Ogrobli.

Gmina wyróżnia się wewnętrznym zróżnicowaniem przestrzennym. Znaczna część gminy położona jest na terenie Załęczańskiego Parku Krajobrazowego (ponad 70% parku znajduje się na terenie gminy) i obejmuje pagórkowate tereny północno-wschodniej części Wyżyny Wieluńskiej. Główną cechą charakterystyczną terenu jest jego urozmaicona rzeźba, którą można zaobserwować w rejonach parku Krajobrazowego, jak również w okręgu rzeki Warty.

Całkowita powierzchnia lasów na terenie gminy wynosi około 3 942 ha. Z ogólnego obszaru lasów ok. 2422 ha to lasy podległe nadleśnictwu Wieluń. Lesistość gminy wynosi 34,4%.

Przez teren gminy Pątnów przebiegają liczne szlaki piesze i rowerowe, które podnoszą walory turystyczne gminy.

Na obszarze gminy znajdują się cztery obiekty turystyczne: „Stara Wieś”, „Hotel Jurajska Perła” oraz Ośrodek szkoleniowo-wypoczynkowy „Nadwarciański Gród”.

Do najcenniejszych obiektów zabytkowych znajdujących się na terenie gminy Pątnów można zaliczyć kościoły: Świętej Trójcy w Grębieniu z ok. 1500 roku, Wszystkich Świętych w Popowicach wzniesiony w początkach XVI wieku, a także Kościół pod wezwaniem Najświętszego Serca Pana Jezusa w Dietrznikach z początku XX wieku.

Gmina Pątnów jest częścią powiatu wieluńskiego wchodzącego w skład podregionu sieradzkiego. Powiat wieluński cechuje jeden z najniższych w województwie poziomów wynagrodzeń mieszkańców.

Rynek ofertowy sprzedaży nieruchomości zabudowanych i gruntów niezabudowanych na terenie gminy Pątnów jest średnio rozwinięty. Oferty są wystawiane głównie przez biura nieruchomości działające na tym terenie, wiele jest również wystawionych bezpośrednio przez Właściciela. W tym momencie na rynku jest kilka propozycji sprzedaży działek.

10. Przyjęte założenia i obliczanie wartości nieruchomości

Działka 1820

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: nieruchomości z możliwością zabudowy lub zabudowane małym budynkiem letniskowym lub gospodarczym;
- obszar: gmina Pątnów;
- okres monitorowania: od stycznia 2022 r. do kwietnia 2023 r.

Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji działkami i położonymi na rynku lokalnym – gmina Pątnów.

L.p.	Gmina	Miejscowość	Akt not	Data transakcji	Pow. działki (m ²)	Cena całkowita (zł)	Cena zł/m ²
1	Pątnów	Załączne Wielkie	764/2023	22.03.2023	6 518	210 000	32
2	Pątnów	Pątnów	926/2023	31.01.2023	2 032	90 000	44
3	Pątnów	Pątnów	22/2023	03.01.2023	1 889	115 000	61
4	Pątnów	Kamionka	916/2022	07.12.2022	957	60 000	63
5	Pątnów	Bieniec	4131/2022	24.11.2022	1 300	46 000	35
6	Pątnów	Pątnów	9113/2022	14.11.2022	1 300	50 000	38
7	Pątnów	Kamionka	6398/2022	21.10.2022	1 023	60 000	59
8	Pątnów	Dzietrzniki	4278/2022	13.09.2022	1 528	57 000	37
9	Pątnów	Załączne Małe	6856/2022	06.09.2022	2 768	80 000	29
10	Pątnów	Pątnów	5453/2022	14.07.2022	2 020	90 000	45
11	Pątnów	Pątnów	1886/2022	12.04.2022	1 381	50 000	36

Próba reprezentatywna opiera się na 11 elementach w następującym przedziale cenowym:

- cena średnia z próby (C_{śred}) 44 zł
- cena minimalna (C_{min}) 29 zł
- cena maksymalna (C_{max}) 63 zł

Opis działki gruntu o najniższej cenie transakcyjnej (C_{min}):

Działka niezabudowana położona w miejscowości Załączne Małe, gmina Pątnów na terenie rolnym i mieszkaniowym o powierzchni 2 768 m² (0,2768 ha). Dojazd – droga gruntowa o długości około 500 m. Warunki zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Działka w kształcie nieregularnym, nieuzbrojone. Data transakcji 6.09.2022 r., cena transakcyjna wynosi za 1 m² 29 zł.

