

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

Rodzaj nieruchomości:

Niezbudowana nieruchomość gruntowa,
oznaczona jako działka gruntu nr 2/5.

Adres nieruchomości:

ul. Liściasta nr 41A-41D, Łódź
województwo łódzkie

Autor operatu:

Rzecznik majątkowy
mgr inż. Agnieszka Harajda – Tarnecka
Uprawnienia zawodowe nr 4882.

Zgierz, 07 kwietnia 2025r.



Naczelnik Drugiej
Łódź
CENTRUM
WPŁY
16-04-2025

Przydziel
Nr _____ zał. _____

do załatwienia ☐
do wartościowania ☐
do adiac ☐

Agnieszka Tarnecka

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Rodzaj nieruchomości: **Niezbudowana nieruchomość gruntowa**
Położenie nieruchomości: **Łódź, ul. Liściasta nr 41A-41D**
Nr ewidencyjny działki: **2/5**
Powierzchnia działki: **0,7381 ha**
Stan prawny nieruchomości: **KW Nr LD1M/00008760/5 – w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi**

CEL WYCENY:

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży w prowadzonym przez Drugi Urząd Skarbowy Łódź – Bałuty postępowaniu egzekucyjnym

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI (dz. 2/5):

7 092 000,- zł.

(słownie: siedem milionów dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych)

DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

07 kwietnia 2025r.

AUTOR OPERATU SZACUNKOWEGO:

Rzecznik Majątkowy
mgr inż. Agnieszka Harajda – Tarnecka upr. nr 4882



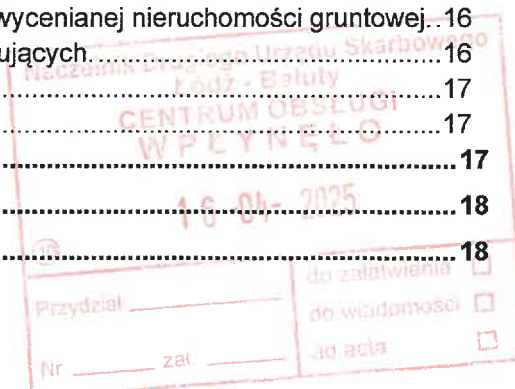
Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego
Łódź - Bałuty
CENTRUM OBSŁUGI
WPŁYNEŁO

16-04-2025

Przydział _____ do załatwienia ☐
Nr _____ do wiadomości ☐
zai. _____ do acta ☐

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.1.1. Rodzaj nieruchomości	4
1.1.2. Położenie – adres nieruchomości	4
1.1.3. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków	4
1.1.4. Księga wieczysta	4
1.1.5. Prawa do nieruchomości	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. CEL WYCENY.	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA.	4
3.1. Podstawy formalne	4
3.2. Autor operatu szacunkowego	5
3.3. Podstawy materialno – prawne	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości	5
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	6
4.1. Data sporządzenia wyceny	6
4.2. Data określenia wartości przedmiotu wyceny	6
4.3. Data określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny	6
4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1. Stan prawny nieruchomości	6
5.2.1. Działka gruntu	8
5.3. Stan zagospodarowania	9
5.3.1. Rodzaj, charakter i cechy nieruchomości	9
5.3.2. Lokalizacja i czynniki środowiskowe	9
5.3.3. Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	10
5.4. Stan otoczenia	10
5.4.1. Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości	10
5.4.2. Stan usług, zaplecza kulturalno-handlowo-usługowego i komunikacji	10
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	10
7. SPOSÓB WYCENY	12
7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości	12
7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	12
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	14
8.1. Analiza rynku do podejścia porównawczego – nieruchomości niezabudowane	14
8.2. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych – podejście porównawcze	15
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	16
9.1. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość wycenianej nieruchomości gruntowej	16
9.2. Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących	16
9.3. Obliczenie współczynników korygujących	17
9.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	17
11. WYNIK I WNIOSKI KOŃCOWE	17
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	18
13. ZAŁĄCZNIKI	18



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

1.1. Przedmiot wyceny.

1.1.1. Rodzaj nieruchomości.

Przedmiotem wyceny jest niezabudowana nieruchomość gruntowa oznaczona jako jedna działka geodezyjna.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości.

Nieruchomość położona jest przy ulicy Liściastej nr 41A-41D w Łodzi, w województwie łódzkim.

1.1.3. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków.

