OPERAT SZACUNKOWY

Udział 1/2 części w nieruchomości gruntowej położonej w Łodzi (województwo łódzkie, powiat miasto Łódź, gmina Łódź) przy ul. Sokołowskiej, oznaczonej jako działka gruntu nr 148 o pow. 2350 m2, obręb B-57, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00191127/5.

Operat szacunkowy wykonał:

Przemysław Buczek



Podpisany elektronicznie przez
PRZEMYSŁAW MACIEJ BUCZEK
02.07.2026
10:15:23 +02'00'

rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 5085

tel: 517 140 375
e-mail: biuro@buczek.pro
www.buczek.pro

Łódź, 25.06.2026 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest udział 1/2 części w nieruchomości gruntowej położonej w Łodzi (województwo łódzkie, powiat miasto Łódź, gmina Łódź) przy ul. Sokołowskiej, oznaczonej jako działka gruntu nr 148 o pow. 2350 m2, obręb B-57, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00191127/5.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowymi prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, sygn. akt LD1M/GUp/21/2024.
Właściciel:	Osoby fizyczne
Daty	• Operat szacunkowy sporządzono w dniu 25.06.2026 r. • Wartość rynkową przedmiotu wyceny określono na dzień 25.06.2026 r. • Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 02.06.2026 r. • Wizję lokalną szacowanej nieruchomości przeprowadzono w dniu 02.06.2026 r.
Oszacowane wartości	Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności nieruchomości wynosi **24 400 zł**
Opracował	Przemysław Buczek, Rzeczoznawca majątkowy uprawnienia zawodowe nr 5085

Spis treści

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL WYCENY 4
1.1. Przedmiot wyceny 4
1.2. Zakres wyceny 4
1.3. Cel wyceny 4
2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 4
2.1. Podstawa formalna 4
2.2. Podstawy prawne i uzupełniające 4
2.3. Źródła danych o nieruchomości 4
2.4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości 5
3. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI 5
3.1. Stan prawny 5
3.2. Opis nieruchomości 7
4. Przeznaczenie nieruchomości 11
5. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO NIERUCHOMOŚCI 12
5.1. Rodzaju określanej wartości nieruchomości 14
5.2. Wybór podejścia oraz metody szacowania nieruchomości 14
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 15
6.1. Opis procedury szacowania 15
6.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości 16
6.3. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem 20
7. Określenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży 20
8. SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM 21
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 22
10. ZAŁĄCZNIKI 22

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział 1/2 części w nieruchomości gruntowej położonej w Łodzi (województwo łódzkie, powiat miasto Łódź, gmina Łódź) przy ul. Sokołowskiej, oznaczonej jako działka gruntu nr 148 o pow. 2350 m2, obręb B-57, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00191127/5.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej w stanie aktualnym na dzień wyceny.

1.3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowymi prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, sygn. akt LD1M/GUp/21/2024.

2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

2.1. Podstawa formalna

Operat szacunkowy sporządzono na podstawie umowy zawartej pomiędzy Przemysławem Buczkiem rzeczoznawcą majątkowym – uprawnienia zawodowe nr 5085, reprezentującym firmę pod nazwą: buczek.pro, a zlecającym syndykiem masy upadłości Krzysztofa Szora.

2.2. Podstawy prawne i uzupełniające

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (stan aktualny na dzień sporządzenia operatu szacunkowego)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (stan aktualny na dzień sporządzenia operatu szacunkowego)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (stan aktualny na dzień sporządzenia operatu szacunkowego)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (stan aktualny na dzień sporządzenia operatu szacunkowego).
- Rozporządzenie z dnia 05.09.2023 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 08.09.2023 r. poz. 1832).

2.3. Źródła danych o nieruchomości

- Księga wieczysta
- Wizja lokalna nieruchomości oraz jej sąsiedztwa i otoczenia
- Ewidencja gruntów, budynków
- Informacje na temat miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łódź
- Dane dotyczące transakcjami nieruchomościami niezabudowanymi na terenie miasta Łódź

2.4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

- Operat szacunkowy sporządzono w dniu 25.06.2026 r.
- Wartość rynkową przedmiotu wyceny określono na dzień 25.06.2026 r.
- Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 02.06.2026 r.
- Wizję lokalną szacowanej nieruchomości przeprowadzono w dniu 02.06.2026 r.

3. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

3.1. Stan prawny

Dla szacowanej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta LD1M/00191127/5. Badanie w dniu 18.06.2026 r.

Nazwa sądu: Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych
Typ księgi: Nieruchomość gruntowa

Dział I-O:

		Działki ewidencyjne	
Lp. 1.		---	
Numer działki		**148**	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)*	Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-BAŁUTY
Ulica		SOKOŁOWSKA	
Sposób korzystania		Ł - ŁĄKI TRWAŁE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*		LD1M / 00108051 / 3, 0,2350 HA	
Obszar całej nieruchomości		**0,2350 HA**	

Dział I-Sp:
Brak wpisów.

Dział II:
WŁAŚCICIEL
Numer udziału w prawie: 1
Wielkość udziału w prawie: 1/2
Osoba fizyczna: Ewelina Głuch

Numer udziału w prawie: 2
Wielkość udziału w prawie: 1/2
Osoba fizyczna: Krzysztof Szor

Dział III:
Numer wpisu: 1
Rodzaj wpisu: Inny wpis
Treść wpisu: OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ KRZYSZTOFA SZOR PESEL 75033104597, JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Dział IV:
Brak wpisów.

EWIDENCJA GRUNTÓW

PREZYDENT MIASTA ŁODZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 637 55 01, tel. 42 272 68 56 EGB.4013.8764.2026.1	Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-BAŁUTY Obręb ewidencyjny: **106102_9.0057, B-57** Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

bez danych osobowych według stanu na dzień: 18.06.2026 r. 08:37:15

Numer jednostki rejestrowej gruntów: G19
grupa rejestrowa: 7

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: **1/2**
osoba fizyczna
rodzaj prawa/władania: **własność**

UDZIAŁ: **1/2**
osoba fizyczna
rodzaj prawa/władania: **własność**

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Numer działki	Adres/położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia [ha]		Numer księgi wieczystej
				klaso-użytku	działki	
148	Sokołowska	Łąki trwałe	ŁV	0.2350	**0.2350**	zanonimizowano

Identyfikator działki: 106102_9.0057.148

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej [ha]: 0.2350

Data sporządzenia dokumentu: 18.06.2026 r.

