

# OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

UDZIAŁU W WYSOKOŚCI  $\frac{1}{4}$ , W PRAWIE WŁASNOŚCI  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W  
MIEJSCOWOŚCI BENIAMINÓW POD NUMEREM PORZĄDKOWYM  
9B, GMINA ZDUŃSKA WOLA, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE  
EWIDENCYJNYM 58/6 O POWIERZCHNI 0,2045 HA, KSIĘGA  
WIECZYSTA SR1Z/00019578/7



## AUTOR OPRACOWANIA:

*Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia, numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów*

*Sygn. akt. LD1M/GUp/3/2022*



**Data opracowania:** 17 października 2022 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

### UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/8 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI BENIAMINÓW POD NUMEREM PORZĄDKOWYM 9B, GMINA ZDUŃSKA WOLA, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 58/6 O POWIERZCHNI 0,2045 HA, KSIĘGA WIECZYSTA SRIZ/00019578/7

#### 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem warsztatowym położonej w miejscowości Beniaminów pod numerem porządkowym 9B (gm. Zduńska Wola), składającej się z działki gruntu nr 58/6 o powierzchni 0,2045 ha ujawnionej w księdze wieczystej SRIZ/00019578/7.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SRIZ/00019578/7.

Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości 1/8 w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 58/6 położonej w Beniaminowie pod numerem porządkowym 9B (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 58/6 położonej w Beniaminowie pod numerem porządkowym 9B (gm. Zduńska Wola) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych.

#### 2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Huberta Sidowskiego, syndyka masy upadłości.

#### 3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

#### 4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości 1/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Beniaminów pod numerem porządkowym 9B, gmina Zduńska Wola, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 58/6 o powierzchni 0,2045 ha, ujawnionego w księdze wieczystej SRIZ/00019578/7, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

**W<sub>RN</sub> = 22 800 zł**

słownie: dwadzieścia dwa tysiące osiemset złotych

#### 5. Daty istotne dla procesu wyceny:

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

#### 6. Autor operatu: Milena Wieczorek rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia. numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



## Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	4
2. CEL WYCENY .....	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	4
3.1 Podstawa formalna wyceny.....	4
3.2 Podstawy materialno-prawne.....	4
3.3 Podstawy metodyczne .....	4
3.4 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych .....	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY .....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny .....	5
5.2 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości.....	6
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	15
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	18
7.1 Wybór metodologii wyceny .....	18
7.2 Sposób wyceny .....	18
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	22
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	25
9.1 Określenie trendu czasowego.....	25
9.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej .....	25
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	28
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	29

### Załączniki:

1. Decyzja o pozwoleniu na budowę budynku warsztatu lakierni (znak: A.IV.7351-279P/94) wydana dnia 29.08.1994 r. w Zduńskiej Woli.
2. Rzut kondygnacji budynku warsztatowego.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 27 września 2022 roku.
4. Kopia polisy OC rzeczoznawcy.

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

### **Określenie nieruchomości**

- a. Rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem warsztatowym w zabudowie wolnostojącej;
- b. Położenie nieruchomości: województwo łódzkie, powiat zduńskowolski, gmina Zduńska Wola, miejscowość Beniaminów pod numerem porządkowym 9B, działka ewidencyjna o numerze 58/6;
- c. Powierzchnia gruntu: 0,2045 ha;
- d. Numer księgi wieczystej: SR1Z/00019578/7.

### **Zakres wyceny**

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości 1/8 w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 58/6 położonej w Beniaminowie pod numerem porządkowym 9B (gm. Zduńska Wola) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych należący do Andrzeja Kubiaka.
- b. Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 58/6 położonej w Beniaminowie pod numerem porządkowym 9B (gm. Zduńska Wola) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Huberta Sidowskiego, syndyka masy upadłości.

## **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 akt: 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. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1728) – UKWiH;
3. 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;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) – KC;
5. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) – KPC;
6. 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;
7. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) – UoDO;
8. 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 i pomocniczych**

1. Oględziny oraz wywiad terenowy 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. Badanie uproszczonego wypisu 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 księgi wieczystej o numerze SR1Z/00019578/7 z dnia 27 września 2022 roku;
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Walog);
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.

### **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/00019578/7**

Nieruchomość gruntowa

**Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

Numer działki: 58/6

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

Sposób korzystania: B - grunty rolne zabudowane

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): /00011197/; 0,2000 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,2045 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 5010/94, z dnia 1994-11-28; 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):

- $\frac{1}{8}$  - Anna Grochulska,
- $\frac{1}{8}$  - Andrzej Kubiak,
- $\frac{1}{8}$  - Teresa Kubiak-Zagłoba,
- $\frac{1}{8}$  - Alicja Milla.

