



Terra Nieruchomości Agnieszka Wrońska
506 047 847
terra.nieruchomosci@wp.pl

Operat szacunkowy

dotyczący określenia wartości rynkowej
działek gruntu



Adres nieruchomości: Lubowidza, gmina Dmosin
działki ewidencyjne nr 436/2, 48/1, 48/2

Księga Wieczysta: LD1B/00034865/1

Rodzaj praw: prawo odrębnej własności

Autor wyceny: Agnieszka Wrońska
Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 5119

Adamów, 15.05.2025r.

Podpisano przez/ Signed by:
AGNIESZKA
WRONSKA
Data/ Date: 06.06.2025 12:10
mSzafir

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<i>Położenie nieruchomości</i>	województwo łódzkie, powiat brzeziński, gmina Dmosin, obręb Lubowidza, działki ewidencyjne nr 436/2, 48/1, 48/2
<i>Oznaczenie nieruchomości</i>	działki gruntu o łącznej powierzchni 2,3178 ha
<i>Zakres oszacowania</i>	prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej
<i>Księga Wieczysta</i>	LD1B/0034865/1
<i>Właściciel</i>	Paweł Królikowski
<i>Cel wyceny</i>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego
<i>Oszacowana aktualna wartość rynkowa nieruchomości gruntowej</i>	Wartość rynkową aktualną nieruchomości gruntowej na dzień oględzin oszacowano w wysokości: WR = 179 400 zł (słownie: sto siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta złotych)
<i>Oszacowana aktualna wartość wymuszonej sprzedaży nieruchomości</i>	Wartość aktualną wymuszonej sprzedaży nieruchomości w wysokości: WWS = 143 500 zł (słownie: sto czterdzieści trzy tysiące pięćset złotych)
<i>Autor operatu</i>	Agnieszka Wrońska Uprawnienia Nr 5119 
<i>Data sporządzenia operatu</i>	14.05.2025r.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	- 1 -
1 PRZEDMIOT WYCENY	- 4 -
1.1 PRZEDMIOT WYCENY	- 4 -
1.2 ZAKRES WYCENY (RODZAJ PRAW PODLEGAJĄCYCH WYCENIE)	- 4 -
1.3 CEL WYCENY	- 4 -
2 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU.....	- 4 -
2.1 PODSTAWY FORMALNE.....	- 4 -
2.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE	- 4 -
2.3 PODSTAWY METODOLOGICZNE	- 5 -
2.4 DATY ISTOTNE DLA WYCENY	- 5 -
3 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	- 5 -
3.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	- 6 -
3.2 OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW.	- 6 -
3.3 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	- 7 -
3.4 STAN OTOCZENIA.....	- 9 -
3.5 STAN ZAGOSPODAROWANIA.	- 12 -
3.6 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	- 11 -
4 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA.....	- 12 -
4.1 PRZYJĘTA WARTOŚĆ RYNKOWA ORAZ PODEJŚCIE I METODA	- 12 -
5 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	- 14 -
5.1 CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	- 14 -
5.2 OKRES BADANIA CEN	- 14 -
5.3 ANALIZA RYNKU.....	- 14 -
5.4 ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE DO ANALIZY GRUNTÓW ZALESIONYCH/ZADRZEWIONYCH	- 14 -
5.5 ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE DO ANALIZY GRUNTÓW DROGOWYCH	- 14 -
6 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	- 16 -
7 OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY WWS.....	- 15 -
8 WYNIK KOŃCOWY WYCENY	- 19 -
9 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	- 21 -
10 ZAŁĄCZNIKI	- 21 -

1. PRZEDMIOT WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są działki ewidencyjne nr 436/2, 48/1 i 48/2 położone w miejscowości Lubowidza, gmina Dmosin, powiat brzeziński, województwo łódzkie, o łącznej powierzchni 2,3178 ha.

Przedmiotowa nieruchomość posiada założoną Księgę Wieczystą nr LD1B/00034865/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brzezinach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny (rodzaj praw podlegających wycenie)

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

1.3 Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej **WR według stanu na dzień oględzin oraz według cen z dnia wyceny**, dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego.

2 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU

2.1 Podstawy formalne

- Zleceniodawca – **Joanna Gałązka**,
- Zleceniobiorca – **Agnieszka Wrońska** - Rzeczoznawca Majątkowy w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 5119.

2.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 344) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),
- Ustawa z dnia 28.02.2003r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1520, z 2023r. poz. 825).
- Ustawa z dnia 17.11.1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1550),
- "Wartość rynkowa nieruchomości" - Ewa Kucharska - Stasiak, 2000r.,
- Materiały szkoleniowe „Seminarium dla rzeczoznawców”,
- „Zasady określania wartości nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, Educaterra, Olsztyn 2016,
- „Szacowanie nieruchomości”, Jerzy Dydenko, Wolters Kluwer, 2015,
- „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co

stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa.

2.3 Podstawy metodologiczne

- „Wartość rynkowa nieruchomości” - Ewa Kucharska - Stasiak, Warszawa,
- Materiały szkoleniowe „Seminarium dla rzeczoznawców”, PFSRM,
- „System i procedury szacowania nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, ZCO, Zielona Góra 2001,
- „Szacowanie nieruchomości”, Jerzy Dydenko, Wolters Kluwer, 2015,
- „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.

Materiały źródłowe

- Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości,
- Księga Wieczysta nr LD1B/00034865/1,
- Wypis z ewidencji gruntów,
- Kopia mapy ewidencyjnej,
- System informacji przestrzennej powiatu brzezińskiego <https://brzeziny.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+> oraz <https://brzezinski.e-mapa.net/>,
- Wywiad terenowy i oględziny,
- Raport o stanie gminy Dmosin 2023r.,
- Oględziny nieruchomości wykonane w dniu 13.04.2025r.,
- Dane o cenach transakcyjnych,
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji,
- Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego,
- Informacje i dane własne autora opracowania.

2.4 Daty istotne dla wyceny

- | | |
|--|--------------|
| • Data sporządzenia operatu szacunkowego | 15.05.2025r. |
| • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 15.05.2025r. |
| • Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 13.04.2025r. |
| • Data dokonania oględzin | 13.04.2025r. |

3 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

3.1 Stan prawny nieruchomości

Nieruchomość uregulowana jest w Księdze Wieczystej nr LD1B/00034865/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzezinach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie przeprowadzonego wglądu i badania KW w dniu 15.05.2025r. (<http://ekw.ms.gov.pl/>) - stwierdzono następujące zapisy:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I - O - Oznaczenie nieruchomości:

Numer działki: 436/2

Obręb ewidencyjny: 11, Lubowidza

Położenie: województwo łódzkie, powiat brzeziński, gmina Dmosin, Lubowidza

Sposób korzystania: Lz-grunty zadrzewione i zakrzewione

Numer działki: 48/1

Obręb ewidencyjny: 11, Lubowidza

Położenie: województwo łódzkie, powiat brzeziński, gmina Dmosin, Lubowidza

Sposób korzystania: Tp-grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych

Numer działki: 48/2

Obręb ewidencyjny: 11, Lubowidza

Położenie: województwo łódzkie, powiat brzeziński, gmina Dmosin, Lubowidza

Sposób korzystania: R-grunty orne

Obszar całej nieruchomości – 2,3178 ha

Dział I - Sp: Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II - Własność:

Paweł Królikowski

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości

Dział IV - Hipoteka:

Hipoteka umowna w kwocie 1 000 000 zł na rzecz Michała Królikowskiego

Zgodnie z Art. 34 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości. Przy określaniu wartości nieruchomości pomija się hipotekę.

