

# OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ  
UDZIAŁU W WYSOKOŚCI  $\frac{1}{8}$  W PRAWIE WŁASNOŚCI  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ,  
SKŁADAJĄCEJ /SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE  
EWIDENCYJNYM 58/5 O POWIERZCHNI 0,1586 HA, POŁOŻONEJ W  
BENIAMINOWIE, OBRĘB 0008 JANISZEWICE, GMINA ZDUŃSKA  
WOLA, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ SR1Z/00019188/6



## 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 OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ  
UDZIAŁU W WYSOKOŚCI  $\frac{1}{8}$  W PRAWIE WŁASNOŚCI  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ,  
SKŁADAJĄCEJ /SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE  
EWIDENCYJNYM 58/5 O POWIERZCHNI 0,1586 HA,  
POŁOŻONEJ W BENIAMINOWIE, OBRĘB 0008 JANISZEWICE,  
GMINA ZDUŃSKA WOLA, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE  
WIECZYSTEJ SR1Z/00019188/6**

**1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Beniaminowie, gmina Zduńska Wola, będącą działką gruntu o numerze 58/5 o powierzchni 0,1586 ha ujawnioną w księdze wieczystej SR1Z/00019188/6.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości opisanej w księdze wieczystej SR1Z/00019188/6 przysługuje w łącznym udziale:

- $\frac{3}{8}$  Alicji Wandzie Milli (c. Józefa i Haliny), która nabyła to prawo na podstawie: umowy sprzedaży, nr rep 2230/94, z dnia 1999-06-17; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, sygn. akt Ns 201/98, z dnia 1998-04-15 wydanego przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli; odpisu skróconego aktu małżeństwa nr 1019011/00/AM/2016/840658 wydanego przez Urząd Stanu Cywilnego w Zduńskiej Woli, z dnia 2016-03-15;
- $\frac{1}{8}$  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 wydanego przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli; odpisu skróconego aktu małżeństwa, sygn. 241/2008, z dnia 2009-05-11 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, 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 w Łodzi;
- $\frac{1}{8}$  Andrzejowi Kubiakowi (s. Zbigniewa i Alicji), który nabył to prawo na podstawie: postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, sygn. akt Ns 201/98, z dnia 1998-04-15 wydanego przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli.

Dla przedmiotowej nieruchomości księgi wieczyste prowadzi Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości  $\frac{1}{8}$  w prawie własności nieruchomości składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 58/5 o powierzchni 0,1586 ha w miejscowości Beniaminów, gmina Zduńska Wola, należący do Andrzeja Kubiaka.

Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w prawie własności nieruchomości składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 58/5 o powierzchni 0,1586 ha w miejscowości Beniaminów, gmina Zduńska Wola.

**2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości  $\frac{1}{8}$  w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Huberta Sidowskiego Syndyka masy upadłości.

3. **Metodologia wyceny:** podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej,
4. **Wartość rynkowa udziału w wysokości  $\frac{1}{8}$  w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu nr 58/5 o powierzchni 0,1586 ha, położonej w Benjaminowie, obręb 0008 Janiszewice (gmina Zduńska Wola), ujawniona w księdze wieczystej SR1Z/00019188/6, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:**

**10 100 zł**

**słownie: dziesięć tysięcy sto złotych**

5. **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>

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



**Spis treści**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	5
2. CEL WYCENY .....	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
3.1 PODSTAWA FORMALNA WYCENY .....	5
3.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	5
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY .....	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1 STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY .....	6
5.2 STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI .....	7
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	12
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	17
7.1 WYBÓR METODOLOGII WYCENY .....	17
7.2 SPOSÓB WYCENY.....	17
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	20
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	24
8.1 OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO.....	24
8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 58/5 W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM.....	24
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW.....	28
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	28

**Załączniki:**

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 27 września 2022 roku;
2. Kopia polisy OC rzeczoznawcy.

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

### **Określenie nieruchomości**

- a. rodzaj nieruchomości: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu nr 58/5;
- b. położenie nieruchomości: Beniaminów, obręb 0008 Janiszewice, gmina Zduńska Wola, powiat zduńskowski;
- c. powierzchnia gruntu: 0,1586 ha;
- d. numer księgi wieczystej: SR1Z/00019188/6.