Numer działki	Położenie działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
			Oznaczenie	Powierzchnia [ha]	
58/6	Beniaminów 9B	0,2045	Br-RIIb	0,2045	SR1Z/00019578/7

58/6

Stan techniczno-użytkowy określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 27 września 2022 r. (Załącznik nr 3). Na działce nr 58/6 położonej w obrębie 0008 Janiszewice, gmina Zduńska Wola, o pow. 0,2045 ha znajduje się budynek warsztatowy – identyfikator 101904\_2.0008.58/6.1\_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (naziemną) o pow. zabudowy 184,00 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: budynki handlowo-usługowe.

## 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 Kłady i Stare Kłady. W skład sołectwa Janiszewice wchodziły 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 jednorodzinną. 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 58/6 o powierzchni 0,2045 ha. Działka jest zabudowana budynkiem warsztatowym 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 sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

**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. Do budynku prowadzi szutrowa droga na terenie działki.

#### **Działka 58/6**

Nieruchomość, wraz z działką ewidencyjną nr 58/5, z którą jest wspólnie użytkowana z racji na tych samych właścicieli, ogrodzona jest płotem betonowym, zaś brama wykonana jest z malowanych elementów stalowych.

Działka o numerze ewidencyjnym 58/6 o powierzchni 2045 m<sup>2</sup> ma kształt litery L o orientacyjnych wymiarach przedstawionych na mapie nr 5.

Mapa 5: Orientacyjne wymiary działki 58/6 i jej kształt.



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

### Opis zabudowań

Decyzję o pozwoleniu na budowę na przedmiotowej nieruchomości budynku warsztatowego lakierni (znak: A.IV.7351-279P/94) wydano przez Kierownika Urzędu Rejonowego w dniu 29.08.1994 r. w Zduńskiej Woli.

Parametry budynku	
Powierzchnia zabudowy	188,50 m <sup>2</sup>
Kubatura	801,00 m <sup>3</sup>

Zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów powierzchnia zabudowy budynku warsztatowego (oznaczonego jako 58/6;1) to 184 m<sup>2</sup>. Budynek murowany parterowy, otynkowany, pokryty blachą. Orynnowanie plastikowe. Stolarka okienna skrzynkowa starego typu, stolarka drzwiowa starego typu.

### Układ funkcjonalny

Budynek składa się z 2 pomieszczeń przygotowawczych, suszarni, lakierni, biura, łazienki, korytarza i szatni z jadalnią. Rzut kondygnacji budynku warsztatowego stanowi załącznik nr 2 do niniejszego operatu szacunkowego.

<b>Pomieszczenie</b>	<b>Powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup></b>
pomieszczenie przygotowawcze	49,50
pomieszczenie przygotowawcze	34,90
szatnia i jadalnia	9,60
korytarz	7,70
biuro	6,80
suszarnia	17,70
lakiernia	25,70
łazienka	3,90
<b>Suma</b>	<b>155,80</b>

### Opis techniczny

*Fundamenty:* żwirobetonowe;

*Ściany:* zewnętrzne zgodnie z PN-82/B02020, ściany warstwowe – od zewnątrz: cegła kratówka lub pełna, szczelina wypełniona materiałem izolacyjnym (styropian 5 cm, wełna mineralna 5 cm), warstwa 24 cm siporeksu lub 25 cm kratówki od wewnątrz, mur na zaprawie cementowo-wapiennej, szczególnie obciążone fragmenty muru na zaprawie cementowej, warstwy przewiązywać ze sobą kotwami z drutu ocynkowanego w kształcie „S” ø 5 mm, wewnętrzne konstrukcyjne z cegły pełnej klasy 100 na zaprawie cementowej działowe z ½ siporeksu lub dziurawki na zaprawie cementowej zbrojone bednarką 30 x 3 mm; słupy z cegły klasy 100 na zaprawie cementowej;

*Kominy:* z cegły ceramicznej pełnej klasy 100 na zaprawie wapiennej;

*Stropy:* płyta żelbetowa monolityczna, beton B-12,5 stal A-I żebrowana, stropy należy ocieplić supremą, styropianem itp.;

*Nadproża:* prefabrykowane L-19 oraz na belkach stalowych;

