

Egz. nr

# OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/3 W PRAWIE WŁASNOŚCI  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKI NR 15, 16, 18, 56/1, 58/1, 57/1, 59/1,  
60/1, 62, 71, 262, 285, 245, 256 USYTUOWANE W OBRĘBIE OSJAKÓW, W MIEJSCOWOŚCI JASIEŃ 21  
ORAZ DZIAŁKA NR 2474 OBRĘBIE CZERNICE, W GMINIE OSJAKÓW,  
W POWIECIE WIELUŃSKIM, W WOJEWÓDZTWIE ŁÓDZKIM (KW NR SR1W/00062555/4 )  
(SYGN. XIV GUP 353/20)

ZLECENIODAWCA

**Syndyk Artur Jankowski**

AUTORKA

**Magdalena Frańczuk**  
rzeczoznawca majątkowy  
uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości  
nr 5137 nadane przez Ministra Infrastruktury

– Łódź, dnia 02.09.2022r. –

## SPIS TREŚCI

1.	INFORMACJE PODSTAWOWE.....	4
1.1.	PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2.	CEL WYCENY .....	4
1.3.	DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....	4
1.4.	PODSTAWA WYCENY .....	5
1.5.	ŹRÓDŁA INFORMACJI .....	5
2.	OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
2.1.	STAN PRAWNY.....	5
2.2.	STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY WEDŁUG REJESTRU GRUNTÓW.....	6
2.3.	LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO NIERUCHOMOŚCI.....	7
2.4.	OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU .....	7
2.5.	PRAWA ZOBOWIĄZANIOWE .....	14
3.	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY.....	14
4.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI .....	20
4.1.	UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY .....	20
4.2.	METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY .....	20
4.3.	UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE POWIATU WIELUŃSKIEGO I GMINY OSJAKÓW	21
4.4.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI .....	21
4.4.1.	Wprowadzenie .....	21
4.4.2.	Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych – dla części funkcjonalnej A (działki nr 245 i 256), .....	22
4.4.3.	Założenia przyjęte do wyceny części funkcjonalnej A (zabudowane dz. nr 245 i 256).....	24
4.4.4.	Obliczenie wartości przedmiotu wyceny – części funkcjonalnej A (zabudowane dz. nr 245 i 256).....	24
4.4.5.	Wartość części funkcjonalnej A (zabudowane działki nr 245 i 256) .....	26
4.4.6.	Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych.....	26
4.4.7.	Założenia przyjęte do wyceny gruntów tj. niezabudowanych części funkcjonalnych, B, C i D.	28
4.4.8.	Obliczenie wartości przedmiotu wyceny – gruntów tj. niezabudowanych części funkcjonalnych, B, C i D .....	28
4.4.9.	Wartość części funkcjonalnych B, C i D .....	32
4.4.10.	Oszacowanie wartości całej nieruchomości.....	33
5.	WYNIK WYCENY.....	34

5.1.	WARTOŚĆ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI .....	34
5.2.	WARTOŚĆ UDZIAŁU 1/3 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	34
6.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	34

#### **SPIS ZAŁĄCZNIKÓW**

<i>Załącznik 1</i>	Lokalizacja przedmiotu wyceny.
<i>Załącznik 2</i>	Badanie hipoteczne księgi wieczystej nr SR1W/00062555/4
<i>Załącznik 3</i>	Wypisy z rejestru gruntów
<i>Załącznik 4</i>	Kopie mapy ewidencyjnej i mapy sytuacyjno -wysokościowej
<i>Załącznik 5</i>	Protokół z oględzin nieruchomości
<i>Załącznik 6</i>	Kopia polisy ubezpieczenia OC
<i>Załącznik 7</i>	Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny

# 1. INFORMACJE PODSTAWOWE

## 1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa wpisana do księgi wieczystej nr **SR1W/00062555/4**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Nieruchomość składa się **14 działek położonych w obrębie Osjaków**, w miejscowości Jasień 21 oraz **1 działki nr 2474 położonej w obrębie Czernice, w gminie Osjaków w powiecie wieluńskim, w województwie łódzkim**. Łączna powierzchnia wszystkich 15 działek wynosi **67.650 m<sup>2</sup>**. Zestawienie działek przedstawia tabela nr 1 poniżej

**Tabela nr 1 Zestawienie działek stanowiących przedmiot wyceny**

Lp.	Nr działki	Obręb	Powierzchnia działki (m <sup>2</sup> )	Zabudowa
1.	15	Jasień	8 640	-
2.	16	Jasień	6 480	-
3.	18	Jasień	1 330	-
4.	56/1	Jasień	19 040	-
5.	57/1	Jasień	11 940	-
6.	58/1	Jasień	2 880	-
7.	59/1	Jasień	1 140	-
8.	60/1	Jasień	990	-
9.	62	Jasień	290	-
10.	71	Jasień	2 370	-
11.	262	Jasień	660	-
12.	285	Jasień	600	-
13.	245	Jasień	4 120	Zabudowana zagrodowa – budynek mieszkalny i 2 budynki gospodarcze.
14.	256	Jasień	3 570	-
15.	2474	Czernice	3 600	-
		<b>Suma</b>	<b>67 650</b>	

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/3 w prawie własności ww. nieruchomości.

## 1.2. CEL WYCENY

Cel wyceny: określenie wartości rynkowej udziału 1/3 w prawie własności ww. nieruchomości dla potrzeb upadłości konsumenckiej

## 1.3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- |  |              |
|--|--------------|
| a) data sporządzenia operatu:                      | 02.09.2022r. |
| b) data, na którą określono wartość nieruchomości: | 02.09.2022r. |
| c) data oględzin:                                  | 02.08.2022r. |
| d) data, na którą określono stan nieruchomości:    | 02.08.2022.  |

#### 1.4. PODSTAWA WYCENY

##### ➤ Podstawy prawne i metodyczne wyceny

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 1740, 2320, z 2021r. poz. 1509, 2459)
2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 189).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165 z 2011 r. poz. 985 z późniejszymi zmianami) i Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz. U. z 2019 r. poz. 2250).
4. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1228, 2320, z 2021 r. poz. 1080, 1177),
5. „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych” obowiązujące na datę wyceny.

##### ➤ Podstawa formalna wyceny

- Podstawą formalną wyceny jest zlecenie z dnia 26.07.2022r. skierowane przez Syndyka Artura Jankowskiego prowadzącego upadłość osoby fizycznej (w sprawie o sygn. akt (Sygn. XIV GUp 353/20) Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia, XIV Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych) do Magdaleny Frańczuk- rzeczoznawcy majątkowego nr upr. 5137, działającej pod firmą MF VALUATION Magdalena Frańczuk Wycena Nieruchomości z siedzibą w Łodzi, kod poczt.91-169 przy ul. Jana Dylaka 16.

#### 1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- Badanie hipoteczne księgi wieczystej nr SR1W/00062555/4 (*Załącznik nr 2*);
- Wypisy z rejestru gruntów (*Załącznik nr 3*),
- kopia mapy ewidencyjnej (*Załącznik nr 4*) i mapy sytuacyjnej (*Załącznik nr 5*),
- Oględziny nieruchomości, przeprowadzone w dniu 02.08.2022r.– dokumentacja fotograficzna stanowi *Załącznik nr 6*, a protokół z oględzin stanowi *Załącznik nr 7*,
- plan miejscowy
- źródła własne o sprzedaży i cenach transakcyjnych nieruchomości;
- analiza bazy aktów notarialnych z wybranych powiatów wieluńskiego, woj. łódzkiego.

## 2. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 2.1. STAN PRAWNY

W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości gruntowej na dzień wyceny zbadano treść aktualną księgi wieczystej kw nr **SR1W/00062555/4** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Badania dokonano na podstawie treści księgi wieczystej zamieszczonej na portalu internetowym Centralnej Informacji Ksiąg

Wieczystych [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl). Protokół z badania hipotecznego stanowi ZAŁĄCZNIK NR 2 do operatu.

Zgodnie z zapisami działu I-O **nieruchomość gruntowa** położona jest w obrębie Osjaków i obrębie Czernice, w gminie Osjaków, w powiecie wieluńskim, w województwie łódzkim i oznaczona jako 15 działek gruntu o łącznej powierzchni **6,7650ha**.

Są to następujące działki **obrębu Jasień** : **15, 16, 18, 56/1, 58/1, 57/1, 59/1, 60/1, 62, 71, 262, 285, 245 i 256** oraz działka nr **2474 obrębu Czernice**.

Dział I Sp wpisów nie zawiera.

W dziale II jako współwłaściciele nieruchomości gruntowej wpisani są:

- Pan **Zenon Jan Wróbel** z udziałem 1/3,
- Pan **Łukasz Krystian Pawłowski** z udziałem 2/3 (wspólność ustawowa małżeńska),
- Pani **Małgorzata Pawłowska** z udziałem 2/3(wspólność ustawowa małżeńska), .

W dziale III brak wpisów.

W dziale IV brak wpisów.

Protokół z księgi wieczystej nieruchomości przedstawiony jest w załączniku nr 2.

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

Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów na przedmiotową nieruchomość nr KW SR1W/00062555/4 usytuowaną w powiecie wieluńskim, w województwie łódzkim składają się 14 działki w obrębie Jasień i 1 działka w obrębie Czernice. Szczegóły w tabeli nr 2 poniżej. Na terenie obrębu Jasień nie jest prowadzona kartoteka budynków.

**Tabela nr 2 Informacje z rejestru gruntów.**

Lp.	Nr działki	Obręb	Powierzchnia całej działki (m <sup>2</sup> )	Użytek	Pow. użytku (m <sup>2</sup> )
1.	15	Jasień	8 640	RIVa	4190
				RV	4450
2.	16	Jasień	6 480	RIVa	4440
				RV	2040
3.	18	Jasień	1 330	RIVa	870
				RV	460
4.	56/1	Jasień	19 040	RV	17210
				RVI	1830
5.	57/1	Jasień	11 940	RV	10560
				RVI	1380
6.	58/1	Jasień	2 880	RIVa	2880
7.	59/1	Jasień	1 140	RV	1140
8.	60/1	Jasień	990	RV	990
9.	62	Jasień	290	RV	290
10.	71	Jasień	2 370	RV	2190
				RVI	180
11.	262	Jasień	660	RIVa	660
12.	285	Jasień	600	RIVa	600
13.	245	Jasień	4 120	Br-RV	1690

				(grunty rolne zabudowane)	
				PsV	2430
14.	256	Jasień	3 570	RIVa	2730
				S-RIVa	840
15.	2474	Czernice	3 600	RV	3500
				W (rowy)	100
		<b>Suma</b>	<b>67 650</b>	<b>Suma</b>	<b>67 650</b>

Wypis z rejestru gruntów przedstawiony jest w ZAŁĄCZNIKU NR 3.

### 2.3. LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIĘDZTWO NIERUCHOMOŚCI.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w gminie Osjaków, w powiecie wieluńskim, w województwie łódzkim, w obrębach Jasień i 1 działka w obrębie Czerniaków.

Działki w miejscowości Jasień położone są na terenach o niskim stopniu zurbanizowania. Zabudowa zagrodowa o różnym wieku skoncentrowana jest tylko wzdłuż drogi we wsi o nawierzchni gruntowej (w kierunku zachodnim droga bez wylotu). Poza tym w otoczeniu dominują tereny rolne. W dalszym sąsiedztwie od strony zachodniej rozpościerają się tereny leśne. Odległość do infrastruktury publicznej jest większa –we wsi Czernice w odl. ok. 2,4km i miejscowości Osjaków w odl. ok. 6km.

Działka nr 2474 położona jest na terenie niższym stopniu zurbanizowania. W sąsiedztwie są tylko tereny zielone. W dalszym sąsiedztwie tylko zabudowa zagrodowa rozproszona. Odległość do głównej zabudowy wsi Czernice to ok. 1,5km. Lokalizację przedstawiają mapy w ZAŁĄCZNIKU NR 1 do operatu.

### 2.4. OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU

Nieruchomość składa się 14 działek położonych w obrębie Osjaków, w miejscowości Jasień 21 oraz 1 działki nr 2474 położonej w obrębie Czernice, w gminie Osjaków w powiecie wieluńskim, w województwie łódzkim. Łączna powierzchnia wszystkich 15 działek wynosi 67.650 m<sup>2</sup>. Poszczególne działki tworzą całości gospodarcze, ale nie wszystkie i całości gospodarcze nie tworzą jednego zwartego terenu. Informacje o działkach przedstawiają tabele na następujących stronach.