### **Zakres wyceny**

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości  $\frac{1}{3}$  w prawie własności nieruchomości składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 58/5 o powierzchni 0,1586 ha w miejscowości Beniaminów, gmina Zduńska Wola, należący do Andrzeja Kubiaka.
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w prawie własności nieruchomości składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 58/5 o powierzchni 0,1586 ha w miejscowości Beniaminów, gmina Zduńska Wola.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości  $\frac{1}{3}$  prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych 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 Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) – RWNSOS;
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) – KC;
4. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) – KPC;
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) – UoPiZP;
6. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) – UODO;
7. 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 Źródła danych merytorycznych**

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
2. Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 26 września 2022 roku;
3. 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;
4. Dane z portali: <https://zdunskowolski.e-mapa.net/>; <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://geoportal.powiatzdunskowolski.pl/>;

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Beniaminów, dz. ewid. 58/5

5. Badanie księgi wieczystej o numerze SRIZ/00019188/6 z dnia 06 października 2022 roku;
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Walor);
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowych 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 SRIZ/00019188/6**

Nieruchomość gruntowa

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

Numer działki: 58/5

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

Sposób korzystania: R - grunty orne

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): /00011197/; 0,1600 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,1586 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 sprzedaży, nr rep 2230/94, z dnia 1999-06-17; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, sygn. akt Ns 201/98, z dnia 1998-04-15 wydanego przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli; odpisu skróconego aktu małżeństwa nr 1019011/00/AM/2016/840658 wydanego przez Urząd Stanu Cywilnego w Zduńskiej Woli, z dnia 2016-03-15;
- $\frac{1}{4}$  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 wydanego przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli; odpisu skróconego aktu małżeństwa, sygn. 241/2008, z dnia 2009-05-11 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 w Łodzi;
- $\frac{1}{4}$  Andrzejowi Kubiakowi (s. Zbigniewa i Alicji), który nabył to prawo na podstawie: postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, sygn. akt Ns 201/98, z dnia 1998-04-15 wydanego przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli.

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

Brak wpisów.

##### **Dział IV: Hipoteki**

Brak wpisów.

• **Według ewidencji gruntów:**

Własność (we wskazanych udziałach):

- 1/4 - Anna Grochulska,
- 1/4 - Andrzej Kubiak,
- 1/4 - Teresa Kubiak-Zagłoba,
- 1/4 - Alicja Milla.

Numer działki	Położenie działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
			Oznaczenie	Powierzchnia [ha]	
58/5	Beniaminów	0,1586	Br-RIIIb	0,1586	SR1Z/00019188/6

## **5.2 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 km<sup>2</sup>. 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/km<sup>2</sup> (województwo łódzkie – 139 osób/km<sup>2</sup>). 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 1:** 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 Benjaminów, 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 Benjaminów, która leży w obrębie Janiszewice znajdującym się w centralnej części gminy Zduńska Wola, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Zduńska Wola. Miejscowość Benjaminów charakteryzuje się zabudową mieszkaniową jednorodziną. W odległości około 1 km przebiegają tory kolejowe, zaś dworzec kolejowy znajduje się w odległości około 2 km.



**Mapa 2:** Zagospodarowanie sąsiedztwa wycenianej nieruchomości.



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

#### **Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości**

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się zabudowania mieszkalne jednorodzinne, tereny rolne i zalesione oraz zabudowania produkcyjne. W bliskiej odległości znajdują się tory kolejowe.

Przedmiotową nieruchomość gruntową stanowi działka gruntu nr 58/5 o powierzchni 0,1586 ha. Działka jest niezabudowana i porośnięta trawą. Działka posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

**Mapa 3:** Zaznaczenie przedmiotu wyceny.



Źródło: <https://zdunskowolski.e-mapa.net/>

**Zdjęcia 1-2:** Otoczenie przedmiotu wyceny.



**Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji**

Obszar, na którym położona jest nieruchomość, posiada typowy jak dla terenów wiejskich dostęp do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego. W odległości około 2 km znajduje się stacja kolejowa.

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

Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do energii elektrycznej i sieci wodociągowej. W drodze oraz na dz. 58/6, z którą stanowi jedną użytkową, jest również kanalizacja.

**Mapa 4: Dostępność infrastruktury technicznej.**



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

#### **Dostępność komunikacyjna**

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

#### **Działka 58/5**

Działka o numerze ewidencyjnym 58/5 o powierzchni 1586 m<sup>2</sup> ma kształt zbliżony do prostokąta o orientacyjnych wymiarach przedstawionych na mapie nr 5.

Mapa 5: Orientacyjne wymiary działki 58/5 i jej kształt.