Nieruchomość położona jest w województwie łódzkim, w powiecie miasto Łódź, w jednostce ewidencyjnej Łódź-Bałuty, w obrębie ewidencyjnym 106102_9.0005, B-5, w Łodzi, stanowi jednostkę rejestrową gruntu nr G15 i oznaczona jest jako działka gruntu nr **2/5 o powierzchni 0,7381 ha**. Na działce znajdują się użytki gruntowe opisane w rejestrze gruntów jako: zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, oznaczone symbolem Bp – o powierzchni 0,7381 ha. Dla działki gruntu założona jest księga wieczysta KW Nr LD1M/00008760/5. Właścicielem działki gruntu jest "R.K. PROPERTIES" Sp. z o.o. i wspólnicy Sp.k. z siedzibą w Grotnikach.

1.1.4. Księga wieczysta.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW Nr LD1M/00008760/5 w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi.

1.1.5. Prawa do nieruchomości.

Właścicielem działki gruntu nr 2/5 jest "R.K. PROPERTIES" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA z siedzibą w Grotnikach.

1.2. Zakres wyceny.

Oszacowaniu podlega prawo własności działki gruntu oznaczonej numerem 2/5 o powierzchni 7 381 m².

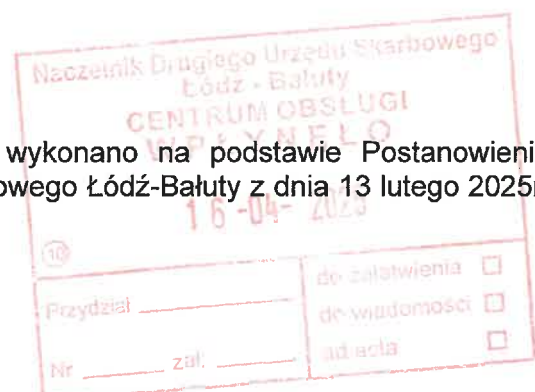
2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży w prowadzonym przez Drugi Urząd Skarbowy Łódź – Bałuty postępowaniu egzekucyjnym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA.

3.1. Podstawy formalne.

Przedmiotową wycenę wykonano na podstawie Postanowienia Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego Łódź-Bałuty z dnia 13 lutego 2025r. – 1009-SEE.711.240.2022.41(2/5).



3.2. Autor operatu szacunkowego.

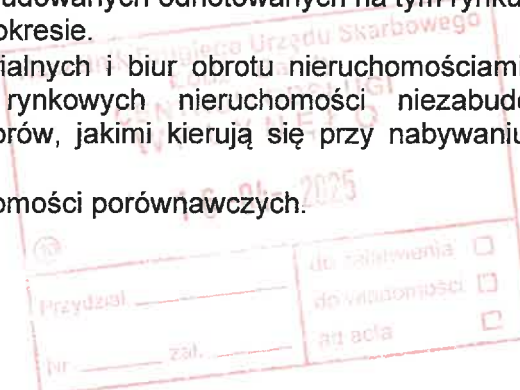
Autorem operatu szacunkowego jest rzeczoznawca majątkowy mgr inż. Agnieszka Harajda – Tarnecka, posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Infrastruktury (Świadectwo Nr 4882 wydane w dniu 09 lipca 2009r.), będąca członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych (ŁSRM), uczestniczka kursu specjalistycznego "Szacowanie wartości nieruchomości i praw majątkowych dla potrzeb skarbowo-podatkowych" organizowanego przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych - zaświadczenie nr 1220/SP-30/2009/244 z dnia 01 października 2009r.

3.3. Podstawy materialno – prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. – O gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 122, 1717 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061, 1237 z późn. zm.)

3.4. Źródła danych o nieruchomości.

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 18 marca 2025r.
- Protokół z oględzin nieruchomości z dnia 18 marca 2025r.
- Postanowienie Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego Łódź-Bałuty z dnia 13 lutego 2025r. – 1009-SEE.711.240.2022.41(2/5).
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki 2/5 z dnia 01 kwietnia 2025r.
- Mapa ewidencji gruntów i budynków w skali 1:1000 z dnia 01 kwietnia 2025r.
- Informacja przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego widniejąca na stronie <https://mpu.lodz.pl/opracowania/plany-miejscowe/sokolowka-czesc-zachodnia-osiedla-radogoszcz-206/>.
- Badanie wersji elektronicznej księgi wieczystej KW Nr LD1M/00008760/5 prowadzonej w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieście w Łodzi przeprowadzone w dniu 07 kwietnia 2025r.
- pozyskane z programu Wator bazującego na danych z aktów notarialnych – umów sprzedaży zgromadzonych w Łódzkim Ośrodku Geodezji w Łodzi dotyczących lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych odnotowanych na tym rynku (na terenie Łodzi) w ostatnim okresie.
- Dane z biur notarialnych i biur obrotu nieruchomościami dotyczące aktualnych cen rynkowych nieruchomości niezabudowanych i preferencji inwestorów, jakimi kierują się przy nabywaniu tego typu nieruchomości.
- Oględziny nieruchomości porównawczych.



