

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Stryków, ul. Brzezińska 16,
dz. ewid. 155/1, obręb Stryków 4 (gmina Stryków)

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W STRYKOWIE PRZY ULICY
BRZEZIŃSKIEJ 16 (GMINA STRYKÓW), DZIAŁKA GRUNTU
O NUMERZE EWIDENCYJNYM 155/1 O POWIERZCHNI 0,0950 HA
W OBRĘBIE STRYKÓW 4, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1G/00073675/2



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wiczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi.

Sygnatura akt: LDIM/GUp/437/2024

Data opracowania: 31 lipca 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W STRYKOWIE PRZY ULICY BRZEZIŃSKIEJ 16 (GMINA STRYKÓW), DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 155/1 O POWIERZCHNI 0,0950 HA W OBRĘBIE STRYKÓW 4, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1G/00073675/2

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Strykowie przy ul. Brzezińskiej 16 (powiat zgierski, gmina Stryków), na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 155/1 o powierzchni 0,0950 ha, w obrębie Stryków 4.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1G/00073675/2. Zgodnie z informacją z księgi wieczystej prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Przemysławowi (s. Bronisława i Marii) i Annie Magdalenie (c. Tadeusza i Elżbiety) Wojewodom, którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, nr rep. 6245/2008, z dnia 2008-11-20.

Zakres wyceny

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 155/1 w obrębie Stryków 4 w gminie Stryków, położonej w Strykowie przy ul. Brzezińskiej 16 oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych, należące do upadłej Anny Wojewody we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej z Przemysławem Wojewodą;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Anny Wojewody, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp/437/2024.

3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Strykowie przy ul. Brzezińskiej 16 (gmina Stryków), działki gruntu o numerze ewidencyjnym 155/1 o powierzchni 0,0950 ha w obrębie Stryków 4, ujawnionego w księdze wieczystej LD1G/00073675/2, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

$$W_R = 368\ 000\ \text{zł}$$

słownie: trzysta sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych

5. Daty istotne dla procesu oszacowania:

Operat sporządzono w dniu	<i>31 lipca 2024 roku</i>
Wartość nieruchomości określono na dzień	<i>31 lipca 2024 roku</i>
Stan przedmiotu wyceny określono na dzień	<i>12 czerwca 2024 roku</i>
Data oględzin	<i>12 czerwca 2024 roku</i>

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Stryków, ul. Brzezińska 16,
dz. ewid. 155/1, obręb Stryków 4 (gmina Stryków)

6. Autor operatu: rzeczoznawca majątkowy Milena Wieczorek posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 23 września 2013 roku, numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	5
2. CEL WYCENY.....	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna wyceny.....	5
3.2 Podstawy materialno-prawne	5
3.3 Podstawy metodyczne.....	5
3.4 Źródła danych merytorycznych.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	6
5.2 Uwarunkowania planistyczne	8
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości.....	10
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
6.1 Wybór metodologii wyceny	17
6.2 Sposób wyceny	17
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	20
8.1 Określenie trendu czasowego.....	24
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej według stanu na datę wyceny	24
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	26
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	26

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza zabudowań.
2. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 20 czerwca 2024 roku.
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi;
- b. położenie nieruchomości: dz. ewid. 155/1, obręb Stryków 4, ulica Brzezińska 16, miejscowość Stryków, gmina Stryków, powiat zgierski, województwo łódzkie;
- c. powierzchnia gruntu: 0,0950 ha;
- d. numer księgi wieczystej: LD1G/00073675/2.

Zakres wyceny

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 155/1 w obrębie Stryków 4 w gminie Stryków, położonej w Strykowie przy ul. Brzezińskiej 16 oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych, należące do upadłej Anny Wojewody we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej z Przemysławem Wojewodą;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Anny Wojewody, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp/437/2024.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 27 maja 2024 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Anny Wojewody, pana Huberta Sidowskiego, prowadzącego kancelarię adwokacką przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp/437/2024.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) – UoGN.
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – RWN.
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 794) – PU.

3.3 Podstawy metodyczne

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, uchwalone przez PFSRM – stan obowiązujący na datę sporządzenia operatu szacunkowego – jako zasady dobrej praktyki, zalecane do stosowania, w tym:
 - Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”,
 - Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe.

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny i wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 12 czerwca 2024 roku.
2. Uchwała nr XXXIX/370/2021 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 9 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa – część A.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 20 czerwca 2024 roku.

4. Dane z portali: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://strykow.e-mapa.net/>; <https://zgierski.e-mapa.net/>; <https://zgierski.webewid.pl/>.
5. Badanie księgi wieczystej o numerze LD1G/00073675/2 z dnia 12 czerwca 2024 roku.
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Zgierzu).
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
8. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walog).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>31 lipca 2024 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>31 lipca 2024 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>12 czerwca 2024 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>12 czerwca 2024 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr LD1G/00073675/2:**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 155/1

Położenie: województwo łódzkie, powiat zgierski, miejscowość Stryków

Ulica: Brzezińska 16

Sposób korzystania: działka gruntu zabudowana

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): /00029527/; 0,0950 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,0950 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Przemysławowi (s. Bronisława i Marii) i Annie Magdalenie (c. Tadeusza i Elżbiety) Wojewodom, którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, nr rep. 6245/2008, z dnia 2008-11-20.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1. Inny wpis.

Czyni się wzmiankę o wszczęciu postępowania egzekucyjnego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zgierzu Tomasza Banacha w sprawie Km 668/18.