W związku z tym w dalszym procesie szacowania pomija się wpisy w dziale III i IV Księgi Wieczystej z uwagi na fakt, iż nie wpływają one na wartość rynkową nieruchomości.

3.2 Oznaczenie w ewidencji gruntów

Województwo	łódzkie
Powiat	brzeziński
Jednostka ewidencyjna	Dmosin
Obręb ewidencyjny	0011 Lubowidza
Nr działki	436/2
Powierzchnia (ha)	1,4626
Oznaczenie użytków	Lzr-RV, Lzr-RVI
Nr działki	48/1
Powierzchnia (ha)	0,0226
Oznaczenie użytków	Tp
Nr działki	48/2
Powierzchnia (ha)	0,8326
Oznaczenie użytków	RIVa, RIVb, RV



Dane zawarte w księdze wieczystej są zbieżne z danymi widocznymi w ewidencji gruntów.

3.3 Przeznaczenie nieruchomości

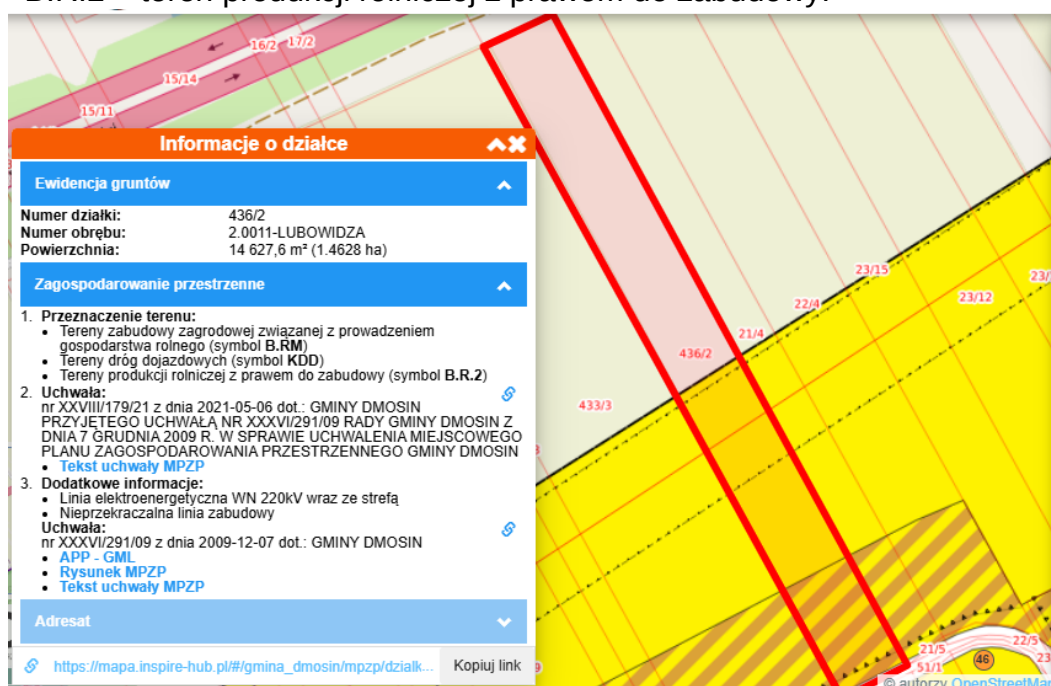
Zgodnie z Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

W związku z faktem, iż teren nieruchomości jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Dmosin nr XXVIII/179/21 z dnia 6 maja 2021r., dla **działki nr 436/2** przyjmuje się przeznaczenie:

B.MR – teren zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,

KDD – teren dróg dojazdowych,

B.R.2 – teren produkcji rolniczej z prawem do zabudowy.

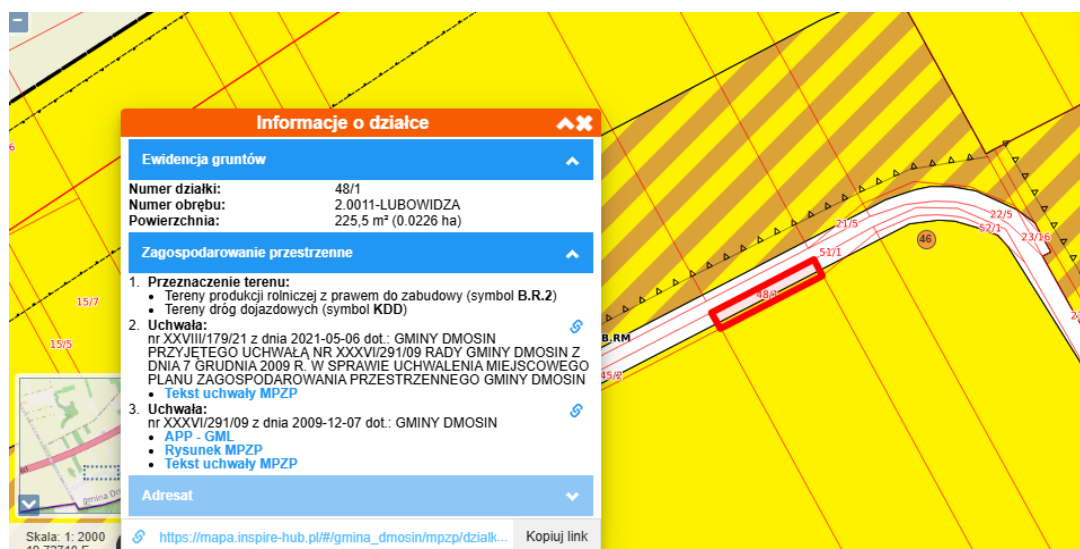


Pozostała część nieruchomości objęta jest zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Dmosin.

Dla **działki nr 48/1** przyjmuje się przeznaczenie:

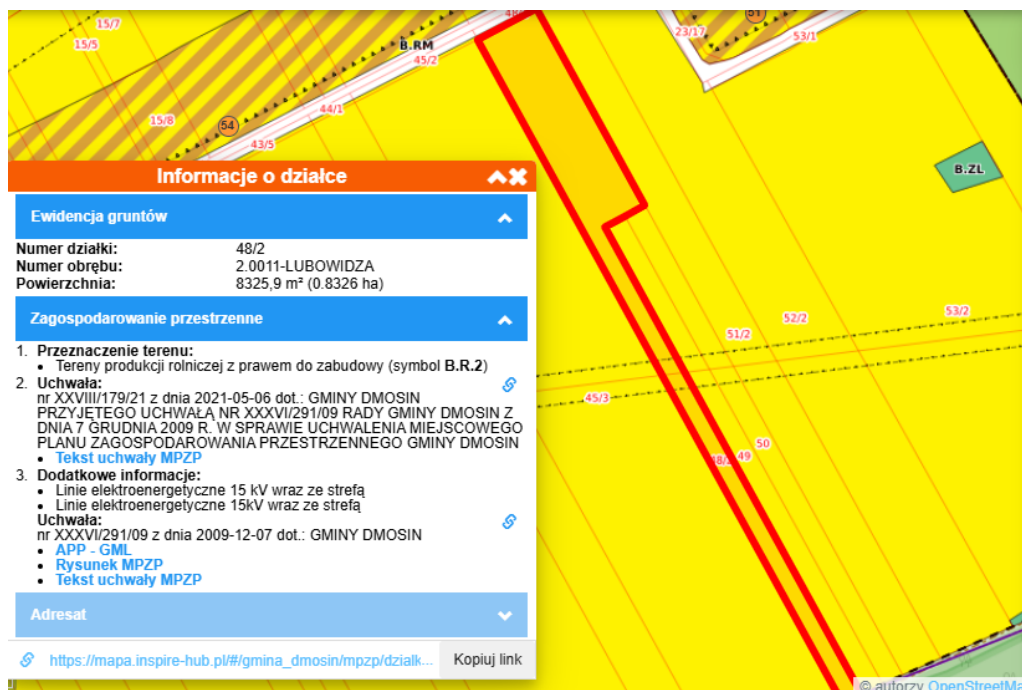
B.R.2 – teren produkcji rolniczej z prawem do zabudowy,

