

Km 14/25

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej
budynkiem mieszkalnym



Położenie: Rzgów, ul.Południowa 12

- KW LD1P/00014646/8

Wartość rynkowa: **732500zł** (siedemset trzydzieści dwa tysiące pięćset zł)

Wycenę sporządził
Maciej Majda

Gaszyn, 29 października 2025r.

SPIS TREŚCI:

1. Przedmiot i zakres wyceny	3
2. Cel wyceny	3
3. Podstawy formalne, prawne, metodologiczne i merytoryczne wyceny ...	3
4. Opis przedmiotu wyceny	4
5. Analiza i charakterystyka rynku	12
6. Zastosowane podejścia wyceny metoda i technika	15
7. Określenie wartości nieruchomości	16
8. Wnioski końcowe	19
9. Klauzule i zastrzeżenia	20
10. Załączniki.....	20

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość

gruntowa. Według ewidencji gruntów wyceniana nieruchomość położona jest w województwie łódzkim, powiat łódzki-wschodni, jednostka ewidencyjna Rzgów - miasto, obręb 12 Rzgów na działce o numerze ewidencyjnym 2041 o powierzchni 0,08ha. Dla nieruchomości gruntowej w Sądzie Rejonowym w Pabianicach w V Wydziale Ksiąg Wieczystych założona i prowadzona jest księga wieczysta numer LD1P/00014646/8. Odpis księgi stanowi załącznik numer 1 do nieruchomości. Właścicielem nieruchomości jest Krzysztof Sakrajda, Janina Sakrajda-Iwaniuk, Agnieszka Sakrajda Jakiel posiadający łączny udział 1/1 w prawie własności nieruchomości.

ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności w/w nieruchomości gruntowej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości gruntowej dla celów 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 oszacowanie oszacowania:

Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach Marta Kopias, Kancelaria Komornicza nr II w Konstancynie Łódzkiej; ul. Łódzka 27; 95-050 Konstancynów 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

3. „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury.” R. Cymerman, A. Hopfer PFSRM
4. Nieruchomości. Zagadnienia prawne. Wyd. LeXis Nexis pod red. H. Kisielewskiej W-wa 2004
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. Wypis z rejestru gruntów
3. Mapa ewidencyjna gruntów
4. Mapa zasadnicza gruntów
5. Plan zagospodarowania przestrzennego
6. Księga wieczysta
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	29 październik 2025
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	29 październik 2025
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	29 sierpnia 2025
Data oględzin	29 sierpnia 2025

4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

STAN PRAWNY

Dla nieruchomości gruntowej w Sądzie Rejonowym w Pabianicach w V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW LD1P/00014646/8. Odpis księgi stanowi załącznik numer 1 do operatu. Zbadano księgę wieczystą i stwierdzono:

Dział I – Oznaczenie Nieruchomości:

Miejscowość: Rzgów; ul. Południowa; Nr działki: 1957/1; Obszar: 0,08ha. Sposób korzystania: działka niezabudowana

Dział I Sp – brak wpisów

Dział II – Własność :

Janina Sakrajda-Iwaniuk posiadająca udział 4/6 w prawie własności nieruchomości

Agnieszka Sakrajda Jakiel posiadająca udział 1/6 w prawie własności nieruchomości

Krzysztof Sakrajda posiadająca udział 1/6 w prawie własności nieruchomości

Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia

Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości polegające na nieujawnieniu jako współwłaścicieli nieruchomości Janiny Sakrajdy-Iwaniuk, Agnieszki Sakrajda-Jakiel, i Krzysztofa Sakrajda

Wzmianka o wszczęciu egzekucji z udziału 1/6 w prawie własności nieruchomości objętej tą kw na wniosek wierzyciela Protegat 1 Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności z siedzibą w Krakowie w sprawie km 14/25 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach Martę Kopias

Wzmianka o wszczęciu egzekucji z udziału 1/6 (należącego do Krzysztofa Sakrajdy) w prawie własności nieruchomości objętej tą kw na wniosek wierzyciela Ultimo Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności we Wrocławiu w sprawie km 1764/24 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach Martę Kopias

Dział IV – Hipoteka

Hipoteka przymusowa 76098zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćdziesiąt osiem zł) na rzecz Protegat 1 Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności z siedzibą w Krakowie

Hipoteka przymusowa 213182zł (dwieście trzynaście tysięcy sto osiemdziesiąt dwa zł) na rzecz Protegat 1 Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności z siedzibą w Krakowie

OZNACZNIE NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość gruntowa położona jest w województwie łódzkim, powiat: łódzki-wschodni, jednostka ewidencyjna Rzgów - miasto, obręb 12 Rzgów; Właścicielem nieruchomości według ewidencji gruntów jest:

Janina Sakrajda-Iwaniuk posiadająca udział 4/6 w prawie własności nieruchomości

Agnieszka Sakrajda Jakiel posiadająca udział 1/6 w prawie własności nieruchomości

Krzysztof Sakrajda posiadająca udział 1/6 w prawie własności nieruchomości

Według wypisu z rejestru gruntów szacowana nieruchomość

składa się z:

Nr działki	Położenie	Opis użytków	Oznaczenie użytków i Klasa	Pow. użytków	Pow. działki
2041	Rzgów Południowa 12	Tereny mieszkaniowe	B	0,08	0,08

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,08ha

NIEZGODNOŚCI

Ujawnia się niezgodność pomiędzy zapisem w księdze wieczystej a wypisem z rejestru gruntów dotyczącą numeru działek szacowanej nieruchomości. Jako wiarygodne dane przyjęto dane z ewidencji gruntów.

OZNACZENIE GRANIC

Numer działki	Północ	Południe	Wschód	Zachód
826/1	Ciek wodny – rzeka Ner	Ul. Grodziska i działka 825	Z działką 826/2,	Z działką 824, 825

LOKALIZACJA

Wyceniana nieruchomość położona jest w województwie łódzkim, powiecie łódzki – wschodni w miejscowości Rzgów

Powiat łódzki wschodni – powiat w Polsce (województwo łódzkie), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Siedzibą władz jest miasto Łódź. W 2002 roku z części obszaru wydzielono powiat brzeziński. Według danych z 31 grudnia 2022 roku powiat zamieszkiwało 74 361 osób. Natomiast według danych z 30 czerwca 2020 roku powiat zamieszkiwało 72 480 osób. Powiat łódzki wschodni ma obszar 499,76 km². Powiat stanowi 2,74% powierzchni województwa łódzkiego. W skład powiatu wchodzi (od 1 stycznia 2002):

- gminy miejsko-wiejskie: Koluszki, Rzgów, Tuszyn
- gminy wiejskie: Andrespol, Brójce, Nowosolna
- miasta: Koluszki, Rzgów, Tuszyn

Rzgów (do 1953 *gmina Gospodarz*) – gmina miejsko-wiejska w województwie łódzkim, w powiecie łódzkim wschodnim. W latach 1975–1998 gmina położona była w ówczesnym województwie łódzkim. Siedziba gminy to Rzgów. Według danych z 31 grudnia 2007 gminę zamieszkiwały 9174 osoby. Według danych z roku 2007 gmina Rzgów ma obszar 66,33 km², w tym:

- użytki rolne: 85%
- użytki leśne: 5%

Gmina stanowi 13,27% powierzchni powiatu łódzkiego wschodniego.

Sąsiednie gminy ; Brójce, Ksawerów, Łódź, Pabianice, Pabianice (miasto), Tuszyn

Rzgów – miasto w Polsce, położone w województwie łódzkim, w powiecie łódzkim wschodnim, w gminie Rzgów, nad rzeką Ner, będące częścią aglomeracji łódzkiej. W końcu XVI wieku Rzgów był miastem duchownym należącym do kapituły katedralnej krakowskiej, zlokalizowanym w powiecie piotrkowskim województwa sieradzkiego. Południowa część dzisiejszego Rzgowa, wraz z historycznym centrum (położonym na lewym brzegu Neru) znajdowała się w XVI wieku w powiecie piotrkowskim województwa sieradzkiego; natomiast północny, prawobrzeżny obszar miasta, leżał w powiecie brzezińskim województwa łęczyckiego. Rzgów zatem leży na pograniczu dwóch regionów historycznych, gdzie jego część na lewym brzegu Neru znajduje się w ziemi sieradzkiej, a

