

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Łódź, ul. Łęczycka 11/13
obręb G-5, dz. ewid. 27/11

OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{2}{40}$ CZĘŚCI PRAWA UŻYTKOWANIA
WIECZYSTEGO DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 27/11
W OBRĘBIE G-5 O POWIERZCHNI 0,0706 HA WRAZ Z UDZIAŁEM W
WYSOKOŚCI $\frac{2}{40}$ CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
BUDYNKOWEJ NIEZWIĄZANEJ TRWALE Z GRUNTEM POSADOWIONEJ NA
TEJ DZIAŁCE GRUNTU, UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYTEJ NR
LD1M/00107638/5, WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI $\frac{2}{480}$ CZĘŚCI PRAWA
UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁKI DROGOWEJ O NUMERZE
EWIDENCYJNYM 27/18 W OBRĘBIE G-5 O POWIERZCHNI 0,4017 HA,
UJAWNIONYM W KSIĘDZE WIECZYTEJ NR LD1M/00100883/8, POŁOŻONYCH
W ŁODZI PRZY UL. ŁĘCZYCKIEJ 11/13



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726, Biegły
Sądu Okręgowego w Łodzi.



Data opracowania: 10 października 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{2}{40}$ CZĘŚCI PRAWA UŻYTKOWANIA
WIECZYSTEGO DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 27/11
W OBRĘBIE G-5 O POWIERZCHNI 0,0706 HA WRAZ Z UDZIAŁEM W
WYSOKOŚCI $\frac{2}{40}$ CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
BUDYNKOWEJ NIEZWIĄZANEJ TRWALE Z GRUNTEM POSADOWIONEJ NA
TEJ DZIAŁCE GRUNTU, UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NR
LD1M/00107638/5, WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI $\frac{2}{480}$ CZĘŚCI PRAWA
UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁKI DROGOWEJ O NUMERZE
EWIDENCYJNYM 27/18 W OBRĘBIE G-5 O POWIERZCHNI 0,4017 HA,
UJAWNIONYM W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NR LD1M/00100883/8, POŁOŻONYCH
W ŁODZI PRZY UL. ŁĘCZYCKIEJ 11/13**

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości $\frac{2}{40}$ części prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 27/11 w obrębie G-5 o powierzchni 0,0706 ha wraz z udziałem w wysokości $\frac{2}{40}$ części w prawie własności nieruchomości budynkowej niezwiązanej trwale z gruntem posadowionej na tej działce gruntu, ujawnionego w księdze wieczystej nr LD1M/00107638/5, wraz z udziałem w wysokości $\frac{2}{480}$ części prawa użytkowania wieczystego działki drogowej o numerze ewidencyjnym 27/18 w obrębie G-5 o powierzchni 0,4017 ha, ujawnionym w księdze wieczystej nr LD1M/00100883/8, położonych w Łodzi przy ul. Łęczyckiej 11/13.

Dla tych nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste nr LD1M/00107638/5 i LD1M/00100883/8.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej (dz. 27/11) przysługuje w całości Gminie Miejskiej Łódź, która nabyła to prawo na podstawie decyzji o numerze GN.V.72200/I/1488/99 wydanej w dniu 2000-03-02 przez Wojewodę Łódzkiego. Prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości $\frac{2}{40}$ we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Andrzejowi Benedyktowi (s. Edwarda i Krystyny) i Grażynie Kazimierze (c. Zdzisława i Ireny) Dziedziczy, którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży, nr rep. 1755/95, z dnia 1995-07-27.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości (dz. 27/18) przysługuje w całości Gminie Miejskiej Łódź, która nabyła to prawo na podstawie decyzji o numerze GN.V.72200/I/1556/99 wydanej w dniu 2000-09-04 przez Wojewodę Łódzkiego. Prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości $\frac{2}{480}$ we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Andrzejowi Benedyktowi (s. Edwarda i Krystyny) i Grażynie Kazimierze (c. Zdzisława i Ireny) Dziedziczy, którzy nabyli to prawo na podstawie umowy darowizny, nr rep. 4692/2011, z dnia 2011-12-28. (...)

Zakres wyceny:

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{2}{40}$ części prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 27/11 w obrębie G-5 o powierzchni 0,0706 ha wraz z udziałem w wysokości $\frac{2}{40}$ części w prawie własności nieruchomości budynkowej niezwiązanej trwale z gruntem posadowionej na tej działce gruntu, ujawnionego w księdze wieczystej nr LD1M/00107638/5, wraz z udziałem w wysokości $\frac{2}{480}$ części prawa użytkowania wieczystego działki drogowej o numerze ewidencyjnym 27/18 w obrębie G-5 o powierzchni 0,4017 ha, ujawnionym w księdze wieczystej nr LD1M/00100883/8, położonych

w Łodzi przy ul. Łęczyckiej 11/13, należący do upadłego we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;

- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w wysokości $\frac{38}{40}$ części prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 27/11 w obrębie G-5 o powierzchni 0,0706 ha wraz z pozostałymi udziałami w wysokości $\frac{38}{40}$ części w prawie własności nieruchomości budynkowej niezwiązanej trwale z gruntem posadowionej na tej działce gruntu, ujawnionego w księdze wieczystej nr LD1M/00107638/5, wraz z udziałem w wysokości $\frac{478}{480}$ części prawa użytkowania wieczystego działki drogowej o numerze ewidencyjnym 27/18 w obrębie G-5 o powierzchni 0,4017 ha, ujawnionym w księdze wieczystej nr LD1M/00100883/8, położonych w Łodzi przy ul. Łęczyckiej 11/13.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{2}{40}$ części prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 27/11 w obrębie G-5 o powierzchni 0,0706 ha wraz z udziałem w wysokości $\frac{2}{40}$ części w prawie własności nieruchomości budynkowej niezwiązanej trwale z gruntem posadowionej na tej działce gruntu, ujawnionego w księdze wieczystej nr LD1M/00107638/5, wraz z udziałem w wysokości $\frac{2}{480}$ części prawa użytkowania wieczystego działki drogowej o numerze ewidencyjnym 27/18 w obrębie G-5 o powierzchni 0,4017 ha, ujawnionym w księdze wieczystej nr LD1M/00100883/8, położonych w Łodzi przy ul. Łęczyckiej 11/13. Określono ją dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. *Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami.*
4. *Wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{2}{40}$ części prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 27/11 w obrębie G-5 o powierzchni 0,0706 ha wraz z udziałem w wysokości $\frac{2}{40}$ części w prawie własności nieruchomości budynkowej niezwiązanej trwale z gruntem posadowionej na tej działce gruntu, ujawnionego w księdze wieczystej nr LD1M/00107628/5, wraz z udziałem w wysokości $\frac{2}{480}$ części prawa użytkowania wieczystego działki drogowej o numerze ewidencyjnym 27/18 w obrębie G-5 o powierzchni 0,4017 ha, ujawnionym w księdze wieczystej nr LD1M/00100883/8, położonych w Łodzi przy ul. Łęczyckiej 11/13, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:*

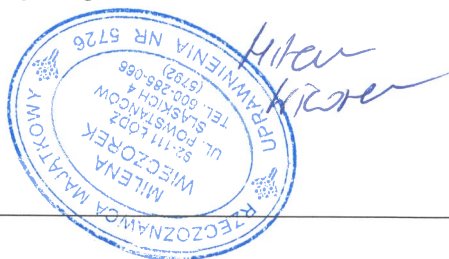
16 400 zł

słownie: szesnaście tysięcy czterysta złotych

5. Daty istotne dla procesu wyceny:

Data sporządzenia operatu:	10 października 2023 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	10 października 2023 roku
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	02 października 2023 roku
Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:	02 października 2023 roku