KDD – teren dróg dojazdowych:



Dla **działki nr 48/2** przyjmuje się przeznaczenie:

B.R.2 – teren produkcji rolniczej z prawem do zabudowy:



Ze względu na rozbieżność między przeznaczeniem nieruchomości w planie zagospodarowania oraz aktualnym sposobem wykorzystania, do dalszej analizy dzieli się przedmiotowe działki gruntu na:

- działki wykorzystywane pod zalesienia/lasy – działka nr 436/2 i 48/2
- działki przeznaczone na poszerzenie/urządzenie drogi lokalnej – 48/1.

3.4 Stan otoczenia

Gmina Dmosin położona jest w północno-wschodniej części województwa łódzkiego w powiecie brzezińskim. W sąsiedztwie zlokalizowane są Gmina Stryków, Miasto i Gmina Głowno, Gmina Lipce Reymontowskie, Gmina Łyszkowice, Gmina

Rogów, Gmina Brzeziny. Gmina Dmosin zajmuje obszar 100,19 km², co stanowi 28% powierzchni powiatu brzezińskiego oraz 0,55% powierzchni województwa łódzkiego.

Na terenie Gminy położonych jest 30 miejscowości, z czego największe z nich to Osiny (wraz z Osiny Zarębów-458 mieszkańców) oraz Kołacin (400 mieszkańców) i Dmosin (324 mieszkańców).

Obszary leśne położone na terenie Gminy Dmosin są nadzorowane przez Nadleśnictwo Brzeziny. Obszar zasięgu terytorialnego Nadleśnictwa Brzeziny położony jest w obrębie Równiny Piotrkowskiej – zwanej w tej części Równiną Koluszkowską oraz Wyżyny Łódzkiej. Grunty leśne oraz zadrzewienia i zakrzewienia zajmują jedynie niecałe 8% powierzchni gminy, a więc ok. 770 ha, w tym ok. 488 ha to lasy. Zdecydowaną większość stanowią grunty leśne prywatne – grunty gminne to ok. 0,25%. Obszary lasów skupione są głównie w dolinie rzeki Mrogi, w mniejszym stopniu Mrożycy – występują tam charakterystyczne dla nadrzecznych tarasów lasy mieszane świeże.

Gmina Dmosin jest gminą typowo rolniczą. Liczba gospodarstw rolnych wynosi 1 576 szt.

Gminę Dmosin zamieszkuje 4 302 osoby (jest to liczba osób zameldowanych - stan na dzień 31 grudnia 2023r.). W porównaniu do 31 grudnia 2022 r. (było 4 323 osób) liczba zameldowań zmniejszyła się o 21 osób, a zestawiając do stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. liczba ta zmniejszyła się o kolejne 16 osób. Ogólna gęstość zaludnienia wynosi ok. 43 os/km², tymczasem średnia dla powiatu wynosi ok. 86 osób na km².

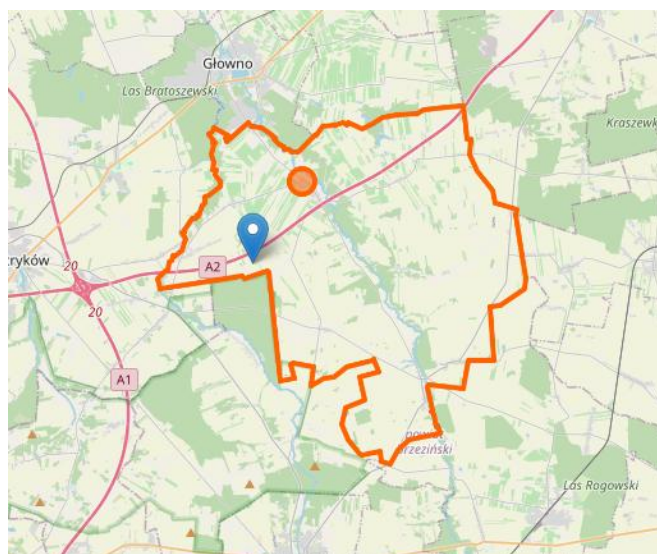
Na terenie Gminy Dmosin zameldowane są 4 302 osoby, w tym 2 208 kobiet i 2 094 mężczyzn. Od lat systematycznie liczba mieszkańców maleje. Podobnie jak w powiecie i województwie, w strukturze płciowej ludności przeważają kobiety, co wynika głównie z dłuższego okresu życia.

Powiat Brzeziński leży w centralnej Polsce we wschodniej części województwa łódzkiego, w odległości 15 km od centrum miasta Łodzi. Zajmuje obszar 358,5 km², liczy ok. 32 tys. mieszkańców. Obszar powiatu ma bardzo dogodne położenie między aglomeracją łódzką a warszawską (100 km) w ciągu dróg komunikacyjnych Łódź - Rawa Mazowiecka - Warszawa, Stryków - Brzeziny - Koluszki - Tomaszów Mazowiecki. W odległości 6 km od miasta Brzeziny znajduje się stacja kolejowa w Koluszkach, leżąca w węźle kolejowym na trasie Warszawa - Łódź.

Powiat Brzeziński ma 30 648 mieszkańców, z czego 51,6% stanowią kobiety, a 48,4% mężczyźni. W latach 2002-2020 liczba mieszkańców zmalała o 0,5%. Średni wiek mieszkańców wynosi 42,3 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa łódzkiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski. Prognozowana liczba mieszkańców powiatu brzezińskiego w 2050 roku wynosi 27 744, z czego 14 502 to kobiety, a 13 242 mężczyźni.



Przedmiotowa działka gruntu znajduje się w zachodniej części wsi i zachodniej części gminy, na terenie wsi Lubowidza. Nieruchomość zlokalizowana jest bezpośrednio przy drodze gminnej. Jest to droga gruntowa, utwardzona, bez chodników dla pieszych, nieoświetlona, dwukierunkowa o niewielkim natężeniu ruchu ulicznego. Odległość przedmiotowej nieruchomości od ścisłego centrum Dmosina wynosi około 4 km, Brzeziny – 11 km a Łodzi - 23 km.



