



OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

Rodzaj nieruchomości:

Niezabudowana
nieruchomość gruntowa
oznaczona jako działki gruntu nr
221/3, 220/3, 219/2, 218/2 i 217/2.

Adres nieruchomości:

Zgierz, ul. Aleksandrowska nr 111A/113/113A/113B/115,
powiat zgierski, województwo łódzkie

Autor operatu szacunkowego:

mgr inż. Agnieszka Harajda – Tarnecka

Zgierz, 23 czerwca 2026r.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

1.1. Przedmiot wyceny.

1.1.1. Rodzaj nieruchomości.

Przedmiotem wyceny jest niezabudowana nieruchomość gruntowa oznaczona jako działki geodezyjne nr 221/3, 220/3, 219/2, 218/2 i 217/2 będąca przedmiotem prawa własności.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości.

Nieruchomość położona jest w Zgierzu, przy ulicy Aleksandrowskiej nr 111A/113/113A/113B/115.

1.1.3. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i kartotece budynków.

Nieruchomość położona jest w województwie łódzkim, w powiecie zgierskim, w jednostce ewidencyjnej 102003_1, Zgierz - miasto, w obrębie ewidencyjnym Nr 0119, Zgierz 119 i stanowi jednostkę rejestrową gruntu nr G3 i oznaczona jest jako działki gruntu numer:

- 217/2 o powierzchni 0,4831 ha
- 218/2 o powierzchni 0,4414 ha
- 219/2 o powierzchni 0,4419 ha
- 220/3 o powierzchni 0,4195 ha
- 221/3 o powierzchni 0,6738 ha.

Łącznie działki posiadają powierzchnię 2,4597 ha. Na działce 217/2 zalegają użytki gruntowe opisane w rejestrze gruntów jako grunty orne IVa klasy bonitacyjnej, oznaczone symbolem RIVa – o powierzchni 0,4831 ha. Na działce 218/2 zalegają użytki gruntowe opisane w rejestrze gruntów jako grunty orne IIIb klasy bonitacyjnej, oznaczone symbolem RIIIb – o powierzchni 0,2153 ha i grunty orne IVa klasy bonitacyjnej, oznaczone symbolem RIVa – o powierzchni 0,2261 ha. Na działce 219/2 zalegają użytki gruntowe opisane w rejestrze gruntów jako: grunty orne IIIb klasy bonitacyjnej, oznaczone symbolem RIIIb – o powierzchni 0,2197 ha i grunty orne IVa klasy bonitacyjnej, oznaczone symbolem RIVa – o powierzchni 0,2222 ha. Na działce 220/3 zalegają użytki gruntowe opisane w rejestrze gruntów jako: grunty orne IIIb klasy bonitacyjnej, oznaczone symbolem RIIIb – o powierzchni 0,2139 ha i grunty orne IVa klasy bonitacyjnej, oznaczone symbolem RIVa – o powierzchni 0,2056 ha. Na działce 221/3 zalegają użytki gruntowe opisane w rejestrze gruntów jako: grunty orne IIIb klasy bonitacyjnej, oznaczone symbolem RIIIb – o powierzchni 0,4222 ha i grunty orne IVa klasy bonitacyjnej, oznaczone symbolem RIVa – o powierzchni 0,2516 ha. Dla działek gruntu założona jest księga wieczysta KW Nr LD1G/00073461/9. Właścicielem działek są Wodociągi i Kanalizacja – Zgierz Sp. z o.o. z siedzibą w Zgierzu.

1.1.4. Księga wieczysta.

Dla przedmiotowej nieruchomości w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgierzu prowadzona jest księga wieczysta KW Nr LD1G/00073461/9.

1.1.5. Prawa do nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Wodociąg i Kanalizacja – Zgierz Sp. z o.o. z siedzibą w Zgierzu.

1.2. Zakres wyceny.

Oszacowaniu podlega prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami 221/3, 220/3, 219/2, 218/2 i 217/2 o łącznej powierzchni 24 597 m².

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA.