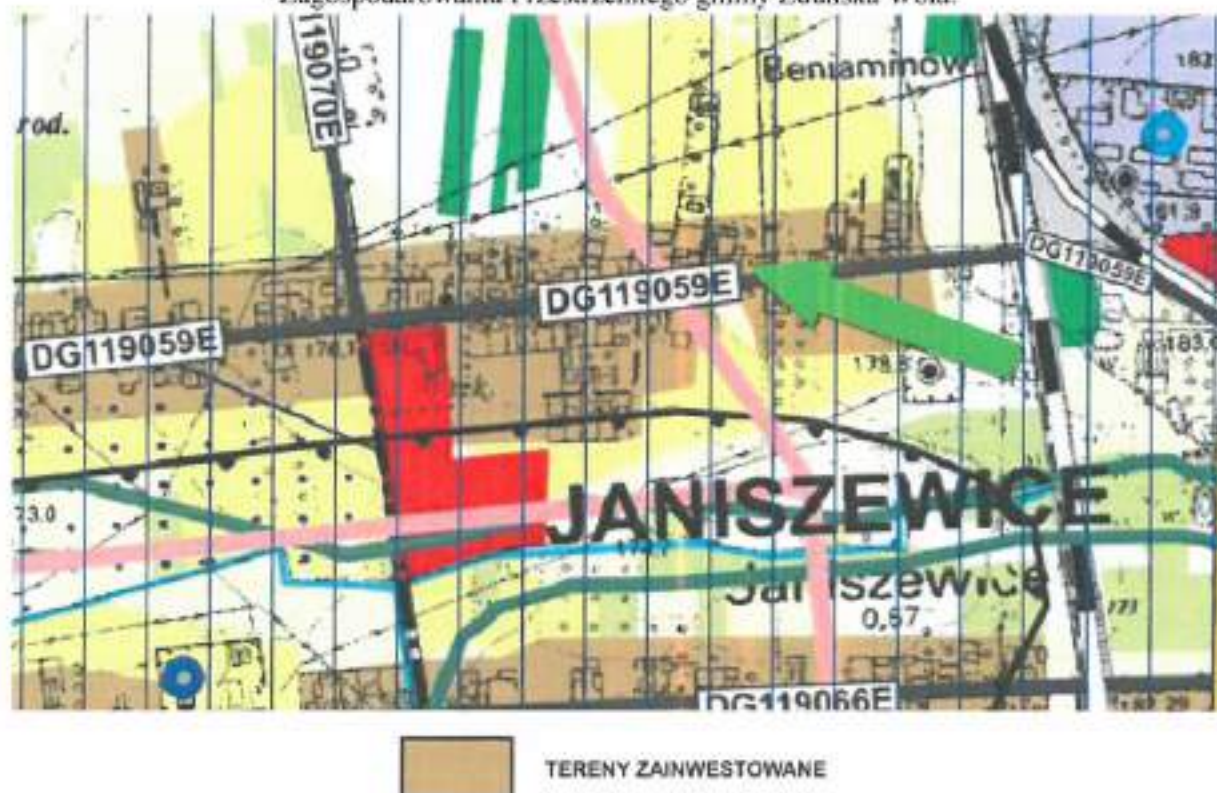


Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

#### **6. 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 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 6:** Załącznik graficzny do obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zduńska Wola.



Źródło: <https://zdunskawola.bip.net.pl/?c=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 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 600 m<sup>2</sup> 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 podróżnych 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 Łask, 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 izolinie równoważnego poziomu dźwięku  $L_{AeqD} = 55$  dB,  $L_{AeqN} = 45$  dB. Zasięg podobszaru A i B przedstawia poniższa mapa nr 7.

**Mapa 7:** Zasięg obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask.



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

**Mapa 8:** Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Lask.



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

Odległość przedmiotowej nieruchomości od Lotniska Wojskowego w Lasku to około 17 km.

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

- zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,
- 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:

- zakaz budowy szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy,
- 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,
- 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.”

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

### **7.1 Wybór metodologii wyceny**

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

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

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

### **7.2 Sposób wyceny**

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

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

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

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

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

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

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- cel wyceny;
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym;

- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości;
- zakres wyceny;
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu;
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny;
- stan prawny nieruchomości.

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym.

*Art. 153.1 UoGN [Podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe] „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”*

Stosowanie do §4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

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

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Z uwagi na przyjętą liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi, zastosowano metodę korygowania ceny średniej.

