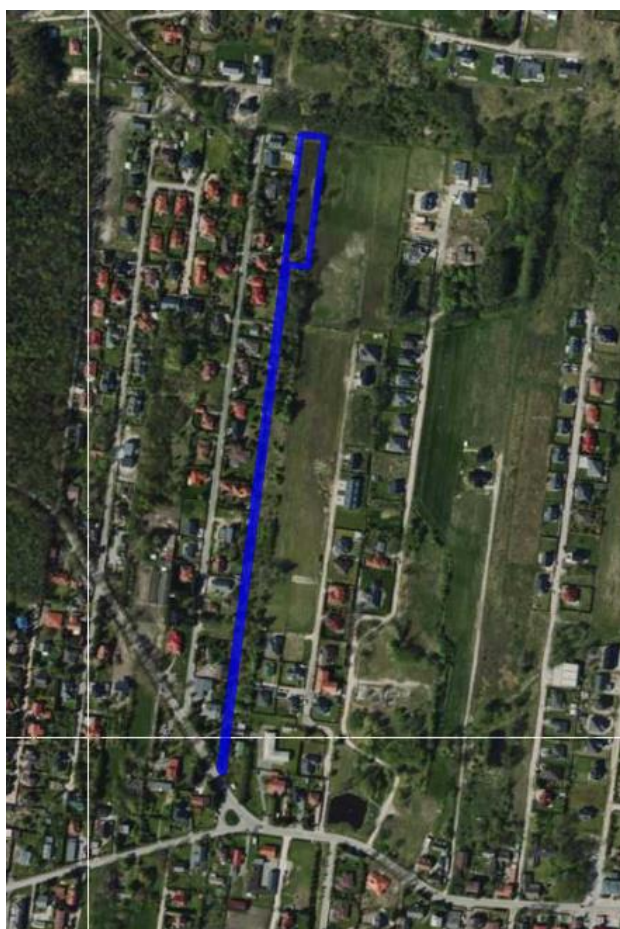


# OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W RĄBIENIU (GMINA  
ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE  
EWIDENCYJNYM 92/5 O POWIERZCHNI 0,5809 HA W OBRĘBIE 0024  
RĄBIEŃ, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1G/00039907/8**



**AUTOR OPRACOWANIA:**

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

**Data opracowania:** 20 grudnia 2024 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO  
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ  
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ  
POŁOŻONEJ W RĄBIENIU (GMINA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI, DZIAŁKA GRUNTU  
O NUMERZE EWIDENCYJNYM 92/5 O POWIERZCHNI 0,5809 HA W OBRĘBIE 0024  
RĄBIEŃ, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1G/00039907/8**

**1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Rąbieniu (gmina Aleksandrów Łódzki), na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 92/5 o powierzchni 0,5809 ha w obrębie 0024 Rąbień.

**Zakres wyceny:**

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Rąbieniu (gmina Aleksandrów Łódzki), na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 92/5 o powierzchni 0,5809 ha w obrębie 0024 Rąbień, należące do Marzeny Pietruszewskiej;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

**2. Cel wyceny**

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

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

**4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Rąbieniu (gmina Aleksandrów Łódzki), na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 92/5 o powierzchni 0,5809 ha w obrębie 0024 Rąbień, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:**

$$W_R = 620\ 000\ \text{zł}$$

**słownie:** sześćset dwadzieścia tysięcy złotych

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

|                                                  |                        |
|--------------------------------------------------|------------------------|
| <i>Operat sporządzono w dniu</i>                 | 20 grudnia 2024 roku   |
| <i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>  | 20 grudnia 2024 roku   |
| <i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i> | 07 listopada 2024 roku |
| <i>Data oględzin</i>                             | 07 listopada 2024 roku |

**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 .....                      | 6  |
| 4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY .....                    | 6  |
| 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....              | 6  |
| 5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny .....                     | 6  |
| 5.2 Uwarunkowania planistyczne .....                        | 7  |
| 5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości .....            | 11 |
| 6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....        | 16 |
| 6.1 Wybór metodologii wyceny .....                          | 16 |
| 6.2 Sposób wyceny .....                                     | 16 |
| 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....      | 20 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....                  | 23 |
| 9.1 Określenie trendu czasowego .....                       | 23 |
| 9.2 Oszacowanie wartości nieruchomości niezabudowanej ..... | 23 |
| 9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....       | 25 |
| 10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....                           | 25 |

## **Załączniki:**

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 07 listopada 2024 roku.
2. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

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

### **Określenie nieruchomości**

- a) rodzaj nieruchomości: gruntowa niezabudowana;
- b) położenie nieruchomości: dz. ewid. 92/5, obręb 0024 Rąbień, miejscowość Rąbień, gmina Aleksandrów Łódzki, powiat zgierski, województwo łódzkie;
- c) powierzchnia gruntu: 0,5809 ha;
- d) numer księgi wieczystej: LD1G/00039907/8.

### **Zakres wyceny:**

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Rąbieniu (gmina Aleksandrów Łódzki), na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 92/5 o powierzchni 0,5809 ha w obrębie 0024 Rąbień, należące do Marzeny Pietruszewskiej;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

## **2. CEL WYCENY**

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

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie z dnia 07 października 2024 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Marzeny Pietruszewskiej, pana Bartosza Sidowskiego, prowadzącego kancelarię przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze akt LD1M/GUp/25/2024.

### **3.2 Podstawy materialno-prawne**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) – UoGN.
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – RWN.
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 794) – PU.

### **3.3 Podstawy metodyczne**

1. Standardy Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obowiązujące w dniu wyceny, w tym:
  - Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”,
  - Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe.

