

OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{4}$ CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE
EWIDENCYJNYM 184/11 W OBRĘBIE W-42 O POWIERZCHNI 0,3946 HA, POŁOŻONEJ
W ŁODZI PRZY ULICY GAJCEGO, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ
LD1M/00133829/2



AUTOR OPRACOWANIA:

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

Data opracowania: 16 sierpnia 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
UDZIAŁU W WYSOKOŚCI ¼ CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE
EWIDENCYJNYM 184/11 W OBRĘBIE W-42 O POWIERZCHNI 0,3946 HA, POŁOŻONEJ
W ŁODZI PRZY ULICY GAJCEGO, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ
LD1M/00133829/2

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości ¼ części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 184/11 o powierzchni 0,3946 ha, położonej w Łodzi przy ulicy Gajcego w obrębie W-42.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00133829/2. Zgodnie z nią prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości:

- ¼ części Ewelinie Mirosławie Stawianej (c. Jana i Marii), która nabyła to prawo na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia, nr rep, 7254/2012, z dnia 2012-10-22; aktu stanu cywilnego z dnia 2013-11-28 o sygnaturze 79/2013;
- ¼ części Jarosławowi Janowi Ciupińskiemu (s. Jana i Marii),
- ¼ części Katarzynie Annie Strzelczyk (c. Jana i Marii),
- ¼ części Kamilowi Łukaszowi (s. Jana i Marii),

którzy nabyli to prawo na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia, nr rep, 7254/2012, z dnia 2012-10-22.

Zakres wyceny:

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości ¼ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej należące do upadłej Eweliny Stawianej;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości ¼ części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka masy upadłości Eweliny Stawianej, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp-s/676/2024.

3. **Metodologia wyceny:** podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
4. **Wartość rynkowa udziału w wysokości ¼ części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 184/11 o powierzchni 0,3946 ha, położonej w Łodzi przy ulicy Gajcego w obrębie W-42, oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:**

132 000 zł

słownie: sto trzydzieści dwa tysiące złotych

5. **Daty istotne dla procesu wyceny:**

Data sporządzenia operatu:	16 sierpnia 2024 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	14 sierpnia 2024 roku
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	01 sierpnia 2024 roku
Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:	01 sierpnia 2024 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, Biegła 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
3.3 PODSTAWY METODYCZNE.....	5
3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY.....	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1 STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY.....	6
5.2 STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	7
6. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE.....	13
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	14
7.1 WYBÓR METODOLOGII WYCENY.....	14
7.2 SPOSÓB WYCENY.....	15
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	18
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	21
9.1 OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO.....	21
9.2 OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ.....	21
9.3 OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁÓW W WYSOKOŚCI 1/4 CZĘŚCI W PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	23
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW.....	24
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	24

Załączniki:

1. Kopia wypisu z ewidencji gruntów z dnia 05 sierpnia 2024 roku.
2. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej;
- b. położenie nieruchomości: województwo łódzkie, powiat miasto Łódź, gmina miejska Łódź, miejscowość Łódź, ul. Gajcego, obręb W-42, działka ewidencyjna 184/11;
- c. powierzchnia gruntu: 0,3946 ha;
- d. numer księgi wieczystej: LD1M/00133829/2.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej należące do upadłej Eweliny Stawianej;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka masy upadłości Eweliny Stawianej, pana Huberta Sidowskiego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 10 lipca 2024 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Eweliny Stawianej, pana Huberta Sidowskiego, który prowadzi kancelarię adwokacką przy ulicy Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp-s/676/2024.

3.2 Podstawy materialno-prawne

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

3.3 Podstawy metodyczne

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

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny przeprowadzone w dniu 01 sierpnia 2024 roku.
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. (ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. i uchwałą nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r.).
3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 05 sierpnia 2024 roku.
4. Dane z portali: <https://geoportal.lodzkie.pl/>; <https://mapa.lodz.pl/>; <https://mapy.geoportal.gov.pl>.

5. Badanie księgi wieczystej o numerze LD1M/00133829/2 z dnia 01 sierpnia 2024 roku.
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (ŁOG).
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
8. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walog).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

Data sporządzenia operatu:	16 sierpnia 2024 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	14 sierpnia 2024 roku
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	01 sierpnia 2024 roku
Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:	01 sierpnia 2024 roku

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr LD1M/00133829/2:**

Nieruchomość gruntowa

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 184/11

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 42, W

Położenie: województwo łódzkie, powiat miasto Łódź, gmina miejska Łódź, dzielnica Łódź-Widzew

Ulica: Tadeusza Gajcego

Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar całej nieruchomości: 0,3946 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości:

- ¼ części Ewelinie Mirosławie Stawianej (c. Jana i Marii), która nabyła to prawo na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia, nr rep, 7254/2012, z dnia 2012-10-22; aktu stanu cywilnego z dnia 2013-11-28 o sygnaturze 79/2013;
- ¼ części Jarosławowi Janowi Ciupińskiemu (s. Jana i Marii),
- ¼ części Katarzynie Annie Strzelczyk (c. Jana i Marii),
- ¼ części Kamilowi Łukaszowi (s. Jana i Marii),

którzy nabyli to prawo na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia, nr rep, 7254/2012, z dnia 2012-10-22.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / LD1M / 39035 / 24 / 1 - 2024-07-18, 09:44:09 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

2. Inny wpis.

Wszczęto egzekucję z ułamkowej części nieruchomości – udziału w prawie własności przysługującego dłużnicy Ewelinie Stawianej, wynoszącego ¼ części – z wniosku wierzyciela Eques Debitum Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Niestandaryzowanego Funduszu Sekurytyzacyjnego z siedzibą w Gdańsku w sprawie Km 2410/20.

