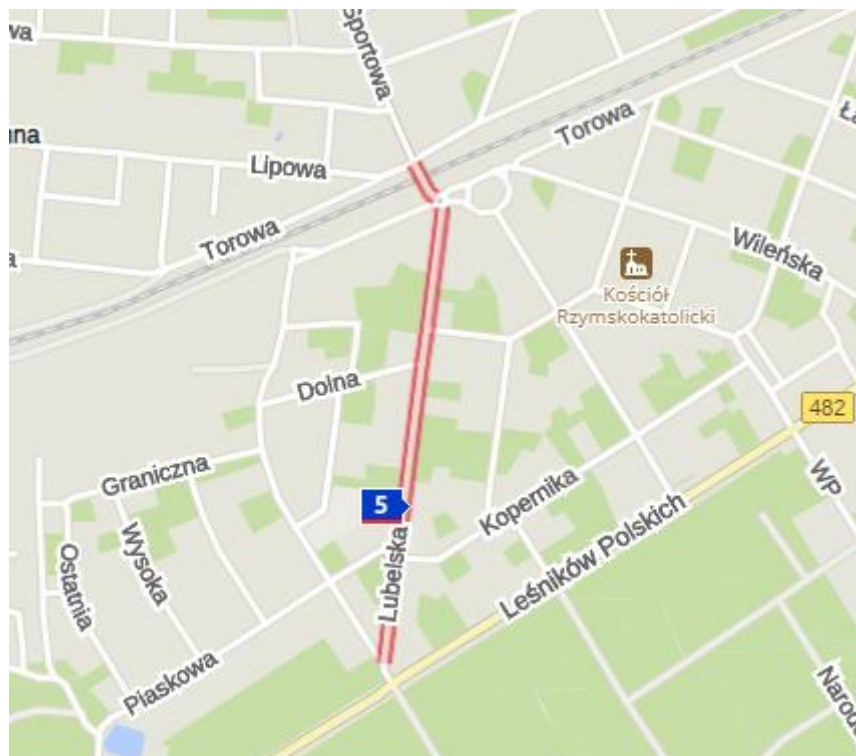


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 49/1, obręb 4, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, położonej przy ul. Lubelskiej 5 na terenie miasta Łask, pow. łaskiego, woj. łódzkiego.

Dla nieruchomości nie została założona księga wieczysta



Autor operatu: Małgorzata Śpionek – Górecka, RzM 4223



Pabianice, 20 lutego 2026 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości:

Łask, ul. Lubelska 5, dz. ew. nr 49/1, obręb 0004, Łask – miasto, pow. łaski, woj. łódzkie

Określenie nieruchomości:	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 49/1 o powierzchni 1410 m² położonej przy ul. Lubelskiej 5 na terenie miasta powiatowego Łask, pow. łaski, woj. łódzkie.</p> <p>Działka nr 49/1 zabudowana jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o konstrukcji drewnianej, w słabym stanie technicznym, - budynkiem gospodarczym parterowym, o konstrukcji murowanej, w słabym stanie technicznym, - budynkiem gospodarczym parterowym, o konstrukcji murowanej, w słabym stanie technicznym. <p>Dla dz. nr 49/1 nie została założona księga wieczysta.</p>
Zakres i uwarunkowania wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 3/32 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 49/1 w stanie na dzień 20-02-2026 r.
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym..
Metoda wyceny:	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość rynkowa:	<p>Wartość rynkowa udziału w wysokości 3/32 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 49/1 w stanie na dzień 16-02-2026 r. wynosi:</p> <p style="text-align: right;">35 000 zł</p> <p style="text-align: right;">Słownie: trzydzieści pięć tysięcy złotych</p>
Opracowanie:	<p>Małgorzata Śpionek – Górecka RzM 4223</p> 
Data sporządzenia operatu:	20.02.2026 r.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	5
1.1. Przedmiot wyceny	5
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	5
2. Cel wyceny	5
3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego	5
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawy materialno - prawne	6
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	6
3.4. Źródła danych o nieruchomości	6
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	7
5. Opis, określenie stanu przedmiotu wyceny	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	8
6. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym	13
7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego	14
8. Rodzaj określanej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny	16
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	17
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny	17
9.2. Określenie wartości rynkowej udziału 3/32 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 49/1	20
9.5. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej	21
10. Wynik końcowy wraz z wnioskami i uzasadnieniem	23

11. Klauzule i ograniczenia	24
12. Podpis autora operatu	25
13. Załączniki.....	25

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 49/1 o powierzchni 1410 m², położonej przy ul. Lubelskiej 5 na terenie miasta Łask, obrębu nr 0004, pow. łaskiego, woj. łódzkiego.

Działka nr 49/1 zabudowana jest:

- budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym 2-kondygnacyjnym o powierzchni zabudowy 179 m², o konstrukcji drewnianej, w słabym stanie technicznym,
- budynkiem gospodarczym parterowym o powierzchni zabudowy 50 m², o konstrukcji murowanej, w słabym stanie technicznym,
- budynkiem gospodarczym parterowym o powierzchni zabudowy 40 m², o konstrukcji murowanej, w słabym stanie technicznym.

Dla dz. nr 49/1 nie została założona księga wieczysta.

- Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 3/32 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 49/1 w stanie na dzień 20.02.2026 r.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 3/32 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 49/1 w stanie na dzień 20.02.2026 r.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **Konrada Latocha** – syndyka masy upadłości Pani Anny Gaszyńskiej.

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ☛ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029)
 - ☛ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
 - ☛ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326)
 - ☛ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 146)
 - ☛ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860, 2760);
 - ☛ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860).
-

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ☛ „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych”
 - ☛ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;
 - ☛ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020;
 - ☛ „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016
 - ☛ Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016
 - ☛ „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019,
 - ☛ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.
 - ☛ Materiały ze szkoleń specjalistycznych,
 - ☛ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe
 - ☛ Raporty i analizy rynku nieruchomości.
 - ☛ Materiały ze szkoleń.
-

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- ☛ Oględziny nieruchomości i wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 11.02.2026 r.
- ☛ Wypis i wyrys z rejestru gruntów z dnia 02-10-2025 r.
- ☛ Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Łask i Pabianice.
- ☛ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łask
- ☛ Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych gromadzonych w Urzędzie Miasta Łask.
- ☛ Własna baza danych o cenach nieruchomości na rynku lokalnym.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	20.02.2026 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	20.02.2026 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny r.	20.02.2026
Data oględzin wycenianej nieruchomości	11.02.2026 r.