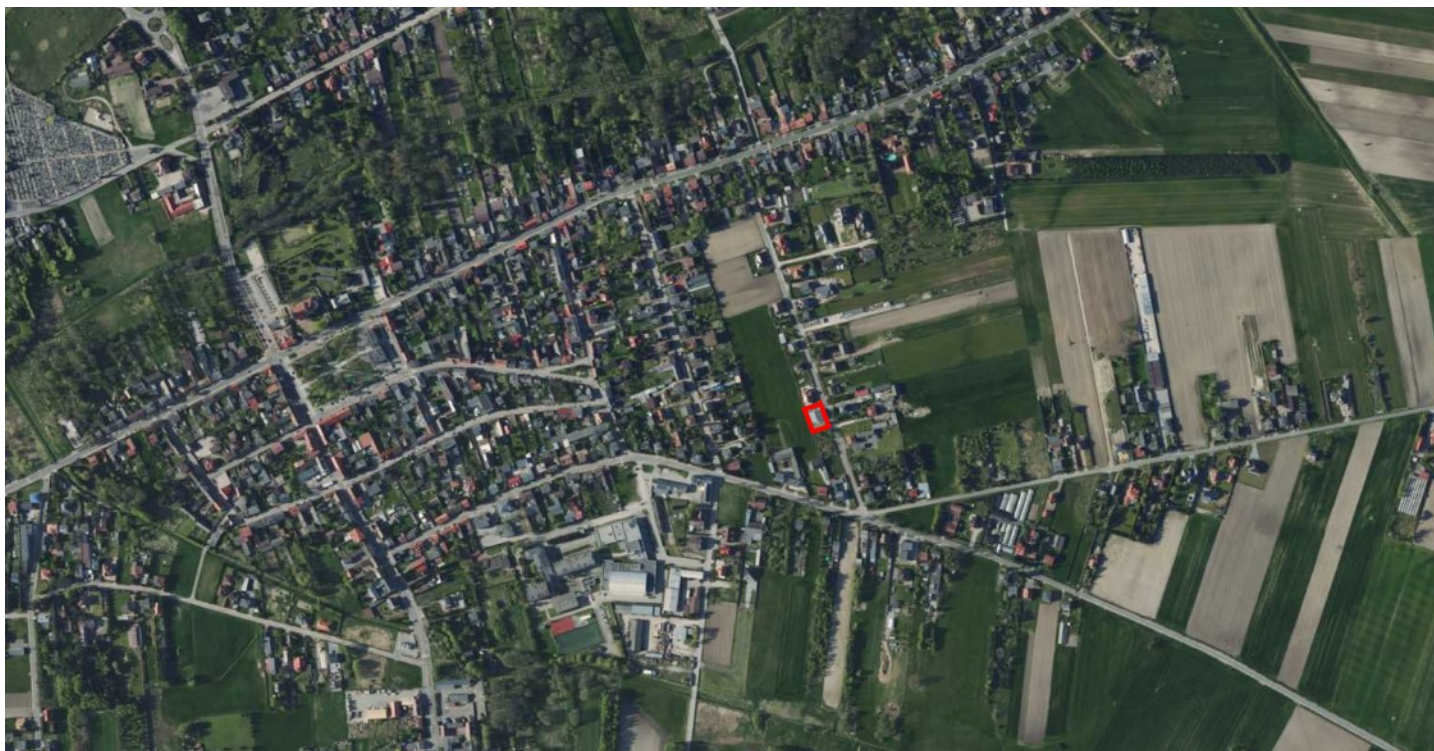
prawobrzeżna w ziemi łęczyckiej. Miasto uzyskało lokację miejską w 1467 roku, jednakże nie została ona zrealizowana; ponowna lokacja miała miejsce w 1502 roku, a degradacja statusu miejskiego nastąpiła w 1870 roku, aby ostatecznie przywrócić prawa miejskie w 2006 roku.

W Rzgowie znajduje się największe w Europie centrum handlu odzieżą i tekstyliami, znane jako Centrum Handlowe Ptak.