Opis działki gruntu o najwyższej cenie transakcyjnej (C_{max}):

Działka zabudowana małym budynkiem letniskowym położona w miejscowości Kamionka, gmina Pątnów, działka położona na terenie rolnym i zabudowy zagrodowej, bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej, korzystny dostęp do mediów, powierzchnia działki wynosi 957 m² (0,0957 ha). Przeznaczenie mieszkalne. Data transakcji 7.12.2022 r., cena za 1 m² 63 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{min}/C_{śred} = 0,663$$

$$C_{max}/C_{śred} = 1,438$$

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Tabela nr 2: Cechy rynkowe

LP	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	bardzo dobre	w centrum miejscowości, w rejonie głównych ulic z bardzo dobrym dostępem do komunikacji i obiektów handlowo-usługowych
		dobre	w bliskim zasięgu do większych ulic i obiektów handlowo-usługowych
		średnie	w dalszym zasięgu do głównych ulic i obiektów handlowo-usługowych
2	Śsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	zadbana okolica, duże poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy zabudowa jednorodzinna ekstensywna
		dobre	dobre poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy tereny niezabudowane
3	Dojazd (dostęp do drogi)	bardzo dobry	droga asfaltowa lub szeroka droga gruntowa na krótkim odcinku
		dobry	droga gruntowa
		średni	brak w terenie wykonanego podjazdu, brak obecnie dostępu do drogi publicznej
4	Uzbrojenie	korzystne	większość mediów bezpośrednio przy działce lub w niewielkiej odległości
		mniej korzystne	podstawowe media w zasięgu działki
		niekorzystne	brak
5	Kształt działki	korzystny	prostokąt lub trapez, regularny kształt,
		mniej korzystny	działka o nieregularnym kształcie lub mocno wydłużony wąski prostokąt
6	Zagospodarowanie	korzystne	na działce mały budynek letniskowy, mieszkalny, czy gospodarczy, działka zagospodarowana
		mniej korzystne	brak zabudowań i zagospodarowania

Dla wycenianego gruntu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– dobra;
Śsiedztwo	– bardzo dobre;
Dojazd	- dobry;
Uzbrojenie	- mniej korzystne;
Kształt	- mniej korzystny;
Zagospodarowanie	- korzystne.

Tabela nr 3. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

L.p	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Wysokość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	30	0,199	0,431	0,315
2	Śsiedztwo i otoczenie	15	0,099	0,216	0,216
3	Dojazd	5	0,033	0,072	0,053
4	Uzbrojenie	15	0,099	0,216	0,158
5	Kształt	5	0,033	0,072	0,033
6	Zagospodarowanie	30	0,199	0,431	0,431
Razem		100	0,663	1,438	1,206

Zgodnie z powyższym wartość 1m² powierzchni przedmiotowej działki gruntowej zlokalizowanej w miejscowości Załącznik Wielkie, dz. 1820, oszacowano:

$$W_R = 1,206 \times 44 \text{ zł/m}^2 = 53 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa działki 1820 o pow. 1 000 m² wynosi:

$$W = 53 \text{ zł/m}^2 \times 1\,000 \text{ m}^2 = \mathbf{53\,000 \text{ zł}}$$

Działki niezabudowane – 1936, 2121 i 2193

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: nieruchomości niezabudowane – przeznaczenie rolne;
- obszar: gmina Pątnów;
- okres monitorowania: od stycznia 2022 r. do kwietnia 2023 r.

Tabela nr 4: Wykaz odnotowanych transakcji działkami niezabudowanymi położonymi na rynku lokalnym – gmina Pątnów.

L.p.	Gmina	Miejscowość	Akt not	Data transakcji	Pow. działki (m ²)	Cena całkowita (zł)	Cena zł/1m ²
1	Pątnów	Kałuże	1519/2023	13.04.2023	2 020	6 500	3,2
2	Pątnów	Załącznik Wielkie	776/2023	22.02.2023	4 979	14 937	3,0
3	Pątnów	Pątnów	709/2023	17.02.2023	4 354	17 000	3,9
4	Pątnów	Pątnów	4308/2022	08.12.2022	4 400	14 000	3,2
5	Pątnów	Załącznik Wielkie	3633/2022	30.11.2022	1 400	5 000	3,6
6	Pątnów	Pątnów	850/2022	14.11.2022	3 400	15 000	4,4
7	Pątnów	Załącznik Wielkie	4336/2022	14.09.2022	1 300	3 500	2,7
8	Pątnów	Klusi	2642/2022	08.08.2022	4 210	20 000	4,8
9	Pątnów	Kałuże	2916/2022	04.07.2022	4 520	12 000	2,7
10	Pątnów	Kałuże	1865/2022	29.04.2022	5 380	26 900	5,0
11	Pątnów	Załącznik Wielkie	325/2022	21.04.2022	2 100	7 200	3,4
12	Pątnów	Grabowa	13/2022	04.01.2022	3 710	10 000	2,7
13	Pątnów	Grabowa	1//2022	04.01.2022	3 040	10 000	3,3