5. Opis, określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie następujących dokumentów:

- ☛ Dla działki nr 49/1 nie została założona księga wieczysta. Informacja została zweryfikowana na podstawie wywiadu przeprowadzonego w wydziale ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Łasku w dniu 20.02.2026r. W archiwach sądowych nie odnaleziono także aktów nabycia dotyczących przedmiotowej nieruchomości, w tym ujawnionego w wypisie z rejestru gruntów aktu AN 2137/62.
- ☛ wypisu z rejestru gruntów z dnia 02-10-2025 r.

Tabela 1

Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lun inny dokument
			Rodzaj	Pow. [ha]	
49/1	Łask, Lubelska	0,1410	B- tereny mieszkaniowe	0,1410	AN 2137/62 APD 2234/2022 PS.I NS 522/18

RAZEM	0,1410	0,1410
--------------	---------------	---------------

Budynki nie stanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Tabela 2

Id budynku	Nr działki	Adres	Rodzaj budynku	Kondygnacje nad/pod ziemią	Powierzchnia zabudowy (m ²)
100302_4.0004.49/1.1_BUD	49/1	Łask, Lubelska 5	Mieszkalny	2/0	179
100302_4.0004.49/1.2_BUD	49/1	Łask, Lubelska 5	Pozostały niemieszkalny	1/0	50
100302_4.0004.49/1.3_BUD	49/1	Łask, Lubelska 5	Pozostały niemieszkalny	1/0	40

☞ Dostęp do drogi publicznej

Dz. nr 49/1 położona jest bezpośrednio przy drodze publicznej, gminnej, o nawierzchni asfaltowej stanowiącej dz. ew. nr 38/2 (ul. Lubelska) – dostęp do działki od strony zachodniej.

☞ Decyzje administracyjne

Rzeczoznawcy majątkowemu nie przedstawiono pozwolenia na użytkowanie obiektów. Budynki zostały ujawnione w ewidencji budynków, na mapie ewidencyjnej, są trwale wpisane w krajobraz, uznano więc, że został wybudowany zgodnie z przepisami prawa.

☞ Analiza posadowienia budynków

Analiza posadowienia budynków wskazuje, że rzeczywisty obrys budynku jest zgodny ze stanem ewidencyjnym, budynki nie naruszają granic działki.

☞ Ochrona konserwatorska

Nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatorską (zgodnie z zapisami na stronie www.mapy.zabytek.gov.pl).

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja i otoczenie

Wyceniana nieruchomość położona jest we wschodniej części Łasku, na terenie osiedla Łask – Kolumna.

Kolumna-Las (dawn. *Las-Kolumna, Las-Kolumna Miasto*, 1959–1972 osiedle *Kolumna*) – to letniskowa część miasta Łasku. Leży we wschodniej, zalesionej części miasta, przy drodze wojewódzkiej nr 482 z Łodzi do Kępna, około 5 km od centrum Łasku. Zamieszkuje ją około 5000 mieszkańców.

Letnisko Las-Kolumna powstało na miejscu podłaskiej wsi Kolumna w latach 20. XX wieku.

Ok. 1928 roku w mieście powstało 30 pensjonatów oraz ok. 160 domów letniskowych. W ten sposób powstało letnisko zwane Miasto-Las-Kolumna. Dzieliło się ono na trzy części: Pałusznicę (od szosy do Grabi-Pałusznicy), Doliwę (między szosą a torami) i Cyganekę (na północ od torów). Szybkie połączenie z Łodzią, obok linii kolejowej Łódź – Kalisz, miała zapewnić linia tramwajowa z Łodzi, przez Pabianice, Łask do Zduńskiej Woli, która była w planach inwestycyjnych Łódzkich Wąskotorowych Elektrycznych Kolei Dojazdowych jeszcze przed wybuchem I wojny światowej. Planu tego jednak nie zrealizowano z powodu trudnej po wojnie sytuacji ekonomicznej tego przedsiębiorstwa i ogólnej zmiany kierunków jego działalności.

W okresie międzywojennym Las-Kolumna należał do gminy Łask w powiecie łaskim w woj. łódzkim. 2 października 1933 utworzono gromadę *Las-Kolumna Miasto* w granicach gminy Łask (Kolumna wiejska utworzyła odrębną gromadę o nazwie *Kolumna*).

Podczas II wojny światowej włączona do III Rzeszy. W latach 1941–1942 Kolumnę skolonizowano niemieckimi osadnikami z Wołynia i Besarabii. Po wojnie część pensjonatów przejął Fundusz Wczasów Pracowniczych.

1 stycznia 1973, w związku z kolejną reformą administracyjną znoszącą gromady i osiedla, całe osiedle Kolumna włączono do Łasku.

Kolumna to założenie urbanistyczne wzorowane na XIX-wiecznych angielskich ideach garden-city (miasto-ogród, miasto-las). Do czasów współczesnych w dzielnicy Łasku licznie zachowały się charakterystyczne drewniane domy i wille z okresu międzywojennego, które dawniej były pensjonatami i kurortami. Starodrzew sosnowy został objęty pod ochroną w utworzonym Zespole Przyrodniczo-Krajobrazowym „Kolumna-Las”.

Dostęp do dróg i komunikacja:

Przez Łask przebiega droga wojewódzka nr 482 relacji Łódź – Kępno.

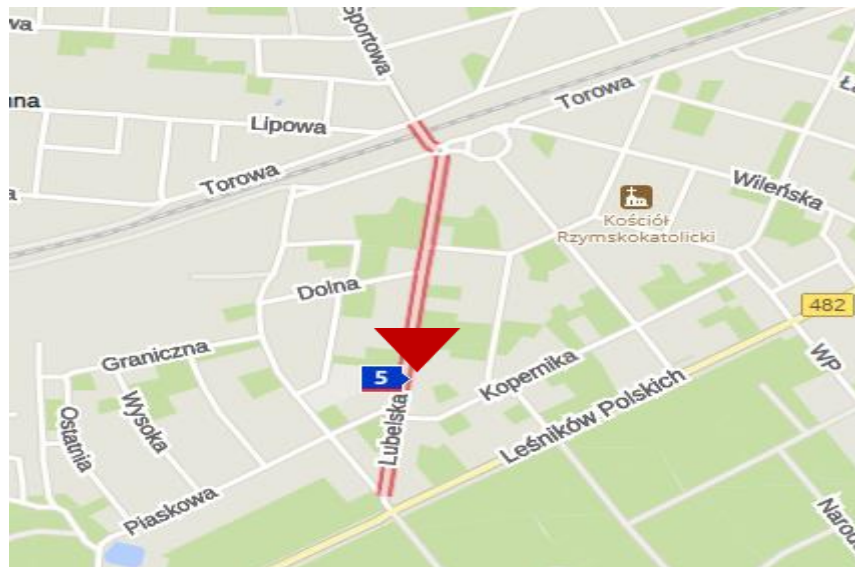
Przez miasto Łask przechodni linia kolejowa (zapewniająca połączenie z Łodzią i dalej z Warszawą, oraz na zachód z Wrocławiem)

Komunikacja:

Miasto jest obsługiwane przez regularne połączenia autobusowe i kolejowe. Najbliższe przystanki autobusowe MZK znajdują się w odległości około 200 m (przy ul. Leśników Polskich) i zapewniając podłączenie z pozostałą częścią miasta.