Dział IV: Hipoteki

1. Hipoteka przymusowa w wysokości 29495,91 (dwadzieścia dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć 91/100) zł obciążająca udział upadłej tytułem zryczałtowanego podatku dochodowego od przychodów z innych źródeł, odsetek, kosztów, tytuł wykonawczy 1014-SEW-2.723.5427.2018; tytuł wykonawczy 1014-SEW-2.723.5428.2018 – na rzecz wierzyciela hipotecznego Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego Łódź-Widzew.

• **Według ewidencji gruntów:**

Numer działki ewid.	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia	
				klasoużytku [ha]	działki [ha]
184/11	Tadeusza Gajcego	grunty orne	RIVb	0,1880	0,3946
			RV	0,2066	

5.2 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Miasto Łódź zamieszkuje na stałe około 652 tys. osób (stan aktualny na koniec roku 2023) i w jego granicach znajduje się obszar o powierzchni 283,2 km². Miasto położone jest w granicach województwa łódzkiego, w jego centralnym punkcie. To wojewódzkie miasto na prawach powiatu, w centrum Polski i Europy, położone na skrzyżowaniu najważniejszych europejskich autostrad A1 i A2:

- samochodem: godzina jazdy od Warszawy, dwie i pół od Poznania i Wrocławia, trzy i pół od Trójmiasta i Krakowa;
- pociągiem – półtorej godziny do centrum Warszawy;
- samolotem – w trzy godziny w Londynie, Mediolanie, Brukseli czy Dublinie, loty do hubów europejskich;
- własny lotniczy terminal cargo i kilka lądowisk dyspozycyjnych, w tym sanitarno-ratowniczych;
- kontenerowy kolejowy „suchy port”, o możliwości przeładunku kilkuset kontenerów dziennie, w tym dzięki bezpośrednim połączeniom z Chinami;
- supernowoczesny dworzec kolejowy, już za kilka lat z połączeniami z całą Europą, dzięki budowanym podmiejskim tunelom tranzytowym i planowanym Kolejom Dużych Prędkości.

Bliskie sąsiedztwo Łodzi stanowią aglomeracje miasta Warszawy. Oba miasta, Warszawa i Łódź, dostępne są w komunikacji kolejowej w izochronie do 1-godzinnego dojazdu. Bliskość Warszawy i Łodzi, i ich stosunkowo łatwa dostępność komunikacyjna, przede wszystkim kolejowa, ale również drogowa, wywołuje zjawisko, o znacznej skali migracji codziennej mieszkańców do miejsc pracy ulokowanych w tych ośrodkach.

Łódź rozwija się prężnie jako ośrodek akademicki. Na terenie miasta znajduje się 21 uczelni wyższych, z czego 19 z nich jest publicznych. Największą popularnością w Polsce jak i na świecie słynie Państwowa Wyższa Szkoła Filmowa Telewizyjna i Teatralna. W Łodzi zamieszkuje ponad 76 tysięcy studentów.

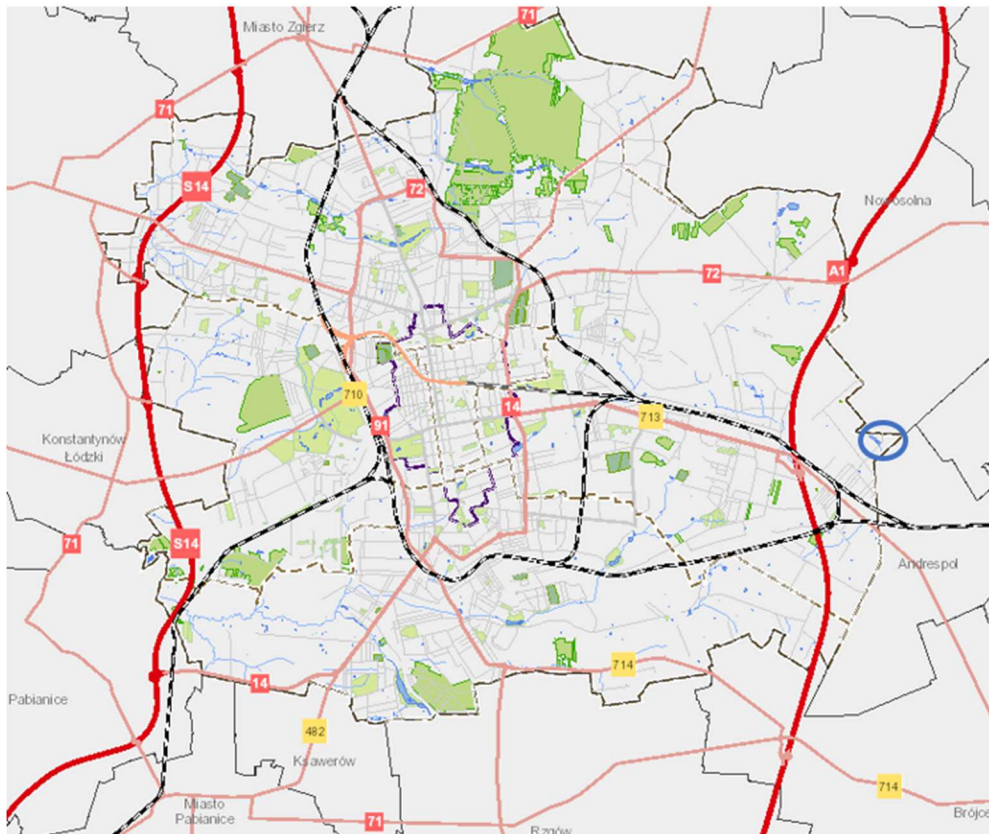
W przedsiębiorstwach pracuje 132,5 tys. łodzian, głównie w przemyśle, budownictwie, handlu i transporcie. Natomiast bezrobocie charakteryzuje się na poziomie 4,5% (stan na czerwiec 2024 roku).