Dokument sporządzony przez: Marek Matałowski

Łódź, dnia: 18.06.2026 r.

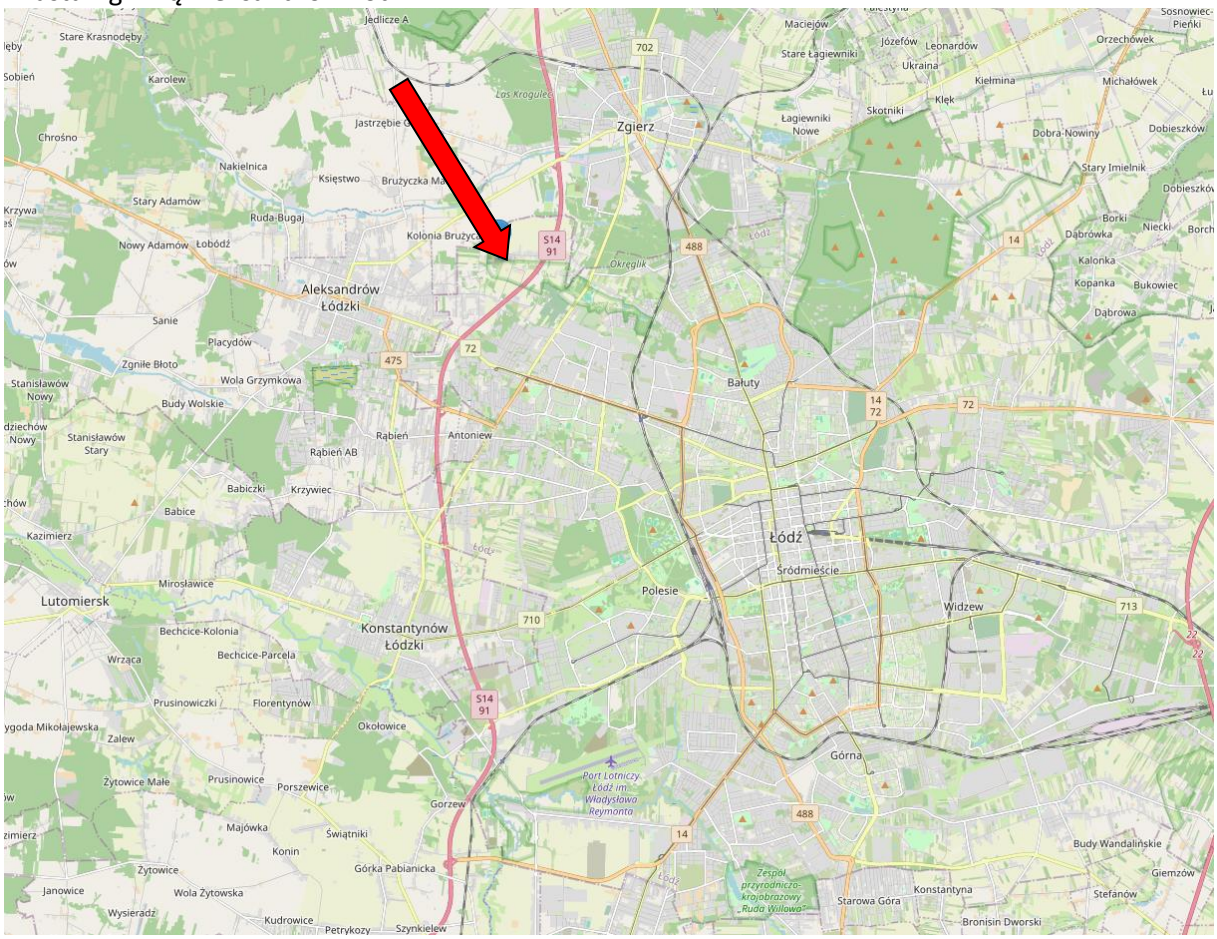
Elektronicznie podpisany przez:
PAULINA BŁASZCZYK
Data:
2026-6-18 9:18:26