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



Spis treści

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.....	6
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.2 STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	9
6. PRZEZNACZENIE TERENU	15
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
7.1 WYBÓR METODOLOGII WYCENY	16
7.2 SPOSÓB WYCENY	16
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	20
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	24
9.1 OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO.....	24
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁKI GRUNTU 27/11 WRAZ Z PRAWEM WŁASNOŚCI BUDYNKU ORAZ PRAWEM WSPÓLUŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁKI DROGOWEJ 27/18 W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM	24
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	27
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28

Załączniki:

1. Kopia wypisów z rejestru gruntów z dnia 25 września 2023 roku.
2. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: grunt oddany w użytkowanie wieczyste (dz. 27/11) i budynek stanowiący odrębną nieruchomość wraz z gruntem oddanym w użytkowanie wieczyste (dz. 27/18) stanowiącym drogę wewnętrzną;
- b. położenie nieruchomości: ul. Łęczycka 11/13, miejscowość Łódź, gmina miejska Łódź, powiat m. Łódź, województwo łódzkie;
- c. powierzchnia gruntu: dz. 27/11 – 0,0706 ha, dz. 27/18 – 0,4017 ha;
- d. numer księgi wieczystej działki 27/11: LD1M/00107638/5;
- e. numer księgi wieczystej działki 27/18: LD1M/00100883/8.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{2}{40}$ części prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 27/11 w obrębie G-5 o powierzchni 0,0706 ha wraz z udziałem w wysokości $\frac{2}{40}$ części w prawie własności nieruchomości budynkowej niezwiązanej trwale z gruntem posadowionej na tej działce gruntu, ujawnionego w księdze wieczystej nr LD1M/00107638/5, wraz z udziałem w wysokości $\frac{2}{480}$ części prawa użytkowania wieczystego działki drogowej o numerze ewidencyjnym 27/18 w obrębie G-5 o powierzchni 0,4017 ha, ujawnionym w księdze wieczystej nr LD1M/00100883/8, położonych w Łodzi przy ul. Łęczyckiej 11/13, należący do upadłego we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w wysokości $\frac{38}{40}$ części prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 27/11 w obrębie G-5 o powierzchni 0,0706 ha wraz z pozostałymi udziałami w wysokości $\frac{38}{40}$ części w prawie własności nieruchomości budynkowej niezwiązanej trwale z gruntem posadowionej na tej działce gruntu, ujawnionego w księdze wieczystej nr LD1M/00107628/5, wraz z udziałem w wysokości $\frac{478}{480}$ części prawa użytkowania wieczystego działki drogowej o numerze ewidencyjnym 27/18 w obrębie G-5 o powierzchni 0,4017 ha, ujawnionym w księdze wieczystej nr LD1M/00100883/8, położonych w Łodzi przy ul. Łęczyckiej 11/13.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{2}{40}$ części prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 27/11 w obrębie G-5 o powierzchni 0,0706 ha wraz z udziałem w wysokości $\frac{2}{40}$ części w prawie własności nieruchomości budynkowej niezwiązanej trwale z gruntem posadowionej na tej działce gruntu, ujawnionego w księdze wieczystej nr LD1M/00107638/5, wraz z udziałem w wysokości $\frac{2}{480}$ części prawa użytkowania wieczystego działki drogowej o numerze ewidencyjnym 27/18 w obrębie G-5 o powierzchni 0,4017 ha, ujawnionym w księdze wieczystej nr LD1M/00100883/8, położonych w Łodzi przy ul. Łęczyckiej 11/13. Określono ją dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 28.07.2023 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Andrzeja Dzedzieli, pana Huberta Sidowskiego, mającego swą kancelarię przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze XIV GUp 204/22.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344) – 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.

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 02 października 2023 roku.
3. Uchwała nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (wraz ze zmianami dokonanymi uchwałami: nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. oraz nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r.).
4. Wypisy z rejestru gruntów z dnia 25 września 2023 roku.
5. Badanie ksiąg wieczystych o nr LD1M/00107638/5 i LD1M/00100883/8 z dnia 25 września 2023 roku.
6. Dane z portali: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://mapa.lodz.pl/>; <https://mpu.lodz.pl/>.
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym i regionalnym (ŁOG).
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
9. Własna baza danych dotycząca cen nieruchomości (Walor).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>10 października 2023 roku</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>10 października 2023 roku</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>02 października 2023 roku</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>02 października 2023 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr LD1M/00107638/5 (nieruchomość gruntowa)**

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Numer działki: 27/11

Położenie: miejscowość Łódź

Sposób korzystania: działka zabudowana

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): /00098595/; 0,0706 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,0706 ha

Budynki

Położenie: miejscowość Łódź

Nazwa ulicy: Łęczycka nr 11/13

Przeznaczenie budynku: budynki

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: 2089-12-05

Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz budynki stanowiące odrębną własność.

Dział II: Własność

Właściciele

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Gminie Miejskiej Łódź, która nabyła to prawo na podstawie decyzji o numerze GN.V.72200/I/1488/99 wydanej w dniu 2000-03-02 przez Wojewodę Łódzkiego.

Użytkownicy wieczystości

Prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości 2/40 we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Andrzejowi Benedyktowi (s. Edwarda i Krystyny) i Grażynie Kazimierze (c. Zdzisława i Ireny) Dziedzielim, którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży, nr rep. 1755/95, z dnia 1995-07-27. (...)

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość:

1. Ostrzeżenie. (...)
2. Ostrzeżenie. (...)
3. Ostrzeżenie. (...)

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

- **Księga wieczysta nr LD1M/00100883/8 (dojazd do nieruchomości)**

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 27/18

Obręb ewidencyjny (numer): G-5

Położenie: miejscowość Łódź

Ulica: Łęczycka 11/13

Sposób korzystania: działka gruntu

Przyłączenie (nr księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): /00098595/; 0,4017 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,4017 ha

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej

W ŁAMIE 4 WPIS- W KW 100882 MAPA K-5 W ŁAMIE 8 DO WNIOSKU Z DNIA 1994-09-08 NR DZKW 11965/94 [WIDNIEJE WPIS- I DECYZJI ZATWIERDZAJĄCEJ PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI Z DNIA 2 SIERPNIA 1994R NR GG II 17231/1856-5/78/94 K-4 W WK 100882 WPISAWO DNIA 11 PAŹDZIERNIKA 1994 ROKU

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Spis praw związanych z własnością

1. Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

Rodzaj prawa: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości.

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: 2089-12-05

Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym

Dział II: Własność

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / NOTA / 1009976 / 20 - 2020-11-20, 13:37:10
2. DZ. KW. / LD1M / 42989 / 23 / 1 - 2023-09-04, 10:39:05 - INNY WPIS W DZIALE II
3. DZ. KW. / LD1M / 39354 / 23 / 1 - 2023-08-08, 13:27:49 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI

Właściciele

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Gminie Miejskiej Łódź, która nabyła to prawo na podstawie decyzji o numerze GN.V.72200/I/1556/99 wydanej w dniu 2000-09-04 przez Wojewodę Łódzkiego.

Użytkownicy wieczystości

Prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości 2/480 we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Andrzejowi Benedyktowi (s. Edwarda i Krystyny) i Grażynie Kazimierze (c. Zdzisława i Ireny) Dziedzielim, którzy nabyli to prawo na podstawie umowy darowizny, nr rep. 4692/2011, z dnia 2011-12-28. (...)