W odległości około 0,5 km znajduje się dworzec PKP.

Lokalizacja przedmiotu wyceny



Źródło: <https://mapa.targeo.pl>

Nieruchomość położona jest we wschodniej części miasta Łask, na terenie osiedla Kolumna, w odległości ok. 5 km od centrum miasta, gdzie usytuowane są główne obiekty handlowo – usługowe i użyteczności publicznej. Niewielkie lokalne centrum handlowe, szkoła, kościół znajdują się ok. 0,5 km od przedmiotu wyceny. W otoczeniu znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz pojedyncze budynki wielorodzinne – dawne pensjonaty letniskowe o konstrukcji drewnianej.

Lokalizację ogólną nieruchomości na tle miasta i dostępności do głównych dróg dojazdowych oraz otoczenie i sąsiedztwo, ze względu na charakter nieruchomości określono jako korzystne.

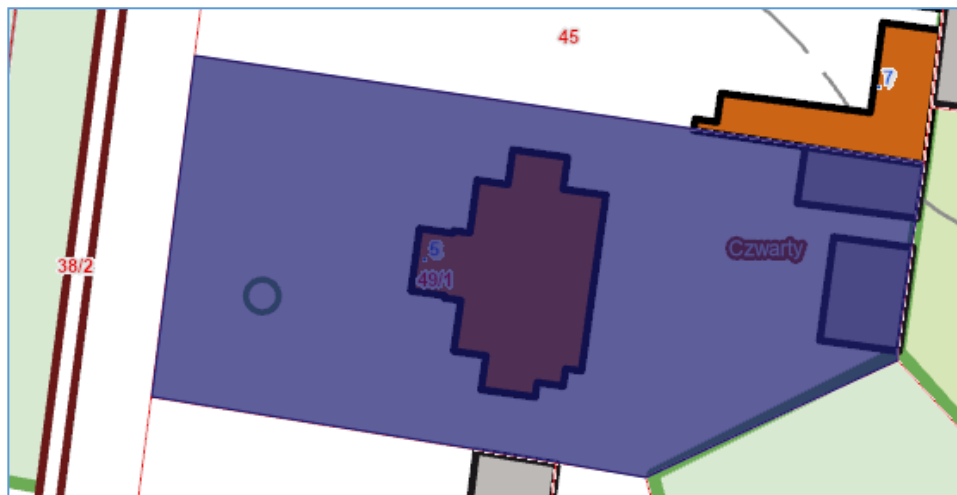
Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu stanowiącego dz. ew. nr 49/1 o powierzchni 1410m², położonego przy ul. Lubelskiej 5 miasta Łask, pow. łaskiego, woj. łódzkiego.

Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta, o płaskim ukształtowaniu terenu, frontem o szerokości ok. 26 metrów przylegająca do ul. Lubelskiej o charakterze publicznym.

Działka nr 49/1 jest ogrodzona ogrodzeniem z siatki z bramą wjazdową i furtką od strony ul. Lubelskiej. Z pozostały stron ogrodzenie stanowi siatka metalowa na słupkach stalowych.

Widok przedmiotu wyceny



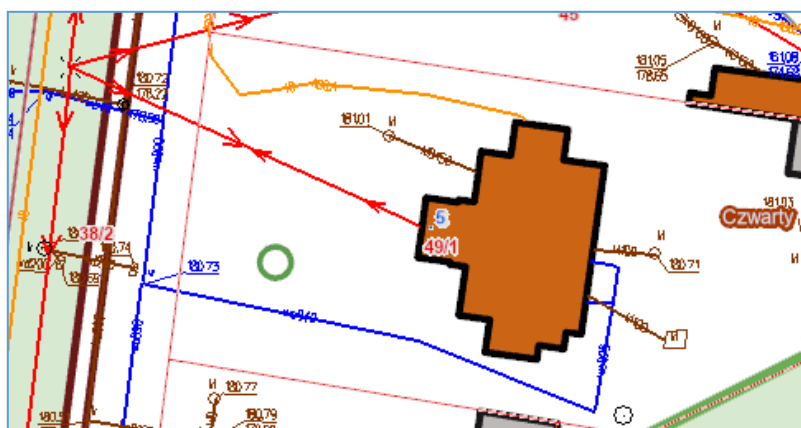
Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl>

Działka nr 49/1 zabudowana jest:

- budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym 2-kondygnacyjnym o powierzchni zabudowy 179 m², o konstrukcji drewnianej, w słabym stanie technicznym,
- budynkiem gospodarczym parterowym o powierzchni zabudowy 50 m², o konstrukcji murowanej, w słabym stanie technicznym,
- budynkiem gospodarczym parterowym o powierzchni zabudowy 40 m², o konstrukcji murowanej, w słabym stanie technicznym.

Teren działki nieutwardzony, nieuporządkowany, w części porośnięty roślinnością trawiastą, drzewami. Teren ogrodzony.

Nieruchomość posiada dostęp do sieci wodociągowej, sieci energetycznej, kanalizacyjnej lokalnej, sieci telefonicznej.



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

Dostęp do drogi publicznej

Dojazd do działki 49/1 odbywa się bezpośrednio z drogi publicznej, gminnej o nawierzchni asfaltowej (ul. Lubelskiej) – od strony zachodniej.

Opis zabudowy

Budynek mieszkalny wielorodzinny o konstrukcji drewnianej

Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, wielorodzinny, piętrowy, niepodpiwniczony.

Obiekt funkcjonuje jako wielorodzinny, z kilkoma lokalami mieszkalnymi stanowiącymi niegdyś zasoby komunalne. Obiekt wygląda w większej części na niezamieszkały.

Brak jest dokumentacji oraz informacji o powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Zgodnie z kartoteką budynków powierzchnia zabudowy budynku wynosi 179 m².

Rok budowy budynku – ok. 1928 rok.

Opis techniczny

Opis elementów konstrukcyjnych na podstawie wizji z zewnątrz, bez możliwości wykonania oględzin wnętrza budynku.