Na rzecz: Getin Noble Bank spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie

W polu 3.4.1.2 ujawnia się przyłączenie do postępowania egzekucyjnego prowadzonego pod sygnaturą Km 668/18 egzekucji prowadzone pod sygnaturą Km 601/21 z wniosku wierzyciela EOS 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny z siedzibą w Warszawie.

Na rzecz: EOS 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny z siedzibą w Warszawie

2. Inny wpis.

Ogłoszono upadłość dłużnika, którym jest Anna Wojewoda, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Dział IV: Hipoteki

1. Hipoteka umowna zwykła w wysokości 205000,00 (dwieście pięć tysięcy) zł tytułem kredytu z terminem zapłaty 2038-11-15, hipoteka umowna zwykła zabezpieczająca spłatę kapitału z tytułu kredytu udzielonego w dniu 14 listopada 2008 r. umową nr 32 1500 1982 5319 8001 0195 0000 (w podrubryce 4.4.4 ujawniono zmianę wierzyciela hipotecznego) – na rzecz wierzyciela hipotecznego EOS 1 Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Niestandaryzowanego Funduszu Sekurytyzacyjnego z siedzibą w Warszawie.

2. Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 102500,00 (sto dwa tysiące pięćset) zł tytułem zmiennych odsetek i innych należności z terminem zapłaty 2038-11-15, hipoteka umowna zwykła zabezpieczająca spłatę kapitału z tytułu kredytu udzielonego w dniu 14 listopada 2008 r. umową nr 32 1500 1982 5319 8001 0195 0000 (w podrubryce 4.4.4 ujawniono zmianę wierzyciela hipotecznego) – na rzecz wierzyciela hipotecznego EOS 1 Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Niestandaryzowanego Funduszu Sekurytyzacyjnego z siedzibą w Warszawie.

• **Według rejestru gruntów:**

Własność nieruchomości gruntowej w całości we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej: Przemysław i Anna Wojewodowie.

Numer działki	Położenie działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Numer księgi wieczystej lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Powierzchnia [ha]	
155/1	Stryków, ul. Brzezińska 16	0,0950	B	0,0950	KW 73675

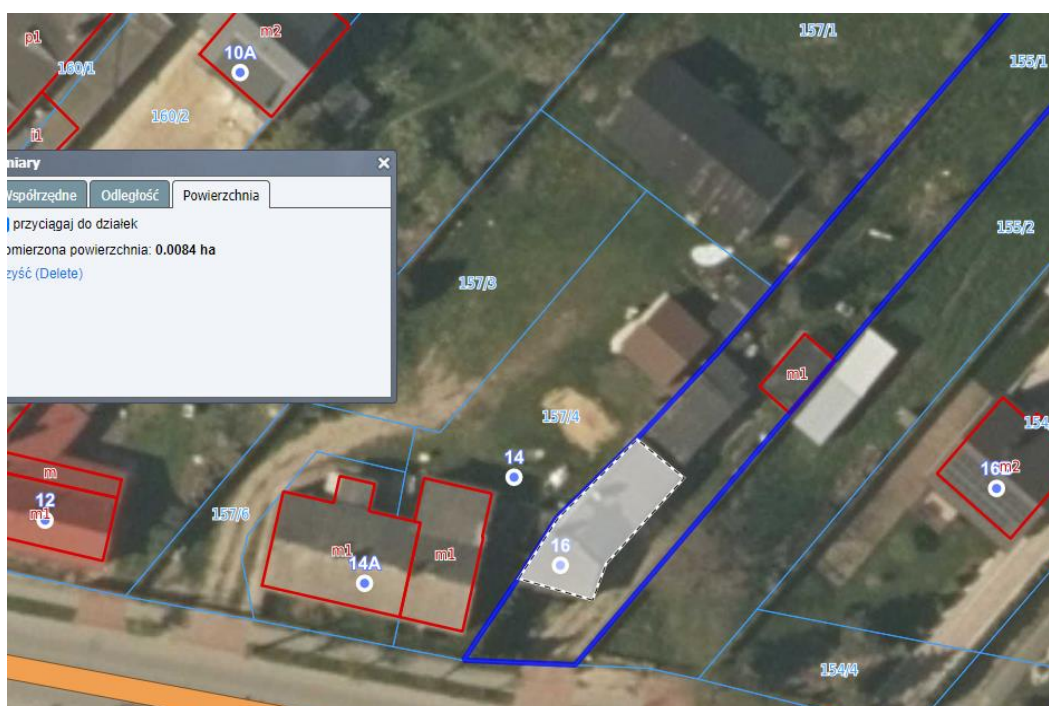
- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 20 czerwca 2024 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 155/1 o powierzchni 0,0950 ha położonej w obrębie Stryków 4 (gmina Stryków), przy ulicy Brzezińskiej 16 w Strykowie znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 102008_4.0004.155/1.1_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 92 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.
- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 20 czerwca 2024 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 155/1 o powierzchni 0,0950 ha położonej w obrębie Stryków 4 (gmina Stryków), przy ulicy Brzezińskiej 16 w Strykowie znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 102008_4.0004.155/1.2_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 56 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.
- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 20 czerwca 2024 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 155/1 o powierzchni 0,0950 ha położonej w obrębie Stryków 4 (gmina Stryków), przy ulicy Brzezińskiej 16 w Strykowie znajduje się budynek niemieszkalny – identyfikator 102008_4.0004.155/1.3_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 42 m². Rodzaj według KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Stryków, ul. Brzezińska 16,
dz. ewid. 155/1, obręb Stryków 4 (gmina Stryków)

- o Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 20 czerwca 2024 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 155/1 o powierzchni 0,0950 ha położonej w obrębie Stryków 4 (gmina Stryków), przy ulicy Brzezińskiej 16 w Strykowie znajduje się budynek niemieszkalny – identyfikator 102008_4.0004.155/1.4_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 22 m². Rodzaj według KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne.