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi

3.2. Opis nieruchomości

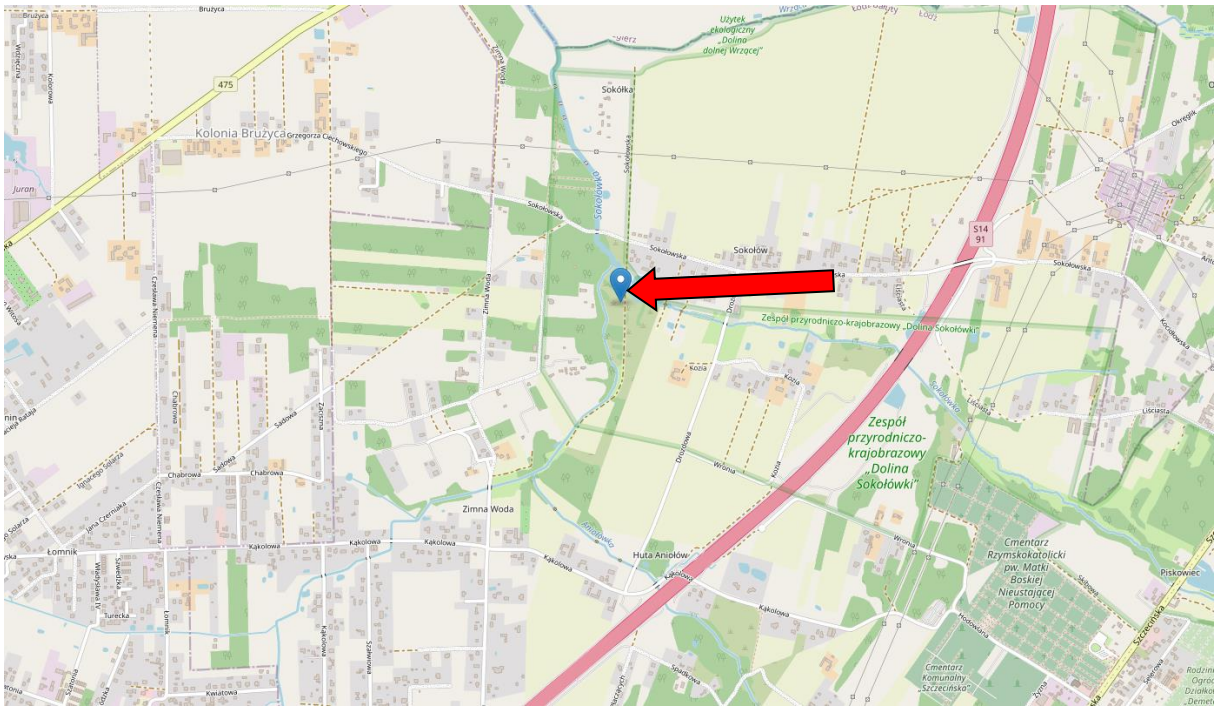
Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana jest w mieście Łódź, w dzielnicy Bałuty, w północno-zachodniej części miasta. Miasto Łódź obejmuje obszar ok. 293 km2. Większość obszaru miasta stanowią grunty zurbanizowane. Miasto Łódź zamieszkuje ok. 667 tys. mieszkańców. Przedmiotowa nieruchomość położona w odległości około 15 km od ścisłego centrum miasta Łodzi. Dojazd do nieruchomości oraz skomunikowanie z nieruchomością mało korzystne. Położenie w bliskiej granicy administracyjnej miasta z gminą Aleksandrów Łódzki.



Stan otoczenia i sąsiedztwa

Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, tereny zielone i leśne. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny zielone i wykorzystywane rolniczo. W odległości ok. 900 m od nieruchomości droga szybkiego ruchu S-14. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przebiega rzeka Zimna Woda.



Widok sąsiedztwa












Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Nieruchomość nie posiada uzbrojenia. W sąsiedztwie nieruchomości przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Działka nr 148 nie posiada prawnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Faktyczny dostęp do drogi publicznej odbywa się poprzez nieruchomości sąsiednie będące własnością osób fizycznych, w odległości ok. 220 metrów od ul. Sokołowskiej – drogi publicznej.

Widok dojazdu




Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Działka nr 148 ma kształt zbliżony do trapezu o wymiarach boków ok. 33 m x ok. 62-76 m . Teren nieruchomości jest nieogrodzony, porośnięty liczną roślinnością. W bezpośrednim sąsiedztwie przebiega rzeka, teren częściowo podmokły.

Mapa zagospodarowania



źródło: mapy.geoportal.gov.pl/

Widok zagospodarowania











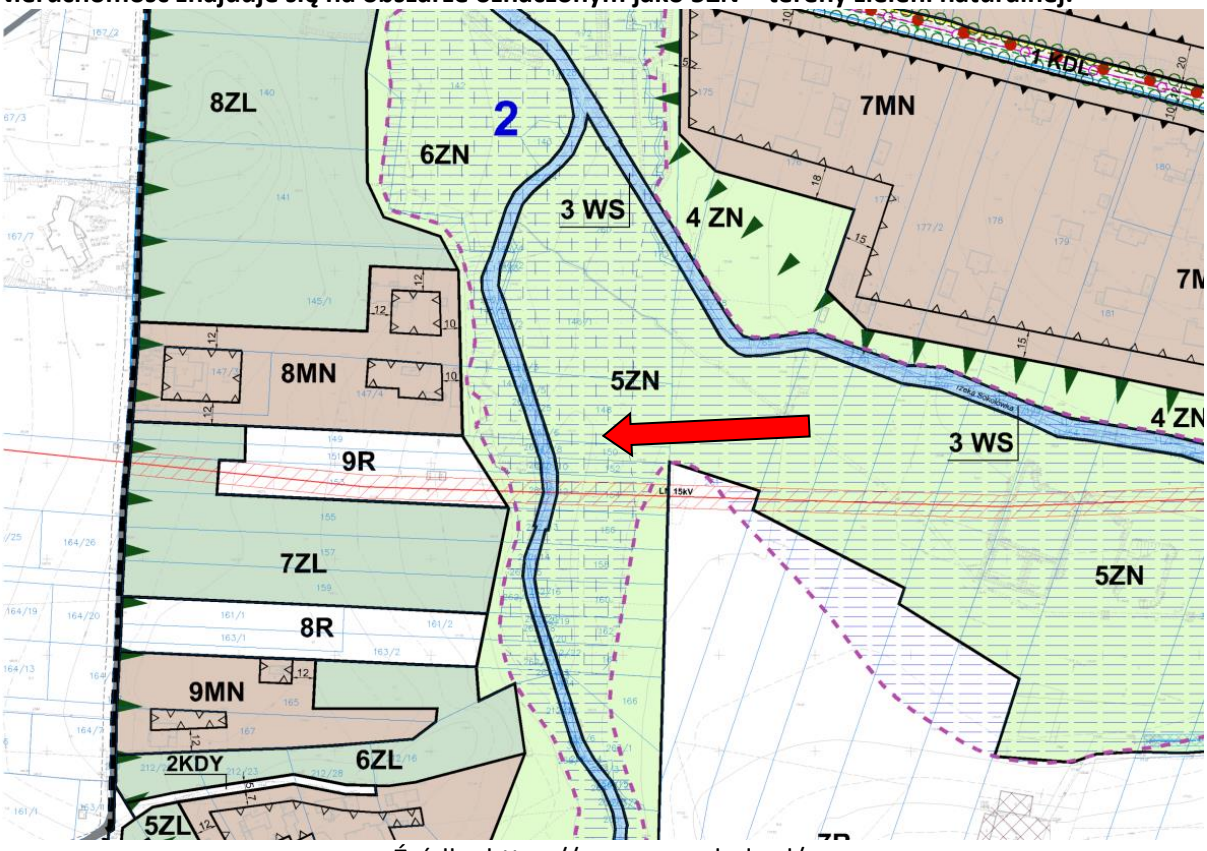


4. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Dla terenu, na którym znajduje się działka nr 148 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XLII/1109/17 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Sokołówki, obejmującej zachodnią część osiedla Sokołów (Łódź, dnia 15 marca 2017 r. Poz. 1294).

Nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym jako 5ZN – tereny zieleni naturalnej.



Źródło: https://mapa.mpu.lodz.pl/

Ustalenia szczegółowe miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe, ciągi piesze i rowerowe, infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3ZN, 5ZN, 7ZN;

3) dopuszczenie lokalizacji sieci kanalizacji deszczowej oraz podczyszczalni wód opadowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN;

4) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych i rowerowych o nawierzchni gruntowej;

5) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9ZN dopuszcza się wyłącznie wykonanie bieżącej konserwacji;

6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5ZN i 6ZN dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych;

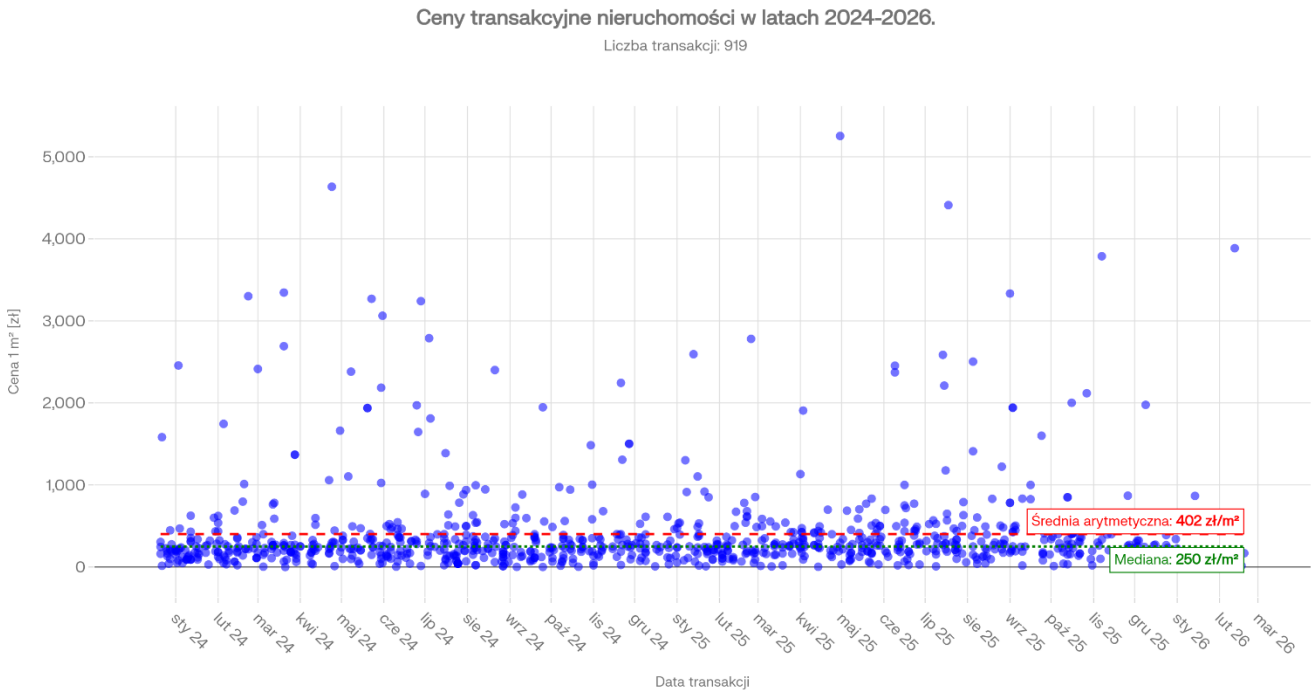
7) dla rzeki Wrzącej znajdującej się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN i 2ZN ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej i rybackiej,

b) zakaz realizacji ogrodzeń.

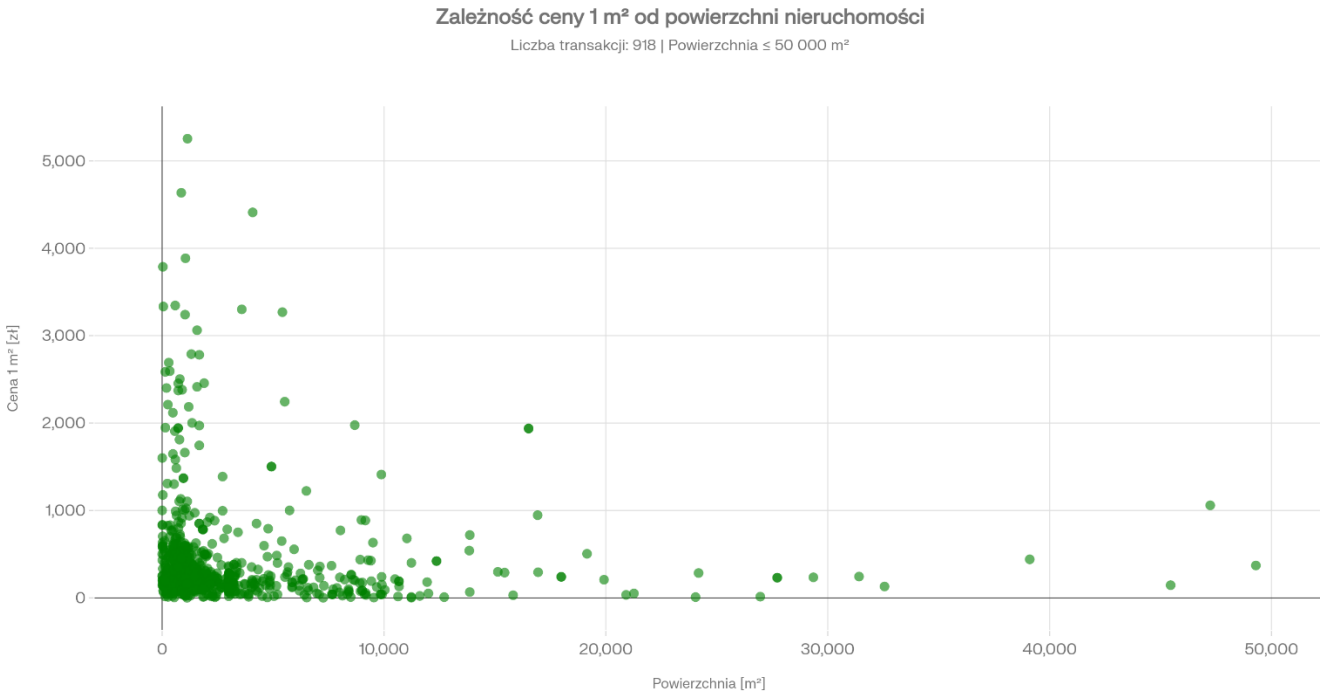
5. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO NIERUCHOMOŚCI