### **3.4 Źródła danych merytorycznych**

1. Oględziny przeprowadzone w dniu 07 listopada 2024 roku.
2. Uchwała nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.
3. Uchwała nr LIX/558/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 07 listopada 2024 roku.
5. Badanie księgi wieczystej nr LD1G/00039907/8 w dniu 07 listopada 2024 roku.
6. Dane z portali: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://polska.e-mapa.net/>; [https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina\\_aleksandrow\\_lodzki](https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_aleksandrow_lodzki); <https://mapy.geoportal.gov.pl/>
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Zgierzu).
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
9. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walor).

### **4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY**

|                                                  |                               |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|
| <i>Operat sporządzono w dniu</i>                 | <i>20 grudnia 2024 roku</i>   |
| <i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>  | <i>20 grudnia 2024 roku</i>   |
| <i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i> | <i>07 listopada 2024 roku</i> |
| <i>Data oględzin</i>                             | <i>07 listopada 2024 roku</i> |

### **5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**

#### **5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny**

- Księga wieczysta nr LD1G/00039907/8:

Nieruchomość gruntowa.

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

*Działki ewidencyjne*

Numer działki: 92/5

Położenie: gmina Aleksandrów Łódzki, miejscowość Rąbień

Sposób korzystania: działka gruntu

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): /00035390/; 0,5824 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,5824 ha

#### **Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów.

#### **Dział II: Własność**

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Marzenie Pietruszewskiej (c. Janisława i Krystyny), która nabyła to prawo na podstawie umowy sprzedaży, nr rep. 1252/2001, z dnia 2001-06-01.

### Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / LD1G / 17688 / 24 / 1 - 2024-10-14, 11:37:45 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**  
Brak wpisów.

### Dział IV: Hipoteki

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / LD1G / 10672 / 24 / 1 - 2024-07-22, 11:16:18 - INNY WPIS W DZIALE IV**

1. Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 250000,00 (dwieście pięćdziesiąt tysięcy) zł z terminem zapłaty do 2011-05-25 tytułem wierzytelności z tytułu kredytu w rachunku bieżącym, udzielonego umową nr 1160/633/188/10/00 z dnia 28 maja 2010 roku – na rzecz wierzyciela hipotecznego Banku Zachodniego WBK spółka akcyjna 1 Oddział w Ostrowie Wielkopolskim, z siedzibą we Wrocławiu.

2. Hipoteka umowna w wysokości 300000,00 (trzysta tysięcy) zł tytułem kredytu, umowa kredytowa nr S0135612/01/00 z dnia 26 czerwca 2012 roku – na rzecz wierzyciela hipotecznego Banku Zachodniego WBK spółka akcyjna z siedzibą we Wrocławiu.

#### • Według ewidencji gruntów:

Własność nieruchomości gruntowej w całości: Marzena Pietruszewska.

| Numer działki | Adres  | Powierzchnia [ha] | Użytek i klasa bonitacyjna |                   | Numer księgi wieczystej lub inne dokumenty |
|---------------|--------|-------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------------------------|
|               |        |                   | Oznaczenie                 | Powierzchnia [ha] |                                            |
| 92/5          | Rąbień | 0,5809            | RIVb                       | 0,0729            | KW 39907                                   |
|               |        |                   | RV                         | 0,0570            |                                            |
|               |        |                   | PsIV                       | 0,4269            |                                            |
|               |        |                   | W                          | 0,0025            |                                            |
|               |        |                   | B                          | 0,0216            |                                            |

**Uwaga:** Istnieje rozbieżność w oznaczeniu powierzchni działki pomiędzy księgą wieczystą a ewidencją gruntów. W księdze wieczystej obszar całej nieruchomości i wyodrębnionej działki jest wskazany jako 0,5824 ha, natomiast w ewidencji gruntów jako 0,5809 ha. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych. W przypadku rozbieżności w oznaczeniu nieruchomości, stosownie do art. 21 Prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz art. 26 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, sąd prowadzący księgę wieczystą dla danej nieruchomości jest związany zapisem zawartym w ewidencji gruntów i budynków. Sąd wieczystoksięgowy nie ma bowiem legitymacji do podważania zapisów w operacie ewidencji gruntów i budynków. Nawet w przypadku błędnych zapisów ewidencyjnych i w rezultacie przedłożenia błędnych dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej, sąd wieczystoksięgowy winien dokonać wpisu na podstawie tych dokumentów. Za właściwe zatem, co do oznaczenia nieruchomości oraz jej powierzchni, przyjmuje się dane z ewidencji gruntów.

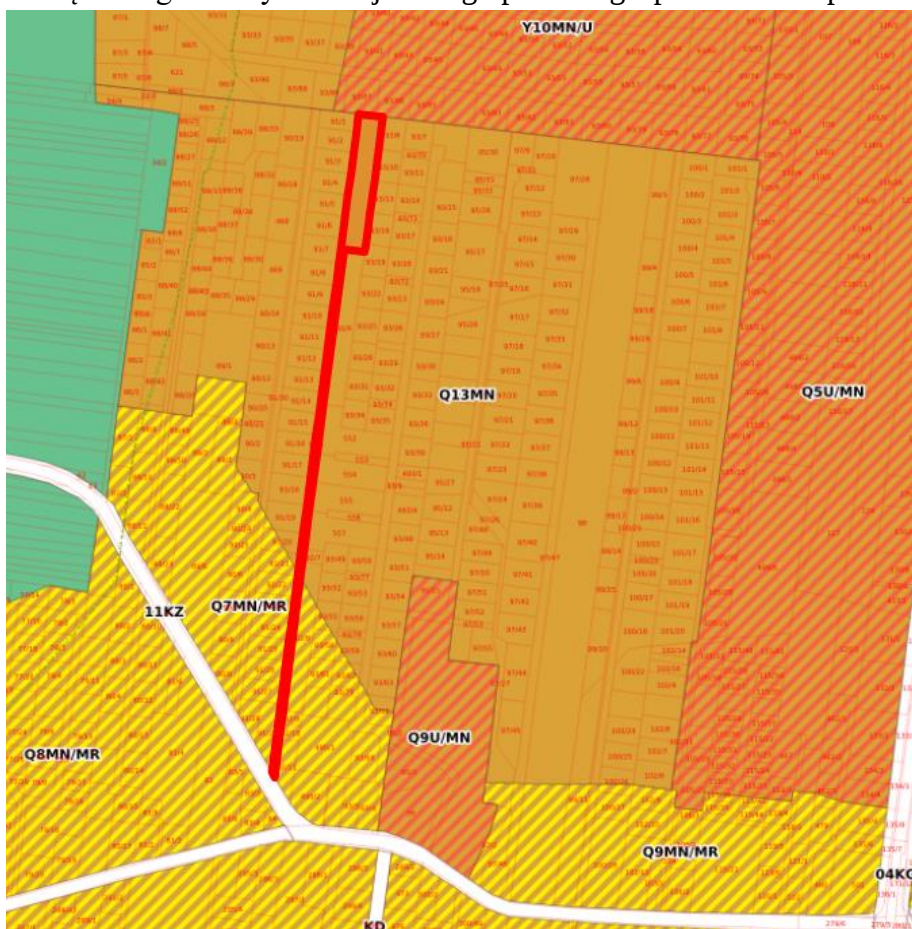
### 5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu

przeznaczenie ustala się na podstawie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy. Na terenie przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania jest Uchwała nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki oraz Uchwała nr LIX/558/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki. Teren przedmiotowej nieruchomości oznaczono na mapie symbolami:

- Q7MN/MR – tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej;
- Q13MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Mapa 1:** Załącznik graficzny do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: [https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina\\_aleksandrow\\_lodzki](https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_aleksandrow_lodzki)

„§200. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Q7MN/MR, Q8MN/MR, Q9MN/MR, Q10MN/MR, Q11MN/MR, Q18MN/MR, Q20MN/MR, Q21MN/MR, Q27MN/MR, plan ustala:

- 1) adaptację, rozbudowę oraz modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, siedliskowej i usługowej.
- 2) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej i siedliskowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
- b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału działki,
- c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy założeniu, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej nie powinny być mniejsze niż:
  - 20 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 30 m dla zabudowy siedliskowej,
  - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m<sup>2</sup>,
  - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy siedliskowej - 2500 m<sup>2</sup>.

2. Dla terenów rozbudowywanej i nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej, plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy, maksymalna wysokość nowej zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- 2) budynki gospodarcze - 1 kondygnacja, maksimum 8 m,
- 3) nachylenie połaci dachu maksimum 45° o równym kącie nachylenia,
- 4) jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych jednostek planistycznych.

3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Plan ustala powierzchnię biologicznie czynną:

- 1) 60% - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) 40% - na terenach siedliskowych.

5. Dla zabudowy jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

- 1) budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
- 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
- 3) usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

6. Dla zabudowy siedliskowej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

- 1) budynki gospodarcze wolnostojące o charakterze uzupełniającym o maksymalnej wysokości 8 m,
- 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
- 3) usługi w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

7. W obrębie strefy ochronnej od istniejącego cmentarza plan ustala wyłącznie adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością realizacji nowej zabudowy poza obszarem strefy wyznaczonej na rysunku planu.

„§201. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Q6MN, Q12MN, Q23MN, Q25MN, Q28MN, plan ustala:<sup>1</sup>

1) adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej,

2) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,

b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu,

c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy założeniu, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej nie powinny być mniejsze niż:

– 20 m dla zabudowy wolnostojącej,

– 16 m dla zabudowy bliźniaczej,

– minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m<sup>2</sup>,

– minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>.

2. Dla terenów rozbudowywanej i nowej zabudowy mieszkaniowej plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy, maksymalna wysokość nowej zabudowy:

1) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe,

2) budynki gospodarcze – 1 kondygnacja,

3) nachylenie połaci dachu maksimum 45° o równym kącie nachylenia,

4) jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych jednostek planistycznych.

3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Plan ustala powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60%.

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

1) budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,

2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,

3) usługi przeznaczone dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.”

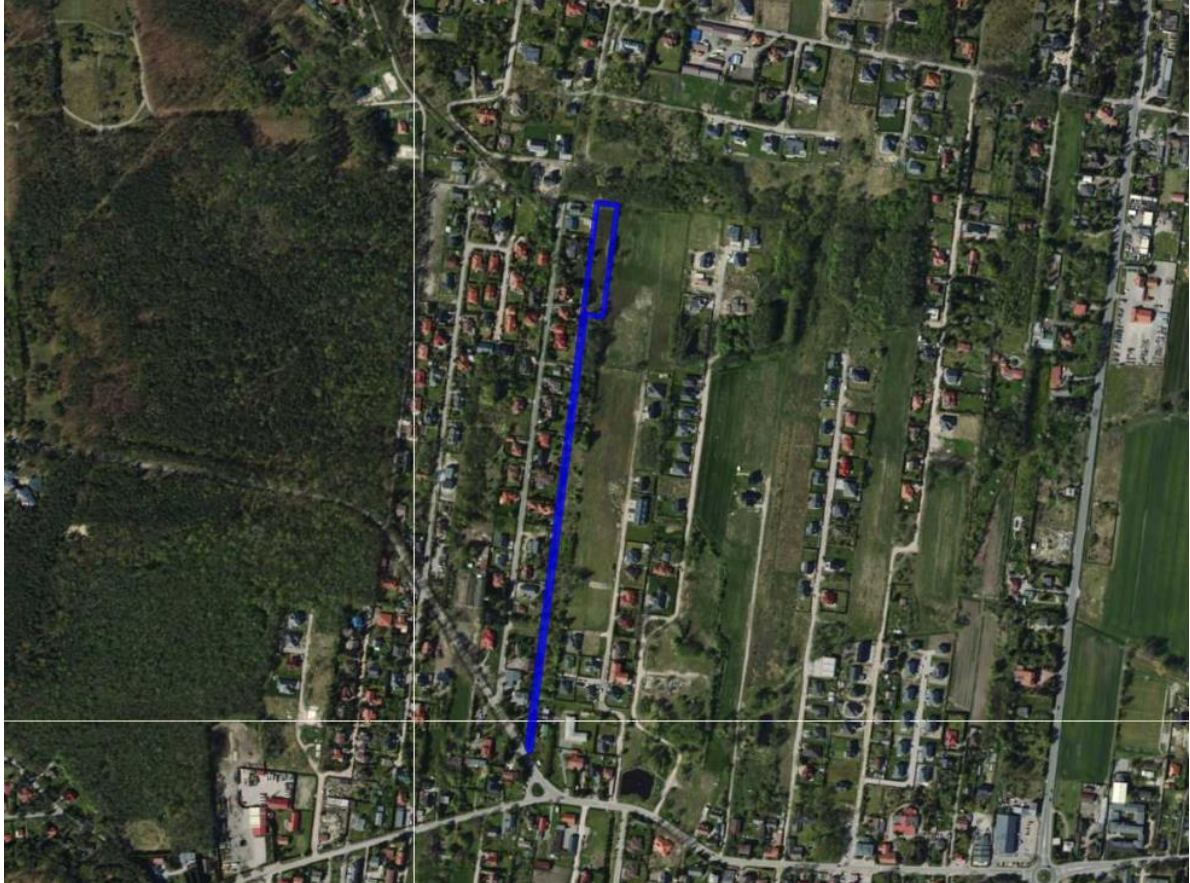
<sup>1</sup> Wprawdzie w zapisach planu nie ma wskazanego konkretnie symbolu Q13MN, lecz po konsultacji z pracownikiem Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim przyjęto, że podchodziłby on pod §201 powyższego miejscowego planu.