*Schody:* konstrukcji stalowej;

*Dach:* konstrukcji drewnianej, wymiary elementów konstrukcyjnych zgodnie z PN-81/B-03150, pokryty blachą ocynkowaną, rynny i rury spustowe oraz obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej, okapy podbite deskami struganymi;

*Izolacje:* przeciwwilgociowe poziome na murach fundamentowych – 2x papa na lepiku, posadzki – 2x lepik na wyprawie cementowej, pionowe – 2x lepik na wyprawie cementowej;

*Podłogi i posadzki:* według opisów na rzutach pomieszczeń i przekrojach;

*Stolarka:* typowa w posiadaniu inwestora;

*Tynki:* wewnętrzne wapienne rodz. III na gładko, zewnętrzne cementowo-wapienne;

*Wentylacja:* grawitacyjna i ewentualnie mechaniczna według opisu na rzutach;

*Malowanie:* malowanie wewnętrzne ścian według uznania inwestora, w sanitariatach ściany zabezpieczone przed działaniem wilgoci, malowanie stolarki – 2x olejno;

*Instalacje:* elektryczna według warunków podanych przez ZELT, wodno-kanalizacyjna itd. wykonane według oddzielnych opracowań projektowych.

**Zdjęcia 3-5: Budynek z zewnątrz.**



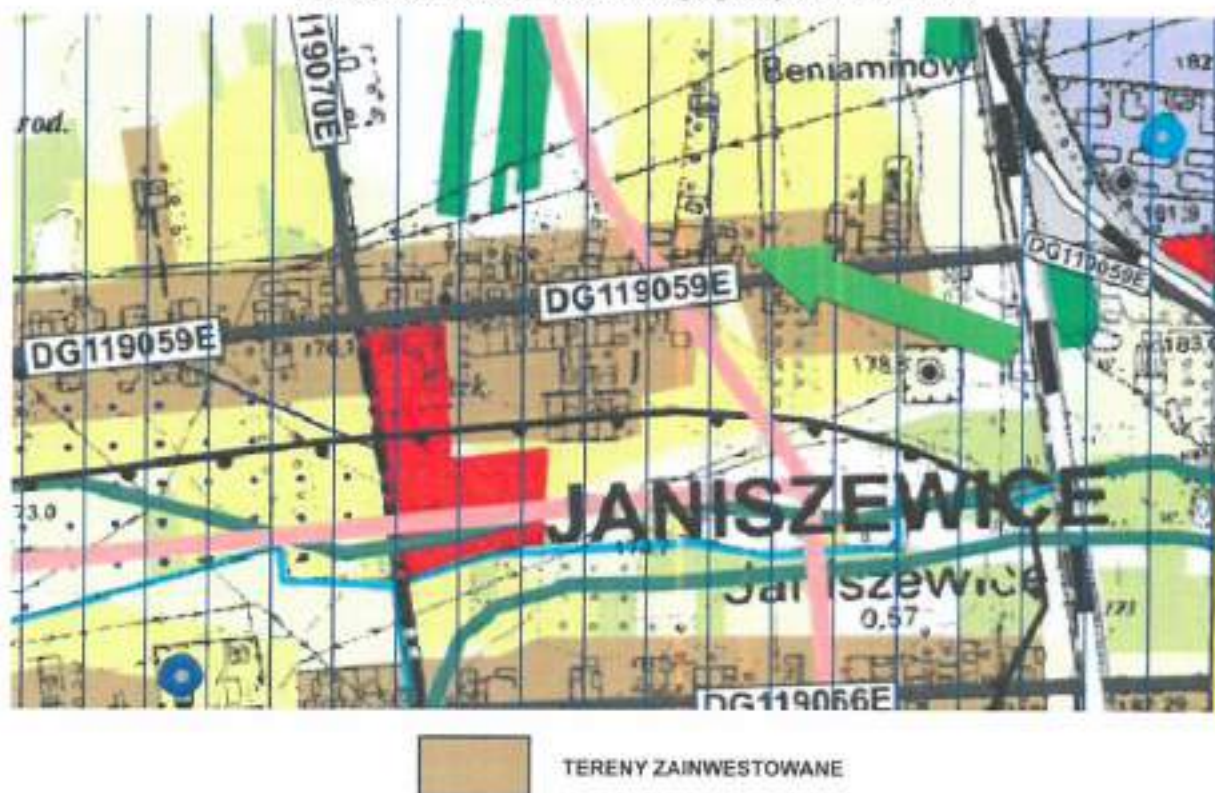
**Zdjęcia 6-11: Budynek wewnątrz.**



## **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. W pobliżu znajdują się linie elektromagnetyczne wysokich napięć 110 kV oraz tory kolejowe. Nieruchomość położona jest obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Lask.

