

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Aleksandrówek (gm. Łask),
obręb 0001, dz. ewid. 71/1

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{2}$ CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W
MIEJSCOWOŚCI ALEKSANDRÓWEK, GMINA ŁASK, DZIAŁKA
GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 71/1 O POWIERZCHNI 1,4567
HA, KSIĘGA WIECZYSTA SR1L/00066938/2

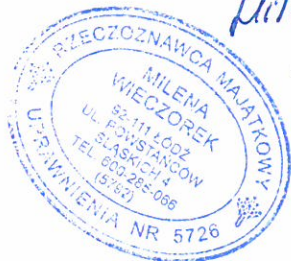


AUTOR OPRACOWANIA:

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

Sygn. akt. PT1P/LDIM/159/2022

Data opracowania: 16 stycznia 2023 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI ALEKSANDRÓWEK, GMINA ŁASK, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 71/1 O POWIERZCHNI 1,4567 HA, KSIĘGA WIECZYSTA SR1L/00066938/2

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest ułamkowy udział w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym położonym w miejscowości Aleksandrówek na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 71/1 o powierzchni 1,4567 ha.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości:

- 1/2 Marioli Jadwidze Dąbrowskiej (c. Zenona i Barbary), która nabyła to prawo na podstawie: umowy przeniesienia własności, nr 5263/2018, z dnia 2018-10-29; warunkowa umowa sprzedaży sygnatura 4845/2018, z dnia 2018-10-05;
- 1/2 Piotrowi Dinterowi (s. Michała i Marioli), który nabył to prawo na podstawie: umowy przeniesienia własności, nr 5263/2018, z dnia 2018-10-29; warunkowa umowa sprzedaży sygnatura 4845/2018, z dnia 2018-10-05;

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Łasku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SR1L/00066938/2.

Zakres wyceny:

Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości 1/2 części w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 71/1 położonej w Aleksandrówku (gm. Łask) należący do Marioli Dąbrowskiej.

Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostały udział w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 71/1 położonej w Aleksandrówku (gm. Łask).

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości części 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka masy upadłościowej, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze akt LD1M/GUp-s/159/2022.

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

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa ułamkowego udziału w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Aleksandrówek, gmina Łask, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 71/1 o powierzchni 1,4567 ha, księga wieczysta SR1L/00066938/2 dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

$$W_{U 1/2} = 15\ 500 \text{ zł}$$

słownie: piętnaście tysięcy pięćset złotych

5. Daty istotne dla procesu oszacowania:

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>16 stycznia 2023 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>16 stycznia 2023 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>13 grudnia 2022 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>13 grudnia 2022 roku</i>

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Aleksandrówek (gm. Łask),
obręb 0001, dz. ewid. 71/1

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



Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
3.1 Podstawa formalna wyceny	5
3.2 Podstawy materialno-prawne.....	5
3.3 Podstawy metodyczne.....	5
3.4 Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.....	6
5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	7
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości.....	13
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	18
6.1 Wybór metodologii wyceny.....	18
6.2 Sposób wyceny	18
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	20
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	24
8.1 Określenie trendu czasowego	24
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości niezabudowanej	24
8.2 Oszacowanie wartości udziałów w wysokości 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości.....	26
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	27
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28

Załączniki:

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 02 grudnia 2022 roku.
2. Kopia polisy OC rzeczoznawcy.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa niezabudowana;
- b. położenie nieruchomości: działka ewidencyjna nr 71/1, obręb 0001, Aleksandrówek, gmina Łask, powiat łaski, województwo łódzkie;
- c. powierzchnia gruntu: 1,4567 ha;
- d. numer księgi wieczystej: SR1L/00066938/2.

Zakres wyceny

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{1}{2}$ części w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 71/1 położonej w Aleksandrówku (gm. Łask) należący do Marioli Dąbrowskiej.
- b. Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostały udział w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 71/1 położonej w Aleksandrówku (gm. Łask).

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ części w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka masy upadłościowej, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze akt LD1M/GUp-s/159/2022.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 07.10.2022 r. otrzymane od syndyka masy upadłościowej Marioli Dąbrowskiej, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze akt LD1M/GUp-s/159/2022.

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) – UoGN.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555) – RWNSOS.

3.3 Podstawy metodyczne

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

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny przeprowadzone w dniu 13 grudnia 2022 roku.
2. Uchwała LIII/594/2018 z dnia 30 października 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łask.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 02 grudnia 2022 roku.
4. Dane z portali: https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_lask; <http://www.gminy.pl/>; <https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/>; <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <http://lask.geoportal2.pl>.
5. Badanie księgi wieczystej o numerze SR1L/00066938/2 z dnia 13 grudnia 2022 roku.
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Walor).
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
8. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>16 stycznia 2023 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>16 stycznia 2023 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>13 grudnia 2022 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>13 grudnia 2022 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr SR1L/00066938/2**

Nieruchomość gruntowa

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 71/1

Identyfikator działki: 100302_5.0001.71/1

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 100302_5.0001, Aleksandrówek

Położenie: województwo łódzkie, powiat łaski, gmina Łask, miejscowość Aleksandrówek

Sposób korzystania: LS - lasy,

Obszar całej nieruchomości: 1,4567 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości:

- $\frac{1}{2}$ Marioli Jadwidze Dąbrowskiej (c. Zenona i Barbary), która nabyła to prawo na podstawie: umowy przeniesienia własności, nr 5263/2018, z dnia 2018-10-29; warunkowa umowa sprzedaży sygnatura 4845/2018, z dnia 2018-10-05;
- $\frac{1}{2}$ Piotrowi Dinterowi (s. Michała i Marioli), który nabył to prawo na podstawie: umowy przeniesienia własności, nr 5263/2018, z dnia 2018-10-29; warunkowa umowa sprzedaży sygnatura 4845/2018, z dnia 2018-10-05.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

- **Według ewidencji gruntów:**

Własność dz. 71/1 w udziale:

- $\frac{1}{2}$: Mariola Jadwiga Dąbrowska,

- $\frac{1}{2}$: Piotr Dinter.

Numer działki ewid.	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
71/1	Aleksandrówek	lasy	LsV	0,0167	1,4567	SR1L/00000955/7 ¹
		lasy	LsV	1,1300		
		lasy	LsVI	0,1200		
		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-PsVI	0,1900		

5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na datę wyceny na części terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą LIII/594/2018 z dnia 30 października 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łask przedmiotowa nieruchomość leży na obszarach o przeznaczeniu:

OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ



PRZEZNACZENIE TERENÓW



GRANICE STREF ODDZIAŁYWANIA FALI UDERZENIOWEJ PF



„Kierunki zagospodarowania:

- Tereny dolesiań,
- Tereny lasów,
- Tereny użytków zielonych,
- Tereny upraw rolnych niskich klas bonitacyjnych V-VI,
- Tereny dróg.