Uwaga: Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych wskazanych w ewidencji nie znajduje odzwierciedlenia w rzeczywistości. W wypisie stanowiącym załącznik nr 2 znajdują się 2 budynki mieszkalne o powierzchni zabudowy wynoszącej 92 m² i 56 m², łącznie 148 m². Podczas oględzin stwierdzono, iż faktyczna część mieszkalna zabudowań na działce gruntu nr 155/1 wynosi około 85 m², co zaznaczono i zmierzono na mapie nr 1. W związku ze stanem faktycznym w dalszej części operatu wzięto pod uwagę powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego wynoszącą 85 m².

Mapa 1: Część mieszkalna.

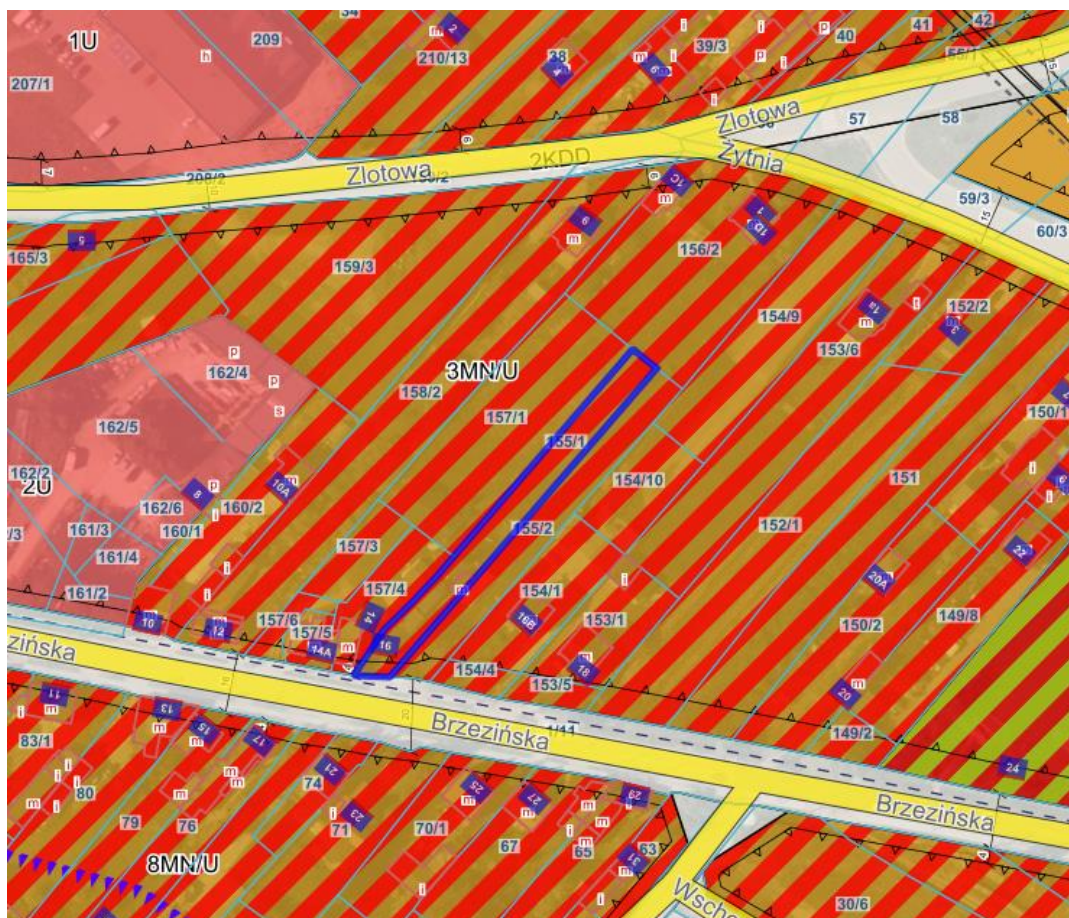


Źródło: <https://zgierski.e-mapa.net/>

5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy. Na terenie przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w Uchwale nr XXXIX/370/2021 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 9 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa – część A. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie objętym symbolem 3MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Uwarunkowania planistycznie ocenia się lepiej (jako stan „mieszkaniowo-usługowe”) na tle nieruchomości stanowiących podstawę wyceny.

Mapa 2: Załącznik graficzny do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <https://strykow.e-mapa.net/>

„§21.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: (...) 3MN/U, (...) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkalno-usługowa, zabudowa usługowa – usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki pomocnicze,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) dojścia i dojazdy;
- 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 2,4;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;
- 8) geometrię dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,

- b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
 - 9) segmenty budynku w zabudowie bliźniaczej o takiej samej geometrii dachu i wysokości;
 - 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² – dla zabudowy bliźniaczej, pierzejowej,
 - c) 800 m² – dla zabudowy usługowej, z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
 - 11) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
 - 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: (...) 3MN/U, (...) dopuszcza się:
- 1) lokalizację budynków pomocniczych 1,5 m od granicy lub w granicy z działką sąsiednią;
 - 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy; (...)"

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Gmina Stryków leży w centralnej Polsce, w północnej części województwa łódzkiego, w powiecie zgierskim. Obejmuje 35 sołectw oraz 4 osiedla tworzące miasto Stryków, zajmując 157,9 km² powierzchni. Sąsiaduje z siedmioma jednostkami samorządu terytorialnego: Miastem Łódź, Miastem Głowno, Gminą Głowno, Gminą Dmosin, Gminą Brzeziny, Gminą Nowosolna oraz Gminą Zgierz. Gmina zamieszkiwana jest przez 12-13 tysięcy osób.