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

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale

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

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Benjaminów, dz. ewid. 58/5  
 [C<sub>min</sub>, C<sub>max</sub>]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

- u<sub>i</sub> – wartość i-tego współczynnika korygującego,
- n – liczba współczynników korygujących.

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości gruntowe niezabudowane z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

- powierzchnia działki,
- dostępność komunikacyjna,
- dostępność mediów,
- uwarunkowania planistyczne.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania gruntem,
- lokalizacja i otoczenie,
- warunki użytkowe terenu

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

#### **Analiza porównawcza**

Do analizy porównawczej przyjęto n/w cechy rynkowe, które w najistotniejszy sposób wpływają na wartość rynkową nieruchomości niezabudowanej, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną każdej z cech przypisano stopnie (grupy) w skali wartości.

**Tabela 1:** Cechy różnicujące oraz ich stany.

Lp.	Cecha różnicująca	Ocena	Opis
1	Powierzchnia działki	Dobra	Powierzchnia działki rzędu 1000-1500 m <sup>2</sup>
		Średnia	Powierzchnia działki rzędu 1501-2000 m <sup>2</sup>
		Zła	Powierzchnia działki rzędu 2001-3000 m <sup>2</sup>
2	Dostępność komunikacyjna	Dobra	Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. Dostęp do drogi publicznej bezpośredni.
		Średnia	Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. Dostęp do drogi publicznej pośredni (poprzez współwłasność w działce dojazdowej stanowiącej drogę).
		Zła	Dojazd do działki drogą o nawierzchni gruntowej. Dostęp do drogi publicznej pośredni (poprzez współwłasność w

			działce dojazdowej stanowiącej drogę). Dostęp do co najmniej 2 z wymienionych sieci (w postaci gotowego przyłącza lub infrastruktury technicznej znajdującej się w granicy/drodze): woda, prąd, gaz, kanalizacja.
3	Dostępność mediów	Dobra	Dostęp do co najmniej 3 z wymienionych sieci (w postaci gotowego przyłącza lub infrastruktury technicznej znajdującej się w granicy/drodze): woda, prąd, gaz, kanalizacja.
		Średnia	Dostęp do co najmniej 2 z wymienionych sieci (w postaci gotowego przyłącza lub infrastruktury technicznej znajdującej się w granicy/drodze): woda, prąd, gaz, kanalizacja.
		Zła	Brak dostępu do mediów i infrastruktury technicznej (w postaci gotowego przyłącza lub infrastruktury technicznej znajdującej się w granicy/drodze) lub dostęp do 1 z nich.
4	Uwarunkowania planistyczne	Korzystne	Podstawą przeznaczenia terenu jest decyzja o warunkach zabudowy. W dokumentach planistycznych teren przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
		Niekorzystne	Podstawą przeznaczenia terenu jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W dokumentach planistycznych teren przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

### GRUNTY NIEZABUDOWANE

Trendy na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową

Przy wyborze działki pod budowę domu należy zacząć od spraw niezwykle ważnych, aczkolwiek trudno definiowalnych. Lokalizacja ma bezpośredni i znaczący wpływ na cenę działki. Im dalej od centrów dużych miast tym taniej (choć są wyjątki od tej reguły – działki położone w szczególnie urokliwych miejscach mogą być drogie niezależnie od położenia). Ważną kwestią jest dojazd (jak szybko przedostaniemy się z naszego przyszłego siedliska do miejsc, w których często bywamy – pracy, szkoły, centrum miasta).

Warto zapoznać się z okolicą, porozmawiać z mieszkańcami pobliskich domów. Taki rekonesans da nam także odpowiedź na pytanie czy w bliskim sąsiedztwie nie ma obiektów uciążliwych dla mieszkańców. Lepiej dowiedzieć się zawczasu, że tuż obok działa fabryka chemiczna lub znajduje się nielegalne wysypisko śmieci. Kolejny krok to przejrzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który odpowie nam na pytanie czy w miejscu, które wybraliśmy możemy wybudować dom jednorodzinny, a jeśli tak to jakie powinny być jego parametry. Wyjaśni również wiele wątpliwości dotyczących zagospodarowania terenów sąsiednich i planowanych inwestycji drogowych i technicznych. Jest to bardzo istotne, aby ustrzec się niemiłych niespodzianek, może się bowiem zdarzyć, że w przyszłości pod naszym nosem zostanie wybudowana trasa szybkiego ruchu. Jeśli nie ma obowiązującego planu miejscowego, należy sprawdzić studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego. Jeśli i tego dokumentu nie uchwalili samorządowcy, trzeba wystąpić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Może się o nią starać każdy, zgoda właściciela gruntu, który nas interesuje nie jest konieczna. Nawet najpiękniejsza działka, do której nie mamy jak dojechać, staje się bezużyteczna. Bez drogi dojazdowej nie otrzymamy warunków zabudowy ani pozwolenia na budowę. Musimy wtedy wystąpić do gminy o ustanowienie służebności drogi koniecznej na przyległych działkach, co wiąże się ze sporymi kosztami. Najlepiej, jeśli działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, jest utwardzona, zadbane i słabo uczęszczana. Natomiast, jeśli do naszej działki prowadzi droga gruntowa, trzeba mieć świadomość, że poruszanie się po niej tuż po intensywnych opadach deszczu lub śniegu, może być nie lada wyzwaniem. Zimą natomiast czeka nas sporo pracy przy odśnieżaniu.