4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.**4.1. Data sporządzenia wyceny.**

Operat szacunkowy sporządzono w dniu 07 kwietnia 2025r.

4.2. Data określenia wartości przedmiotu wyceny.

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 07 kwietnia 2025r.

4.3. Data określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny.

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 18 marca 2025r.

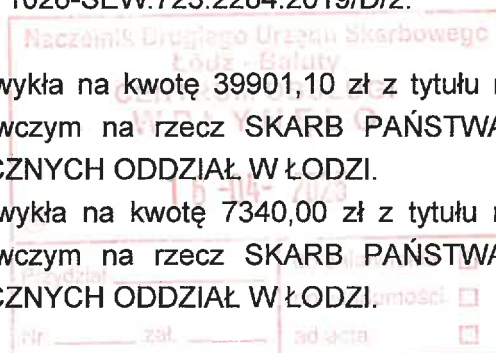
4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości.

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu 18 marca 2025r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.**5.1. Stan prawny nieruchomości.**

Dla szacowanej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW Nr LD1M/00008760/5 w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi. W ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy:

- Dział I:
POŁOŻENIE: miejscowość Łódź, dzielnica Bałuty;
OZNACZENIE: działka gruntu numer 2/5;
ULICA: Liściasta nr 41A-41D;
SPOSÓB KORZYSTANIA: działka roli;
OBSZAR: 0,7381 ha;
- Dział I-Sp:
Brak wpisów.
- Dział II:
WŁAŚCICIEL: "R.K. PROPERTIES" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA z siedzibą w Grotnikach.
- Dział III:
1. INNY WPIS
WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z UREGULOWANEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NIERUCHOMOŚCI Z WNIOSKU NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W ZGIERZU NA PODSTAWIE TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH NUMER: SM 6/5238/10, 1026-SEW.723.950.2019/D/2 I 1026-SEW.723.2284.2019/D/2.
- Dział IV:
1. Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 39901,10 zł z tytułu należności objętej tytułem wykonawczym na rzecz SKARB PAŃSTWA-ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ŁODZI.
2. Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 7340,00 zł z tytułu należności objętej tytułem wykonawczym na rzecz SKARB PAŃSTWA-ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ŁODZI.



3. Hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 2580,70 zł z tytułu kredytu na rzecz SKARB PAŃSTWA-ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ŁODZI.
4. Hipoteka przymusowa na kwotę 20204,63 zł z tytułu PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI OSÓB PRAWNYCH na rzecz GMINA ŁÓDŹ.
5. Hipoteka przymusowa na kwotę 1583029,73 zł z tytułu PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG na rzecz NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ZGIERZU.
6. Hipoteka przymusowa na kwotę 10 412,55 zł z tytułu NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU VAT ZA 10-12/2018 ORAZ 1-3/2019 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI UPOMNIENIA na rzecz NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ZGIERZU.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin nieruchomości stwierdzono, że nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, asfaltowej – ulicy Liściastej (dz. 266/27) poprzez działki 2/8 i 2/9 należące do tego samego właściciela co przedmiotowa działka, dla których również prowadzone jest postępowanie egzekucyjne. Istnieje więc możliwość nabycia działki 2/5 wraz z którąś z ww. działek zapewniających jej dostęp do drogi publicznej.