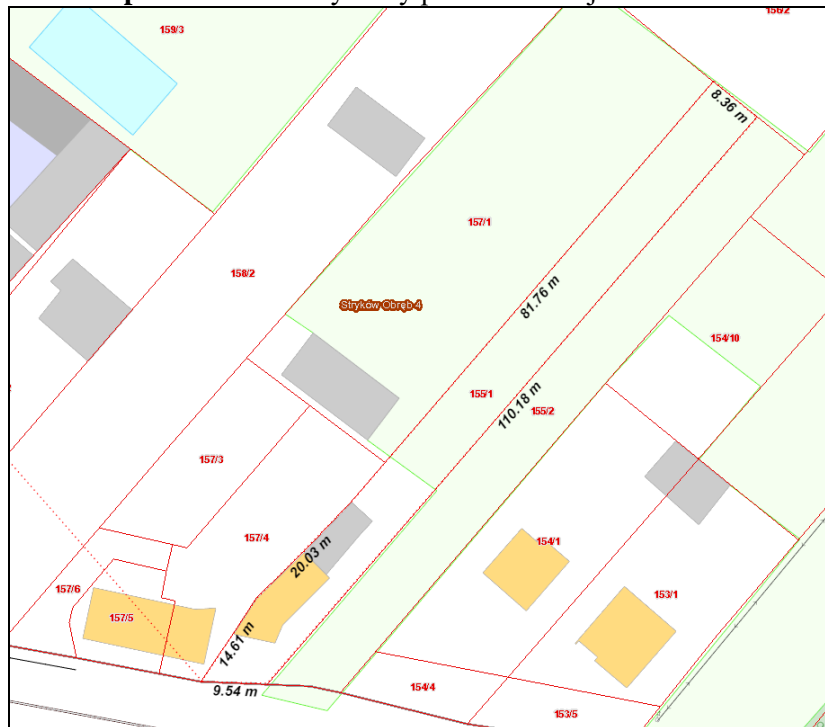
Na jej terenie usytuowane jest skrzyżowanie dwóch najważniejszych autostrad środkowoeuropejskich: A1 (Gdańsk-Wiedeń) i A2 (Berlin-Moskwa). Ponadto przez gminę przebiega linia kolejowa Łódź-Łowicz. Do Strykowa można także dotrzeć dynamicznie rozwijająca się Koleją Aglomeracyjną. Atutem jest również bliskość międzynarodowych portów lotniczych: Lublinek w Łodzi (30,51 km), Chopina w Warszawie (115,7 km) oraz Warszawa-Modlin (127,35 km). Wszystkie te elementy komunikacyjne czynią gminę stryków jedną z najlepiej skomunikowanych gmin w Polsce. W planie zagospodarowania przestrzennego 1350 ha przeznaczonych jest pod tereny inwestycyjne, na 650 ha ulokowali się już krajowi i światowi liderzy ze Szwajcarii, Wielkiej Brytanii, Niemiec, Finlandii, Holandii, USA i Francji działający w branży logistycznej, kurierskiej, motoryzacyjnej, budowlanej, farmaceutycznej czy spożywczej. Na terenie gminy działają obecnie cztery parki przemysłowe, a dwa kolejne – przygotowują się do uruchomienia działalności. Doskonałe położenie logistyczne czyni gminę Stryków znakomitym miejscem do inwestowania.

Atrakcją turystyczno-przyrodniczą jest leżący w granicach gminy fragment Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz cztery większe kompleksy leśne i przepływająca przez gminę rzeka Moszczenica. Na terenie gminy znajdują się również stadniny i kluby jeździeckie, które chętnie przyjmą każdego turystę. Wszystkie te atrakcje przyrodnicze oraz kompleks sportowo-rekreacyjny nad strykowskim zalewem z plażą, placami zabaw, fitnesssem, przystanią i ścieżkami pieszo-rowerowymi, czynią gminę atrakcyjnym miejscem wypoczynku.

Stan zagospodarowania terenu nieruchomości

Przedmiot wyceny składa się z 1 działki ewidencyjnej. Jej powierzchnia wynosi 0,0950 ha. Ma kształt wydłużonego prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 5. Powierzchnię gruntu ocenia się bardzo dobrze.

Mapa 5: Granice i wymiary przedmiotowej działki 155/1.



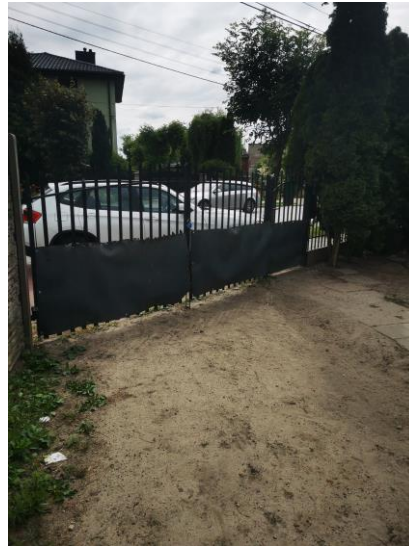
Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i zabudowaniami gospodarczymi, które to budynki znajdują się na części działki od strony ulicy Brzezińskiej. Działka jest ogrodzona – ogrodzenie od frontu z pręseł metalowych, zaś od zaplecza z płotu betonowego i siatki. Teren działki jest częściowo utwardzony – tylko w podejściu do budynku mieszkalnego. Porośnięty jest częściowo nasadzeniami. Nie występuje nachylenie terenu. Warunki użytkowe są zauważalnie gorsze niż nieruchomości podobnych.

Zdjęcia 1-7: Zagospodarowanie terenu.



Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Stryków, ul. Brzezińska 16,
dz. ewid. 155/1, obręb Stryków 4 (gmina Stryków)



Mapa 6: Zagospodarowanie nieruchomości.



Źródło: <https://strykow.e-mapa.net/>

Zdjęcia 8-10: Dojazd do nieruchomości i jej otoczenie.



Opis zabudowań

Nieruchomość do czynności oględzin została udostępniona przez upadłą. Rzecznawca majątkowy nie dysponuje dokumentacją projektową zabudowań. Istnieją natomiast rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym a kartoteką budynków (jako powód podejrzewa się zamiany funkcji części budynków lub niewykazanej modernizacji). Na terenie działki znajduje się 1 budynek mieszkalny i 2 budynki gospodarcze.

Zabudowania mieszkalne

Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest parterowym, niepodpiwniczonym, murowanym budynkiem mieszkalnym. Budynek ulokowany jest wzdłuż północno-zachodniej granicy działki i połączony jest z budynkiem gospodarczym znajdującym się od strony zaplecza działki. Powstał w drugiej połowie XX wieku. Dach płaski, jednospadowy pokryty jest papą (wymienioną na części mieszkalnej w zeszłym roku). Budynek jest częściowo docieplony. Stolarka okienna plastikowa. Jak ustalono na str. 8 niniejszego operatu szacunkowego, powierzchnia zabudowy części mieszkalnej zabudowań wynosi około 85 m² (zamiast 148 m² wskazanych w ewidencji, niemających pokrycia w stanie faktycznym). Powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oceniono jako średnią na tle nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

Zdjęcia 11-12: Budynek mieszkalny z zewnątrz.



Układ funkcjonalny budynku mieszkalnego

Składa się z 3 pokoiów, kuchni, łazienki z wc, pomieszczenia gospodarczego (kotłowni). Pokoje są przejściowe. Drzwi wejściowe do budynku prowadzą do kuchni.

Stan wykończenia i układ funkcjonalny budynku mieszkalnego

Stolarka drzwiowa wewnętrzna starego typu płycinowa, częściowo przeszklona. Stolarka drzwiowa wejściowa drewniana. W pokojach panele na podłodze, a ściany malowane na gładko. Na ścianach brak gładzi. W łazience na podłodze terakota, a ściany malowane na gładko z elementami glazury. W kuchni na podłodze wykładzina PCV, a ściany malowane na gładko z elementami glazury. Stan techniczny budynku mieszkalnego plasuje się jako średni na tle nieruchomości podobnych.

Budynki gospodarcze

Na nieruchomości znajduje się 1 parterowy, niepodpiwniczony, murowany, wolnostojący budynek gospodarczy zlokalizowany wzdłuż południowo-wschodniej granicy. Dach jest płaski i kryty papą.

Ponadto do budynku mieszkalnego zlokalizowanego wzdłuż północno-zachodniej granicy działki przylega 1 parterowy, niepodpiwniczony, murowany budynek gospodarczy. Dach jest jednospadowy i kryty papą.

Powierzchnia zabudowy wynosi odpowiednio wedle ewidencji 22 m² i 42 m², łącznie 64 m², co znajduje odzwierciedlenie w stanie faktycznym. Dodatkowa powierzchnia gospodarcza występuje, co ocenia się korzystniej na tle zbioru stanowiącego podstawę wyceny.

Zdjęcia 13-14: Budynek gospodarczy z zewnątrz.



6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. 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. Stan nieruchomości rozumiany jako stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (art. 4.17).

6.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

„**Art. 149.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.”

Dla tego celu wyceny właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

„**Art. 154. 1.** 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.”

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkowa jest określana stosownie do art. 151.1 UoGN o następującej treści:

„**Art. 151. 1.** 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".

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości,
- zakres wyceny,
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości.

Zgodnie z celem opinii na potrzeby postępowania upadłościowego szacuje się wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 313. 1. Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe:

„**Art. 313. 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.

(...) 6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.”

W związku z powyższymi przedmiotem szacowania będzie całość prawa do nieruchomości.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane na gruntach dopuszczających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (także z usługami) o powierzchni gruntu z przedziału 500-1500 m² z lokalizacji porównywalnych i o podobnych parametrach użytkowych.

Cechy mające wpływ na wartość wycenianego prawa do nieruchomości są następujące:

- powierzchnia gruntu,
- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego,
- lokalizacja i otoczenie,
- dodatkowa powierzchnia gospodarcza,
- uwarunkowania planistyczne,
- warunki użytkowe terenu,
- stan techniczny budynku mieszkalnego.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- rynek (wtórny),
- konstrukcja budynku mieszkalnego (murowana),
- funkcja budynku (mieszkalna),
- dojazd (bezpośredni, asfaltowy),
- dostępność mediów (w postaci istniejących przyłączy do sieci do 2-3 z 4 wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja)

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

Analiza porównawcza

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z przypisanymi im wartościami znajduje się w poniższej tabeli nr 1.