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / LD1M / 39354 / 23 / 2 - 2023-08-08, 13:28:00 - WYKREŚLENIE OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość:

1. Ostrzeżenie. (...)
2. Ostrzeżenie. (...)
3. Ostrzeżenie. (...)
4. Ostrzeżenie. (...)

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

- Według rejestru gruntów:

Numer działki ewid.	Położenie działki	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
27/11	Łęczycka 11/13	tereny przemysłowe	Ba	0,0706	0,0706	LD1M/00107638/5
Numer działki ewid.	Położenie działki	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
27/18	Łęczycka 11/13	drogi	dr	0,4017	0,4017	LD1M/00100883/8

5.2 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

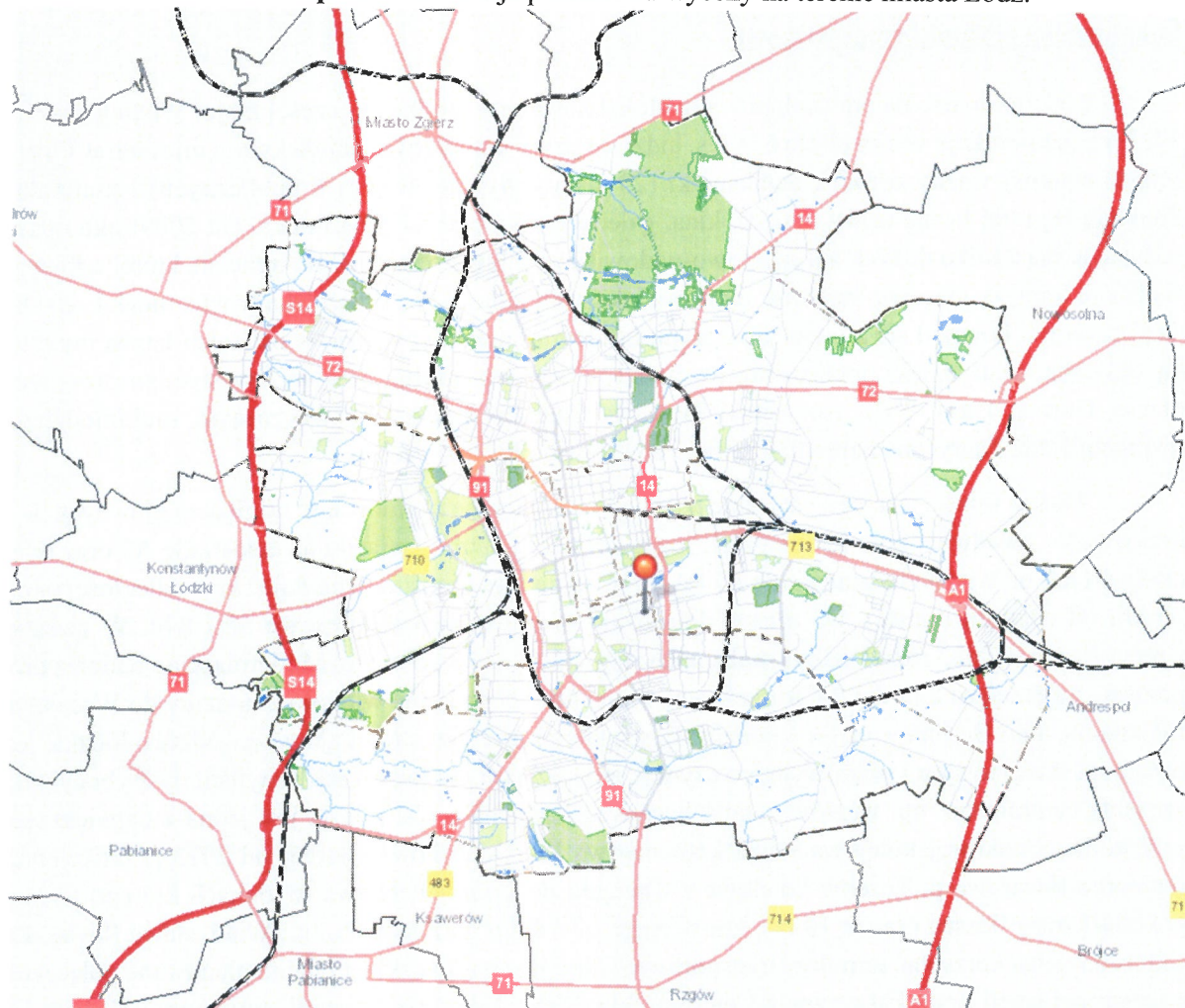
Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Łódź to miasto na prawach powiatu zlokalizowane w środkowej części kraju. Według stanu na 2023 rok zamieszkuje w nim około 658 tys. ludzi, co czyni je czwartym największym miastem w Polsce. Miasto stanowi ważny ośrodek akademicki (23 szkoły wyższe, w tym 6 publicznych) i kulturalny. Znajdują się tutaj liczne teatry, muzea, kina, galerie sztuki, opera i filharmonia. Od 2009 roku miasto posiada jedną z kilku dużych hal sportowo-widowiskowych w Polsce, Atlas Arenę, na której odbywają się liczne imprezy masowe, zarówno sportowe jak i kulturalne. Choć przez dekady wizerunek Łodzi był niekorzystny i kojarzył się z miastem szarym, brudnym i nieatrakcyjnym, w ostatnich latach trend ten się odwraca, m.in. dzięki intensywnej rewitalizacji centrum miasta, nowym inwestycjom drogowym (Trasa Górna, Trasa WZ), rozwojowi Nowego Centrum Łodzi z nowoczesnym multimodalnym dworcem Łódź Fabryczna i zrewitalizowaną elektrownią EC1 na czele.

Atutem miasta jest jego centralne położenie i atrakcyjne usytuowanie względem głównych dróg krajowych – zaledwie około 20 km dzieli ściśle centrum Łodzi od wjazdu na autostradę A2 oraz tylko około 10 km od wjazdu na autostradę A1 (skrzyżowanie ww. autostrad znajduje się w odległości około 30 km od centrum miasta). Do miasta dojeżdżają również drogi ekspresowe S8 i S14. W związku z powyższym w 2023 roku Łódź zyskała pełen ring dróg szybkiego ruchu. Modernizacja i budowa dróg pozwala na przejazd z Łodzi do Warszawy w mniej niż 1,5 godziny, w około 2 godziny do Wrocławia i Poznania, a do Berlina w ciągu 4 godzin. W strukturze przestrzennej kraju województwo łódzkie jest obszarem tranzytowym i węzłowym, co czyni je atrakcyjnym dla lokalizacji instytucji dystrybucyjnych szczebla centralnego, np. węzłów handlu hurtowego. Mocną cechą miasta jest jedna z największych w Europie Środkowej kolejowa stacja kontenerowa Łódź-Olechów, z której od 2013 r. funkcjonuje regularne towarowe połączenie kolejowe z Chengdu do Łodzi-Olechowa, w ramach którego pociągi pokonują trasę liczącą prawie 10 tys. km w ciągu 12-14 dni oraz lotnisko im. Władysława Reymonta, z którego mogą korzystać samoloty transportowe i mniejsze pasażerskie. Ponadto planowane połączenie podziemnej stacji Łódź Fabryczna z Centralną Magistralą Kolejową pozwoli, aby w przyszłości Łódź stała się także ważnym węzłem kolejowym na mapie kraju. W zakresie transportu ważną inwestycją jest budowany przez PKP tunel kolejowy łączący łódzkie dworce kolejowe i będący swego rodzaju namiastką metra.