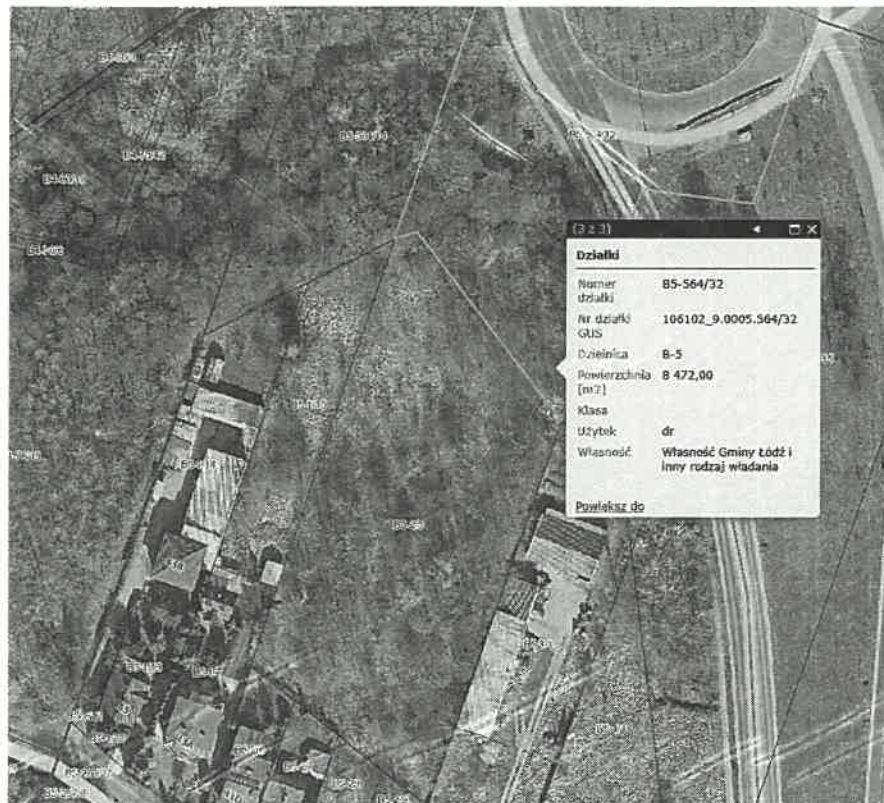
Jednak w toku realizacji wyceny i gromadzenia danych o przedmiotowej nieruchomości i nieruchomościach przyległych uzyskano informację, że Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi przygotował opracowanie koncepcji budowy przedłużenia al. Włókniarzy na odcinku od drogi krajowej nr 1, na północny – zachód do granicy miasta w rejonie ul. Sianokosy z uwzględnieniem bezpośredniego wjazdu z projektowanej ul. św. Teresy od Dzieciątka Jezus na działkę o numerze 2/5 zlokalizowaną w obrębie B-5 oraz zjazdu z przedmiotowej nieruchomości na al. Włókniarzy.

Na wniosek właściciela wykonano opracowanie z propozycją 3 wariantów bezpośredniego połączenia dz. 2/5 z ww. drogą. Z czego wariant nr 3 został pozytywnie zaopiniowany przez Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi czego potwierdzeniem jest pismo z dnia 04 kwietnia 2012r.

W wariantcie tym przewidziano iż wjazd i zjazd na działkę będzie od strony projektowanej ul. św. Teresy, jako dwukierunkowy, skanalizowany, z pasem wyłączenia dla relacji prawo i lewo- skrętnej o wskazanych szczegółowo parametrach, a ponadto zapisano, że działka inwestora nie będzie skomunikowana od strony jezdni al. Włókniarzy.

Do dnia wyceny ww. inwestycja nie została zrealizowana. Działka nie posiada fizycznie dostępu do al. Włókniarzy. Na podstawie dostępnych na stronie <https://mapa.lodz.pl/mapaogolna/> informacji stwierdzić należy, iż działka przyległa do działki 2/5 od strony północnej, pomiędzy działką 2/5 a al. Włókniarzy stanowi działkę 564/32 i stanowi drogę będącą własnością Gminy Łódź lub będącą w jej władaniu.