Konstrukcja budynku tradycyjna, drewniana. Dach wielospadowy, konstrukcji drewnianej, kryty blachą. Stropy konstrukcji drewnianej. Stolarka okienna – drewniana.

Elementy konstrukcyjnej o widocznym znacznym stopniu zużycia. Stan techniczny budynku określono jako słaby.

Budynek gospodarczy o konstrukcji murowanej

Na nieruchomości znajduje się wolnostojący budynek gospodarczy, parterowy, niepodpiwniczony.

Brak jest dokumentacji oraz informacji o powierzchni użytkowej budynku. Zgodnie z kartoteką budynków powierzchnia zabudowy budynku wynosi 50 m².

Opis techniczny

Konstrukcja budynku tradycyjna, murowana. Dach jednospadowy, kryty papą. Z zewnątrz budynek częściowo otynkowany. Stolarka okienna stara, drewniana, skrzynkowa, drzwi garażowe obite deskami, drzwi do komórek drewniane.

Stan techniczny budynku określono jako słaby.

Budynek gospodarczy o konstrukcji murowanej

Na nieruchomości znajduje się wolnostojący budynek gospodarczy, parterowy, niepodpiwniczony. Brak jest dokumentacji oraz informacji o powierzchni użytkowej budynku. Zgodnie z kartoteką budynków powierzchnia zabudowy budynku wynosi 40 m².

Opis techniczny

Konstrukcja budynku tradycyjna, murowana. Dach jednospadowy, kryty papą. Z zewnątrz budynek nieotynkowany. Stolarka drzwiowa do komórek drewniana.

Stan techniczny budynku określono jako słaby.

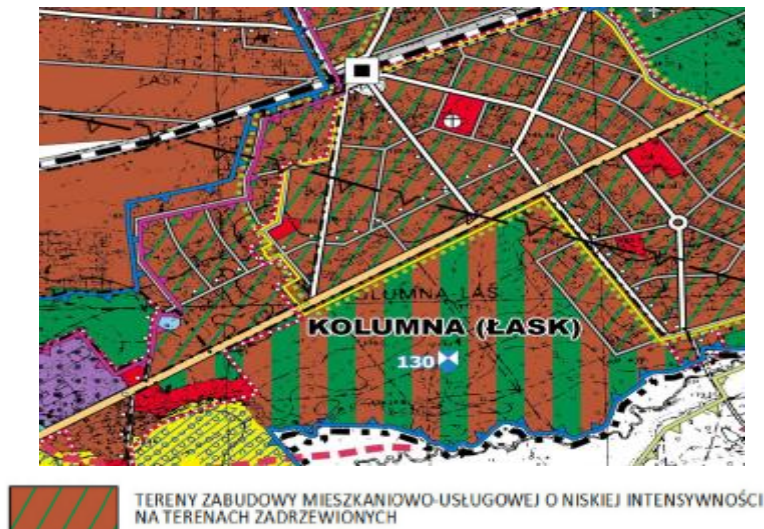
6. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Zgodnie z art. 154. Ustawy o gospodarce nieruchomościami :

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.
2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

W stanie na dzień wyceny nieruchomość położona jest na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Społeczno – gospodarcze przeznaczenie nieruchomości przyjęto na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łask. Zgodnie z Uchwałą Nr LXIV/809/2023 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 25 października 2023r. działka położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej o niskiej intensywności na terenach zadrzewionych.

Fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



Źródło: <https://bip.lask.pl>

7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – miasto Łask (brak budynków wielorodzinnych), Pabianice
- Okres analizy cen transakcyjnych – od grudnia 2024 r. do dnia wyceny
- Rynek lokalny jako rynek prawa własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych starszymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH

W analizie skupiono się na transakcjach nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, charakteryzującymi się podobnymi cechami rynkowymi do przedmiotowej, głównie w zakresie parametrów powierzchniowych oraz stanu technicznego. W analizie rynku skupiono się na budynkach charakteryzujących się podobnym stanem technicznym. Na podstawie zebranych danych o zawartych transakcjach stwierdzono, że ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych najbardziej podobnych do przedmiotowej nieruchomości (odniesiona do 1 m² powierzchni zabudowy) w analizowanym okresie wahały się w granicach od około 1485 zł do około 2657 zł. Zaobserwowana rozbieżność cenowa wynika z różnic porównywanych nieruchomości w zakresie przede wszystkim lokalizacji ogólnej, wielkości działki, wielkości powierzchni zabudowy budynku oraz występowania dodatkowej zabudowy, a także stanu technicznego budynku. Najwyższe ceny transakcyjne osiągały nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami murowanymi w dość dobrym stanie technicznym, z możliwie regularnie prowadzonymi pracami remontowymi, położone w strefie centralnej i śródmiejskiej miasta, z bardzo dobrym dostępem do

obiektów handlu, usług, użyteczności oraz środków komunikacji. Z kolei niższe ceny osiągały nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami w gorszym stanie technicznym, o dużej powierzchni zabudowy, bez dodatkowej zabudowy na działce, położone w dalszej odległości od centrum miasta, obiektów handlu i usług.

Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomości wynika, że popyt na nieruchomości gruntowe zabudowane starszymi budynkami mieszkalnymi utrzymuje się na stabilnym poziomie. Zauważono, iż ceny nieruchomości ustabilizowały się i obecnie nie są zauważalne znaczne wzrosty lub spadki cen transakcyjnych. W procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%.

Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do obliczeń ostatecznie wybrano kilka transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych najbardziej podobnych do wycenianej nieruchomości pod względem analizowanych cech rynkowych.

Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Wyniki analizy rynku przedstawia tabela poniżej.

Tabela 3

Rep. A	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Nr działki	Pow. działki [m ²]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Cena trans. [zł]	Cena jedn. [zł/m ² PZ]
3370/2025	15.07.2025	Pabianice	Piotra Skargi	69	1598	215	400 000	1860
5266/2025	11.07.2025	Pabianice	Św. Jana	512	1123	207	550 000	2657
1332/2025	13.03.2025	Pabianice	Moniuszki	493	910	404	600 000	1485
7125/2024	06.12.2024	Pabianice	Tkacka	302	992	189	490 000	2593

Z uwagi na brak dostatecznych informacji dotyczących powierzchni użytkowej nieruchomości, których dotyczyły odnotowane transakcje, jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² pow. zabudowy budynku mieszkalnego.

Na terenie Łasku odnotowano sprzedaż udziałów w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym murowanym o powierzchni zabudowy 214 m² na działce o powierzchni 1994 m² przy ul. Wojska Polskiego (w dniach 24.11.2025r. i 15.11.2025r. Wartości udziałów wynosiły 45 000 zł, 37 500 zł i 22 000 zł).