Dodatkowe informacje:

- Granica lotniska Łask,
- Granica obszaru chronionego krajobrazu „Środkowej Grabi”,

¹ Nieścisłość w numerze księgi wieczystej wynika ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości i jej odłączenia z księgi wieczystej nr SR1L/00000955/7 i założenia dla niej nowej księgi wieczystej o numerze SR1L/00066938/2. Fakt ten nie został sprostowany w ewidencji gruntów.

- Granice powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 235 m n.p.m.,
- Granice powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 340 m n.p.m.,
- Granice stref oddziaływania fali uderzeniowej Pf - 1 kPa strefa 1,
- Granice stref oddziaływania fali uderzeniowej Pf - 3 kPa strefa 2,
- Granice stref oddziaływania fali uderzeniowej Pf - 5 kPa strefa 3,
- Linia równoważnego poziomu dźwięku dla pory nocy 50 db - podobszar „A”,
- Rowy,
- Strefa ochronna od terenów zamkniętych,
- Strefa ochrony archeologicznej,
- Strefa przylotniskowa.”

2.4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego strefy III - południowej

W skład strefy południowej wchodzi następujące sołectwa: Okup Wielki, Okup Mały, Kopyść (po południowej stronie linii PKP), Kolonia Bilew, Zielęcice, Sięganów, Łopatki, Gorczyn, Wola Łaska (tereny południowe nie włączone do granic miasta Łask), Mauryca, Ostrów, Teodory, Rokitnica i Aleksandrówek. Ponadto na obszarze strefy znajdują się tereny należące do PGL Nadleśnictwo Kolumna.

2.5. Ustalenia przejściowe dla terenów przylegających do lotniska

W niniejszej edycji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łask utrzymuje się dotychczasowe ustalenia dla terenu przylegającego do lotniska wojkowego Łask.

Granice strefy przylotniskowej obejmują w gminie Łask:

- od północy: przebieg drogi ekspresowej S-8,
- od wschodu: przebieg drogi wojewódzkiej 473,
- od zachodu: przebieg drogi wojewódzkiej Nr 483,
- od południa: granicę z gminą Buczek i północną granicę terenów lotniska.

Dla strefy przylotniskowej ustala się:

- projektowane budownictwo ogólne w sektorach podejścia do lotniska powinno być każdorazowo uzgadniane z Szefostwem Infrastruktury Sił Powietrznych,
- lokalizacja wszelkich projektowanych budowli w strefie przylotniskowej, mogących w myśl normy PN 83/49001 stanowić przeszkody lotnicze, powinna być każdorazowo uzgadniana z Szefostwem Infrastruktury Sił Powietrznych,
- zaleca się w przypadku budownictwa mieszkaniowego i użyteczności publicznej wprowadzenie odpowiedniej izolacji akustycznej.

Dla podanego powyżej obszaru ustala się zawieszenie przedstawionych w studiach gmin Łask i Buczek rozwiązań do chwili całościowego opracowania zasad budowy strefy, uzależnionych od rozwiązań szczegółowych lotniska. W rozwiązaniach całościowych należy uwzględnić przebieg drogi S-8. Całościowe opracowanie strefy przylotniskowej winno wynikać ze współpracy gmin Łask i Buczek oraz inwestora lotniska.

2.6. Ustalenia dotyczące obszaru ograniczonego użytkowania od lotniska oraz stref ochronnych

Dla lotniska wojkowego wyznacza się obszar oddziaływania – strefę ochronną od składów.

Projektowany obszar dzieli się na 6 stref bezpieczeństwa w zależności od wartości nadciśnienia powietrznej fali uderzeniowej. Obszar wyznaczono na podstawie Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 27 października 2010 r. w sprawie pomieszczeń magazynowych i obiektów do przechowywania materiałów wybuchowych, broni, amunicji oraz wyrobów o przeznaczeniu wojskowym lub policyjnym (Dz. U. z 25 listopada 2010 r. Nr 222 poz. 1451). Ze względu na skalę rysunku Studium (*Kierunki polityki przestrzennej*) oraz na niewielkie w stosunku do niej obszary **strefy 5** i **strefy 6** - strefy te zostały zbiorczo naniesione na rysunek - **strefa 4-6** (na rysunku Studium w granicach oddziaływania fali uderzeniowej Pf 35-80 kPa). Należy dodać, iż w przedziale stref 4-6 na terenie gminy Łask nie występują żadne obiekty. Z przebiegiem wszystkich stref można zapoznać się w dokumencie „Strefy bezpieczeństwa - obszary oddziaływania” sporządzonym w 2007 r. przez Wojskowe Biuro Projektów Budowlanych w Poznaniu.

Strefa 3

Obszar oddziaływania nadciśnienia fali uderzeniowej Pf od 5 kPa do 35 kPa.

W tej strefie na terenie gminy Łask nie występują żadne obiekty.

W obszarze oddziaływania obiektów tej strefy należy wprowadzić zakaz budowy obiektów budowlanych i wykonywania robót budowlanych za wyjątkiem:

1. Budowy budowli i urządzeń budowlanych związanych bezpośrednio ze zlokalizowanymi w strefie „6” obiektami bazowymi (magazyny MW).
2. Budowy obiektów do produkcji materiałów wybuchowych dla potrzeb obiektów bazowych zlokalizowanych w strefie „6”.
3. Budowy obiektów laboratoryjnych i pomocniczych dla potrzeb obiektów bazowych zlokalizowanych w strefie „6”.
4. Budowy obiektów o przeznaczeniu higieniczno-sanitarnym dla potrzeb obiektów bazowych zlokalizowanych w strefie „6”.
5. Budowy dróg wewnętrznych jako budowli w rozumieniu ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (w tym dróg na terenie zamkniętym).
6. Budowy infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej tj. urządzeń, sieci przesyłowych i związanych z nimi obiektów świadczących niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno - gospodarczej (tj. wsie, osiedla, zakład przemysłowy, jednostka wojskowa itp.) w zakresie dostaw i przesyłu energii, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, teletechniki itp.
7. Budowy innych budowli wyszczególnionych w art. 3 pkt 3 ustawy prawo budowlane, które przy wymaganym założeniu oddziaływania nadciśnienia fali uderzeniowej o wartości do 35 kPa zostaną zaprojektowane, wybudowane i użytkowane przy zapewnieniu wymogów art. 5 w/w ustawy oraz nie będą oddziaływać negatywnie na skład MW zlokalizowany na terenie zamkniętym.

W zasięgu strefy „3” na terenie otwartym nie występują budynki w związku, z czym nie zachodzi potrzeba wprowadzania ograniczeń przy zmianie przeznaczenia obiektów budowlanych. Grunty w zasięgu przedmiotowego obszaru mogą być zagospodarowane dla potrzeb w/w punktów.

Strefa 2

Obszar oddziaływania nadciśnienia fali uderzeniowej Pf od 3 kPa do 5 kPa.