Analizą objęto transakcje nieruchomościami niezabudowanymi położonymi na terenie miasta Łódź. W okresie 2024-2026 roku odnaleziono 918 transakcji, których ceny za 1 m2 zestawiono poniżej.



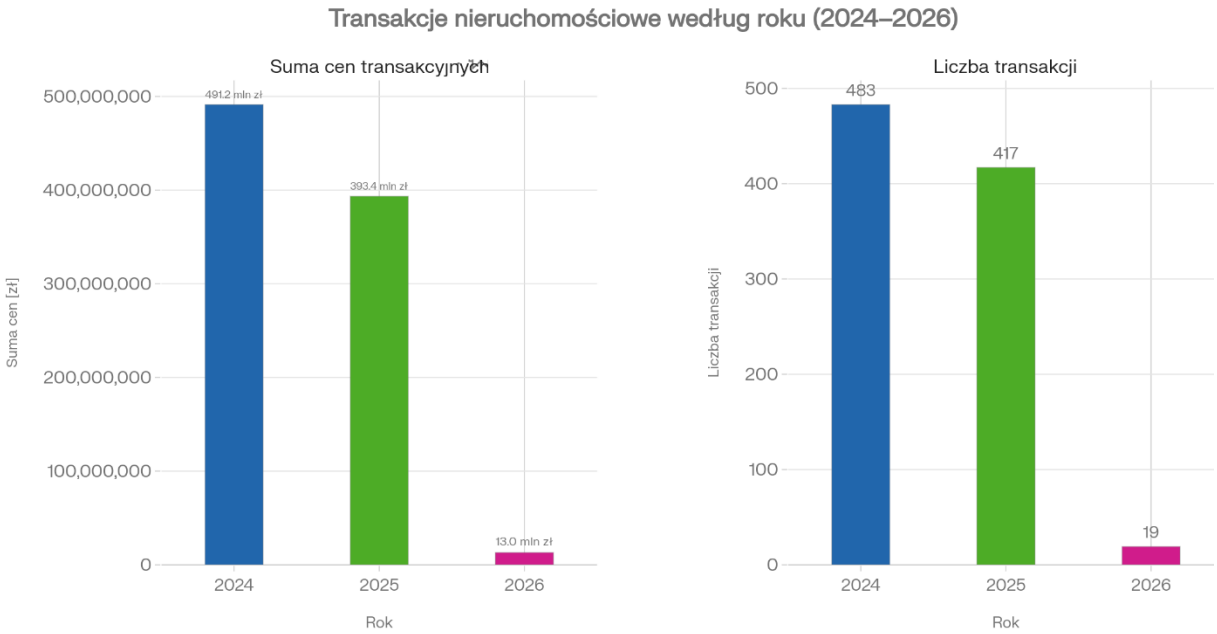
Mediana cen za 1 m2 gruntów niezabudowanych w okresie 2024-2026 wynosiła 250 zł/m2

Średnia cen za 1 m2 gruntów niezabudowanych w okresie 2024-2026 wynosiła 402 zł/m2

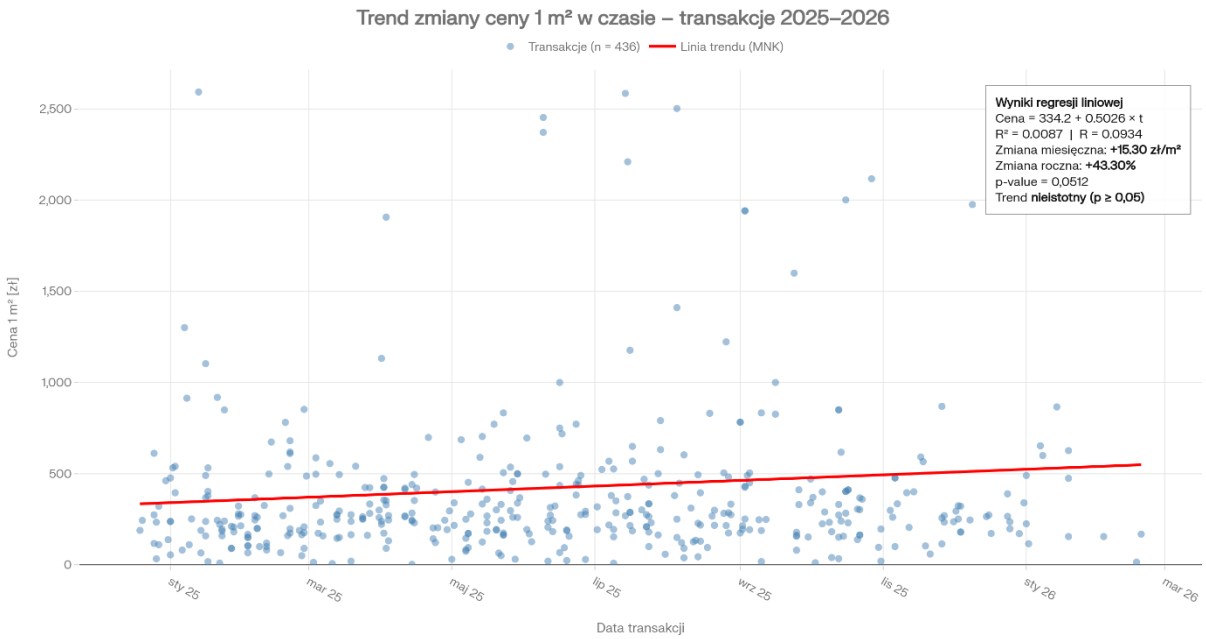


Z powyższych danych wynika, że większość transakcji na rynku dotyczyło powierzchni poniżej 5000 m2, a najwyższe ceny jednostkowe osiągają nieruchomości o powierzchniach do ok. 2000 m2.