Łódź jest pod względem wielu czynników charakterystyczna na tle innych dużych miast w kraju. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w połowie 2023 r. wyniosło 7 111,49 zł. Stopa bezrobocia w Łodzi z kolei wyniosła 4,5% (w województwie łódzkim – 5,5%). Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, tj. poprawę dostępności komunikacyjnej miasta, relatywnie niskie koszty pracy i wzmoczone działania rewitalizacyjne, atrakcyjność Łodzi powinna systematycznie rosnać w oczach potencjalnych inwestorów, również zagranicznych, co przy aktywnej proinwestycyjnej polityce władz miasta powinno skutkować ożywieniem gospodarczym regionu, a tym samym wzrostem zatrudnienia i spadkiem stopy bezrobocia, a co za tym idzie – dalszym rozwojem rynku nieruchomości.

Mapa 2: Lokalizacja przedmiotu wyceny na terenie miasta Łódź.



Źródło: <https://mapa.lodz.pl/mapaogolna/>

Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie miasta Łódź przy ul. Łęczyckiej 11/13. To teren osiedla Górniki. Usytuowana jest we wschodniej jego części, nieopodal drogi krajowej nr 14. Nieruchomość usytuowana jest w odległości około 3 km od ścisłego centrum miasta.

Górniki to obszar w Łodzi na terenie Górnej. Jest to osiedle administracyjne, zamieszkiwane przez ok. 20 tys. osób, a także teren osiedla wydzielonego przez System Informacji Miejskiej (obszar SIM). Granice obszaru SIM i osiedla administracyjnego pokrywają się. Nazwę Górniki posiada również hala targowa powstała w 1934 roku.

Mapa 2: Zagospodarowanie sąsiedztwa wycenianej nieruchomości.



Źródło: <https://mapa.lodz.pl/ortofotomapy/>

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się tereny usługowo-handlowe. Ponadto blisko znajduje się Rodzinny Ogród Działkowy im. Dubois oraz budynki mieszkaniowe wielorodzinne.

Mapa 3: Zaznaczenie przedmiotu wyceny.



Źródło: <https://mapa.lodz.pl/ortofotomapy/>

Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Dostęp do podstawowego zaplecza usług bytowych jest typowy jak dla terenów przemysłowo-handlowo-usługowych zlokalizowanych w centrum miasta. Do sklepu spożywczego jest około 200 m. Natomiast najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości około 550 m. Zlokalizowana jest nieopodal drogi krajowej nr 14. W odległości około 350 m znajduje się przystanek tramwajowy komunikacji miejskiej.

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada pośredni do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej poprzez współwłasność w drodze wewnętrznej, której nawierzchnia wykonana jest ze starych płyt betonowych.

Zdjęcia 1-2: Otoczenie przedmiotu wyceny i dojazd do niego.

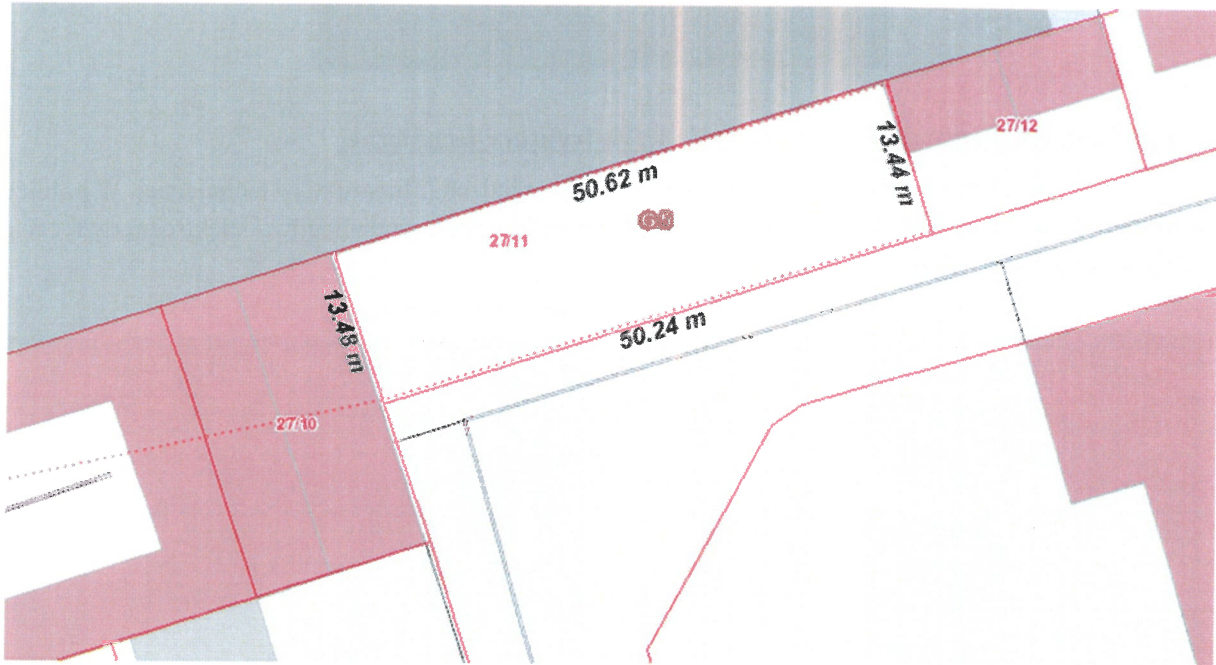


Działka 27/11

Działka o numerze ewidencyjnym 27/11 o powierzchni 706 m² posiada pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną o nawierzchni ze starych płyt betonowych. Działka ma kształt prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 4. Działka jest utwardzona. Znajduje się na niej wielostanowiskowy budynek garażowy niezwiązany trwale z gruntem.

W owym garażu na podłodze wylewka betonowa, zaś stanowiska oddzielone metalowymi przegrodami. Dach kryty jest płytą poliwęglanową. Upadły poprzez przynależny mu udział w całej nieruchomości posiada de facto jedno stanowisko w owym zespole garażowym.

Mapa 4: Orientacyjne wymiary działki 27/11 i jej kształt.



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

Zdjęcia 4-6: Przedmiot wyceny.





Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Przedmiotowa nieruchomość nie ma dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej. W pobliżu znajduje się sieć kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania, wodociągowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, gazowa.

Mapa 5: Dostępność infrastruktury technicznej.