W tej strefie na terenie gminy Łask występują obiekty zabudowy siedliskowej (budynki gospodarcze, stodoły, garaże jednostanowiskowe, budynki mieszkalne – jednorodzinne w zabudowie rozproszonej), oraz obiekt przemysłowy (produkcja podłoża pod produkcję pieczarek), lokalne drogi poza obszarem zabudowanym. **Wielkość prognozowanego nadciśnienia fali uderzeniowej występująca w tej strefie nie powoduje zagrożenia dla występujących tu obiektów.**

W tej strefie należy wprowadzić zakaz budowy (a także rozbudowy, nadbudowy obiektów) oraz wykonywania robót budowlanych (tj. przebudowy, montażu, remontu obiektów) dla potrzeb wprowadzenia zmiany użytkowania istniejących obiektów na:

1. Obiekty zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej, w których gromadzi się duża liczba ludzi, takie jak:
 - obiekty zakwaterowania np.: hotel, dom wypoczynkowy, budynek koszarowy,
 - miejsca kultu np.: kościoły, klasztory, cmentarze,
 - obiekty kultury i nauki np.: teatry, opery, kina, muzea, galerie sztuki, domy kultury, dyskoteki,
 - budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, np.: szpitale, sanatoria, hospicja, domy pomocy i opieki społecznej, domy dziecka i rencisty,
 - placówki oświatowo – wychowawcze np.: szkoły, przedszkola, internaty, biblioteki,
 - place i hale targowe np.: centra handlowe, hale targowe, kasyna,
 - obiekty rekreacyjno – sportowe np.: hale sportowe i widowiskowe, stadiony, amfiteatry, odkryte baseny.
2. Budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednorodzinnych w zabudowie zwartej (zgrupowanie intensywnej zabudowy np.: zabudowa śródmiejska).
3. Budowę dróg krajowych, wojewódzkich i innych dróg o dużym natężeniu ruchu.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Aleksandrówek (gm. Łask),
obwód 0001, dz. ewid. 71/1

W strefie tej dopuszcza się zabudowę rozproszoną (dopuszczalna budowa budynków z przeznaczeniem na pobyt stały) przy uwzględnieniu wyszczególnionych w/w punktów.

Oddziaływanie lotniska nie wprowadza zagrożenia do użytkowania obiektów budowlanych, które mogą być poddane robotom budowlanym w zakresie wprowadzenia zmian niewyszczególnionych w w/w punktach. W zakresie dotyczącym budowli wyszczególnionych w art. 3 pkt 3 ustawy prawo budowlane, które przy wymaganym założeniu oddziaływania nadciśnienia fali uderzeniowej o wartości do 5 kPa zostaną zaprojektowane, wybudowane i użytkowane przy zapewnieniu wymogów art. 5 w/w ustawy oraz nie będą oddziaływać negatywnie na skład MW zlokalizowany na terenie zamkniętym nie występują przeciwwskazania do ich budowy.

Strefa 1

Obszar oddziaływania nadciśnienia fali uderzeniowej Pf od 1 kPa do 3 kPa.

W tej strefie na terenie gminy Łask występują obiekty zabudowy siedliskowej (budynki gospodarcze, stodoły, garaże jednostanowiskowe, altany, budynki mieszkalne – jednorodzinne w zabudowie rozproszonej oraz obiekt przemysłowy - produkcja podłoża pod produkcję pieczarek, droga wojewódzka Łask – Piotrków Tryb. o średnim natężeniu ruchu i lokalne drogi poza obszarem zabudowanym). Ponadto w strefie tej występują obiekty usługowe i będący w budowie budynki mieszkalno-usługowe. **Wielkość prognozowanego nadciśnienia fali uderzeniowej występująca w tej strefie, nie powoduje zagrożenia dla występujących tu obiektów.**

W tej strefie należy wprowadzić zakaz budowy (a także rozbudowy, nadbudowy) obiektów oraz wykonywania robót budowlanych (tj. przebudowy, montażu, remontu obiektów) dla potrzeb wprowadzenia zmiany użytkowania istniejących obiektów na:

1. Obiekty użyteczności publicznej, w których gromadzi się duża liczba ludzi, takie jak:
 - miejsca kultu np.: kościoły, klasztory, cmentarze,
 - obiekty kultury i nauki np.: teatry, opery, kina, muzea, galerie sztuki, domy kultury, dyskoteki,
 - budynki służby zdrowia, opieki społecznej, i socjalnej, np.: szpitale, sanatoria, hospicja, domy pomocy i opieki społecznej, domy dziecka i rencisty,
 - placówki oświatowo – wychowawcze np.: szkoły, przedszkola, internaty, biblioteki,
 - place i hale targowe np.: centra handlowe, hale targowe, kasyna,
 - obiekty rekreacyjno – sportowe np.: hale sportowe i widowiskowe, stadiony, amfiteatry, odkryte baseny.

Obszar ograniczonego użytkowania ze względu na hałas lotniczy podzielono na 2 podobszary: A, B o różnej uciążliwości.

Podobszar A, którego granicę wewnętrzną wyznacza granica terenu lotniska, zewnętrzną natomiast wyznacza izolonia wyrażonego wskaźnikiem hałasu, równoważnego poziomu dźwięku $L_{AeqD} = 60$ dB dla pory dnia oraz $L_{AeqN} = 50$ dB dla pory nocy (przedział czasu od godziny 22.00 do 6.00).

Tabela 13. Ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenów, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów na terenie obszaru ograniczonego użytkowania

Podobszar	Ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu	Zalecany sposób korzystania z terenu	Wymagania techniczne dotyczące budynków
1	2	3	4
A	Zakaz tworzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zakaz budowy szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym pobytom dzieci i młodzieży, takich jak internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy.	Lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.	W nowopowstających i istniejących budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej należy zapewnić właściwy klimat akustyczny poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

5. Kierunki i zasady kształtowania rolnej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Atrakcyjność krajobrazu naturalnego, obszary leśne, polne oraz doliny rzeczne stanowią dobro gminy, o które należy zadbać w odpowiedni sposób. Dbalność o ład przestrzenny należy do zadań samorządu terytorialnego, gdyż w interesie gminy jest zapewnienie jak najatrakcyjniejszych warunków mieszkańcom jak i turystom.

Uporządkowanie przestrzeni rolno-leśnej powinno polegać na docelowym określeniu na terenie gminy sposobu użytkowania gruntów w kierunku rolnym lub leśnym, poprzez prawidłowe określenie linii rozgraniczającej lasy oraz grunty przewidziane do zalesienia od gruntów przeznaczonych wyłącznie na cele rolne (tzw. granica polno-leśna).

5.1. Tereny rolne

Tereny rolne na rysunku studium (na planszy „Kierunki polityki przestrzennej”) oznaczone zostały:

- kolorem błado żółtym – tereny rolne o wyższych klasach bonitacyjnych,
- bez koloru – tereny o niskich klasach bonitacyjnych.