Suma cen transakcyjnych w badanym okresie wyniosła ok. 491 mln zł.



Analiza trendu czasowego



Model regresji liniowej przyjmuje postać: Cena=334,18+0,5026×tCena=334,18+0,5026×t gdzie tt oznacza liczbę dni od pierwszej transakcji (2 stycznia 2025). Wyraz wolny (334,18 zł/m²) to szacowana cena na początku okresu analizy, a współczynnik kierunkowy wskazuje na wzrost o 0,50 zł/m² dziennie Wartość R^2 = 0,0087 oznacza, że czas wyjaśnia jedynie 0,87% zmienności cen — jest to bardzo słaba zależność. Pomimo dodatniego współczynnika kierunkowego (ceny nominalnie rosną), p-value = 0,0512 jest nieznacznie powyżej progu istotności 0,05, co oznacza, że trend jest statystycznie nieistotny.
W badanym zbiorze transakcji z lat 2025–2026 istnieje słaby, rosnący trend cen (+15,30 zł/m²/miesiąc), jednak jest on statystycznie nieistotny (p = 0,051) i wyjaśnia mniej niż 1% zmienności cen.

UWARUNKOWANIA WYCENY

5.1. Rodzaju określanej wartości nieruchomości

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej w stanie aktualnym na dzień wyceny.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

5.2. Wybór podejścia oraz metody szacowania nieruchomości

Doboru podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając między innymi: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, uzbrojenie, stan zagospodarowania.

Wyboru zastosowanego podejścia oraz metody zastosowanej do określenia wartości nieruchomości gruntowej dokonano uwzględniając:

- Obowiązujące przepisy prawne regulujące tryb, zasady i metody wyceny, w tym w szczególności art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (*„Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości.”*)

- Cel wyceny.
- Lokalizację i rodzaj nieruchomości.
- Zakres wyceny.
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny.
- Dostępne dane o cenach rynkowych.
- Znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej oraz ich cech.

Wartość rynkową nieruchomości określa się stosując, w zależności od rodzaju nieruchomości i celu wyceny, podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami lub metodę korygowania ceny średnie. W metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.
Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań 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 i ceną maksymalną.

Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.
Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochody obejmujące wpływy z czynszów najmu lub dzierżawy, których wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów oraz wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania z udostępnienia nieruchomości.
Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób na podstawie stawek rynkowych czynszów najmu lub dzierżawy. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.
Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1. Opis procedury szacowania

Do określenia wartości nieruchomości przeprowadzono następującą procedurę:
- Opisano nieruchomość będącą przedmiotem wyceny.

- Określono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość oraz rynek lokalny poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Dokonano analizy rynku praw własności nieruchomości na podstawie transakcji rynkowych zawartych badanym okresie.
- Określono cechy rynkowe wpływające na wartość rynkową ww. prawa.
- Określono wagi cech rynkowych wpływających na wartość ww. prawa.
- Określono charakterystykę wycenianego prawa wraz z wyeksponowaniem jej cech rynkowych
- Opisano nieruchomość o cenie minimalnej (C_{min}) oraz nieruchomość o cenie maksymalnej (C_{max}) wraz z wyeksponowaniem ich cech rynkowych.
- Określono wartość rynkową nieruchomości
-

6.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Dla potrzeb określenia wartości przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

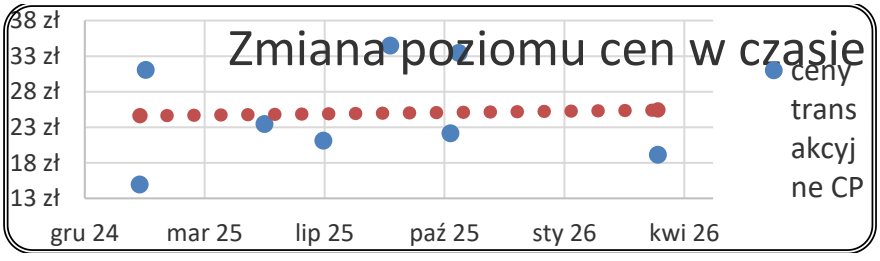
- rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe niezabudowane o funkcji terenów rolnych, zielonych o powierzchni
- obszar rynku – miasto Łódź, dzielnica Bałuty, Polesie, Widzew, Górna
- okres badania cen – okres 01.2025 r. – 05.2026 r.

Na podstawie dokonanej analizy rynku lokalnego w tabeli poniżej zestawiono transakcje nieruchomościami gruntowymi podobnymi do przedmiotu opinii położonych w sąsiedztwie i otoczeniu nieruchomości.