### **Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości**

W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, las i tereny niezabudowane. Około 1,8 km w linii prostej dzieli przedmiot wyceny od drogi ekspresowej S-14.

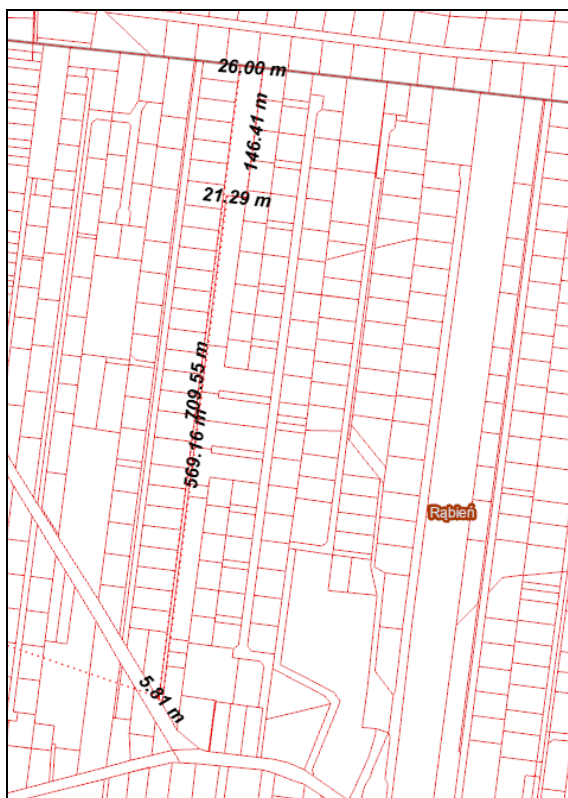
**Mapa 3: Otoczenie nieruchomości.**



Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

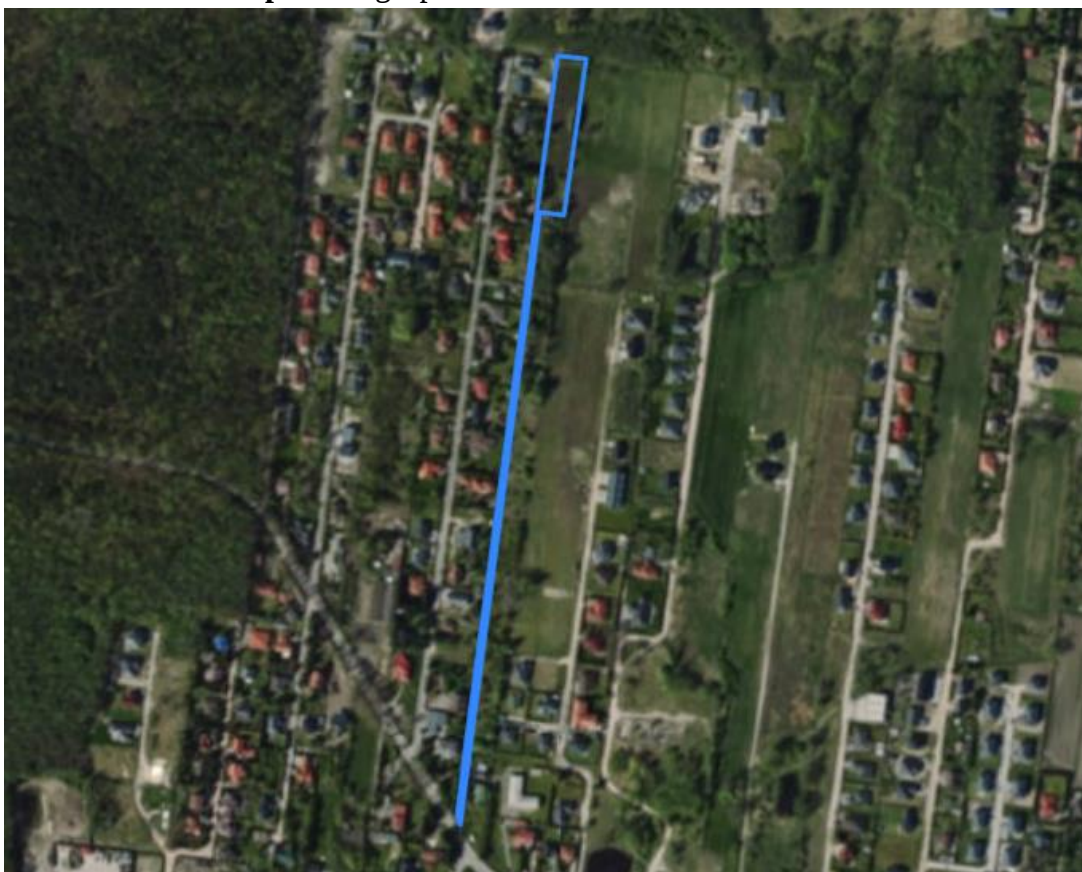
Przedmiot wyceny składa się z 1 działki ewidencyjnej o numerze 92/5 o powierzchni 0,5809 ha. Ma kształt zbliżony do kształtu chorągiewki (z racji na wytyczony bardzo wydłużony dojazd działka do drogi publicznej) o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 4. Teren przedmiotowej nieruchomości jest nieogrodzony. Teren jest płaski, nieutwardzony, częściowo porośnięty drzewami tudzież krzewami.

