

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość
rynkową nieruchomości gruntowej



Położenie: Konstantynów Łódzki ; ul. Sienkiewicza 7a

KW : LD1P/00018321/2

Wartość 1/1 : **201900zł** (dwieście jeden tysięcy dziewięćset zł)

Wartość 1/6 : **33650zł** (trzydzieści trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt zł)

**OPINIA WYKONANA W WARUNKACH CZĘŚCIOWO OGRANICZONYCH – NIE
UDOSTĘPNIONO CZĘŚCI 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	11
6. Zastosowane podejścia wyceny metoda i technika	13
7. Określenie wartości rynkowej	14
8. Wnioski końcowe	17
9. Klauzule i zastrzeżenia	18
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-8 na działce o numerze ewidencyjnym 61/2 o powierzchni 0,356ha. Dla nieruchomości gruntowej w Sądzie Rejonowym w Pabianicach w V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księgę wieczystą o numerze KW LD1P/00018321/2. Odpis księgi stanowi załącznik numer 1 do operatu. Właścicielem nieruchomości jest Halina Bobrowska, Jadwiga Ścibur, Krzysztof Ścibur posiadający łączny 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	14 kwiecień 2026
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	14 kwiecień 2026
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	27 luty 2026
Data oględzin	27 luty 2026

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/00018321/2. Odpis księgi stanowi załącznik numer 1 do operatu. Zbadano księgę wieczystą i stwierdzono:

Dział I – O - Oznaczenie nieruchomości

Miejscowość: Konstantynów Łódzki; Numer działki: 61/2; ul. Sienkiewicza 7a; Sposób użytkowania : działka gruntu; Obszar: 0,0356ha

Budynek mieszkalny o kubaturze 306m³ z zabudowaniami gospodarczymi

Dział I SP – brak wpisu

Dział II – Własność :

Jadwiga Ścibur posiadająca udział 4/6 w prawie własności

Krzysztof Ścibur posiadająca udział 1/6 w prawie własności

Halina Bobrowska posiadająca udział 1/6 w prawie własności

Dział III – Prawa , Roszczenia, Ograniczenia

Wzmianka o wszczęciu egzekucji do udziału 1/6 w prawie własności nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, należącego do Krzysztofa Ścibura w sprawie km 178/25 na wniosek wierzyciela Ultimo Niestandaryzowanego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Wierzytelności z siedzibą we Wrocławiu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach Martę Kopias

Dział IV – Hipoteka – brak wpisu

OZNACZNIE NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość położona jest w województwie łódzkim, powiat pabianicki, jednostka ewidencyjna Konstantynów Łódzki, obręb K-8 na działce o numerze ewidencyjnym 61/2 o powierzchni 0,0356ha. Właścicielem nieruchomości jest

Halina Bobrowska posiadająca udział 1/6 w prawie własności

Jadwiga Ścibur posiadająca udział 4/6 w prawie własności

Krzysztof Ścibur posiadająca udział 1/6 w prawie własności

Według wypisu z rejestru gruntów nieruchomość składa się z :

Nr działki	Położenie	Opis	Oznaczenie	Pow. użytku	Pow. działki	KW
61/2	Konstantynów Łódzki Ul. H. Sienkiewicza 7a	Tereny mieszkaniowe	B	0,0356	0,0356	LD1P/00018321/2

Powierzchnia szacowanej nieruchomości wynosi 0,0356ha

OZNACZENIE GRANIC

Działka	Północ	Południe	Wschód	Zachód
61/2	Z działką 61/1, 60/2	Z działką 62	Droga asfaltowa ul. Sienkiewicza	Z działką 59/2

LOKALIZACJA

Nieruchomość położona jest w obrębie 8 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:

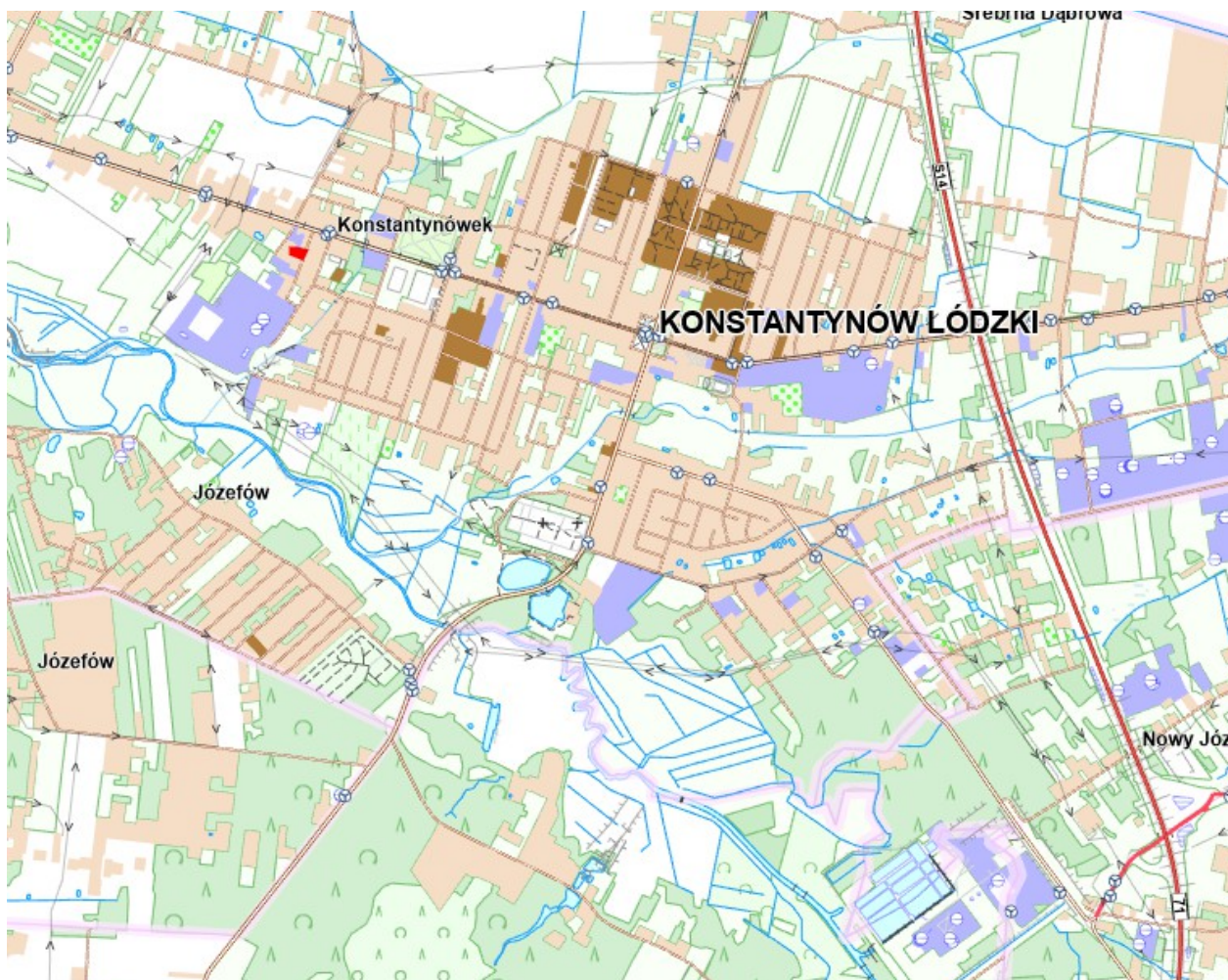
- użytki rolne: 68% (19,29 km²)
- użytki leśne: 11% (2,94 km²)
- pozostałe: 5,02 km²

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 zachodniej części miasta w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej od strony wschodniej ul. H. Sienkiewicza.



Orientacyjna lokalizacja działki na terenie miasta



Lokalizacja szczegółowa



Widok bezpośredni

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Opinia wykonana w warunkach ograniczonych – częściowo nie uzyskano możliwości wejścia do wszystkich pomieszczeń w budynku.

Brak informacji o osobach zameldowanych – prawdopodobnie 1 osoba

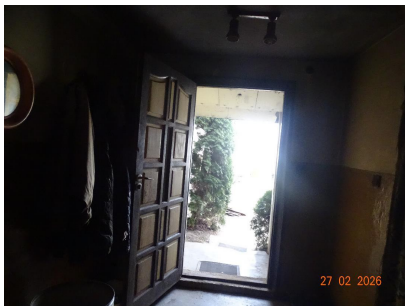
Brak informacji o ubezpieczeniu nieruchomości