Polityka przestrzenna na tych terenach polega na :

- ochronie kompleksów o wyższych klasach bonitacyjnych najbardziej przydatnych dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej – przeznaczanie pod zabudowę tego typu gleb może nastąpić po uzyskaniu odpowiednich zgód w toku prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- wykorzystaniu terenów o niskich klasach bonitacyjnych stosownie do ich predyspozycji.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:

- wzmożonej ochronie podlegają rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenu,
- wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej i ograniczaniu przeznaczania na cele nierolnicze,
- poprawianie ich wartości użytkowej oraz zapobieganie obniżania ich produktywności,
- utrzymanie istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; ochrona zabudowy o wartościach kulturowych,
- dopuszcza się jedynie wprowadzenie nowej zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych (bez zmiany klasyfikacji), zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- zakaz nowej nierolniczej zabudowy mieszkaniowej,
- zakaz parcelacji na małe działki (w zamyśle budowlane), dopuszcza się adaptację istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej, tj. rozbudowę i wymianę budynków w ramach istniejącego siedliska,
- w przypadkach szczególnych, dopuszcza się zabudowę obiektów związanych funkcjonalnie z podniesieniem efektywności gospodarki rolnej,
- osłanianie istniejącej zabudowy, uciążliwej dla środowiska, dysharmonijnej w krajobrazie pasmami zadrzewień i zakrzewień,
- przy budowie, rozbudowie lub modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych, należy stosować takie rozwiązania, które ograniczają skutki ujemnego oddziaływania na grunty,
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz uzupełniania braków w tym zakresie,
- utrzymanie tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie,
- w wypadku występowania bądź odkrycia nowych stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Łasku,
- modernizacja systemu melioracji w nawiązaniu do systemu nawadniania użytków rolnych,
- zakaz nasadzeń trwałej zieleni wysokiej pod liniami elektroenergetycznymi w odległościach wynikających z przepisów odrębnych,
- w wypadku udokumentowania złóż kopalin pospolitych na terenach upraw rolnych dopuszcza się prowadzenie eksploatacji pod warunkiem czasowego wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej oraz przywrócenia tych terenów po zakończeniu eksploatacji do ich rolniczego wykorzystania (z uwzględnieniem przepisów zezwalających na wydobycie).

5.4. Tereny leśne

Tereny leśne, na rysunku studium (na planszy „Kierunki polityki przestrzennej”) oznaczone kolorem zielonym, bez względu na formę własności, pełnią funkcje ochronne i turystyczno-wypoczynkowe.

Polityka przestrzenna na tych terenach polega na:

- ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych.
- udostępnianiu ich dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych, z wykluczeniem rozwoju funkcji osadniczych.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów leśnych:

- ochrona zasobów, siedlisk oraz ekosystemów.
- prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej z poszanowaniem podstawowych zasad ochrony przyrody.
- na terenach leśnych dopuszcza się tworzenie zbiorników wodnych opartych na ciekach melioracyjnych, lokalizację obiektów i budynków oraz urządzeń związanych z gospodarką leśną.
- realizacja obiektów kubaturowych, zgodnie z przepisami o lasach oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- wstrzymanie lokalizacji obiektów powodujących zanieczyszczenie powietrza, wody i gleb lub też uciążliwych dla otoczenia.
- wykorzystanie terenów dla potrzeb turystyki i wypoczynku, przy zachowaniu następujących zasad:
 - ruch turystyczny pieszy powinien odbywać się na wyznaczonych trasach, z określeniem rejonów swobodnej penetracji terenu, uzgodnionych z Nadleśnictwem Kolumna.
 - ruch turystyczny rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych przez Nadleśnictwo Kolumna i odpowiednio urządzonych tras śródleśnych.
 - dopuszcza się urządzenie punktów widokowych i miejsc wypoczynku.
 - rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej warunkuje się spełnieniem wymogów w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu.
- urządzenie tras rowerowych wg proponowanych przebiegów.
- w wypadku występowania lub odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Łasku.
- w odniesieniu do dróg i szlaków stosuje się odpowiednio przepisy jak dla dróg dojazdowych i pożarowo-leśnych.
- dopuszcza się przeprowadzenie, w razie braku innych możliwości, liniowych elementów infrastruktury technicznej (najlepiej z wykorzystaniem istniejących dróg, duktów i przecinek).
- utrzymanie istniejących kompleksów leśnych i zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością powiększenia w oparciu o obowiązujące przepisy.
- w przypadku udokumentowania złóż kopalin pospolitych na terenach leśnych dopuszcza się prowadzenie eksploatacji pod warunkiem czasowego wyłączenia gruntu z produkcji leśnej oraz przywrócenia tych terenów po zakończeniu eksploatacji do ich leśnego lub wodnego wykorzystania (z uwzględnieniem przepisów zezwalających na wydobywanie).

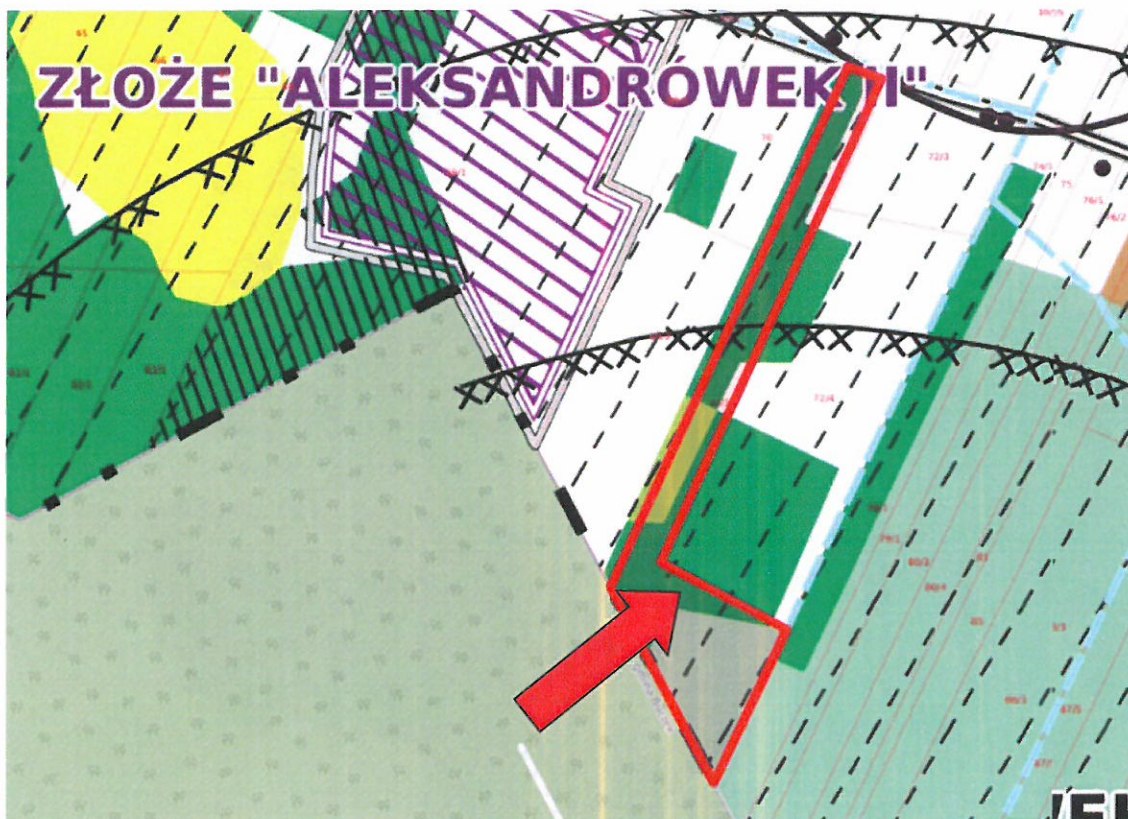
Cele gospodarki leśnej realizowane będą zgodnie z ustawą o lasach, przy nadaniu nadrzędnej rangi środowiskowo-twórczym funkcjom lasu.