W otoczeniu dominują tereny rolne oraz nieliczna zabudowa zagrodowa i jednorodzinna. Głównie są to budynki w konstrukcji tradycyjnej, do dwóch kondygnacji naziemnych. Tuż za nieruchomością przebiega autostrada A2.

W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości brak jest placówek handlowo-usługowych. Najbliższy punkt handlowy o charakterze podstawowym znajduje się w odległości ok. 4 km. Znaczna ilość punktów handlowych i usługowych, czy też punktów oświatowych, medycznych dostępna jest na terenie Dmosina.

Dojazd do nieruchomości możliwy jest transportem własnym.

3.5 Stan zagospodarowania

Przedmiotem oszacowania są działki gruntu nr 436/2, 48/1 i 48/2 o łącznej powierzchni 2,3178 ha. Na dzień oględzin działki w całości porośnięte są drzewami samosiejkami oraz krzakami, są niezabudowane, nieogrodzone.

Działki nie posiadają dostępu do instalacji, natomiast przez teren działek przebiega sieć elektroenergetyczna oraz wodna.

W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość narażona jest na skażenia i potencjalne zanieczyszczenia, położona jest na obszarze zagrożeń powodziowych, położona jest na terenach osuwiskowych czy szkód górniczych.

3.6 Dostęp do drogi publicznej

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. działki ewidencyjnej nr 40.

4 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA

4.1 Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście i metoda

W niniejszym operacie określono wartość rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania – **WR** niezabudowanej działki gruntu. Przy określeniu wartości brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa nieruchomości WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Porównania parami

Rodzaj wartości rynkowej ustalony został zgodnie z przepisami prawa.

Wartość rynkowa nieruchomości

Niniejsza wycena została wykonana z uwzględnieniem polskich przepisów prawa tj.:

- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. poz. 344 z 2023r. z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),

Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jako: „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych 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”.

Podejście porównawcze

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- ☐ rynek jest w miarę stabilny,
- ☐ odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- ☐ nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Metoda porównywania parami

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 4) Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- 5) Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- 6) Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- 7) Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.
- 8) Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

- 9) Określenie ewentualnego dodatkowego współczynnika korekcyjnego Kz przedziału [0,90-1,10] uwzględniającego cechy szczególne nie ujęte w zbiorze współczynników korygujących i inne szczególne cechy nieruchomości wycenianej.

5 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Charakterystyka rynku

Obszar rynku

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje **powiat brzeziński**, gdzie znajdują się obiekty podobne pod względem charakteru i przeznaczenia.

Rodzaj rynku lokalnego

Rodzaj rynku przyjętego do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej wyceny, jest to rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych zalesionych oraz przeznaczonych pod poszerzenie/urządzenie drogi publicznej.

5.2 Okres badania cen

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny monitorowaniem cen objęto okres do dwóch lat poprzedzających wycenę.

5.3 Analiza rynku

Proces wyceny nieruchomości rozpoczęto analizą rynku. Na jej podstawie określono rodzaj, obszar oraz okres badania rynku.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych zadrzewionych/zalesionych na terenie powiatu brzezińskiego jest słabo rozwinięty. Rocznie na tym terenie odnotowuje się około 15 transakcji sprzedaży.

Powierzchnie sprzedawanych gruntów w okresie objętym analizą zwierały się w przedziale od około 4 000 m² do około 4 ha.

Ceny transakcyjne zawierają się w przedziale od 30 000 zł do 300 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 98 000 zł. Zróżnicowanie cen transakcyjnych wynika przede wszystkim z możliwości inwestycyjnych, stopnia zadrzewienia powierzchni. Jednostkowe ceny transakcyjne gruntów zalesionych/zadrzewionych wahają się od około 2 zł/m² do około 10 zł/m².

W tabeli nr 1 przedstawiono zbiór transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych odnotowanych na analizowanym rynku w badanym okresie czasu.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi lokalne na terenie powiatu brzezińskiego jest słabo rozwinięty. Rocznie na tym terenie odnotowuje się około 5 transakcji sprzedaży.

Powierzchnie sprzedawanych gruntów w okresie objętym analizą zwierały się w przedziale do około 600 m².

Ceny transakcyjne zawierają się w przedziale od 1 000 zł do 40 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 9 000 zł. Zróżnicowanie cen transakcyjnych wynika przede wszystkim z otoczenia oraz przepustowości. Jednostkowe ceny transakcyjne gruntów wahają się od około 10 zł/m² do około 80 zł/m².

W tabeli nr 3 przedstawiono zbiór transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych odnotowanych na analizowanym rynku w badanym okresie czasu.

Czynniki cenotwórcze

Lokalizacja i sąsiedztwo

Bardzo istotnym czynnikiem wpływającym na ceny gruntów jest lokalizacja nieruchomości – rozumiana w kontekście położenia nieruchomości w określonej części gminy, dogodnego dostępu do głównych arterii komunikacyjnych, a także dostępu do zabudowy zagrodowej.

Istotnym czynnikiem jest otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości, szczególnie w przypadku zabudowy mieszkaniowej. Wyższe ceny jednostkowe osiągają nieruchomości położone w bliskiej odległości od terenów zielonych, w sąsiedztwie innej zabudowy mieszkaniowej czy też gruntów niezabudowanych, niż w sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej czy zdekapitalizowanej itp. Duże znaczenie ma również dostęp do placówek handlowo-usługowych i infrastruktury społecznej, wpływające na komfort mieszkania w danym rejonie.

Warunki zabudowy i zagospodarowania

Niezwykle istotna jest także sytuacja planistyczna i możliwości inwestycyjne nieruchomości. Jest to jedna z najważniejszych cech w kontekście decyzyjności potencjalnych nabywców. Najlepiej postrzegane są grunty objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla takich nieruchomości znane jest dokładne ich przeznaczenie oraz przeznaczenie gruntów przyległych, a także parametry możliwej inwestycji – wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy czy też wymagany procent powierzchni biologicznie czynnej. Najgorzej postrzegane są grunty nie objęte planem miejscowym, co wiąże się z koniecznością uzyskania warunków zabudowy, inwestor ponosi ryzyko, że nie uzyska zgody na planowane zamierzenie (może nie zostać dopuszczona funkcja, mogą zostać określone inne parametry inwestycji). Niewątpliwie najlepszą sytuacją jest gdy dla nabywanego terenu zostało wydane pozwolenie na budowę – w takim przypadku grunt jest w pełni gotowy do przeprowadzenia zamierzonego procesu inwestycyjnego (dla nieruchomości został sporządzony projekt, zostały uzyskane zgody odpowiednich organów odnośnie przyłączy mediów, urządzenia wjazdu z drogi publicznej itp.).

Powierzchnia gruntu

Powierzchnia i kształt gruntu jest również jednym z ważniejszych czynników cenotwórczych gdyż bezpośrednio wpływają na możliwości inwestycyjne terenu. Zasadniczo grunty o mniejszej powierzchni osiągają wyższe ceny jednostkowe. Zdarza się jednak, że działki o stosunkowo dużej powierzchni osiągają wysokie ceny jednostkowe, o ile ich kształt i inne cechy pozwalają na ich efektywne zainwestowanie.

Dostęp do mediów

Dostępność miejskiej infrastruktury technicznej znacznie zwiększa atrakcyjność zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Najatrakcyjniejsze są nieruchomości posiadające na swym terenie przyłącza do sieci miejskich. Najmniej takie, do których nie są doprowadzone sieci lub okoliczne sieci wymagają przebudowy, brak np. kanalizacji.