W przypadku powierzchni działki, nie zawsze sprawdza się zasada „im więcej, tym lepiej”. Dużą działkę, ale bardzo wąską i długą, trudno sensownie zagospodarować. Dlatego najlepsze są place zbliżone kształtem do kwadratu, ew. lekko prostokątne. Należy się zastanowić jaką kubaturę, bryłę i ilość kondygnacji będzie miał nasz przyszły dom, w dużym stopniu determinuje to minimalną wielkość działki. Pod dom 100-metrowy wystarczy działka 400-500 m<sup>2</sup>, zaś np. dom 250 m<sup>2</sup> powinien stać na działce o powierzchni minimum 1000 m<sup>2</sup>, bowiem obszerna rezydencja wymaga odpowiednio rozległej parceli.

Ważne są również względy estetyczne. Czasami warto dopłacić za działkę „trudniejszą”, o nieregularnej powierzchni, pochyłą lub zalesioną, jeśli daje nam ona dużo większe możliwości ciekawego usytuowania budynku. Jeśli postawimy dom na stromym zboczu, raczej nie grozi nam sytuacja, że budynki wybudowane po sąsiedzku zasłonią nam piękny widok z okna. Kupując działkę zalesioną upewnijmy się czy nie trzeba będzie wycinać drzew, co może być zbyt kosztowne lub zgoła niemożliwe.

Czasem warto zaprojektować dom i jego otoczenie tak, by tworzył harmonijną kompozycję z rosnącymi już na działce drzewami i krzewami. Pamiętajmy, że dom można zbudować w rok lub dwa, a drzewo musi rosnąć bardzo długo, aby osiągnąć odpowiednią wysokość – (wg. portalu RynekPierwotny.com).

Każdy medal ma dwie strony. Niezbyt atrakcyjne sąsiedztwo i odpychający widok z okna mogą obniżyć wartość gruntu, a na dodatek czeka sporo pracy, aby odgradzić się od niepożądanych widoków. Zaletą takiej działki może być jednak cena i nie trzeba pochopnie z niej rezygnować, istnieje bowiem wiele sposobów na takie zagospodarowanie terenu (np. budowa muru lub bardzo wysoki żywopłot), aby problem choć częściowo rozwiązać.

Działki nieuzbrojone są z reguły tańsze, należy jednak przeliczyć, ile będzie w przyszłości kosztowało doprowadzenie niezbędnych instalacji lub wybudowanie własnych, takich jak studnia, szambo lub przydomowa oczyszczalnia ścieków. Może się okazać, że w ogólnym rozrachunku taniej będzie kupić działkę wyposażoną we wszystkie potrzebne media. Dzięki temu możemy również szybciej ruszyć z budową.

Rynek działek pod zabudowę rządzi się nieco innymi prawami niż pozostałe segmenty rynku nieruchomości. Ponieważ ziemi nie będzie przybywać,