5.5. Tereny przeznaczone do zalesienia

Tereny przeznaczone do zalesienia na rysunku studium (na planszy „Kierunki polityki przestrzennej”) oznaczone zostały kolorem zielonym o innym odcieniu niż lasy istniejące i określone warunkami:

- projektowanie zalesień (dostosowanie składu gatunkowego) musi uwzględniać najlepsze wykorzystanie siedlisk, a w konsekwencji możliwość prowadzenia w przyszłości racjonalnej gospodarki leśnej przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju.
- gospodarka leśna na terenach przeznaczonych do zalesienia ma dążyć do zrównania w przyszłości jakości drzewostanów w lasach prywatnych z jakością w lasach państwowych.
- w wypadku występowania lub odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Łasku.
- zalesienie terenów zmeliorowanych może nastąpić tylko w sytuacjach wyjątkowych przy braku alternatywnych rozwiązań po uprzednim dokonaniu przebudowy urządzeń melioracyjnych, w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

Mapa 1: Przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_lask

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

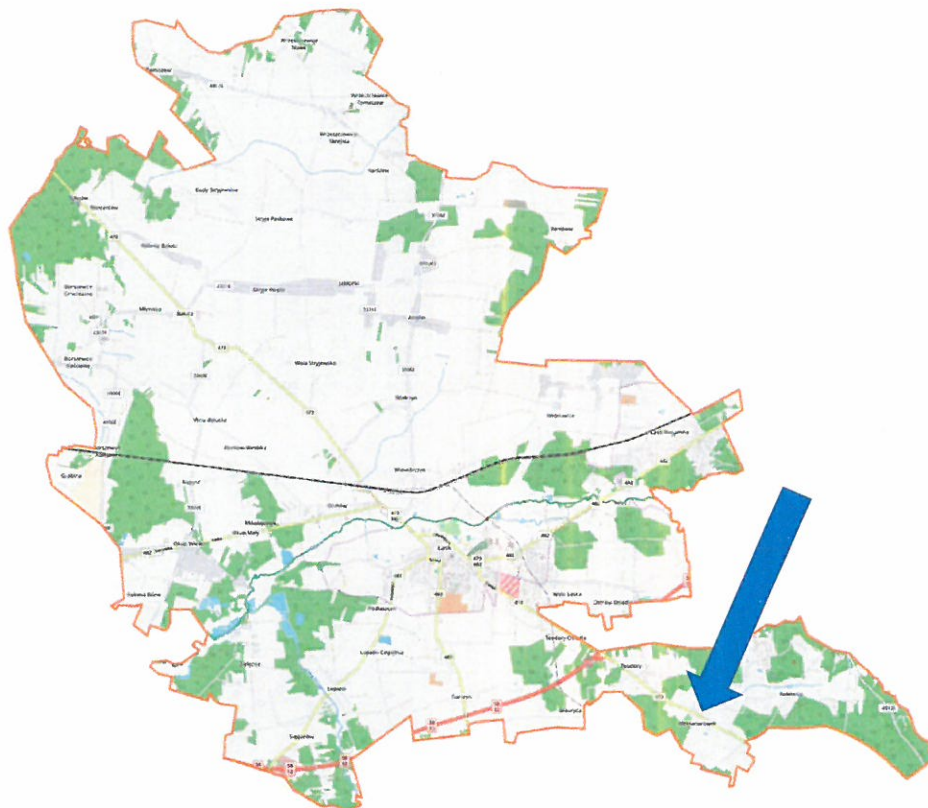
Gmina Łask zajmuje blisko 150 km² powierzchni. Położona jest w środkowej części województwa łódzkiego, w powiecie łaskim. W gminie znajdują się 32 sołectwa. Gminne użytki rolne stanowią ponad 70% powierzchni całego terenu, co wskazuje na mocno rolniczy charakter gminy. Z uwagi na centralne położenie, gmina jest dobrze połączona komunikacyjnie. Przecinają ją drogi wojewódzkie prowadzące do Piotrkowa Trybunalskiego, Częstochowy czy Łodzi. Sektor turystyczny jest dobrze rozwinięty z uwagi na liczne atrakcje czy szlaki turystyczne. Przeważające gleby w gminie to gleby o niskiej klasie. Gleby, które mają najkorzystniejszy wpływ na produkcje rolniczą w gminie Łask, są to gleby brunatne oraz czarne ziemie. Znajdujące się na terenach gminnych złoża żwiru oraz pisaku przyczyniły się do rozwoju zakładów przemysłowych.

Mapa 2: Lokalizacja gminy Łask na tle powiatu łaskiego.



Źródło: <http://www.gminy.pl/powiaty>

Mapa 3: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na terenie gminy Łask.



Źródło: <https://pl.wikipedia.org/>

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w miejscowości Aleksandrówek, która leży w południowo-wschodniej części gminy Łask.

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się tereny rolne i leśne oraz nieliczne zabudowania mieszkalne zagrodowe. Należy zaznaczyć, że przedmiotowa nieruchomość leży tuż przy 32. Bazie Lotnictwa Taktycznego i lotniska wojskowego Łask.

Mapa 4: Otoczenie nieruchomości.