**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 izoliny równoważnego poziomu dźwięku  $L_{AeqD} = 55$  dB,  $L_{AeqN} = 45$  dB. Zasięg podobszaru A i B przedstawia poniższa mapa nr 7.



Odległość przedmiotowej nieruchomości od Lotniska Wojskowego 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:

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 rozsądnie 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 rozważaniem 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.

Na obszarze badanego rynku liczba transakcji prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych jest wystarczająca dla dokonania wyboru nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny i zastosowania podejścia porównawczego.

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 NI<sup>1</sup>, 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.
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. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami parterowymi o charakterze usługowo-warsztatowym z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- lokalizacja i otoczenie
- powierzchnia działki
- powierzchnia zabudowy budynku
- stan techniczny budynku
- warunki użytkowe terenu

Wpływ takich cech jak:

- dojazd
- forma władania
- funkcja budynku
- dostępność mediów
- konstrukcja budynku

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

### **Analiza porównawcza**

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. W Tabeli 1, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

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

**Tabela 1:** Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem warsztatowo-usługowym.

<b>Lokalizacja i otoczenie</b>	
Dobra	Lokalizacja na terenach wiejskich z dobrym dostępem do ośrodka miejskiego. W sąsiedztwie zabudowa o kompatybilnej funkcji.
Średnie	Lokalizacja wiejska oddalona od ośrodka miejskiego. Tereny typowo rolnicze, o słabym stopniu zurbanizowania.
<b>Powierzchnia działki</b>	
Bardzo dobra	Działka o powierzchni gruntu 2001-3000 m <sup>2</sup> .
Średnia	Działka o powierzchni gruntu do 1000 m <sup>2</sup> .
<b>Powierzchnia zabudowy budynku</b>	
Średnia	Powierzchnia zabudowy do 100 m <sup>2</sup> .
Dobra	Powierzchnia zabudowy rzędu 101-200 m <sup>2</sup> .
Bardzo dobra	Powierzchnia zabudowy rzędu 1000-1500 m <sup>2</sup> .
<b>Stan techniczny i standard wykończenia budynku</b>	
Dostateczny	Budynek kilkudziesięcioletni, dobrze utrzymany i konserwowany. Nie wykazuje uszkodzeń. Niewymagający remontów o znacznym zakresie, obejmujących zarówno części wewnętrzne jak i zewnętrzne, może wymagać prac oświetleniowych.
Słaby	Budynek kilkudziesięcioletni, może być w części niewykończony. W ostatnich latach nie były prowadzone drobne naprawy, ulepszenia, konserwacje, remonty. Celowy jest remont w odniesieniu do niektórych elementów części zewnętrznych jak i wewnętrznych.
<b>Warunki użytkowe</b>	
Dobre	Kształt działki regularny. Teren działki płaski, uporządkowany, w całości zagospodarowany, ogrodzenie w dobrym stanie, podejście i podjazd utwardzone w dobrym stanie, występują nasadzenia ozdobne, teren biologicznie czynny zadbane. Występują dodatkowe zabudowania/powierzchnie gospodarcze w dobrym stanie. Do jednej z wyżej wymienionych cech niespełnione.
Średnie	Nie więcej niż dwie cechy z opisu stanu "dobre" niespełnione.
Złe	Co najmniej trzy z opisu stanu "dobre" niespełnione.

## **8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

### **WSTĘP**

Założenia wstępne do analizy:	Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami usługowo-warsztatowymi, położonymi na terenie gminy Zduńska Wola.
-------------------------------	--