Trend czasowy

Zgodnie z § 5.3. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości w przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Dostępne raporty dotyczące rynku gruntów głównie w zakresie cen ofertowych wskazują na wzrosty cen rzędu kilku procent w skali roku.

Na podstawie dostępnych transakcji nie było możliwości wyliczenia trendu czasowego w sposób precyzyjny i wiarygodny. Analiza wskazuje, że ceny jednostkowe ustalone w transakcjach zawartych później mają niższe ceny jednostkowe.

Biorąc pod uwagę powyższe wnioski, okres objęty analizą oraz cel wyceny przyjęto trend czasowy na poziomie 0%.

8. Rodzaj określanej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- ☛ postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- ☛ cel wyceny;
- ☛ wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- ☛ lokalizację i rodzaj nieruchomości
- ☛ funkcjonalność nieruchomości i aktualny stan użytkowania

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym, (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze, porównywania parami**, które 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 (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (wartość rynkowa oszacowana w operacie szacunkowym jest wartością rynkową netto).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe,

od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę 1 m² p. u. budynku:

- ☛ Lokalizacja ogólna
- ☛ Stan techniczny budynku
- ☛ Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego
- ☛ Wielkość działki
- ☛ Lokalizacja szczegółowa

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 3

L.P.	Cecha rynkowa	Wpływ cechy na zróżnicowanie ceny jednostkowej	Opis
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Lokalizacja w strefie centralnej i śródmiejskiej miasta, bardzo dobra dostępności do głównych dróg oraz placówek użyteczności, środków komunikacji
		Średnio korzystna	Lokalizacja w strefie peryferyjnej lub podmiejskiej miasta, dobra dostępności do głównych dróg oraz placówek użyteczności, środków komunikacji
2.	Stan techniczny budynku	Średni	Budynek wykazujący przeciętne zużycie, prawidłowo prowadzona gospodarka remontowa.
		Słaby	Budynek wykazujący większe zużycie techniczne, brak systematycznej gospodarki remontowej
3.	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	Korzystna	Poniżej 200 m ²
		Średnio korzystna	Od 200 - 300 m ²
		Mniej korzystna*	Ponad 300 m ²
4.	Wielkość działki	Korzystna	Od 1200 m ²
		Średnio korzystna	Poniżej 1200 m ²
5.	Lokalizacja szczegółowa	Korzystna	W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, brak uciążliwości
		Mało korzystna	W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa, tereny przemysłowe, uciążliwy duży przemysł

*Z uwagi na fakt, iż powierzchnia zabudowy budynku wykracza znacznie poza powierzchnię budynków odnotowanych na analizowanym rynku wielkość poprawki do mniej korzystnej powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego określono metodą ekstrapolacji.

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

C max = 2 657 zł/m² pow. zab. **C min = 1 485 zł/m² pow. zab.**

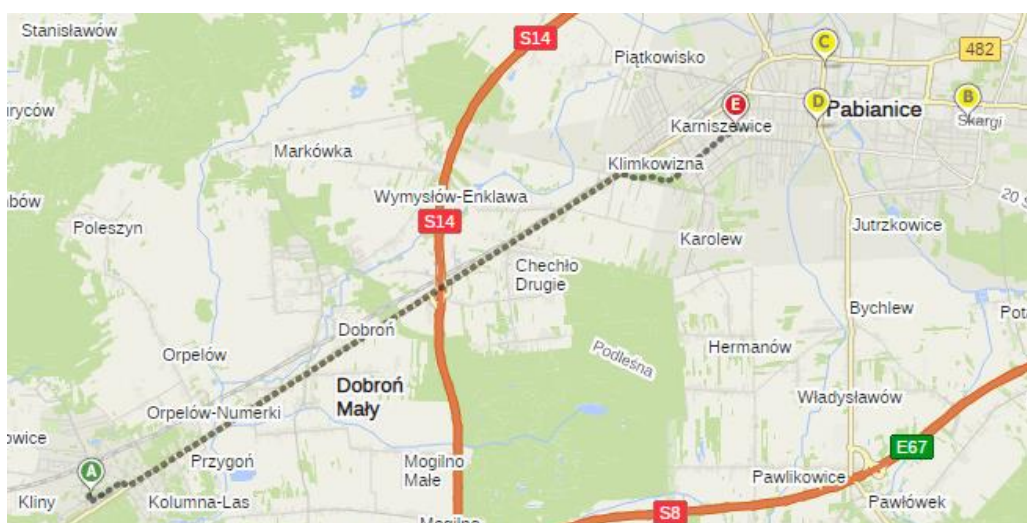
$\Delta C = 2\ 657\ \text{zł/m}^2 - 1\ 485\ \text{zł/m}^2 = 1\ 172\ \text{zł/m}^2\ \text{pow. zab.}$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech

Tabela 4

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m ²]
1	Lokalizacja ogólna	25	293,0
2	Stan techniczny budynku	25	293,0
3	Powierzchnia zabudowy budynku	15	175,8
4	Wielkość działki	25	293,0
5	Lokalizacja szczegółowa	10	117,2
Ogółem:		100	1 172 zł/m²

Ostatecznie do dalszej analizy przyjęto 4 transakcje (nieruchomości A, B, C, D). Wybrane transakcje przedstawiono poniżej:



A - Lubelska, B - Piotra Skargi, C - Św. Jana, D - Moniuszki, E - Tkacka

Mapa lokalizacji nieruchomości porównawczych

Tabela poniżej przedstawia określenie wartości rynkowej 1 m² powierzchni zabudowy nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny:

Tabela 5

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ			
		A	B	C	D
Położenie	Łask Lubelska	Pabianice Piotra Skargi	Pabianice Św. Jana	Pabianice Moniuszki	Pabianice Tkacka
Data transakcji		15.07.2025	11.07.2025	13.03.2025	06.12.2024
Powierzchnia	1410	1598	1123	910	992

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr 49/1 Łask, obręb 0004, pow. łaski, woj. łódzkie

działki [m2]					
Powierzchnia zabudowy [m ²] budynku mieszkalnego	179	215	207	404	189
Cena 1 m ² p.zab. [zł]		1860	2657	1485	2593
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
		0,0	- 293,0	- 293,0	0,0
Stan techniczny budynku	słaby	słaby	średni	słaby	słaby
		0,0	- 293,0	0,0	0,0
Powierzchnia zabudowy budynku	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	mniej korzystna	korzystna
		+ 87,9	+ 87,9	+ 175,8	0,0
Wielkość działki	korzystna	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		0,0	+ 293,0	+ 293,0	+ 293,0
Lokalizacja szczegółowa	korzystna	korzystna	mniej korzystna	mniej korzystna	korzystna
		0,0	+ 117,2	+ 117,2	0,0
SUMA POPRAWEK [zł]		+ 87,9	- 87,9	+ 293,0	+ 293,0
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		1947,9	2569,1	1778	2886
CENA ŚREDNIA 1 m ² pow. zabudowy		2 295,3 zł x 0,90 = 2 065,8 zł/m² <i>Z uwagi na drewnianą konstrukcję budynku zastosowano współczynnik korekcyjny 0,90.</i>			

