

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość
rynkową nieruchomości gruntowej



Położenie: Konstantynów Łódzki ; ul. Krótka 14a

KW : LD1P/00022213/3

Wartość : **738000zł** (siedemset trzydzieści osiem tysięcy zł)

**OPINIA WYKONANA W WARUNKACH OGRANICZONYCH – DWUKROTNIE NIE
UDOSTĘPNIONO NIERUCHOMOŚCI DO OGŁĘDZIN, WYKONANIA POMIARÓW I
SPRAWDZENIA STANU TECHNICZNEGO ZABUDOWAŃ.**

Wycenę sporządził
Maciej Majda

SPIS TREŚCI :

1. Przedmiot i zakres wyceny	3
2. Cel wyceny	3
3. Podstawy formalne, prawne, metodyczne wyceny	3
4. Opis przedmiotu wyceny	4
5. Analiza i charakterystyka rynku	10
6. Zastosowane podejścia wyceny metoda i technika	13
7.Określenie wartości rynkowej	14
8. Wnioski końcowe	16
9. Klauzule i zastrzeżenia	17
10. Załączniki.....	18

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa. Według ewidencji gruntów wyceniana nieruchomość położona jest w województwie łódzkim, powiat pabianicki, jednostka ewidencyjna Konstantynów Łódzki, obręb K-15 na działce o numerze ewidencyjnym 23/3 o powierzchni 0,1555ha. Dla nieruchomości gruntowej w Sądzie Rejonowym w Pabianicach w V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczystą o numerze KW LD1P/00022213/3 Odpis księgi stanowi załącznik numer 1 do operatu. Właścicielem nieruchomości jest Dorota Skorasińska Maślanka posiadająca udział 1/1 w prawie własności nieruchomości.

ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości gruntowej

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej w w/w nieruchomości gruntowej dla potrzeb ustalenia ceny wywoławczej na licytacji publicznej w trybie egzekucji z nieruchomości.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I METODYCZNE WYCENY

PODSTAWY FORMALNE WYCENY

Podstawą formalną jest zlecenie na wykonanie oszacowania nieruchomości:

Zlecający: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach Marta Kopias; Kancelaria Komornicza nr II; ul. Łódzka 27; 95-050 Konstantynów Łódzki

Wykonawca: Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Sieradzu z zakresu szacowania nieruchomości, ruchomości, maszyn i urządzeń oraz wyceny przedsiębiorstw Maciej Majda

PODSTAWY PRAWNE WYCENY

1. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832);
2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (jednolity tekst z 28.6.2024r. Dz. U. 2024 poz. 1145).
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 poz. 1360 z późniejszymi zmianami)

PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY

1. „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, 2006
2. „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” M. Prystupa K. Rygiel, WSHiFM 2003
3. „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury.” R. Cymerman, A. Hopfer PFSRM 2005
4. Nieruchomości. Zagadnienia prawne. Wyd. Lexis Nexis pod red. H. Kisielewskiej
5. „Podstawy budownictwa dla zarządców i rzeczoznawców budowlanych” Poradnik Doradcy Majątkowego IDM , W-wa 2002
6. Rzeczoznawca majątkowy – wybrane uwarunkowania określenia wartości nieruchomości – Zdzisław Małecki PFSRM Warszawa 2016
7. Nieruchomość w przestrzeni 5 - Bogucki Wydawnictwo naukowe Poznań 2019

ZRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

1. Protokół z wizji lokalnej
2. Księga wieczysta
3. Wypis z rejestru gruntów
4. Mapa ewidencyjna gruntów
5. Mapa zasadnicza
6. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
7. Akty notarialne kupna sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanej.
8. Informacje posiadane we własnej bazie danych.

DATA SPORZĄDZENIA WYCENY I INNE DATY

Data sporządzenia wyceny	8 październik 2025
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	8 październik 2025
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	29 sierpień 2025
Data oględzin	29 sierpień 2025

4.OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

STAN PRAWNY

Dla nieruchomości gruntowej w Sądzie Rejonowym w Pabianicach w V Wydziale Ksiąg Wieczystych założona i prowadzona jest księga wieczysta numer KW LD1P/00022213/3. Odpis księgi stanowi załącznik numer 1 do operatu. Zbadano księgę wieczystą i stwierdzono:

Dział I – O - Oznaczenie nieruchomości

Województwo: łódzkie, Powiat: pabianicki; Gmina: Konstantynów Łódzki M.; Miejscowość: Konstantynów Łódzki; Numer działki: 23/3; ul. Krótka 14a; Sposób użytkowania : grunty rolne zabudowane; Obszar: 0,1555