### **ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE BUDYNKAMI WARSZTATOWO USŁUGOWYMI**

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami parterowymi usługowo-warsztatowymi. Analizowano transakcje z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny (od lutego 2020 roku).
Wybrany obszar geograficzny:	Analizą objęto gminę Zduńska Wola.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich dwóch i pół roku poprzedzających datę wyceny (od maja 2020 roku). Analizę badanie cen poszerzono o okres ponad 2 lat z uwagi na słabo rozwinięty rynek lokalny.
Trend zmian:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych porównywalnymi budynkami z rynku wtórnego, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2,5 roku od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmiany cen.
Aktualna oferta:	Niska podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:	Na początku analizowano wybrane transakcje z całego powiatu zduńsko wolskiego. Rozpiętość cenowa jest duża i zróżnicowana z uwagi na lokalizację. Zdecydowanie wyższe ceny osiągają nieruchomości z obrębu miasta Zduńska Wola.  Z pozostałych transakcji, do porównań przyjęto nieruchomości najbardziej podobne pod względem lokalizacji, otoczenia, funkcjonalności, stanu technicznego, cech fizycznych, uwarunkowań formalnych i innych. Szacowana nieruchomość w świetle powyższych uwarunkowań plasuje się na poziomie powyżej przeciętnym dla analizowanego rynku poziomie.
Zakres cen transakcyjnych po korekcie z uwagi na upływ czasu:	Spośród analizowanych transakcji, ceny łączne transakcyjne po uwzględnieniu trendu zmiany cen na dzień wyceny kształtowały w następującym przedziale: 143 500,00 zł – 200 000 zł
Analiza w zakresie wag i cech rynkowych	Cechy (atributy) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle "tworzą" wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.  Jak napisano powyżej cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są lokalizacja, otoczenie, zagospodarowanie terenu (ogrodzenie, urządzenie terenu, utwardzenie, nasadzenia), dojazd, dostępność, powierzchnia działki, forma władania, dostępność mediów i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym

modelu wyceny. Czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z w/w cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku, z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie jak prawo władania gruntem, sposób korzystania.

Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych wpływ cechy lokalizacja został wyeliminowany natomiast wpływ cechy otoczenie wyniósł 35%. W tym przypadku istotną cechą różnicującą jest stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. budynek na rynku wtórnym 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 zakupowej. Stąd wpływ tej cechy jest na poziomie 20%. W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze - widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 15% różnicy przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Jeśli chodzi o wpływ na wartość dla cechy powierzchnia zabudowy to wyniósł on 15%, wpływ tej cechy z uwagi na jednostkę porównawczą jest wprost proporcjonalny do wartości.

Pozostałe cechy różnicujące nieruchomość wycenianą z porównawczymi to warunki użytkowe terenu - wpływ tej cechy to 15%.

Ostatnią równie ważną cechą jest dojazd, wpływ tej cechy jest na poziomie 5%.

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.

Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.



Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych zabudowanych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności:

**Tabela 2:** Ceny transakcyjne praw do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami warsztatowo - usługowymi

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Powierzchnia działki(ek) [m2]	Pow. zabudowy [m2]	Cena transakcyjna (netto) [zł]
1	14.07.2022	Wojślawice	Nie Podano	893	103	143 500,00
2	21.07.2021	21 Rębieskie Nowe	Kolonia	2305	65	190 000,00
3	11.05.2020	25 Wojślawice	Brak	2407	1031	200 000,00
4	11.05.2020	25 Wojślawice	Brak	2995	1087	200 000,00

#### **Opis transakcji wziętych do porównań:**

1. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 1** – Działka gruntu o powierzchni 893 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem usługowym wolnostojącym o powierzchni zabudowy ok 103 m<sup>2</sup>. Budynek murowany. Stan techniczny i standard wykończenia budynku dostateczny. Funkcjonalność budynku typowa. Dojazd drogą asfaltową. Teren działki zagospodarowany w stopniu dobrym. Teren uporządkowany, podjazd utwardzony, teren wokół ogrodzony płotem betonowym. Nieruchomość usytuowana w Wojślawicach. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań i mieszanej funkcji. Lokalizacja i otoczenie dobre.
2. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 2** – Działka gruntu o powierzchni 2305 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem usługowym wolnostojącym o powierzchni zabudowy ok 65 m<sup>2</sup>. Budynek murowany. Stan techniczny i standard wykończenia budynku słaby. Funkcjonalność budynku typowa. Dojazd drogą asfaltową. Teren działki zagospodarowany w stopniu złym. Teren nieuporządkowany, podjazd nieutwardzony, ogrodzenie wykazujące oznaki zużycia, działka zachwaszczona. Nieruchomość usytuowana we wsi Rębieskie Nowe w oddaleniu od ośrodków miejskich. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań i mieszkalnych oraz terenów niezabudowanych. Lokalizacja i otoczenie średnie.
3. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 3** – Działka gruntu o powierzchni 2995 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem usługowym wolnostojącym o powierzchni zabudowy ok 1087 m<sup>2</sup>. Budynek murowany. Stan techniczny i standard wykończenia budynku dostateczny. Funkcjonalność budynku typowa. Dojazd drogą asfaltową. Teren działki zagospodarowany w stopniu średnim. Teren zachwaszczony, ograniczenia w placu manewrowym z uwagi na rozmieszczenie budynku w centralnej części działki jego znaczną powierzchnie zabudowy, ogrodzenie w średnim stanie. Nieruchomość usytuowana w Wojślawicach. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań i mieszanej funkcji. Lokalizacja i otoczenie dobre.
4. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 4** – Działka gruntu o powierzchni 2407 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem usługowym wolnostojącym o powierzchni zabudowy ok 1031 m<sup>2</sup>. Budynek murowany. Stan techniczny i standard wykończenia budynku dostateczny. Funkcjonalność budynku typowa. Dojazd drogą asfaltową. Teren działki zagospodarowany w stopniu średnim. Teren zachwaszczony, ograniczenia w placu manewrowym z uwagi na rozmieszczenie budynku w centralnej części działki jego znaczną powierzchnie zabudowy, ogrodzenie w średnim stanie. Nieruchomość usytuowana w Wojślawicach. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań i mieszanej funkcji. Lokalizacja i otoczenie dobre.