**Mapa 4:** Granice i wymiary przedmiotu wyceny.



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

**Mapa 5:** Zagospodarowanie terenu nieruchomości.



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

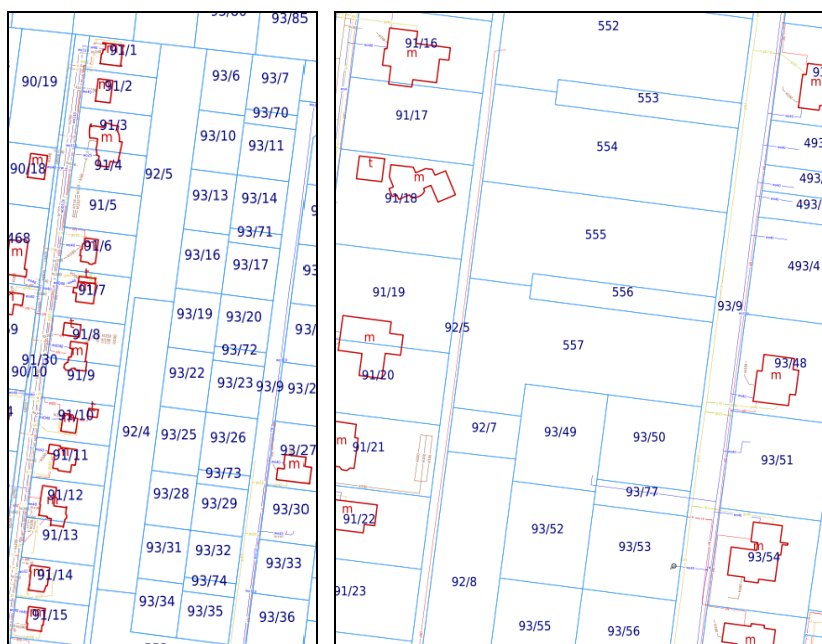
### **Zdjęcia 1-2: Zagospodarowanie terenu.**



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

Nieruchomość posiada dostęp do energii elektrycznej, wody, gazu kanalizacji z sieci będących w ulicy. Do żadnej z nich nie ma wykonanego przyłącza. Na części odcinka stanowiącej dojazd od drogi publicznej (ul. Wolskiej) występują sieci, które prowadzone są do sąsiednich działek.

### **Mapa 6: Stopień informacji stanu wyposażenia w media.**





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

### **Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji**

Obszar, na którym położona jest nieruchomość, posiada korzystny jak dla terenów wiejskich dostęp do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego. W miejscowości skupia się ono głównie w okolicach Ronda Niepodległości. Zapewnione jest ono w też w większej mierze w Aleksandrowie Łódzkim i Łodzi (ok. 4 km).

### **Dostępność komunikacyjna**

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej od strony południowej (ul. Wolska).

**Zdjęcia 3-5: Dojazd do nieruchomości i jej bezpośrednie otoczenie.**





## **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, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując 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 celem opinii na potrzeby postępowania upadłościowego szacuje się wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 313. 1. Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe:

„**Art. 313. 1.** Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

(...) 6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.”

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

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>2</sup>, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

---

<sup>2</sup> Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

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 niezabudowane z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- otoczenie,
- dojazd,
- dostępność mediów,
- powierzchnia gruntu,
- uwarunkowania planistyczne,
- warunki użytkowe terenu.

Wpływ takich cech, jak:

- lokalizacja (obwód Rąbień oraz obręby sąsiednie w gminie Aleksandrów Łódzki),
- forma władania (własność),
- uwarunkowania planistyczne (budownictwo mieszkaniowe jako wiodąca funkcja)

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 zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z przypisanymi im wartościami został przedstawiony w tabeli nr 1.