W Łodzi znajdują się wiele atrakcji turystycznych m.in.:

- ulica Piotrkowska – historyczna oś Łodzi, o długości 4,2 km, a przy niej liczne rewitalizowane secesyjne kamienice i dawne fabryki, pomniki i historyczne pamiątki. W wielu z tych obiektów dziś tętniące życiem placówki kultury, handlu i rozrywki;
- zrewitalizowane XIX wieczne pałace fabrykantów i kamienice, w tym przy ul. Włókienniczej;
- Muzeum Sztuki Nowoczesnej;
- jedyne w Polsce Muzeum Kinematografii;
- Muzeum Włókiennictwa – najważniejsze w Europie Środkowej;
- szlak turystyczny Łodzi Filmowej;
- Fabryka Aktywności Miejskiej – centrum inicjatyw obywatelskich i partycypacyjnych w Łodzi w zrewitalizowanym otoczeniu, inkubator pomysłów dla łódzkiego Budżetu Obywatelskiego;
- Centrum Nauki i Techniki EC-1;
- Centrum Dialogu im. Marka Edelmana - nowoczesna instytucja, która zajmuje się pamięcią, historią i tożsamością Łodzi - miasta czterech kultur;
- stary zabytkowy cmentarz żydowski, największy w Polsce i jeden z największych w Europie, a na jego terenie mauzoleum fabrykanta Izraela Poznańskiego, rodziców Juliana Tuwima i Artura Rubinsteina;
- najlepsze w Polsce Orientarium, z rekinami, słoniem i krokodylem - w łódzkim ZOO;
- Ogród Botaniczny, Palmiarnia;
- Księży Młyn – rewitalizowane osiedle przemysłowe z XIX wieku;
- Pałac Poznańskich i zrewitalizowana Manufaktura – dawniej największa fabryka włókiennicza w Łodzi, w której Andrzej Wajda nakręcił swój najsłynniejszy film – kandydata do Oscara – „Ziemię Obiecana”;
- Aquapark Fala wraz z zapleczem rekreacyjno-parkowym;
- nowoczesna hala sportowo-widowiskowa na kilkanaście tysięcy widzów, a w niej cykliczne imprezy sportowe i kulturalne, a także koncerty światowych gwiazd;
- ponad 30 pięknych miejskich parków plus Las Łagiewnicki – największy miejski las w Polsce;
- w parkach liczne urządzenia treningowe dla dzieci i dorosłych;
- liczne hotele, w tym wiele czterogwiazdkowych;
- kilkadziesiąt festiwali i przeglądów kulturalnych rocznie;
- nowoczesna Filharmonia.

Łódź posiada bogatą historię związaną z włókiennictwem. Pierwsze wzmianki dotyczące Łodzi pochodzą z końca XIII wieku, 14 lipca 1423 roku uzyskała prawa miejskie nadane przez króla Władysława Jagiełłę. Utrzymanie zapewniał ludziom handel związany z wyrobami rzemieślniczymi. Na początku XIX wieku Łódź była nazywana miastem fabrycznym.

Mapa 1: Lokalizacja przedmiotu wyceny na tle miasta Łodzi.



Źródło: <https://mapa.lodz.pl/>

Mapa 2: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle okolicznych osiedli SIM.



Źródło: <https://mapa.lodz.pl/>

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w mieście Łódź, jednak przy jego wschodniej granicy, na terenach na wschód od autostrady A1 oraz torów kolejowych. Jest to teren osiedla Andrzejów.

Mapa 3: Zagospodarowanie sąsiedztwa wycenianej nieruchomości.



Źródło: <https://mapa.lodz.pl/>

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się tereny rolne i niezabudowane oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Około 700 m dzieli przedmiot wyceny od torów kolejowych, zaś około 1,6 km od autostrady A1.