## **9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **9.1 Określenie trendu czasowego**

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych porównywalnymi budynkami z rynku wtórnego, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmiany cen.

### **9.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej**

Jako jednostkę porównawczą przyjęto łączną cenę transakcyjną skorygowaną działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Na podstawie danych zawartych w Tabeli 2 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Dane wyjściowe do analizy:

$C_{MAX}$ [zł]	200 000,00
$C_{MIN}$ [zł]	143 500,00
$C_{SR}$ [zł]	183 375,00
$C_{MAX} - C_{MIN}$	56 500,00

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

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

Cechy	Udział cechy w $\Delta C$ (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Lokalizacja i otoczenie	35%	19 775,00	1	19 775,00
Powierzchnia działki	15%	8 475,00	1	8 475,00
Stan techniczny budynku	20%	11 300,00	1	11 300,00
Powierzchnia zabudowy budynku	15%	8 475,00	2	4 237,50
Warunki użytkowe terenu	15%	8 475,00	2	4 237,50
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>56 500,00</b>		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem warsztatowo-usługowym.

**Tabela 5:** Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Wojslawice	Rębieskie Nowe	Wojslawice	Wojslawice
Lokalizacja i otoczenie	ekstrapolacja*	dobra	średnia	dobra	dobra
Powierzchnia działki	bardzo dobra	średnia	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
Stan techniczny budynku	dostateczny	dostateczny	słaby	dostateczny	dostateczny
Powierzchnia zabudowy budynku	średnia	średnia	zła	dobra	dobra
Warunki użytkowe terenu	złe	dobrze	złe	średnie	średnie

\*Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę ekstrapolacji, w przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej. Sytuacja taka występuje w przypadku oceny cechy „lokalizacja i otoczenie”. W tym przypadku przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie miejscowości Beniaminów obręb Janiszewice stanowiący tereny obrzeże miasta Zduńska Wola, co wpływa na atrakcyjność tej lokalizacja wykraczając poza cechy rynkowe nieruchomości najlepsze w zbiorze. Stąd też ekstrapolacja „in plus”.

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 6.

**Tabela 6:** Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości zabudowanej budynkiem warsztatowo-usługowym

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Wojslawice	Rębieskie Nowe	Wojslawice	Wojslawice
Lokalizacja i otoczenie	35%	19 775,00	19 775,00	9 887,50	29 662,50	9 887,50	9 887,50
Powierzchnia działki	15%	8 475,00	8 475,00	8 475,00	0,00	0,00	0,00
Stan techniczny budynku	20%	11 300,00	11 300,00	0	11 300,00	0	0
Powierzchnia zabudowy budynku	15%	8 475,00	4 237,50	0	4 237,50	-4 237,50	-4 237,50
Warunki użytkowe terenu	15%	8 475,00	4 237,50	-8 475,00	0	-4 237,50	-4 237,50
Suma	100%	56 500,00		9 887,50	45 200,00	1 412,50	1 412,50
Cena łączna transakcyjna (zł)				143 500,00	190 000,00	200 000,00	200 000,00
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				153 387,50	235 200,00	201 412,50	201 412,50
Wartość wycenianej części prawa własności nieruchomości (zł)				197 853,13			