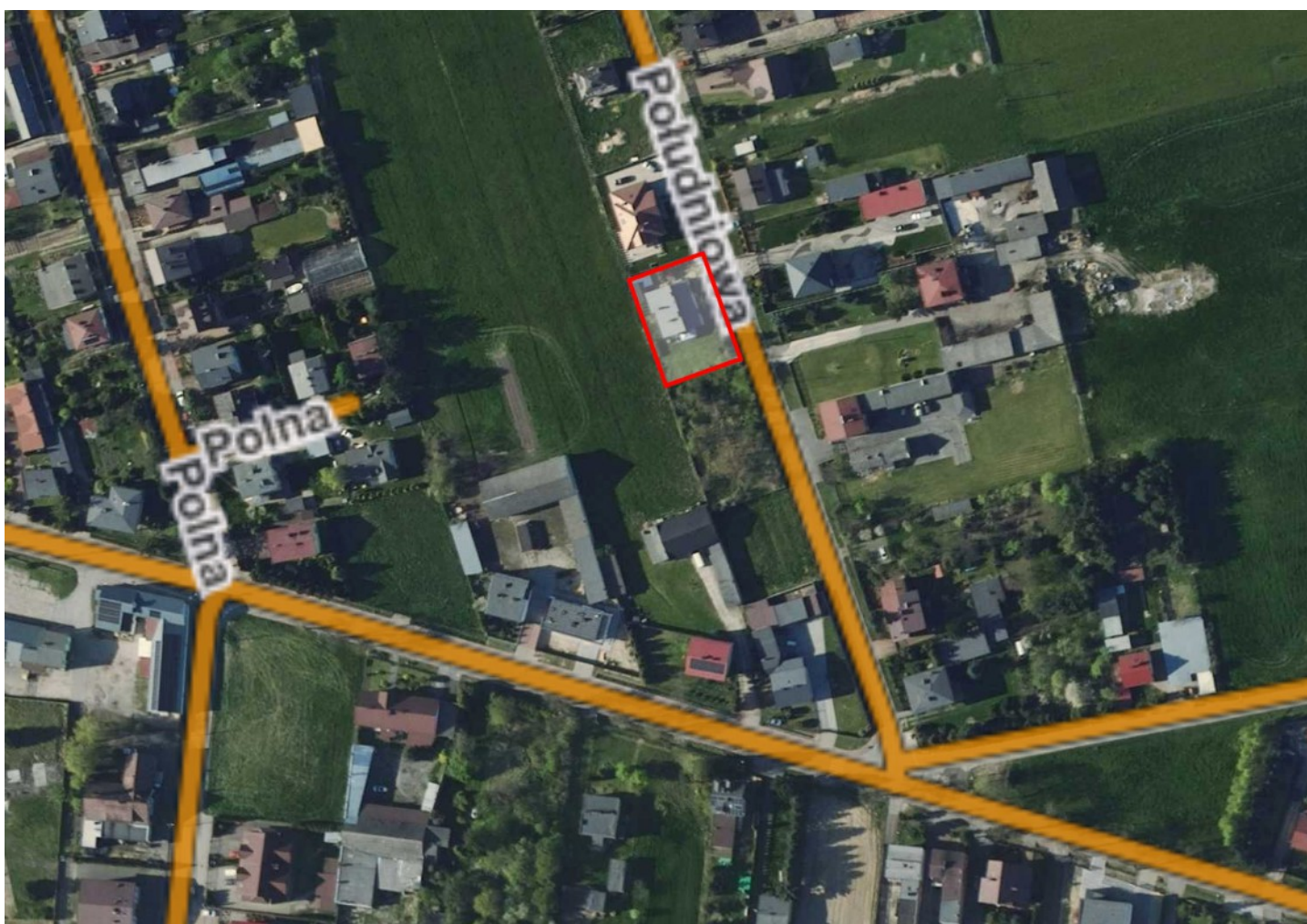
Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest we wschodniej części miasta Rzgów przy ulicy Południowej. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej. Sąsiedztwo stanowią tereny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.



Lokalizacja ogólna terenie Rzgowa



Lokalizacja szczegółowa na terenie obrębu Rzgów – miasto



Widok bezpośredni z ukazaniem kształtu działki

OPIS PRZEMIOTU WYCENY

Na nieruchomości zameldowanych jest 6 osób w tym 4 niepełnoletnie

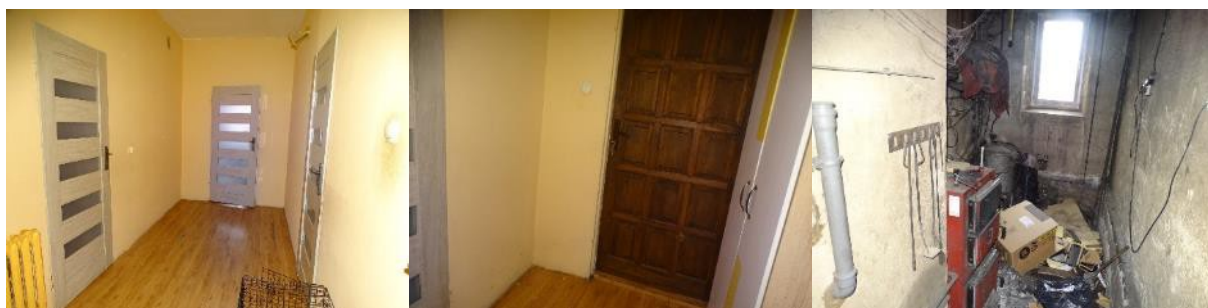
Nieruchomość nie jest ubezpieczona

Działka 2041 zlokalizowana jest w wschodniej części obrębu Rzgów w sąsiedztwie gruntów zabudowy mieszkaniowej. Działka jest w kształcie regularnym prostokątnym o długości od drogi około 33 metrów. Działka ogrodzona. Media: woda, energia, kanalizacja gaz. Grunt działki płaski, ziemny, porośnięty trawą, podjazdy utwardzone ziemne, z pojedynczymi zadrzewieniami i nasadzeniami ozdobnymi. W części gospodarczej i przed budynkiem grunt utwardzony betonowy. Zagospodarowanie działki średnie. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i gospodarczym

Budynek mieszkalny tzw wysoko-podpiwniczony parterowy z poddaszem nieużytkowym z około 1991 wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej systemem gospodarczym:

- Fundamenty: ławy żelbetowe
- ściany nadziemne murowane pustak, cegła biała i czerwona nie otynkowana i nieocieplone z zewnątrz, ściana warstwowa
- strop lany,
- obróbki blacharskie blaszane
- dach dwuspadowy na deskowaniu, z uskokiem kryty blachą
- stolarka okienna pcv
- stolarka drzwiowa starego typu drewniana
- centralnego ogrzewanie węglowe piec V, grzejniki żeliwne
- balkony licowane płytką, barierki stalowo drewniane zniszczone częściowo
- schody wewnętrzne żelbetowe licowane płytkę ceramiczną
- skład pomieszczeń:
 - parter – wysoka piwnica : garaż, klatka schodowa, skrytka pod schodami, korytarz, kotłownia, łazienka, kuchnia, wc, 3 pokoje (częściowo remont 2024rok)
 - II kondygnacja – korytarz, łazienka, kuchnia, wc, pokój przechodni, 3 pokoje
- powierzchnia użytkowa ok 226m², całkowita ok 260m²
- wykończenie wnętrza:
 - podłogi: płytki, panele, deski
 - ściany: tynki, tapeta, płytki, kasetony, boazeria
 - sufity: tynki, kasetony (salon)
- ogólny stan techniczny - średni
- standard wykończenia - niski
- funkcjonalność - średnia

Budynek gospodarczy murowany kryty blachą oraz konstrukcji stalowej prawdopodobnie z lat 70/80-tych wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej systemem gospodarczym jest obiektem parterowym . Pow. około 30m². Stan niski.





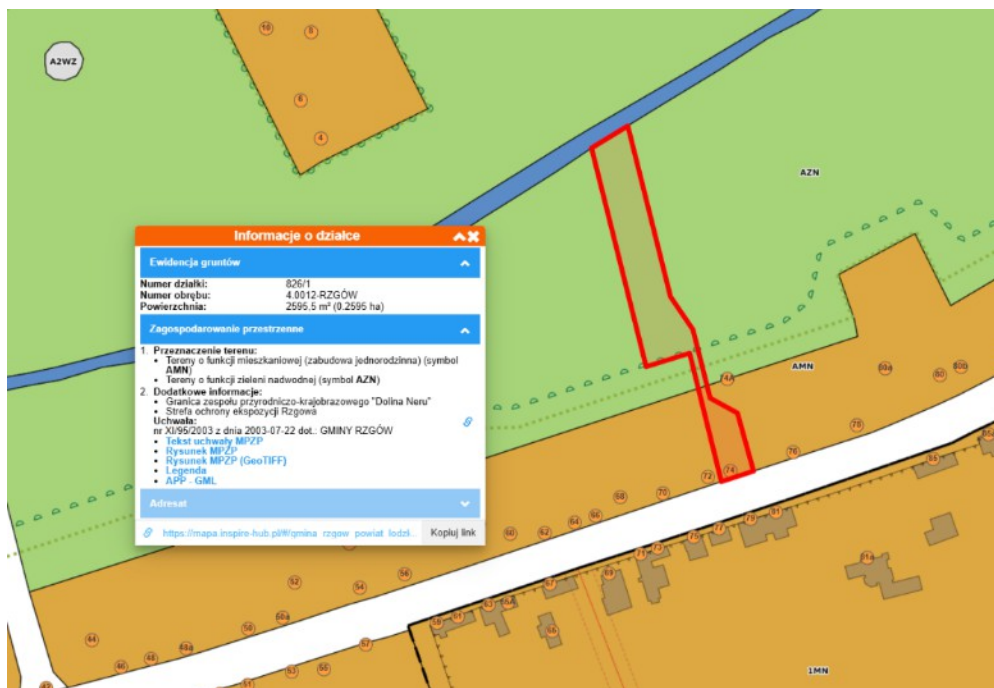






PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNEGO

Szacowana nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 i szacowana nieruchomość zlokalizowana jest na terenach oznaczonych symbolem Tereny o funkcji mieszkaniowej (zabudowa jednorodzinna) (symbol **AMN**), tereny o funkcji zieleni nadwodnej (symbol **AZN**) ; Granica zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Dolina Neru", Strefa ochrony ekspozycji Rzgowa



Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

5. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Na potrzeby wyceny zbadano lokalny rynek nieruchomości gminy Rzgów i ościennych w okresie 2024-2025

Na potrzeby wyceny przeprowadzono charakterystykę rynku nieruchomości zabudowanych w zabudowie mieszkaniowej i 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.