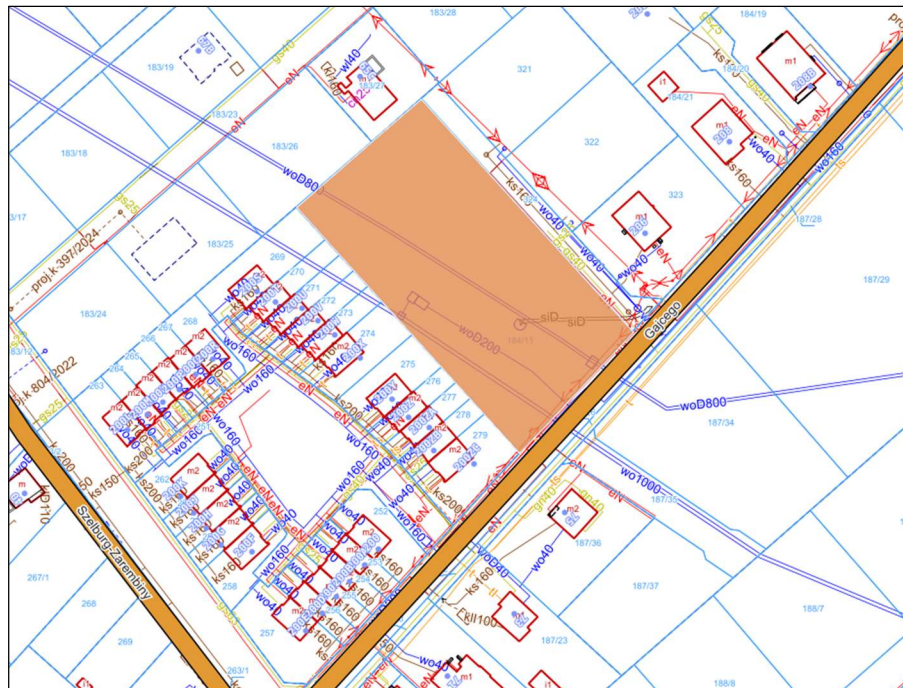
Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Dostęp do podstawowego zaplecza usług bytowych jest typowy jak dla terenów obrzeży dużych miast. Ze względu na położenie na terenach na wschód od autostrady A1 oraz torów kolejowych (i swego rodzaju odcięcie od głównej części miasta) zaplecze usług bytowych zapewnione jest w promieniu około 1,3 km. Przedmiot wyceny około 150 m od przystanku autobusowego.

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Przedmiotowa nieruchomość ma dostęp do mediów w postaci istniejących przyłączy do wody. W drodze idzie również sieć elektroenergetyczna, kanalizacyjna, gazowa i telekomunikacyjna. Teren działki przecinają 2 wodociągi.

Mapa 4: Dostępność mediów i infrastruktury technicznej.



Źródło: <https://mapa.lodz.pl/>

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

Zdjęcia 1-2: Dojazd do nieruchomości i jej otoczenie.



Działka 184/11

Działka o numerze ewidencyjnym 184/11 o powierzchni 0,3943 ha ma kształt prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 6. Działka jest nieporośnięta. Nie jest uprawiana. Teren działki przecinają 2 wodociągi. Ponadto jest płaska, nieutwardzona i w części ogrodzona (poprzez ogrodzenia sąsiedniej nieruchomości).

Mapa 5: Przedmiot wyceny.

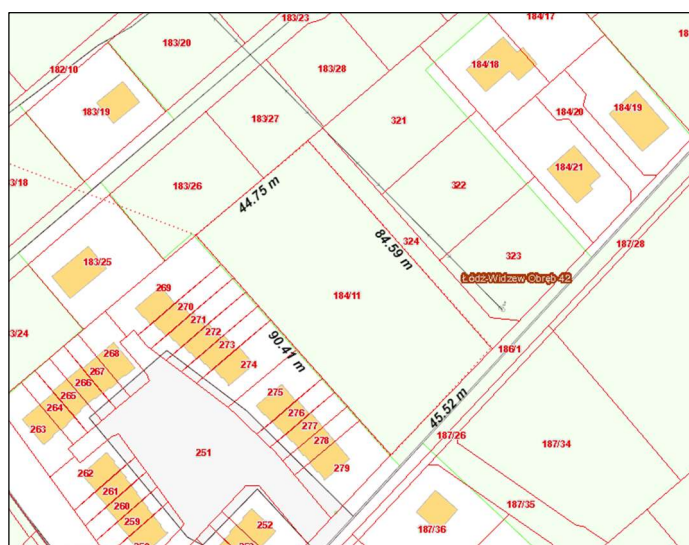


Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Zdjęcie 3: Przedmiot wyceny.



Mapa 6: Orientacyjne wymiary i kształt działki.