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny:

$$W = P_z \times W_d \text{ m}^2 = 179 \text{ m}^2 \times 2 065,8 \text{ zł/m}^2 = 369 778 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 49/1 wynosi (po zaokrągleniu): 370 000 zł

Słownie: trzysta siedemdziesiąt tysięcy złotych

9.2 Określenie wartości rynkowej udziału 3/32 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 49/1

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 3/32 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 49/1 w stanie na dzień 20-02-2026 r.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 49/1 w stanie na dzień 20-02-2026 r. wynosi:

$$W_N = 370\ 000\ \text{zł}$$

Słownie: trzysta siedemdziesiąt tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 3/32 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 49/1 w stanie na dzień 20-02-2026 r. wynosi:

$$W_{UN} = W_N * 3/32 = 370\ 000\ \text{zł} * 3/32 = 34\ 688\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 35 000 zł

Słownie: trzydzieści pięć tysięcy złotych

9.5 Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie Zleceniodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość ta również:

- powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;
- powinna również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

Wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Na polskim rynku brak jest bazy danych transakcyjnych, która obejmowałaby kompleksowo informację o przeprowadzonych transakcjach „wymuszonych” oraz o warunkach zawarcia takich transakcji. Bazy gromadzone przez rzeczoznawców majątkowych bazują wyłącznie na informacjach z aktów notarialnych, gdzie często brak jest danych o szczególnych warunkach zawarcia transakcji. Na bardziej rozwiniętym i dojrzałym rynku amerykańskim przeprowadzono badania dotyczące cen uzyskiwanych w trybie wymuszonej sprzedaży na próbie nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi z ostatnich 20 lat. Wyniki badania pokazały, że transakcje nieruchomościami sprzedawanymi zaraz po zajęciu ich z powodu zadłużenia, śmierci lub bankructwa właściciela sprzedawane były po niższej cenie niż inne nieruchomości zbywane w trybie rynkowym. Dyskonto wynikające z przymusu, jak wyżej, wynosiło średnio 28% wartości nieruchomości. W Polsce, z uwagi na znacznie niższy stopień rozwoju rynku, odmienne modele zachowań poszczególnych użytkowników rynku w tym utrudniony obrót nieruchomościami zajętymi, należy się spodziewać wyższych współczynników. Na podstawie analizy przeprowadzonej przy współpracy PFSRM oraz Związku Banków Polskich, uzyskano informacje, w jaki sposób Banki samodzielnie określają wartość przy sprzedaży wymuszonej. Najczęstszą metodą jest stosowanie określonej wysokości procentu od wartości rynkowej. W zależności od stopnia płynności danej nieruchomości na rynku wskaźnik ten spada od 90% do niemal 40% dla nieruchomości o najmniejszej płynności.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WW = WR * wa * wc$$

gdzie:

WR - wartość rynkowa,
wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,
wc - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Przy określaniu wartości dla sprzedaży wymuszonej uwzględniono:

- ☛ Wartość rynkową nieruchomości określoną metodą porównawczą w stanie na dzień 20.02.2026 r.
- ☛ Warunki rynkowe panujące na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Ostrołęce, w tym płynność i poziom popytu.

- Charakter nieruchomości – budynek mieszkalny w użytkowaniu, z typową lokalizacją miejską, bez szczególnych utrudnień technicznych.

Na podstawie doświadczeń zawodowych oraz analizy danych rynkowych przyjmuje się, że redukcja wartości przy sprzedaży wymuszonej wynosi zazwyczaj od 10% do 30%, w zależności od rodzaju nieruchomości i lokalnego rynku.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Przedmiotowy udział w nieruchomości charakteryzuje bardzo słabym stanem technicznym budynku. Przy przedstawionej charakterystyce nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 90%.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Oszacowana wartość rynkowa udziału w przedmiotowej nieruchomości w odniesieniu do wartości jednostkowej znajduje się w granicach zaobserwowanej ceny średniej na badanym rynku lokalnym – współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 90%.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$W_a = 0,90$ (10% obniżenia wartości),

$W_c = 0,90$ (10% obniżenia wartości).

$$W_{W 49/1} = 370\ 000\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 = 299\ 700\ \text{zł}$$

Wartość wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 3/32 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 49/1 w stanie na dzień 20-02-2026 r. wynosi:

$$W_{UW} = W_W * 3/32 = 299\ 700\ \text{zł} * 3/32 = 28\ 097\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 28 000 zł

Słownie: dwadzieścia osiem tysięcy złotych

10. Wynik końcowy wraz z wnioskami i uzasadnieniem

W podejściu porównawczym oszacowano wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 49/1 w stanie na dzień 20-02-2026 r. na poziomie **370 000 zł**. Wartość ta jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania i uwzględnia atrybuty

nieruchomości takie jak: lokalizacja, stan techniczny budynku, powierzchnia zabudowy budynku, powierzchnia działki, powierzchnie dodatkowe.

Cena jednostkowa powierzchni zabudowy budynku wynosi 2065,8 zł/m² i zawiera się powyżej ceny minimalnej, z uwagi na średnią powierzchnię zabudowy, słaby stan techniczny oraz średnio korzystną i nieuciążliwe sąsiedztwo.

Dodatkowo oszacowano wartość rynkową udziału w wysokości 3/32 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 49/1 w stanie na dzień 20-02-2026 r. na poziomie **35 000 zł**.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 3/32 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 49/1 kształtuje się na poziomie **28 000 zł**.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej przeanalizowano rynek lokalny miasta Łask i Pabianic. Okres monitorowania rynku od grudnia 2024 r. do dnia wyceny.

11. Klauzule i ograniczenia

- ☞ 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- ☞ 11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ☞ 11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ☞ 11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ☞ 11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- ☞ 11.6. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat.
- ☞ 11.7. Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- ☞ 11.8. Do obliczeń przyjęto powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego.
- ☞ 11.9. W związku z aktualną sytuacją polityczną związaną z konfliktami zbrojnymi oraz przewidywanym ogólnoswiatowym spowolnieniem gospodarczym istnieje duża niepewność rynkowa. Istnieje duże ryzyko ograniczenia inwestowania w nieruchomości. W związku z tym zalecana jest stała kontrola wartości nieruchomości.
- ☞ 11.10. W dniu wizji przeprowadzono wizję z zewnątrz budynku mieszkalnego i działki.