3.1. Podstawy formalne.

Podstawę formalną opracowania stanowi umowa o wykonanie operatu szacunkowego z dnia 22 maja 2026r. zawarta pomiędzy Radosławem Gajdą i Marcinem Zalewskim działającymi w imieniu i na rzecz „Wodociągi i Kanalizacja – Zgierz” Spółka z o.o. z siedzibą w Zgierzu (zamawiający) a Agnieszką Harajdą – Tarnecką (wykonawca).

3.2. Autor operatu szacunkowego.

Autorem operatu szacunkowego jest rzeczoznawca majątkowy mgr inż. Agnieszka Harajda – Tarnecka, posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Infrastruktury (Świadectwo Nr 4882 wydane w dniu 09 lipca 2009r.) oraz będąca członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych (ŁSRM).

3.3. Podstawy materialno – prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. – O gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 122, 1717 z późniejszymi zmianami).
- 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 1964r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061, 1237 z późn. zm.).
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” ogłoszony obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) stosownie do art. 175 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3.4. Źródła danych o nieruchomości.

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 23 czerwca 2026r.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki 221/3, 220/3, 219/2, 218/2 i 217/2 z dnia 22 czerwca 2026r. wydany w Starostwie Powiatowym w Zgierzu.
- Mapa ewidencji gruntów w skali 1:2000 z dnia 22 czerwca 2026r. wydana w Starostwie Powiatowym w Zgierzu.
- Zaświadczenie Prezydenta Miasta Zgierza z dnia 22 maja 2026r. o braku mpzp miasta Zgierza dla terenu, na którym znajdują się działki gruntu nr 221/3, 220/3, 219/2, 218/2 i 217/2 zlokalizowane w obrębie Zgierz 119.

- Informacje na temat wolnorynkowych cen transakcyjnych niezabudowany nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem prawa własności, odnotowanych na rynku lokalnym – na terenie Zgierza pozyskane przez autora opracowania na przestrzeni 2 ostatnich lat oraz zgromadzone m.in. w Łódzkiej Bazie Danych o rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych „WALOR”.
- Dane z biur notarialnych i biur obrotu nieruchomościami dotyczące aktualnych cen rynkowych zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych na terenie Zgierza i innych obszarów województwa łódzkiego, będących przedmiotem prawa własności oraz preferencji inwestorów, jakimi kierują się przy nabywaniu tego typu nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.

4.1. Data sporządzenia wyceny.

Operat szacunkowy sporządzono w dniu 23 czerwca 2026r.

4.2. Data określenia wartości przedmiotu wyceny.

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 23 czerwca 2026r.

4.3. Data określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny.

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 23 czerwca 2026r.

4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości.

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu 23 czerwca 2026r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. Stan prawny nieruchomości.

Według wypisu z rejestru gruntów zabudowane działki nr 221/3, 220/3, 219/2, 218/2 i 217/2 o łącznej powierzchni 24 597 m², stanowią własność Wodociągi i Kanalizacja – Zgierz Sp. z o.o. z siedzibą w Zgierzu.

Dla nieruchomości w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgierzu prowadzona jest księga wieczysta KW Nr LD1G/00073461/9.

Na podstawie przeprowadzonego przez autora operatu w dniu 23 czerwca 2026r. badania wersji elektronicznej księgi wieczystej KW Nr LD1G/00073461/9, stwierdzono, że:

- w dziale I księgi wieczystej widnieje:
 - położenie: województwo łódzkie, powiat zgierski, gmina Zgierz M., miejscowość Zgierz;
 - nr działki: 217/2;
 - obręb ewidencyjny: 0119 Zgierz 119;
 - ulica: Aleksandrowska 115;
 - sposób korzystania: R – grunty orne;
 - nr działki: 218/2;
 - obręb ewidencyjny: 0119 Zgierz 119;
 - ulica: Aleksandrowska 113B;
 - sposób korzystania: R – grunty orne;
 - nr działki: 219/2;
 - obręb ewidencyjny: 0119 Zgierz 119;

ulica: Aleksandrowska 113A;
sposób korzystania: R – grunty orne;
nr działki: 220/3;
obręb ewidencyjny: 0119 Zgierz 119;
ulica: Aleksandrowska 113;
sposób korzystania: R – grunty orne;
nr działki: 221/3;
obręb ewidencyjny: 0119 Zgierz 119;
ulica: Aleksandrowska 111A;
sposób korzystania: R – grunty orne;
łącznie obszar: 2,4597 ha;