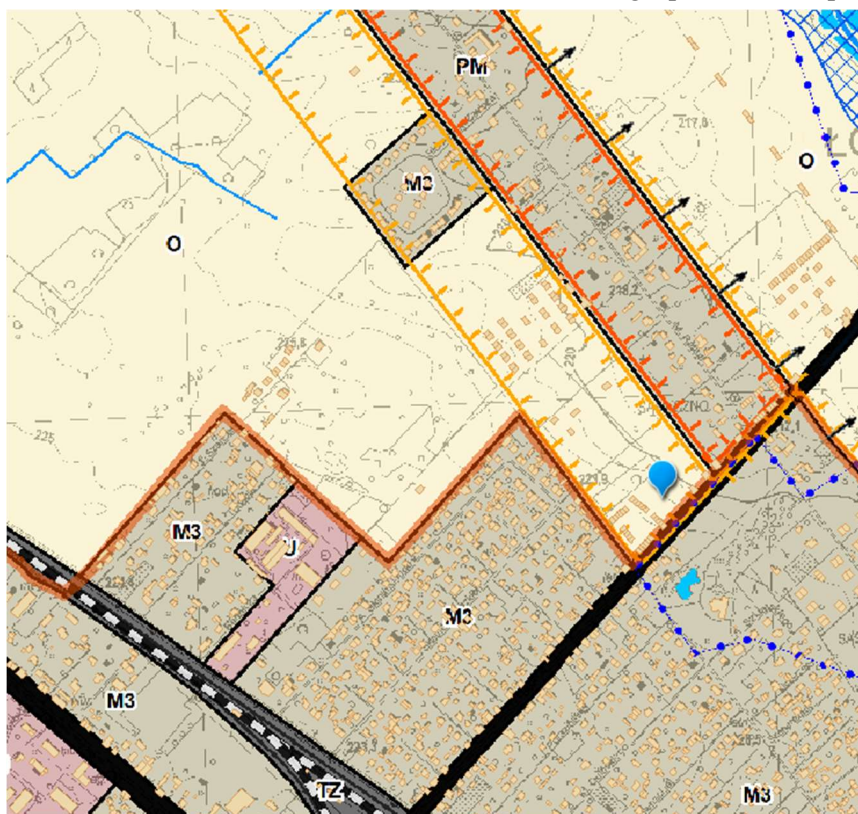


Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>



6. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Zgodnie z 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 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. (ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. i uchwałą nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r.). Zgodnie z nim przedmiot wyceny znajduje się na terenie oznaczonym symbolem „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Działka znajduje się na terenie strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu kulturowego.

Mapa 7: Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <https://mapa.lodz.pl/>

<p>STREFA TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY</p> <p>JEDNOSTKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA: TERENY AKTYWNE PRZYRODNICZO, W TYM UŻYTKOWANE ROLNICZO</p>		<p>STRUKTURA PRZESTRZENNA I KRAJOBRAZ</p> <p>1. Zakaz wprowadzania funkcji i sposobów zagospodarowania mogących wpłynąć na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych, z uwzględnieniem zakazów określonych w obowiązujących przepisach dla obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.</p> <p>2. Kontynuacja rolniczego sposobu użytkowania terenów przede wszystkim:</p> <ul style="list-style-type: none"> w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i w jego otulinie, w obrębie zwartych kompleksów gleb o wysokiej przydatności rolniczej (gleby klas bonitacyjnych II-IV), na obszarach zachowanych cennych wiejskich układów osadniczych. <p>3. Dopuszczenie przekształcenia gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu takie jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> lasy, agroturystyka, turystyka, rekreacja, produkcja energii ze źródeł odnawialnych (z uwzględnieniem ustaleń dotyczących rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych zawartych w części tekstowej „Studium (...) Kierunki rozwoju” (załącznik Nr 12 do uchwały), ogrody działkowe, parki i inne tereny zieleni urządzonej. <p>4. Podporządkowanie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych walorom przyrodniczym.</p> <p>5. Zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania (dopuszcza się możliwość włączenia w granice tych terenów, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy).</p> <p>6. Przy rozbudowie istniejących siedlisk:</p> <ul style="list-style-type: none"> nawiązywanie gabarytami, formą architektoniczną i detalem do tradycyjnej, zachowanej zabudowy, ochrona elementów dziedzictwa kulturowego, w tym pozostałości: dawnych cmentarzy, osad, charakterystycznych elementów rozplanowania przestrzeni oraz zabytków archeologicznych, zachowanie ekspozycji historycznych elementów budowlanych, zachowanie i kontynuowanie naturalnego charakteru obszarów (lasy, zadrzewienia i siedliska roślinne, naturalne koryta rzek oraz przebieg i zasięg dolin rzecznych), zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy, ograniczenie możliwości intensyfikacji zabudowy na zainwestowanych odcinkach dolin rzecznych, zachowanie lub wprowadzenie zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie korzy rzecznych, odpowiadającej danemu siedlisku z użyciem gatunków rodzimych, minimalizowanie negatywnego oddziaływania na krajobraz obiektów kubaturowych poprzez ograniczenie zajmowanej przez nie powierzchni oraz wysokości obiektów inwentarskich do 8 m, pozostałej zabudowy do 10,5 m, z wyjątkiem obszarów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m. 	<p>SYMBOL</p> 
<p>CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ</p> <ol style="list-style-type: none"> Zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zachowanie otwartego krajobrazu miasta oraz jego ochrona. Ochrona poszczególnych elementów systemu przyrodniczego. Przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym. <p>CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI:</p> <p>Obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego, pełniące funkcje klimatyczne, biologiczne i krajobrazowe, położone na obrzeżach miasta, w tym doliny rzeczne oraz korytarze napowietrzające.</p>		<p>PRZEZNACZENIE TERENÓW W JEDNOSTKACH</p> <p>DOPUSZCZALNE</p> <p>Tereny rolne, rekreacyjno-wypoczynkowe, ogrodów działkowych, eksploatacji powierzchniowej kopalni.</p> <p>DOPUSZCZALNE Z OGRANICZENIAMI</p> <ol style="list-style-type: none"> Tereny zabudowy związanej z produkcją rolną - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk. Tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. Dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji związanych z Portem Lotniczym w granicach obszaru oznaczonego symbolem O* obejmującego potencjalne inwestycje związane z Planem Generalnym Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta. 	