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/>

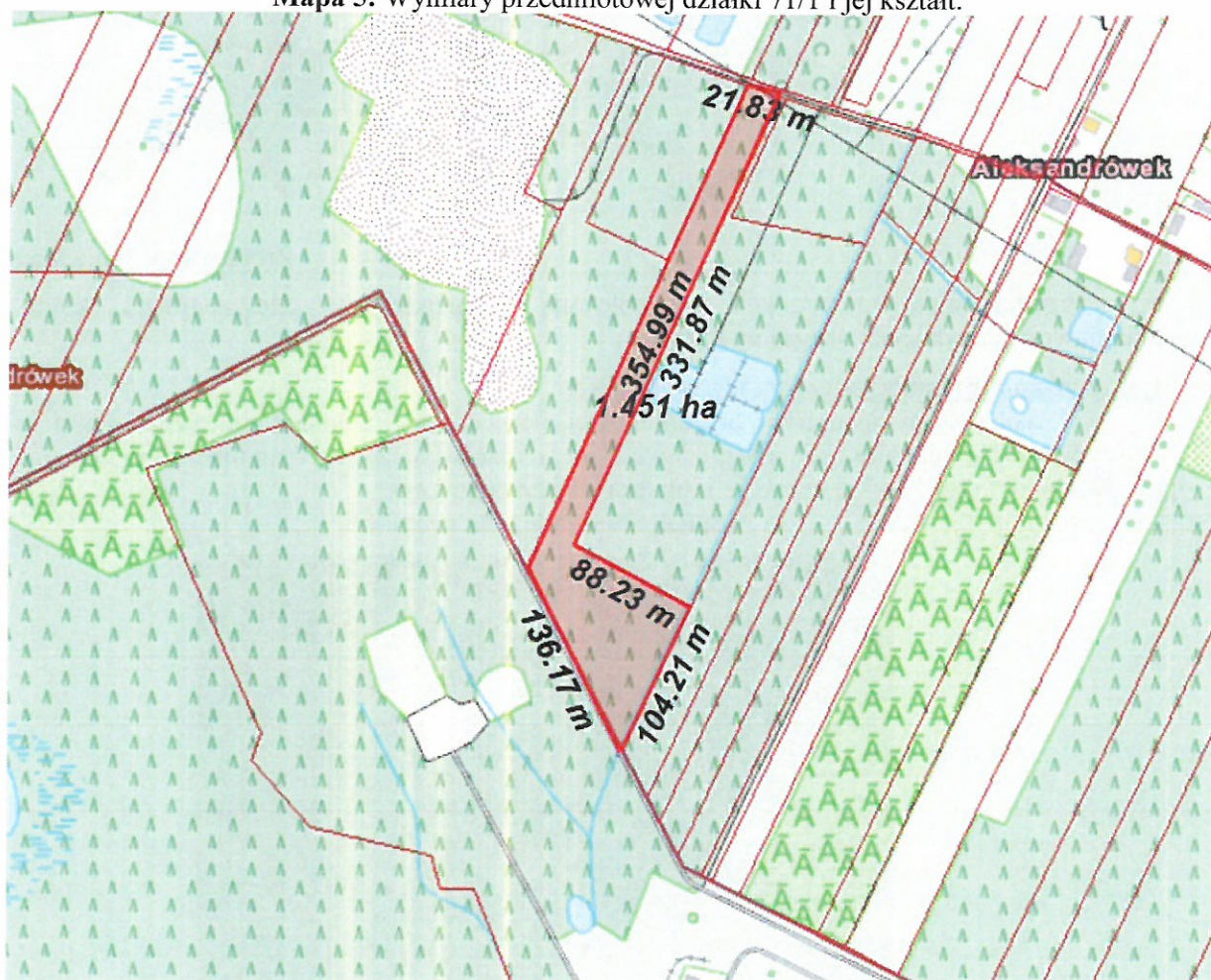
Zdjęcia 1-2: Otoczenie przedmiotu wyceny.



Stan zagospodarowania terenu działki

Przedmiotowa działka gruntu nr 71/1 o powierzchni 1,4567 ha ma kształt wydłużonego prostokąta oraz trapezu o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 5. Przedmiotowa działka gruntu w całości porośnięta jest drzewami. Na działce nie ma żadnych zabudowań. Teren działki nierówny.

Mapa 5: Wymiary przedmiotowej działki 71/1 i jej kształt.



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

Zdjęcie 3: Stan zagospodarowania terenu.



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość nie posiada żadnego przyłącza do sieci. Przez teren działki przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia. W drodze znajduje się wodociąg.

Mapa 6: Dostępność infrastruktury technicznej.



Źródło: <http://lask.geoportal2.pl/>

Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Dostęp do podstawowego zaplecza usług bytowych jest w typowych, jak dla terenów wiejskich. Do najbliższego sklepu spożywczego jest około 550 m, zaś najbliższy przystanek komunikacji miejskiej znajduje się w odległości około 800 m.

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej. Podczas oględzin (zdjęcia 4-5) nie dało się tego stwierdzić z uwagi na panujące warunki atmosferyczne (zalegający śnieg), więc informację powzięto z ortofotomapy udostępnionej na stronie Geoportalu Powiatu Łaskiego. Do drogi o nawierzchni asfaltowej ok. 400 m jest to fragment drogi wojewódzkiej nr 473, którą w kierunku północno-zachodnim prowadzi do węzła drogi ekspresowej S8 (ok. 2 km).

Zdjęcia 4-5: Dojazd do nieruchomości.



6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

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

6.2 Sposób wyceny

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

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

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

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

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

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

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości,
- zakres wyceny,
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości.

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI², 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. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości niezabudowane z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- otoczenie,
- dojazd,

² Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

*Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Aleksandrówek (gm. Łask),
obręb 0001, dz. ewid. 71/1*

- dostępność mediów,
- powierzchnia gruntu,
- warunki użytkowe terenu.

Wpływ takich cech, jak:

- lokalizacja,
- forma władania,
- przeznaczenie

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

Analiza porównawcza

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej o przeznaczeniu pod zieleń, lasy i dolesienia, użytkowane jako las wraz z przypisanymi im wartościami.

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

Otoczenie	
Korzystne	W otoczeniu zabudowa jednorodna mieszkaniowa. Teren umiarkowanym stopniu zurbanizowania. Nie występują uciążliwości w sąsiedztwie.
Niekorzystne	W otoczeniu tereny leśne, rolne, niezabudowane. Teren o niskim stopniu zurbanizowania. Występują uciążliwości w sąsiedztwie w postaci torów kolejowych bądź inne.
Lokalizacja	
Korzystna	Lokalizacja postrzegana jako atrakcyjna w kontekście dostępności komunikacyjnie blisko głównych dróg wylotowych z dogodnym połączeniem do ośrodków miejskich.
Średnia	Lokalizacja postrzegana jako umiarkowanie interesująca oddalona od ośrodków miejskich oraz głównych ciągów komunikacyjnych.
Powierzchnia gruntu	
Dobra	Powierzchnia z przedziału 1,0001-1,6000 ha.
Średnia	Powierzchnia z przedziału 0,7000-1,0000 ha.
Dojazd	
Dobry	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.
Średni	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.
Dostępność mediów	
Średnia	Brak przyłączy, dostęp (np. w drodze) do minimum 2 z wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Zła	Brak przyłączy, brak dostępu w okolicy do wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Warunki użytkowe terenu	
Dobre	Kształt działki regularny, teren płaski, brak obcej infrastruktury na terenie działki, brak uciążliwości.
Średnie	Co najmniej jedna z cech ze stanu cechy jako „dobre” niespełniona.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH UŻYTKOWANYCH JAKO LAS

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu pod zieleń, lasy i dolesienie, użytkowane jako las o powierzchni gruntu 0,7-2,0 ha z terenu powiatu łaskiego z racji na niską podaż nieruchomości podobnych w gminie Łask.
Okres badania cen transakcyjnych:	W przypadku nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu pod zieleń, lasy i dolesienie, użytkowanych jako las o powierzchni gruntu 0,7-2,0 ha z terenu powiatu łaskiego analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.