Kształt działki

Najbardziej poszukiwane są tereny o kształcie regularnym pozwalającym na efektywne zainwestowanie terenu.

Inne czynniki

Wpływ na wartości nieruchomości mają również inne czynniki negatywne związane z nieruchomością, które mogą mieć znaczenie dla przyszłych zamierzeń inwestycyjnych. Można tu wymienić np. położenie nieruchomości w strefie ochrony konserwatorskiej, położenie w strefie uciążliwości z pobliskiej drogi publicznej, konieczność usunięcia zabudowy zdekapitalizowanej, konieczność wycięcia roślinności czy też obciążenie nieruchomości służebnościami, które w istotny sposób ograniczają jej zabudowę.

Trend czasowy

Na podstawie informacji uzyskanych w agencjach pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, analiz rynków nieruchomości publikowanych w prasie fachowej i internecie oraz analizy bazy danych autora operatu, ustalono, że ceny transakcyjne nieruchomości w badanym okresie na terenie przyjętego lokalnego rynku nie wykazują znaczących zmian.

5.4 Założenia przyjęte do analizy gruntów zalesionych/zadrzewionych:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni gruntu,
- **ze względu na fakt, iż wszystkie działki charakteryzują się regularnym kształtem (kwadratu, prostokąta) umożliwiającym sprawną zabudowę, cechą jaką jest kształt działki pomija się w dalszej wycenie,**
- do analizy **nieruchomości gruntowej niezabudowanej** wybrano 9 transakcji z rejonu porównywalnego, które łącznie z nieruchomością wycenianą, zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości:

• cena minimalna	:	2,53 zł / m ²
• cena maksymalna	:	9,09 zł / m ²
• cena średnia	:	5,69 zł / m ²

Obiekty porównawcze przyjęte do wyceny:

Nr 3 – Kołacinek, gmina Dmosin, działka gruntu o powierzchni 21 219 m² przeznaczona w planie zagospodarowania pod uprawy rolne i las, działka całkowicie porośnięta lasem, transakcja ze stycznia 2025r. za cenę 170 000 zł, cena za 1 m² **8,01 zł**,

Nr 4 – Tworzyjanki, gmina Brzeziny, działka gruntu o powierzchni 39 965 m², przeznaczona pod zalesienia, działka całkowicie porośnięta lasem, transakcja z grudnia 2024r. za cenę 265 594 zł, cena za 1 m² **6,65 zł**,

Nr 6 – Kobylin, gmina Rogów, działka gruntu o powierzchni 5 360 m², przeznaczona pod uprawy rolne, działka całkowicie porośnięta lasem, transakcja z listopada 2024r. za cenę 45 000 zł, cena za 1 m² **8,40 m²**.

Badanie i wnikliwa analiza rynku lokalnego (preferencje rynkowe potencjalnych nabywców oraz badania sondażowo-ankietowe), interesującego nas typu nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych wykazała, że na ceny rynkowe wpływają następujące cechy nieruchomości, które wraz z ich gradacją przedstawiono w tabeli poniżej:

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

L.P.	RODZAJ CECHY	Waga cech (%)	Wartościowanie poszczególnych cech (atrybutów) w %
1.	Możliwości inwestycyjne	45	bardzo dobre/dobre
2.	Stopień zadrzewienia	35	wysoki/niski
3.	Powierzchnia działki	20	mała/bardzo dobra/duża
	Suma	100	

Charakterystyka zastosowanych cech:

Możliwości inwestycyjne	
Bardzo dobre	Przeznaczenie działki w dokumentach planistycznych umożliwia częściowe zabudowanie działki zabudową zagrodową
Dobre	Przeznaczenie działki w dokumentach planistycznych uniemożliwia częściowe zabudowanie działki zabudową zagrodową
Stopień zadrzewienia	
Wysoki	Działka w całości porośnięta drzewostanem
Niski	Działka w części porośnięta drzewostanem
Powierzchnia działki	
Mała	do 9 000 m ²
Bardzo dobra	od 9 000 m ² do 3 ha
Duża	powyżej 3 ha

5.5 Założenia przyjęte do analizy gruntów drogowych:

- na analizowanym terenie wszystkie transakcje porównawcze były przedmiotem prawa własności,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni gruntu,
- w trakcie analizy rynku ujawniono, iż kształt działki, rodzaj nawierzchni drogi przylegającej oraz fakt, czy droga została już urządzona, nie wpływają na wartość nieruchomości, dlatego cechy te pomija się dalszej analizie,
- do analizy **nieruchomości gruntowej niezabudowanej** wybrano 7 transakcji z rejonu porównywalnego, które łącznie z nieruchomością wycenianą, zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości:
 - cena minimalna : 12,61 zł / m²
 - cena średnia : 38,39 zł / m²
 - cena maksymalna : 74,77 zł / m²

Obiekty porównawcze przyjęte do wyceny:

Nr 3 – Lubowidza, działka gruntu o powierzchni 226 m², działka w otoczeniu zabudowy zagrodowej i terenów rolnych, przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny komunikacji, transakcja z marca 2024r. za cenę 2 850 zł, cena za 1 m² **12,61 zł**.

Nr 4 – Lubowidza, działka gruntu o powierzchni 166 m², działka w otoczeniu zabudowy zagrodowej i terenów rolnych, przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny komunikacji, transakcja z marca 2024r. za cenę 2 100 zł, cena za 1 m² **12,65 zł**.

Nr 5 – Lubowidza, działka gruntu o powierzchni 110 m², działka w otoczeniu zabudowy zagrodowej i terenów rolnych, przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny komunikacji, transakcja z marca 2024r. za cenę 1 390 zł, cena za 1 m² **12,64 zł**.

Badanie i wnikliwa analiza rynku lokalnego (preferencje rynkowe potencjalnych nabywców oraz badania sondażowo-ankietowe), interesującego nas typu nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych wykazała, że na ceny rynkowe wpływają następujące cechy nieruchomości, które wraz z ich gradacją przedstawiono w tabeli poniżej:

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

L.P.	RODZAJ CECHY	Waga cech (%)	Wartościowanie poszczególnych cech (atrybutów) w %
1.	Otoczenie	80	dobre/średnie
2.	Przepustowość	15	średnia/niska
3.	Powierzchnia działki	5	mała/bardzo dobra/duża
	Suma	100	

Charakterystyka zastosowanych cech:

Otoczenie	
Dobre	Położenie na terenach zurbanizowanych, w otoczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną
Średnie	Położenie na terenach słabo zurbanizowanych, na terenach wiejskich, w otoczeniu zabudowy zagrodowej/terenów rolnych
Przepustowość	
Średnia	Droga przelotowa, dojazdowa do innych części wsi
Niska	Droga lokalna wykorzystywana tylko przez mieszkańców danej ulicy
Powierzchnia działki	
Mała	do 100 m ²
Bardzo dobra	od 100 do 300 m ²
Duża	od 300 m ²

6 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

Obiekty porównawcze (które były przedmiotem obrotu na przyjętym obszarze rynku lokalnego w monitorowanym czasie) wybrano spośród nieruchomości podobnych ze zbioru przedstawionego w postaci tabelarycznej w załącznikach. Obiekty te zostały zakwalifikowane jako najbardziej podobne, pod kątem cech rynkowych, do przedmiotu wyceny.