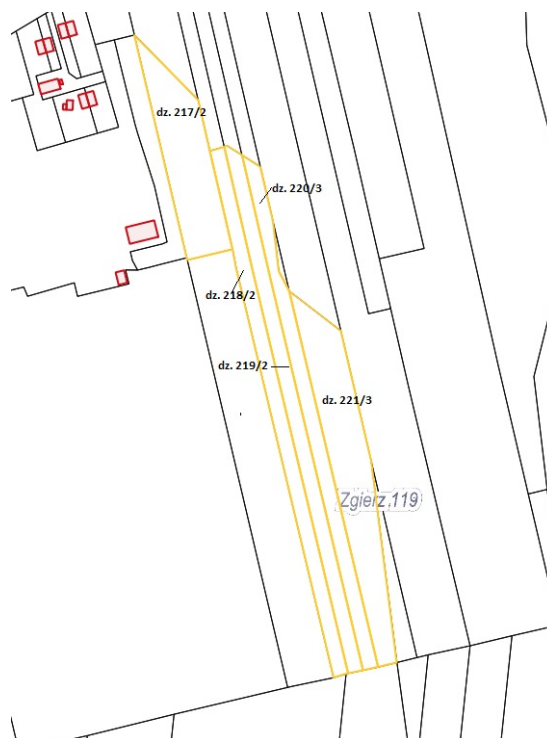
- w dziale I Sp brak wpisów;
- w dziale II księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości wpisane są Wodociągi i Kanalizacja – Zgierz Sp. z o.o. z siedzibą w Zgierzu.
- w dziale III księgi wieczystej brak wpisów;
- w dziale IV księgi wieczystej widnieje hipoteka umowna łączna zwykła na kwotę 37000000,00 zł z tytułu spłaty kapitału pożyczki na rzecz WOJEWÓDZKI FUNDUSZ OCHRONY ŚRODOWISKA I GOSPODARKI WODNEJ W ŁODZI PRZY ULICY ŁĄKOWEJ NR 11 oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 9629006,24 zł z tytułu odsetek od kapitału pożyczki na rzecz WOJEWÓDZKI FUNDUSZ OCHRONY ŚRODOWISKA I GOSPODARKI WODNEJ W ŁODZI PRZY ULICY ŁĄKOWEJ NR 11.
W tym dziale widnieje wzmianka z dnia 2026-05-08 o wykreśleniu hipoteki umownej łącznej.

Nieruchomość jest obciążona hipoteką, na dzień sporządzania niniejszej wyceny tj. 23 czerwca 2026r.

Informacje widniejące w księdze wieczystej KW Nr LD1G/00073461/9 są zgodne z zapisami widniejącymi w ewidencji gruntów.

5.2. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości.