Dział I SP – brak wpisu

Dział II – Własność :

Dorota Skorasińska Maślanka posiadająca udział 1/1 w prawie własności

Dział III – Prawa , Roszczenia, Ograniczenia

Wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą na wniosek Stanisława Spychalskiego- "Stach" Przedsiębiorstwo Handlowo Transportowo Usługowe w sprawie GKm 7/25 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach M.Kopias

Dział IV – Hipoteka

Hipoteka przymusowa 182704,40zł na rzecz Naczelnik Urzędu Skarbowego Łódź Polesie

Hipoteka przymusowa 26989,00zł na rzecz Naczelnik Urzędu Skarbowego Łódź Polesie

Hipoteka przymusowa 107484,10zł na rzecz Naczelnik Urzędu Skarbowego Łódź Polesie

Hipoteka przymusowa 119097,95zł na rzecz Naczelnik Urzędu Skarbowego Łódź Polesie

Hipoteka przymusowa 149521,07zł na rzecz Naczelnik Urzędu Skarbowego Łódź Polesie

Hipoteka przymusowa 25254,40zł na rzecz Naczelnik Urzędu Skarbowego Łódź Polesie

OZNACZNIE NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość położona jest w województwie łódzkim, powiat pabianicki, jednostka ewidencyjna Konstantynów Łódzki, obręb K-15 na działce o numerze ewidencyjnym 23/3 o powierzchni 0,1555ha. Właścicielem nieruchomości jest Dorota Skorasińska Maślanka posiadająca udział 1/1 w prawie własności. Według wypisu z rejestru gruntów nieruchomość składa się z :

Nr działki	Położenie	Opis	Oznaczenie	Pow. użytku	Pow. działki	KW
23/3	Konstantynów Łódzki Ul. Krótka 14a	Grunty rolne zabudowane	Br-RIIIb	0,1555	0,1555	LD1P/00022213/3

Powierzchnia szacowanej nieruchomości wynosi 0,1555ha

Według wypisu z kartoteki budynków na działce 23/3 pod adresem Konstantynów Łódzki ul. Krótka 14 a znajduje się

OZNACZENIE GRANIC

Działka	Północ	Południe	Wschód	Zachód
23/3	Płot z działką 23/4	Płot z drogą utwardzoną	Płot z działką 24/5	Płot z działką 23/4

LOKALIZACJA

Nieruchomość położona jest w obrębie 15 Konstantynowa Łódzkiego.

Konstantynów Łódzki – miasto w województwie łódzkim, w powiecie pabianickim, położone nad rzeką Ner, wchodzi w skład aglomeracji łódzkiej. Według danych GUS z 30 czerwca 2023 roku, w Konstantynowie Łódzkim mieszkało 19 200 osób.

Konstantynów Łódzki leży na Wysoczyźnie Łaskiej, nad Nerem, na wysokości około 165–172 m n.p.m. i graniczy: od wschodu z Łodzią, od południa z gminą Pabianice, od zachodu z gminą Lutomiersk, a od północy z gminą Aleksandrów Łódzki. Konstantynów jest gminą o charakterze miejskim z terenami upraw rolnych dawnych wsi Niesięcin, Rszew i Rszewek. Miasto blisko sąsiaduje ze stolicą województwa.

Pod względem historycznym większość Konstantynowa Łódzkiego położona jest na obszarze dawnej ziemi łęczyckiej, wieś Żabice Wielkie, która w 1821 dała początek miastu, w drugiej połowie XVI wieku leżała w powiecie łęczyckim województwa łęczyckiego. Do ziemi sieradzkiej należy obszar Konstantynowa Łódzkiego na południe od Neru i obejmujący części miasta Józefów i Behcice; w drugiej połowie XVI wieku Behcice i sąsiednie tereny (Józefów) leżały w powiecie szadkowskim województwa sieradzkiego.

Według danych z roku 2007 Konstantynów Łódzki ma obszar 27,25 km², w tym:

- użytki rolne: 68% (19,29 km²)
- użytki leśne: 11% (2,94 km²)
- pozostałe: 5,02 km²

Miasto stanowi 5,54% powierzchni powiatu pabianickiego.