„Strefa K – ochrony krajobrazu kulturowego

Strefa obejmuje obszary buforowe dla pozostałych stref ochrony konserwatorskiej, gdzie przewiduje się możliwość dalszego przekształcania, sanacji, rewaloryzacji i rekompozycji struktur miejskich i krajobrazu kulturowego oraz kulturowo-naturalnego. Obszary te w szczególności zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie stref „A” „B” i „C” (wokół Strefy Wielkomiejskiej). Wyznaczone zostały także w miejscach wymagających ochrony reliktywów osadnictwa ruralistycznego, czytelnego we współczesnym planie oraz krajobrazie miasta (rozłogi pól wraz z układem dolinowym rzeki, dawne stawy lub obniżenia terenu w miejscu dawnego stawu, pozostałości osadnicze takie jak miejsce lokalizacji młyna, huty szklanej itp.). Są to również obszary otoczenia dworców kolejowych Łódź Fabryczna i Łódź Kaliska, stanowiących miejsca pierwszego kontaktu z miastem. W strefie tej ochronie podlegają pojedyncze, zachowane cechy zagospodarowania przestrzennego lub obiekty kulturowe (zabytki, układy przestrzenne, czytelne przebiegi dawnych dróg, granice historycznych podziałów prawnowłasnościowych np. granice dóbr i kluczy). W terenach strefy „K”, zlokalizowanych w Strefie Wielkomiejskiej i jej otoczeniu, należy kształtować przestrzeń z zapewnieniem ekspozycji lub wglądów widokowych na zabytki, a w strefach otoczenia dworców – z zapewnieniem ich reprezentacyjnego charakteru, w szczególności strefy wejściowej – placu dworcowego. W historycznych układach ruralistycznych ustala się podporządkowanie nowej zabudowy zasadom obowiązującym w historycznym układzie ruralistycznym (w szczególności w zakresie: miejsca i sposobu lokalizacji zabudowy, zasad jej kształtowania z zachowaniem podstawowych gabarytów i tradycyjnych materiałów budowlanych). Szczegółowe ustalenia w ww. zakresie powinny być przedmiotem ustaleń MPZP.”

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Według art. 151.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

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.”

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

„**Art. 154. 1.** Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

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

„**Art. 151. 1.** Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

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

„**Art. 313. 1.** Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

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

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

W związku z powyższymi przedmiotem szacowania będzie całość prawa do nieruchomości, a następnie wyliczona zostanie wartość udziału upadłej.

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym.

„**Art. 153.1** 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 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 dostępną liczbę transakcji nieruchomości podobnych zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” 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 niezabudowane z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- dojazd i dostępność mediów,
- powierzchnia gruntu,
- uwarunkowania planistyczne,
- warunki użytkowe terenu.

Wpływ takich cech, jak:

- lokalizacja (obręby W-41 i W-42 położone na wschód od torów kolejowych i autostrady A1),
- forma władania (własność),
- otoczenie (dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)

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

Analiza porównawcza

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z przypisanymi im wartościami został przedstawiony w tabeli nr 1.

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

Powierzchnia gruntu	
Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 5300-6300 m ² .
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 1600-2000 m ² .
Uwarunkowania planistyczne	
Dobre	Funkcję terenu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) ustalono na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
Średnie	Funkcję terenu (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) ustalono na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
Warunki użytkowe terenu	
Bardzo dobre	Regularny kształt (kwadrat lub niewydłużony prostokąt), teren jest chociaż częściowo ogrodzony, nieutwardzony, nieporośnięty, uporządkowany, płaski. Teren nieruchomości bez infrastruktury obcej ograniczających zagospodarowanie terenu.
Dobre	Minimum 2 cechy opisane w stanie „bardzo dobre” są niespełnione.
Dojazd i dostępność mediów	
Bardzo dobre	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Brak istniejących przyłączy, zaś dostęp w drodze do przynajmniej 3 z 4 wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Dobre	Nieruchomość posiada pośredni (w postaci współwłasności działki dojazdowej) dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej. Brak istniejących przyłączy, jak również brak dostępu w drodze do wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH O PRZEZNACZENIU POD TERENY AKTYWNE PRZYRODNICZO, W TYM UŻYTKOWANE ROLNICZO

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu pod tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo o powierzchni gruntu z przedziału 1500-6300 m ² z obrębu W-42, terenu położonego na wschód od torów kolejowych i autostrady A1 w Łodzi.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania:	Zarówno z kredytu, jak i gotówką.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy):	Duża.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta:	Niska podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka lokalnego rynku:	Na lokalnym rynku (miasto Łódź, obręb W-42) istnieje stabilny poziom obrotu nieruchomościami niezabudowanymi o przeznaczeniu pod tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo o powierzchni gruntu 1500-6300 m ² . Nieco większy zauważono wśród gruntów o powierzchni 5000-7000 m ² . Ten drugi zbiór często dzielony jest na kilka mniejszych działek ewidencyjnych, które można sprzedać za wyższą cenę jednostkową – tendencja ta jest widoczna w okolicy. Ponadto istotnym faktem jest to, że w okolicy na terenach oznaczonych w studium symbolem „O” wydawane są decyzje o warunkach zabudowy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co cenowo powoli zbliża te tereny do tych na wstępie już uwarunkowanymi do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Ceny jednostkowe transakcyjne:	120 zł/m ² – 170 zł/m ²
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących:	Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy „lokalizacja” jest inny niż stan cechy „otoczenie”. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych, wpływ cechy „lokalizacja” i „otoczenie” został