Trend zmian:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zieleń, lasy i dolesienie, użytkowanych jako lasy, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny na terenie powiatu łaskiego. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała brak mierzalnego trendu zmiany cen.
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania:	Zarówno z kredytu, jak i gotówką.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy):	Znikoma
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta:	Mała podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka lokalnego rynku:	Na lokalnym rynku w gminie Łask istnieje niewielki poziom obrotu nieruchomościami niezabudowanymi o przeznaczeniu pod zieleń, lasy i dolesienie, użytkowanych jako las o powierzchni gruntu 0,7-2,0 ha, więc obszar rynku lokalnego poszerzono do całego powiatu łaskiego. Dla lokalnego rynku dużo większy obrót zaobserwowano wśród gruntów rolnych o powierzchni około 0,7-1,7 ha.
Ceny jednostkowe transakcyjne:	1,53 zł/m ² – 3,13 zł/m ²
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących:	Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy lokalizacja jest inny niż stan cechy otoczenie. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych, wpływ cechy lokalizacja wyniósł – 25% natomiast otoczenia wyniósł 20%. Z analizy rynku wynika również, że nieruchomości zlokalizowane w otoczeniu lub przy ruchliwych ciągach komunikacyjnych czy też torach kolejowych nie cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych kupujących. Hałas generowany przez przejeżdżające pojazdy samochodowe i pociągi skutecznie odstrasza potencjalnych nabywców. Kolejną istotną cechą są również warunki użytkowe terenu wynoszące 20% różnicy przedziału cen. W tym przypadku, mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze, widać, że kolejną

	<p>cechą różnicującą jest również powierzchnia gruntu, tu wynosząca 14567 m². Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 10% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Nieco większy na cenę mają dostępność mediów i dojazd, których wpływ wynosi 15%.</p> <p>Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>
--	---

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem powierzchni gruntu, dojazdu i innych czynników. Dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, w powiecie łaskim były przedmiotem transakcji i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu pod zieleń, lasy i dolesienie, użytkowanych jako las następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w sąsiedztwie wycenianego prawa (gminy sąsiednie) oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości niezabudowanych leśnych.

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Powierzchnia gruntu [ha]	Cena 1m2 (netto) [zł]
1.	23.08.2021	Widawa	Józefów	1,1100	1,53
2.	10.02.2022	Widawa	Rogóżno	0,8400	1,55
3.	08.02.2021	Widawa	Ruda	1,4300	2,55
4.	03.12.2021	Sędziejowice	Bilew	0,7345	3,13

C_{min} -

C_{max} -

Opis transakcji wziętych do porównań:

- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 1** – Niezabudowana działka gruntu o powierzchni 1,1100 ha o przeznaczeniu pod zieleń, lasy i dolesienie, użytkowana jako las. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej. Nie ma przyłączy do mediów, w okolicy również nie występują. W otoczeniu tereny leśne, brak jest uciążliwości w sąsiedztwie. Działka ma regularny kształt, teren jest płaski. Nieruchomość położona jest w gminie Widawa w obrębie Józefów.
- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 2** – Niezabudowana działka gruntu o powierzchni 0,8400 ha o przeznaczeniu pod zieleń, lasy i dolesienie, użytkowana jako las. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej. Nie ma przyłączy do mediów, w okolicy również nie występują. W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa, brak jest uciążliwości w sąsiedztwie. Działka ma regularny kształt, teren jest płaski, przez teren przechodzą 2 napowietrzne linie energetyczne wysokiego napięcia. Nieruchomość położona jest w gminie Widawa w obrębie Rogóżno.
- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 3** – Niezabudowana działka gruntu o powierzchni 1,4300 ha o przeznaczeniu pod zieleń, lasy i dolesienie, użytkowana jako las. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Nie ma przyłączy do mediów, w drodze za to występuje gaz i woda. W otoczeniu przeważają tereny niezabudowane rolne i leśne, brak jest uciążliwości w sąsiedztwie. Działka ma regularny kształt, teren jest płaski, przez teren przechodzą 2 napowietrzne linie energetyczne wysokiego napięcia. Nieruchomość położona jest w gminie Widawa w obrębie Ruda.

4. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 4** – Niezabudowana działka gruntu o powierzchni 0,7345 ha o przeznaczeniu pod zieleń, lasy i dolesienie, użytkowana jako las. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej. Nie ma przyłączy do mediów, w drodze za to występuje prąd, gaz i woda. W otoczeniu przeważają tereny niezabudowane rolne i leśne, brak jest uciążliwości w sąsiedztwie. Działka ma nieregularny kształt, teren jest płaski. Nieruchomość położona jest w gminie Sędziejowice w obrębie Bilew.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zieleń, lasy i dolesienie, użytkowane jako lasy, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny na terenie powiatu łaskiego. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała brak mierzalnego trendu zmiany cen. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami niezabudowanymi.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości niezabudowanej

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę jednostkową transakcyjną za 1 m² nieruchomości niezabudowanej o przeznaczeniu pod zieleń, lasy i dolesienie, użytkowana jako las. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna:

$$C = 1,53 \text{ zł}$$

Cena maksymalna:

$$C = 3,13 \text{ zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3,13 \text{ zł} - 1,53 \text{ zł} = 1,60 \text{ zł}$$

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

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Lokalizacja	25%	0,41	1	0,41
Otoczenie	15%	0,33	1	0,33
Powierzchnia gruntu	10%	0,22	1	0,22
Dojazd	15%	0,33	1	0,33
Dostępność mediów	15%	0,33	1	0,33
Warunki użytkowe terenu	20%	0,44	1	0,44
Suma	100%	1,64		

Do porównań przyjęto wszystkie cztery transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

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

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Józefów	Rogóźno	Ruda	Bilew
Lokalizacja	korzystna	średnia	średnia	średnia	korzystna
Otoczenie	ekstrapolacja*	niekorzystne	korzystne	niekorzystne	niekorzystne
Powierzchnia gruntu	dobra	dobra	średnia	dobra	średnia
Dojazd	średni	średni	średni	dobry	średni
Dostępność mediów	interpolacja**	zła	zła	średnia	średnia
Warunki użytkowe terenu	średnie	dobre	średnie	średnie	średnie

(*) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „otoczenie”. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości „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.” W przypadku otoczenia przedmiotowa działka położona jest bezpośrednio przy terenie wojskowym. W studium teren, na którym wyceniana nieruchomość się znajduje, objęty jest uciążliwościami (czyt. punkt 5.2. niniejszego operatu szacunkowego). Na analizowanym rynku lokalnym, mimo jego poszerzenia o gminy sąsiednie znajdujące się w powiecie łaskim żadna nieruchomość nie miała tak uciążliwego sąsiedztwa, stąd też zaistniała konieczność ekstrapolacji tej cechy in minus.