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

| <b>Otoczenie</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Korzystne                      | W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa oraz tereny niezabudowane, blisko do zaplecza handlowego oraz usługowego, a także oświaty, brak uciążliwości terenu.                                                                                                                                |
| Średnie                        | Nieruchomość położona z dala od zaplecza bytowego, tereny słabo zurbanizowane bądź też w bliskiej odległości od ruchliwej ulicy (typ drogi krajowej).                                                                                                                                 |
| Złe                            | Nieruchomość położona w strefie bezpośredniego oddziaływania trasy szybkiego ruchu, znaczne uciążliwości.                                                                                                                                                                             |
| <b>Powierzchnia gruntu</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bardzo dobra                   | Powierzchnia gruntu z przedziału 2500-3500 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                           |
| Dobra                          | Powierzchnia gruntu z przedziału 3501-4500 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                           |
| Średnia                        | Powierzchnia gruntu z przedziału 4501-6000 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Warunki użytkowe terenu</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dobre                          | Regularny kształt (kwadrat lub niewydłużony prostokąt), chociaż częściowo ogrodzony, nieutwardzony, nieporośnięty, niezadrzewiony, uporządkowany, płaski. Teren nieruchomości bez infrastruktury obcej ograniczających zagospodarowanie terenu. Korzystne uwarunkowania planistyczne. |
| Średnie                        | Maksimum 1 z cechy opisane w stanie „dobre” są niespełnione.                                                                                                                                                                                                                          |
| Złe                            | Co najmniej 2 z cechy opisane w stanie „dobre” są niespełnione.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Dojazd</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bardzo dobry                   | Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.                                                                                                                                                                                                 |
| Dobry                          | Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.                                                                                                                                                                                                  |
| Średni                         | Nieruchomość posiada pośredni (w postaci służebności bądź współwłasność drogi dojazdowej) dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.                                                                                                                                         |
| <b>Dostępność mediów</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bardzo dobra                   | Dostęp do przynajmniej 3 z 4 wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja.                                                                                                                                                                                                       |
| Dobra                          | Dostęp do przynajmniej 2 z 4 wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja.                                                                                                                                                                                                       |

|         |                                                                                                             |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Średnia | Ograniczony dostęp do mediów (w znacznym oddaleniu) bądź dostęp jedynie do jednego z mediów: woda, energia. |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

### **Analiza gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**

|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Segment rynku:                                                                                                                          | Nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni gruntu z przedziału 2500-6000 m <sup>2</sup> z wybranych obrębów z gminy Aleksandrów Łódzki.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Okres badania cen transakcyjnych:                                                                                                       | Analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ANALIZA POPYTU</b> (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):                                                                                        | Duża.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ANALIZA PODAŻY</b> (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Aktualna oferta:                                                                                                                        | Niska podaż nieruchomości podobnych o powierzchni gruntu powyżej 5000 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Charakterystyka lokalnego rynku:                                                                                                        | Na lokalnym rynku (gmina Aleksandrów Łódzki) istnieje stabilny poziom obrotu nieruchomościami niezabudowanymi o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przeważają transakcje gruntami o powierzchni gruntu 1000-2000 m <sup>2</sup> . Dla lokalnego rynku zdecydowanie niższy jest poziom obrotu zaobserwowano też wśród gruntów o powierzchni 2500-6000 m <sup>2</sup> . Ten drugi zbiór często dzielony jest na kilka mniejszych działek ewidencyjnych, które można sprzedać za wyższą cenę jednostkową – tendencja ta jest widoczna w okolicy.          |
| Ceny jednostkowe transakcyjne:                                                                                                          | 80 zł/m <sup>2</sup> – 140 zł/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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 jednym 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 |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>inny niż stan cechy „otoczenie”. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych, wpływ cechy „lokalizacja” został wyeliminowany, natomiast „otoczenia” wyniósł 35%. Z analizy rynku wynika również, że nieruchomości zlokalizowane w otoczeniu lub przy torach kolejowych nie cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych kupujących. Hałas generowany przez przejeżdżające pociągi skutecznie odstrasza potencjalnych nabywców. Kolejną istotną cechą są również „warunki użytkowe terenu” wynoszące 25% rozstępu przedziału cen. W tym przypadku, mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze, widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia gruntu, tu wynosząca 5809 m<sup>2</sup>. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 15% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Podobny wpływ ma cecha „dostępność mediów” – 15% natomiast nieco mniejszy wpływ na cenę ma cecha „dojazd” - 10%.</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 lokalizacji, otoczenia, powierzchni gruntu i innych czynników, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem transakcji na rynku lokalnym i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w sąsiedztwie wycenianego prawa (obróby sąsiednie) oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Rąbień (gm. Aleksandrów Łódzki),  
dz. 92/5, obręb 0024 Rąbień