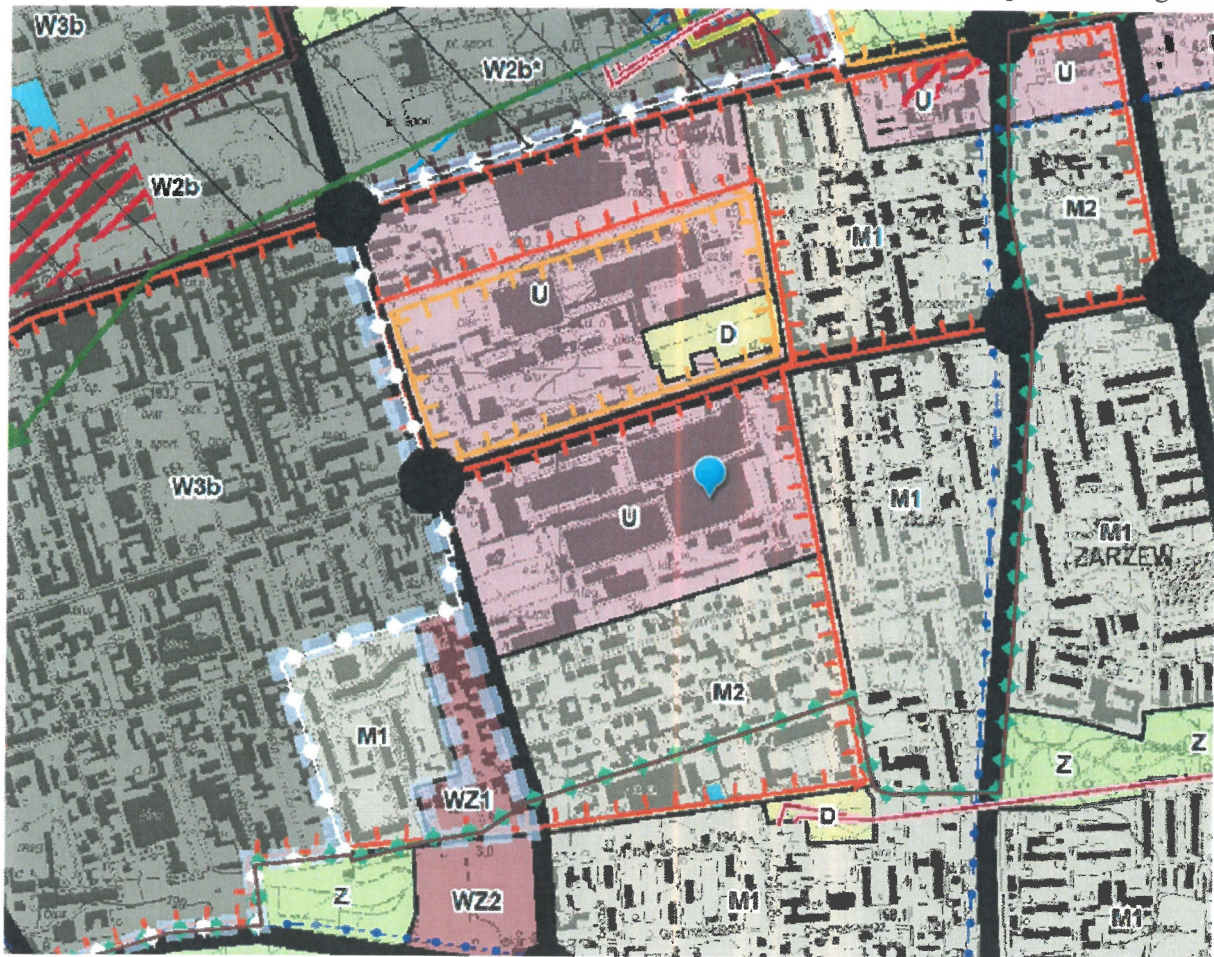


Źródło: <https://mapa.lodz.pl/>



6. PRZEZNACZENIE TERENU

Zgodnie z art. 154 ust. 3 Ustawą 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 nie obowiązują miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny gminy miejskiej Łódź nie został jeszcze uchwalony, więc dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania jest Uchwała nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (wraz ze zmianami dokonanymi uchwałami: nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. oraz nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r.). Zgodnie z nią przedmiotowa nieruchomość (działka 27/11) znajduje się na terenie oznaczonym symbolem U – tereny zabudowy usługowej. Ponadto leży w strefie rewitalizacji – w związku z tym obowiązują w tym przypadku zapisy Ustawy z dnia 09 października 2015 r. o rewitalizacji¹.

Mapa 6: Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



¹ <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu20150001777> (dostęp w dniu 05.10.2023 r.)

<p>U</p> <p>STREFA OGÓLNOMIEJSKA</p> <p>JEDNOSTKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA - PRZESTRZENNA: TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ</p> <p>GŁÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Budowanie roli Łodzi jako centralnego miasta regionu poprzez zwiększenie udziału funkcji metropolitalnych, tj. usług wyższego rzędu obsługujących mieszkańców przyległych gmin i województwa. 2. Porządkowanie i uzupełnianie struktury przestrzennej. 3. Zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta, w tym wzmacnianie istniejących funkcji usługowych. 4. Podnoszenie jakości życia mieszkańców miasta i regionu poprzez zapewnienie dostępu do usług wyższego rzędu. <p>PRZEPISY WYKONCZENIA</p> <p>DOPUSZCZALNE</p> <p>Tereny zabudowy usługowej, obiekty zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej z przedsiębiorstwami realizowanymi w ramach działalności uczelni wyższych, ośrodków naukowo-badawczych, lotniska, tereny obsługi komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym.</p> <p>DOPUSZCZALNE Z OGRANICZENIAMİ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tereny zabudowy produkcyjnej – wyłącznie dla produkcji bazującej na nowych, wysiłkowej jakości technologiach, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej podwójnej – wyłącznie w zakresie obiektów sfinansowanych z udziałem ich udziału. 3. Obiekty biurowe o powierzchni szczytowej powyżej 2000 m² – we wskazanych na rysunku 18 i załączniku nr 13 do uchwały lokalizacjach. 4. W terenie oznaczonym symbolem "U" położonym w rejonie ul. Opolskiej i ul. Adama Hanuszkiewicza dopuszczają się realizacje nowego schroniska dla zwierząt. 5. W terenach oznaczonych symbolem "U", teren pomiędzy ul. Warszawską, ul. Łęczycką, ul. Góralską, ul. Strzykowską i terenami kolejowymi: teren między ul. Marjańskiej, projektowanym przedłużeniem ul. ks. Jerzego Popiełuszki a torami kolejowymi: teren o CKD UM – wskazuje się na potrzebę zapewnienia dużego udziału zieleni w zagospodarowaniu. 6. W terenie oznaczonym symbolem "U" położonym między ul. Św. Teresy od Dzieciątka Jezus, ul. Pojezierską i al. Włókniarzy wskazuje się na potrzebę zachowania funkcji sportowej, rekreacyjnej, wystawienniczych. 	 <p>CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI:</p> <p>Obszary usługowe, w tym usługi ponadlokalnych, istotne ze względu na pełnienie funkcji obsługi mieszkańców miasta i regionu metropolitalnego, a także skupiające miejsca pracy. W obszarach tych zlokalizowane są m.in. obiekty reprezentacyjne, wyróżniające się w krajobrazie miast: kampusy uczelni wyższych, szpitale, placówki kultury, obiekty sportowe, obiekty kultury religijnej oraz innych usług wyższego rzędu.</p>	<p>KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAZNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW</p> <p>STRUKTURA PRZESTRZENNA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kształtowanie czytelnej, zwartej struktury przestrzennej i dopełnianie układów urbanistycznych z dbałością o elementy kompozycji takie jak: dominanty, osie widokowe, otwarcia, zamknięcia, narożniki. 2. Sytuowanie frontów zabudowy względem przestrzeni publicznych. 3. Kształtowanie struktury przestrzennej uwypuklającej i wzmacniającej znaczenie istniejących obiektów w strukturze miasta, w szczególności obiektów o funkcjach ponadlokalnych poprzez: <ul style="list-style-type: none"> • porządkowanie terenów, wyznaczanie przestrzeni publicznych, ciągów publicznych – dojeżdż do budynków. • tworzenie elementów identyfikacji przestrzennej zwiększających czytelność i dostępność terenów usług dla pieszych oraz w przestrzeni miejskiej (określenie i ochrona przed zabudową przedpola budynku). 4. W obszarach monofunkcyjnych kompleksów zabudowy przeprowadzenie przekształceń funkcjonalnych mających na celu harmonijne włączenie obszarów w strukturę miasta poprzez mieszanie i dodawanie funkcji, umożliwiające funkcjonowanie w cyklu dobowym. 5. Zapewnienie dostępu dla użytkowników: <ul style="list-style-type: none"> • do komunikacji zbiorowej aglomeracyjnej i miejskiej w formie czytelnych i bezpiecznych dojeżdż do przystanków, węzłów przesiadkowych, • do infrastruktury rowerowej, • do przestrzeni wyspialnych. <p>KSZTAŁTOWANIE ZIELENI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zachowanie niezabudowanych cieków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy. 2. Ograniczenie możliwości intensyfikacji zabudowy na zanewostowanych odcinkach dolin rzecznych. 3. Zwiększenie udziału zieleni, w szczególności drzew i krzewów, w pasach drogowych. <p>WSKAZNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW</p> <table border="1"> <tr> <td>powierzchnia biologicznie czynna</td> <td>minimum 15%</td> </tr> <tr> <td>intensywność zabudowy</td> <td>maksimum 2,0 (brutto do całości terenu)</td> </tr> </table> <p>WYSOKOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY</p> <p>Maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 25 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 30 m, z zastrzeżeniem zabudowy wzdłuż korytarzy drogowych o szerokości powyżej 35 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum, zbiorczej (Z) oraz od strony innych przestrzeni publicznych o szerokości powyżej 35 m – nie wyżej niż 30 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 35 m.</p> <p>KOMUNIKACJA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej. 2. Zapewnienie obsługi terenów za pomocą układu podstawowego – publicznego oraz uzupełniającego z dróg wewnętrznych. <p>POLITYKA PARKINGOWA</p> <p>Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: minimum 15 (w strefie OWRŚW) i 25 (poza tą strefą) miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.</p> <p>Dopuszczają się zwiększenie asfaltowanego parkingu o 20% w przypadku dostępności do przystanku tramwajowego lub autobusowego w odległości do 400 m.</p> <p>DZIAŁANIA OPERACYJNE</p> <p>Dążenie do zapewnienia wysokiego standardu architektonicznego i wykonania przestrzeni publicznych.</p>	powierzchnia biologicznie czynna	minimum 15%	intensywność zabudowy	maksimum 2,0 (brutto do całości terenu)	<p>SYMBOL</p> 
powierzchnia biologicznie czynna	minimum 15%						
intensywność zabudowy	maksimum 2,0 (brutto do całości terenu)						