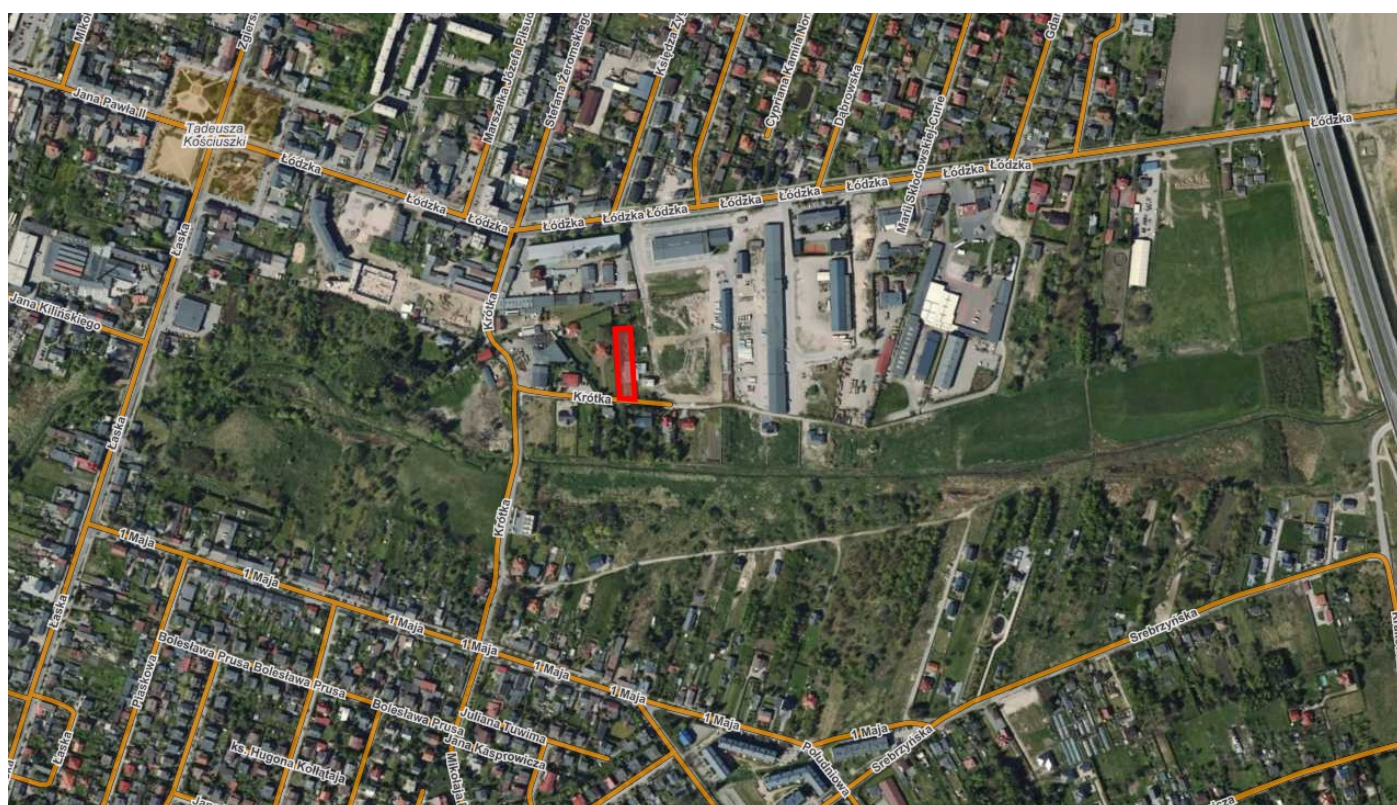
Zabudowa miasta rozciąga się wzdłuż głównej ulicy handlowej, którą przebiega linia tramwajowa Łódź – Lutomiersk (jej funkcjonowanie zostało zawieszone w marcu 2019 roku). Zachował się pierwotny układ miasta z dwoma rynkami i siecią prostopadłych ulic.

W rankingu obejmującym wszystkie 42 miasta woj. łódzkiego, podsumowującym dynamikę zmian w latach 1992–1997 Konstantynów uplasował się razem z kilkoma innymi miastami na czele tej klasyfikacji. Jest to ośrodek przemysłowo-usługowy z rozwiniętym przemysłem: włókienniczym, odzieżowym, drzewnym, spożywczym. W mieście funkcjonuje pięć oddziałów banków. Jest tu wiele obiektów sportowych, w tym kryta pływalnia, dwa Orliki i ośrodek rekreacyjny nad stawami.

Nieruchomość zlokalizowana w południowo-wschodniej części miasta w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej od strony południowej – ul. Krótkiej.



Orientacyjna lokalizacja działki na terenie miasta



Lokalizacja szczegółowa



Widok bezpośredni

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Opinia wykonana w warunkach ograniczonych – dwukrotnie nie uzyskano możliwości wejścia na nieruchomość, sprawdzenia stanu technicznego i wykonania pomiarów

Brak informacji o osobach zameldowanych.