**Tabela 2:** Ceny transakcyjne nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

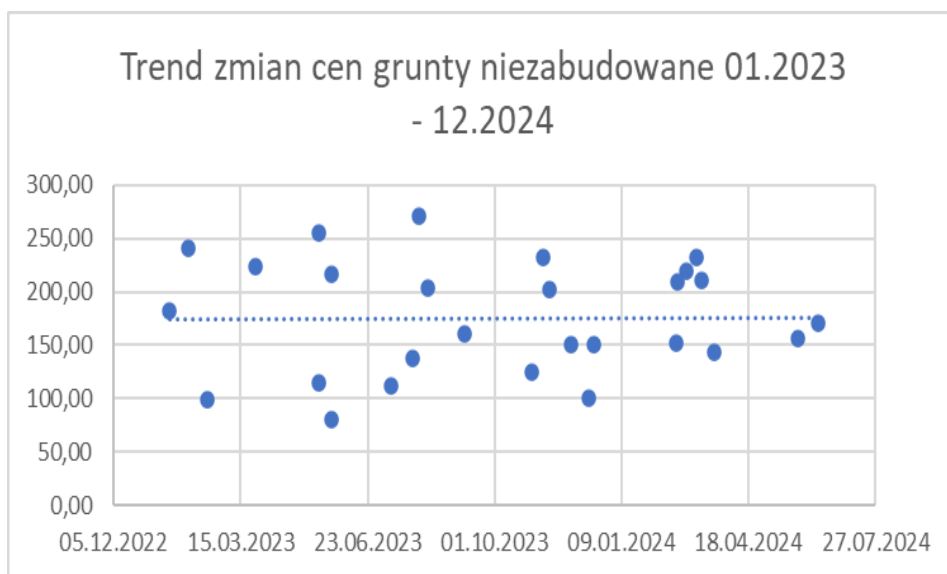
| Lp. | Data transakcji | Obręb            | Ulica      | Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ] | Cena jednostkowa [zł] | Uwarunkowania planistyczne                            | Warunki użytkowe terenu                                                                                                       | Dostępność mediów | Dojazd                 | Otoczenie                                                                                                              |
|-----|-----------------|------------------|------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | 26.05.2023      | Rąbień           | Agrestowa  | 3100                          | 80,65                 | bud. mieszk. mn, usługi                               | średnie - regularny kształt, działka zachwaszczona                                                                            | woda, prąd, gaz   | bezpośredni, gruntowy  | złe - bliskość trasy szybkiego ruchu                                                                                   |
| 2.  | 11.10.2023      | Sanie            | Mroźna     | 3001                          | 86,64                 | bud. mieszk. mn                                       | dobrze - regularny kształt teren płaski uporządkowany                                                                         | woda              | pośredni, gruntowy     | średnie - z dala od zaplecza bytowego, tereny słabo zurbanizowane                                                      |
| 3.  | 14.12.2023      | Rąbień Ab        | Brak Ulicy | 4596                          | 100,00                | bud. mieszk. - usługowe                               | dobrze - kształt regularny, działka uporządkowana                                                                             | prąd, woda        | bezpośredni, gruntowy  | średnie - w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa, 420 m o drogi DK                                                          |
| 4.  | 19.06.2024      | Ciężków          | Nie Podano | 3447                          | 100,09                | bud. mieszk. mn, sport, rekreacja, wypoczynek         | złe - działka o kształcie wydłużonego prostokąta, zadrzewiona                                                                 | prąd, woda        | bezpośredni, gruntowy  | średnie - z dala od zaplecza bytowego, tereny słabo zurbanizowane                                                      |
| 5.  | 07.05.2024      | Kolonia Brużycza | Brak Ulicy | 2852                          | 106,94                | bud. mieszk. mn, bud. zagrodowe, komunikacja          | średnie - nieregularny kształt, działka o kształcie wydłużonego prostokąta, uporządkowana                                     | prąd              | bezpośredni, asfaltowy | średnie - z dala od zaplecza bytowego, tereny słabo zurbanizowane                                                      |
| 6.  | 20.05.2024      | Krzywiec         | Brak Ulicy | 3684                          | 107,63                | bud. mieszk. mn, sport, rekreacja, wypoczynek, zieleń | złe - działka o nieregularnym kształcie wydłużonego prostokąta, zadrzewienie znaczne, niekorzystne uwarunkowania planistyczne | prąd, woda        | pośredni, gruntowy     | średnie - z dala od zaplecza bytowego, tereny słabo zurbanizowane                                                      |
| 7.  | 06.03.2023      | Łobódź           | N/p        | 5959                          | 112,43                | bud. zagrodowe, komunikacja                           | złe - nieregularny kształt, zakrzewiona                                                                                       | prąd, woda        | bezpośredni, asfaltowy | średnie - z dala od zaplecza bytowego, tereny słabo zurbanizowane                                                      |
| 8.  | 28.07.2023      | Rąbień           | Brak Ulicy | 2717                          | 138,02                | bud. mieszk. mn                                       | dobrze - regularny kształt, teren płaski, uporządkowany                                                                       | ograniczony       | pośredni, gruntowy     | dobrze - w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa oraz tereny niezabudowane, blisko do zaplecza handlowego, brak uciążliwości |

Do bezpośrednich porównań wzięto transakcje oznaczone w tabeli nr 2 jako numer 1, 3 i 8.

## **9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **9.1 Określenie trendu czasowego**

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w obrębie Rąbień oraz obrębach sąsiednich, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała brak mierzalnej zmiany cen – trend wynosił około 0%. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Walor i RCN.

### **9.2 Oszacowanie wartości nieruchomości niezabudowanej**

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę jednostkową transakcyjną (za 1 m<sup>2</sup>) nieruchomości niezabudowanej o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe.

Cena minimalna:

$$C_{\min} = 80,65 \text{ zł/m}^2$$

Cena maksymalna:

$$C_{\max} = 138,02 \text{ zł/m}^2$$

Cena średnia:

$$C_{\text{śr}} = 104,05 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 138,02 \text{ zł/m}^2 - 80,65 \text{ zł/m}^2 = 57,37 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych, które prezentuje tabela nr 3.

**Tabela 3:** Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

| Cechy     | Udział<br>cechy<br>w $\Delta C$<br>(wagi) | Poprawki                                             |                                   |                       |
|-----------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|           |                                           | Zakres kwotowy<br>udziału cechy w<br>$\Delta C$ [zł] | Liczba<br>przedziałów<br>poprawki | Skok<br>poprawki [zł] |
| Otoczenie | 35%                                       | 20,08                                                | 2                                 | 10,04                 |

|                         |             |              |   |      |
|-------------------------|-------------|--------------|---|------|
| Warunki użytkowe terenu | 25%         | 14,34        | 2 | 7,17 |
| Powierzchnia gruntu     | 15%         | 8,61         | 2 | 4,3  |
| Dostępność mediów       | 15%         | 8,61         | 2 | 4,3  |
| Dojazd                  | 10%         | 5,74         | 2 | 2,87 |
| <b>Suma</b>             | <b>100%</b> | <b>57,37</b> |   |      |

Do porównań przyjęto 3 transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

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

| Cechy                   | Wyceniana nieruchomość | Nieruchomość nr 1 | Nieruchomość nr 3 | Nieruchomość nr 8 |
|-------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Otoczenie               | korzystne              | złe               | średnie           | korzystne         |
| Warunki użytkowe terenu | złe                    | średnie           | dobre             | dobre             |
| Powierzchnia gruntu     | średnia                | bardzo dobra      | średnia           | bardzo dobra      |
| Dostępność mediów       | bardzo dobra           | bardzo dobra      | dobra             | średnia           |
| Dojazd                  | bardzo dobry           | dobry             | dobry             | średni            |

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 niezabudowanej.