Rynek nieruchomości inwestycyjnych w okresie 2020-2022 był rynkiem bardzo dynamicznym. Obecnie zmniejszyła się liczba zawieranych transakcji. Ceny ofertowe utrzymują się na podobnym poziomie ale zmniejsza się liczba umów kupna sprzedaży. W 2024-2025 obserwuje się stabilizację na rynku. Sprzedaż dominuje w terenach miasta oraz na terenach miejscowości o statusie gmin. Najczęściej poszukiwane są działki zlokalizowane w cichych i spokojnych okolicach o powierzchni około 1000m² charakteryzujące się dobrym powiązaniem logistycznym z centrum gmin i

drogami przelotowymi. Zakres cenowy na terenie gminy Rzgów i ościennych kształtuje się od 66 do 446zł/m². Linia trendu ujemna ale uwzględniając całość rynku nie zdecydowano się wprowadzić korekty ujemnej na poziom cen

Wykonano analizę rynku i odrzucono nieruchomości skrajne, niepodobne do szacowanej, z terenu miasta, których cechy nie wskazywały na wartość. Ostateczny zakres cenowy zamknął się w przedziale 192-276zł/m² przy średniej 237zł/m².

Rynek nieruchomości zabudowanych mieszkalnych na terenie powiatu charakteryzuje się średnią dynamiką rozwoju. Obserwuje się największe większe zainteresowanie nabywaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w stanie developerskim. Rynek wtórny jest zdecydowanie w mniejszości. Największym zainteresowaniem w terenach wiejskich cieszą się budynki w złym stanie technicznym przeznaczone do remontu lub gruntownej przebudowy, pod warunkiem zachowania właściwej proporcji ceny do cech nieruchomości. Największym zainteresowaniem cieszą się budynki mieszkalne zlokalizowane w miejscowościach o statusie gminy. Systematycznie obserwuje się spadek zainteresowania zabudową zagrodową w stosunku do jednorodzinnej. Od kilku lat systematycznie wzrasta zainteresowanie zabudową mieszkaniową w stanie developerskim i rynek każdego roku zajmuje coraz większy obszar. Sprzedaż podobnych zabudowań mieszkalnych w zależności od stanu technicznego, powierzchni, lokalizacji, dodatkowych zabudowań, wielkości działki waha się w 2024-2025 roku w przedziale od 103 000zł do 1 450 000zł. Linia trendu stała. Dla celów wyceny rozszerzono rynek na teren powiatu pabianickiego.

Wykonano analizę rynku i odrzucono nieruchomości skrajne, niepodobne do szacowanej, z terenu miasta, których cechy nie wskazywały na wartość. Na terenie Rzgowa stwierdzono 2 transakcje nieruchomości zabudowanej mieszkalnej:

- działka 862m² w cenie 620000zł zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi o pow. zab. 205m² i 66m² oraz garażem o pow. zab. 56m²

- działka 1115m² w cenie 390000zł zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi o pow. zab. 84m² i 31m² oraz budynkiem niemieszkalnym o pow. zab. 35m²

Ostateczny zakres cenowy zamknął się w przedziale 370000-800000zł

Na rynku nie znaleziono żadnej nieruchomości o identycznych cechach co szacowana.

Określam lokalny rynek nieruchomości pod względem rodzajowym i obszarowym:

1.

- rodzaj rynku: rynek nieruchomości inwestycyjnych

- obszar rynku: gmina Rzgów, Andrespol, Brójce
- okres badania cen – 2025rok
- popyt – podaż : stabilizacja
- linia trendu: minimalnie ujemna

Lp	Lokalizacja	Obręb	Numer aktu	Data aktu	Cena	Pow. w m2	Cena zł/m2	Cena
1	Bedoń Przykościelny	3	479/2025	2025.01.23	325 000 zł	1689	192 zł	Cena minimalna
2	Gospodarz	4	141/2025	2025.01.20	250 000 zł	1209	207 zł	
3	Czyżeminek	3	1544/2025	2025.04.16	295 000 zł	1414	209 zł	
4	Gospodarz	4	5627/2025	2025.05.22	340 000 zł	1625	209 zł	
5	Bukowiec	2	587/2025	2025.02.03	350 000 zł	1653	212 zł	
6	Nowy Bedoń	7	69/2025	2025.01.14	220 000 zł	1000	220 zł	
7	Bukowiec	2	4327/2025	2025.05.16	365 000 zł	1598	228 zł	
8	Stara Gadka	13	3619/2025	2025.06.04	260 000 zł	1081	241 zł	
9	Zielona Góra	10	154/2025	2025.01.17	307 000 zł	1235	249 zł	
10	Bedoń Wieś	2	615/2025	2025.03.31	220 000 zł	856	257 zł	
11	Grodzisko	5	1267/2025	2025.02.12	285 000 zł	1044	273 zł	
12	Rzgów	12	2469/2025	2025.06.04	375 000 zł	1370	274 zł	
13	Andrespol	1	687/2025	2025.01.24	570 000 zł	2070	275 zł	
14	Grodzisko	5	573/2025	2025.02.28	245 000 zł	889	276 zł	Cena maksymalna

3

- rodzaj rynku: nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi
- obszar rynku: powiat łódzki wschodni, pabianicki
- okres badania cen – 2024-2025
- popyt – podaż : stabilizacja
- linia trendu: stała