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

Powierzchnia gruntu	
Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 900-1200 m ² .
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 600-899 m ² .
Lokalizacja i otoczenie	
Korzystne	Nieruchomość jest zlokalizowana w centralnej części miasta Stryków, w odległości >500 m od torów kolejowych. W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.
Niekorzystne	Nieruchomość jest zlokalizowana w północnej części miasta Stryków, w odległości <500 m od torów kolejowych. W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i produkcyjna.
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	
Dobra	Parterowy budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy z przedziału 100-115 m ² .
Średnia	Parterowy budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy z przedziału 80-99 m ² .
Uwarunkowania planistyczne	
Mieszkaniowo-usługowe	Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami.
Mieszkaniowe	Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	
Występuje	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o funkcji innej niż mieszkalna.
Nie występuje	Nie występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o funkcji innej niż mieszkalna.
Stan techniczny budynku mieszkalnego	
Dobry	Budynek mieszkalny niewymagający remontu, gospodarka remontowa prawidłowo prowadzona.
Średni	Budynek mieszkalny wymagający odświeżenia bądź remontu, gospodarka remontowa średnio prowadzona.
Warunki użytkowe terenu	
Bardzo dobre	Ma regularny kształt. Teren jest ogrodzony, utwardzony podjazd i podejście do budynku mieszkalnego, nasadzenia ozdobne/nieporośnięty, uporządkowany, płaski. Teren nieruchomości stwarza możliwości rozwoju zabudowy.
Dobre	Maksymalnie 2 cechy opisane w stanie „bardzo dobre” są niespełnione.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA: GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wybudowanymi na nieruchomościach o powierzchni gruntu z przedziału 500-1500 m ² z terenu miasta Stryków.
Okres badania cen	Wpierw analizowano transakcje z ostatnich 2 lat. Obszar zdecydowano się

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Stryków, ul. Brzezińska 16,
dz. ewid. 155/1, obręb Stryków 4 (gmina Stryków)

transakcyjnych:	poszerzyć o dodatkowy 1 rok wstecz (sumarycznie od sierpnia 2021 roku), ze względu na małą aktywność segmentu nieruchomości podobnych, a jednak dość stabilny poziom cen za nie notowanych w minionych latach na analizowanym obszarze.
Trend zmian:	Na analizowanym rynku w badanym okresie nie zaobserwowano mierzalnego trendu zmiany cen – wyniósł on około 0%, bowiem spadki rekompensowały wzrosty (patrz: punkt 8.1 operatu).
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania:	W znacznej części z kredytu. Transakcje gotówkowe w obecnej sytuacji koniunkturalnej zyskują na znaczeniu jako sposób finansowania.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy):	Znikoma w segmencie mieszkaniowym jednorodzinny.
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku):	Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Są to transakcje na wyższym poziomie cenowym. Mniej Polaków może sobie pozwolić na zakup domu niż na zakup mieszkania. Na cenę domu wpływa wiele czynników: położenie (centrum, obrzeża, dzielnica), wiek nieruchomości (dom przedwojenny, powojenny, zbudowany po 1990 r.), stan techniczny budynku (do zamieszkania, do remontu, w stanie surowym), wielkość przydomowej działki. Należy mieć na uwadze, iż obecnie zmieniają się preferencje ludności. Coraz więcej zamożnych osób (i nie tylko) chce mieszkać na obrzeżach miast lub poza miastem w domu otoczonym zielenią – tendencję tę uwidoczniała pandemia Covid-19. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Domy stały się prawdziwą alternatywą do mieszkań.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta:	Niska podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka lokalnego rynku:	Na lokalnym rynku (gmina Stryków) istnieje umiarkowany poziom obrotu nieruchomościami zabudowanymi o powierzchni gruntu z przedziału 500-1500 m ² , które to powierzchnie są najczęściej występującymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Są to grunty zabudowane przede wszystkim nowszymi budynkami mieszkalnymi jako skutek emigracji mieszkańców miasta na wieś, gdzie grunty są tańsze. Najbardziej widać to w obrębach znajdujących się blisko granicy Łodzi. Można też zauważyć w obrocie znaczący udział zabudowy zagrodowej na kilkuhektarowej powierzchni gruntu.
Ceny transakcyjne notowane na rynku:	300 000 zł – 450 000 zł
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących:	Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. W poniższej

	<p>analizie zachowań nabywców nie uwzględniono wpływ takich cech, jak: forma władania, rynek, konstrukcja budynku mieszkalnego, funkcja budynku, dojazd, dostępność mediów, bowiem został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych.</p> <p>Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy lokalizacja jest inny niż stan cechy otoczenie. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych, zostały one połączone i wpływ cechy „lokalizacja i otoczenie” wyniósł 20%. Liczy się także powierzchnia gruntu – czym większa, tym lepsza. Wpływ cechy „powierzchnia gruntu” oceniono na 10%. Taki sam wpływ na cenę zauważono, że ma powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego – 15%, przy czym im większa, tym lepsza. Zabudowie mieszkaniowej często towarzyszy dodatkowa powierzchnia gospodarcza. Ocenia się ją pozytywnie, a jej wpływ na cenę ustalono na 5%. Cechą, której znaczący wpływ odnotowano, jest stan techniczny budynku mieszkalnego i jest na poziomie 15%. W przypadku kupna nieruchomości zabudowanej z rynku wtórnego ważny jest stan budynku mieszkalnego, bo warunkuje on m. in. zabezpieczenie odpowiednich nakładów finansowych na ewentualny remont, czas wprowadzenia się. Nie należy zapominać także o warunkach użytkowych terenu – definiują one wykorzystanie gruntu oraz nakłady włożone/należne do włożenia w nieruchomość. Wpływ „warunków użytkowych terenu” to 25% rozstępu cen. Ostatnią istotną cechą w niniejszej wycenie są uwarunkowania planistyczne. Zwłaszcza w przypadku obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego szerokie zdefiniowanie możliwości przeznaczenia gruntu postrzegane są jako korzystniejsze niż ich wąskie, tylko jednofunkcyjne ujęcie. Wpływ tej cechy to 10%.</p> <p>Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>
--	---

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem jej cech, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem obrotu i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w sąsiedztwie wycenianego prawa (miasto Stryków) oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności, które zaprezentowano w tabeli nr 2.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Stryków, ul. Brzezińska 16,
dz. ewid. 155/1, obręb Stryków 4 (gmina Stryków)