L.p.	Data transakcji	Położenie nieruchomości [Łódź, ul.]	Powierzchnia działki [m2]	Cena transakcyjna	Cena 1 m2 powierzchni gruntu
1	kwiecień 26	Sokołowska	3399	55 000 zł	16,18 zł
2	październik 25	Bieszczadzka	3523	140 920 zł	40,00 zł
3	październik 25	Sokołowska	3900	45 000 zł	11,54 zł
4	sierpień 25	Bieszczadzka	2262	100 000 zł	44,21 zł
5	lipiec 25	Taborowa	1272	30 000 zł	23,58 zł
6	maj 25	Kamieńca Podolskiego	2097	62 910 zł	30,00 zł
7	luty 25	Łaskowice	8499	76 491 zł	9,00 zł
8	styczeń 25	Zimna Woda	2438	42 500 zł	17,43 zł

Dokonano analizy zmian cen w czasie na podstawie powyższych transakcji.

równanie regresji y = ax + b	zmiana poziomu cen na rok	poziom istotności a	istotność statystyczna
y = 0,0019 x -60,4711	2,68%	0,25	zmiana nieistotna statystycznie na poziomie alfa 0,25



Na podstawie badanych transakcji nie stwierdzono zmiany poziomu cen z tytułu upływu czasu.

Biorąc pod uwagę występowanie na rynku transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, porównywania parami

Określenie cech rynkowych i ich wag

Do ustalenia wag cech rynkowych zastosowano współczynniki korelacji rang Spearmana, wg. poniższej zależności.

$$w_{gj} = \frac{|r_{s+1j}|}{\Sigma|r_{s+1j}|}$$

gdzie,

w_{gj} – waga poszczególnych cech rynkowych

r_{s+1j} – współczynnik korelacji rang Spearmana dla poszczególnych cech rynkowych

$\Sigma\,|r_{s+1j}|$ - suma współczynników korelacji rang Spearmana wszystkich cech rynkowych

Współczynniki korelacji rang Spearmana dla poszczególnych cech rynkowych określono wg. poniższego wzoru

$$r_S = 1 - \frac{6\sum_{i=1}^{n} d_i^2}{n(n^2-1)},$$

gdzie,

r_s – współczynnik korelacji rang Spearmana

di – różnica pomiędzy rangami zmiennych X i Y dla obserwacji i

n – liczba obserwacji

Na podstawie analizy rynku nieruchomości dokonano wstępnego wytypowania cech, które mogą mieć istotny wpływ na zróżnicowanie cen nieruchomości w badanym zbiorze

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Otoczenie i sąsiedztwo	2	Lokalizacja umiarkowanie atrakcyjna na tle badanych transakcji. Tereny w otoczeniu i sąsiedztwie zagospodarowane, w części zabudowane.
		1	Lokalizacja mniej atrakcyjna na tle badanych transakcji. Otoczenie i sąsiedztwo stanowią mniej korzystne. Tereny w otoczeniu i sąsiedztwie zagospodarowane, w części zabudowane.
2	Powierzchnia nieruchomości	3	Powierzchnia do 2500 m2
		2	Powierzchnia do 2500-6000 m2
		1	Powierzchnia powyżej 6000 m2
3	Dostęp do drogi publicznej	2	Prawnie zapewniony dostęp do drogi publicznej
		1	Faktyczny dostęp do drogi publicznej poprzez nieruchomości sąsiednie.
4	Prawna lub techniczna możliwość kształtowania zagospodarowania	2	Korzystne czynniki związane z prawnym i technicznymi możliwościami kształtowania zagospodarowania.
		1	Niekorzystne czynniki związane z prawnym i technicznymi możliwościami kształtowania zagospodarowania.

Dokonano oceny cech rynkowych wszystkich nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny. Dokonano obliczeń wielkości współczynnika rs dla poszczególnych cech, a uzyskane wyniki przekształcono obliczając udział wartości bezwzględnej współczynników w ich sumie.

	Wielkość współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika z tabeli Ramsey (dla n=8 i alfa=0,25)	Wartość bezwzględna współczynnika, powyżej progu	Obliczony udział cechy	Obliczony udział cechy po zaokrągleniu
Otoczenie i sąsiedztwo	0,7619	0,310	0,7619	40,00%	40%
Powierzchnia nieruchomości	0,1071	0,310	0,0000	0,00%	0%
Dostęp do drogi publicznej	0,3810	0,310	0,3810	20,00%	20%
Prawna lub techniczna możliwość kształtowania zagospodarowania	0,7619	0,310	0,7619	40,00%	40%
			Suma	100,00%	100%

Z dokonanej analizy wynika, że cecha rynkowa „Powierzchnia nieruchomości" nie wpływa w sposób istotny na osiągane ceny nieruchomości podobnych.

Rodzaj cechy		Cena minimalna	Cena maksymalna
L.p.		7	4
Data transakcji		lut 25	sie 25
Położenie		Łaskowice	Bieszczadzka
1.	Otoczenie i sąsiedztwo	1	2
2.	Powierzchnia nieruchomości	1	3
3.	Dostęp do drogi publicznej	1	2
4.	Prawna lub techniczna możliwość kształtowania zagospodarowania	1	2

W poniższej tabeli określono cenę minimalną, maksymalną, cenę średnią

Δ (Cena maksymalna - Cena minimalna)	35,21	[zł/m2]
Cena minimalna	9,00	[zł/m2]
Cena maksymalna	44,21	[zł/m2]
Średnia arytmetyczna	23,99	[zł/m2]
Mediana	20,51	[zł/m2]
Odchylenie standardowe	12,17	[zł/m2]
Współczynnik zmienności	50,73%	

W poniższej tabeli opisano wagi cech rynkowych i ich zakres kwotowy

L.p.	Rodzaj cechy	Wartość wag cech rynkowych	Zakres kwotowy
1.	Otoczenie i sąsiedztwo	40%	14,08 zł
2.	Powierzchnia nieruchomości	0%	0,00 zł
3.	Dostęp do drogi publicznej	20%	7,04 zł
4.	Prawna lub techniczna możliwość kształtowania zagospodarowania	40%	14,08 zł
	Suma	100%	35,21 zł