Próba reprezentatywna opiera się na 13 elementach w następującym przedziale cenowym:

- cena średnia z próby (C_{śred}) 3,5 zł
- cena minimalna (C_{min}) 2,7 zł
- cena maksymalna (C_{max}) 5,0 zł

Opis działki gruntu o najniższej cenie transakcyjnej (C_{min}):

Działka niezabudowana położona w miejscowości Załącznik Wielkie, gmina Pątnów na terenie rolnym i leśnym o powierzchni 1 300 m² (0,1300 ha). Dojazd – brak w terenie wykonanego podjazdu. Przeznaczenie – rolne. Działka w kształcie nieregularnym, nieuzbrojone. Data transakcji 14.09.2022 r., cena transakcyjna wynosi za 1 m² 2,7 zł.

Opis działki gruntu o najwyższej cenie transakcyjnej (C_{max}):

Działka niezabudowana położona w miejscowości Kałuże, gmina Pątnów, działka położona na terenie rolnym i zabudowy zagrodowej, bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej, mniej korzystny dostęp do mediów, powierzchnia działki wynosi 5 380 m² (0,5380 ha). Przeznaczenie rolne. Data transakcji 29.04.2022 r., cena za 1 m² 5,0 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{\min}/C_{\text{śred}} = \mathbf{0,754}$$

$$C_{\max}/C_{\text{śred}} = \mathbf{1,419}$$

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Tabela nr 5: Cechy rynkowe

LP	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	bardzo dobre	w centrum miejscowości, w rejonie głównych ulic z bardzo dobrym dostępem do komunikacji i obiektów handlowo-usługowych
		dobre	w bliskim zasięgu do większych ulic i obiektów handlowo-usługowych
		średnie	w dalszym zasięgu do głównych ulic i obiektów handlowo-usługowych
2	Kształt działki	korzystny	prostokąt lub trapez, regularny kształt,
		mniej korzystny	działka o nieregularnym kształcie lub mocno wydłużony wąski prostokąt
3	Dojazd (dostęp do drogi)	bardzo dobry	droga asfaltowa lub szeroka droga gruntowa na krótkim odcinku
		dobry	droga gruntowa
		średni	brak w terenie wykonanego podjazdu, brak obecnie dostępu do drogi publicznej
4	Uzbrojenie	korzystne	większość mediów bezpośrednio przy działce lub w niewielkiej odległości
		mniej korzystne	podstawowe media w zasięgu działki
		niekorzystne	brak
5	Przeznaczenie	korzystne	przeznaczenie w studium: tereny rolne z dopuszczeniem na części działki zabudowy
		mniej korzystne	przeznaczenie w studium: tereny rolne
		niekorzystne	przeznaczenie w studium: tereny korytarzy ekologicznych i trwałych użytków zielonych, teren łąk i pastwisk
6	Użytek	korzystny	przewaga: grunty orne lepszej jakości (do IVa)
		średnio korzystny	przewaga: grunty orne gorszej jakości (od IVb)
		mniej korzystny	przewaga: łąki, pastwiska, grunty częściowo zadrzewione, wzdłuż rowów, rowy

działka 1936

Dla wycenianego gruntu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– dobra;
Kształt działki	– mniej korzystny;
Dojazd	- dobry;
Uzbrojenie	- niekorzystne;
Przeznaczenie	- niekorzystne;
Użytek	- mniej korzystny.