Brak informacji o ubezpieczeniu nieruchomości ,

Szacowana działka jest w kształcie trapezu o szerokości około 18 metrów. Teren działki płaski, ziemny z pojedynczymi nasadzeniami i zadrzewieniami. Media: woda, energia, prawdopodobnie gaz i kanalizacja. Działka ogrodzona płotem z elementów prefabrykowanych betonowych oraz stalowym na murowanych słupkach i podmurówce. Chodnik do budynku z płyt betonowych nierówny. Brama i furtka stalowe.

Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wybudowanym w granicy działki z garażem w bryle budynku. Obiekt parterowy. Prawdopodobna technologia budowy:

- rok budowy – brak informacji
- fundamenty: lane
- ściany nadziemne murowane z pustaka żużlobetonowego, częściowo otynkowane i prawdopodobnie ocieplony, z tyłu budynku prawdopodobnie taras z roletami
- strop – brak informacji
- dach – płaski kryty blachodachówką

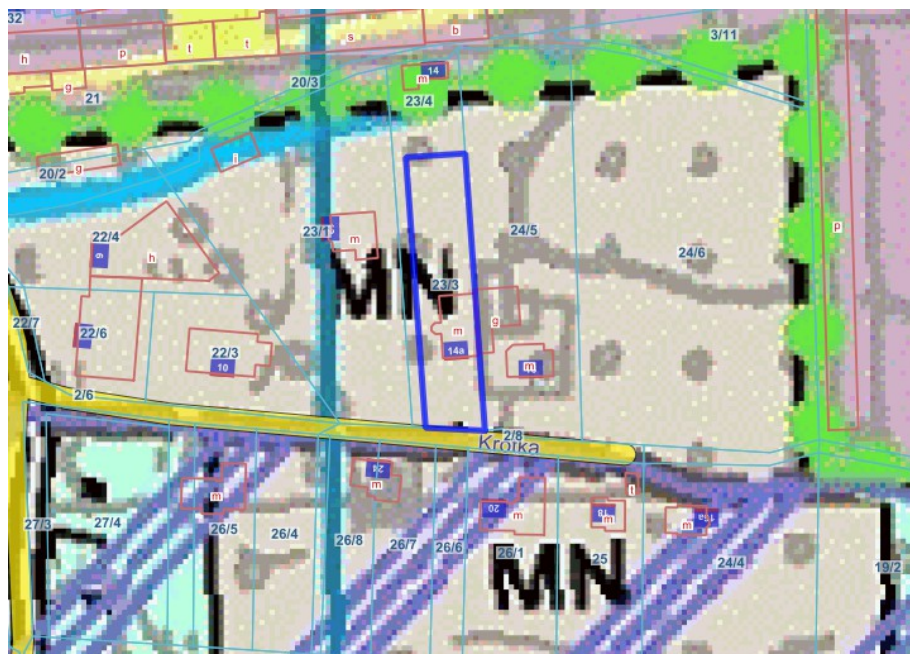
- stolarka okienna pcv
- wykończenie wnętrza: brak informacji
- powierzchnia zabudowy 221m²
- stan techniczny brak informacji



RZECZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla szacowanej nieruchomości miasto Konstancynów Łódzki nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Konstancynów Łódzki uchwalonego uchwałą

Nr XXXVI/293/17 z dnia 9 lipca 2017 szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w strefie MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Fragment rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

5.ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Na potrzeby wyceny zbadano lokalny rynek nieruchomości powiatu pabianickiego w poszukiwaniu transakcji nieruchomości podobnych do szacowanej. Na terenach miasta zainteresowaniem cieszą się atrakcyjne lokalizacyjnie działki gruntu, budynki mieszkalne zlokalizowane na terenach osiedlowych budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oraz lokale mieszkalne. W terenach wiejskich zainteresowaniem cieszą się działki rolne oraz działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Na potrzeby wyceny przeprowadzono charakterystykę rynku nieruchomości podobnych do szacowanej oraz dokonano ich analizy na podstawie dostępnych źródeł informacji. Zakres analizy oraz jej stopień szczegółowości wynika z następujących uwarunkowań:

- celu i zakresu wyceny
- przyjętego w operacie sposobu wyceny
- rodzaju nieruchomości porównywalnych stanowiących przedmiot wyceny
- dostępności i liczby danych rynkowych

Celem dokonanej analizy jest określenie podstaw rynkowych sporządzenia wyceny. Zbadano stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do nieruchomości podobnych do szacowanej oraz uwarunkowanie tego rynku a w szczególności zakres popytu i podaży na rynku.