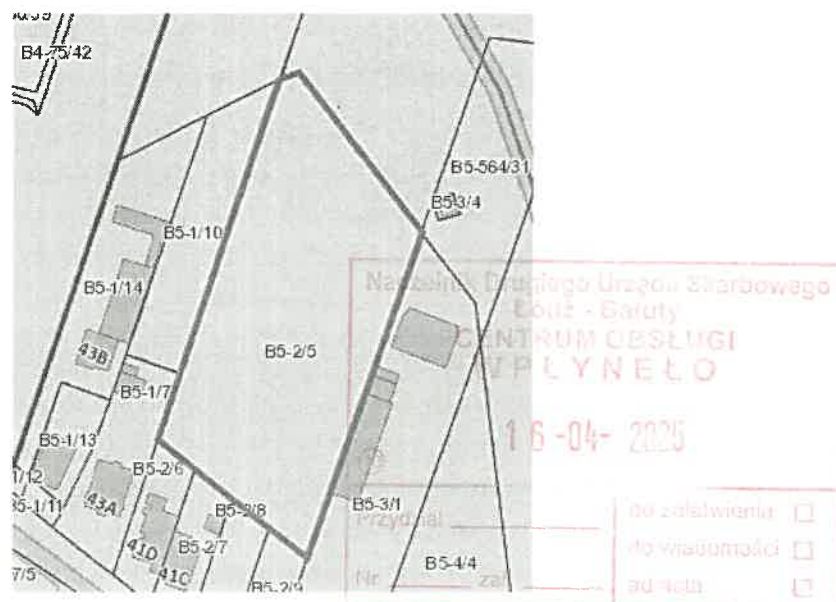
Przedstawiciel Urzędu Skarbowego
Łódź - Biały
CENTRUM USŁUG
Przyjmuje
Nr _____ zał. _____
do wiadomości ☐
od acta ☐



Mając na uwadze powyższe przyjąć można, że działka teoretycznie mogłaby posiadać bezpośredni dostęp do drogi – al. Włókniarzy od strony północnej, a w przypadku zrealizowania projektu budowy nowej drogi bezpośrednio do ul. św. Teresy (projektowanej) lub w ostateczności dostęp ten może być zapewniony poprzez ww. działkę 2/8 lub 2/9. Zachodzi jednak konieczność uregulowania stanu prawnego dostępu do drogi publicznej.

5.2. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości.

5.2.1. Działka gruntu.



Przedmiotowa działka gruntu 2/5 posiada regularny kształt prostokąta, wydłużonego w kierunku północ – południe, ze ściętym północno-zachodnim i północno-wschodnim narożnikiem. Działka od strony południowej i zachodniej graniczy z działkami niezabudowanymi i zabudowanymi, od strony wschodniej z działką zabudowaną, zaś od strony południowej z działką niezabudowaną. Nieruchomość od strony południowej posiada dostęp do drogi publicznej, asfaltowej – ulicy Liściastej (dz. 266/27) poprzez działki 2/8 i 2/9 należące do tego samego właściciela co przedmiotowa działka. Teren działki niezabudowany, porośnięty samosiejkami drzew. Działka częściowo ogrodzona na granicy z dz. 2/8 i 2/9.

5.3. Stan zagospodarowania.

5.3.1. Rodzaj, charakter i cechy nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana. Teren działki jest niezagospodarowany.

5.3.2. Lokalizacja i czynniki środowiskowe.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w północnej części Łodzi, w dzielnicy Łódź – Bałuty. Bałuty obejmują północną część Łodzi, sąsiadując z Polesiem, Śródmieściem i Widzewem. Powierzchnia Bałut wynosi 78,9 km², co sprawia, że były one drugą co do wielkości dzielnicą w Łodzi. Należały też do najbardziej zaludnionych dzielnic, ale liczba ich mieszkańców, podobnie jak całego miasta, systematycznie maleje. Zagęszczenie ludności na Bałutach wynosi 2 485 os./km². Na Bałutach aż 58% mieszkańców to osoby w wieku produkcyjnym, 27% stanowią osoby w wieku poprodukcyjnym, a w okresie przedprodukcyjnym jest ich prawie 15%.

Administracyjnie Bałuty dzielą się na 8 osiedli: Bałuty Zachodnie, Radogoszcz, Łagiewniki, Julianów-Marysin-Rogi, Bałuty-Doły, Bałuty-Centrum, Teofilów-Wielkopolska, Wzniesień Łódzkich.

Bałuty graniczą ze Śródmieściem - są drugim pod względem wielkości obszarem w Łodzi. Dlatego dojazd do centrum z różnych regionów miasta może się od siebie różnić. Z osiedli Doły, Stare Miasto, Helenów, Żubardź, Żabieniec czy Stare Bałuty do Śródmieścia można dotrzeć w kilka-kilkanaście minut. Natomiast z bardziej oddalonych obszarów dojazd potrwa nawet godzinę.

Położenie dzielnicy jest korzystne, bowiem bezpośrednio graniczy ona z centrum miasta. Śródmieście leży na południe od Bałut, Widzew na wschód, natomiast Górna na południe. Od zachodu Bałuty dzielą granicę z gminą Aleksandrów Łódzki, a od północy z miastem Zgierz.