Dane dotyczące cech tych nieruchomości (cechy którymi różnią się nieruchomości względem siebie i nieruchomością wycenianą) mające wpływ na ceny rynkowe, na analizowanym obszarze, wykorzystano do obliczenia poprawek (w postaci procentowego i kwotowego wpływu na wartość 1 m²/ 1 ha nieruchomości wycenianej).

Oszacowanie wartości działek zalesionych

Obliczenie różnicy pomiędzy najwyższą, a najniższą ceną transakcji na rynku lokalnym w monitorowanym okresie czasu

Różnica między najwyższą a najniższą ceną transakcyjną wynosi:

$$\begin{aligned}\Delta C &= C_{\max} - C_{\min} \\ \Delta C &= 9,09 \text{ zł/m}^2 - 2,53 \text{ zł/m}^2 \\ \Delta C &= 6,56 \text{ zł/m}^2\end{aligned}$$

Wartość rynkową nieruchomości ustalono w zależności od cechy nieruchomości sprzedanej oraz od różnic między cechami głównymi w każdej parze porównawczej:

1.	8,01 zł/m ²	+	0,00 zł/m ²	=	8,01 zł/m ²
2.	6,65 zł/m ²	+	0,66 zł/m ²	=	7,31 zł/m ²
3.	8,40 zł/m ²	-	0,66 zł/m ²	=	7,74 zł/m ²

Średnia wartość jednego m² powierzchni wynosi: 7,69 zł

$$WRz = P \times C$$

gdzie:

WRz - wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zadrzewionej

P - powierzchnia – 22 952 m²

C - wyliczona wartość jednego m² – 7,69 zł

$$WRz = 22\,952 \text{ m}^2 \times 7,69 \text{ zł/m}^2 = 176\,500,88 \text{ zł, przyjęto } 176\,500 \text{ zł}$$

Oszacowanie wartości działki drogowej

Obliczenie różnicy pomiędzy najwyższą, a najniższą ceną transakcji na rynku lokalnym w monitorowanym okresie czasu

Różnica między najwyższą a najniższą ceną transakcyjną wynosi:

$$\begin{aligned}\Delta C &= C_{\max} - C_{\min} \\ \Delta C &= 74,77 \text{ zł/m}^2 - 12,61 \text{ zł/m}^2 \\ \Delta C &= 62,16 \text{ zł/m}^2\end{aligned}$$

Wartość rynkową nieruchomości ustalono w zależności od cechy nieruchomości sprzedanej oraz od różnic między cechami głównymi w każdej parze porównawczej:

1.	12,61 zł/m ²	+	0,00 zł/m ²	=	12,61 zł/m ²
2.	12,65 zł/m ²	+	0,00 zł/m ²	=	12,65 zł/m ²
3.	12,64 zł/m ²	-	0,00 zł/m ²	=	12,64 zł/m ²

Średnia wartość jednego m² powierzchni wynosi: 12,63 zł

$$WRd = P \times C$$

gdzie:

WRd - wartość rynkowa nieruchomości gruntowej drogowej

P - powierzchnia – 226 m²

C - wyliczona wartość jednego m² – 12,63 zł

$$WRd = 226 \text{ m}^2 \times 12,63 \text{ zł/m}^2 = 2\,854,38 \text{ zł, przyjęto } 2\,900 \text{ zł}$$

$$W \text{ związku z tym } WR = WRz + WRd$$

$$WR = 176\,500 + 2\,900$$

$$WR = 179\,400$$

$$WR = 179\,400 \text{ zł}$$

słownie: sto siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta złotych

7 OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY WWS

Definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży wskazuje iż jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Wartość ta często nazywana jest także wartością likwidacyjną.

Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe. Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. O tym, o ile jest niższa, decyduje rynek. Nie ma znaczenia, czy chodzi o dużą aglomerację czy małe miasteczko, gdyż tak naprawdę wycenę opiera się o lokalny rynek, który kreuje wartość. Informacje o rynku rzeczoznawca pozyskuje z różnych źródeł, w tym również od syndyków, komorników i biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Temat wartości dla wymuszonej sprzedaży w większym stopniu dotyczy sprzedaży domów jednorodzinnych, w szczególności dużych rezydencji, które trudniej znajdują nabywców ze względu na cenę, jak również duże koszty utrzymania. Dla obliczenia wartości dla wymuszonej sprzedaży trudność stanowi fakt, że nie ma odpowiednich baz, z których można korzystać przy tego typu obliczeniach. Nawet rzeczoznawcy wyspecjalizowani we współpracy z komornikami nie dysponują odpowiednią ilością przypadków dla danej lokalizacji i typu nieruchomości, by móc tworzyć miarodajne bazy. Określenia ceny dokonuje się na podstawie rozeznania rynku oraz informacji od syndyka, komornika czy urzędu skarbowego, w zależności od rodzaju nieruchomości oraz innych cech mogących mieć wpływ na możliwość sprzedaży. Zgodnie z powyższym, nie można ustanowić jednej ogólnej reguły dla określania wartości wymuszonej sprzedaży nieruchomości.

Reasumując, wartość wymuszonej sprzedaży można określić w oparciu o doświadczenie i znajomość specyfiki rynku lokalnego przez rzeczoznawcę, analizując każdorazowo indywidualnie istotne czynniki, takie jak lokalizację, wartość rynkową, typ nieruchomości, jej wielkość, płynność rynku, możliwości alternatywnego wykorzystania etc.

W związku z powyższym, na podstawie analizy rynku oraz informacji uzyskanych w lokalnych biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, celem określenia wartości dla wymuszonej sprzedaży dokonuje się korekty wartości nieruchomości WR współczynnikiem 20%

$$\begin{aligned} WWS &= WR \times 0,80 \\ WWS &= 179\,400 \times 0,80 = 143\,500 \text{ zł} \end{aligned}$$

WWS = 143 500 zł
słownie: sto czterdzieści trzy tysiące pięćset złotych

8 WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Niniejszy operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe - określona wartość, to wartość rynkowa dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania oszacowana przy użyciu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość rynkową na poziomie:

- WR – **179 400 zł.**

Wartość rynkowa przedmiotowego prawa określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w rejestrach cen (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia.

9 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- INFORMACJE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI NIERUCHOMOŚCI

Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Rzeczoznawcy udostępniono kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem.

Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.

Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wycenę zostały przekazane autorowi opracowania przez Zamawiającego. W związku z powyższym autor nie bierze żadnej odpowiedzialności za wykonane opracowanie, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy i Właściciela nieruchomości nie miało miejsca.

- STAN TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI

Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego wycenę. Nie wykonano szczegółowych badań i ekspertyz technicznych, nie oceniano również niewidocznych części obiektu budowlanego. Nie możemy, więc udokumentować, że nieruchomość nie ma żadnych wad.

- ZAGROŻENIA

Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń obiektów budowlanych, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiekolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.

- PARAMETRY KALKULACJI

Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.

Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.

Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały przez nas odnotowane i uwzględnione. Nie odpowiadamy jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.

Określona wartość nie uwzględnia obciążeń hipotecznych nieruchomości.