**Tabela nr 3 Opis zagospodarowania gruntu – działki nr 245 i 256**

<b>Oznaczenie działki</b>	<b>Działki nr 245 i 256</b>
<b>Położenie nieruchomości</b>	Obręb Jasień, gmina Osjaków, powiat wieluński, województwo łódzkie.
<b>Powierzchnia</b>	Działka nr 245 o pow. 4120 m <sup>2</sup> Działka nr 256 o pow. 3570m <sup>2</sup> Łączna pow. całości gospodarczej to 7690m <sup>2</sup> .
<b>Kształt granic działek i dostęp do drogi</b>	Działki mają kształt zbliżony do prostokąta. Proporcja boków każdej z działek to ok. 1:3. (szerokość działek to ok. 33 i 34m). Północnymi granicami działki przylegają bezpośrednio do głównej drogi w tej części wsi. Droga ma nawierzchnię gruntową. Granice działki przedstawia mapa poniżej.

**Działka nr 245 (granice ozn. kolorem granatowym) i działka nr 256 oznaczona kolorem żółtym).**



**Zagospodarowanie terenu**

Działki nr 245 i 256 tworzą jedną całość gospodarczą zabudowaną w północnej środkowej części następującymi budynkami:

- parterowym, drewnianym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o ko,
- dwoma budynkami gospodarczymi (dawna stodoła murowana i obora drewniana).

**Budynek mieszkalny jednorodzinny:**


- powstał w latach 30/50tych XX wieku,
- posadowiony w ptn. części działki nr 245,
- powierzchnia zabudowy budynku to 100m<sup>2</sup>,
- wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony,
- konstrukcja i ściany z drewna, dach dwuspadowy kryty eternitem,
- ściany otynkowane i pomalowane farbami = w słabym stanie technicznym – tynk popękany,
- stare okna drewniane, stare drzwi wejściowe drewniane,
- podłoga drewniana na legarach,
- brak ogrzewania – jedynie stary piec na paliwo stałe tylko w 1 pomieszczeniu;
- brak przyłącza wody, w budynku tylko przyłącze oraz instalacja energetyczna – działająca na dzień oględzin,
- w budynku 5 pomieszczeń – z wyjątkiem 1 pomieszczenia gospodarczego wszystkie pokoje i kuchnia są przechodnie, poddasze nieużytkowe,



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• budynek o dużym zużyciu technicznym i funkcjonalnym, nieremontowany od dawna, ze względu na bardzo niski standard w tym brak instalacji ogrzewania i zastosowanie materiały (m.in. eternit, stara konstrukcja drewniana i okna - nie nadaje się do zamieszkania).</li> </ul> <p><b>Budynek obory:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony</li> <li>• murowany z cegły i na fragmentach z pustaka,</li> <li>• dach o konstrukcji drewnianej kryty eternitem, otynkowany z zewn. w większej części,</li> <li>• posadzka cementowa tylko na fragmencie, w pozostałej części – brak posadzki- klepisko,</li> <li>• poddasze nieużytkowe, nad parterem strop betonowy,</li> <li>• posadowiony na dz. nr 245,</li> <li>• powierzchnia zabudowy budynku to 100m<sup>2</sup>,</li> <li>• przyłącze oraz instalacja energetyczna,</li> <li>• budynek stary, w średnim stanie technicznym.</li> </ul> <p><b>Budynek stodoły:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony</li> <li>• konstrukcja drewniana ,</li> <li>• dach o konstrukcji drewnianej kryty eternitem,</li> <li>• brak posadzki</li> <li>• posadowiony na dz. nr 256,</li> <li>• powierzchnia zabudowy budynku to 52m<sup>2</sup>,</li> <li>• brak instalacji,</li> <li>• budynek stary w słabym stanie technicznym</li> </ul> <p>Działki w pozostałej południowej części działki są niezabudowane, w tej części rosną pojedyncze drzewa. Na działce jest studnia</p>
<b>Infrastruktura techniczna</b>	Przyłącze do sieci energetycznej i telekomunikacyjnej. W drodze jest sieć wodociągowa (działki nie mają przyłącza). Brak sieci kanalizacji w otoczeniu.
<b>Ogrodzenie</b>	Od strony ulicy i na fragmentach równoległych do wschodnie j zachodniej granicy całości gospodarczej jest ogrodzenie drewniane – stare o bardzo dużym zużyciu technicznym
<b>Ograniczenia w zagospodarowaniu gruntu:</b>	Działka nr 245- brak. Działka nr 256 – wzdłuż wschodniej granicy przechodzi – linia SN i w granicy usytuowany jest 1 słup. (bliżej południowej granicy). Z uwagi na usytuowanie w granicy – nie jest to istotne ograniczenie.

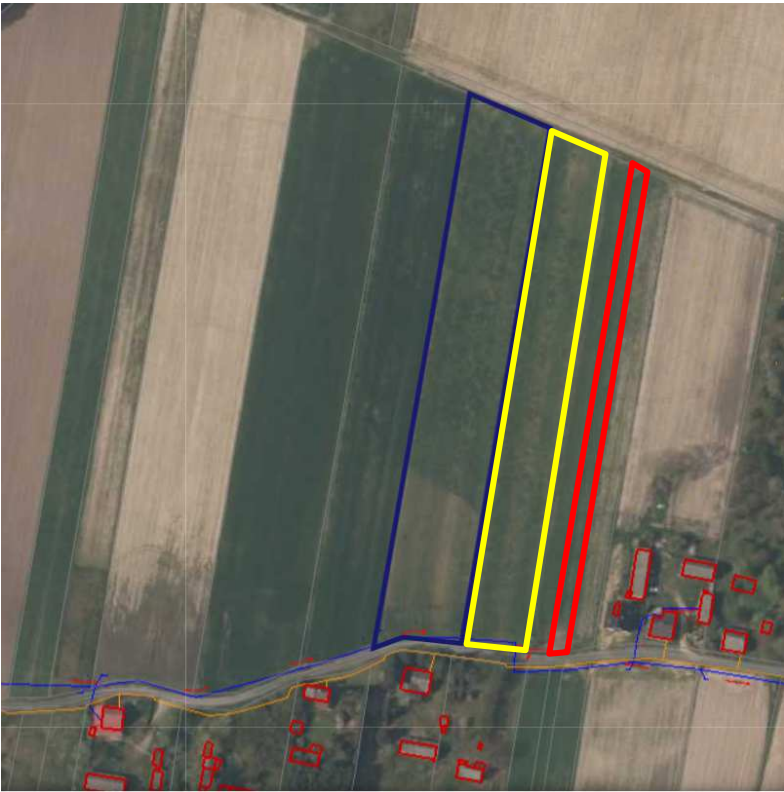
**Tabela nr 4 Opis zagospodarowania gruntu – działka nr 262**

<b>Oznaczenie działki</b>	<b>Działka nr 262</b>
<b>Położenie nieruchomości</b>	Obręb Jasień, gmina Osjaków, powiat wieluński, województwo łódzkie.
<b>Powierzchnia</b>	Działka nr 262 o pow. 660m <sup>2</sup>
<b>Kształt granic działek i dostęp do drogi</b>	Działka ma kształt wydłużonego wąskiego prostokąta. Proporcja boków to ok. 1:20. (szerokość działki to ok. 5,4m). Północną granicą działka przylega bezpośrednio do głównej drogi w tej części wsi. Droga ma

	<p>nawierzchnię gruntową.  Działka przebiega równolegle do działki nr 245 i 256, ale oddzielona jest działką nr 257, która nie jest wpisana do księgi wieczystej i nie stanowi przedmiotu wyceny. Odległość do wschodniej granicy dz. nr 256 to ok. 10m.  Granice działki przedstawia mapa poniżej.  <b>Działka nr 262 (granice ozn. kolorem granatowym).</b></p> 
<b>Zagospodarowanie terenu</b>	Działka niezabudowana i niezagospodarowana. W miejscowym planie
<b>Infrastruktura techniczna</b>	W pasie drogowym dostępne są media: sieć energetyczna, telekomunikacyjna wodociągowa.
<b>Ogrodzenie</b>	Brak
<b>Ograniczenia w zagospodarowaniu gruntu:</b>	Bardzo wąski kształt.


**Tabela nr 5 Opis gruntu – działki nr 15, 16 i 18**


<b>Oznaczenie działki</b>	<b>Działki nr 15, 16 i 18</b>
<b>Położenie nieruchomości</b>	Obręb Jasień, gmina Osjaków, powiat wieluński, województwo łódzkie.
<b>Powierzchnia</b>	Działka nr 15 o pow. 8640 m <sup>2</sup> Działka nr 16 o pow. 6480m <sup>2</sup> Działka nr 18 o pow. 1330m <sup>2</sup>
<b>Kształt działki</b>	<p>Działki mają kształt wydłużonych prostokątów, przy czym działka nr 18 jest wąska. Proporcja boków :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dz. nr 15: ok. 1:6. (szerokość działki to ok. 37m),</li> <li>• dz. nr 16 : ok. 1:8. (szerokość działki to ok. 29m),</li> <li>• dz. nr 18: ok. 1:30 (szerokość działki to zaledwie ok. 7m),</li> </ul> <p>Południowymi granicami działki przylegają bezpośrednio do głównej drogi w tej części wsi. Droga ma nawierzchnię gruntową. Granice działki przedstawia mapa poniżej. Działki nr 15 i 16 przylegają do siebie dłuższą granicą, natomiast działka nr 18 nie tworzy z nimi zwartej terenu, położona jest na wschód od dz. nr 15 i 16 i</p>

	<p>oddzielona jest działką nr 17, która nie jest wpisana do księgi wieczystej i nie stanowi przedmiotu wyceny.</p> <p><b>Mapa nr 5 Działka nr 15 (granice ozn. kolorem granatowym) i działka nr 16 oznaczona kolorem żółtym) oraz działka nr18 (granice ozn. kolorem czerwonym).</b></p> 
<b>Zagospodarowanie terenu</b>	Działki są niezabudowane, niezagospodarowane, stanowią grunty rolne w miejscowym planie.
<b>Infrastruktura techniczna</b>	W pasie drogowym dostępne są media: sieć energetyczna, telekomunikacyjna wodociągowa.
<b>Ogrodzenie</b>	Teren działek jest nieogrodzony.
<b>Ograniczenia w zagospodarowaniu gruntu:</b>	Brak znaczących ograniczeń w zagospodarowaniu, poza wąskim kształtem działki 18.


**Tabela nr 6 Opis działek nr 58/1, 59/1, 60/1, 62 i 285**

Oznaczenie działki	Działki nr 58/1, 59/1, 60/1, 62 i 285
<b>Położenie nieruchomości</b>	Obręb Jasień, gmina Osjaków, powiat wieluński, województwo łódzkie.
<b>Powierzchnia</b>	Działka nr 58/1 o pow. 2880 m <sup>2</sup> Działka nr 59/1 o pow. 1140m <sup>2</sup> Działka nr 60/1 o pow. 990m <sup>2</sup> Działka nr 62 o pow. 290m <sup>2</sup> Działka nr 285 o pow. 600m <sup>2</sup>
<b>Kształt działki</b>	Proporcja boków : <ul style="list-style-type: none"> <li>dz. nr 58/1: ok. 1:3. (szerokość działki to ok. od 18 do 31 m, długość od 50 do 106m) – kształt to trapez,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dz. nr 59/1 : (trapez: dł. wsch. gr. = 65m, dł. zach granicy : 120m, działka zaczyna się zwaćać w południowej części na długości 55m. Szer. działki 13m w półn. części o kształcie prostokąta ,</li> <li>• dz. nr 60/1: ok. 1:3,5 (szerokość działki to ok. 18m), prostokąt</li> <li>• dz. nr 62: ok. 1:10 (szerokość działki to zaledwie ok. 6m), prostokąt</li> <li>• dz. nr 285: ok. 1:18 (szerokość działki to zaledwie ok. 5,8m), prostokąt</li> </ul> <p>Północnymi granicami działki 59/1, 60/1 i 62 przylegają do dz. 286/1 (stanowiącej ciek wodny). Granice działek przedstawia mapa poniżej. Działki nr 59/1, 60/1, 58/1 przylegają do siebie oraz do działek nr 56/1, 57/1 oraz dz. nr 71. Działki nr 62 i 285 przylegają do siebie węższym bokiem i oddzielone są od ww. działek pasem innych działek nie wpisanych do księgi wieczystej o szer ok. 12m.</p> <p><i>Działka nr 58/1 (granice ozn. kolorem jasno niebieskim) i działka nr 59/1 oznaczona kolorem czerwonym), działka nr 60/1 (granice ozn. kolorem pomarańczowym), działka nr 62 (granice ozn. kolorem żółtym), działka nr 285 (granice ozn. kolorem granatowym). Dodatkowo oznaczono fragmenty granic sąsiednich działek – które opisane zostały w kolejnej tabeli nr tj. fragment dz. nr 56/1 (kolor zielony), dz. nr 57/1 (kolor fioletowy), dz. nr 71 (kolor biały).</i></p> 
<b>Zagospodarowanie terenu</b>	Działki są niezabudowane, niezagospodarowane, stanowią grunty rolne w miejscowym planie. Działki nr 59/1 i 60/1 są zadrzewione i zakrzewione w północnej części –w ok. 40%.
<b>Infrastruktura techniczna</b>	Brak.
<b>Ogrodzenie</b>	Teren działek jest nieogrodzony.
<b>Ograniczenia w zagospodarowaniu gruntu:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak znaczących ograniczeń w zagospodarowaniu dz. 58/1,</li> <li>• wąski kształt działek nr 62 i 285 i napowietrzna linia SN na dz. 285 przechodząca w kierunku wsch.-zach.</li> <li>• zadrzewienie i zakrzewianie ok.40% terenu działek nr 59/1 i 60/1.</li> </ul>
<b>Tabela nr 7 Opis działek nr 56/1, 57/1 i 71</b>	
<b>Oznaczenie działki</b>	<b>Działki nr 56/1, 57/1 i 71</b>

<b>Położenie nieruchomości</b>	<b>Obręb Jasień, gmina Osjaków, powiat wieluński, województwo łódzkie.</b>
<b>Powierzchnia</b>	Działka nr 56/1 o pow. 19 040 m <sup>2</sup> Działka nr 57/1 o pow. 11 940m <sup>2</sup> Działka nr 71 o pow. 2370m <sup>2</sup>
<b>Kształt działki</b>	<p>Proporcja boków :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dz. nr 56/1: ok. 1:15. (szerokość działki 36 m, długość ok. 553m – kształt to prostokąt,</li> <li>• dz. nr 57/1 : ok. 1:13. (szerokość działki 30 m)– kształt to prostokąt,</li> <li>• dz. nr 71: ok. 1:65 (szerokość działki to tylko ok. 5,m), bardzo wąski prostokąt</li> </ul> <p>Północną granicą działki 56/1 przylegają do dz. 286/1. Granice działek przedstawia mapa poniżej. Działki nr 56/1,78/1 przylegają do siebie całym dłuższym bokiem działki nr 57/1 oraz do działek 59/1, 60/1, 58/1. Działka nr 71 przylega wąższym bokiem do dz. nr 285 i oddzielone jest od działki nr 57/1 działką nr 70/1, nie wpisanej do księgi wieczystej, o szer. ok. 12m.</p> <p>Działki nr 56/1, 57/1 i 71 przylegają południowymi granicami do drogi wiejskiej o nawierzchni gruntowej.</p> <p><i>Działka dz. nr 56/1 (kolor grantowy), dz. nr 57/1 (kolor fioletowy), dz. nr 71 (kolor biały).</i></p> 
<b>Zagospodarowanie terenu</b>	Działki są niezabudowane, niezagospodarowane, stanowią grunty rolne w miejscowym planie. Działka nr 56/1 jest zadrzewiona w północnej części –w ok. 9% powierzchni.
<b>Infrastruktura techniczna</b>	Brak.
<b>Ogrodzenie</b>	Teren działek jest nieogrodzony.
<b>Ograniczenia w zagospodarowaniu gruntu:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak znaczących ograniczeń w zagospodarowaniu dz. 56/1 (zadrzewienie tylko w 6% ).</li> <li>• wąski kształt działki nr 71</li> </ul>

**Tabela nr 7 Opis działki nr 2474**

<b>Oznaczenie działki</b>	<b>Działka nr 2474</b>
<b>Położenie nieruchomości</b>	<b>Obwód Czernice, gmina Osjaków, powiat wieluński, województwo łódzkie.</b>
<b>Powierzchnia</b>	Działka nr 2474 o pow. 3600m <sup>2</sup>
<b>Kształt granic działek i dostęp do drogi</b>	<p>Działka mają kształt wydłużonego prostokąta. Proporcja boków to ok. 1:17. (szerokość działki to ok. 14,5m). Brak dostępu do drogi publicznej. Granice działki przedstawia mapa poniżej.</p> <p><i>Działka nr 2474 (granice ozn. kolorem granatowym).</i></p> 
<b>Zagospodarowanie terenu</b>	Działka niezabudowana i niezagospodarowana. W miejscowym planie są to tereny zielone i rolnicze.
<b>Infrastruktura techniczna</b>	Brak
<b>Ogrodzenie</b>	Brak
<b>Ograniczenia w zagospodarowaniu gruntu:</b>	Bardzo wąski kształt. Zadrzewienie w północnej i południowej części działki – dotyczy łącznie 50% powierzchni całej działki.

## 2.5. PRAWA ZOBOWIĄZANIOWE

Zgodnie z informacją uzyskaną od p. Łukasza Pawłowskiego w trakcie oględzin umowa dzierżawy gruntów rolnych wygasła w lipcu 2022r. i nie obowiązują żadne umowy.

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

Zestawienie informacji o przeznaczeniu w planie miejscowym przedstawia tabela poniżej. Plan miejscowy wprowadzony został *Uchwałą Nr VI/26/19 Rady Gminy Osjaków z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osjaków.*

**Tabela nr 8 Przeznaczenie poszczególnych działek**

Lp.	Nr działki	Obręb	Powierzchnia działki (m <sup>2</sup> )	Symbol jednostki przeznaczenia	Opis przeznaczenia
1.	15	Jasień	8 640	<b>E1R</b>	tereny rolnicze
2.	16	Jasień	6 480	<b>E1R</b>	tereny rolnicze
3.	18	Jasień	1 330	<b>E1R</b>	tereny rolnicze
4.	56/1	Jasień	19 040	<b>E3R</b> i mały fragment E3RZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny rolnicze</li> <li>• tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk</li> </ul>
5.	57/1	Jasień	11 940	<b>E3R</b>	tereny rolnicze
6.	58/1	Jasień	2 880	<b>E3R</b> i mały fragment E3RZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny rolnicze</li> <li>• tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk,</li> </ul>
7.	59/1	Jasień	1 140	<b>E3R</b> i mały fragment E3RZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny rolnicze</li> <li>• tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk,</li> </ul>
8.	60/1	Jasień	990	<b>E3R</b> i mały fragment E3RZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny rolnicze</li> <li>• tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk,</li> </ul>
9.	62	Jasień	290	<b>E3R</b> i mały fragment E3RZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny rolnicze</li> <li>• tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk,</li> </ul>
10.	71	Jasień	2 370	<b>E2R</b>	tereny rolnicze
11.	262	Jasień	660	<b>E2R</b> i mały fragment E3RZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny rolnicze</li> <li>• tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk</li> </ul>
12.	285	Jasień	600	<b>E2R</b>	tereny rolnicze
13.	245	Jasień	4 120	<b>E1MNR E2R, E3RZ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (na ok. 59% pow. działki)</li> <li>• tereny rolnicze (na ok. 35% pow. działki)</li> <li>• tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, łąk i pastwisk (na ok. 6% pow. działki)</li> </ul>
14.	256	Jasień	3 570	<b>E1MNR, E2R, E3RZ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (na ok. 59% pow. działki)</li> <li>• tereny rolnicze (na ok. 35% pow. działki)</li> <li>• tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, łąk i pastwisk (na ok. 6% pow. działki)</li> </ul>
15.	2474	Czernice	3 600	<b>D10RZ, D16RZ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny rolnicze (na ok.</li> </ul>

					53% pow. działki
					• tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, łąk i pastwisk (na ok. 47% pow. działki)
		<b>Suma</b>	<b>67 650</b>		

Podsumowując przeznaczenie w planie : tylko dwie działki przeznaczone są w części pod zabudowę mieszk. jednorodn. i zagrodową- są to zabudowane działki nr 245 i 256, w pozostałej części pod tereny rolnicze, a część pod tereny zielone, łąk i pastwisk z zakazem zabudowy (przy czym tereny RZ to nieduże pasy wzdłuż cieku wodnego i dotyczą części działek w obrębie Jasień).

Na kolejnych stronach przedstawiono zapisy szczegółowe planu.

**§25. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczonych symbolem MNR, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa;**
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz zakłady przetwórstwa rolniczego,
    - o) budynki związane z prowadzoną w ramach gospodarstwa rodzimego działalnością agroturystyczną w zakresie wynajmowania pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów,
  - c) z wyjątkiem terenu H29MNR: usługi, z zastrzeżeniem pkt 3, jako towarzyszące zabudowie zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej; powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z usługami nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej,
  - d) na terenie E16MNR budynki i budowle gospodarki leśnej;
- 3) zakaz lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i ich części:
  - a) na działkach budowlanych przylegających do terenów dróg wyznaczonych w planie w odległości nie większej niż 40,0 m od wyznaczonych linii zabudowy; wymogu nie stosuje się do terenu E35MNR,
  - b) na pozostałych działkach budowlanych: nie określa się wymogu;
- 4) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących obiektów chowu lub hodowli zwierząt o obsadzie nie większej niż 40 DJP oraz lokalizację nowych z zachowaniem wymogów pkt 5;
- 5) lokalizacja nowych obiektów chowu lub hodowli zwierząt:
  - a) na działkach budowlanych przylegających do dróg wyznaczonych w planie: w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od wyznaczonych linii zabudowy,
  - b) o obsadzie większej niż 10 DJP w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od linii rozgraniczających terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych z istniejącymi obiektami chowu lub hodowli zwierząt;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 0,6;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
  - b) związanych z produkcją rolną, przetwórstwem rolno-spożywczym, przetwórstwem rolniczym lub gospodarką leśną: 2,



§42. 1. Dla terenów użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczonych symbolem RZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie: użytki zielone, łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,
  - b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - c) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych,
  - d) na terenie E15RZ obiekty mostowe;
- 3) zakaz wprowadzania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych w granicach stref ochronnych elektrowni wiatrowych B.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

42

- 
- 1) zakaz realizacji budynków;
  - 2) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz intensywności zabudowy działki budowlanej nie ustala się, tereny objęte są zakazem realizacji budynków;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 90%; wymogu nie stosuje się przy budowie dróg stanowiących dojazd do gruntów rolnych lub leśnych oraz obiektów mostowych.

3. Realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z wymogami o których mowa w §13 pkt 3.

4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem przedsięwzięć o których mowa w §9 pkt 5 oraz instalacji służących przetwórstwu rolno-spożywczemu.

5. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy zagrodowej.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1 200,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

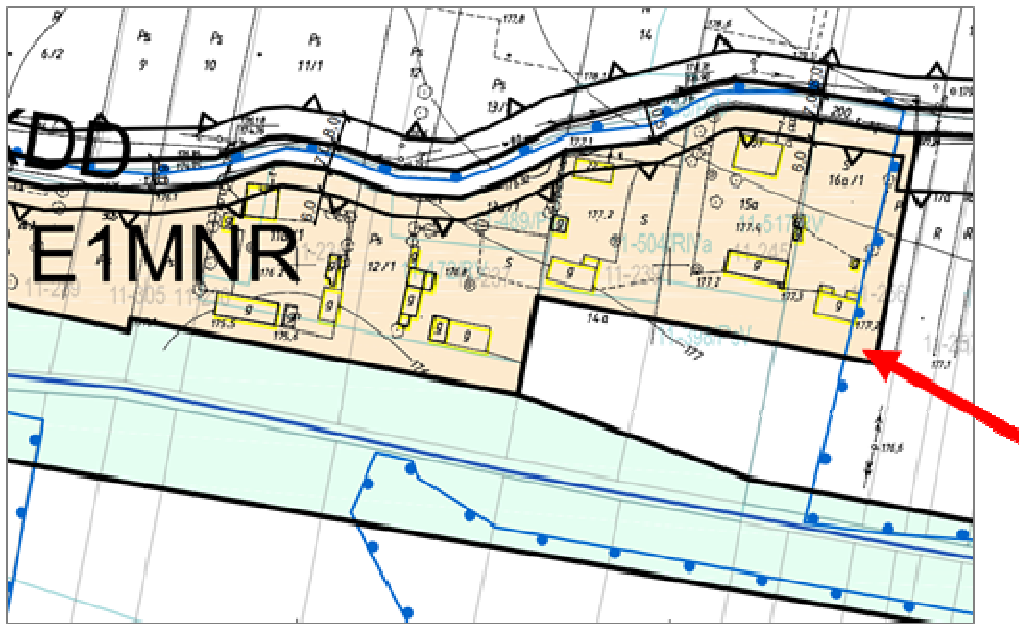
**§39. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolem R, ustala się:**

- 1) **przeznaczenie: tereny rolnicze;**
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
  - a) na terenach innych niż wymienione w ust. 2 pkt 1: zabudowa zagrodowa, budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4, na działkach wchodzących w skład gospodarstw rolnych,
  - b) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,
  - c) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, z zastrzeżeniem pkt 5,
  - d) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych;
- 3) **zakaz realizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt na terenach G1R–G8R, G14R–G18R;**
- 4) **zakaz realizacji budynków mieszkalnych i innych o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa w granicach stref ochronnych elektrowni wiatrowych A;**
- 5) **zakaz wprowadzania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych w granicach stref ochronnych elektrowni wiatrowych B;**
- 6) **obowiązek rekultywacji terenu J15R w granicach obszaru wymagającego rekultywacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu górnictwa.**

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) na terenach D49R, G45R, G46R, H5R i K1R zakazuje się realizacji budynków;
- 2) lokalizacja budynków mieszkalnych i ich części w odległości nie większej niż 40,0 m od granicy frontowej działki budowlanej;
- 3) lokalizacja nowych obiektów chowu lub hodowli zwierząt:
  - a) o obsadzie większej niż 10 DJP i nie większej niż 60 DJP: w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od dróg wyznaczonych w planie oraz od linii rozgraniczających terenów MN i MNU; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych z istniejącymi obiektami chowu lub hodowli zwierząt,
  - b) o obsadzie większej niż 60 DJP w odległości nie mniejszej niż:
    - 100,0 m od dróg wyznaczonych w planie,

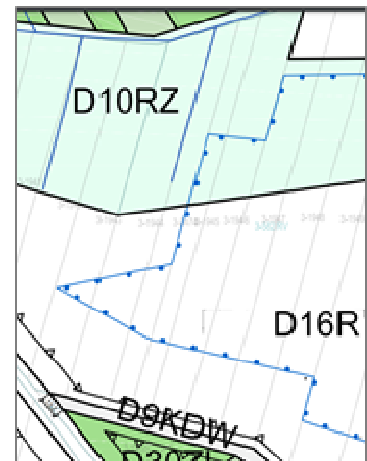
Fragment miejscowego planu dla działek nr 245, 256 i 262.



Fragment dla działek nr 15, 16 i 18.      Fragment dla działek nr 56/1, 57/1, 58/1, 59/1, 60/1, 62, 71 i 285



Fragment dla dz. nr 2474.



## 4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

### 4.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE 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** prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.3. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE POWIATU WIELUŃSKIEGO I GMINY OSJAKÓW

Województwo łódzkie znajduje się w centralnej części Polski i jest jednym z 16 województw. Stolicą województwa łódzkiego jest Łódź.

Powiat wieluński położony jest w południowo-zachodniej części województwa łódzkiego. Obecnie powiat zajmuje 926,48 km<sup>2</sup>. Liczba mieszkańców wynosi około 76 tysięcy. W skład powiatu, oprócz samego Wielunia, wchodzi gminy: Biała, Czarnożyły, Konopnica, Mokrsko, Osjaków, Ostrówek, Pątnów, Skomlin i Wierzchlas. Atutem powiatu jest centralne położenie pomiędzy Łodzią, Wrocławiem i Katowicami.

Tereny na południe od Wielunia należą do Jury Polskiej, urozmaicone wzniesieniami. W okolicach Warty można podziwiać wapienne ostańce jurajskie. Główną rzeką Ziemi Wieluńskiej jest Warta, jej malownicze odcinki zdobią tereny między Załęczem Wielkim a Krzeczowem.

Gmina Osjaków położona jest przy drodze krajowej nr 74 (dawna DK8) łączącej Wrocław z Warszawą. Naturalną osią ziemi osjakowskiej jest rzeka Warta. Sam Osjaków to dawne miasteczko, dziś wieś i siedziba gminy. Gmina ma charakter rolniczy, jednak sam Osjaków na powrót staje się ponadlokalnym centrum administracyjno-usługowym.

Gmina jest zwodociągowana w 100%, a długość sieci wynosi 118,7 km. Własna oczyszczalnia ścieków, przy długości sieci kanalizacyjnej 12,2 km, obsługuje ponad 370 gospodarstw domowych oraz obiekty usługowe i użyteczności publicznej. Na terenie gminy funkcjonuje 180 podmiotów gospodarczych. Są to zakłady handlowe, usługowe i produkcyjne różnych branż. Gmina ma potencjalne warunki do rozwoju rekreacji i wypoczynku, 36,1% jej powierzchni to lasy. Znaczne obszary są przeznaczone do dalszego zalesienia.

Gmina Osjaków jest gminą typowo rolniczą. Użytki rolne to 4.670 ha. Grunty o bonitacji III i IV klasy stanowią 10,2% użytków rolnych. Wśród upraw dominują zboża, ziemniaki i warzywa.

#### 4.4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

##### 4.4.1. Wprowadzenie

Wartość całej nieruchomości zostanie oszacowana jako suma wartości poszczególnych części funkcjonalnych stanowiących całości gospodarcze. Do wyceny zostaną przyjęte części funkcjonalno-gospodarcze, zestawione w tabeli poniżej. Przyjęcie do wyceny całości gospodarczych uzasadnione jest położeniem działek, kwestią dostępu do drogi publicznej oraz racjonalnym sposobem zagospodarowania.

Tabela nr 9 Zestawienie działek do wyceny i analizowane rynki

Oznaczenie części funkcjonalnej	Numery działek	Pow. całości gosp. (m <sup>2</sup> )	Przeznaczenie	Zabudowa	Analizowany rynek
A	245+ 256	7.690m <sup>2</sup>	• tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej w dominującej części gruntu)	1 budynek mieszkalny i 2 gospodarcze wszystkie do generalnego remontu lub rozbiórki	Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnymi obiektami

			<p>w mniejszej części: tereny rolnicze z możliwością zabudowy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, łąk i pastwisk(tylko kilka 5 pow. )</li> </ul>		
<b>B</b>	15+16 +18	16.450m <sup>2</sup>	tereny rolnicze	niezabudowana	Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych grunty rolne
<b>C</b>	56/1, 57/1, 58/1, 59/1, 60/1, 62, 71, 262, 285	39.910m <sup>2</sup>	tereny rolnicze	niezabudowana	Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych grunty rolne
<b>D</b>	2474 obr. Czerni ce	3.600 m <sup>2</sup>	tereny rolnicze	niezabudowana	Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych grunty rolne
<b>Suma</b>		<b>67.650</b>			

Za jednostkę porównawczą dla części gospodarczej A przyjęto całą cenę transakcyjną, w przypadku działek niezabudowanych przyjęto cenę 1m<sup>2</sup> gruntu.

#### 4.4.2. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych – dla części funkcjonalnej A (działki nr 245 i 256),

Badaniem objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych zabudową zagrodową zabudowaną budynkami w złym lub słabym stanie.

Charakterystykę rynku określono poprzez:

- Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych zabudową zagrodową z lat przedwojennych do lat 70tych ubiegłego wieku, w słabym lub złym stanie, o powierzchni gruntu od 3.000m<sup>2</sup> do 10.000m<sup>2</sup>;
- Obszar rynku: powiat wieluński, gmina Osjaków;
- Okres badania cen transakcyjnych: od 01 stycznia 2020 r. do 02 września 2022r.

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

Po odrzuceniu skrajnych cen transakcyjnych nieodpowiadających cechom transakcji rynkowej, do dalszej analizy przyjęto **4 transakcji**, wśród których  $C_{\min}$  wynosi **45.000zł**, zaś  $C_{\max}$  kształtuje się na poziomie **75.000zł**.

W tabeli nr 10 przedstawiono dane dotyczące transakcji przyjętych do dalszej analizy. Kolorem żółtym oznaczono transakcje przyjęte do porównań.

**Tabela nr 10 Transakcje przyjęte do dalszej analizy**

Lp	Data transakcji	Obręb	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego [m <sup>2</sup> ]
1	16.07.2020	8-FELINÓW	75 000 $C_{\max}$	3578	80
2	03.08.2020	6-DROBNICE	73 000	5662	40
3	27.07.2021	6-DROBNICE	50 000	4900	40
4	07.12.2020	22-RADUCZYCE	45 000 $c_{\min}$	9730	25

Nie odnotowano wzrostu cen w badanym okresie. Na ceny na tak określonym rynku wpływ mają następujące cechy zestawione w tabeli nr 4 poniżej.

**Tabela nr 11 Cechy rynkowe i ich wagi w segmencie gruntów zabudowanych budynkami do remontu lub rozbiórki**

Lp	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Rozkład ocen cech rynkowych		
2.	<b>Otoczenie i sąsiedztwo</b>	15%	15%	dobrze	Położenie na terenach o wyższym stopniu zurbanizowania, w sąsiedztwie skupiska zabudowy jednorodzinnej z dobrym dostępem do sklepów.
			0%	średnie	Tereny o niskim stopniu zurbanizowania, daleko do sklepów.
3.	<b>Powierzchnia budynku mieszkalnego</b>	15%	15%	bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa z przedziału od 80m <sup>2</sup>
			7,5%	dobra	Powierzchnia użytkowa z przedziału od 60m <sup>2</sup> do 79m <sup>2</sup>
			0%	średnia	Powierzchnia użytkowa poniżej 60m <sup>2</sup>
4.	<b>Powierzchnia gruntu</b>	25%	25%	bardzo dobra	Powierzchnia powyżej 8000m <sup>2</sup> - 10000m <sup>2</sup>
			12,5%	dobra	Powierzchnia powyżej 5000m <sup>2</sup> - 7999m <sup>2</sup>
			10%	mała	Powierzchnia z przedziału 3000m <sup>2</sup> - 4999m <sup>2</sup>
6.	<b>Stan techniczny i standard</b>	30%	30%	Słaby	Budynek w słabym stanie technicznym i standardzie, wymagający nakładów na remont.
			0%	zły	Budynek do generalnego remontu lub rozbiórki
5.	<b>Dodatkowa zabudowa</b>	15%	15%	dobra	Oprócz budynku mieszkalnego występuje zabudowa gospodarcza w dostatecznym stanie o pow. zabudowy od

	<b>gospodarcza</b>			100 do 200 m <sup>2</sup>
		7,5%	Dostateczna	Oprócz budynku mieszkalnego występuje zabudowa gospodarcza w słabym stanie o pow. zabudowy od 100 do 200 m <sup>2</sup> lub w dostatecznym stanie do 100m <sup>2</sup> .
		0%	Słaba/brak	Brak dodatkowej zabudowy, lub w słabym stanie do 1000m <sup>2</sup> .
	Suma	100%		

#### 4.4.3. Założenia przyjęte do wyceny części funkcjonalnej A (zabudowane dz. nr 245 i 256)

Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 10:

<b>C<sub>min</sub></b>	=	<b>45 000 zł</b>
<b>C<sub>max</sub></b>	=	<b>75 000 zł</b>
<b>ΔC</b>	=	<b>30 000 zł</b>

#### 4.4.4. Obliczenie wartości przedmiotu wyceny – części funkcjonalnej A (zabudowane dz. nr 245 i 256)

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

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



**MF Valuation Magdalena Frańczuk Wycena Nieruchomości**

Łódź 91-169 ul. J. Dylaka 16 email: biuro@mfvaluation.pl tel. 509-346-820

**Tabela nr 12 Obliczenie wartości części funkcjonalnej A (zabudowane dz. nr 245 i 256)**

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Opis części funkcjonalnej A (zabudowane dz. nr 245 i 256)	Nieruchomość 6			Nieruchomość 3			Nieruchomość 4				
					Tr. nr 1 FELINÓW			Tr. nr 2 Drobnice			tr. Nr 3 Drobnice				
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki			
						%	zł		%	zł		%	zł		
1	Otoczenie	15	4 500	średnie	dobre	-15	- 4 500	dobre	-15	- 4 500	średnie	0	0		
2	Powierzchnia budynku głównego	15	4 500	dobra [75m <sup>2</sup> ]	bardzo dobra [80 m <sup>2</sup> ]	-7,5	- 2 250	średnia [40 m <sup>2</sup> ]	7,5	2 250	średnia [40 m <sup>2</sup> ]	7,5	2 250		
3	Pow. gruntu	25	7 500	bardzo dobra [7690 m <sup>2</sup> ]	mała [3578 m <sup>2</sup> ]	25	7 500	dobra [5662 m <sup>2</sup> ]	12,5	3 750	dobra [4900 m <sup>2</sup> ]	12,5	3 750		
4	Standard i stan techniczny budynku	30	9 000	zły	słaby	-30	- 9 000	słaby	-30	- 9 000	zły	0	0		
5	Dodatkowa zabudowa gospodarcza	15	4 500	dostateczna	brak/słaby	15	4 500	dobra	-7,5	- 2 250	brak/słaby	15	4 500		
<b>Cena w zł</b>							<u>75 000</u>			<u>73 000</u>			<u>50 000</u>		
<b>Suma poprawek</b>							-12,5	-3 750			-32,5	-9750,0		35	10 500
<b>Wartość z poprawek zł</b>								71 250				63 250			60 500
<b>Wartość w zł</b>					<b>65 000</b>										

#### 4.4.5. Wartość części funkcjonalnej A (zabudowane działki nr 245 i 256)

W - wartość rynkowa części funkcjonalnej A (zabudowane działki nr 245 i 256) wg tabeli nr 12:

$$W = 65\,000 \text{ zł}$$

Wartość 65.000 zł mieści się w przedziale cen uzyskanych na lokalnym rynku od 45.000 do 75.000 zł. Pozytywnie na wartość wpłynęła duża powierzchnia gruntu oraz dostateczny stan budynku gospodarczego. Ocenę środkową uzyskała pow. budynku mieszkalnego. Obniżająco wpłynął zły stan budynków oraz słabe otoczenie o niskim stopniu zurbanizowania.

#### 4.4.6. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Badaniem objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych usytuowanych na terenie gminy Osjaków. Analizę rynku skoncentrowano na gruntach przeznaczonych pod produkcję rolną potwierdzone odpowiednimi zapisami planu.

Charakterystykę rynku określono poprzez:

- a) Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących przedmiot prawa własności przeznaczonych pod tereny rolnicze w dominującej części lub/ i pod tereny użytków zielonych o powierzchni z przedziału powierzchni gruntu: 5000 m<sup>2</sup> – 70000m<sup>2</sup>,
- b) Obszar rynku: gmina Osjaków, powiat wieluński, województwo łódzkie;
- c) Okres badania cen transakcyjnych: od stycznia 2021 r. do 02 września 2022r.

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

Biorąc pod uwagę powyższe założenia, po odrzuceniu skrajnych cen transakcyjnych nieodpowiadających cechom transakcji rynkowej, do dalszej analizy przyjęto **10 transakcji**, wśród których C<sub>min</sub> wynosi **1,26zł/m<sup>2</sup>**, zaś C<sub>max</sub> kształtuje się na poziomie **2,48zł/m<sup>2</sup>**.

W tabeli nr 13 przedstawiono dane dotyczące transakcji przyjętych do dalszej analizy.

**Tabela nr 13 Transakcje przyjęte do dalszej analizy**

Lp.	Data transakcji	Obręb	Powierzchnia gruntu[m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]
1.	28.04.2021	25-WALKÓW	15 301	38 000	2,48 C <sub>max</sub>
2.	06.04.2021	6-DROBNICE	8 900	20 000	2,25
3.	12.04.2021	3-CZERNICE	9 700	20 000	2,06
4.	26.04.2021	3-CZERNICE	11 000	18 000	1,64
5.	24.06.2021	6-Drobnice	9 300	15 000	1,61
6.	06.04.2021	12-JÓZEFINA	24 870	40 000	1,61

7.	27.05.2021	3-CZERNICE	20 000	31 200	1,56
8.	19.10.2021	19-Osjaków	11 200	16 800	1,50
9.	14.04.2021	3-CZERNICE	5 000	7 500	1,50
10.	23.03.2021	3-CZERNICE	67 384	84 600	1,26 Cmin

Na ceny na tak określonym rynku wpływ mają następujące cechy zestawione w tabeli nr 14 poniżej.

**Tabela nr 14 Cechy rynkowe i ich wagi w segmencie gruntów**

	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Rozkład ocen cech rynkowych		
1.	<i>Odległość od zabudowy wsi</i>	25%	25%	bardzo dobre	Położenie bezpośrednio wśród zabudowy wsi.
			12,5%	dobrze	Położenie w odległości do 400m od zabudowy.
			0%	średnie	Położenie w odległości większej niż 400m od zabudowy.
	<i>Ekstrapolacja cechy „Wielkość pow. gruntu”</i>		+6,67	Bardzo mała	powierzchnia od 0,3000ha do 0,4999ha
2.	<i>Wielkość powierzchni gruntu</i>	20%	20%	mała	powierzchnia od 0,5000ha do 0,9999ha
			13,3%	średnia	powierzchnia od 1,000ha do 1,9999ha
			6,67%	duża	powierzchnia od 2,000ha do 2,9999ha
			0%	Bardzo duża	powierzchnia od 3,000ha do 6,000ha
3.	<i>Klasoużytki</i>	30%	30%	bardzo dobre	dominują użytki oznaczone w ewidencji jako R klasy IV
			20%	dobrze	dominują użytki oznaczone w ewidencji jako RV
			10%	średnie	dominują użytki oznaczone w ewidencji jako RVI
			0%	słabe	zróżnicowane użytki, oprócz R występują Ps-pastwiska, Ł-łąki, W, Lz
4.	<i>Zapisy w miejscowym planie</i>	10%	10%	dobrze	Dominuje jednostka planistyczna R- tereny rolnicze ( zgodnie z treścią planu możliwa zabudowa zagrodowa)
			5%	średnie	Mieszane przeznaczenie R i RZ
			0%	słabe	Dominuje jednostka planistyczna RZ—tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk (brak możliwości zabudowy)
5.	<i>Ograniczenia w zagospodarowaniu</i>	15%	0%	duże	Ograniczenia dotyczą ponad 15% do 40% pow. działki. Do ograniczeń należą: zadrzewienie, niekorzystny kształt obrysu granic działki,

				niekorzystne właściwości gruntu (np. teren podmokły), sieci przesyłowe napowietrzne lub słupy na działkach, niekorzystne czynniki ekologiczne.
		7,5%	średnie	Ograniczenia dotyczą od 5% do 15% pow. działki
		15%	małe/brak	nie zidentyfikowano ograniczeń lub ograniczenia dotyczą mniej niż 5% pow. gruntu
	<b>Suma</b>	<b>100%</b>		

#### 4.4.7. Założenia przyjęte do wyceny gruntów tj. niezabudowanych części funkcjonalnych, B, C i D

Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 13:

$$\begin{aligned}
 C_{\min} &= 1,26 \text{ zł/m}^2 \\
 C_{\max} &= 2,48 \text{ zł/m}^2 \\
 \Delta C &= 1,22 \text{ zł/m}^2
 \end{aligned}$$

#### 4.4.8. Obliczenie wartości przedmiotu wyceny – gruntów tj. niezabudowanych części funkcjonalnych, B, C i D

W tabelach nr 15, 16 i 17 dokonano porównania poszczególnych cech nieruchomości, które zgodnie z przeprowadzoną analizą rynku mają wpływ na cenę. Obecność lub brak cechy przyjętej do porównań jest podstawą naliczenia poprawek.

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

Tabela nr 15 Obliczenie wartości gruntowej niezabudowanego -części funkcjonalnej B (działki nr 15, 16 i 18)

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis cech części funkcjonalnej B (działki nr 15, 16 i 18)	Tr. Nr 4 Czernice			Tr. Nr 3 Czernice			Tr. Nr 9 Czernice		
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki	
						%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>
1	Odległość od zabudowy wsi	25	0,31	bardzo dobra	dobra	12,5	0,15	dobra	12,5	0,15	średnia	25	0,31
2	Powierzchnia gruntu	20	0,24	średnia 1,6450ha	średnia 1,1000ha	0	-	mała 0,9700ha	-6,667	- 0,08	mała 0,5000ha	-6,667	- 0,08
3	Klasyfikacja	30	0,37	bardzo dobre	słabe	30	0,37	dobre	10	0,12	słabe	30	0,37
4	Zapisy w planie miejscowym	10	0,12	dobre	średnie	5	0,06	dobre	0	-	słabe	10	0,12
5	Ograniczenia w zagospod.	15	0,18	małe /brak	małe /brak	0	-	małe /brak	0	-	małe /brak	0	-
<b>Cena w zł/m<sup>2</sup></b>							<u>1,64</u>			<u>2,06</u>			<u>1,50</u>
<b>Suma poprawek</b>						47,50	0,58		15,83	0,19		58,33	0,71
<b>Wartość z poprawek zł/m<sup>2</sup></b>							2,22			2,25			2,21
<b>Wartość w zł/m<sup>2</sup></b>					<b>2,23</b>								

Tabela nr 16 Obliczenie wartości gruntowej niezabudowanego -części funkcjonalnej C (działki nr 56/1, 57/1, 58/1, 59/1, 60/1, 62, 71, 262, 285)

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis cech części funkcjonalnej C (działki nr 56/1, 57/1, 58/1, 59/1, 60/1, 62, 71, 262, 285)	Tr. Nr 4 Czernice			Tr. Nr 3 Czernice			Tr. Nr 9 Czernice		
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki	
						%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>
1	Odległość od zabudowy wsi	25	0,31	bardzo dobra	dobra	12,5	0,15	dobra	12,5	0,15	średnia	25	0,31
2	Powierzchnia gruntu	20	0,24	bardzo duża 3,9910ha	średnia 1,1000	-13,33	- 0,16	mała 0,9700	-20,00	- 0,24	mała 0,5000	-20,00	- 0,24
3	Klasoużytki	30	0,37	dobrze	słabe	20	0,24	dobrze	0	-	słabe	20	0,24
4	Zapisy w planie miejscowym	10	0,12	dobrze	średnie	5	0,06	dobrze	0	-	słabe	10	0,12
5	Ograniczenia w zagospod.	15	0,18	małe /brak	małe /brak	0	-	małe /brak	0	-	małe /brak	0	-
<b>Cena w zł/m<sup>2</sup></b>							<u>1,64</u>			<u>2,06</u>			<u>1,50</u>
<b>Suma poprawek</b>						24,17	0,29		-7,50	-0,09		35,00	0,43
<b>Wartość z poprawek zł/m<sup>2</sup></b>							1,93			1,97			1,93
<b>Wartość w zł/m<sup>2</sup></b>					<b>1,94</b>								

Tabela nr 17 Obliczenie wartości gruntowej niezabudowanego -części funkcjonalnej D (działka nr 2474 obr. Czernice)

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis cech części funkcjonalnej D (działka nr 2474 obr. Czernice)	Tr. Nr 4 Czernice			Tr. Nr 3 Czernice			Tr. Nr 9 Czernice		
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki	
						%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>
1	Odległość od zabudowy wsi	25	0,31	średnia	dobra	-12,5	- 0,15	dobra	-12,5	- 0,15	średnia	0	-
2	Powierzchnia gruntu	20	0,24	bardzo mała* 0,3600ha	średnia 1,1000ha	13,33	0,16	mała 0,9700ha	6,667	0,08	mała 0,5000ha	6,667	0,08
3	Klasoużytki	30	0,37	dobrze	słabe	20	0,24	dobrze	0	-	słabe	20	0,24
4	Zapisy w planie miejscowym	10	0,12	średnie	średnie	0	-	dobrze	-5	- 0,06	słabe	5	0,06
5	Ograniczenia w zagospod.	15	0,18	średnie	małe /brak	-7,5	- 0,09	małe /brak	-7,5	- 0,09	małe /brak	-7,5	- 0,09
<b>Cena w zł/m<sup>2</sup></b>							<u>1,64</u>			<u>2,06</u>			<u>1,50</u>
<b>Suma poprawek</b>							13,33			-18,33			0,22
<b>Wartość z poprawek zł/m<sup>2</sup></b>							1,80			1,84			1,79
<b>Wartość w zł/m<sup>2</sup></b>					<b>1,81</b>								

\*Ekstrapolacja cechy

**4.4.9. Wartość części funkcjonalnych B, C i D**

Wartości poszczególnych części funkcj. zostaną określone zgodnie ze wzorem:

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

gdzie : P – powierzchnia gruntu

$W_{1m^2}$  - wartość rynkowa 1m<sup>2</sup>, wg tabel nr 15,16 i 17

**Tabela nr 18 oszacowanie sumy wartości części funkcjonalnych B, C i D**

Oznaczenie całości gospodarczej	Numery działek	Pow. całości gosp. (m <sup>2</sup> )	Wartość 1m2 gruntu (zł/m <sup>2</sup> )	Wartość całości gospodarczej
<b>B</b>	15+16+18	16.450m <sup>2</sup>	2,23	2,23 x 16.450 = 36.684 zł
<b>C</b>	56/1, 57/1, 58/1, 59/1, 60/1, 62, 71, 262, 285	39.910m <sup>2</sup>	1,94	1,94 x 39.910m <sup>2</sup> = 77.425 zł
<b>D</b>	2474 obr. Czernice	3.600 m <sup>2</sup>	1,81	1,81 x 3.600 m <sup>2</sup> = 6.516 zł
<b>Suma</b>		<b>67.650</b>	Suma:	<b>120 625 zł</b>



#### 4.4.10. Oszacowanie wartości całej nieruchomości

Wartość rynkowa prawa własności całej nieruchomości stanowi sumę wartości wszystkich części funkcjonalnych A, B C i D. Obliczenia przedstawia tabela poniżej.

**Tabela nr 19 oszacowanie sumy wartości całej nieruchomości**

Oznaczenie części funkcjonalnej	Numery działek	Pow. całości gosp. (m <sup>2</sup> )	Stan zagospodarowania	Wartość części funkcjonalnej
<b>A</b>	245+265	<b>7.690m<sup>2</sup></b>	budynek mieszkalny i 2 gospodarcze wszystkie do generalnego remontu lub rozbiórki	65.000 zł
<b>B</b>	15+16+18	16.450m <sup>2</sup>	Grunt rolny niezabudowany	36 684 zł
<b>C</b>	56/1, 57/1, 58/1, 59/1, 60/1, 62, 71, 262, 285	39.910m <sup>2</sup>	Grunt rolny niezabudowany	77 425 zł
<b>D</b>	2474 obr. Czernice	3.600 m <sup>2</sup>	Grunt rolny niezabudowany	6 516 zł
<b>Suma</b>		<b>67.650</b>	<b>Suma tj. wartość całej nieruchomości:</b>	<b>185 625 zł</b>

**Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, wpisanej do kw nr SR2L/00023771/7, wynosi 185.625 zł**

**Po zaokrągleniu: 186.000 zł**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej nr **SR1W/00062555/4**, prowadzanej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, składa się z **14 działek położonych w obrębie Osjaków**, w miejscowości Jasień 21 oraz **1 działki nr 2474 położonej w obrębie Czernice, w gminie Osjaków w powiecie wieluńskim, w województwie łódzkim** o łącznej powierzchni wszystkich 15 działek wynosi **67.650 m<sup>2</sup>** (nr działek 15, 16, 18, 56/1, 58/1, 57/1, 59/1, 60/1, 62, 71, 262, 285, 245, 256 i 2474 w obr. Czernice) zabudowanej w części budynkiem mieszkalnym i dwoma budynkami gospodarczymi do remontu generalnego lub rozbiórki wynosi:

**W<sub>n</sub> = 186.000 zł**

**Wartości udziału 1/3 w prawie własności ww. nieruchomości wynosi:**

**W<sub>u1/3</sub> = 186.000: 3 = 62.000 zł**

## 5. WYNIK WYCENY

### 5.1. WARTOŚĆ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej nr SR1W/00062555/4, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, składa się z 14 działek położonych w obrębie Osjaków, w miejscowości Jasień 21 oraz 1 działki nr 2474 położonej w obrębie Czernice, w gminie Osjaków w powiecie wieluńskim, w województwie łódzkim o łącznej powierzchni wszystkich 15 działek wynosi 67.650 m<sup>2</sup> (nr działek 15, 16, 18, 56/1, 58/1, 57/1, 59/1, 60/1, 62, 71, 262, 285, 245, 256 obrębu Osjaków i 2474 w obr. Czernice), zabudowanej w części (na dz. 245 i 256) budynkiem mieszkalnym i dwoma budynkami gospodarczymi do remontu generalnego lub rozbiórki wynosi:

W<sub>n</sub> = 186.000 zł

(słownie złotych: sto osiemdziesiąt sześć tysięcy)

### 5.2. WARTOŚĆ UDZIAŁU 1/3 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wartości udziału 1/3 w prawie własności ww. nieruchomości wynosi:

W<sub>u1/4</sub> = 62.000 zł

(słownie złotych: sześćdziesiąt dwa tysiące)

## 6. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

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

Autorka:

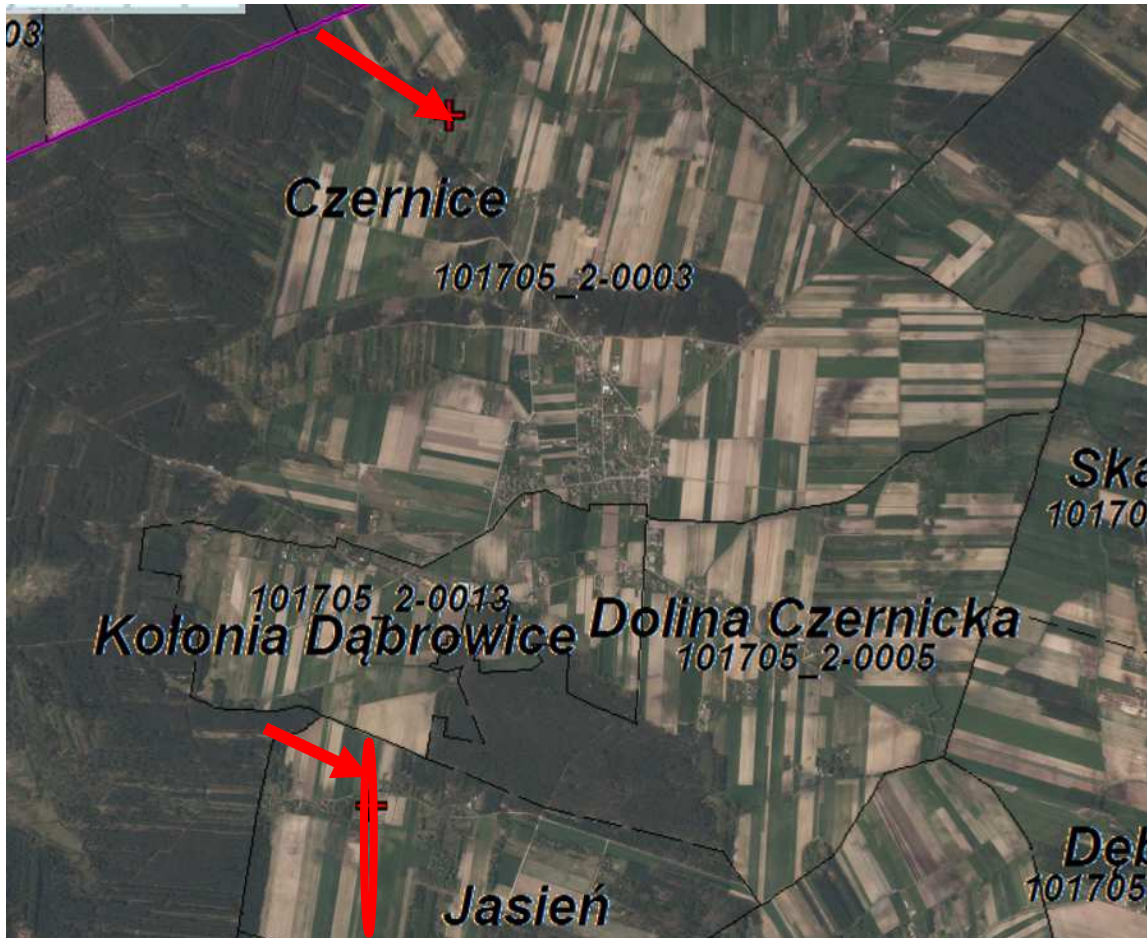
**Magdalena Frańczuk**

rzecznawca majątkowy – uprawnienia nr 5137

- Łódź 02.09.2022r.

**Załącznik 1**

Lokalizacja przedmiotu wyceny





**Załącznik 2 Protokół z księgi wieczystej KW nr SR1W/00062555/4**

<b>PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ</b>	
<b>Stan nieruchomości</b>	03.08.2022r.
<b>Nr księgi wieczystej</b>	<b>SR1W/00062555/4</b>
<b>Typ księgi</b>	Nieruchomość gruntowa
<b>Sąd Rejonowy</b>	Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych
<b>Dział I-O</b>	
<b>Położenie</b>	w obrębie Jasień, gmina Osjaków, w powiecie wieluńskim, w województwie łódzkim
<b>Działki:</b>	
<b>Nr działki</b>	Obręb Jasień : 15, 16, 18, 56/1, 58/1, 57/1, 59/1, 60/1, 62, 71, 262, 285, 245 i 256 Obręb Czernice działka nr 2474
<b>obszar:</b>	6,7650ha
<b>Stan działu spisano na podstawie wpisów z dat:</b>	16.09.2002 i 24.02.2004
<b>Dział I-Sp</b>	
Brak wpisów	
<b>Dział II</b>	
<b>Właściciel</b>	Jako współwłaściciele nieruchomości gruntowej wpisani są: - Pan <b>Zenon Jan Wróbel</b> z udziałem 1/3, - Pan <b>Łukasz Krystian Pawłowski</b> z udziałem 2/3 (wspólność ustawowa małżeńska), - Pani <b>Małgorzata Pawłowska</b> z udziałem 2/3(wspólność ustawowa małżeńska) .
<b>Stan działu spisano na podstawie wpisów z dat:</b>	16.9.2002, 24.02.2004 i 18.07.2022
<b>Podstawa wpisu</b>	Podstawę wpisu stanowi Postanowienie o zmianie Postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po Kazimierzu Pastusiaku nr VIII Ns 381/14 z dnia 08.04.2014r. wydane przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny w Łodzi.
<b>Dział III</b>	
Brak wpisów	
<b>Dział IV</b>	
Brak wpisów	

### Załącznik 3 Wypisy z rejestru gruntów

STAROSTA WIELUŃSKI  
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : łódzkie  
Powiat : wieluński  
Jednostka ewidencyjna : 101705\_2 OSJAKÓW  
Obręb : 0011 JASIEŃ

Nr kancelaryjny : GNE.6621.2.1514.2022

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

z dnia: 29.07.2022

Jednostka rejestrowa : G.26

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
15		grunty orne	RIVa	0.4190	0.8640	APD 1622/2022
		grunty orne	RV	0.4450		
Id działki: 101705_2.0011.15						
16		grunty orne	RIVa	0.4440	0.6480	AN 3170/2002 APD 1622/2022
		grunty orne	RV	0.2040		
Id działki: 101705_2.0011.16						
18		grunty orne	RIVa	0.0870	0.1330	AN 3170/2002 APD 1622/2022
		grunty orne	RV	0.0460		
Id działki: 101705_2.0011.18						
56/1		grunty orne	RV	1.7210	1.9040	AN 3170/2002 APD 1622/2022
		grunty orne	RVI	0.1830		
Id działki: 101705_2.0011.56/1						
58/1		grunty orne	RIVa	0.2880	0.2880	AN 3170/2002 APD 1622/2022
Id działki: 101705_2.0011.58/1						
59/1		grunty orne	RV	0.1140	0.1140	AN 3170/2002 APD 1622/2022

Strona: 1

Id działki: 101705_2.0011.59/1						
60/1		grunty orne	RV	0.0990	0.0990	AN 3170/2002 APD 1622/2022
Id działki: 101705_2.0011.60/1						
62		grunty orne	RV	0.0290	0.0290	AN 3170/2002 APD 1622/2022
Id działki: 101705_2.0011.62						
71		grunty orne	RV	0.2190	0.2370	AN 3170/2002 APD 1622/2022
		grunty orne	RVI	0.0180		
Id działki: 101705_2.0011.71						
262		grunty orne	RIVa	0.0660	0.0660	AN 3170/2002 APD 1622/2022
Id działki: 101705_2.0011.262						
285		grunty orne	RIVa	0.0600	0.0600	AN 3170/2002 APD 1622/2022
Id działki: 101705_2.0011.285						

Razem powierzchnia działek :

4.4420 ha

Słownie : cztery ha. cztery tysiące czterysta dwadzieścia m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 29.07.2022

Sporządził : MARTYNA CAJGLER



Z up. Starosty  
*Cajgler*  
 Martyna Cajgler  
 podinspektor  
 w Wydziale Geodezji, Kartografii  
 Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

29.07.2022 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

STAROSTA WIELUŃSKI  
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : łódzkie  
Powiat : wieluński  
Jednostka ewidencyjna : 101705\_2 OSJAKÓW  
Obręb : 0011 JASIEŃ

Nr kancelaryjny : GNE.6621.2.1514.2022

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

z dnia: 29.07.2022

Jednostka rejestrowa : G.80

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
245		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.1690	0.4120	APD 1622/2022
		pastwiska trwałe	PsV	0.2430		
Id działki: 101705_2.0011.245						
256		grunty orne	RIVa	0.2730	0.3570	APD 1622/2022
		sady	S-RIVa	0.0840		
Id działki: 101705_2.0011.256						

Razem powierzchnia działek : 0.7690 ha

Słownie : siedem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 29.07.2022

Sporządził : MARTYNA CAJGLER



Z up. Starosty  
*Martyna Cajgler*  
Martyna Cajgler  
podinspektor  
W Wydziale Geodezji, Kartografii  
i Gospodarki Nieruchomościami  
29.07.2022  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



STAROSTA WIELUŃSKI  
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : łódzkie  
Powiat : wieluński  
Jednostka ewidencyjna : 101705\_2 OSJAKÓW  
Obręb : 0011 JASIEŃ

Nr kancelaryjny : GNE.6621.2. 1598.2022

### UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 04.08.2022

Jednostka rejestrowa : G.26

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ADAM MATEUSZ KORYTEK Rodzice:RYSZARD,KRYSTYNA MARIII KONOPNICKIEJ 16; 98-320 OSJAKÓW;	Własność	1/9
2	JAROSŁAW ŁUKASZ KORYTEK Rodzice:RYSZARD,KRYSTYNA MARIII KONOPNICKIEJ 16; 98-320 OSJAKÓW;	Własność	1/9
3	PAWEŁ WALDEMAR KORYTEK Rodzice:RYSZARD,KRYSTYNA MARIII KONOPNICKIEJ 16; 98-320 OSJAKÓW;	Własność	1/9
4	ZOFIA MARIA SYGIDUS Rodzice:STANISŁAW,STANISŁAWA ZOFIA 10; 98-320 OSJAKÓW;	Własność	1/3
5	ZENON JAN WRÓBEL Rodzice:ANTONI,STANISŁAWA	Własność	1/3

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
57/1		grunty orne	RV	1.0560	1.1940	AN 3170/2002
		grunty orne	RVI	0.1380		APD 1822/2022 SR1W/00062555/4

Id działki: 101705\_2.0011.57/1

Razem powierzchnia działek :

1.1940 ha

Słownie : jeden ha. jeden tysięcy dziewięćset czterdzieści m. kwadr.

Z up. STAROSTY

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 04.08.2022

Sporządził : MARTYNA CAJGLER



Signed by /  
Podpisano przez:  
Waldemar  
Pęcherz  
Date / Data:  
2022-08-04 11:38

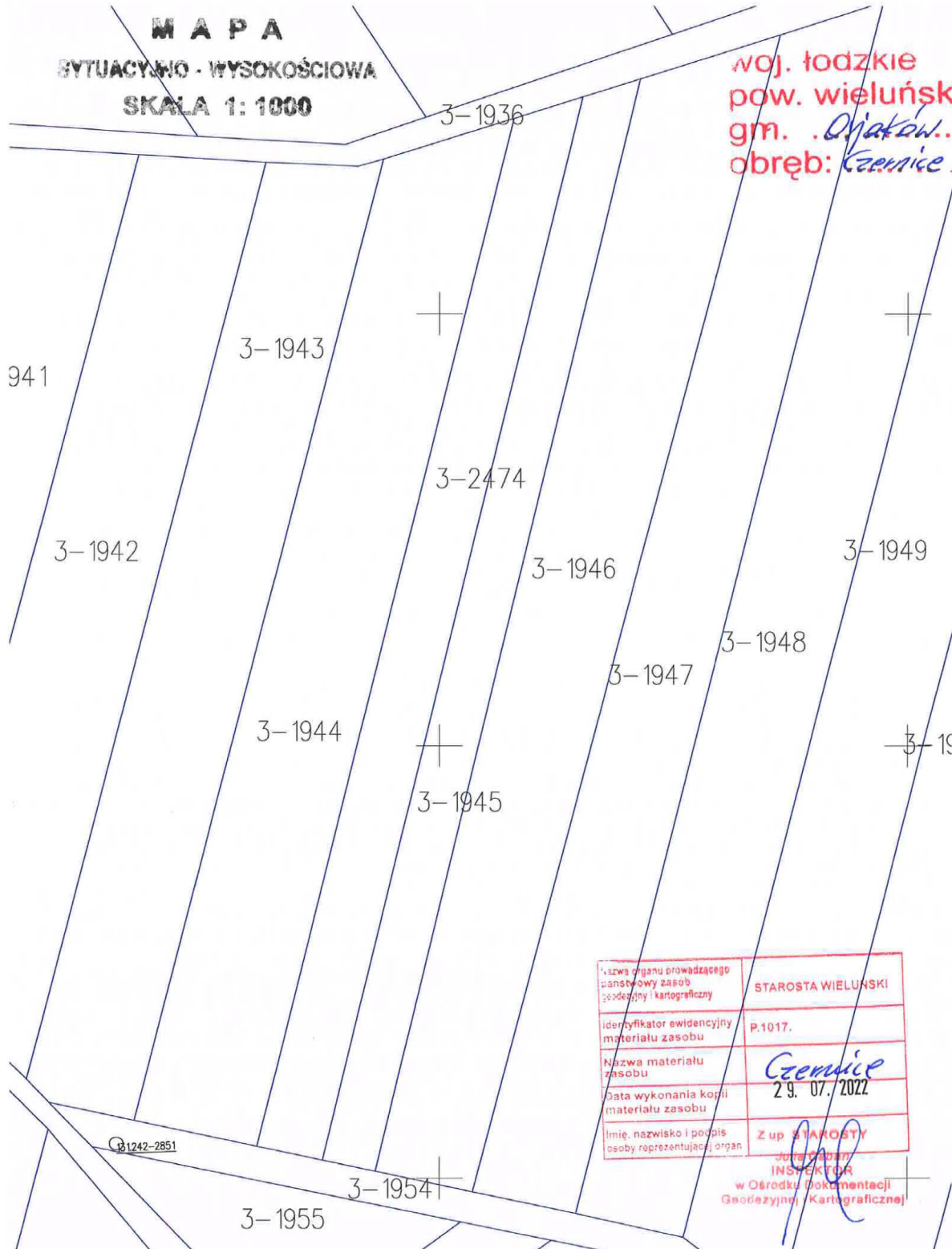
04.08.2022

WALDEMAR PĘCHERZ  
GEODETA POWIATOWY  
(dokument podpisany elektronicznie)



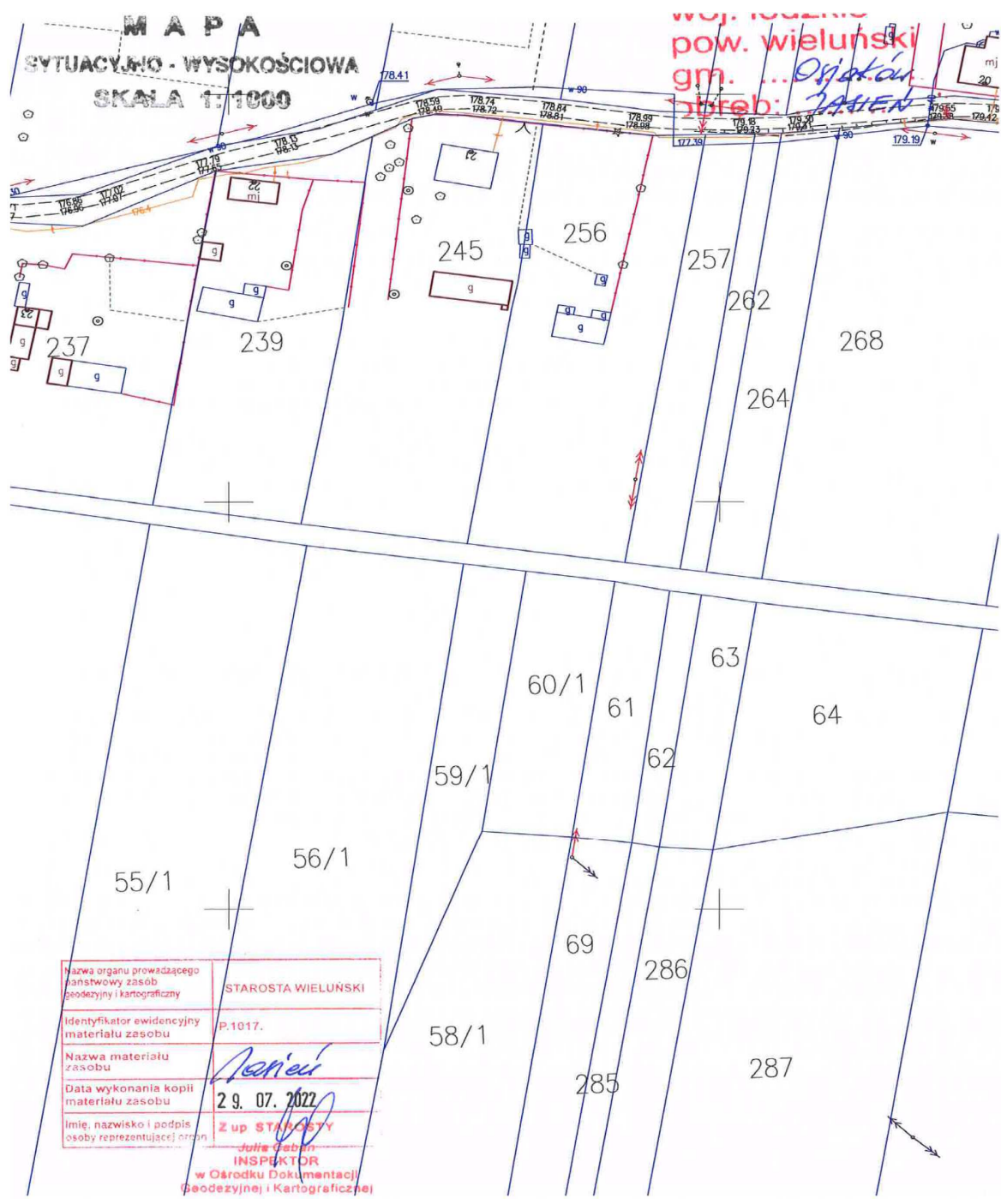
**M A P A**  
**BYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA**  
**SKALA 1: 1000**

woj. łódzkie  
 pow. wieluński  
 gm. *Ojaków...*  
 obręb: *Czemice*



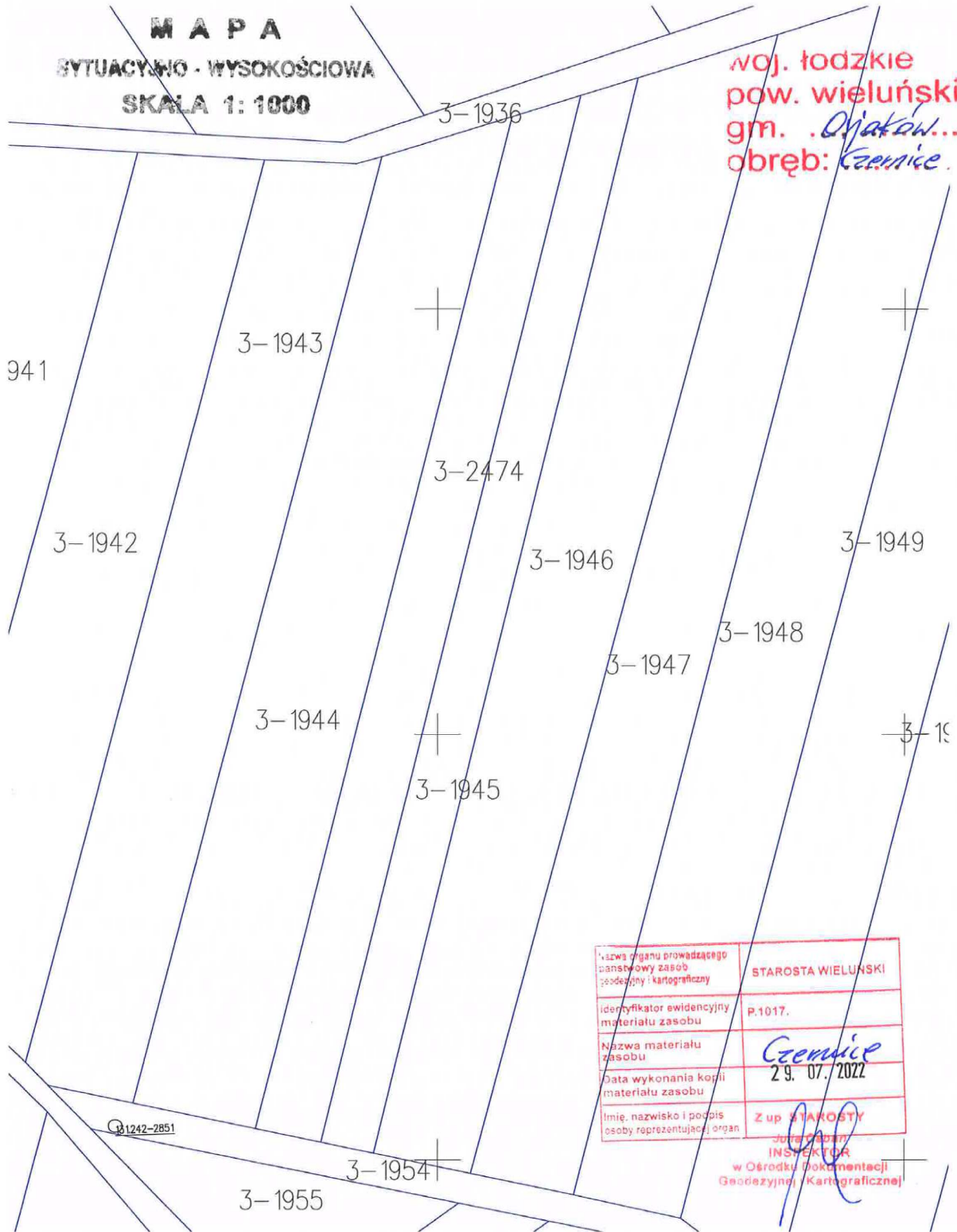
Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA WIELUNSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1017.
Nazwa materiału zasobu	<i>Czemice</i>
Data wykonania kopii materiału zasobu	29. 07. 2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY <i>[Signature]</i>

INSPEKTOR  
 w Ośrodku Dokumentacji  
 Geodezyjnej i Kartograficznej



**M A P A**  
**BYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA**  
**SKALA 1: 1000**

woj. łódzkie  
 pow. wieluński  
 gm. *Ojaków...*  
 obręb: *Czemice*



Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA WIELUŃSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1017.
Nazwa materiału zasobu	<i>Czemice</i>
Data wykonania kopii materiału zasobu	29. 07. 2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY <i>[Signature]</i>

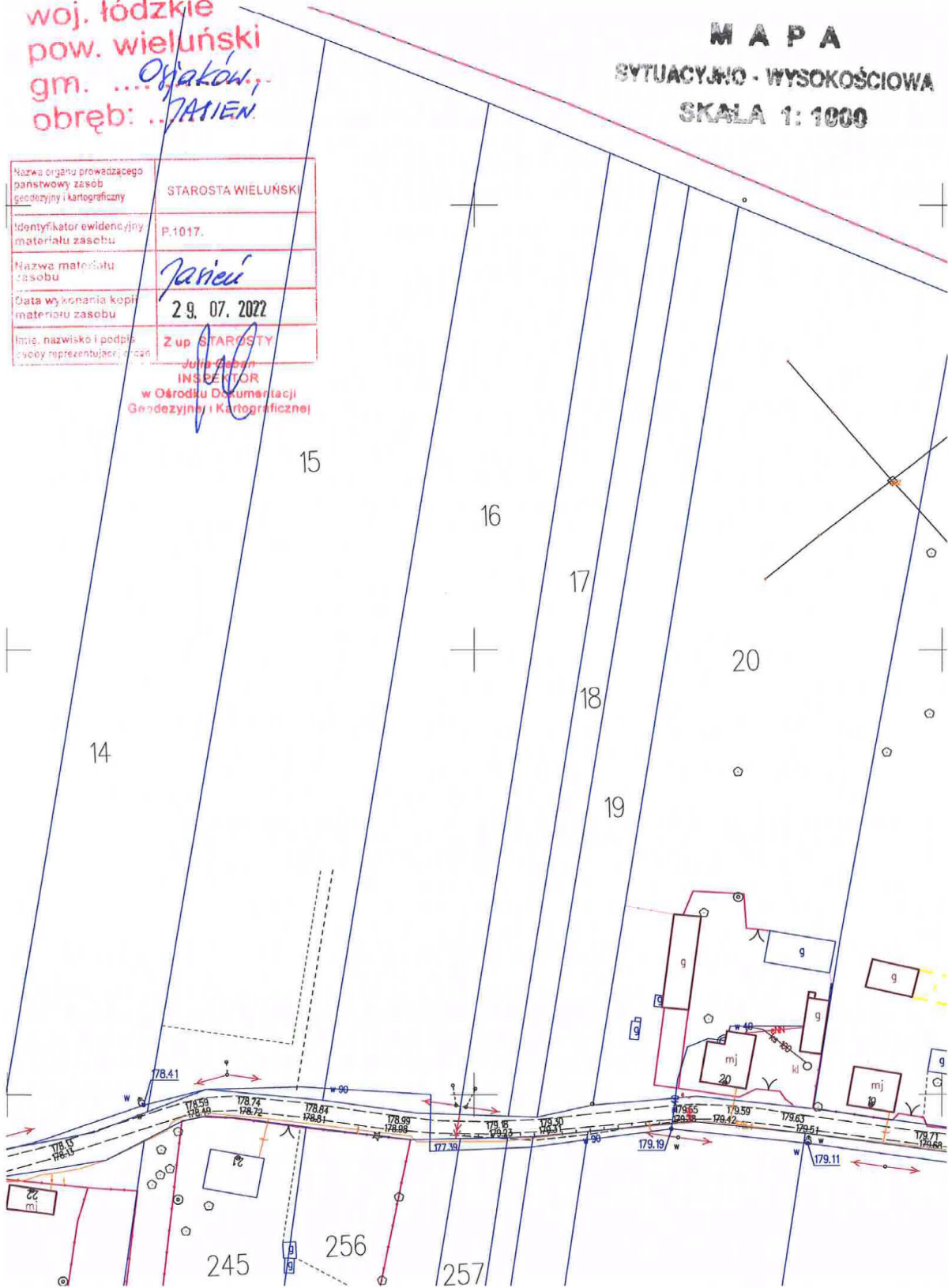
INSPEKTOR  
 w Ośrodku Dokumentacji  
 Geodezyjnej i Kartograficznej

woj. łódzkie  
pow. wieluński  
gm. .... *Opatów* ...  
obręb: ... *JAWIEN* ...

**M A P A**  
SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA  
SKALA 1 : 1000

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA WIELUŃSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1017.
Nazwa materiału zasobu	<i>Jawien</i>
Data wykonania kopii materiału zasobu	29.07.2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<b>Z up. STAROSTY</b> <i>Julia Zaban</i>


**INSPEKTOR**  
w Ośrodku Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej



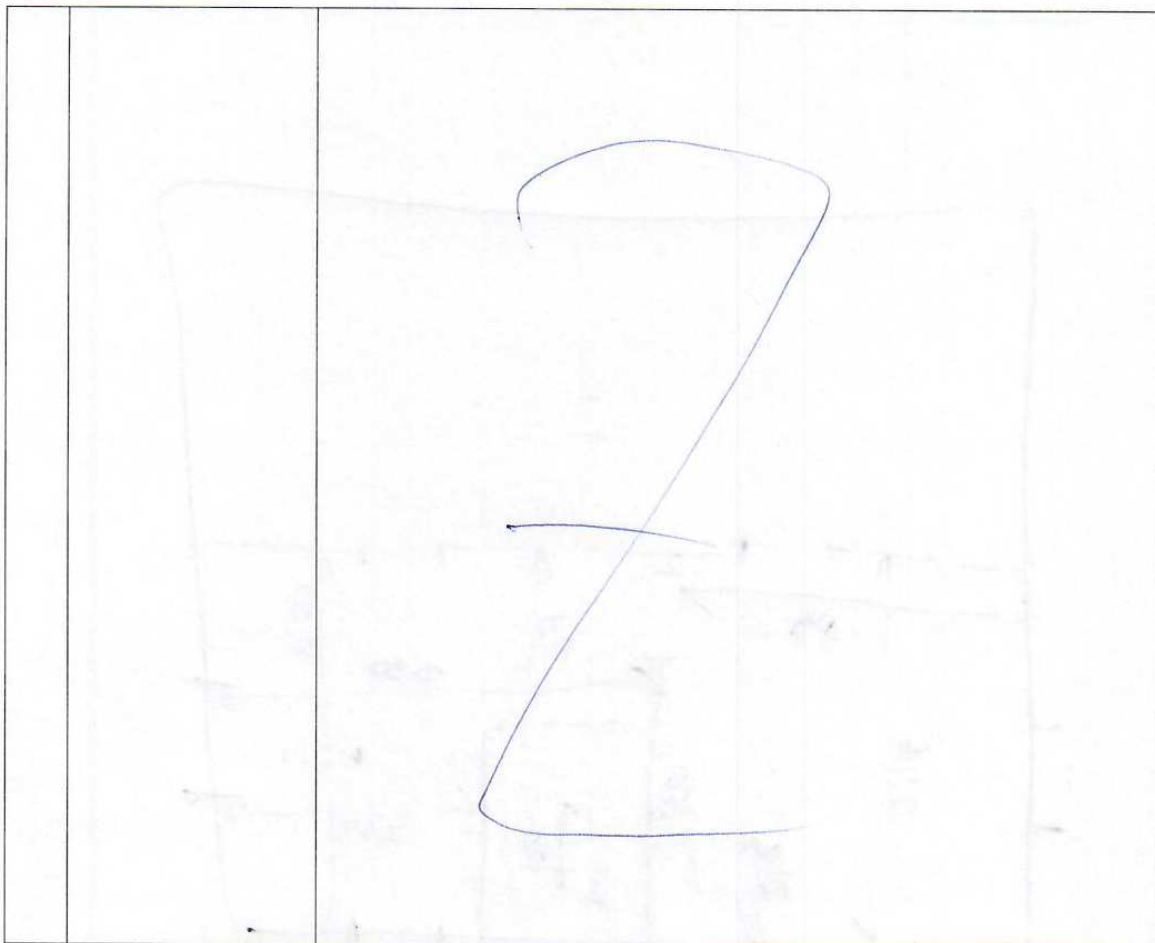
Załącznik 5 Protokół z oględzin nieruchomości

PROTOKÓŁ Z OGLĘDZIN PRZEDMIOTU WYCENY

1.	Przedmiot oględzin	Nieruchomość pol. w pow. wesołowski, gm. Ogulów, Gmina 21
2.	Data oględzin	02.08.2022r
3.	Miejsce oględzin	Gmina 21
4.	Dokonyjący oględzin	Rzecznik majątkowy... <u>Magdalena Pawlak</u> Synygi Artur <u>Jankowski</u> p. <u>Zuzanna Pawlak</u>
5.	Otoczenie i sąsiedztwo	Trzy sąsiednie pola, lasy, ogrodzone zabudowane i miesz. w otoczeniu.
6.	Opis nieruchomości	Nieruchomość w 245 i 256 zabudowane zabudowane: Na dz. 245 budynek mieszkalny o wprost. konstrukcji w dachu słonecznym. Niezmodernizowany od strony: - dwa drzwi - dwa łapy okna, - podłoga <del>tytuł</del> drewno na legary - braki ogólnego - jedynie tytuł nie na pełno widać w 1 pomieszczeniu. - brak przyłącza wody - brak przyłącza energetycznego, wiele uwag technicznych ogląd. Budynek sprządkany od br. użytk.

		<p>Na działku poza terenem zabudowlany gosp. strumienia i 1 bud. mieszkalny</p> <p>Planuje się wybudować - teren rolny do</p> <p>zgodnie z ul. odp. Powiatowej Umowa sprzedaży gruntu wygasła w lipcu 2022r. Obecnie nie obowiązują żadne umowy.</p>
7.	Uwagi	





Podpis autora protokołu: ..... Megdalena Froncisz .....

Podpisy osób uczestniczących w oględzinach:  
..... Artur Janowski .....  
..... Łukasz Pawłowski .....



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:  
**MF VALUATION Magdalena Frańczuk**  
**Wycena Nieruchomości**  
91-169 Łódź, Jana Dylaka 16

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0012941**

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

**na okres: 17/08/2022 - 16/08/2023**  
**na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR**  
**słownie: pięćset tysięcy euro**  
**składka za ubezpieczenie wynosi: 2 764.00 PLN**



*Lidia Machalska*  
Dyrektor Generalny ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 82  
02-013 Warszawa  
NOS 0000426330, KREGON 140437800  
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/93 | 02-013 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS, KRS: nr 00004016530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

**Załącznik 7 Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny**  
**Zabudowa na działkach nr 245 i 246 – budynek mieszkalny**





Zabudowa na działkach nr 245 i 246 – budynki gospodarcze



## Niezabudowane działki



## Otoczenie i sąsiedztwo