Działki o charakterze inwestycyjnym poszukiwane są w cichych i spokojnych okolicach nieruchomości podobnych. Największy bum na zakup był w latach 2020-2022 a w 2023 roku ten trend wyhamował głównie za sprawą mocno drożących materiałów budowlanych. W 2023 obserwuje się stabilizację na rynku oraz trend ujemny. Na przestrzeni od 2021 roku na terenie gminy zaobserwowano duży podział działek rolnych na działki budowlane. Zmieniła się proporcja podaży do popytu. Obecnie obserwuje się zwiększoną podaż na podobne nieruchomości. Na terenie miasta Konstantynów Łódzki w okresie od stycznia 2024 do sierpnia 2025 stwierdzono łącznie około 60 transakcji gruntami pod budowę w zakresie cenowym 60-405zł/m² przy cenie średniej 212zł/m². Zawężono rynek odrzucając transakcje nietypowe, skrajne oraz takie, których cechy nie wskazywały na zapłaconą cenę.

Po szczegółowej analizie rynku, odrzucono nieruchomości skrajne, niepodobne do szacowanej, których cechy nie wskazują na wartość i ostateczny zakres cenowy zamknął się w przedziale 213-254zł/m² przy średniej 234zł. Wybrany do oszacowania rynek uznano za właściwy.

Rynek sprzedaży nieruchomości zabudowanych jest dość duży – obserwuje się kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami rocznie. Sprzedaż nowych budynków oddanych do użytkowania jest rzadka. Najwyższe ceny osiągają budynki na terenie miasta lub miejscowości o statusie gminy, z uwzględnieniem położenia nieruchomości w miejscowości. Oprócz lokalizacji również stan techniczny odrywa ważną rolę przy negocjacjach ceny kupna sprzedaży. Obserwuje się coraz mniejsze zainteresowanie zabudową zagrodową w stosunku do jednorodzinnej. Od kilku lat systematycznie wzrasta zainteresowanie oraz udział w rynku zabudowy developerskiej. Dokonano analizy tynku nieruchomości zabudowanych mieszkalnych na terenie miasta Konstantynów Łódzki od 2024 roku i całkowity zakres cenowy zawiera się w przedziale od 77500zł do 1.596.540zł przy cenie średniej 627996zł. Odrzucono nieruchomości nie podobne do szacowanej a do porównania przyjęto dane z terenu wiejskich bez miast. Zakres po ostatecznej analizie rynku zawiera się w cenach 465000zł do 960000zł. Linia trendu minimalnie ujemna ale uwzględniając całość rynku nie wprowadzono korekty cenowej na poziom cen.

Określam lokalny rynek nieruchomości pod względem rodzajowym i obszarowym:

- rodzaj rynku: nieruchomości inwestycyjne
- obszar rynku: Konstantynów Łódzki
- okres badania cen – 2024-2025
- popyt – podaż : stabilizacja
- linia trendu: stała

lp.	Data aktu	Data aktu	Cena	Powierzchnia w m2	Cena zł/m2	Uwagi
1	8432/2025	2025.06.03	240 000 zł	1129	213 zł	Cena minimalna
2	284/2025	2025.02.05	300 000 zł	1362	220 zł	
3	55/2025	2025.01.03	600 000 zł	2723	220 zł	
4	13239/2024	2024.07.11	270 000 zł	1201	225 zł	
5	19954/2024	2024.11.15	245 000 zł	1088	225 zł	
6	19962/2024	2024.10.25	245 000 zł	1086	226 zł	
7	1775/2025	2025.04.08	305 000 zł	1336	228 zł	
8	6868/2025	2025.05.06	500 000 zł	2121	236 zł	
9	4163/2025	2025.03.10	305 000 zł	1262	242 zł	
10	1491/2024	2024.04.24	245 000 zł	1009	243 zł	
11	1691/2024	2024.05.08	255 000 zł	1009	253 zł	
12	2364/2024	2024.06.28	255 000 zł	1009	253 zł	
13	1040/2025	2025.05.12	325 000 zł	1279	254 zł	Cena maksymalna

2

- rodzaj rynku: nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi
- obszar rynku: Konstantynów Łódzki
- okres badania cen – 2024-2025
- popyt – podaż : stabilizacja
- linia trendu: stała