Zatem wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Beniaminów pod numerem porządkowym 9B, gmina Zduńska Wola, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 58/6 o powierzchni 0,2045 ha, ujawnionego w księdze wieczystej SR1Z/00019578/7, dla celu postępowania upadłościowego, obliczono według wzoru:

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

$$W_{RN} = (153\,387,50 \text{ zł} + 235\,200,00 \text{ zł} + 201\,412,50 \text{ zł} + 201\,412,50 \text{ zł})/4 = 197\,853,13^2 \text{ zł}$$

**Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Beniaminów pod numerem porządkowym 9B, gmina Zduńska Wola, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 58/6 o powierzchni 0,2045 ha, ujawnionego w księdze wieczystej SR1Z/00019578/7, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:**

**198 000 zł**

słownie: sto dziewięćdziesiąt osiem 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 ułamkowy udział w wysokości 1/8 części należącej do Andrzeja Kubiaka w nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Beniaminów oznaczonej jako działki gruntu nr 58/6 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 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.

<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.

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:

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

$$W_u = 197\,853,13 \text{ zł} \times 0,92$$

$$W_u = 182\,024,88 \text{ zł.}$$

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

$$W_{u,1/8} = W_u \times 1/8$$

$$W_{u,1/8} = 182\,024,88 \text{ zł} \times 1/8$$

$$W_{u,1/8} = 22\,753,11 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Beniaminów pod numerem porządkowym 9B, gmina Zduńska Wola, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 58/6 o powierzchni 0,2045 ha, ujawnionego w księdze wieczystej SR1Z/00019578/7, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

**22 800 zł**

słownie: dwadzieścia dwa tysiące osiemset złotych

## 10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
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. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Beniaminów, gmina Zduńska Wola, obręb Janiszewice, działka gruntu nr 58/6 o łącznej powierzchni 0,2045 ha, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.

4. Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Benjaminów pod numerem porządkowym 9B, gmina Zduńska Wola, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 58/6 o powierzchni 0,2045 ha, ujawnionego w księdze wieczystej SR1Z/00019578/7, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

**22 800 zł**

**słownie: dwadzieścia dwa tysiące osiemset złotych**

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. Opisu dokonano na podstawie oględzin oraz danych przedstawionych podczas oględzin, a także danych pozyskanych ze Starostwa Powiatu Zduńsko Wolskiego.
2. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrążeń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 26 września 2022 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
5. Mapy zamieszczone w operacie oraz ich dane służą celom poglądowym, autor nie ponosi odpowiedzialności za niezgodność tych danych ze stanem faktycznym.
6. Wartość ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
7. 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 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 28 (słownie: dwadzieścia osiem) ponumerowanych stron oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**



*K. Leniowska*

**Załącznik nr 1:** Decyzja o pozwoleniu na budowę budynku warsztatu lakierni (znak: A.IV.7351-279P/94) wydana dnia 29.08.1994 r. w Zduńskiej Woli.

KIEROWNIK URZĘDU  
REJONOWEGO  
w Zduńskiej Woli

Zduńska Wola Dnia 29 sierpień 1994 r.

Nr A. IV.7351-279P/94

Budowa jest: bóg nieopisana  
po uzyskaniu przez inwestora  
kwalifikacji w wyznaczonym  
sta decyzji od organu, który  
ja wydał.

## DECYZJA

21 ust.3, art.29 ust.1,2,4 i 5

Na podstawie art. 21 ust.3, art.29 ust.1,2,4 i 5 ustawy z dnia 24 października 1974 r. - Prawo Budowlane

z późniejszymi zmianami (Dz.U. Nr 18 poz. 129) oraz 43144ust.1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i

Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. (Dz.U. Nr 8 poz. 48 z późniejszymi zmianami) po-

mpieczając imieniu Państwa Alicji i Zbigniewa Kubiak zam. Janiszewice 12,

z dnia 23.08.1994 r. nr gm. Zduńska Wola.

w sprawie pozwolenia na budowę budynku warsztatu lakierni

samochodowej w/g projektu indywidualnego na działce

nr.58/2 położonej w Janiszewicach, gm. Zduńska Wola,

zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego

Gminy Zduńskiej Woli.

zawierającym uchwałę Rady Gminy Zduńskiej Woli.

nr 88/93 z dnia 14.01.1994 r.

Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 2 poz.4 z dnia 1993 r.

zobowiązując: udziela się

Państwu Alicji i Zbigniewowi Kubiak, zam. Janiszewice 12, gm. Zduńska Wola.