(**) Zastosowano interpolację w odniesieniu do cechy „dostępność mediów”. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości „Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.” W przypadku dostępności mediów przedmiotowa działka nie mieści się w stanach cechy wyznaczonych na podstawie nieruchomości podobnych dostępnych na rynku lokalnym, bowiem nieruchomości podobne mają dostęp w najbliższej okolicy do 2-3 mediów albo nie mają go wcale. Wyceniana nieruchomość znajduje się więc pomiędzy stanem złym a średnim, gdyż posiada dostęp do tylko do jednego z mediów – wodociągu.

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

Tabela 5: Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości leśnej niezabudowanej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Józefów	Rogóżno	Ruda	Bilew
Lokalizacja	25%	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,00
Otoczenie	15%	0,33	0,33	-0,16	-0,49	-0,16	-0,16
Powierzchnia gruntu	10%	0,22	0,22	0,00	0,22	0,00	0,22
Dojazd	15%	0,33	0,33	0,00	0,00	-0,33	0,00
Dostępność mediów	15%	0,33	0,33	0,16	0,16	-0,16	-0,16
Warunki użytkowe terenu	20%	0,44	0,44	-0,44	0,00	0,00	0,00
Suma	100%	1,64		-0,03	0,30	-0,25	-0,11
Cena jednostkowa transakcyjna [zł]				1,53	1,55	2,55	3,13
Cena jednostkowa transakcyjna z uwzgl. poprawek [zł]				1,50	1,85	2,30	3,02
Cena za 1 m2 gruntu [zł]				2,17			
Powierzchnia gruntu [m2]				14567			
Wartość prawa własności działki gruntu [zł]				31 602,65			

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Aleksandrówek, gmina Łask, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 71/1 o powierzchni 1,4567 ha, księga wieczysta nr SR1L/00066938/2, dla celu postępowania upadłościowego, została obliczona według wzoru:

$$W_{RN} = (\sum \text{cena jednostkowa transakcyjna z uwzględnieniem poprawek})/4 \times \text{powierzchnia gruntu}$$

$$W_{RN} = (1,50 + 1,85 + 2,30 + 3,02)/4 \text{ zł/m}^2 \times 14567 \text{ m}^2 = 31\ 602,65 \text{ zł}^3$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Aleksandrówek, gmina Łask, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 71/1 o powierzchni 1,4567 ha, księga wieczysta nr SR1L/00066938/2, dla celu postępowania upadłościowego podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

32 000 zł

słownie: trzydzieści dwa tysiące złotych

8.2 Oszacowanie wartości udziałów w wysokości 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udziałów w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, wartość tego udziału zostanie odrębnie oszacowana.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku, jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony. Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycje w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicielami będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku.

Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości. Każdy ze współwłaścicieli takiej nieruchomości może np. na tak wydzielonym przydomowym ogródku samodzielnie gospodarować, jednak nie może nim w pełnym zakresie rozporządzać. Prawo do korzystania jest wynikiem porozumienia zawartego pomiędzy właścicielami, które zawsze może być zmienione. W związku z tym prawo współwłasności często wiąże się z konfliktami na różnych płaszczyznach.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest trudniejsze. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiedziały się zarówno Wojewódzkie jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 1/2 części należącego do Marioli Dąbrowskiej w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje

³ **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.

prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału. Zatem wartość nieruchomości, jako podstawy do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

$$W_U = W_{RN} \times W_K$$

$$W_U = 31\,602,65 \text{ zł} \times 0,98 = 30\,970,60 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości dokonano według wzoru:

$$W_{U\,1/2} = W_U \times 1/2$$

$$W_{U\,1/2} = 30\,970,60 \text{ zł} \times 1/2 = 15\,485,30 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu nr 71/1 w obrębie 0001 o powierzchni 1,4567 ha, położonej w Aleksandrówku, w gminie Łask, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:
15 500 zł
słownie: piętnaście tysięcy pięćset złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się z treścią operatu.
2. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu wartości wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Aleksandrówek, gmina Łask, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z sąsiedniej okolicy, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
3. Na badanym rynku lokalnym istnieje niski poziom obrotu nieruchomościami tego typu co przedmiot wyceny, a ich ceny kształtują się na niskim poziomie. Wartość nieruchomości oszacowano na podstawie dostępnych aktów notarialnych transakcji nieruchomościami porównywalnymi o podobnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania. Zdecydowanie niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości ma bezpośrednie sąsiedztwo terenu wojskowego, niekorzystne warunki użytkowe a także dojazd, dostępność mediów na poziomie średnim na tle analizowanego zbioru.
4. Wyceniający jako jednostkę porównawczą wybrał cenę jednostkową transakcyjną nieruchomości, która w tym przypadku pozwala na uzyskanie wyniku z większym prawdopodobieństwem. Tak oszacowana wartość nieruchomości odzwierciedla aktualny stan rynku tego typu nieruchomości.
5. **Wartość rynkowa ułamkowego udziału w wysokości 1/2 części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu nr 71/1 w obrębie 0001 o powierzchni 1,4567 ha, położonej w Aleksandrówku w gminie Łask, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:**
15 500 zł
słownie: piętnaście tysięcy pięćset złotych
6. Otrzymana w procesie wyceny wartość w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu i sposobie użytkowania jako las oraz uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z obrębów sąsiednich i lokalizacji porównywalnych z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości, który wyceniający uzyskał z analizy aktów notarialnych.

7. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku oraz czyni zadość przepisom.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Potencjalny nabywca winien przed podjęciem decyzji o zakupie zapoznać się ze stanem nieruchomości.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 16 stycznia 2023 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 13 grudnia 2022 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
8. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy P.Z.U. S.A. o numerze SRM 0012807.
9. 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.
10. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
11. Operat zawiera 28 (słownie: dwadzieścia osiem) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



STAROSTA ŁASKI
98-100 Łask
ul. Południowa 1

Województwo : Łódzkie
Powiat : Łask
Jednostka ewidencyjna : 100302_5 Łask - obszar wiejski
Obręb : 0001 ALEKSANDRÓWEK

GK.6621. 2805 .2022

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 02.12.2022

Jednostka rejestrowa : G.134

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MARIOLA JADWIGA DĄBROWSKA Rodzice:ZENON,BARBARA MAKOWA 4; 98-100 ROKITNICA;	Własność	1/2
2	PIOTR DINTER Rodzice:MICHAŁ,MARIOLA NARCYZOWA 32; ŁÓDŹ;	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
71/1	ALEKSANDRÓWEK	lasy lasy lasy grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	LsV LsV LsVI Lzr-PsVI	0.0167 1.13 0.12 0.19	1.4567	SR1L/00000955/7

Id działki: 100302_5.0001.71/1 Działka nr 71/1 odpowiada działce nr 71

Razem powierzchnia działek :

1.4567 ha

Słownie : jeden ha. cztery tysiące pięćset sześćdziesiąt siedem m. kwa

Dokument wydano na wniosek:

MW Business Group Milena Wieczorek
załącznik do sprawy

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 02.12.2022

Sporządził : Izabela Krzesińska

02.12.2022



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 140437850
NIP 525-235-52-48

MW