| Cechy                                                  | Wagi        | Zakres kwotowy | Skok poprawki | Nieruchomość nr 1 | Nieruchomość nr 3 | Nieruchomość nr 8 |
|--------------------------------------------------------|-------------|----------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Otoczenie                                              | 35%         | 20,08          | 10,04         | 20,08             | 10,04             | 0,00              |
| Warunki użytkowe terenu                                | 25%         | 14,34          | 7,17          | -7,17             | -14,34            | -14,34            |
| Powierzchnia gruntu                                    | 15%         | 8,61           | 4,30          | -8,61             | 0,00              | -8,61             |
| Dostępność mediów                                      | 15%         | 8,61           | 4,30          | 0,00              | 4,30              | 8,61              |
| Dojazd                                                 | 10%         | 5,74           | 2,87          | 2,87              | 2,87              | 5,74              |
| <b>Suma</b>                                            | <b>100%</b> | <b>57,37</b>   |               | <b>7,17</b>       | <b>2,87</b>       | <b>-8,61</b>      |
| <b>Cena jednostkowa [zł]</b>                           |             |                |               | <b>80,65</b>      | <b>100,00</b>     | <b>138,02</b>     |
| <b>Cena jednostkowa z uwzgl. poprawek [zł]</b>         |             |                |               | <b>87,82</b>      | <b>102,87</b>     | <b>129,41</b>     |
| <b>Wartość 1 m<sup>2</sup> [zł]</b>                    |             |                |               | <b>106,70</b>     |                   |                   |
| <b>Powierzchnia gruntu [m<sup>2</sup>]</b>             |             |                |               | <b>5809</b>       |                   |                   |
| <b>Wartość wycenianego prawa własności gruntu [zł]</b> |             |                |               | <b>619 828,53</b> |                   |                   |

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości została obliczona według wzoru:

$$W_{RN} = ((\sum \text{cena jednostkowa transakcyjna skorygowana z uwzgl. poprawek})/3) \times \text{powierzchnia gruntu}$$

$$W_{RN} = (87,82 \text{ zł/m}^2 + 102,87 \text{ zł/m}^2 + 129,41 \text{ zł/m}^2)/3 \times 5809 \text{ m}^2 = 619\,828,53 \text{ zł}^3$$

<sup>3</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.

**Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Rąbieniu (gmina Aleksandrów Łódzki), na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 92/5 o powierzchni 0,5809 ha w obrębie 0024 Rąbień, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:**

**$W_R = 620\ 000\ \text{zł}$**

**słownie:** sześćdziesiąt dwadzieścia tysięcy złotych

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

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa niezabudowana.
3. Przy ustalaniu wartości rynkowych wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Otrzymane w procesie wyceny wartości rynkowe w pełni oddają stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy na wskazane daty szacowania przedmiotowej nieruchomości.
5. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

## **10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. W operacie 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 roku (II CSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Wartość rynkowa została oszacowana na dzień 20 grudnia 2024 roku.
4. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
6. 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 majątkowemu informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
7. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.

8. Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §83 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego 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 seria SRM 0016736.
11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów.
12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
13. Operat zawiera 26 (słownie: dwadzieścia sześć) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**

**Załącznik nr 1:** Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 07 listopada 2024 roku.

Znak sprawy: GK.6621.9024.2024.WA

Województwo: łódzkie  
Powiat: zgierski  
Jednostka ewidencyjna: 102004\_5, Aleksandrów Łódzki -  
obszar wiejski  
Obręb ewidencyjny: 0024, Rąbień

STAROSTWO POWIATOWE w ZGIERZU  
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru  
95-100 Zgierz, ul. Długa 49  
tel. 42 2888368, fax. 42 7190263

(nazwa organu wydającego dokument)

**UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**  
sporządzono dnia: 07-11-2024 12:42:17

Nr jednostki rejestrowej: **G376**

**Osoby: 1**

| Udział<br>Forma władania | Dane osoby fizycznej / instytucji                                                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/1<br>własność          | Pietruszewska Marzena (Janisław, Krystyna) PESEL: 65062212989<br>adres: ul. Biedronkowa 48/52, 95-070 Rąbień |

**Działki ewidencyjne: 1**

| Numer działki<br>Identyfikator | Adres  | Powierzchnia<br>[ha] | Użytek i klasa bonitacyjna |           | Nr KW lub inne dokumenty |
|--------------------------------|--------|----------------------|----------------------------|-----------|--------------------------|
|                                |        |                      | Oznaczenie                 | Pow. [ha] |                          |
| 92/5<br>102004_5.0024.92/5     | Rąbień | 0.5809               | RIVb                       | 0.0729    | KW 39907                 |
|                                |        |                      | RV                         | 0.0570    |                          |
|                                |        |                      | PsIV                       | 0.4269    |                          |
|                                |        |                      | W                          | 0.0025    |                          |
|                                |        |                      | B                          | 0.0216    |                          |

Uwagi: AN REP. A 1252/2001 Z DNIA 01-06-2001

|                                  |                                                    |    |
|----------------------------------|----------------------------------------------------|----|
| Razem powierzchnia działek [ha]: | 0.5809                                             | ha |
| Słownie:                         | pięć tysięcy osiemset dziewięć metrów kwadratowych |    |

| Oznaczenia użytków i klas |
|---------------------------|
| B - Tereny mieszkaniowe   |
| PsIV - Pastwiska trwałe   |
| RIVb - Grunty orne        |
| RV - Grunty orne          |
| W - Grunty pod rowami     |

nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142) w związku z art. 40 b ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.)

Sporządził(a): Aleksandra Wasiak



Z up. STAROSTY  
Agnieszka Wasiak  
Starszy Geodeta

07-11-2024

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

**Załącznik nr 2:** Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**MW Business Group Milena Wieczorek**

**92-111 Łódź, powstańców śląskich 4**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0016736**

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: 23/06/2024 - 22/06/2025**

**na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR**

**słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 1 256.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Stenotyp Spółka z o.o. Ubezpieczona

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
AL. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426330, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl  
AL. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.