1. Pozwolenie na budowę obiektu w/w

2. Pozwolenie na budowę inwestycji obejmującej budynek warsztatu lakierni

samochodowej w/g projektu indywidualnego stanowiącego

załącznik nr.2 z ustaloną kategorią uciążliwości U III

z odległością ochronną 50m liczoną od projektowanego

obiektu do budynków mieszkalnych, użyteczności publicznej

oraz obiektów magazynujących i wytwarzających artykuły

żywnościowe.

na terenie - działki położonej w Janiszewicach, gm. Zduńska Wola działka nr.58/2

Akt notarialny Rep.A.nr.386/88 z dnia 26.02.1988 r.

Przy realizacji inwestycji (wykonywaniu robót budowlanych) należy zachować następujące warunki:

1. Złożyć stosowne dokumenty budowy

2. Przesłać do urzędu budowy

3. Zwrócić się przez urzędników

Indywidualnie obowiązujące inwestycji do

1. Wytyczenie obiektów i wykonanie inwentaryzacji porządkowej przez jednostkę wykonawczą gminny urząd

2. Powiadomienie na Urzędzie zakończeniu budowy i przystąpieniu do użytkowania obiektu

3. Pozwolenia na budowę traci ważność w przypadku nie rozpoczęcia budowy w ciągu 2-óch lat od daty decyzji lub w przypadku przetrwania budowy na okres dłuższy niż 2-ła lata /art.32 ust.1 Prawa Budowlanego/.

Uzasadnienie

Przedmiotowa inwestycja nie koliduje z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńskaja Wola.

Zadaniem odpowiedzialnym powołanym: od 1 do 2 i opiszczowanie Stanowiska Inżyniera

Od momentu decyzji skierowanej do Wydziału Sprawy Krajowe w Sieradzu za pośrednictwem Kuratora Urzędu Rejonowego w Zduńskiej Woli w terminie 14 dni od dnia jej ogłoszenia

Zadaniem

-Zawieszenie techniczne tylko dla inwestora

Wzrost wartości w wysokości 1 052 800 zł wpłacono na konto Urzędu Miejskiego w Zduńskiej Woli w dniu 24.08.1994 r.

Przebieg

- 1. Rafał Alicja i Tomasz Kubiak  
ul. Janiszewska 11, 98-220 Zduńska Wola.
- 2. Rafał Janina i Stefan Piotr  
ul. Janiszewska 11, 98-220 Zduńska Wola.
- 3. Jan Janina  
ul. Janiszewska 11, 98-220 Zduńska Wola.
- 4. Rafał Alicja i Tomasz Kubiak  
ul. Janiszewska 11, 98-220 Zduńska Wola.
- 5. Rafał Alicja i Tomasz Kubiak  
ul. Janiszewska 11, 98-220 Zduńska Wola.
- 6. Rafał Alicja i Tomasz Kubiak  
ul. Janiszewska 11, 98-220 Zduńska Wola.
- 7. Rafał Alicja i Tomasz Kubiak  
ul. Janiszewska 11, 98-220 Zduńska Wola.
- 8. Rafał Alicja i Tomasz Kubiak  
ul. Janiszewska 11, 98-220 Zduńska Wola.

1. 1. 1.

W Zduńskiej Woli

Dziękuję za wyrozumiałość

№. 00

przebieg  
Rady  
zawieszanie  
Przebieg  
04-07-  
w 1994









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: **G49**

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>58/6</b> 101904_2.0008.58/6	Beniaminów 9B	0.2045	Br-R11Ib	0.2045	SR1Z/00019578/7
Uwagi: ZM 6A1995					
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 58/6;1.					
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.2045	ha		
Słownie:		dwa tysiące czterdzieści pięć metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków / klas
Br-R11Ib - Grunty rolne zabudowane

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: **1**

Identyfikator	101904_2.0008.58/6.1_BUD	Kandygnacje nadziemne: <b>1</b>
Działka	101904_2.0008.58/6	Kandygnacje podziemne: -
Adres	Beniaminów 9B	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: <b>184</b>
Rodzaj wg KST	budynki handlowo-usługowe	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Uwagi: -		

Sporządził(a): Weronika Sochacka

27-09-2022

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

HN



# 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**  
**stawnie: pięćset tysięcy euro**  
**składka za ubezpieczenie wynosi: 1 882.00 PLN**



iExpert.pl sp. z o.o. Alcejan  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 000426530, REGON 140437850  
NIP 525 235-02-48