Szacowana działka jest w kształcie nieregularnym o szerokości od frontu około 9 metrów i w głębi około 11m. Granica działki nie pokrywa się z granicą ogrodzenia. W północno wschodniej części działki w granicy ogrodzeni znajduje się część działki 61/1 przez którą jest bezpośredni wjazd na działkę. Łączna szerokość działki 61/1 i 61/2 przy budynku mieszkalnym w granicy ogrodzenia to około 2,5metra a samej działki 61/2 przy budynku to około 1m. Pomiar orientacyjny wymaga opinii geodety. Do działki doprowadzone przyłącze wodne, energetyczne, kanalizacyjne, gazowe ale na dzień oględzin energia odcięta. O przyłączy gazowym brak danych. Teren działki płaski, ziemny z pojedynczymi nasadzeniami i zadrzewieniami. Grunt od frontu utwardzony betonem i kostką a w głębi ziemny. Działka ogrodzona płotem betonowym.

Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej wybudowanym w granicy działki z garażem w bryle budynku. Obiekt parterowy z częściowo nieużytkowym poddaszem prawdopodobnie z lat 60/70 tych. Prawdopodobna technologia budowy:

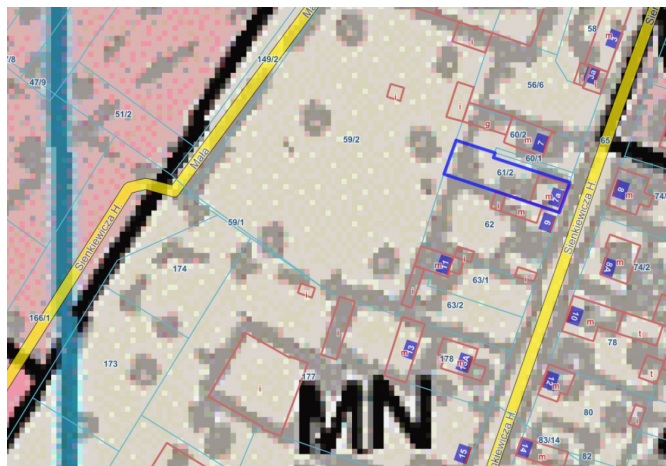
- fundamenty: łane, cegła, kamień
- ściany nadziemna murowane, znacznej części ocieplone, częściowo zaciągnięte klejem (ocielenie około 2020 roku), garaż w bryle budynku w głębi działki tylko otynkowany. Dobudowany do budynku na działce sąsiedniej
- strop polepa, nad garażem betonowy, garaż z kanałem rewizyjnym
- dach płaski kryty papą
- stolarka okienna pcv a w garażu starego typu inwentarska
- wykończenie wnętrza:
 - podłogi: płytki, beton, deski
 - ściany: tynk cementowo wapienny, płytki, lamperia
- stolarka drzwiowa starego typu płycinowa i drewniana
- powierzchnia użytkowa ok 55m² oraz garaż 21m² Według podatku od nieruchomości 50m².
- skład pomieszczeń: kuchnia, korytarz, łazienka (z prysznicem), 2 pokoje, garaż
- stan techniczny niski
- standard wykończenia niska
- funkcjonalność zła





PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla szacowanej nieruchomości miasto Konstantynów Łódzki nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Konstantynów 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 drożejących materiałów budowlanych. W 2024 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

podaż do popytu. Obecnie obserwuje się zwiększoną podaż na podobne nieruchomości. Na terenie miasta Konstantynów Łódzki w okresie od stycznia 2025 stwierdzono łącznie około 70 transakcji gruntami pod budowę w zakresie cenowym 30-587zł/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 202-265zł/m² przy średniej 233zł. Wybrany do oszacowania rynek uznano za właściwy. Linia trendu w analizowanym obszarze i czasie stała.

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 rynku nieruchomości zabudowanych mieszkalnych na terenie miasta Konstantynów Łódzki, Pabianice od kwietnia 2024 roku i całkowity zakres cenowy zawiera się w przedziale od 24.850zł do 2.600.000zł przy cenie średniej 575395zł. Odrzucono nieruchomości nie podobne do szacowanej a do porównania przyjęto dane z terenu miasta. Zakres po ostatecznej analizie rynku zawiera się w cenach 177000zł do 300000zł. Linia trendu minimalnie ujemna ale uwzględniając całość rynku nie wprowadzono korekty cenowej na poziom cen.