5.2.1. Działki gruntu.



Działka geodezyjna o numerze ewidencyjnym 221/3 posiada powierzchnię 6738 m². Działka posiada kształt prostokąta, wydłużonego w kierunku północ – południe, ze ściętym północno-wschodnim narożnikiem i ze ściętym południowo-wschodnim narożnikiem. Teren działki jest płaski. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Działka geodezyjna o numerze ewidencyjnym 220/3 posiada powierzchnię 4195 m². Działka posiada kształt prostokąta, wydłużonego w kierunku północ – południe, z wyciętym trójkątem we wschodniej granicy działki. Teren działki jest płaski. Teren działki jest płaski. Przez teren działki przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia. Przebiegające przez działkę media znacznie uniemożliwiają jej racjonalne zagospodarowanie. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Działka geodezyjna o numerze ewidencyjnym 219/2 posiada powierzchnię 4419 m². Działka posiada kształt prostokąta, wydłużonego w kierunku północ – południe, ze ściętym północno-wschodnim narożnikiem działki. Teren działki jest płaski. Teren działki jest płaski. Na terenie działki znajduje się słup elektroenergetyczny od którego biegnie sieć elektroenergetyczna średniego napięcia. Przebiegające przez działkę media znacznie uniemożliwiają jej racjonalne zagospodarowanie. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Działka geodezyjna o numerze ewidencyjnym 218/2 posiada powierzchnię 4414 m². Działka posiada kształt prostokąta, wydłużonego w kierunku północ – południe. Teren działki jest płaski. Na terenie działki znajduje się słup elektroenergetyczny od którego biegnie sieć elektroenergetyczna średniego napięcia. Przebiegające przez działkę media znacznie uniemożliwiają jej racjonalne zagospodarowanie. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Działka geodezyjna o numerze ewidencyjnym 217/2 posiada powierzchnię 4831 m². Działka posiada kształt prostokąta, wydłużonego w kierunku północ – południe, ze ściętym północno-wschodnim narożnikiem. Teren działki jest płaski. Przez teren działki w jej północnej części, ze wschodu na zachód przebiega sieć gazowa. Przebiegające przez działkę media znacznie uniemożliwiają jej racjonalne zagospodarowanie. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Razem 5 ww. działek tworzy jedną całość techniczno – użytkową (nieruchomość). Nieruchomość ta posiada nieregularny kształt. Teren działek jest płaski. Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej.

5.3. Stan zagospodarowania.

5.3.1. Rodzaj, charakter i cechy nieruchomości.

Działka geodezyjna o numerze ewidencyjnym 221/3 posiada powierzchnię 6738 m². Działka posiada kształt prostokąta, wydłużonego w kierunku północ – południe, ze ściętym północno-wschodnim narożnikiem i ze ściętym południowo-wschodnim narożnikiem. Teren działki jest płaski. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Działka geodezyjna o numerze ewidencyjnym 220/3 posiada powierzchnię 4195 m². Działka posiada kształt prostokąta, wydłużonego w kierunku północ – południe, z wyciętym trójkątem we wschodniej granicy działki. Teren działki jest płaski. Teren działki jest płaski. Przez teren działki przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia. Przebiegające przez działkę media znacznie uniemożliwiają jej racjonalne zagospodarowanie. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Działka geodezyjna o numerze ewidencyjnym 219/2 posiada powierzchnię 4419 m². Działka posiada kształt prostokąta, wydłużonego w kierunku północ – południe, ze ściętym północno-wschodnim narożnikiem działki. Teren działki jest płaski. Teren działki jest płaski. Na terenie działki znajduje się słup elektroenergetyczny od którego biegnie sieć elektroenergetyczna średniego napięcia. Przebiegające przez działkę media znacznie uniemożliwiają jej racjonalne zagospodarowanie. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej.

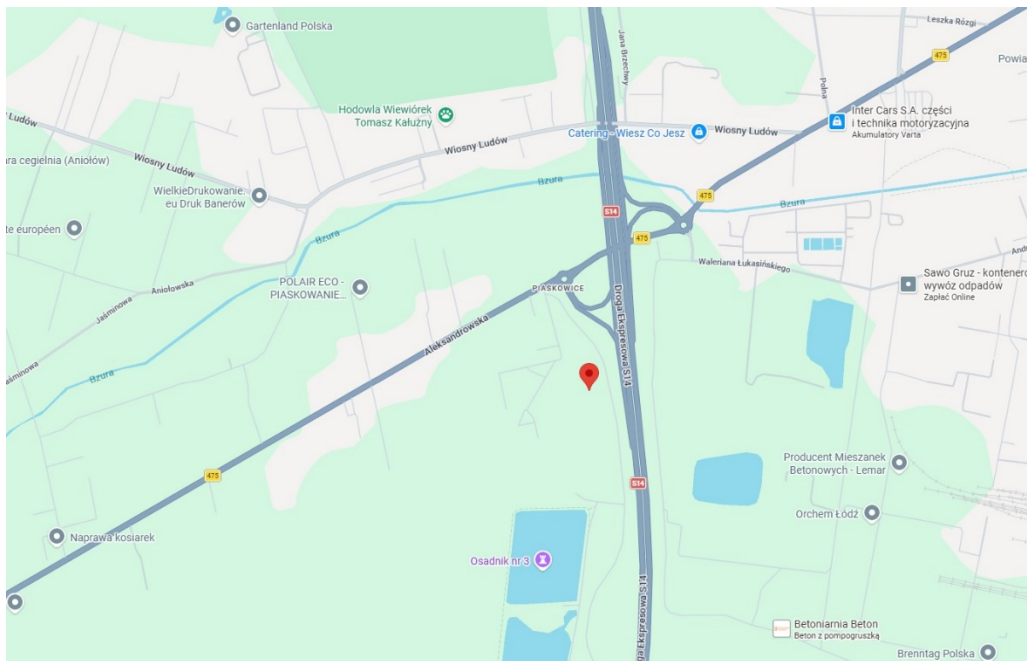
Działka geodezyjna o numerze ewidencyjnym 218/2 posiada powierzchnię 4414 m². Działka posiada kształt prostokąta, wydłużonego w kierunku północ – południe. Teren działki jest płaski. Na terenie działki znajduje się słup elektroenergetyczny od którego biegnie sieć elektroenergetyczna średniego napięcia. Przebiegające przez działkę media znacznie uniemożliwiają jej racjonalne zagospodarowanie. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Działka geodezyjna o numerze ewidencyjnym 217/2 posiada powierzchnię 4831 m². Działka posiada kształt prostokąta, wydłużonego w kierunku północ – południe, ze ściętym północno-wschodnim narożnikiem. Teren działki jest płaski. Przez teren działki w jej północnej części, ze wschodu na zachód przebiega sieć gazowa. Przebiegające przez działkę media znacznie uniemożliwiają jej racjonalne zagospodarowanie. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Razem 5 ww. działek tworzy jedną całość techniczno – użytkową (nieruchomość). Nieruchomość ta posiada nieregularny kształt. Teren działek jest płaski. Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest uzbrojona.

5.3.2. Lokalizacja i czynniki środowiskowe.



Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Zgierzu, przy ulicy Aleksandrowskiej, w dzielnicy zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 71 (Stryków – Zgierz – Aleksandrów Łódzki – Konstantynów Łódzki – Pabianice) oraz w bezpośrednim sąsiedztwie oddanej w dniu 7 lipca 2023 r. drogi ekspresowej S14. Zjazd na teren działki zlokalizowany jest tuż obok ronda, z którego odbywa się wjazd i zjazd z drogi krajowej nr 71 na drogę S14.

W otoczeniu zlokalizowane są niezabudowane działki gruntu o przeznaczeniu pod zabudowę przemysłowo-usługową oraz mieszkaniową jednorodziną, a także pojedyncza zabudowa jednorodzinna.

Nieruchomość położona jest przy ul. Aleksandrowskiej – jednej z głównych ulic tej części miasta. Nieruchomość położona jest pośród niezabudowanych działek gruntu o przeznaczeniu pod budownictwo przemysłowo-usługowe oraz mieszkaniowe jednorodzinne i pojedynczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz handlowo-usługowej, a także terenów rolnych.

W odległości ok. 500-700 m od przedmiotowej nieruchomości znajdują się pojedyncze sklepy oraz restauracja i hotel (przy ulicy Aleksandrowskiej) oraz Biedronka, 2 stacje benzynowe i AUTOMYJNIA (przy ulicy Gałczyńskiego). Większe centrum handlowo-usługowe, administracyjne, oświatowe i placówek zdrowia znajduje się w odległości ok. 1,5 km od przedmiotowej nieruchomości, w centrum osiedla 650-lecia w Zgierzu oraz dalej przy ulicy Długiej i Łódzkiej.