Nieruchomość położona jest w rejonie osiedla domków jednorodzinnych, przy ulicy Liściastej, zlokalizowanej ok. 200 m na zachód od drogi krajowej nr 72 - alei Włókniarzy i w odległości ok. 1,3 km na zachód od drogi krajowej 91. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się działki zabudowane nowymi oraz starszymi budynkami mieszkalnymi oraz niezabudowane działki gruntu o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz tereny zielone – łąki i pola uprawne, a także pojedyncza zabudowa usługowa.

16-04-2025	
Przydział _____	do załatwienia ☐
nr _____	dn. wydania ☐
nr _____	ad. gda ☐

5.3.3. Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Przedmiotowa nieruchomość ma możliwość uzbrojenia we wszystkie media dostępne na tym terenie jedynie od ul. Liściastej, tj.:

- wodociąg;
- energię elektryczną,
- kanalizację sanitarną,
- gaz.

5.4. Stan otoczenia.

5.4.1. Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości.

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i usługowymi oraz niezabudowane działki grunty i tereny zielone.

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

Pojedyncze obiekty handlowo-usługowe, niezbędne do funkcjonowania osiedla domków jednorodzinnych, zlokalizowane są w odległości ok. 300 m od przedmiotowej nieruchomości przy ul. Liściastej. Większe Centrum Handlowo-Usługowe znajduje się w odległości ok. 1,5 km na wschód od przedmiotowej nieruchomości, przy skrzyżowaniu ulicy Zgierskiej z al. Włókniarzy.

W odległości ok. 250 m od nieruchomości, przy alei Włókniarzy, znajdują się przystanki miejskiej komunikacji autobusowej, obsługujące linię nr 73, 89, 99, N5A i N5B.

Aktualnie dostęp do przedmiotowej nieruchomości poprzez działki 2/8 i 2/9 położone przy ulicy Liściastej. Ulica Liściasta jest drogą asfaltową w dobrym stanie technicznym, oświetloną, z chodnikiem dla pieszych po jednej stronie jezdni. **Zachodzi jednak konieczność uregulowania stanu prawnego dostępu do drogi publicznej (opis w pkt. 5.1.)**

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W DOLINIE RZECI SOKOŁÓWKI,
OBEJMUJĄCEJ ZACHODNIĄ CZĘŚĆ OSIEDLA RADOGOSZCZ**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIII/146/15

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 18 marca 2015 r.

Naczelnik Drugiego Urzędu Starobowego Łódź - Bałuty CENTRUM OBSŁUGI WPŁYNĘŁO	
16-04-2015	
Przytłacz: _____	do załatwienia ☐
Nr _____ zni _____	do wiadomości ☐
	do archiwu ☐



Przedmiotowa nieruchomość położona jest częściowo na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Sokółówki, obejmującej część zachodnią osiedla Radogoszcz uchwalony Uchwałą Nr VIII/146/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 marca 2015r.

Zgodnie z ww. planem przedmiotowa nieruchomość położona jest w jednostce planistycznej 4U – tereny zabudowy usługowej.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 4) liczba kondygnacji nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,5;
- 6) geometria dachu:
 - a) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;
 - b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
 - c) dla dachów, o których mowa w lit. b, ustala się obowiązek zachowania symetrii i jednakowych spadków głównych połaci;

Urząd Miasta Łodzi - Biuro Urzędowe
Łódź - Bałuty
16-04-2025
Przydził _____ do zainicjowania ☐
Nr _____ do wiadomości ☐
Zal. _____

7) elewacje o wysokich walorach estetycznych wykonane z wysokiej jakości materiałów, takich jak: metal, szkło, beton i cegła;

8) zakaz realizacji dachów i elewacji w jaskrawych kolorach;

9) obowiązek stosowania barw pastelowych dla elewacji budynków;

10) realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 pkt 7;

11) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 2 000 m² i o szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy znajdującej się częściowo lub w całości poza liniami zabudowy z prawem wyłącznie do remontu.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 14 ust. 10 pkt 2, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. od 1 do 8.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej 10KD-L 1/2 oraz poprzez drogi wewnętrzne.

Przedmiotowa nieruchomość może być wykorzystywana zgodnie z założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

7. SPOSÓB WYCENY.

7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkowa to szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych 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.”

Wartość przedmiotowej nieruchomości określono z uwzględnieniem optymalnego sposobu wykorzystania, który jest jednocześnie sposobem wykorzystania wynikającym z zapisów planu zagospodarowania przestrzennego.

7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.**

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy wpływające na te ceny. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie

najbliższym poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości.