W poniższej tabeli określono wartość rynkową nieruchomości

Przyjęte oceny cech rynkowych przedmiotu wyceny				1	1	2		
LP	Data transakcji	Położenie	Cena 1 m2 powierzchni gruntu	Poprawki - kwotowo			Suma poprawek	Cena skorygowana
				Otoczenie i sąsiedztwo	Dostęp do drogi publicznej	Prawna lub techniczna możliwość kształtowania zagospodarowania		
1	kwi 26	Sokołowska	16,18 zł	0,00 zł	-7,04 zł	14,08 zł	7,04 zł	23,22 zł
2	paź 25	Bieszczadzka	40,00 zł	-14,08 zł	-7,04 zł	0,00 zł	-21,13 zł	18,87 zł
3	paź 25	Sokołowska	11,54 zł	0,00 zł	0,00 zł	14,08 zł	14,08 zł	25,62 zł
4	sie 25	Bieszczadzka	44,21 zł	-14,08 zł	-7,04 zł	0,00 zł	-21,13 zł	23,08 zł
5	lip 25	Taborowa	23,58 zł	-14,08 zł	0,00 zł	14,08 zł	0,00 zł	23,58 zł
6	maj 25	Kamieńca Podolskiego	30,00 zł	0,00 zł	-7,04 zł	0,00 zł	-7,04 zł	22,96 zł
7	lut 25	Łaskowice	9,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	14,08 zł	14,08 zł	23,08 zł
8	sty 25	Zimna Woda	17,43 zł	0,00 zł	-7,04 zł	14,08 zł	7,04 zł	24,47 zł
Średnia arytmetyczna cen skorygowanych lp.1-8								23,11 zł
Powierzchnia nieruchomości [m2]								2350
Wielkość udziału należącego do upadłego								1/2
Współczynnik korygujący przyjęty na poziomie 0,9 ze względu oszacowanie udziału w nieruchomości. Realna wartość rynkowa udziału jest niższa niż wartość tego udziału wynikająca z prostego przemnożenia wartości całej nieruchomości i wysokości udziału ze względu na mniejszą użyteczność posiadania udziału w stosunku do posiadania nieruchomości jako całości. Ze względu na brak dostatecznej liczby danych rynkowych umożliwiających empiryczne określenie wartości udziału zastosowano współczynnik obniżający wartość na poziomie 10%.								0,90
Wartość rynkowa udziału 1/2 części w nieruchomości gruntowej								24 438,83 zł
po zaokrągleniu								**24 400 zł**

6.3. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w nieruchomości gruntowej położonej w Łodzi (województwo łódzkie, powiat miasto Łódź, gmina Łódź) przy ul. Sokołowskiej oznaczonej jako działka gruntu nr 148 o pow. 2350 m2, obręb B-57, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00191127/5 wynosi (po zaokrągleniu)

24 400 zł
słownie: dwadzieścia cztery tysiące czterysta złotych

Określona wartość rynkowa udziału w nieruchomości w stanie aktualnym jest wartością rynkową, określoną z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości, jej otoczenia, stanu rynku, przeznaczenia terenu, zagospodarowania działki, stopnia zabudowy, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami.

7. Określenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

W przepisach prawa, regulujących proces wyceny nieruchomości, brak jest definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży. Brak jest również ogólnych reguł postępowania dla określania wartości dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości. Reguły rynkowe powodują, iż w przypadku sprzedaży nieruchomości w nagłych sytuacjach, bez odpowiedniej ekspozycji nieruchomości na rynku i odpowiedniego czasu ekspozycji nieruchomości w celu sprzedaży, wartość dla wymuszonej sprzedaży będzie niższa od wartości rynkowej.

Ze względu na brak danych rynkowych sprzedaży w sytuacji przymusowej nieruchomości o podobnej funkcji umożliwiających określenie współczynnika obniżającego wartość nieruchomości, który może zostać zaakceptowany zarówno przez zbywcę nieruchomości, jak i potencjalnego nabywcę, przyjęto założenie, że współczynnik obniżający wartość nie powinien być niższy niż 25%.

W przypadku licytacji komorniczych, zgodnie z brzmieniem art. 965 ustawy Kodeks postępowania cywilnego *„Najniższa suma, za którą nieruchomość można nabyć na pierwszej licytacji (cena wywołania), wynosi trzy czwarte sumy oszacowania”*.

Biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości, stan techniczno-użytkowy, jak również lokalizację nieruchomości, wysokość współczynnika obniżający wartość nieruchomości stanowiący zachętę dla kupującego i jednocześnie możliwa do zaakceptowania przez zbywcę, dla przedmiotowej nieruchomości przyjęto na poziomie K=25% to jest podobnie jak dla wartości w przypadku pierwszej licytacji komorniczej.

$$W_A = W \times (1-K)$$

gdzie
W_A – wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży
W - wartość rynkowa nieruchomości
K – współczynnik obniżający wartość nieruchomości

W = 24 438,83 zł x 0,75 = 18 329,12 zł
po zaokrągleniu **18 300 zł**

8. SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM

Zgodnie z art. 319 ustawy Prawo upadłościowe:

1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.

2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.

3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Zgodnie z art. 313 ustawy Prawo upadłościowe:

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

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

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

W księdze wieczystej brak ujawnionych hipotek.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa.
- Wycenę sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.3. Wykorzystywanie jej do innych celów jest nieuprawnione.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej dotyczącej nieruchomości.
- Ze względu na brak i zapisów w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przyjęto założenie, że na nieruchomości nie zostały ustanowione inne ograniczone prawa rzeczowe nie ujawnione w księdze wieczystej.
- Przyjęto, że na dzień wyceny nieruchomości nie jest obciążona umowami zobowiązaniowymi.
- Opinia może być wykorzystana jedynie celu, dla którego została sporządzona przez okres 12 miesięcy od daty jej sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Nie badano stanu technicznego urządzeń infrastruktury technicznej.
- Nie przeprowadzono badań właściwości mechanicznych gruntu oraz poziomu wód gruntowych.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości ani na podstawie dostępnych dokumentów. Przedstawione dokumenty uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń do liczb całkowitych.

10. ZAŁĄCZNIKI

- Kopia dokumentu - art. 175 ust. 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami

iExpert

PZU

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

buczek.pro Przemysław Buczek

95-050 Konstantynów Łódzki, Łódzka 69

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019582

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: 16/12/2025 - 15/12/2026
na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR
słownie: pięćset tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 1 544.00 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