12. Podpis autora operatu

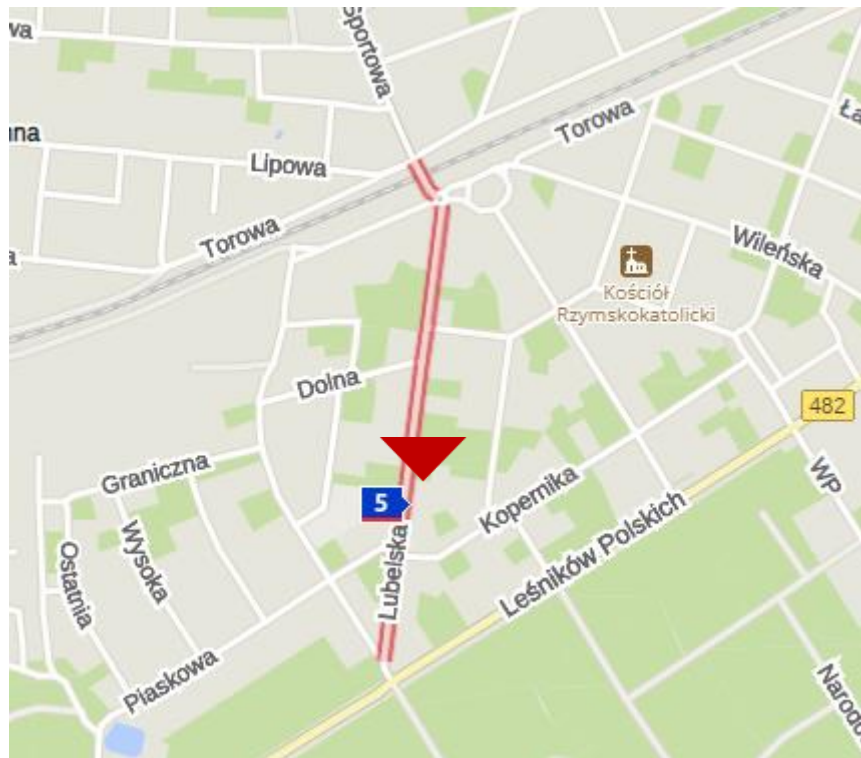


13. Załączniki

- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej
- 13.4. Kopie dokumentów
- 13.5. Polisa OC

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacji nieruchomości

Lokalizacja przedmiotu wyceny



Źródło: <https://mapa.targeo.pl>

Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok przedmiotu wyceny



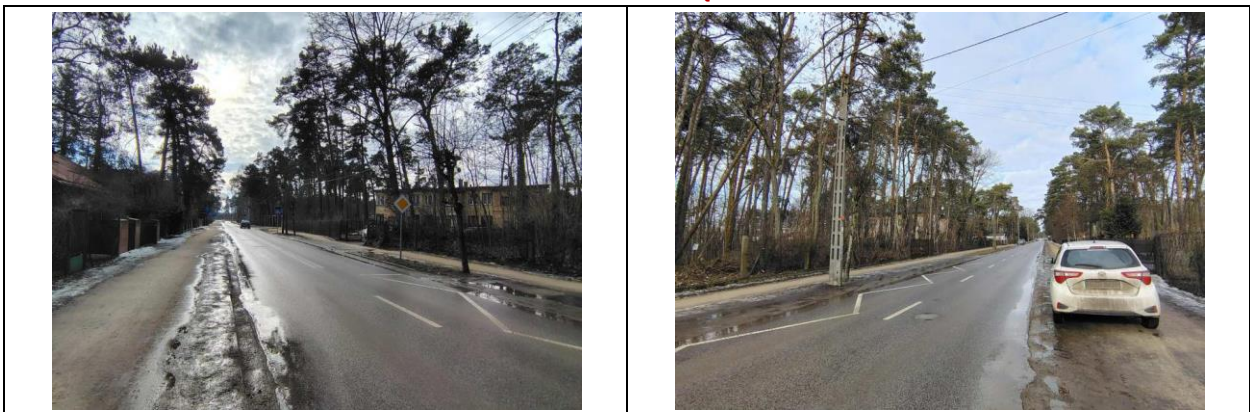
Widok zabudowy dodatkowej

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr 49/1 Łask, obręb 0004, pow. łaski, woj. łódzkie



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Załącznik 13.3.

PROTOKÓŁ z badania księgi wieczystej

Dla działki nr 49/1 nie została założona księga wieczysta. Informacja została zweryfikowana na podstawie wywiadu przeprowadzonego w wydziale ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Łasku w dniu 20.02.2026r. W archiwach sądowych nie odnaleziono także aktów nabycia dotyczących przedmiotowej nieruchomości, w tym ujawnionego w wypisie z rejestru gruntów aktu AN 2137/62.

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr 49/1 Łask, obręb 0004, pow. łaski, woj. łódzkie

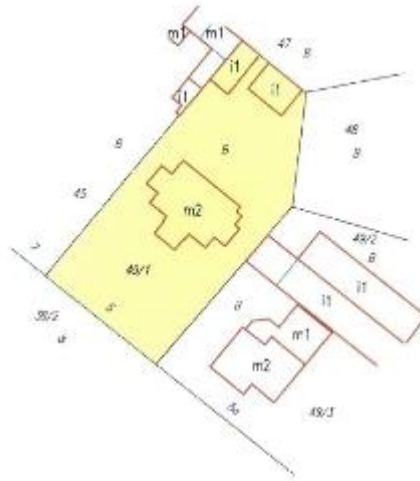
STAROSTA ŁASKI
98-100 Łask
ul. Południowa 1

województwo: 10 łódzkie
powiat: 1003 łaski
jednostka ewidencyjna: 100302_4 - ŁASK MIASTO
obręb: 100302_4.0004 - CZWARTY
działka: 49/1

GK.6621.