Tabela nr 6. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

L.p	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Wysokość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	25	0,188	0,355	0,272
2	Kształt działki	10	0,075	0,142	0,075
3	Dojazd	5	0,038	0,071	0,054
4	Uzbrojenie	5	0,038	0,071	0,038
5	Przeznaczenie	30	0,226	0,426	0,226
6	Użytki	25	0,188	0,355	0,188
Razem		100	0,754	1,419	0,853

Zgodnie z powyższym wartość 1m² powierzchni przedmiotowej działki gruntowej zlokalizowanej w miejscowości Załącze Wielkie, dz. 1936 oszacowano:

$$W_R = 0,853 \times 3,5 \text{ zł/m}^2 = 3,0 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa działki 1936 o pow. 4 200 m² wynosi:

$$W = 3 \text{ zł/m}^2 \times 4\,200 \text{ m}^2 = \mathbf{12\,600 \text{ zł}}$$

działki 2121 i 2196

Dla wycenianego gruntu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– dobra;
Kształt działki	– mniej korzystny;
Dojazd	- bardzo dobry;
Uzbrojenie	- mniej korzystne;
Przeznaczenie	- mniej korzystne;
Użytek	- średnio korzystny.

Tabela nr 7. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

L.p	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Wysokość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	25	0,188	0,355	0,272
2	Kształt działki	10	0,075	0,142	0,075
3	Dojazd	5	0,038	0,071	0,071
4	Uzbrojenie	5	0,038	0,071	0,054
5	Przeznaczenie	30	0,226	0,426	0,326
6	Użytki	25	0,188	0,355	0,272
Razem		100	0,754	1,419	1,070

Zgodnie z powyższym wartość 1m² powierzchni przedmiotowych działek gruntowych zlokalizowanych w miejscowości Załączne Wielkie, dz. 2121 i 2196 oszacowano:

$$W_R = 1,070 \times 3,5 \text{ zł/m}^2 = 3,7 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa działki 2121 o pow. 4 100 m² wynosi:

$$W = 3,7 \text{ zł/m}^2 \times 4\,100 \text{ m}^2 = \mathbf{15\,170 \text{ zł}}$$

Wartość rynkowa działki 2196 o pow. 2 000 m² wynosi:

$$W = 3,7 \text{ zł/m}^2 \times 2\,000 \text{ m}^2 = \mathbf{7\,400 \text{ zł}}$$

Wartość nieruchomości: 53 000 zł + 12 600 zł + 15 170 zł + 7 400 zł = 88 170 zł

Wartość udziału 1/2 = 44 085 zł

przyjęto **$W_{1/2} = 44\,000 \text{ zł}$**

/słownie: czterdzieści cztery tysiące złotych/

Wartość dla wymuszonej sprzedaży

$$WRW = W_r * (W_a + W_c)$$

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Dla przedmiotowej nieruchomości sumę współczynników przyjęto na poziomie 30% (teren peryferyjny, mało zurbanizowany, sprzedaż udziału, ograniczona liczba potencjalnych zainteresowanych).

Oszacowana wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:

$$W_{w1/2} = 30\,800 \text{ zł}$$

przyjęto **$W_{w1/2} = 31\,000 \text{ zł}$**

/słownie: trzydzieści jeden tysięcy złotych/

11. Podsumowanie

Oszacowana wartość rynkowa 1/2 udziału według stanu na dzień wyceny:	44 000 zł /słownie: czterdzieści cztery tysiące złotych/
Oszacowana wartość 1/2 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:	31 000 zł /słownie: trzydzieści jeden tysięcy złotych/

Biorąc pod uwagę lokalizację i przeznaczenie przedmiotowych działek, otrzymane wartości należy uznać za możliwe do osiągnięcia w warunkach panujących na rynku lokalnym.

Oszacowana wartość odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku za udział w przedmiotowej nieruchomości.

12. Klauzule i zastrzeżenia

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Operat może być wykorzystany wyłącznie przez Zleceniodawcę wymienionego w punkcie 3.1 i dla celu określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Wykorzystanie operatu przez osoby trzecie i do innych celów jest niedozwolone i autor nie ponosi za to odpowiedzialności.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości oraz zatajone wady prawne mające wpływ na jej wartość.
- Autor wyceny Katarzyna Janisz jest wpisana na listę biegłych w zakresie wyceny nieruchomości Sądu Okręgowego w Warszawie.
- Zastrzega się prawa autorskie niniejszego opracowania.
- Niniejsza opinia ważna jest na dzień sporządzenia.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 m-cy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły szczególne okoliczności.
- Operat zawiera 26 stron plus załącznik.

Milanówek, dn. 13.07.2023 r.

Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
nr uprawnień 5056

Dokumentacja fotograficzna

Wyceniana nieruchomość:

