

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{8}$ W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W
MIEJSCOWOŚCI JANISZEWICE POD NUMEREM PORZĄDKOWYM 12,
GMINA ZDUŃSKA WOLA, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE
EWIDENCYJNYM 175/1 O POWIERZCHNI 0,0692 HA, KSIĘGA
WIECZYSTA SR1Z/00003181/2



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi.

Sygn. akt. LD1M/GUp/3/2022



Data opracowania: 17 października 2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{8}$ W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI JANISZEWICE POD NUMEREM PORZĄDKOWYM 12, GMINA ZDUŃSKA WOLA, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 175/1 O POWIERZCHNI 0,0692 HA, KSIĘGA WIECZYSTA SR1Z/00003181/2

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym położonej w miejscowości Janiszewice pod numerem porządkowym 12 na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 175/1 o powierzchni 0,0692 ha.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w łącznym udziale:

- $\frac{1}{8}$ Alicji Wandzie Milli (c. Józefa i Haliny), która nabyła to prawo na podstawie: umowy darowizny, nr rep 247/84, z dnia 1984-02-22; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wydanego przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli, Ns 201/98, z dnia 1998-04-15; odpisu skróconego aktu małżeństwa nr 1019011/00/AM/2016/840658 z dnia 2016-03-15 wydanego przez Urząd Stanu Cywilnego w Zduńskiej Woli;
- $\frac{1}{8}$ Annie Grochułskiej (c. Zbigniewa i Alicji), która nabyła to prawo na podstawie: postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wydanego przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli, Ns 201/98, z dnia 1998-04-15; odpisu skróconego aktu małżeństwa, sygn. 241/2008, z dnia 2010-06-05 wydanego przez Urząd Stanu Cywilnego w Zduńskiej Woli;
- $\frac{1}{8}$ Teresie Kubiak-Zagłobie (c. Zbigniewa i Alicji), która nabyła to prawo na podstawie: postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wydanego przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli, Ns 201/98, z dnia 1998-04-15; odpisu skróconego aktu małżeństwa, sygn. VC-637/2010, z dnia 2010-06-05 wydanego przez Urząd Stanu Cywilnego Łódź-Centrum;
- $\frac{1}{8}$ Andrzejowi Kubiakowi (s. Zbigniewa i Alicji), który nabył to prawo na podstawie: postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wydanego przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli, Ns 201/98, z dnia 1998-04-15.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SR1Z/00003181/2.

Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{1}{8}$ w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 175/1 położonej w Janiszewicach pod numerem porządkowym 12 (gm. Zduńska Wola) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych należący do Andrzeja Kubiaka.

Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 175/1 położonej w Janiszewicach pod numerem porządkowym 12 (gm. Zduńska Wola) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez pana Huberta Sidowskiego, syndyka masy upadłościowej.

3. **Metodologia wyceny:** podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
4. **Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{8}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Janiszewice pod numerem porządkowym 12, gmina Zduńska Wola, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 175/1 o powierzchni 0,0692 ha, księga wieczysta SR1Z/00003181/2 dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:**

$$W_R = 31\ 800\ \text{zł}$$

słownie: trzydzieści jeden tysięcy osiemset złotych

5. **Daty istotne dla procesu oszacowania:**

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>17 października 2022 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>14 października 2022 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>26 września 2022 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>26 września 2022 roku</i>

6. **Autor operatu:** rzeczoznawca majątkowy Milena Wieczorek posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 23 września 2013 roku, numer 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości bezczynszów.



*Milena
Wieczorek*

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	1
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
3.1 Podstawa formalna wyceny	5
3.2 Podstawy materialno-prawne.....	5
3.3 Podstawy metodyczne.....	5
3.4 Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.....	6
5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	7
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości.....	12
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	19
6.1 Wybór metodologii wyceny.....	19
6.2 Sposób wyceny	19
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	22
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	27
8.1 Określenie trendu czasowego	27
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej	27
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	30
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	32

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna budynku mieszkalnego;
2. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 27 września 2022 roku;
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym;
- b. położenie nieruchomości: Janiszewice 12, gmina Zduńska Wola, dz. ewid. 175/1;
- c. powierzchnia gruntu: 0,0692 ha;
- d. numer księgi wieczystej: SR1Z/00003181/2.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{1}{8}$ w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 175/1 położonej w Janiszewicach pod numerem porządkowym 12 (gm. Zduńska Wola) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych należący do Andrzeja Kubiaka;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały udział w wysokości $\frac{1}{8}$ w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 175/1 położonej w Janiszewicach pod numerem porządkowym 12 (gm. Zduńska Wola) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez pana Huberta Sidowskiego, syndyka masy upadłościowej.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie Huberta Sidowskiego, syndyka masy upadłościowej, mającego kancelarię adwokacką przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi. Sygnatura: LD1M/GUp/3/2022.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) – UoGN;
2. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. 2016 poz. 1263) – RSSPOiO.

3.3 Podstawy metodyczne

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, uchwalone przez PFSRM – stan obowiązujący na datę sporządzenia operatu szacunkowego – jako zasady dobrej praktyki, zalecane do stosowania.

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny przeprowadzone w dniu 26 września 2022 roku;
2. Uchwała nr XXIV/178/2020 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola;
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 27 września 2022 roku;
4. Dane z portali: <https://zdunskowolski.e-mapa.net/>; <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://geoportal.powiatzdunskowolski.pl/>;
5. Badanie KW o numerze SR1Z/00003181/2 z dnia 27 września 2022 roku;
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Walor);
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
8. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości;

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>17 października 2022 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>14 października 2022 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>26 września 2022 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>26 września 2022 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr SR1Z/00003181/2**

Nieruchomość gruntowa

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 175/1

Obwód ewidencyjny: Janiszewice

Położenie: województwo łódzkie, powiat zduńskowski, gmina Zduńska Wola, miejscowość Janiszewice

Sposób korzystania: B - grunty rolne zabudowane

Obszar całej nieruchomości: 0,0692 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w łącznym udziale:

- $\frac{1}{4}$ Alicji Wandzie Milli (c. Józefa i Haliny), która nabyła to prawo na podstawie: umowy darowizny, nr rep 247/84, z dnia 1984-02-22; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wydanego przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli, sygn. akt Ns 201/98, z dnia 1998-04-15; odpisu skróconego aktu małżeństwa nr 1019011/00/AM/2016/840658 z dnia 2016-03-15 wydanego przez Urząd Stanu Cywilnego w Zduńskiej Woli;
- $\frac{1}{4}$ Annie Grochulskiej (c. Zbigniewa i Alicji), która nabyła to prawo na podstawie: postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wydanego przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli, sygn. akt Ns 201/98, z dnia 1998-04-15; odpisu skróconego aktu małżeństwa, sygn. 241/2008, z dnia 2010-06-05 wydanego przez Urząd Stanu Cywilnego w Zduńskiej Woli;
- $\frac{1}{4}$ Teresie Kubiak-Zagłobie (c. Zbigniewa i Alicji), która nabyła to prawo na podstawie: postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wydanego przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli, sygn. akt Ns 201/98, z dnia 1998-04-15; odpisu skróconego aktu małżeństwa, sygn. VC-637/2010, z dnia 2010-06-05 wydanego przez Urząd Stanu Cywilnego Łódź-Centrum;
- $\frac{1}{4}$ Andrzejowi Kubiakowi (s. Zbigniewa i Alicji), który nabył to prawo na podstawie: postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wydanego przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli, sygn. akt Ns 201/98, z dnia 1998-04-15.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

- **Według ewidencji gruntów:**

Własność w udziale:

- $\frac{1}{8}$ – Anna Grochulska

- 1/8 – Andrzej Kubiak
- 1/8 – Teresa Kubiak-Zagłoba
- 5/8 – Alicja Milla

Numer działki	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
			Oznaczenie	Powierzchnia [ha]	
175/1	Janiszewice 12	0,0692	Br-RIIIb	0,0692	LD1P/00008156/1

175/1

Stan techniczno-użytkowy określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 27 września 2022 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 175/1 położonej w obrębie 0008 Janiszewice, gmina Zduńska Wola, o pow. 0,0692 ha znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 101904_2.0008.175/1.1_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (naziemną) o pow. zabudowy 111,00 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

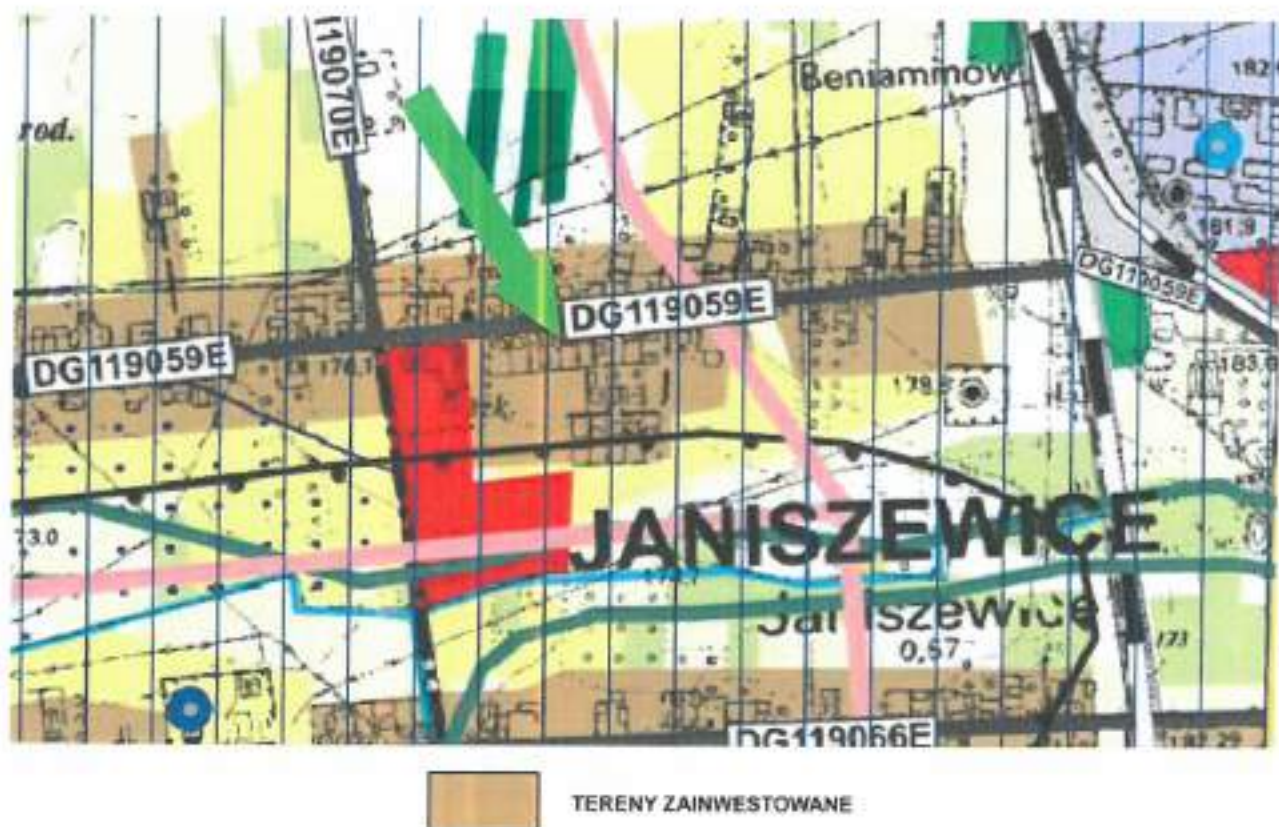
175/1

Stan techniczno-użytkowy określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 27 września 2022 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 175/1 położonej w obrębie 0008 Janiszewice, gmina Zduńska Wola, o pow. 0,0692 ha znajduje się budynek gospodarczy – identyfikator 101904_2.0008.175/1.2_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (naziemną) o pow. zabudowy 74,00 m². Rodzaj według KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne.

5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na datę wyceny na części terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Brak jest danych w zakresie decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla przedmiotowej nieruchomości, więc przeznaczenie ustalono na podstawie Uchwały nr XXIV/178/2020 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola. Zgodnie z zapisami wspomnianego dokumentu planistycznego wyceniana nieruchomość leży na terenie oznaczonym jako tereny zainwestowane tereny zainwestowane należące do zabudowy podmiejskiej mieszkaniowo-usługowej. W pobliżu znajdują się linie elektromagnetyczne wysokich napięć 110 kV oraz tory kolejowe. Nieruchomość położona jest obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask.

Mapa 1: Załącznik graficzny do obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zduńska Wola.



Źródło: <https://zdunskawola.bip.net.pl/?e=772>

5.2.2.1. Dla terenów mieszkaniowych o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy podmiejskiej, mieszkaniowo-usługowej, z dopuszczalną funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług lokalnych ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja nowych i utrzymanie istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, również poprzez podniesienie stopnia wyposażenia komunalnego, poziomu estetyki obiektów i użytkowanego terenu;

2) preferowana wysokość budynków – do trzech kondygnacji, z użytkowym poddaszem; maksymalnie do 12 m do kalenicy;

3) w zespole istniejącej bądź nowej zabudowy uzupełnienie lub wyposażenie, między innymi w urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni rekreacyjną, miejsca parkingowe lub garażowe, a także zaprojektowanie terenów placów publicznych;

4) forma dachów, pokryć dachowych w nawiązaniu do sąsiednich budynków lub w częściach oddalonych - spadowe;

5) zalecany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki;

6) zalecany maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki, ale dla działek już zainwestowanych, przy rozbudowie obiektów budowlanych mogą być dopuszczone wartości większe niż zalecane maksymalne,

7) prowadzenie działalności usługowej z wykluczeniem rodzajów działalności powodującej przekraczanie standardów środowiska poza granicami własnego terenu inwestora;

8) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji nowych usług rzemiosła, zarówno wbudowanych w obiekty mieszkalne jak i wolnostojących, z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować negatywnego oddziaływania poza granice własnej działki;

9) możliwość lokalizowania zabudowy jednorodzinnej, małych domów mieszkalnych i funkcji usługowej, w tym również usług publicznych, jako funkcji dopuszczalnej.

10) zaleca się minimalne powierzchnie działek powstałych w wyniku podziałów wtórnych: 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 600 m² dla usług.

Przyjęty w niniejszym studium podział terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na dwa etapy realizacji obejmuje:

a) w I etapie: wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej istniejących dróg publicznych i istniejącego uzbrojenia terenów. Umożliwia to realizację od zaraz ustaleń studium oraz obustronne obudowanie istniejących, głównie gminnych, dróg publicznych.

b) w II etapie tereny rozwojowe o charakterze podmiejskim oznaczają możliwość przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wymagających ustalenia przebiegu nowych dróg dojazdowych, ustalenia zasad podziałów i nowych sieci uzbrojenia komunalnego. Etap ten powinien być możliwy do „uruchomienia” po wyczerpaniu rezerw terenowych przeznaczonych do zabudowy w I etapie.”

Obszary ograniczonego użytkowania są ustanawiane na podstawie art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 2127, 2269, z 2022 r. poz. 1079, 1260, 1504, 1576, 1747.), zwanej dalej POŚ. Przepis ten odnosi się do warunków, jakie muszą być spełnione, aby obszar powstał i sposobu jego uchwalania. W obecnym stanie prawnym, obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko tworzy sejmik województwa w drodze uchwały. Poprzednio obszar taki tworzył właściwy terytorialnie wojewoda w drodze rozporządzenia.

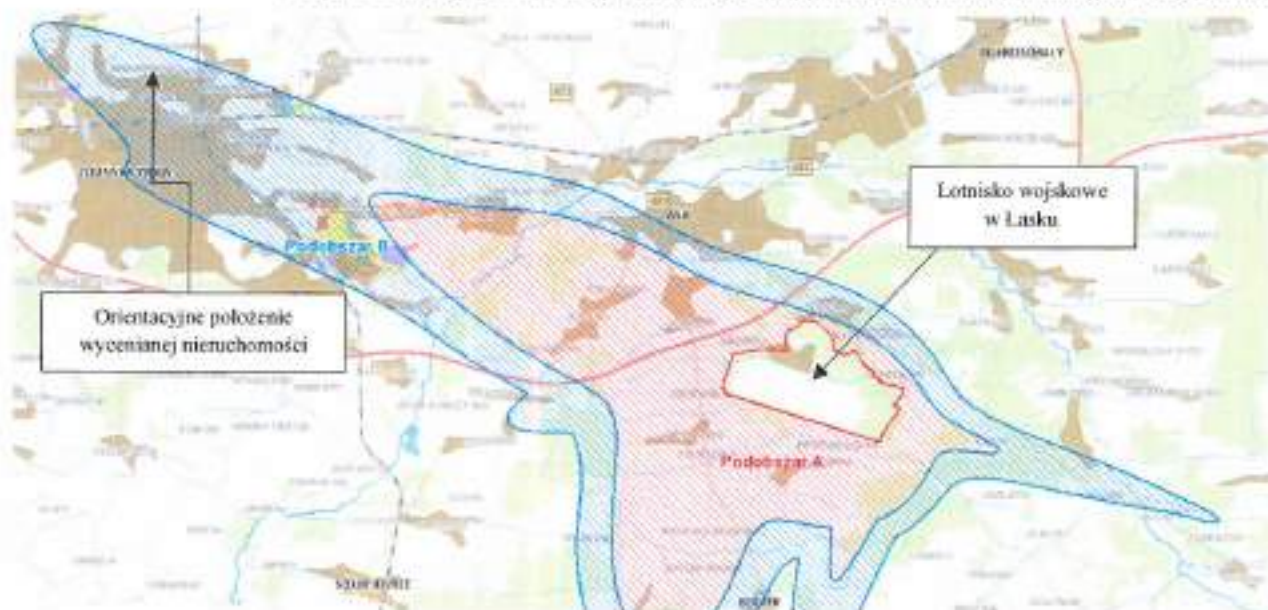
Obszary ograniczonego użytkowania zostały ustanowione dla kilku lotnisk w Polsce, w tym Lotniska Wojskowego Łask na mocy Uchwały Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 25 października 2016 roku (Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia 22.11.2016 r. poz. 4929). Faktycznie teren Lotniska Wojskowego Łask usytuowany jest na obszarze gminy Buczek w powiecie łaskim. Lotnisko powstało w 1957 r., na którym do 1963 r. stacjonował 31 Pułk Szkolno-Bojowy. W maju 1963 r. został przeniesiony z okolic Krakowa do Łasku 10 Pułk Lotnictwa Myśliwskiego. Po zmianach organizacyjnych z dniem 1 stycznia 2001 r. sformowana została 32. Baza Lotnicza (od 01.01.2010 r. 32. Baza Lotnictwa Taktycznego). W 2008 roku przyjęte zostały na wyposażenie jednostki samoloty wielozadaniowe Lockheed Martin F-16. W międzyczasie pojawiały się koncepcje rozbudowy lotniska dla celów cywilnych. Ponieważ uprzednio w aglomeracji łódzkiej brakowało portu lotniczego mogącego przyjmować samoloty pasażerskie wymagające drogi startowej o długości 2500 m, powstał plan rozbudowy lotniska i utworzenia w Łasku portu lotniczego dla Polski środkowej. Jednak z uwagi na rozbudowę portu lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta koncepcje te uległy zahamowaniu. Należy wziąć pod uwagę, że pod względem wpływu na wartość nieruchomości usytuowanie lotniska rodzi w określonych okolicznościach nie tylko negatywne skutki. Wraz z pojawiającymi się prognozami rozwoju portu lotniczego można było zaobserwować zainteresowanie potencjalnych inwestorów nabyciem okolicznych gruntów pod kątem utworzenia strefy związanej z infrastrukturą (szeroko rozumiana logistyka, transport, komunikacja, obsługa ruchu podróźnych itp.). Miało to jednak głównie charakter sondażowy i wraz z rozwojem lotniska w Łodzi oraz zaniechaniem utworzenia lotniska cywilnego w pobliżu Łasku zainteresowanie nabyciem nieruchomości w okolicach spadło, a skutki sąsiedztwa lotniska pod kątem wpływu na wartość nieruchomości rozpatrywane są obecnie głównie w aspekcie negatywnym.

Obszar ograniczonego użytkowania w otoczeniu lotniska wojskowego w Łasku został ustanowiony po raz pierwszy uchwałą nr LI/1469/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lutego 2010 r. Kolejnym aktem była uchwała nr XXIX/379/16 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 25 października 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask,

opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego (poz. 4929 z dnia 22.11.2016 r.). Uchwała określająca nowe strefy ograniczonego użytkowania, zwana dalej uchwałą. o.o.u., weszła w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, tj. z dniem 07.12.2016 r., uchylając jednocześnie poprzednią uchwałę nr LI/1469/10 i dokonując zmian zasięgu poszczególnych podobszarów obszaru ograniczonego. Zmiany te polegają głównie na rozszerzeniu terytorialnym podstrefy A i B, z wyłączeniem części terenu poprzednio objętego ograniczeniem, a także pewnej korekcie dopuszczalnego równoważnego poziomu dźwięku oraz zakresu rewitalizacji akustycznej budynków, ograniczonego obecnie do podobszaru A.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Lask, dla którego zgodnie z Uchwałą nr XXIX/379/16 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 25 października 2016 roku wprowadzono dwa podobszary A i B. Wyceniana nieruchomość położona w Janiszewicach 12 znajduje się w podobszarze B, którego wewnętrzną granicę wyznacza zewnętrzna granica podobszaru A, z kolei granicę zewnętrzną izolynie równoważnego poziomu dźwięku $L_{AeqD} = 55$ dB, $L_{AeqN} = 45$ dB. Zasięg podobszaru A i B przedstawia poniższa mapa nr 2.

Mapa 2: Zasięg obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Lask.



Źródło: <https://mapy.lodzkie.pl/mapa/obszary-ograniczonego-uzytkowania-dla-lotniska-wojskowego-w-lasku/>

Mapa 3: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska wojkowego Łask.



Źródło: <https://mapy.lodzkie.pl/mapa/obszary-ograniczonego-uzytkowania-dla-lotniska-wojskowego-w-lasku/>

Odległość przedmiotowej nieruchomości od Lotniska Wojkowego w Łasku to około 17 km.

Zgodnie z §8 punktem 2) ww. Uchwały w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia „w podobszarze B:

- a) zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,
- b) zakaz przeznaczania terenu od budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy.”

Zgodnie z §9 punktem 2) ww. Uchwały w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie korzystania z terenu, „w podobszarze B:

- a) zakaz budowy szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy,
- b) zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na szpitale, domy opieki społecznej oraz obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy,
- c) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.”

Zgodnie z §10 punktem 2) ww. Uchwały w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące wymagania techniczne dotyczące budynków, „w podobszarze B:

- a) w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i budynkach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży należy zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach

wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z obowiązującymi normami poprzez zastosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej."

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Gmina Zduńska Wola leży w zachodniej części województwa łódzkiego, w powiecie zduńskowolskim, w obrębie zurbanizowanego i urbanizującego się zachodniego pasma Aglomeracji Łódzkiej. Gmina graniczy z miastem Zduńska Wola oraz gminami: Szadek, Zapolice, Sędziejowice, Lask, Warta i Sieradz. Obszar jej obejmuje 112 km². Gmina Zduńska Wola otacza miasto Zduńska Wola od wschodu, zachodu i północy, a jej obszary bezpośrednio przyległe do miasta mają charakter podmiejski. Pod względem powierzchni gmina stanowi 30,27% powierzchni powiatu i zamieszkuje ją 16,6% ogółu liczby jego mieszkańców. Gęstość zaludnienia wynosi 98 osób/km² (województwo łódzkie – 139 osób/km²). Odcinki granic z gminą Sędziejowice, Lask, Warta i Sieradz są równocześnie granicami powiatów: łaskiego i sieradzkiego.

W skali kraju i województwa gmina Zduńska Wola wyróżnia się wyższym od średniego w kraju stopniem lesistości obszaru (29,5%), podmiejskim charakterem osadnictwa, dodatnim saldem migracji oraz położeniem na skrzyżowaniu ważnych szlaków kolejowych: o kierunku N-S magistrali węglowej Śląsk Porty i o kierunku E-W linii kolejowej nr 14, pełnieniem funkcji zaplecza rekreacyjnego dla mieszkańców Łodzi i jej aglomeracji. Dodatkowo struktura komunikacyjna wzmocniła się poprzez realizację drogi ekspresowej S-8 w południowej części gminy oraz dwóch węzłów komunikacyjnych „Zduńska Wola-Wschód” na gruntach gminy Sędziejowice i „Zduńska Wola-Zachód” na gruntach gminy Sieradz, do których będzie można włączyć się przez drogi łącznikowe przebiegające przez wieś Czechy i wieś Karsznice. W krajowym i regionalnym systemie obszarów ochrony prawnej gmina Zduńska Wola uczestniczy w stopniu wyrażającym się występowaniem:

- fragmentu obszaru Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki,
- fragmentu Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego,
- 2 rezerwatów przyrody „Jablecznik” i „Wojślawice”,
- użytków ekologicznych w kompleksach lasów państwowych,
- pomników przyrody.

Mapa 4: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle gminy Zduńska Wola i powiatu zduńskowolskiego.



Źródło: <https://pl.wikipedia.org/>

Najstarsze pisane wzmianki o wsi Janiszewice pochodzą z pierwszej połowy XIX w. Wieś w powiecie sieradzkim, w gminie Zduńska Wola, w parafii Korczew. Odległość od Sieradza 17 wiorst. Dobra Janiszewice obejmowały też Klady i Stare Klady. W skład sołectwa Janiszewice wchodzi również wsie Beniaminów, Karolew i Maciejów. W XX w. istniała tu manufaktura włókiennicza i na jej miejscu do dziś istnieją zabudowania fabryczne wykorzystywane przez różnych właścicieli jako tereny przemysłowe. Za wyjątkiem Karolewa – obecnie sołectwo nie ma charakteru rolniczego.

Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Janiszewice w centralnej części gminy Zduńska Wola, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Zduńska Wola. Miejscowość Janiszewice charakteryzuje się zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W odległości około 1,5 km przebiegają tory kolejowe, zaś dworzec kolejowy znajduje się około 2 km od centralnej części wsi Janiszewice.

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajdują się jednorodzinne budynki mieszkalne. W sąsiedztwie również tereny rolne niezabudowane. W odległości około 1,5 km przebiegają tory kolejowe, zaś dworzec kolejowy znajduje się około 2 km od centralnej części wsi Janiszewice.

Mapa 5: Mapa otoczenie nieruchomości.

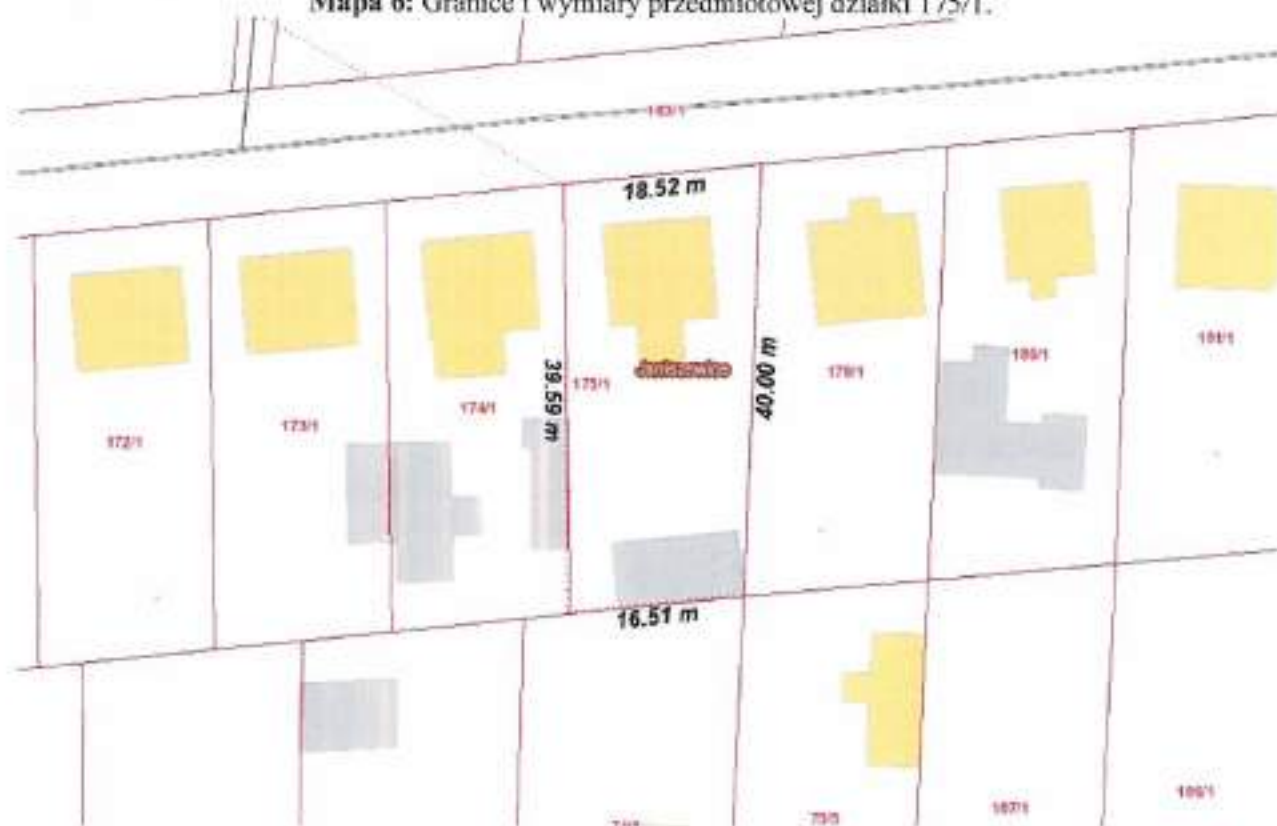


Źródło: <https://geoportal.powiatzdunskowolski.pl/e-uslugi/portal-mapowy>

Stan zagospodarowania terenu działki

Przedmiotowa działka gruntu nr 175/1 o powierzchni 0,0692 ha ma kształt zbliżony do prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 6.

Mapa 6: Granice i wymiary przedmiotowej działki 175/1.



Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 111 m² oraz murowanym budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 74 m². Działka w całości ogrodzona – od frontu ogrodzenie murowane z elementami z profili stalowych, od zaplecza płot drewniany. Teren działki utwardzony kostką betonową. Teren porośnięty jest drzewami i krzewami ozdobnymi.

Zdjęcia 1-5: Stan zagospodarowania terenu.



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada dostęp do energii elektrycznej, gazu, wodociągu i kanalizacji. Ogrzewanie lokalne – piec gazowy.

Zdjęcia 6-7: Dojazd do nieruchomości.



Opis zabudowań

Nieruchomość do czynności oględzin udostępniła współwłaścicielka. Rzeczoznawca majątkowy nie dysponuje dokumentacją projektową zabudowań. Na terenie działki są dwa budynki: mieszkalny i gospodarczy.

Budynek mieszkalny

Zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego (oznaczonego jako 175/1;1) to 111 m². Budynek murowany parterowy (poddasze nieużytkowe), otynkowany, od frontu docieplony i z nową elewacją, pokryty blachodachówką. Oryginowanie plastikowe. Stolarka okienna plastikowa, zaś stolarka drzwiowa starego typu.

Zdjęcia 8-11: Budynek mieszkalny z zewnątrz.



Układ funkcjonalny budynku mieszkalnego

Składa się z 4 pokoiów, korytarza, kuchni oraz łazienki z wc.

Stan techniczny budynku mieszkalnego

Standard wykończenia przeciętny, po częściowym remoncie 3-4 lata temu. W 2 pokojach panele na podłogach, ściany malowane na gładko (podczas ostatniego remontu położono w tych pomieszczeniach gładzie). W pozostałych 2 pokojach podłogi drewniane, tapeta na ścianie, na suficie kasetony. W łazience i w kuchni glazura terakota. W korytarzu boazeria na ścianach, na podłodze linoleum. Stolarka okienna PCV, zaś stolarka drzwiowa starego typu, w części wymieniona na nowszą. Około 3-4 lata temu dokonano również: utwardzenie terenu wokół budynku kostką betonową, odwodnienia fundamentów, wymiany pokrycia dachowego, rynien, rur spustowych, docieplenie budynku oraz renowacja elewacji od frontu. Ponadto około 2 lata temu wykonano przyłącze gazowe. Budynek zadbanej podlegający bieżącym konserwacją.

Ogólny stan techniczny budynku oceniono jako przeciętny na tle nieruchomości porównawczych.

Stan techniczny i stopień zużycia zabudowań

Stan techniczny i stopień zużycia	<p>Stan techniczny budynku oceniono na dobry.</p> <p><u>Stopień zużycia</u> – określono na poziomie wynikającym z czasu trwania w przeciętnych warunkach utrzymania i stwierdzonego stanu i gospodarki remontowej – na ok. 34%. Stopień zużycia określono na podstawie wzorów Rossa (metoda czasowa) przyjmując, iż w budynku jest prowadzona prawidłowa gospodarka remontowa oraz przeprowadzenie remontu 3-4 lata temu (utwardzenie terenu kostką betonową, odwodnienie fundamentów, wymiana pokrycia dachowego, rynien, rur spustowych, nowa elewacja od frontu, wykonanie przyłącza gazowego około 2 lata temu). Zastosowano zatem wzór:</p> $S_n = \frac{t}{T} * 100$ <p>gdzie:</p> <p>S_n – stopień zużycia technicznego budynku lub budowli wyrażony w procentach,</p> <p>t - okres eksploatacji budynku lub budowli w latach (od końca lat 80. XX wieku, przyjmuje się 34 lata),</p> <p>T – przewidywany średni całkowity okres trwałości budynku lub budowli w latach (średnio 100 lat).</p>
-----------------------------------	--

Budynek gospodarczy

Zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego (oznaczonego jako 175/1:2) to 74 m². Budynek murowany, otynkowany, pokryty papą. Orynnowanie plastikowe. Stolarka drzwiowa stalowa, zaś okienna – stara drewniana.

Zdjęcia 12-16: Budynek gospodarczy z zewnątrz i wewnątrz.



6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Stan nieruchomości rozumiany jako stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (Art. 4.17).

6.2 Sposób wyceny

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

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

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

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

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

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkowa jest określana stosownie do art. 151.1 UoGN o następującej treści:

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- otoczenie,
- powierzchnia działki,
- powierzchnia zabudowy budynku,
- stan techniczny budynku,
- warunki użytkowe terenu.

Wpływ takich cech, jak:

- lokalizacja,
- forma władania,
- funkcja budynku
- dojazd, dostępność mediów,

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

Analiza porównawcza

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym wraz z przypisanymi im wartościami

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

Otoczenie	
Dobre	Wokół zabudowa jednorodna, w tym przypadku zabudowa zagrodowa. Brak uciążliwości (np. bliskości torów kolejowych, tras szybkiego ruchu, hałasu etc.).
Średnie	Otoczenie jak wyżej z tym, że mogą wystąpić uciążliwości w postaci bliskości dróg ruchliwych bądź torów kolejowych lub też tereny o słabej urbanizacji w większości niezabudowane bądź leśne.
Powierzchnia działki	
Dobra	Powierzchnia rzędu 1001-1600 m ²
Średnia	Powierzchnia rzędu 500-1000 m ²
Powierzchnia zabudowy budynku	
Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa 101-150 m ²
Dobra	Powierzchnia użytkowa 70-100 m ²
Stan techniczny budynku	
Dobry	Budynek nie wymaga poniesienia istotnych nakładów na remont w odniesieniu do elementów wykończenia wewnętrznego i zewnętrznego.
Średni	Budynek w stanie dostatecznym wymagający niewielkich nakładów na remont jedynie odświeżenie bądź remont nieznacznych elementów.
Zły	Budynek wymagający kapitalnego remontu
Warunki użytkowe terenu	
Dobry	Maksymalnie jedna z cech niespełniona. Teren działki w całości ogrodzony, ogrodzenie w dobrym stanie. Występują zabudowania gospodarcze, rolnicze w dostatecznym stanie. Teren wokół budynku uporządkowany. – występują krzewy ozdobne, nasadzenia,

	drzewa owocowe. Budynek w zabudowie wolnostojącej. Podjazd do budynku utwardzony. Korzystne uwarunkowania planistyczne. Brak uciążliwości terenu.
Średnie	Co najmniej dwie z cech ze stanu cechy jako „db” niespełnione.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi parterowymi murowanymi oraz towarzyszącymi budynkami gospodarczymi o powierzchni zabudowy od 70-125 m ² z terenu gminy Zduńska Wola.
Okres badania cen transakcyjnych:	W przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o powierzchni zabudowy od 70-125 m ² z terenu gminy Zduńska Wola, analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
Trend zmian:	<p>Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 1,5 roku od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmiany cen.</p> <p style="text-align: center;">Trend zmian cen dla rynku domów jendorodzinnych gmina Zduńska Wola 03.2021 - 09.2022</p> <p style="text-align: center;">04.01.2021 14.04.2021 23.07.2021 31.10.2021 08.02.2022 19.05.2022 27.08.2022 05.12.2022</p>
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania	W znacznej części z kredytu.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy)	Słaba
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku)	Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym, charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Oczywiście sprawą jest to, iż tych transakcji jest znacznie mniej, niż na rynku mieszkań z prostego powodu – są to transakcje na wyższym poziomie cenowym. Mniej Polaków może sobie pozwolić na zakup domu, niż na zakup mieszkania. Na cenę domu wpływa wiele czynników: położenie (centrum, obrzeża, dzielnica), wiek nieruchomości (dom przedwojenny, powojenny, zbudowany po 1990 r.), stan techniczny budynku (do zamieszkania, do remontu, w stanie

	<p>surowym), wielkość przydomowej działki. Należy mieć na uwadze, iż obecnie zmieniają się preferencje ludności. Coraz więcej zamożnych osób (i nie tylko) chce mieszkać na obrzeżach miast lub poza miastem w domu otoczonym zielenią. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania – posiadawienia swojej rezydencji, jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Domy stały się prawdziwą alternatywą do mieszkań. W porównaniu do innych segmentów rynku nieruchomości mieszkaniowych są stosunkowo tanie. Rynek domów jednorodzinnych jest stabilny.</p> <p>Rynek gospodarstw rolnych jest rynkiem zdecydowanie lokalnym i nie jest on aż tak wrażliwy na trendy zmian na rynku nieruchomości. Ceny nieruchomości gospodarstw rolnych charakteryzują się dużą rozpiętością cen i zdecydowanie wpływ na ceny ma oddalenie od dużych ośrodków miejskich.</p>
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta	Mała podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka lokalnego rynku	Na lokalnym rynku istnieje niewielki poziom obrotu nieruchomościami zabudowanymi o powierzchni działek rzędu 500-1600 m ² zabudowanych budynkami z lat 60'-80'. Dla lokalnego rynku dużo większy obrót zaobserwowano wśród domów jednorodzinnych wybudowanych na przełomie ostatni kilkunastu lat.
Ceny transakcyjne	240 000 zł – 340 000 zł
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących	<p>Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy lokalizacja jest inny niż stan cechy otoczenie. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych wpływ cechy lokalizacja został wyeliminowany natomiast otoczenia wyniósł 35%. Z analizy rynku wynika również, że zabudowania zlokalizowane w otoczeniu lub przy ruchliwych ciągach komunikacyjnych czy też torach kolejowych nie cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych kupujących. Hałas generowany przez przejeżdżające pojazdy samochodowe skutecznie odstrasza potencjalnych nabywców.</p> <p>W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest stan techniczno - użytkowy zabudowań. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. dom, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z domów będących w ofercie wymagają nakładów na remont, odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego</p>

	<p>standardu rynkowego. Wpływ tej cechy jest na poziomie ok. 25%.</p> <p>W tym przypadku mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze – widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki, tu wynosząca 692 m². Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 20% różnicy przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia <u>dotychczasowej powierzchni działki</u>. Podobny wpływ na cenę ma <u>powierzchnia zabudowy budynku</u> - 5%. Kolejną istotną cechą jest również <u>warunki użytkowe terenu działki</u> - 15%.</p> <p>Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>
--	---

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej, pod względem wielkości powierzchni, dojazdu i innych czynników. Dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Bardzo ważna jest lokalizacja, która jeśli jest dobra – ułatwia sprzedaż i ma znaczący wpływ na cenę. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana były przedmiotem transakcji i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w sąsiedztwie wycenianego prawa (obręby sąsiednie) oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności:

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych mieszkaniowych.

Lp.	Data transakcji	Miasto/Gmina	Obsz.	Otoczenie	Powierzchnia działki(ek) [m2]	Pow. zabudowy [m2]	Cena Transakcyjna (netto) [zł]	Cena transakcyjna brutto [zł]	Liczba budynków na działce	Konstrukcja	Wzrost kondygnacji
1	28.06.2022	Zduńska Wola	Izabelów	korzystne	1398	122	240 000,00	240000	3	murowana	parterowy
2	30.09.2021	Zduńska Wola	Tymieniec	korzystne	1121	76	290 000,00	290000	2	murowana	parterowy
3	09.09.2021	Zduńska Wola	Opiesin	średnie	588	109	340 000,00	340000	2	murowana	parterowy
4	04.11.2021	Zduńska Wola	Biady Ług	średnie	1593	77	340 000,00	340000	3	murowana	parterowy

Opis transakcji wziętych do porównań:

- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 1** – Działka gruntu o powierzchni 1398 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym jedno kondygnacyjnym o powierzchni użytkowej ok. 122 m² oraz budynkiem gospodarczym. Zabudowana budynkiem mieszkalnym, parterowym, murowanym, wymagającym generalnego remontu o powierzchni zabudowy 122 m² oraz dwoma budynkami gospodarczymi, murowanymi, w tym jeden jest w stanie do wyburzenia, drugi w dobrym stanie technicznym. Budynki o pow. zab. 30m2 (parter.) i 49m2 (part. z poddaszem użytk.) Stan techniczny budynku zły – budynek do kapitalnego remontu. Funkcjonalność budynku typowa. Dojazd drogą asfaltową. Teren działki zagospodarowany w stopniu średnim, teren nieuporządkowany, brak utwardzenia terenu wokół budynku, zabudowania gospodarcze w złym stanie. Nieruchomość usytuowana w we wsi Izabelów. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych- zagrodowych. Otoczenie dobre brak uciążliwości terenu.
- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 2** – Działka gruntu o powierzchni 1121 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym jedno kondygnacyjnym o powierzchni użytkowej ok. 76 m² oraz budynkiem gospodarczym. Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, parterowy, murowany o pow. zab. 76m2 P oraz budynek gosp. murow. o pow. zab. 60 m2. Stan techniczny budynku przeciętny. Funkcjonalność budynku typowa. Dojazd drogą asfaltową. Teren działki zagospodarowany w stopniu dobrym, teren uporządkowany, ogrodzenie wokół terenu w dobrym stanie, utwardzenia terenu wokół budynku – kostka brukowa, zabudowania gospodarcze w dobrym stanie. Nieruchomość usytuowana w we wsi Tymieniec. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych- zagrodowych. Otoczenie dobre brak uciążliwości terenu.
- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 3** – Działka gruntu o powierzchni 588 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym z 1967r. murowanym parterowym o Pz = 109m2 i murowanym budynkiem gosp. o powierzchni zabudowy 35m2. Stan techniczny budynku dobry. Rozkład pomieszczeń dobry. Funkcjonalność budynku typowa. Dojazd drogą asfaltową. Teren działki zagospodarowany w stopniu średnim, teren nieuporządkowany, brak utwardzenia terenu wokół budynku, zabudowania gospodarcze w złym stanie. Nieruchomość usytuowana w we wsi Opiesin. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych- zagrodowych, jednakże w bliskiej odległości od torów kolejowych.

4. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 4** – Działka gruntu o powierzchni 1593 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym. Nieruchomość zabudowana murewanym budynkiem mieszkalnym parterowym o powierzchni zabudowy 77 m² oraz dwoma budynkami gospodarczymi parterowymi murewanymi z 1960 r. o powierzchni zabudowy 32 i 20 m². Stan techniczny budynku dobry. Rozkład pomieszczeń dobry. Funkcjonalność budynku typowa. Dojazd drogą asfaltową. Teren działki zagospodarowany w stopniu średnim, teren nieusporządkowany, brak utwardzenia terenu wokół budynku, zabudowania gospodarcze w złym stanie. Nieruchomość usytuowana w we wsi Biały Ług. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych-zagroodowych, jednakże w bliskiej odległości od terów kolejowych.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w gminie Zduńska Wola, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 1,5 roku od daty wyceny. Ze względu na bardzo małą liczbę transakcji i spore wahania cenowe trudno jest wyznaczyć jednoznaczny kierunek zmian cen. Na analizowanym rynku w badanym okresie zaobserwowano stabilizację cen - trend zbliżony do 0,0% - spadki cen rekompensowały wzrosty. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną nieruchomości zabudowanej. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna:

$$C = 240\ 000\ \text{zł}$$

Cena maksymalna:

$$C = 340\ 000\ \text{zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 340\ 000\ \text{zł} - 240\ 000\ \text{zł} = 100\ 000\ \text{zł}$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Otoczenie	35%	35 000,00	1	35 000,00
Powierzchnia działki	20%	20 000,00	1	20 000,00
Stan techniczny budynku	25%	25 000,00	2	12 500,00
Powierzchnia zabudowy budynku	5%	5 000,00	1	5 000,00
Warunki użytkowe terenu	15%	15 000,00	1	15 000,00
Suma	100%	100 000,00		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Tabela 4: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Izabelów	Tymienice	Opiesin	Biały Ług
Otoczenie	średnie	korzystne	korzystne	średnie	średnie
Powierzchnia działki	średnia	dobra	dobra	średnia	dobra
Stan techniczny budynku	przeciętny	zły	przeciętny	dobry	dobry
Powierzchnia zabudowy budynku	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra	dobra
Warunki użytkowe terenu	dobre	średnie	dobre	dobre	średnie

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 5.

Tabela 5: Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości rolnej zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Izabelów	Tymienice	Opiesin	Biały Ług
Otoczenie	35%	35 000,00	35 000,00	-35 000,00	-35 000,00	0,00	0,00
Powierzchnia działki	20%	20 000,00	20 000,00	-20 000,00	-20 000,00	0,00	-20 000,00
Stan techniczny budynku	25%	25 000,00	12 500,00	12 500,00	0,00	-12 500,00	-12 500,00
Powierzchnia zabudowy budynku	5%	5 000,00	5 000,00	0,00	5 000,00	0,00	5 000,00
Warunki użytkowe terenu	15%	15 000,00	15 000,00	15 000,00	0,00	0,00	15 000,00
Suma	100%	100 000,00		-27 500,00	-50 000,00	-12 500,00	-12 500,00
Cena łączna transakcyjna (zł)				240 000,00	290 000,00	340 000,00	340 000,00
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				212 500,00	240 000,00	327 500,00	327 500,00
Wartość wycenianej części prawa własności nieruchomości (zł)				276 875,00			

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Janiszewice pod numerem porządkowym 12, gmina Zduńska Wola, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 175/1 o powierzchni 0,0692 ha, księga wieczysta nr SR1Z/00003181/2, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = \frac{\sum \text{cena łączna skoryg. z uwzgl. poprawek}}{3}$$

$$W_{RN} = (212\,500,00 \text{ zł} + 240\,000,00 \text{ zł} + 327\,500,00 \text{ zł} + 327\,500,00 \text{ zł})/3 = 276\,875,00^2 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Janiszewice pod numerem porządkowym 12, gmina Zduńska Wola, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 175/1 o powierzchni 0,0692 ha, księga wieczysta nr SR1Z/00003181/2, dla celu postępowania upadłościowego podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

277 000 zł

słownie: dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych

9.3 Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 1/8 części nieruchomości w podejściu porównawczym

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest ułankowy udział w wysokości 1/8 części należący do Andrzeja Kubiaka w nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Janiszewice oznaczonej jako działka gruntu nr 175/1 wartość tegoż udziału zostanie odrębnie oszacowana.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku, jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony.

Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycje w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicielami będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku. Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 1/8 części w całości przedmiotowej nieruchomości. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest znacznie trudniejsze, niż w przypadku gdy wykonywał to prawo samodzielnie. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej nieruchomości podobnej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiedziały się zarówno Wojewódzkie jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 1/8 części w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie

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

współczynnik korygujący (W_k) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału.

Zatem wartość nieruchomości jako podstawy do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

$$W_u = W_{RN} \times 0,92$$

$$W_u = 276\,875,00 \text{ zł} \times 0,92$$

$$W_u = 254\,725,00 \text{ zł.}$$

Sumą oszacowania wskazanej ułamkowej części nieruchomości części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

$$W_{u1/8} = W_u \times 1/8$$

$$W_{u1/8} = 254\,725,00 \text{ zł} \times 1/8$$

$$W_{u1/8} = 31\,840,63 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości $1/8$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Janiszewice pod numerem porządkowym 12, gmina Zduńska Wola, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 175/1 o powierzchni 0,0692 ha, księga wieczysta nr SR1Z/00003181/2, dla celu postępowania upadłościowego podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

31 800 zł

słownie: trzydzieści jeden tysięcy osiemset złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się z treścią operatu.
2. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu wartości wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Janiszewice, gmina Zduńska Wola, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z sąsiedniej okolicy, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
3. Na badanym rynku lokalnym istnieje umiarkowany poziom obrotu nieruchomościami tego typu co przedmiot wyceny, a ich ceny kształtują się na stosunkowo niskim poziomie. Wartość nieruchomości oszacowano na podstawie dostępnych aktów notarialnych transakcji nieruchomościami porównywalnymi o podobnej funkcji użytkowej. Zdecydowanie niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości ma brak dostępu do drogi publicznej oraz niekorzystne uwarunkowania planistyczne.
4. Wyceniający jako jednostkę porównawczą wybrał cenę łączną transakcyjną nieruchomości, która w tym przypadku pozwala na uzyskanie wyniku z większym prawdopodobieństwem. Tak oszacowana wartość nieruchomości odzwierciedla aktualny stan rynku tego typu nieruchomościami.
5. *Wartość rynkowa udziału w wysokości $1/8$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Janiszewice pod numerem porządkowym 12, gmina Zduńska Wola, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 175/1 o powierzchni 0,0692 ha, księga wieczysta nr SR1Z/00003181/2, dla celu postępowania upadłościowego podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:*

31 800 zł

słownie: trzydzieści jeden tysięcy osiemset złotych

6. Otrzymana w procesie wyceny wartość, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z obrębów sąsiednich i lokalizacji porównywalnych z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości, który biegły uzyskał z analizy aktów notarialnych.
7. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku oraz czyni zadość przepisom.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Potencjalny nabywca winien przed podjęciem decyzji o zakupie zapoznać się ze stanem nieruchomości.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 14 października 2022 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 26 września 2022 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
6. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
7. Wyceniający nie ponoszą odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
8. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy P.Z.U. S.A. o numerze SRM0012807.
11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
13. Operat zawiera 32 (słownie: trzydzieści dwie) ponumerowane strony (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



*Hilena
Kicorel*

Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna Dokumentacja fotograficzna budynku mieszkalnego.





Starosta Zduńskowolski
ul. Stefana Żłotnickiego 25
98-220 Zduńska Wola

Województwo: łódzkie
Powiat: Zduńska Wola
Jednostka ewidencyjna: 101904_2, Zduńska Wola
Obręb ewidencyjny: 0008, Janiszewice

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 27-09-2022 14:41:26

Nr jednostki rejestrowej: G47

Osoby: 4

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/8 współwłasność	Grochulska Anna (Zbigniew, Alicja) PESEL: 81062208340
1/8 współwłasność	Kubiak Andrzej (Zbigniew, Alicja) PESEL: 88011104573
1/8 współwłasność	Kubiak-Zagłoba Teresa (Zbigniew, Alicja) PESEL: 82101308267
5/8 współwłasność	Milla Alicja Wanda (Józef, Halina) PESEL: 60061910968 adres: Janiszewice 12, 98-220 Janiszewice

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
175/1 101904_2.0008.175/1	Janiszewice 12	0.0692	Br-R111b	0.0692	SR1Z/00003181/2

Uwagi: ZM 41984

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 175/1;1, 175/1;2.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0692	ha
Słownie:	sześćset dziewięćdziesiąt dwa metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas

Br-R111b - Grunty rolne zabudowane

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

Identyfikator	101904_2.0008.175/1.1_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: -
Działka	101904_2.0008.175/1	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 111 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Adres	Janiszewice 12	
Rodzaj wg KST	budynki mieszkalne	
Uwagi:	-	

Identyfikator	101904_2.0008.175/1.2_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: -
Działka	101904_2.0008.175/1	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 74 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Adres	Janiszewice 12	
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne	
Uwagi:	-	

JAN

Znak sprawy: GK.6821.1490.2022

Sporządził(a): Weronika Sochacka

27-09-2022

*(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)*



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:
MW Business Group

92-111 Łódź, Powstańców Śląskich 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012807

zgodne 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: 23/06/2022 - 22/06/2023
na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR
słownie: pięćset tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 1 882.00 PLN

Lidia Marchalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 9A lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437869
NIP 525-235-02-48

HM