Lp.	Miejscowość	obręb	Nr aktu	Data	Cena	Uwagi
1	Konstantynów Łódzki	10	1277/2025	2025.01.14	465 000 zł	Cena minimalna
2	Konstantynów Łódzki	9	1483/2024	2024.04.17	485 000 zł	
3	Konstantynów Łódzki	12	14553/2024	2024.07.19	485 000 zł	
4	Konstantynów Łódzki	2	893/2025	2025.04.15	550 000 zł	
5	Konstantynów Łódzki	12	24212/2024	2024.12.30	630 000 zł	
6	Konstantynów Łódzki	2	12840/2024	2024.11.05	665 000 zł	
7	Konstantynów Łódzki	9	3141/2025	2025.03.18	730 000 zł	
8	Konstantynów Łódzki	9	4389/2024	2024.12.20	830 000 zł	
9	Konstantynów Łódzki	14	4444/2024	2024.08.29	860 000 zł	
10	Konstantynów Łódzki	9	5050/2024	2024.12.12	900 000 zł	
11	Konstantynów Łódzki	9	3097/2025	2025.06.17	949 000 zł	
12	Konstantynów Łódzki	2	13579/2024	2024.07.11	960 000 zł	Cena maksymalna

6. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA WYCENY, METODA I TECHNIKA

Z uwagi na cel wyceny określłam **WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI**.

Oszacowaną wartość nieruchomości określono jako wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania przy założeniu, że wartość rynkowa 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. Wobec powyższego do określenia wartości nieruchomości zastosowano:

podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej

Podejście porównawcze polega na prognozie wartości rynkowej nieruchomości na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, uzyskanych w obrocie wolnorynkowym. Różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównywalnymi koryguje się stosując poprawki do poszczególnych cech – atrybutów mających wpływ na wartość. Najdokładniejszą prognozę wartości uzyskuje się przy dużym wzajemnym podobieństwie nieruchomości porównywanych i wycenianej pod względem rodzaju, funkcji, lokalizacji, czasu, który upłynął od poszczególnych transakcji i innych cech, istotnych dla danego typu nieruchomości. Do zastosowanie podejścia porównawczego konieczna jest znajomość danego rynku lokalnego transakcji oraz wartości skrajnych danego typu nieruchomości.

Przy **metodzie korygowania ceny średniej** do porównania przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną.

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

7.1. OKREŚLENIE RYNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

OKREŚLENIE ROZPIĘTOŚCI CENOWEJ

Na podstawie analizy własnej, danych pośredników handlu nieruchomościami oraz danymi statystycznymi opartymi między innymi o serwis www.money.pl przeprowadzono analizę zmian cen nieruchomości w 2024-2025 i nie stwierdzono zmiany trendu cen na nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu inwestycyjnym na lokalnym rynku. Ostatecznie trend przyjęto na poziomie 0%. Z analizy rynku w tabeli 1 wynika, że cena 1m² powierzchni gruntu inwestycyjnego na terenie miasta kształtuje się **od 213zł** (cena minimalna) **do 254zł** (cena maksymalna). Cena średnia wynosi **234zł/m²**. Położenie ceny średniej 0,5121. Różnica między ceną maksymalną a minimalną na rynku 41zł.

Określenie granic współczynników korygujących

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 213\text{zł}/234\text{zł} = \mathbf{0,9103} \quad C_{\max} / C_{\text{śr}} = 254\text{zł}/234\text{zł} = \mathbf{1,0855}$$

OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Wagi cech rynkowych określono w oparciu o własną bazę danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz na podstawie badań i obserwacji potencjalnych nabywców a także na podstawie informacji z biura obrotu nieruchomościami.

Lp.	Cecha rynkowa	Podział	Opis cechy	Waga cechy
1	Lokalizacja	1-5	Cecha uwzględnia położenie i sąsiedztwo nieruchomości określone na podstawie opinii wizualnej gdzie 1 to cecha najgorsza a 5 najlepsza	40 %
2	Możliwości inwestycyjne	1-5	Cecha uwzględnia kształt, wielkość i możliwość zabudowy - określone na podstawie opinii wizualnej gdzie 1 to cecha najgorsza a 5 najlepsza	30 %
3	Uzbrojenie i dojazd	1-5	Cecha uwzględnia uzbrojenie i rodzaj i możliwości dojazdu do działki określone na podstawie danych faktycznych gdzie 1 to cecha najgorsza a 5 najlepsza	30 %

Określenie cech nieruchomości do porównania o cenie minimalnej, maksymalnej i szacowanej

	Nr	Lokalizacja	Możliwości inwestycyjne	Uzbrojenie i dojazd	opis
Min	1	1	1	1	Nieruchomość składa się z działki zlokalizowanych przy ulicy Zgierskiej na nowy osiedlu wraz z udziałem w drodze dojazdowej. gmina S w sąsiedztwie terenów terenów rolnych. Działka w kształcie regularnym prostokąta. Brak mediów.
Max	13	5	5	5	Działka w kształcie regularnym o powierzchni 0,1279ha zlokalizowana przy ulicy Józefów w sąsiedztwie nieruchomości mieszkalnych oraz leśnych. Dojazd dobry. Uzbrojenie pełne
SZACOWANA					
23/3	1	1	5	Według opisu w operacie	