Określam lokalny rynek nieruchomości pod względem rodzajowym i obszarowym:

1

- rodzaj rynku: nieruchomości inwestycyjne
- obszar rynku: Konstantynów Łódzki
- okres badania cen – 2025/26
- popyt – podaż : stabilizacja
- linia trendu: stała

lp.	Data aktu	Data aktu	Cena	Powierzchnia w m2	Cena zł/m2	Uwagi
1	379/2026	2026.01.23	130 000 zł	645	202 zł	Cena minimalna
2	1585/2025	2025.01.28	200 000 zł	979	204 zł	
3	6955/2025	2025.04.15	207 000 zł	989	209 zł	
4	10259/2025	2025.07.10	205 000 zł	979	209 zł	
5	15328/2025	2025.10.01	207 500 zł	931	223 zł	

6	120/2025	2025.01.08	207 000 zł	917	226 zł	
7	101/2025	2025.01.10	209 040 zł	871	240 zł	
8	93/2025	2025.01.10	210 240 zł	876	240 zł	
9	18524/2025	2025.11.26	220 000 zł	904	243 zł	
10	3789/2025	2025.02.26	210 000 zł	816	257 zł	
11	1591/2025	2025.07.14	245 000 zł	952	257 zł	
12	13046/2025	2025.08.20	253 000 zł	982	258 zł	
13	2006/2025	2025.07.02	250 000 zł	944	265 zł	Cena maksymalna

2

- rodzaj rynku: nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi
- obszar rynku: Konstantynów Łódzki, Pabianice
- okres badania cen – 2024-2026
- popyt – podaż : stabilizacja
- linia trendu: stała

Lp.	Miejscowość	obręb	Nr aktu	Data	Cena	Uwagi
1	Konstantynów Łódzki	14	10542/2024	2024.05.29	177 000 zł	Cena minimalna
2	Pabianice	12	450/2026	2026.02.09	200 000 zł	
3	Pabianice	12	8001/2025	2025.05.28	200 000 zł	
4	Pabianice	16	8946/2024	2024.10.31	200 000 zł	
5	Pabianice	17	6712/2025	2025.10.29	225 000 zł	
6	Pabianice	7	5483/2024	2024.08.29	228 000 zł	
7	Pabianice	1	3960/2025	2025.06.16	230 000 zł	
8	Pabianice	12	254/2026	2026.01.14	237 350 zł	
9	Pabianice	8	10557/2024	2024.09.06	250 000 zł	
10	Konstantynów Łódzki	14	24183/2024	2024.12.30	277 750 zł	
11	Konstantynów Łódzki	11	2369/2026	2026.02.24	280 000 zł	
12	Pabianice	11	5325/2025	2025.07.14	300 000 zł	Cena maksymalna

6. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA WYCENY, METODA I TECHNIKA

Z uwagi na cel wyceny określám **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:

podjęcie porównawcze metodę korygowania ceny średniej

Podjęcie 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 2025-2026 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 202zł** (cena minimalna) **do 265zł** (cena maksymalna). Cena średnia wynosi **233zł/m²**. Położenie ceny średniej 0,4920. Różnica między ceną maksymalną a minimalną na rynku 63zł.

Określenie granic współczynników korygujących

$$C_{\min} / C_{\text{sr}} = 202\text{zł}/233\text{zł} = \mathbf{0,8670} \quad C_{\max} / C_{\text{sr}} = 265\text{zł}/233\text{zł} = \mathbf{1,1373}$$

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 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	Uzbrojenie i	opis
--	----	-------------	------------	--------------	------

			inwestycyjne	dojazd	
Min	1	1	3	1	Nieruchomość składa się z działki o powierzchni 645m ² zlokalizowanej w północno zachodniej części Konstantynowa na osiedlu mieszkaniowym. Działka w kształcie prostokąta. . Brak mediów.
Max	13	5	5	5	Działka o powierzchni 944m ² w kształcie regularnym zbliżonym do kwadratu zlokalizowana w południowej części Konstantynowa w sąsiedztwie nieruchomości mieszkalnych oraz leśnych. Dojazd dobry. Uzbrojenie pełne. Działka zalesiona
SZACOWANA					
61/2	3	1	3	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 ceny	Zakres współczynników		Wartość współczynnika dla działki
			Dolny	Górny	
1	Lokalizacja	40 %	0,3468	0,4549	0,4000
2	Możliwości inwestycyjne	30 %	0,2601	0,3412	0,1803
3	Uzbrojenie i dojazd	30 %	0,2601	0,3412	0,3000
	RAZEM	100 %	0,8670	1,1373	0,8803