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych w tym o czynszach najmu.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości.

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.

7.2 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.”

Dlatego 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.” z lokalizacji porównywalnych o o powierzchni

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z art. 151.1:

„**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.

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym.

„**Art. 153.1 UoGN** [Podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe] „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Stosowanie do §4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Stosownie do art. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość podobna to taka, „która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.”

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Z uwagi na przyjętą liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi zastosowano metodę porównywania parami.

Przedmiotem analizy jest działka gruntu w użytkowaniu wieczystym z prawem własności kompleksu budynków garażowych o konstrukcji lekkiej niezwiązanej trwale z gruntem w średnim stanie

technicznym. W związku z powyższym potencjałem nieruchomości jest de facto sam grunt a posadowione na gruncie obiekty nie stanowią w punktu widzenia wyceny istotnej wartości. W związku z powyższym do porównań dobrano grunty o powierzchni rzędu 300-1300 m² niezabudowane bądź zabudowane budynkami gospodarczymi garażowymi w stanie do wyburzenia.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI, 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.
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 gruntowe niezabudowane oraz zabudowane budynkami gospodarczymi garażowymi w stanie do wyburzenia z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:

- lokalizacja i otoczenia
- warunki użytkowe terenu,
- powierzchnia gruntu,
- uwarunkowania planistyczne
- dojazd
- forma władania gruntem

Analiza porównawcza

Do analizy porównawczej przyjęto niżej wymienione cechy rynkowe, które w najistotniejszy sposób wpływają na wartość rynkową nieruchomości niezabudowanej. Każdej z cech przypisano stopnie (grupy) w skali wartości.

Tabela 1: Cechy różnicujące oraz ich stany.

Lokalizacja i otoczenie	
Dobra	Lokalizacja około śródmiejska , otoczenie sprzyjające pełnionej funkcji zabudowa komercyjna oraz mieszkaniowa czynszowa w sąsiedztwie.
Średnia	Lokalizacja oddalona od centrum miasta, tereny o charakterze przemysłowym. W sąsiedztwie zabudowa komercyjna stara przemysłowa oraz tereny niezagospodarowane, rozproszona zabudowa.
Powierzchnia gruntu	
Bardzo dobra	Grunt o powierzchni z przedziału 501-800 m ² .
Dobra	Grunt o powierzchni z przedziału 1000-1300 m ² .
Średnia	Grunt o powierzchni z przedziału 300-500 m ² .
Warunki użytkowe terenu	
Dobre	Kształt działki pozytywnie wpływający na możliwości zagospodarowania terenu, teren płaski, brak obcej infrastruktury na działce, brak zabudowań pozostałości zabudowań do wyburzenia, teren niezakrzewiona, niezadrzewiony, uporządkowany, brak zabudowy w ostrych granicach.
Średnie	Nie więcej niż 2 z cech wymienionych w stanie „dobre” niespełniona.
Złe	Więcej niż 2 z cech wymienionych w stanie „dobre” niespełniona
Dojazd	
Dobry	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
Średni	Brak dostępu do drogi publicznej.
Uwarunkowania planistyczne	
Dobre	Teren o określonych uwarunkowaniach planistycznych – MPZP.
Średnie	Uwarunkowania planistyczne nieokreślone. Brak obowiązującego MPZP.
Forma władania gruntem	
WŁ	Prawo własności gruntu
UW	Prawo użytkowania wieczystego gruntu

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

GRUNTY NIEZABUDOWANE

Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi	<p>Analizą objęto okres nieco ponad dwóch lat (od września 2021 r.) Na rynku sprzedaży nieruchomości pod zabudowę usługową bądź usługowo-mieszkaniową o powierzchniach gruntu rzędu 300-1300 m² w okolicy centrum miasta istnieje ograniczony poziom obrotu tego typu gruntami. Okres badania cen poszerzono o jeden miesiąc poza okres dwuletni z uwagi na fakt, iż analizowano grunty zarówno w prawie własności oraz użytkownika wieczystego. Obrót gruntami w użytkowni wieczystym są sporadycznie przedmiotem transakcji.</p> <p>Rozpiętość cen jest duża i waha się średnio od 460 zł/m² do 670 zł/m² w zależności od lokalizacja , warunków użytkowych terenu powierzchni gruntu oraz uwarunkowań planistycznych dla nieruchomości gruntowych, niezabudowanych.</p> <p>Szacowana nieruchomość w świetle powyższych uwarunkowań plasuje się na poziomie przeciętnym dla analizowanego rynku poziomie.</p>
Ogólne tendencje na rynku gruntów - inwestycyjnych	<p>Popyt na grunty w Polsce zdecydowanie przewyższa podaż. Deweloperzy mieszkaniowi szukają dostępnych działek w miastach wojewódzkich, ale ich ograniczona dostępność powoduje, że rozglądają się także w mniejszych miejscowościach. Konkurencja o najlepsze grunty wykracza też poza rynek lokalny. Deweloperzy krajowi zaspokajają popyt nie tylko ze strony klientów indywidualnych, ale też funduszy zagranicznych.</p> <p>Deweloperzy interesują się gruntami, które zaczynają się już od 3 tys. mkw. powierzchni użytkowej mieszkań. Ważne jednak, żeby był to teren gotowy do jak najszybszego rozpoczęcia inwestycji. I choć na rynku jest teraz problem z nieruchomościami pod zabudowę mieszkaniową, nie wszystkie tereny schodzą jak świeże bułeczki. Najważniejszy z punktu widzenia deweloperów jest miejscowy plan zagospodarowania terenu (MPZP). Na takim obszarze rozpoczęcie budowy inwestycji może odbyć się w relatywnie krótkim czasie. Do tego deweloperzy zwracają uwagę m.in. na parametry zabudowy, otoczenie nieruchomości, lokalizację, stan techniczny i rodzaj zabudowy na działce, jakość gruntu, dostęp do mediów, dostęp do infrastruktury drogowej i transportu publicznego, wielkość i kształt działki, stan prawny nieruchomości oraz podatki. Trzeba jednak zaznaczyć, że dostępność terenów objętych MPZP jest w Polsce niewielka, co wpływa na rosnące ceny.</p>
Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę usługową.
Wybrany obszar geograficzny	Badaniem rynku objęto możliwie najbliższą okolicę nieruchomości wycenianej – obręb G-5 oraz obręby sąsiednie G-4, G-3 a także lokalizacje porównywalne z terenu Widzewa.
Sposób i dostępność finansowania	Coraz częściej jednak gotówką.
Aktywność budowlana	W najbliższej okolicy rosnąca.