Autor opracowania nie był w posiadaniu dokumentacji, która świadczyłaby o roszczeniach reparyacyjnych w stosunku do nieruchomości. Wycena została sporządzona przy założeniu braku takich roszczeń.

- OKRES WAŻNOŚCI OPERATU

Opracowanie może być wykorzystane do celu, dla którego zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania.

- PRAWA AUTORSKIE

Opracowanie, ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakikolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym z nim opracowaniem. Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku gdy treść umowy stanowi inaczej.

10 ZAŁĄCZNIKI

- Zał. Nr 1 Tabela cen transakcyjnych grunty zadrzewione
- Zał. Nr 2 Tabela wyceny przedmiotowego prawa grunty zadrzewione
- Zał. Nr 3 Tabela cen transakcyjnych grunty drogowe
- Zał. Nr 4 Tabela wyceny przedmiotowego prawa grunty drogowe
- Zał. Nr 5 Dokumentacja zdjęciowa
- Zał. Nr 6 Polisa OC
- Zał. Nr 7 Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości
- Zał. Nr 8 Wypis z ewidencji gruntów
- Zał. Nr 9 Kopia mapy ewidencyjnej

AUTOR OPRACOWANIA
Rzecznik Majątkowy
Agnieszka Wrońska
Uprawnienia nr: 5119



Adamów, dnia 15.05.2025r.

Załącznik Nr 1 Tabela cen transakcyjnych grunty zadrzewione

Lp.	Adres	Data transakcji	Pow. działki w m ²	Cena transakcyjna	Cena za 1 m ²	Możliwości inwestycyjne	Stopień zadrzewienia	Powierzchnia działki
1	Mikulin	30.01.2025	9 867	25 000	2,53	DB	N	BDB
2	Kamień	21.01.2025	5 500	50 000	9,09	BDB	N	M
3	Kołacinek	21.01.2025	21 219	170 000	8,01	BDB	W	BDB
4	Tworzyjanki	20.12.2024	39 965	265 594	6,65	BDB	W	D
5	Marianów	17.12.2024	19 019	50 000	2,63	BDB	N	BDB
6	Kobylin	26.11.2024	5 360	45 000	8,40	BDB	W	M
7	Lubowidza	26.11.2024	22 801	126 540	5,55	DB	N	BDB
8	Kołacinek	16.10.2024	14 229	65 000	4,57	DB	W	BDB
9	Tworzyjanki	24.07.2024	7 900	30 000	3,80	DB	W	M
Ceny								
Cena minimalna:						2,53 zł		
Cena średnia:						5,69 zł		
Cena maksymalna:						9,09 zł		

Załącznik Nr 2 Tabela wyceny przedmiotowego prawa gruntu zadrzewione

**TABELA PORÓWNAWCZA
DO WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
podejście porównawcze
metoda porównywania nieruchomości parami**

Lubowidza, działki ewidencyjne nr 436/2, 48/2

powierzchnia w m ²	22952
-------------------------------	--------------

poziom cen: maj 2025r.

Cena max	9,09 zł
Cena min	2,53 zł
ΔC	6,56 zł

Cechy porównawcze	waga cechy	Zakres kwotowy	Obiekt wyceniany	Nieruchomość 3	V	Nieruchomość 4	V	Nieruchomość 6	V
Cena 1m2 powierzchni	-			8,01		6,65		8,40	
Data transakcji	-		maj.25	sty.25		gru.24		lis.24	
Możliwości inwestycyjne	45%	2,95	BDB	BDB		BDB		BDB	
Stopień zadrzewienia	35%	2,30	W	W		W		W	
Powierzchnia	20%	1,31	BDB	BDB		D	0,66	M	-0,66
Suma poprawek	100%	6,56			0,00		0,66		-0,66
Cena po korekcie				8,01		7,31 zł		7,74 zł	
Średnia cena 1m ² w zł			7,69 zł						
Wartość rynkowa nieruchomości w zł			176 424 zł						

Załącznik Nr 3 Tabela cen transakcyjnych grunty drogowe

WOLNORYNKOWE CENY TRANSAKCYJNE UZYSKANE NA RYNKU LOKALNYM WR

Lp.	Adres	Data transakcji	Pow. działki w m ²	Cena transakcyjna	Cena za 1 m ²	Otoczenie	Przepustowość	Powierzchnia działki
1	Jaroszki	31.10.2024	98	5 750	58,67	DB	N	BDB
2	Jaroszki	08.05.2024	23	1 090	47,39	DB	N	M
3	Lubowidza	12.03.2024	226	2 850	12,61	Ś	Ś	BDB
4	Lubowidza	12.03.2024	166	2 100	12,65	Ś	Ś	BDB
5	Lubowidza	12.03.2024	110	1 390	12,64	Ś	Ś	BDB
6	Teolin	28.12.2023	225	11 250	50,00	DB	N	BDB
7	Stare Skoszewy	27.11.2023	535	40 000	74,77	DB	N	D

Ceny**Cena minimalna:** 12,61 zł**Cena średnia:** 38,39 zł**Cena maksymalna:** 74,77 zł

Załącznik Nr 4 Tabela wyceny przedmiotowego prawa gruntu drogowego

TABELA PORÓWNAWCZA
DO WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
podejście porównawcze
metoda porównywania nieruchomości parami

Lubowidza, działka ewidencyjna nr 48/1

powierzchnia w m ²	226
-------------------------------	------------

poziom cen: maj 2025r.

Cena max	74,77 zł
Cena min	12,61 zł
ΔC	62,16 zł

Cechy porównawcze	waga cechy	Zakres kwotowy	Obiekt wyceniany	Nieruchomość 3	V	Nieruchomość 4	V	Nieruchomość 5	V
Cena 1m2 powierzchni	-			12,61		12,65		12,64	
Data transakcji	-		maj.25	maj.24		mar.24		mar.24	
Otoczenie	80%	49,73	Ś	Ś		Ś		Ś	
Przepustowość	15%	9,32	Ś	Ś		Ś		Ś	
Powierzchnia	5%	3,11	BDB	BDB		BDB		BDB	
Suma poprawek	100%	62,16			0,00		0,00		0,00
Cena po korekcie				12,61		12,65 zł		12,64 zł	
Średnia cena 1m ² w zł			12,63 zł						
Wartość rynkowa nieruchomości w zł			2 855 zł						

Zał. Nr 5 Dokumentacja zdjęciowa



Działka nr 48/1 i 48/2



Działka nr 48/1 i 48/2



Działka nr 436/2



Działka nr 436/2



Droga dojazdowa



Otoczenie

Zał. Nr 6 Polisa OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Terra Nieruchomości Agnieszka Wrońska

95-060 Brzeziny, Adamów 28A

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018566

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: 17/04/2025 - 16/04/2026

na sumę gwarancyjną: 225 000 EUR

słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 659.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

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.