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
Skala 1:1000

DOKUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZNACZONY DO DOKONANIA
WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ



Wykonała: Bogusława Kowalczyk
Łask, dn. czwartek, 2 października 2025

Z UP. STAROSTY
Bogusława Kowalczyk
Inspektor
w Wydziale Geodezji i Kartografii

STAROSTA ŁASKI
98-100 Łask
ul. Południowa 1

Województwo : **Łódzkie**
Powiat : **Łaski**
Jednostka ewidencyjna : **100302_4 Łask - miasto**
Obręb : **0004 CZWARTY**

GK.6621. 2694 .2025

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 02.10.2025

Jednostka rejestrowa : **G.193**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	KATARZYNA MONIKA CISZEWSKA Rodzice: BOGUSŁAW, ANNA BORSZEWICE KOŚCIELNE 32; 98-100 gm. ŁASK;	Własność	3/32
2	ANNA GASZYŃSKA Rodzice: KRZYSZTOF, ANNA RUDZKA 42/2; 93-457 ŁÓDŹ;	Własność	3/32
3	JOLANTA KINGA GASZYŃSKA Rodzice: KRZYSZTOF, ANNA RUDZKA 42/2; 93-457 ŁÓDŹ;	Własność	3/32
4	WALDEMAR GASZYŃSKI Rodzice: JAN, LONGINA MIKOŁAJA KOPERNIKA 6/1; 98-100 ŁASK;	Własność	3/16
5	ALINA IZABELA MADALIŃSKA Rodzice: JAN, LONGINA OGRODOWA 9; 98-100 ŁASK;	Własność	3/16
6	ZUZANNA ANNA MYŚIAK Rodzice: BOGUSŁAW, ANNA MIKOŁAJA KOPERNIKA 6/3; 98-100 ŁASK;	Własność	3/32
7	GINA MIEJSKA PABIANICE ZAMKOWA 16; 95-200 PABIANICE;	Własność	4/16

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
49/1	ŁASK; LUBELSKA	tereny mieszkaniowe	B	0,1410	0,1410	AN 2137/62 APD 2234/2022 PS.I NS 522/18 PS.S I NS 642/13

Id działki: 100302_4.0004.49/1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100302_4.0004.49/1.1_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0,00
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0,00
Liczba kondyg. nad/podrz: 2/0 Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0,00
Pow zabud. [m2]: 179
Adres budynku: ŁASK; LUBELSKA 5
Ident. działek: 100302_4.0004.49/1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100302_4.0004.49/1.2_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0,00
Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0,00
Liczba kondyg. nad/podrz: 1/0 Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0,00
Pow zabud. [m2]: 50
Adres budynku: ŁASK; LUBELSKA 5
Ident. działek: 100302_4.0004.49/1

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr 49/1 Łask, obręb 0004, pow. łaski, woj. łódzkie

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności		
Id budynku: 100302_4.0004.49/1.3_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
Liczba kondyg. nad/podsz: 1/0	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Pow zabud. [m2]: 40		
Adres budynku: ŁASK, LUBELSKA 5		
Ident. działek: 100302_4.0004.49/1		

Razem powierzchnia działek : 0,1410 ha
Słownie : jeden tysiąc czterysta dziesięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 02.10.2025
Sporządził : Bogusława Kowalczyk

DOKUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZNACZONY DO DOKONANIA WPISU
W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Z p.p. STAROSTY
Bogusława Kowalczyk
Bogusława Kowalczyk
Inspektor
w Wydziale Geodezji i Kartografii

02.10.2025



- PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, ul. 114 TU SA - ul.4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PBAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żelazna 1, 01-066 Warszawa; Akor Bank SA - Akor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszowska 180,

02-237 Warszawa, TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Pobił Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

- Reklamacje, skargi lub zaskarżenia składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zaskarżenie mogą być złożone:
 - na piśmie – pocztą albo wysłane przesyłką pocztową w naturze listu zwykłego pocztowego, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 15A 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w skrzynce pocztowej znajdującej się w siedzibie korespondenta na terenie Unii Europejskiej;
 - na piśmie – na adres do dostawców elektronicznych PZU SA: AE PL-87870-52625-PIEPA22, wskazany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o dostarczaniu elektronicznych;
 - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 800-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacyjny.pl lub wysyłając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zaskarżenie i udziela na nie odpowiedź, bez żadnych zwłok, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zaskarżenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przesyła osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zaskarżenie informację, w której:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - określa ewentualność, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zaskarżenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zaskarżenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zaskarżenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym iż odpowiedź można dostarczyć formą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż jednostka w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego twardego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:

- niezwiązania rzeczeń w myśl rozpatrywania reklamacji;
- niewykonania czynności wynikających z reklamacji (zapisz poniżej) zgodnie z wstępną osobą w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację;
- Reklamacje, skargi i zaskarżenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU. Może się zdarzyć że względu na podobieństwo imion;
- Reklamacje umiarkowane są w zakresie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dyspozycji ubezpieczeń;
- PZU przewiduje możliwość pozostawienia numeru telefonu sporadycznie sporadycznie, włączony dla PZU do polskiego ubezpieczyciela sporadycznie, jed. Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczyciel, ubezpieczony, upoważniony i egzekwienta z umowy ubezpieczenia, będącymi konsumentami, przysługujące prawo zwrócić się o pomoc do Niegodnych i Powołanych Rzeczników Konsumentów.
- Jeżeli klient składowym praw PZU w reklamach z konsumentem jest jego polski.
- PZU podlega nadzorstwu Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polną

- W umowie ubezpieczenia zawartej na codziennych ubezpieczeniach renowacyjnych jest Zarząd Ubezpieczyciela OWU, która mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub w sposób elektroniczny na innym twardej nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być składowe ubezpieczycielowi przez objęcie go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na twardej nośniku, wymaga wyrażenia zgody Ubezpieczonego. Na zlecenie PZU SA Ubezpieczający renowacyjny jest przedmiotem dowodu wykonania tej polisy.
- Z zachowaniem pozostałych, niezachowanych postanowień umowy ubezpieczenia, umowy renowacyjnej, to przez dzień pierwotnej składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawieraniu umowy, z informacjami dotyczącymi aktualności, w tym i linkami, dzięki którym ubezpieczający może zobaczyć składki ubezpieczeniowe.

Potwierdzam dane kontaktowe
MALGORZATA ŚPIONEK-GÓRECKA PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE "GÓRECKA"
E-mail: Nie ustalono
Telefon: +48515095115

Dodatkowych informacji udzieli:
Agent Ubezpieczeniowy Rafał Łudziński
E-mail: rludzi@pzu.pl
tel.: +48 606340763

Data zawarcia umowy: 13.01.2026 r.
Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń posiadał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wyliczeń składki, jako klientem aktywnym zapłacił.

Ponieważ i podpis ubezpieczającego

MALGORZATA ŚPIONEK-GÓRECKA
PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE "GÓRECKA"
Ubezpieczający

Ponieważ i podpis ubezpieczającego do polisy

Ponieważ i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku zawią lub wypadku (in case of accident)

1016679466/ac2f662d-0425-47ad-bb80-c7ed0a0dcfe1/BE20 PIN: 2322

801 102 102 pzu.pl

2/2