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Określenie procentowego wpływu cech rynkowych na wartość wycenianej nieruchomości i
określenie wartości współczynników korygujących:

Lp.	Cecha rynkowa	Procentowy wpływ na cenę	Zakres współczynników		Wartość współczynnika dla działki
			Dolny	Górny	
1	Lokalizacja	40 %	0,3641	0,4342	0,3641
2	Możliwości inwestycyjne	30 %	0,2731	0,3256	0,2731
3	Uzbrojenie i dojazd	30 %	0,2731	0,3256	0,3256
RAZEM		100 %	0,9103	1,0855	0,9628

W = wielkość działki * cena średnia * suma współczynników korygujących * współ. K

$$W = 1555m^2 * 234zł/m^2 * 0,9628 * 1,00 = \underline{\underline{350300zł}}$$

Wartość rynkowa gruntu szacowanej działki 23/3 położonej w obrębie K15 określę na **350300zł** (trzysta pięćdziesiąt tysięcy trzysta zł)

7.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

OKREŚLENIE ROZPIĘTOŚCI CENOWEJ

Na podstawie analizy własnej, danych pośredników obrotu nieruchomościami przeprowadzono analizę zmiany cen nieruchomości w latach 2024-2025 i nie stwierdzono zmiany trendu cen na nieruchomości zabudowane na lokalnym rynku. Trend czasowy przyjęto w wysokości 0%. Z danych w tabeli 2 wynika, że cena nieruchomości zabudowanych mieszkalnych na terenie miasta po analizie rynku kształtuje się **od 465000zł** (cena minimalna) **do 960000zł** (cena maksymalna).

Powyższe ceny uwzględniają grunt oraz jego zagospodarowanie. **Cena średnia = 709083zł.**

Położenie ceny średniej 0,4930. Różnica pomiędzy ceną minimalną a maksymalną 495000zł.

Określenie granic współczynników korygujących

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 465000\text{zł}/709083\text{zł} = 0,6558$$

$$C_{\max} / C_{\text{śr}} = 960000\text{zł}/709083\text{zł} = 1,3549$$

OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Wagi cech rynkowych określono w oparciu o własną bazę danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz na podstawie badań i obserwacji potencjalnych nabywców oraz informacji z biura obrotu nieruchomościami.

Lp.	Cecha rynkowa	Podział	Opis cechy	Waga cechy
1	Stan techniczny zawierający standard wykończenia budynku	1-5	Cecha uwzględnia stan techniczny zabudowań - określone na podstawie opinii wizualnej gdzie 1 to cecha najgorsza a 5 najlepsza	30 %
2	Lokalizacja	1-5	Cecha uwzględnia lokalizację i otoczenie nieruchomości - określone na podstawie opinii wizualnej gdzie 1 to cecha najgorsza a 5 najlepsza	20 %
3	Wielkość pow. użytkowej budynku	1-5	Wielkość powierzchni uwzględniono proporcjonalnie, im większa powierzchnia użytkowa budynku tym większa cena . gdzie 1 to cecha najgorsza a 5 najlepsza	20 %
4	Zagospodarowanie działki	1-5	Uwzględnia dodatkowe atrybuty nieruchomości jak budynki gospodarcze i ich wielkość , garaże, podpiwniczenia budynku mieszkalnego , poddasze itp. Ogrodzenie działki zabudowań na nieruchomości. Im większa powierzchnia tym wyższa cena gdzie 1 to cecha najgorsza a 5 najlepsza	20 %
5	Działka	1-5	Uwzględniono proporcjonalnie. Cecha uwzględnia położenie, kształt i możliwości jej zabudowy gdzie 1 to cecha najgorsza a 5 najlepsza	10 %

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o wartość jednostki porównawczej- nieruchomości. Określenie cech nieruchomości o cenie maksymalnej, minimalnej i szacowanej :

Lp	Cena zł	Stan techn	Lokalizacja	Wielkość pow. uż	Działka	Zagospodarowanie	Opis
1 min	465000	1	1	Ok 160	429 – 1	3	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym (Bliźniak) ; garażem i budynkiem niemieszkalnym . Budynek 1 piętrowy nie podpiwniczony otynkowany i ocieplony prawdopodobnie w wieku około 40 lat. Działka ogrodzona. Grunt w części podjazdów utwardzony, pozostały ziemny z nasadzeniami ozdobnymi niskopiennymi.
12 max	960000	5	5	Ok 136	817 – 3	5	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym parterowym z poddaszem częściowo użytkowym z garażem dwustanowiskowym z bryle budynku krytym dachówką ceramiczną. Podjazdy i podejścia utwardzone. Działka ogrodzona z dużą ilością nasadzeń niskopiennych. Zabudowa w wieku kilkunastu/kilkudziesięciu lat
SZACOWANA							
23/3	3	1	Ok 160	1555 – 5	3	Wg. Opisu w operacie	