	<p>wyeliminowany. Kolejną istotną cechą są również warunki użytkowe terenu wynoszące 40% rozstępu przedziału cen. W tym przypadku, mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze, widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia gruntu, tu wynosząca 3946 m². Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 20% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Nieco mniejszy na cenę mają „dostępność mediów i dojazd”, których łączny wpływ wynosi w tym wypadku 15%. Nie można zapomnieć też o uwarunkowaniach planistycznych, bowiem determinują one sposób wykorzystania nieruchomości i pośrednio także cenę tegoż gruntu. Wpływ cechy „uwarunkowania planistyczne” wynosi 25% rozstępu przedziału cen. Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>
--	---

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem lokalizacji, otoczenia, powierzchni gruntu i innych czynników, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, w analizowanej części miasta Łodzi były przedmiotem transakcji i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w sąsiedztwie wycenianego prawa (obręb sąsiednie) oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Lp.	Data transakcji	Ulica	Pow. gruntu [m ²]	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa transakcyjna [zł]	Uwarunkowania planistyczne	Dojazd	Dostępność mediów	Warunki użytkowe terenu	Lokalizacja i otoczenie
1.	28.11.2023	Rataja	5382	645 840,00	120,00	studium: rola, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	bezpośredni, asfaltowy	brak, w drodze woda, prąd, gaz i kanalizacja	częściowo ogrodzony, płaski, nieporośnięty, uporządkowany, nieutwardzony, nieregularny kształt, napowietrzna linia energetyczna i słupy	ten sam obręb, w otoczeniu nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i tereny niezabudowane
2.	27.10.2023	Gajcego	6297	850 000,00	134,98	studium: rolne	bezpośredni, asfaltowy	brak, w drodze woda, prąd, gaz i kanalizacja	nieogrodzony, płaski, nieporośnięty, uporządkowany, nieutwardzony, kształt prostokąta	ten sam obręb, w otoczeniu nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i tereny niezabudowane
3.	23.05.2024	Rataja	1940	272 540,00	140,48	studium: rola	pośredni (współwłasność działki dojazdowej), gruntowy	brak, w drodze brak	częściowo ogrodzony, płaski, porośnięty, uporządkowany, nieutwardzony, kształt kwadratu	ten sam obręb, w otoczeniu nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i tereny niezabudowane
4.	26.06.2023	Rataja	1626	243 000,00	149,45	studium: rola	pośredni (współwłasność działki dojazdowej), gruntowy	brak, w drodze brak	nieogrodzony, płaski, nieporośnięty, uporządkowany, nieutwardzony, kształt prostokąta	ten sam obręb, w otoczeniu nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i tereny niezabudowane

C_{min} -

C_{max} -

Do porównań wzięto transakcje oznaczone w tabeli nr 2 jako numer 1, 2, 3 i 4.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni gruntu powyżej 1000 m², które są zagospodarowywane zabudową mieszkaniową jednorodzinną, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny na terenie obrębu W-42 w mieście Łodzi. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała brak mierzalnej zmiany cen – trend wynosił około 0%. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami niezabudowanymi w większości przeznaczonymi pod tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (zważając jednak na występujące przesłanki do możliwości jego zabudowy).

9.2 Oszacowanie wartości nieruchomości niezabudowanej

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę jednostkową transakcyjną (za 1 m²) nieruchomości niezabudowanej o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna:
 $C_{\min} = 120,00 \text{ zł/m}^2$

Cena maksymalna:
 $C_{\max} = 149,45 \text{ zł/m}^2$

Cena średnia:
 $C_{\text{śr}} = 136,23 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 149,45 \text{ zł/m}^2 - 120,00 \text{ zł/m}^2 = 29,45 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych, które prezentuje tabela nr 3.

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cech w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Powierzchnia gruntu	20%	5,89	1	5,89
Uwarunkowania planistyczne	25%	7,36	1	7,36
Dojazd i dostępność mediów	15%	4,42	1	4,42
Warunki użytkowe terenu	40%	11,78	1	11,78
Suma	100%	29,45		

Do porównań przyjęto 4 transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

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

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
Powierzchnia gruntu	interpolacja (*)	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra	dobra
Uwarunkowania planistyczne	średnie	dobre	średnie	średnie	średnie
Dojazd i dostępność mediów	ekstrapolacja (**)	bardzo dobre	bardzo dobre	dobre	dobre
Warunki użytkowe terenu	bardzo dobre	dobre	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre

(*) Zastosowano interpolację zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości: „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”. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku cechy „powierzchnia”. Zastosowano interpolację pomiędzy stanem „bardzo dobra” a „dobra” ze względu na niewystępujące w obrocie zbliżone powierzchnie gruntu. W zbiorze znajdują się nieruchomości z zauważalnie większą powierzchnią lub zauważalnie mniejszą. Stąd też zaistniała potrzeba interpolacji.

(**) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „dojazd i dostępność mediów”. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości: „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” W przypadku dojazdu i dostępności mediów przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. W drodze przebiega sieć elektroenergetyczne, wodociągowa, gazowa i kanalizacyjna, a dodatkowo posiada przyłącze do wody. To sprawia, że przedmiot wyceny odznacza się lepszym stanem cechy niż nieruchomości podobne. W związku z powyższym ekstrapolowano na plus.