Zał. Nr 7 Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

Ministerstwo
Sprawiedliwości

Krajowy Rejestr Zadłużonych

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20250327/00246
Sygnatura postępowania	LD1M/GU/308/2025
Data obwieszczenia	27.03.2025

PODMIOT

Imię	Paweł
Nazwisko	Królikowski
Miejsce zamieszkania	Konstantynów Łódzki, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	62080505211

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, ul. Pomorska 37, 90-203 Łódź, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 27 marca 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Paweł Królikowski, PESEL 62080505211, sygnatura akt LD1M/GU/308/2025, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Paweł Królikowski, PESEL 62080505211, miejsce zamieszkania: Konstantynów Łódzki, adres Wiewiórcza 16, 95-050 Konstantynów Łódzki, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: 90-755 Łódź, Al. 1 Maja 87 lok. 211;
- wzwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciążących na nieruchomości syndykowi: 90-755 Łódź, Al. 1 Maja 87 lok. 211;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Joanna Gałązka (numer licencji 930);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
- wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015 /848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
- przysłać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Joanna Gałązka (numer licencji 930) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 500,00 (pięset złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi na rachunek bankowy syndyka o numerze: 76 1140 2004 0000 3102 8056 9797..

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: LD1M/GUp-s/251/2025.

Numer obwieszczenia: 20250327/00246
krz.ms.gov.pl

Strona 1 z 2



Krajowy Rejestr Zadłużonych

Poucza się, że wierzycielowi przysługuje zażalenie na postanowienie o ogłoszeniu upadłości wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Zażalenie wnosi się w następujący sposób: wierzyciel może w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości wnieść zażalenie wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Dla wierzyciela, którego siedziba lub miejsce zwykłego pobytu w dniu obwarcia postępowania znajdowały się za granicą termin do wniesienia zażalenia wynosi trzydzieści dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości. Zażalenie podlega opłacie w wysokości 200,00 zł. Sąd odrzuca zażalenie jeżeli będzie ono spóźnione, nieopłacone lub dotknięte brakami, które nie zostaną usunięte mimo wezwania. Zażalenie należy skierować do Sądu Okręgowego w Łodzi, XIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy za pośrednictwem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.

Zał. Nr 8 Wypis z ewidencji gruntów

STAROSTWO POWIATOWE
W BRZEZINACH
95-060 Brzeziny
ul. Sienkiewicza 16

Województwo : łódzkie

Powiat : brzeziński

Jednostka ewidencyjna : 102103_2 DMOSIN

Obręb : 0011 LUBOWIDZA

Nr kancelaryjny : BG.6621.946.2025

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCI

z dnia: 15.05.2025

Jednostka rejestrowa : G.22

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
48/1	1		Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	Tp	0,0226	0,0226	AN. REP.A NR 2215/2010 LD1B/00034865/1
Id działki: 102103_2.0011.48/1							
Rejon statystyczny: 781640							
48/2	1		grunty orne	RIVa	0,2250	0,8326	AN. REP.A NR 2215/2010
			grunty orne	RIVb	0,0998		LD1B/00034865/1
			grunty orne	RV	0,5078		
Id działki: 102103_2.0011.48/2							
Rejon statystyczny: 781640							
436/2	1		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RV	1,2028	1,4626	AN. REP.A NR 2215/2010
			grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RVI	0,2598		LD1B/00034865/1
Id działki: 102103_2.0011.436/2							
Rejon statystyczny: 781640							

2,3178 ha

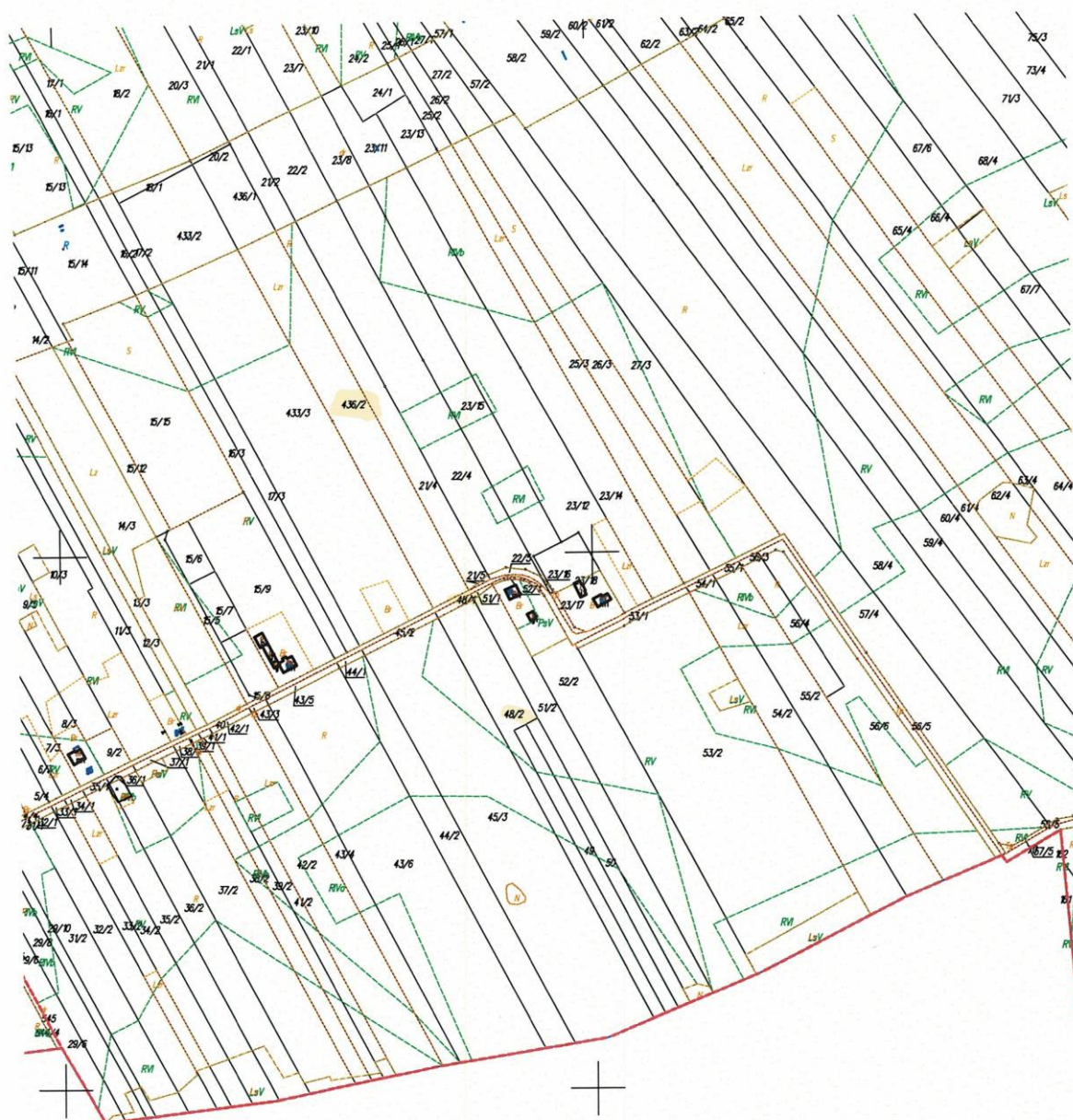
Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 15.05.2025

15.05.2025

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Strona: 2

Zał. Nr 9 Kopia mapy ewidencyjnej



Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Brzeziński ul. Sienkiewicza 16, 95-060 Brzeziny
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	26.6642.552.2025 21021
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy ewidencyjnej
Data wykonania kopii materiału zasobu	15.05.2025
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY Małgorzata Swaczyna

Gmina Dmosin
Obsz. Lubowidza
Działki: 436/2, 48/1,
48/2
skala 1:5000