Określenie współczynnika korygującego:

Lp.	Cecha rynkowa	Procentowy wpływ na ceny	Zakres współczynników	Wartość współczynnika dla nieruchomości
-----	---------------	--------------------------	-----------------------	---

			Dolny	Górny	wycenianej na dzień oględzin
1	Stan techn.	30 %	0,1967	0,4062	0,3000
2	Lokalizacja	20 %	0,1312	0,2708	0,1312
3	Wielkość pow. uż	20 %	0,1312	0,2708	0,1312
4	Działka	20 %	0,1312	0,2708	0,4123
5	Zagospodarowanie	10 %	0,0656	0,1354	0,0656
	RAZEM	100 %	0,6558	1,3539	1,0402

Wartość rynkowa wynosi: $W_R = P * C_{sr} * \sum u_i * k$

W = cena średnia * suma współczynników korygujących * współczynnik korygujący k (0,9-1,1).

$$W = 709083\text{zł} * 1,0402 * 1,00 = \underline{\underline{738000\text{zł}}}$$
 (w zaokrągleniu)

Wartość rynkowa szacowanej zabudowanej działki 23/3 określono na 738000zł (siedemset trzydzieści osiem tysięcy zł)

8. WNIOSKI KOŃCOWE

Biorąc pod uwagę cel wyceny, dane z rynku, możliwość porównania z nieruchomościami podobnymi przyjmuje powyższe wyliczenia za prawidłowe i według mojej opinii wartość

rynkowa szacowanej nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Konstantynowie Łódzkim obręb K 15 na działce 23/3 o powierzchni 0,1555 objętej KW LD1P/00022213/3 według stanu i poziomu cen na dzień oględzin określę na **738000zł** (siedemset trzydzieści osiem tysięcy zł) w tym wartość gruntu 350300zł i wartość naniesień zabudowań i nasadzeń 387700zł.

Biorąc po uwagę lokalny rynek nieruchomości, stwierdzam, że wyceniana nieruchomość posiada wartość na określonym w operacie poziomie. Oszacowaną nieruchomość określono jako wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku. Wartość oszacowanej nieruchomości mieści się wśród średnich cen nieruchomości podobnych do szacowanej z uwagi na jej cechy.

Wartość nie uwzględnia obciążenia hipotecznego nieruchomości.

Nie wyklucza się zmiany wartości nieruchomości po dokonaniu oględzin wewnątrz zabudowań, wykonaniu pomiarów i sprawdzeniu stanu technicznego zabudowań wewnątrz.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa. Nie może on być wykorzystany do innego celu niż określony w operacie.
2. Wartość określona w operacie nie wyszczególnia podatku VAT.
3. Wartość wycenianej nieruchomości określono z uwzględnieniem stanu wyceny nieruchomości – stwierdzonego podczas oględzin, cen rynkowych oraz siły nabywczej pieniądza ustalonej na dzień sporządzenia operatu.

4. Wartość określona w operacie ma znamiona szacunku.
5. Niniejszy operat może zostać wykorzystany do celu, w którym został stworzony w okresie do 12 miesięcy, chyba że wystąpiły okoliczności, o których mowa w art. 156 ust. 3,4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
6. Autor operatu nie bierze odpowiedzialności z tytułu ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością, obciążeń, hipotek i itp., które nie są autorowi znane.
7. Wartość określona w operacie może ulec zmianie wraz z upływem czasu oraz zmian na rynku lub spowodowanych zmianą planów zagospodarowania przestrzennego.
8. Operat opiera się na oględzinach nieruchomości, zebranych dokumentach. Zakładam że nie istnieją inne nieznane mi fakty mogące wpływać na wartość nieruchomości oraz wady ukryte.
9. Niniejsza opinia nie jest ekspertyzą techniczną ani budowlaną.
10. Operat sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których trzy otrzymuje Zleceniodawca a jeden pozostaje u Wykonawcy.

10. ZAŁĄCZNIKI

1. Odpis księgi wieczystej
2. Wypis z rejestru gruntów
3. Mapa ewidencyjna
4. Mapa zasadnicza
5. Polisa