Aktualna oferta	Umiarkowana podaż nieruchomości podobnych o zawyżonych oczekiwaniach sprzedających.
Trend zmian cen na badanym rynku gruntów	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 25 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od września 2021 roku na dla tego segmentu rynku w Łodzi wybrane dzielnicy nie zaobserwowano mierzalnego trendu zmiany cen.
Zachowania inwestorów	Z badań preferencji inwestorów wynika, że dla większości z nich podstawowym kryterium podejmowania decyzji o zakupie jest lokalizacja i otoczenie nieruchomości. W tym przypadku wpływ tej cechy jest na poziomie 35%. Wielkość działki jest również czynnikiem różnicującym zachowania inwestorów. Na większe działki potrzeba więcej kapitału do ich zakupu. Wpływ tej cechy jest rzędu 10%. Na analizowanym rynku bardzo istotną cechą są warunki użytkowe terenu, w tym przypadku cecha ta wynosi 20%. Kolejną istotną cechą są uwarunkowania planistyczne, które narzucają sposób zabudowy – 15%. Istotną z punktu widzenia inwestora jest również dostępność komunikacyjna- 10%. Istotną cechą jest również forma władania gruntem. Z prawem użytkowania wieczystego związane są wyższe koszty utrzymania gruntu, spowodowane koniecznością ponoszenia opłat rocznych z nim związanych, a także ograniczenia w możliwości swobodnego władania gruntem i ryzyko np. wcześniejszego wypowiedzenia umowy. Istotność tej cechy i waga wynika z relacji cen gruntów w użytkowaniu wieczystym i prawem własności poziom około 10%. W praktyce budując model nieruchomości porównywalnych wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze, biegły kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych niezabudowanych bądź zabudowanych budynkami gospodarczo-garażowymi w stanie do wyburzenia zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności. Jednostką porównawczą w przypadku niniejszej wyceny była cena jednostkowa transakcyjna (za 1 m² gruntu).

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych oraz ich cechy.

Data transakcji	Obręb	Ulica	Powierzchnia działki(ek) [m2]	Cena 1 mkw gruntu	warunki użytkowe terenu	lokalizacja i otoczenie	Dostępność komunikacyjna
23.06.2023	G - 03	Krucza	736	466,58	złe - kształt działki regularny, działka zachwaszczona, na terenie zabudowania gospodarze parterowe do wyburzenia, zabudowa sąsiednia w ostrych granicach	lokalizacja dobra około śródmiejska, w sąsiedztwie stara zabudowa czynszowa	dojazd bezpośredni asfalt
13.01.2022	G - 03	Wólczańska	405	498,77	średnie - działka o regularnym kształcie, zachwaszczona, zabudowa w ostrych granicach, niezabudowana.	strefa około śródmiejska, postrzegana jako interesująca, w otoczenie zabudowa handlowo usługowa, komercyjna a także mieszkaniowa czynszowa	brak dostępu do drogi
13.06.2022	W - 07	Stokowska	400	500,00	złe - Działka o regularnym kształcie, w znacznej części zabudowana budynkami w stanie do wyburzenia gospodarczymi, murowanymi, parterowymi, garażowo-gospodarczymi.	lokalizacja średnia, w bezpośrednim sąsiedztwie tory olejowe, centrum handlowo M1, tereny niezabudowane oraz teren starej zabudowy poprzemysłowej	dojazd droga gruntową wzdłuż torów kolejowych
07.03.2022	G - 05	Kilińskiego	1244	519,61	złe - Teren wpisany do gminnej Ewidencji Zabytków - "Nowa Łódka", wschodnia granica - płot blaszany. Budynek na dz.29 narusza granice dz. 22/50. Tablica reklamowa na dz. 22/49 narusza granic zachodnia d.22/50. w południowej części działki liczne stare zadrzewienia, topole klony lipy o szerokich obwodach. Zalecane ochrona cenniejszych drzew. Na działce infrastruktura techniczna: linia kablowa SN, nieczynne	strefa około śródmiejska, postrzegana jako interesująca, w otoczenie zabudowa handlowo usługowa, komercyjna a także mieszkaniowa czynszowa	brak dostępu do drogi publicznej

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Łódź, ul. Łęczyska 11/13
 obręb G-5, dz. ewid. 27/11

01.09.2021	W - 32	Bodo Eugeniusza	365	547,95	przyłącze wodociągowe, przewód kanalizacyjny i jednosetowe przyłącze wodociągowe.	lokalizacja średnia w sąsiedztwie tereny przemysłowe, cmentarz komunalny tereny o rozproszonej zabudowie	dostęp do drogi publicznej
01.09.2021	W - 32	Bodo Eugeniusza	360	555,56	dobrze - regularny kształt brak uciążliwości terenu	lokalizacja średnia w sąsiedztwie tereny przemysłowe, cmentarz komunalny tereny	dostęp do drogi publicznej
24.01.2023	G - 04	Kaliska	625	672,00	średnie - działka o regularnym kształcie, niezabudowana na terenie posadowione blaszane garaże niezwiązane trwale z gruntem, zabudowa w ostrych granicach	strefa około śródmiejska, postrzegana jako interesująca, w otoczenie zabudowa handlowo usługowa, komercyjna a także mieszkaniowa CZYNSZOWA	dostęp do drogi publicznej

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 25 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od września 2021 roku na dla tego segmentu rynku w Łodzi wybrane dzielnicy nie zaobserwowano mierzalnego trendu zmiany cen.

9.2. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego działki gruntu 27/11 wraz z prawem własności budynku oraz prawem współużytkowania wieczystego działki drogowej 27/18 w podejściu porównawczym

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę za 1 m² gruntu. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę minimalną $C_{\min} = 466,58 \text{ zł/m}^2$

Cenę maksymalną $C_{\max} = 672,00 \text{ zł/m}^2$

Cenę średnią $C_{\text{śr.}} = 537,21 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 672,00 \text{ zł/m}^2 - 466,58 \text{ zł/m}^2 = 205,42 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Lokalizacja i otoczenie	35%	71,90	1	71,90
Warunki użytkowe terenu	20%	41,08	2	20,54
Powierzchnia gruntu	10%	20,54	2	10,27
Dojazd, dostępność	10%	20,54	1	20,54
Forma władania gruntem	10%	20,54	1	20,54
Uwarunkowania planistyczne	15%	30,81	1	30,81
Suma	100%	205,42		

Do porównań przyjęto trzy transakcje najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej, ich cechy przedstawiono poniżej w tabeli nr 4.