Wjazd na teren nieruchomości urządzony jest z ulicy Aleksandrowskiej. Dojazd do nieruchomości jest bardzo dobry. Dojazd do nieruchomości ulicą Aleksandrowską, od strony wschodniej, od centrum Zgierza i od strony zachodniej, od Aleksandrowa Łódzkiego.

5.3.3. Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest uzbrojona, ale ma możliwość uzbrojenia w energię elektryczną.

5.4. Stan otoczenia.

5.4.1. Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości.

W pobliżu przedmiotowej posesji znajdują się obiekty mieszkalne jednorodzinne usytuowane wzdłuż ulicy Aleksandrowskiej oraz działki niezabudowane o przeznaczeniu przemysłowo-usługowym, mieszkalnym jednorodzinnym tereny rolne, zlokalizowane w drugiej linii zabudowy.

5.4.2. Stan usług, zaplecza kulturalno-handlowo-usługowego i komunikacji.

Pojedyncze obiekty handlowo-usługowe, niezbędne do funkcjonowania osiedla domków jednorodzinnych, zlokalizowane są w rejonie ul. Aleksandrowskiej – w odległości ok. 500 – 700 m od nieruchomości i dalej przy ul. Gałczyńskiego. Większe centrum handlowo-usługowe znajduje się na osiedlu 650-cio lecia, w odległości ok. 1,5 km od nieruchomości i dalej przy al. Armii Krajowej w odległości ok. 3,0 km od przedmiotu wyceny.

W otoczeniu nieruchomości brak jest terenów zielonych i rekreacyjno – sportowych.

W odległości ok. 500 m od przedmiotowej nieruchomości, znajduje się przystanek miejskiej komunikacji autobusowej zlokalizowany przy ul. Aleksandrowskiej.

Dojazd do nieruchomości jest bardzo dobry. Dojazd do nieruchomości ulicą Aleksandrowską, od strony wschodniej, od centrum Zgierza i od strony zachodniej, od Aleksandrowa Łódzkiego. Na teren nieruchomości wjazd możliwy jest poprzez dwie bramy wjazdowe zlokalizowane od strony ulicy Aleksandrowskiej.

Jeden z wjazdów usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie wjazdu na drogę S14, zaś drugi wjazd usytuowany jest ok. 50-70m od ronda z ww. wjazdem, bezpośrednio z ulicy Aleksandrowskiej.

5.4.3. Stan i dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza. Zgodnie z artykułem 154 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. – O gospodarce nieruchomościami :*„W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”* Dla nieruchomości nie była również wydana decyzja o

warunkach zabudowy. Jedynym dokumentem mówiącym cokolwiek o przeznaczeniu terenu jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zgierza”.

Wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza uchwalonego Uchwałą Nr XI/120/15 Rady Miasta Zgierza z dnia 27 sierpnia 2015r. przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem:

- 28/P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- tereny komunikacji.

Nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza.

Dodatkowe informacje:

- Linie energetyczne 220 kV i 110 kV z pasem technologicznym
- Rezerwa terenu na ponadlokalne inwestycje komunikacyjne
- Złoża surowców naturalnych "Piaskowice" (bez działki 218/2)
- Gazociągi wysokiego ciśnienia (tylko dla działki 217/2)

ZAŁĄCZNIKI.

- Dokumentacja fotograficzna.
- Lokalizacja na planie miasta.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki 221/3, 220/3, 219/2, 218/2 i 217/2 z dnia 22 czerwca 2026r. wydany w Starostwie Powiatowym w Zgierzu.
- Zaświadczenie Prezydenta Miasta Zgierza z dnia 22 maja 2026r. o braku mpzp miasta Zgierza dla terenu, na którym znajdują się działki gruntu nr 221/3, 220/3, 219/2, 218/2 i 217/2 zlokalizowane w obrębie Zgierz 119.