Przy stosowaniu **metody korygowania ceny średniej** do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}], sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

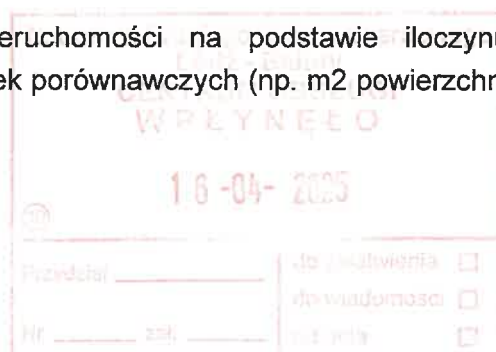
$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).



Wagi cech rynkowych przyjętych do porównań ustala się na podstawie:

- analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- analogii do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

8.1. Analiza rynku do podejścia porównawczego – nieruchomości niezabudowane.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek nieruchomości niezabudowanych, z przeznaczeniem pod zabudowę usługową;
- obszar rynku – miasto Łódź, szczególnie dzielnica Łódź – Bałuty;
- okres badania cen – ceny z okresu ostatnich 2 lat.

Ze względu na dobrą komunikację z centrum Łodzi, dzielnica Bałuty, jest jedną z bardziej atrakcyjnych na rynku nieruchomości.

Dane merytoryczne związane z wysokościami transakcji wolnorynkowych: sprzedaży nieruchomości gruntowych mających miejsce na rynku lokalnym, zebrano w okresie ostatnich 2 lat. Do analizy wzięto wolnorynkowe transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych na terenie miasta Łodzi, szczególnie w dzielnicy Bałuty, przeznaczonych pod zabudowę usługową, ale również pod zabudowę handlowo-usługową oraz mieszkaniową z dopuszczeniem zabudowy usługowej (tereny inwestycyjne), w szczególności położone w rejonie traktów komunikacyjnych i wykorzystywanych w sposób podobny do nieruchomości wycenianej i zgodny z planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, ewentualnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, będących przedmiotem prawa własności.

Transakcje związane z zakupem takich nieruchomości są bardzo zróżnicowane. Jest to związane przede wszystkim z lokalizacją nieruchomości (charakter zabudowy, bliskość terenów rekreacyjnych i zielonych, dostępność komunikacji).

Wybrane transakcje sprzedaży nieruchomości są zróżnicowane pod względem uzyskanych cen transakcyjnych, złożoności i zależności transakcji, ale też najbardziej zbliżone i podobne do nieruchomości wycenianej.

W wyniku przeprowadzonego badania lokalnego rynku nieruchomości, dokonanego w dniu 07 kwietnia 2025r. w Łódzkim Ośrodku Dokumentacji Geodezji w Łodzi, wynotowano kilka transakcji niezabudowanych nieruchomości gruntowych z których, po odrzuceniu wielkości skrajnych, do dalszej analizy wzięto ostatecznie trzynaście najbardziej podobnych do przedmiotowej nieruchomości, przedstawionych poniżej w zestawieniu tabelarycznym (tabela nr 1).

Geodezja Urzędu Miasta Łodzi
Łódź - Bałuty
CENTRUM OBSŁUGI
WPLYNEŁO
16-04-2025

Przydatni	05. załatwienia
Nr	wprowadzenia
zł.	od nota

Tabela nr 1.

Lp.	DATA TRANSAKCJI	Obręb	ADRES NIERUCHOMOŚCI	POWIERZCHNIA DZIAŁKI [m ²]	CENA TRANSAKCYJNA [zł.]	CENA JEDN. [zł./m ²]	C _{max} i C _{min}
1	2	3	4	5	6	7	8
	27.01.2025	B - 47	Tokarska	347	900 000,00	2 593,66	odrz
1	14.05.2024	B - 49	Młynarska	1 023	1 700 000,00	1 661,78	C _{max}
2	10.07.2024	B - 49	Łagiewnicka	486	800 000,00	1 646,09	
3	28.08.2023	B - 48	Smugowa	7 978	12 691 500,00	1 590,81	
4	05.01.2024	B - 25	Folwarczna	594	940 000,00	1 582,49	
5	21.01.2025	B - 47	Młynarska	538	700 000,00	1 301,12	
6	20.05.2024	B - 29	Hipoteczna	772	852 000,00	1 103,63	
	06.05.2024	B - 29	Hipoteczna, Kwidzińska	47 240	50 000 000,00	1 058,43	odrz
7	21.10.2024	B - 21	Widokowa	1 470	1 430 000,00	972,79	
8	29.10.2024	B - 06	Jeziorna	647	609 756,10	942,44	
9	14.08.2024	B - 32	Warecka	1 225	1 150 000,00	938,78	
10	22.01.2025	B - 07	Brzaskwiniowa	894	817 073,17	913,95	
11	14.11.2023	B - 35	Aleksandrowska	1 143	1 028 700,00	900,00	
	15.07.2024	B - 32	Traktorowa	8 980	8 000 000,00	890,87	odrz (uw)
12	27.03.2024	B - 26	Biegańskiego	1 854	1 450 000,00	782,09	
13	31.10.2023	B - 29	Sierakowskiego	1 151	900 000,00	781,93	C _{min}
						1 162,91	C _{śr}