Tabela 4: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Krucza	Wólczańska	Bodo
Lokalizacja i otoczenie	dobra	dobra	dobra	średnia
Warunki użytkowe terenu	średnie	złe	średnie	dobre
Powierzchnia gruntu	bardzo dobra	bardzo dobra	średnia	średnia
Dojazd, dostępność	interpolacja (pośrednia)	dobry	zły	dobry
Forma władania gruntem	UW	Wł	Wł	UW
Uwarunkowania planistyczne	średnie	dobre	dobre	średnie

Zgodnie z notą interpretacyjną, czyli dobrą zasadą praktyki zawodowej: “Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, która jest elementem Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, na temat ekstrapolacji zapisano: pkt. 6.3. noty: *Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.*”. W tym przypadku miało to miejsce w przypadku dostępności komunikacyjnej gdyż przedmiotowa działka posiada dostęp do drogi poprzez współdziałanie użytkownikowi wieczystym działki drogowej a więc tzw. pośredni dostęp do drogi publicznej.

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

Tabela 5: Określenie wartości prawa własności 1 m² wycenianego gruntu wraz z prawem własności garażu (boksu garażowego) oraz wartości rynkowej całości przedmiotowej nieruchomości metodą porównywania parami.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Krucza	Wólczańska	Bodo
Lokalizacja i otoczenie	35%	71,90	71,90	0,00	0,00	71,90
Warunki użytkowe terenu	20%	41,08	20,54	20,54	0,00	-20,54
Powierzchnia gruntu	10%	20,54	10,27	0,00	20,54	20,54
Dojazd, dostępność	10%	20,54	20,54	-10,27	10,27	-10,27
Forma władania gruntem	10%	20,54	20,54	-20,54	-20,54	0,00

Uwarunkowania planistyczne	15%	30,81	30,81	-30,81	-30,81	0,00
Suma	100%	205,42		-41,08	-20,54	61,63
Cena 1 mkw gruntu (zł)				466,58	498,77	547,95
Cena 1 mkw gruntu z uwzgl. poprawek (zł)				425,49	478,23	609,57
Wartość wycenianego prawa własności 1 m² gruntu (zł)				504,43		
Powierzchnia gruntu [m²]				706		
Łączna wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu – działki 27/11 wraz z prawem własności budynku oraz udziałem we prawie współużytkowania wieczystego działki drogowej [zł]				356 127,88		

9.3 Określenie prawa użytkowania wieczystego 1/20 części działki gruntu o numerze ewidencyjnym 27/11 w obrębie G-5 o powierzchni 0,0706 ha wraz z udziałem w wysokości 1/20 części w prawie własności nieruchomości budynkowej niezwiązanej trwale z gruntem posadowionej na tej działce gruntu oraz udziałem w wysokości 2/480 części prawa użytkowania wieczystego działki drogowej o numerze ewidencyjnym 27/18 w obrębie G-5

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego 1/20 działki gruntu o numerze ewidencyjnym 27/11 w obrębie G-5 o powierzchni 0,0706 ha wraz z udziałem w wysokości 1/20 części w prawie własności nieruchomości budynkowej niezwiązanej trwale z gruntem posadowionej na tej działce gruntu, ujawnionego w księdze wieczystej nr LD1M/00107638/5, wraz z udziałem w wysokości 2/480 części prawa użytkowania wieczystego działki drogowej o numerze ewidencyjnym 27/18 w obrębie G-5 części należący do Andrzeja i Grażyny Dziedzieli wartość tegoż udziału zostanie odrębnie oszacowana.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku, jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony.

Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycję w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicieli będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączone prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku. Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia

ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 1/8 części w całości przedmiotowej nieruchomości. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest znacznie trudniejsze, niż w przypadku gdy wykonywał to prawo samodzielnie. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej nieruchomości podobnej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się zarówno Wojewódzkie jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 1/20 części w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału.

Zatem wartość nieruchomości jako podstawy do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

$$W_u = W_{RN} \times 0,92$$

$$W_u = 356\ 127,88\ \text{zł} \times 0,92$$

$$W_u = 327\ 637,65\ \text{zł}.$$

Sumą oszacowania wskazanej ułamkowej części nieruchomości części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

$$W_{u1/8} = W_u \times 1/20$$

$$W_{u1/20} = 327\ 637,65\ \text{zł} \times 1/8$$

$$W_{u1/20} = 16\ 381,88\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości 2/40 części prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 27/11w obrębie G-5 o powierzchni 0,0706 ha wraz z udziałem w wysokości 2/40 części w prawie własności nieruchomości budynkowej niezwiązanej trwale z gruntem posadowionej na tej działce gruntu, ujawnionego w księdze wieczystej nr LD1M/00107638/5, wraz z udziałem w wysokości 2/480 części prawa użytkowania wieczystego działki drogowej o numerze ewidencyjnym 27/18 w obrębie G-5 o powierzchni 0,4017 ha, ujawnionym w księdze wieczystej nr LD1M/00100883/8, położonych w Łodzi przy ul. Łęczyckiej 11/13, dla celu postępowania upadłościowego podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

16 400 zł

słownie: szesnaście tysięcy czterysta złotych

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. Przedmiot wyceny stanowił udział w wysokości 2/40 części prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 27/11 w obrębie G-5 o powierzchni 0,0706 ha wraz z udziałem w wysokości 2/40 części w prawie własności nieruchomości budynkowej niezwiązanej trwale z gruntem posadowionej na tej działce gruntu, ujawnionego w księdze wieczystej nr LD1M/00107638/5, wraz z udziałem w wysokości 2/480 części prawa użytkowania wieczystego działki drogowej o numerze ewidencyjnym 27/18 w obrębie G-5 o powierzchni 0,4017 ha,

ujawnionym w księdze wieczystej nr LD1M/00100883/8, położonych w Łodzi przy ul. Łęczyckiej 11/13.

3. Szacowany udział w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu odpowiada de facto prawie do korzystania z jednego z boksów garażowych na terenie działki. Jednakże jest to kwestia umowna współużytkowników wieczystych przedmiotowego gruntu, gdyż boksy te nie stanowią odrębnych nieruchomości lokalowych.
4. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Łęczyckiej 11/13 do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
5. *Wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{2}{40}$ części prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 27/11 w obrębie G-5 o powierzchni 0,0706 ha wraz z udziałem w wysokości $\frac{2}{40}$ części w prawie własności nieruchomości budynkowej niezwiązanej trwale z gruntem posadowionej na tej działce gruntu, ujawnionego w księdze wieczystej nr LD1M/00107628/5, wraz z udziałem w wysokości $\frac{2}{480}$ części prawa użytkowania wieczystego działki drogowej o numerze ewidencyjnym 27/18 w obrębie G-5 o powierzchni 0,4017 ha, ujawnionym w księdze wieczystej nr LD1M/00100883/8, położonych w Łodzi przy ul. Łęczyckiej 11/13, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:*

16 400 zł

słownie: szesnaście tysięcy czterysta złotych

6. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
7. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W operacie szacunkowym 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 zaokrążeń.
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 żadnymi faktami mogącymi wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
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 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832).
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii 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 0014747.
10. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Operat zawiera 29 (słownie: dwadzieścia dziewięć) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