Lp.	Miejscowość	obręb	Nr aktu	Data	Cena	Uwagi
1	Janówka	4	659/2024	2024.03.19	370 000 zł	Cena minimalna
2	Rzgów	12	118/2025	2025.01.23	390 000 zł	
3	Konstantynów Łódzki	12	23828/2024	2024.12.16	400 000 zł	
4	Justynów	5	474/2024	2024.01.18	425 000 zł	
5	Konstantynów Łódzki	10	1835/2024	2024.02.28	440 000 zł	
6	Kudrowice	11	2928/2025	2025.04.22	468 000 zł	
7	Justynów	5	347/2024	2024.01.25	565 000 zł	
8	Starowa Góra	14	1993/2025	2025.05.30	600 000 zł	
9	Dobroń Poduchowny	6	3974/2025	2025.08.07	600 000 zł	
10	Ksawerów	10	7060/2025	2025.08.11	604 191 zł	
11	Chechło Drugie	3	4782/2025	2025.04.30	610 000 zł	
12	Lutomiersk	14	1418/2025	2025.06.26	615 000 zł	
13	Ksawerów	10	12169/2024	2024.10.17	624 000 zł	
14	Konstantynów Łódzki	12	24212/2024	2024.12.30	630 000 zł	
15	Dobroń Poduchowny	6	111/2024	2024.02.20	630 000 zł	
16	Bychlew	1	4725/2025	2025.08.12	640 000 zł	
17	Rydzyń	20	1244/2024	2024.03.04	680 000 zł	
18	Mirosławice	19	1325/2025	2025.03.14	695 000 zł	
19	Florentynów	10	937/2024	2024.03.18	710 000 zł	
20	Ksawerów	10	555/2024	2024.03.06	800 000 zł	Cena maksymalna

6.ZASTOSOWANE PODEJŚCIA WYCENY, METODA I TECHNIKA

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

Art. 151. Ustawy o gospodarce nieruchomościami określa pojęcie wartości rynkowej

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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Wobec powyższego do określenia wartości nieruchomości zastosowano:

podejście porównawcze metodą korygowanie 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 NIERUCHOMOŚCI

7.1. OKREŚLENIE RYNKOWEJ WARTOŚCI GRUNTU INWESTYCYJNEGO 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 roku i stwierdzono zmiany trendu cen na nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu inwestycyjnym na lokalnym rynku – ostateczny trend przyjęto na poziomie 0%. Z analizy rynku w tabeli 2 wynika, że cena 1m² powierzchni gruntu inwestycyjnego na terenie gminy Rzgów, Andrespol i Brójce kształtuje się **od 192zł** (cena minimalna) **do 276zł**

(cena maksymalna). Cena średnia wynosi **237zł/m²** Delta C = 84zł. Lokalizacja ceny średniej 0,5357

Określenie granic współczynników korygujących

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 192\text{zł}/276\text{zł} = \mathbf{0,8101} \quad C_{\max} / C_{\text{śr}} = 276\text{zł}/192\text{zł} = \mathbf{1,1646}$$

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	3	Działka w kształcie regularnym o powierzchni 1689m2 zlokalizowana w Bedoniu Przykościelnym w otoczeniu terenów zabudowy oraz gruntów rolnych przy bocznej drodze dojazdowej. Teren działki płaski. Brak mediów. Dojazd drogą utwardzoną. Nad działką linia energetyczna. Działka w kształcie prostokąta.
Max	14	5	5	5	Działka w kształcie regularnym prostokątnym w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i roli w obrębie Grodzisk w II linii zabudowy. Działka o powierzchni 889m2 . Teren działki płaski, ziemny. Dojazd drogą utwardzoną. Media kpl. Działka położona w odległości kilkuset metrów od działki szacowanej.
SZACOWANA					
2041	5	5	5	Według opisu	

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 %	0,3241	0,4658	0,4658
2	Możliwości inwestycyjne	30 %	0,2430	0,3494	0,3494
3	Uzbrojenie i dojazd	30 %	0,2430	0,3494	0,3494
	RAZEM	100 %	0,8101	1,1646	1,1646

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

$$W = 800\text{m}^2 * 237\text{zł} * 1,1646 * 1,00 = \mathbf{221000\text{zł}}$$
 (w zaokrągleniu)

Wartość rynkowa gruntu pod budowę działki 2041 położonej w obrębie Rzgów wynosi w zaokrągleniu **221000zł** (dwieście dwadzieścia jeden tysięcy zł)