	<p>właściciele parceli, nie obawiając się konkurencji, nie spieszą się z ich sprzedażą, bo koszty utrzymania takich nieruchomości nie są wysokie.</p> <p>Analizie poddano rynek nieruchomości o charakterze podobnym do nieruchomości szacowanej. Na wartość gruntu znaczący wpływ ma lokalizacja i otoczenie, której wyznacznikiem jest dobry dostęp dla potencjalnych mieszkańców. Na ocenę lokalizacji wpływ ma również możliwość dojazdu do nieruchomości (z uwzględnieniem intensywności ruchu kołowego na ulicach bezpośrednio przylegających do nieruchomości) oraz jej uzbrojenie. Zwrócono również uwagę na warunki użytkowe terenu i jego uwarunkowania planistyczne.</p>
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi	<p>Analizą objęto okres dwóch lat od października 2020 r. Na rynku sprzedaży nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną usługową działek gruntu na badanym rynku lokalnym (na terenie gminy Zduńska Wola – w obrębach sąsiadujących z nią od północy) istnieje dobrze rozwinięty poziom obrotu gruntów o powierzchni 1000-3000 m<sup>2</sup>. Natomiast dla gruntów powyżej 3000 m<sup>2</sup> popyt jest ograniczony, a co za tym idzie poziom obrotu jest na niskim poziomie. W określonym wyżej zakresie przestrzennym, rodzajowym i czasowym zanotowano 11 transakcji porównawczych.</p> <p>Rozpiętość cen jest duża i waha się średnio od 48,63 zł/m<sup>2</sup> do 58,31 zł/m<sup>2</sup> dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych.</p> <p>Szacowana nieruchomość w świetle powyższych uwarunkowań plasuje się na poziomie blisko górnej granicy dla analizowanego rynku poziomu.</p>
Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
Wybrany obszar geograficzny	Badaniem rynku objęto możliwie najbliższą okolicę nieruchomości wycenianej – gminę Zduńska Wola i jej obręby położone na północ od miasta Zduńska Wola: Janiszewice, Ochraniew, Opiesin, które są podobne do nieruchomości wycenianej ze względu na lokalizację i otoczenie.
Sposób i dostępność finansowania	Coraz częściej jednak gotówką.
Aktywność budowlana	W najbliższej okolicy rosnąca.
Aktualna oferta	Duża podaż nieruchomości podobnych o zawyżonych oczekiwaniach sprzedających.
Trend zmian cen na badanym rynku gruntów	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od listopada 2020 roku na obszarze poddanym badaniu trend zmian cen rynkowych był stały, więc nie uwzględnia się zmiany cen w czasie w dalszej części operatu szacunkowego.
Zachowania inwestorów	Z badań preferencji inwestorów wynika, że dla większości z nich podstawowym kryterium podejmowania decyzji o zakupie jest lokalizacja i otoczenie nieruchomości i warunki użytkowe terenu. Dla każdej nieruchomości będącej

przedmiotem obrotu istotną cechą jest jakość komunikacji z drogą publiczną i dostępność mediów. Cecha ta wiąże się nie tylko z rodzajem nawierzchni, ale i dostępnością mediów, do których dostęp może być ograniczony w przypadku braku uregulowania dostępu do drogi publicznej oraz związanych z tym mediów. Wpływ tej cechy jest na poziomie 20% w obu przypadkach – jak każdej innej zależy do zbioru nieruchomości porównawczych, czyli nie ma on charakteru uniwersalnego. Wielkość działki jest również czynnikiem różnicującym zachowania inwestorów. Na większe działki potrzeba więcej kapitału do ich zakupu. Wpływ tej cechy jest rzędu 35%. Na analizowanym rynku bardzo istotną cechą są, w tym przypadku cecha ta również wynosi 25%. Ostatnią cechą, która wpływa na przeznaczenie terenu, są uwarunkowania planistyczne, których waga stanowi 25%.

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

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych na analizowanym obszarze:

**Tabela 2:** Ceny transakcyjne działek gruntu o porównywalnych parametrach użytkowych na terenie wybranych obrębów gminy Zduńska Wola.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Powierzchnia działki(ek) [m <sup>2</sup> ]	Cena 1m <sup>2</sup> (netto) [zł]
1	21.11.2020	15 Opiesin	2262	48,63 zł
2	29.09.2021	14 Ochraniew	2379	49,00 zł
3	25.05.2021	15 Opiesin	1554	49,55 zł
4	29.09.2021	14 Ochraniew	1000	52,00 zł
5	02.06.2021	15 Opiesin	2340	52,99 zł
6	05.05.2021	15 Opiesin	2911	54,96 zł
7	29.09.2021	14 Ochraniew	1300	55,00 zł
8	29.09.2021	14 Ochraniew	1000	55,00 zł
9	27.09.2021	14 Ochraniew	1268	55,00 zł
10	05.05.2021	15 Opiesin	2120	56,60 zł
11	10.08.2022	8 Janiszewice	1029	58,31 zł

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

**Transakcja o cenie minimalnej oznaczona w tabeli 2 jako nr 1** – Prawo własności działki gruntu o powierzchni 2262 m<sup>2</sup>, więc powierzchnia działki zła. Działka o kształcie prostokąta. W otoczeniu pojedyncze zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne oraz przewaga terenów niezagospodarowanych, ale ograniczony dostęp do komunikacji miejskiej i punktów handlowo-usługowych. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową - bezpośrednio drogą publiczną. Możliwość dostępu do sieci wodociągowej, energetycznej, kanalizacyjnej i gazowej. Tak więc dostępność komunikacyjna i dostępność mediów dobra. Dla przedmiotowej nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy (przeznaczenie określone na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy), więc uwarunkowania planistyczne są niekorzystne.