$W = \text{wielkość działki} * \text{cena średnia} * \text{suma współczynników korygujących} * \text{współ. K}$

Ekstrapolowano wartość na minus dla cechy możliwości inwestycyjne z uwagi na małą szerokość i wjazd na działkę

$$W = 356\text{m}^2 * 233\text{zł/m}^2 * 0,8803 * 1,00 = \underline{\underline{73000\text{zł}}}$$

$$W_{1/6} = 1/6 * 356\text{m}^2 * 233\text{zł/m}^2 * 0,8803 * 1,00 = \underline{\underline{12200\text{zł}}}$$

Wartość rynkowa gruntu szacowanej działki 61/2 położonej w obrębie K8 określę na **73000zł** (siedemdziesiąt trzy tysiące zł) a 1/6 niewydzielonego udziału w w/w nieruchomości wynosi **12200zł** (dwanaście tysięcy dwieście 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 2024-2026 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 177000zł** (cena minimalna) **do 300000zł** (cena maksymalna). Powyższe ceny uwzględniają grunt oraz jego zagospodarowanie. **Cena średnia = 233758zł.** Położenie ceny średniej 0,4614. Różnica pomiędzy ceną minimalną a maksymalną 123000zł.

Określenie granic współczynników korygujących

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 177000\text{zł}/233758\text{zł} = 0,7572$$

$$C_{\max} / C_{\text{śr}} = 300000\text{zł}/233758\text{zł} = 1,2834$$

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 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 – nieruchomość. Określenie cech nieruchomości o cenie maksymalnej, minimalnej i szacowanej :

Lp	Cena zł	Stan techn.	Lokalizacja	Wielkość pow. uż	Działka	Zagospodarowanie	Opis
1 min	177000	1	1	Ok 80	306 – 1	1	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym parterowym krytym blachą oraz budynkiem garażowym w głębi. Budynek mieszkalny otynkowany w zabudowie pierzejowej.
12 max	300000	5	5	Ok 60	500 - 5	5	Zabudowana budynkiem mieszkalnym 1 piętrowym podpiwniczonym otynkowanym murowanym do remontu. Budynek dobudowany do budynku na działce sąsiedniej. Na działce ponadto budynek gospodarczy. Działka z dużą ilością zieleni
SZACOWANA							
61/2	3	1	Ok 60	256 – 2	1	Wg. Opisu w operacie	

Określenie współczynnika korygującego:

Lp.	Cecha rynkowa	Procentowy wpływ na ceny	Zakres współczynników		Wartość współczynnika dla nieruchomości wycenianej na dzień oględzin
			Dolny	Górny	
1	Stan techn.	30 %	0,2272	0,3850	0,3000
2	Lokalizacja	20 %	0,1514	0,2567	0,1514
3	Wielkość pow. uż	20 %	0,1514	0,2567	0,2567
4	Działka	20 %	0,1514	0,2567	0,1757
5	Zagospodarowanie	10 %	0,0757	0,1283	0,0757
RAZEM		100 %	0,7572	1,2834	0,9596

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).

Zastosowano $k = 0,9$ za bardzo wąskie wejście na działkę oraz brak możliwości wjazdu przez szerokość działki pomiędzy domem a płotem

$$W = 233758\text{zł} * 0,9596 * 0,90 = \underline{\underline{201900\text{zł}}} \text{ (w zaokrągleniu)}$$

$$W_{1/6} = 1/6 * 233758\text{zł} * 0,9596 * 0,90 = \underline{\underline{33650\text{zł}}} \text{ (w zaokrągleniu)}$$

Wartość rynkowa szacowanej zabudowanej działki 61/2 określono na 201900zł (dwieście jeden tysięcy dziewięćset zł) a 1/6 niewydzielonego udziału w w/w nieruchomości wynosi **33650zł** (trzydzieści trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt 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 8 na działce 61/2 o powierzchni 0,0356 objętej KW LD1P/00018321/2 według stanu i poziomu cen na dzień oględzin określám na **201900zł** (dwieście jeden tysięcy dziewięćset zł) w tym wartość gruntu 73000zł i wartość naniesień zabudowań i nasadzeń 128900zł. a 1/6 niewydzielonego udziału w w/w nieruchomości - **33650zł** (trzydzieści trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt zł) w tym wartość gruntu 12200zł i wartość naniesień zabudowań i nasadzeń 21450zł.

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.

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