Tabela 2: Ceny transakcyjne podobnych nieruchomości zabudowanych.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Pow. gruntu [m ²]	Cena łączna transakcyjna [zł]	Pow. zabudowy budynku mieszkalnego [m ²]	Ilość budynków	Uwarunkowania planistyczne	Warunki użytkowe terenu	Lokalizacja i otoczenie
1.	09.11.2022	S - 2	Batorego	1198	310 000,00	92	1 mieszkalny, 2 gospodarcze (p.z. 26 + 35 = 61 m ²)	MPZP: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	2 dz. ewid. położone po 2 stronach drogi, kształt nieregularny, dz. zab. ogrodzona, utwardzona, nasadzenia ozdobne, uporządkowana, płaska	ok. 100 m od torów kolejowych, w pobliżu DW708, w promieniu 2,4 km A1 i A2, zlokalizowana w północno-zachodniej części miasta, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane, zabudowania produkcyjne
2.	09.03.2022	S - 2	Ozorkowska	759	405 000,00	105	1 mieszkalny, 1 gospodarczy (p.z. 48 m ²)	MPZP: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1 dz. ewid., kształt trapezu prostokątnego, ogrodzony, utwardzony, nasadzenia ozdobne, uporządkowany, płaski	ok. 400 m od torów kolejowych, w pobliżu DW708, ok. 2 km od A1 i A2, zlokalizowana w północno-zachodniej części miasta, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane, zabudowania produkcyjne
3.	13.09.2021	S - 3	Staszica	688	425 000,00	109	1 mieszkalny	MPZP: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	1 dz. ewid., kształt prostokąta, ogrodzony, utwardzony, nasadzenia ozdobne, uporządkowany, płaski	ok. 800 m od torów kolejowych, w pobliżu DK14, w promieniu 1,7 km A1 i A2, zlokalizowana w centralnej części miasta, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane

C_{min} - 

C_{max} - 

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trendy zmian cen dla poszczególnych analizowanych okresów na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 3 lat od daty wyceny. Na analizowanym rynku w badanym okresie nie zaobserwowano mierzalnego trendu zmiany cen – wyniósł on około 0%, bowiem spadki rekompensowały wzrosty. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej według stanu na datę wyceny

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną transakcyjną nieruchomości. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

<u>Cena minimalna:</u>	<u>Cena maksymalna:</u>	<u>Cena średnia:</u>
$C_{\min} = 310\,000,00\text{ zł}$	$C_{\max} = 425\,000,00\text{ zł}$	$C_{\text{sr}} = 380\,000,00\text{ zł}$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 425\,000,00\text{ zł} - 310\,000,00\text{ zł} = 115\,000,00\text{ zł}$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych ukazane w tabeli nr 3.

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Stan techniczny budynku mieszkalnego	15%	17 250,00	1	17 250,00
Uwarunkowania planistyczne	10%	11 500,00	1	11 500,00
Powierzchnia gruntu	10%	11 500,00	1	11 500,00
Warunki użytkowe terenu	25%	28 750,00	1	28 750,00
Lokalizacja i otoczenie	20%	23 000,00	1	23 000,00
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	15%	17 250,00	1	17 250,00
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	5%	5 750,00	1	5 750,00
Suma	100%	115 000,00		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, zaprezentowane w tabeli nr 2 jako numery porządkowe 1, 2 i 3. Należy pamiętać, że według §6.1. RWN cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

Tabela 4: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Stan techniczny budynku mieszkalnego	średni	dobry	średni	średni
Uwarunkowania planistyczne	mieszkaniowo-	mieszkaniowo-	mieszkaniowe	mieszkaniowo-

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Stryków, ul. Brzezińska 16,
dz. ewid. 155/1, obręb Stryków 4 (gmina Stryków)

	usługowe	usługowe		usługowe
Powierzchnia gruntu	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra	dobra
Warunki użytkowe terenu	ekstrapolacja (*)	dobre	dobre	bardzo dobre
Lokalizacja i otoczenie	korzystne	niekorzystne	niekorzystne	korzystne
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	średnia	średnia	dobra	dobra
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	występuje	występuje	występuje	nie występuje

(*) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „warunki użytkowe terenu”. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości: „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” W przypadku warunków użytkowych terenu przedmiotowa działka nie ma regularnego kształtu (tylko mocno wydłużonego prostokąta), nie jest też kompleksowo utwardzona, jak również nie jest możliwe jej korzystniejsze zagospodarowanie (posiada zabudowę w ostrych granicach bez możliwości jej rozwoju). W związku z powyższym ekstrapolowano na minus.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 5.

Tabela 5: Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Stan techniczny budynku mieszkalnego	15%	17 250,00	17 250,00	-17 250,00	0,00	0,00
Uwarunkowania planistyczne	10%	11 500,00	11 500,00	0,00	11 500,00	0,00
Powierzchnia gruntu	10%	11 500,00	11 500,00	0,00	11 500,00	11 500,00
Warunki użytkowe terenu	25%	28 750,00	28 750,00	-14 375,00	-14 375,00	-43 125,00
Lokalizacja i otoczenie	20%	23 000,00	23 000,00	23 000,00	23 000,00	0,00
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	15%	17 250,00	17 250,00	0,00	-17 250,00	-17 250,00
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	5%	5 750,00	5 750,00	0,00	0,00	5 750,00
Suma	100%	115 000,00		-8 625,00	14 375,00	-43 125,00
Cena łączna transakcyjna [zł]				310 000,00	405 000,00	425 000,00
Cena łączna transakcyjna z uwzględnieniem poprawek [zł]				301 375,00	419 375,00	381 875,00
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				367 541,67		