**Transakcja o cenie maksymalnej oznaczona w tabeli 2 jako nr 11** – Prawo własności działki gruntu o powierzchni 1029 m<sup>2</sup>, więc powierzchnia działki dobra. Działka w kształcie prostokąta. W otoczeniu zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ale ograniczony dostęp do komunikacji miejskiej i punktów handlowo-usługowych. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową - bezpośrednio drogą publiczną. Tak więc dostępność komunikacyjna dobra. Możliwość dostępu tylko do sieci kanalizacyjnej, więc dostępność mediów zła. Dla przedmiotowej nieruchomości wydano decyzję o warunkach zabudowy, więc uwarunkowania planistyczne są korzystne.

## **8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **8.1 Określenie trendu czasowego**

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od listopada 2020 roku na obszarze poddanym badaniu trend zmian cen rynkowych był stały, więc nie uwzględnia się zmiany cen w czasie w dalszej części operatu szacunkowego.

### **8.2. Określenie wartości prawa własności działki gruntu nr 58/5 w podejściu porównawczym**

Zgodnie z PKZW NI 1 *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę estymacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku przedmiotowej nieruchomości, a zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej. Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 3.

**Tabela 3:** Estymacja cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.

		Ocena cech nierucho- mości o cenie transakcyj- -nej minimaln ej	Ocena cech nierucho- mości o cenie transakcy- j-nej maksyma- l-nej	Ocena cech nierucho- mości hipotety- cznej o wszystkich cechach najgorszy ch	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transak- cji minimaln y - Vmin	Wektor transakcji maksymaln y - Vmax
Cecha	Wag a cech y	Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Powierzchnia działki	35%	1	3	1	3	0,000	0,350
Dostępność komunikacyjna	20%	3	3	1	3	0,200	0,200
Uwarunkowania planistyczne	25%	1	2	1	2	0,000	0,125
Dostępność mediów	20%	3	1	1	3	0,200	0,000
Razem	100 %	48,63	58,31			0,400	0,675
Różnica		0	0		<b>Kd</b>	<b>34,55</b>	
					<b>Kg</b>	<b>69,75</b>	



Skala ocen: od 1 do 3				Rozstęp estymowany	35,20
-----------------------	--	--	--	--------------------	-------

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 m<sup>2</sup> prawa do nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Wartość prawa własności działki gruntu nr 58/5 określono metodą korygowania ceny średniej według formuły:

$$C_j = C_{sr} * \Sigma W_{sp}$$

gdzie:

C<sub>j</sub> – cena jednostkowa nieruchomości

C<sub>sr</sub> – cena średnia na badanym obszarze rynku

ΣW<sub>sp</sub> – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cena minimalna estymowana C <sub>min est</sub>	34,55 zł/m <sup>2</sup>
Cena maksymalna estymowana C <sub>max est</sub>	69,75 zł/m <sup>2</sup>
ΔC = C <sub>max</sub> – C <sub>min</sub>	35,20 zł/m <sup>2</sup>
Cena średnia	53,37 zł/m <sup>2</sup>
C <sub>min est</sub> /C <sub>sr</sub>	1,3070
C <sub>max</sub> /C <sub>sr</sub>	0,6474

Dokonując szczegółowej analizy cech mających wpływ na cenę przyjęto następujące cechy i wagi tych cech rynkowych. Określone dla potrzeb niniejszej wyceny wagi cech oraz zakresy współczynników dla poszczególnych cech różnicujących są przedstawione w Tabeli 4.

Natomiast Tabela 5 przedstawia zakresy współczynników różnicujących przypisane do każdego ze stanów danej cechy.