7.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI ZABUDOWANEJ

OKREŚLENIE ROZPIĘTOŚCI CENOWEJ

Na podstawie analizy własnej, danych pośredników obrotu nieruchomościami przeprowadzono analizę zmiany cen nieruchomości w 2024-2025 roku i nie stwierdzono zmiany trendu cen na nieruchomości zabudowane na lokalnym rynku. Trend czasowy przyjęto w wysokości 0%. Z tabeli 2 wynika, że cena nieruchomości zabudowanych mieszkalnych (po odrzuceniu skrajnych) kształtuje się **od 370000zł** (cena minimalna) **do 800000zł** (cena maksymalna). Powyższe ceny uwzględniają wartość gruntu, zabudowań i naniesień znajdujących się na w/w nieruchomościach. Cena średnia wynosi **574810zł**. Położenie ceny średniej 0,4291. Różnica pomiędzy ceną minimalną a maksymalną na rynku $\Delta C = 430000zł$

Określenie granic współczynników korygujących

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 370000zł / 574810zł = \mathbf{0,6672} \quad C_{\max} / C_{\text{śr}} = 800000zł / 574810zł = \mathbf{1,4426}$$

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	1-5	Stan techniczny określony na podstawie opinii wizualnej. Wartość określono proporcjonalnie.	30 %
2	Lokalizacja	1-5	Lokalizacja nieruchomości w odniesieniu do sąsiedztwa, drogi dojazdowej, strefy ciszy, lasu, parku itp.	30 %
3	Wielkość powierzchni użytkowej budynku	1-5	Wielkość powierzchni uwzględniono proporcjonalnie, im większa powierzchnia użytkowa budynku tym wyższa cena.	20 %
4	Działka	1-5	Uwzględniono proporcjonalnie. Cecha uwzględnia możliwości zabudowy działki, jej położenia, media, nasadzenia, kształt, przeznaczenie w planie, wymiary	10 %
5	Zagospodarowanie działki	1-5	Uwzględnia dodatkowe atrybuty nieruchomości jak budynki gospodarcze, garaże, podpiwniczenia budynku mieszkalnego, poddasze itp. zagospodarowanie działki, ogrodzenia, media itp. Ustalono proporcjonalnie.	10 %

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o wartość jednostki porównawczej – nieruchomość. Określenie cech nieruchomości porównywalnych:

	Nr	Stan techniczny	Lokalizacja	Wielkość pow. użytkowej	Działka	Zagospodarowanie	Opis
Min	1	1	1	1 – ok 100	872– 1	1	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym dwukondygnacyjnym prawdopodobnie z lat 80 tych i garażem. Duża ilość zadrzewień i nasadzeń niskopiennych.

							W niedalekim sąsiedztwie trakcja PKP
Max	20	5	5	2 – ok 150	1250 – 5	5	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym parterowym z poddaszem użytkowym oraz dwoma budynkami niemieszkalnymi o pow zab 31m2 i 23m2 łącznie 54m2
SZACOWANA							
2041	3	3	5	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 cenę	Zakres współczynników		Wartość współczynnika dla działki
			Dolny	Górny	
1	Stan techniczny	30 %	0,2002	0,4328	0,3000
2	Lokalizacja	30 %	0,2002	0,4328	0,3000
3	Wielkość powierzchni użytkowej	20 %	0,1334	0,2885	0,5541
4	Działka	10 %	0,0667	0,1443	0,0667
5	Zagospodarowanie	10 %	0,0667	0,1443	0,1000
	RAZEM	100 %	0,6672	1,4426	1,3208

$$W = \text{cena średnia} * \text{suma współczynników korygujących} * k * \text{współczynnik } k = (0,9-1,1)$$

Ekstrapolowano wartość na plus dla cechy „powierzchnia użytkowa” z uwagi na większą niż w nieruchomości o cenie maksymalnej na rynku

$$W = 554542\text{zł} * 1,3208 * 1,00 = \underline{\underline{732500\text{zł}}}$$

Wartość rynkowa działki 2041 położonej w obrębie miejscowości Rzgów według stanu i poziomu cen czas wyceny wynosi w zaokrągleniu **732500zł** (siedemset trzydzieści dwa tysiące pięćset 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 objętej KW LD1P/00014646/8 położonej w obrębie Rzgów w gminie Rzgów składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 2041 o powierzchni 0,08ha według stanu i poziomu cen na datę oględzin określę łącznie na **732500zł** (siedemset trzydzieści dwa tysiące pięćset zł) w tym:

wartość rynkowa gruntu 221000zł i wartość zabudowań 511500zł

A wartość niewydzielonej części zgodnie z księgą wieczystą w/w nieruchomości wynosi:

- udział 1/6 – 122085zł

- udział 4/6 – 388340zł

Biorąc po uwagę lokalny rynek nieruchomości, stwierdzam, że wyceniana nieruchomość posiadała 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.

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 pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, z których cztery otrzymuje Zleceniodawca a jeden pozostaje u Wykonawcy.

10. ZAŁĄCZNIKI

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