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = (\sum \text{cena łączna transakcyjna z uwzględnieniem poprawek})/3$$

$$W_{RN} = (301\ 375,00\ \text{zł} + 419\ 375,00\ \text{zł} + 381\ 875,00\ \text{zł})/3 = 367\ 541,67\ \text{zł}^2$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Strykowie przy ul. Brzezińskiej 16 (gmina Stryków), działki gruntu o numerze ewidencyjnym 155/1 o powierzchni 0,0950 ha w obrębie Stryków 4, ujawnionego w księdze wieczystej LD1G/00073675/2, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

368 000 zł

słownie: trzysta sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana.
3. Przy ustalaniu obu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Strykowie przy ulicy Brzezińskiej 16 (gmina Stryków), działka gruntu o numerze ewidencyjnym 155/1 o powierzchni 0,0950 ha w obrębie Stryków 4, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa w pełni oddają aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości. Głównie ze względu na niekorzystny kształt nieruchomości niemożliwe jest inne, bardziej korzystne zagospodarowanie dla przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową z usługami, stąd też wartość rynkowa plasuje się poniżej średniej.
5. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

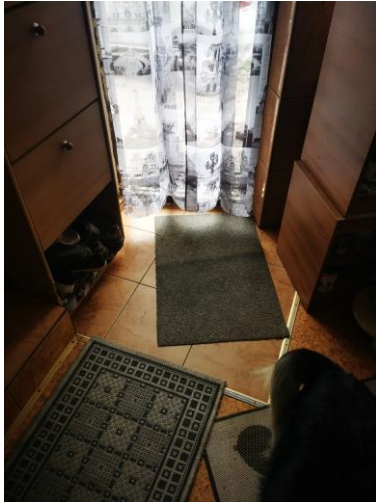
1. W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (II CSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.

² **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

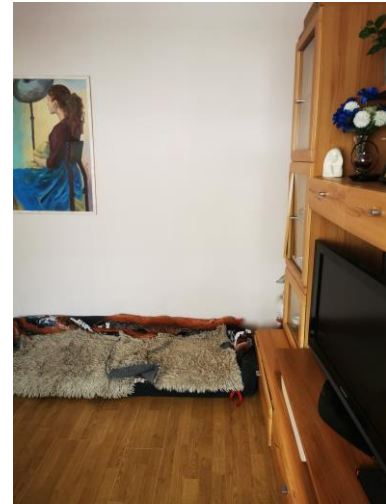
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §83 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0016736.
10. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Podane w operacie szacunkowym ceny są cenami netto, czyli bez podatku VAT.
13. Operat zawiera 27 (słownie: dwadzieścia siedem) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna wnętrza zabudowań.



Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Stryków, ul. Brzezińska 16,
dz. ewid. 155/1, obręb Stryków 4 (gmina Stryków)



Załącznik nr 2: Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 20 czerwca 2024 roku.

Znak sprawy: GK.6621.4900.2024.VK

STAROSTWO POWIATOWE w ZGIERZU
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
95-100 Zgierz, ul. Długa 49
tel. 42 2888368, fax. 42 7190263

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **łódzkie**
Powiat: **zgierski**
Jednostka ewidencyjna: **102008_4, Stryków - miasto**
Obręb ewidencyjny: **0004, Stryków 4**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 20-06-2024 12:56:57

Nr jednostki rejestrowej: **G67**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólność ustawowa 1/1 własność	Wojewoda Przemysław (Bronisław, Maria) adres: ul. Piłsudskiego Józefa 22, 95-010 Stryków koresp. ul. Brzezińska 16, 95-010 Stryków Wojewoda Anna Magdalena (Tadeusz, Elżbieta) adres: ul. Piłsudskiego Józefa 22, 95-010 Stryków koresp. ul. Brzezińska 16, 95-010 Stryków

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
155/1 102008_4.0004.155/1	Stryków, ul. Brzezińska 16	0.0950	B	0.0950	KW 73675

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 155/1;1, 155/1;2, 155/1;3, 155/1;4.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0950	ha
Słownie:	dziewięćset pięćdziesiąt metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: **4**

Identyfikator	102008_4.0004.155/1.1_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	102008_4.0004.155/1	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 92
Adres	Stryków, ul. Brzezińska 16	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi: Ognioodporność konstr. nośnej: TAK		

Identyfikator	102008_4.0004.155/1.2_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	102008_4.0004.155/1	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 56
Adres	Stryków, ul. Brzezińska 16	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi: Ognioodporność konstr. nośnej: TAK		

Identyfikator	102008_4.0004.155/1.3_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	102008_4.0004.155/1	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 42
Adres	Stryków, ul. Brzezińska 16	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi: Ognioodporność konstr. nośnej: TAK		

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Stryków, ul. Brzezińska 16,
dz. ewid. 155/1, obręb Stryków 4 (gmina Stryków)

Znak sprawy: GK.6621.4900.2024.VK

Identyfikator	102008_4.0004.155/1.4_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	102008_4.0004.155/1	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 22
Adres	Stryków, ul. Brzezińska 16	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi: Ogniodporność konstr. nośnej: TAK		

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz.2142) w związku z art. 40 b ust.1 pkt. 2 ustawy z dnia 17 maja 1969 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.)

Sporządził(a): Violetta Kordowska

20-06-2024

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Załącznik nr 3: Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

MW Business Group Milena Wieczorek

92-111 Łódź, powstańców śląskich 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016736

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: 23/06/2024 - 22/06/2025

na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR

słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 256.00 PLN

Lidia Machalska
Stenograf Specjalista dla 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.