**Tabela 4:** Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi oraz zakresy współczynników.

CECHA	STAN DANEJ CECHY		
	Dobra	Średnia	Zła
Powierzchnia działki			
	0,4574	0,3500	0,2266
Dostępność komunikacyjna			
	0,2614	0,2000	0,1295
Uwarunkowania planistyczne			Średnie
	0,3267		0,1619
Dostępność mediów			
	0,2614	0,2000	0,1295

**Tabela 5:** Zakresy poszczególnych cech.

Cechy rynkowe	Udział cechy	Wsp.max	Wsp.min
Powierzchnia działki	35%	0,4574	0,2266
Dostępność komunikacyjna	20%	0,2614	0,1295
Uwarunkowania planistyczne	25%	0,3267	0,1619
Dostępność mediów	20%	0,2614	0,1295
<b>RAZEM</b>	<b>100%</b>	<b>1,0456</b>	<b>0,5179</b>

**Tabela 6:** Określenie wartości przedmiotowej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 58/5.

Wyceniana działka gruntu	Poziom cechy	
Powierzchnia działki	Średnia	0,3500
Dostępność komunikacyjna	Dobre	0,2614
Uwarunkowania planistyczne	Średnie	0,1619
Dostępność mediów	Dobra	0,2614
<b>RAZEM</b>	<b>1,0346</b>	
Cena skorygowana (zł/m <sup>2</sup> )	<b>55,22</b>	
Powierzchnia gruntu (m <sup>2</sup> )	<b>1 586,00</b>	
Wartość prawa do gruntu (zł)	<b>87 572,65</b>	

Mając na uwadze powyższe, wartość 1 m<sup>2</sup> przedmiotowej działki gruntu oszacowano zgodnie z następującym wzorem:

$$W_{1m^2} = 53,37 \text{ zł/m}^2 * 1,0346 = 55,22 \text{ zł/m}^2$$

gdzie:

$C_{SR}$  – średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki gruntu określona na podstawie próbki reprezentatywnej

$U_i$  – współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym (tabela 6)

Zatem wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Benjaminowie (gmina Zduńska Wola), działka ewidencyjna nr 58/5 w obrębie 008 Janiszewice, ustalona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, została określona według następującego wzoru:

$$W_R = P * W_{1m^2}$$

gdzie:  $P$  – powierzchnia działki

$$W_R = 1586,00 \text{ m}^2 * 55,22 \text{ zł/m}^2 = 87 572,65 \text{ zł}$$

**Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu nr 58/5 o powierzchni 0,1586 ha, położonej w Benjaminowie, obręb 0008 Janiszewice, (gmina Zduńska Wola), ujawnionego w księdze wieczystej SR1Z/00019188/6, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, w zaokrągleniu w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:**

**88 000 zł**

**słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych**

### **8.3 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 należącej do Andrzeja Kubiaka w nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Benjaminów oznaczonej jako działki gruntu nr 58/5 wartość tegoż udziału zostanie odrębnie oszacowana.

<sup>2</sup> Uwaga: Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku. Związany z tym błąd obliczeń powinien być mniejszy niż 0,1%.

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 wdzierzawiony.

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 wyłączone 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 wypowiadały 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 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:

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

$$W_U = 87\,572,65 \text{ zł} \times 0,92$$

$$W_U = 80\,566,84 \text{ zł}$$

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

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

$$W_{u1/8} = 80\,566,84 \text{ zł} \times 1/8$$

$$W_{u1/8} = 10\,070,85 \text{ zł}$$

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Beniaminów (gmina Zduńska Wola), działka gruntu o numerze ewidencyjnym 58/5 o powierzchni 0,1586 ha, ujawnionego w księdze wieczystej SR1Z/00019188/6, dla celu postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych**

**wynosi:  
10 100 zł**

**słownie: dziesięć tysięcy sto złotych**

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

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
2. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
3. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa niezabudowana.
4. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Beniaminowie, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 58/5 o powierzchni 0,1586 ha, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
5. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy, z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
6. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

#### **11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrążeń.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Beniaminów, dz. ewid. 58/5

9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0012807.
10. 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.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Operat zawiera 29 (słownie: dwadzieścia dziewięć) ponumerowane strony (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**



*H. Jan  
Kwocel*

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: **G48**

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]	
<b>58/5</b> 101904_2.0008.58/5	Beniaminów	0.1586	Br-R111b	0.1586	SR1Z/00019188/6

Uwagi: ZM 61995

<b>Razem powierzchnia działek [ha]:</b>	0.1586	ha
<b>Słownie:</b>	jeden tysiąc pięćset osiemdziesiąt sześć metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Br-R111b - Grunty rolne zabudowane

Sporządził(a): Weronika Sochacka

27-09-2022

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

NH

# 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 Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437860  
NIP 525-235-52-18

HN