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

Tabela 5: Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości niezabudowanej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
Powierzchnia gruntu	20%	5,89	5,89	-2,95	-2,95	2,95	2,95
Uwarunkowania planistyczne	25%	7,36	7,36	-7,36	0,00	0,00	0,00
Dojazd i dostępność mediów	15%	4,42	4,42	1,10	1,10	5,52	5,52
Warunki użytkowe terenu	40%	11,78	11,78	11,78	0,00	0,00	0,00
Suma	100%	29,45		2,58	-1,84	8,47	8,47
Cena jednostkowa transakcyjna [zł]				120,00	134,98	140,48	149,45
Cena jednostkowa transakcyjna z uwzględnieniem poprawek [zł]				122,58	133,14	148,95	157,92
Wartość 1 m² [zł]				140,65			
Powierzchnia gruntu [m²]				3946			
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				554 985,17			

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości została obliczona według wzoru:

$$W_{RN} = ((\sum \text{cena jednostkowa transakcyjna skorygowana z uwzgl. poprawek})/4) \times \text{powierzchnia gruntu}$$

$$W_{RN} = ((122,58 \text{ zł/m}^2 + 133,14 \text{ zł/m}^2 + 148,95 \text{ zł/m}^2 + 157,92 \text{ zł/m}^2)/4) \times 3946 \text{ m}^2 = 554 985,17 \text{ zł}^1$$

¹ **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 184/11 o powierzchni 0,3946 ha, położonej w Łodzi przy ulicy Gajcego w obrębie W-42, oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

555 000 zł

słownie: pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

93 Oszacowanie wartości udziałów w wysokości 1/4 części w przedmiotowej nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udziałów w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, wartość tego 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 pozycje 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 współwłaścicielami 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. Każdy ze współwłaścicieli takiej nieruchomości może np. na tak wydzielonym przydomowym ogródku samodzielnie gospodarować, jednak nie może nim w pełnym zakresie rozporządzać. Prawo do korzystania jest wynikiem porozumienia zawartego pomiędzy właścicielami, które zawsze może być zmienione. W związku z tym prawo współwłasności często wiąże się z konfliktami na różnych płaszczyznach.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest trudniejsze. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiedziały się zarówno Wojewódzkie, jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 r., sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości, należącego do upadłej Eweliny Stawianej, 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:

$$W_U = W_{RN} \times W_K$$

$$W_U = 554\,985,17 \text{ zł} \times 0,95 = 527\,235,91 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości dokonano według wzoru:

$$W_{U \frac{1}{4}} = W_U \times \frac{1}{4}$$
$$W_{U \frac{1}{4}} = 527\,235,91 \text{ zł} \times \frac{1}{4} = 131\,808,98 \text{ zł}^2$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 184/4 o powierzchni 0,1834 ha, położonej w Łodzi przy ulicy Gajcego w obrębie W-42, oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

132 000 zł

słownie: sto trzydzieści dwa tysiące złotych

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Łodzi, działki ewidencyjnej 184/11 w obrębie W-42 do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw. Analizowano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (zważając jednak na występujące przesłanki do możliwości jego zabudowy). W świetle analizowanych transakcji przedmiotowa nieruchomość plasuje się poziomem powyżej średniej dla badanego zbioru.
3. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 184/11 o powierzchni 0,3946 ha, położonej w Łodzi przy ulicy Gajcego w obrębie W-42, oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

132 000 zł

słownie: sto trzydzieści dwa tysiące złotych

4. 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.
5. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA


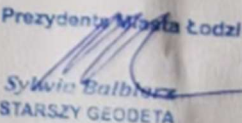
1. W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (II CSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca winien przed podjęciem decyzji o zakupie zapoznać się ze stanem nieruchomości.
3. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 14 sierpnia 2024 roku.

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

4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 01 sierpnia 2024 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
6. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
7. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
8. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §83 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów.
12. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy P.Z.U. S.A. o numerze SRM 0016736.
13. Operat zawiera 25 (słownie: dwadzieścia pięć) ponumerowanych stron oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1: Kopia wypisu z ewidencji gruntów z dnia 05 sierpnia 2024 roku.

PREZYDENT MIASTA ŁÓDZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 272 68 25, tel. 42 272 68 94		Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-WIDZEW Obręb ewidencyjny: 106106_9.0042, W-42 Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957550)				
EGB.4013.10361.2024.3						
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW						
bez danych osobowych według stanu na dzień: 2024-08-05 10:46:04						
Jednostka rejestrowa gruntów: 106106_9.0042.G207 grupa rejestrowa: 7						
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:						
UDZIAŁ: 1/4 osoba fizyczna		charakter stanu władania: własność				
UDZIAŁ: 1/4 osoba fizyczna		charakter stanu władania: własność				
UDZIAŁ: 1/4 osoba fizyczna		charakter stanu władania: własność				
UDZIAŁ: 1/4 osoba fizyczna		charakter stanu władania: własność				
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:						
Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				klaso- użytku [ha]	działki [ha]	
184/11	Tadeusza Gajcego	Grunty orne	RIVb	0.1880	0.3946	*****
		Grunty orne	RV	0.2066		
Identyfikator działki: 106106_9.0042.184/11				Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.3946		
W dniu: 05.08.2024 dokument sporządzony przez: Małgorzata Jędrzejak				Łódź, dnia: 05.08.2024		
				Z up. Prezydenta Miasta Łodzi  SYLWIA BALBIERZ STARSZY GEODETA		
				(data, imię / nazwisko osoby upoważnionej)		

Załącznik nr 2: Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

MW Business Group Milena Wieczorek

92-111 Łódź, powstańców śląskich 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016736

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

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

na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR

słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 256.00 PLN

Lidia Machalska
Stawca Spółdzielca dla Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.lexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.