W powyższym badaniu zrezygnowano z opisu transakcji o cenie minimalnej i maksymalnej, ponieważ wszystkie istotne dane wskazano dla wszystkich odnotowanych transakcji. Ponadto zakłada się, że transakcja o cenie minimalnej dotyczy nieruchomości posiadającej cechy oceniane na poziomie minimum i adekwatnie o cenie maksymalnej – cechy na poziomie maksimum.

8.2. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych – podejście porównawcze.

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalonych zostało 5 cech rynkowych, mających wpływ na ceny nieruchomości, przedstawione poniżej w zestawieniu tabelarycznym (tabela nr 2).

Tabela nr 2.

Cecha rynkowa	Ocena	Opis cech	C _{min} i C _{max}
Położenie i atrakcyjność lokalizacji.	Bardzo dobra – 2	Położenie przy drogach głównych lub drogach bocznych z dostępem do głównych dróg w niewielkim oddaleniu, w pierwszej linii zabudowy, dobra ekspozycja.	C _{max}
	Dobra – 1	Przy ulicach bocznych, w pewnym oddaleniu od ulic głównych.	C _{min}
Otoczenie i	Bardzo dobre – 3	Zagospodarowana okolica, w sąsiedztwie zabudowa	C _{max}

sąsiedztwo.		usługowa lub handlowo-usługowa, teren zagospodarowany.	
	Dobre – 2	Średnio zagospodarowana, zadbane okolice, okolice zapewniające poczucie bezpieczeństwa, zabudowa mieszkaniowa oraz tereny handlowo - usługowe.	
	Średnie – 1	Słabo zagospodarowana okolice, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i tereny niezagospodarowane, brak usług i handlu w bezpośrednim sąsiedztwie.	C _{min}
Kształt i powierzchnia działki	Bardzo dobre – 3	Kształt regularny, z możliwością racjonalnego zagospodarowania, powierzchnia od 500 m ² do 1 200 m ² .	C _{max}
	Dobre – 2	Powierzchnia od 500 m ² do 1 200 m ² z ograniczeniami w możliwości zagospodarowania z uwagi na kształt działki lub kształt regularny, powierzchnia powyżej 1 200 m ² , brak szczególnych ograniczeń w możliwości zagospodarowania	
	Słabe – 1	Powierzchnia powyżej 1 200 m ² , znaczne ograniczenia w możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ograniczeń fizycznych lub prawnych (ograniczone prawa rzeczowe, zapisy planu etc.).	C _{min}
Możliwość uzbrojenia w media	Pełne - 2	Pełne uzbrojenie w media – w, ee, ks, g (ewentualnie c.o i c.w.u sieć miejska)	C _{max}
	Niepełne - 1	Brak jednego z ww.	C _{min}
Dostęp do dróg	Bardzo dobry - 3	Dostęp z drogi asfaltowej o charakterze drogi głównej.	C _{max}
	Dobry - 2	Dostęp z drogi asfaltowej o charakterze drogi bocznej.	
	Średni - 1	Dostęp pośredni z ww. dróg (z drogi wewnętrznej lub poprzez ustanowioną służebność)	C _{min}

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego. Pod uwagę wzięto preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Informacje dotyczące pożądanых na rynku cech uzyskano w biurach obrotu nieruchomościami oraz opracowano na podstawie ogólnodostępnych raportów o lokalnym rynku nieruchomości.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.

9.1. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość wycenianej nieruchomości gruntowej.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy w ΔC (udział cechy w ΔC)[%]
1.	Lokalizacja	25
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	15
3.	Kształt i powierzchnia działki	25
4.	Możliwość uzbrojenia w media	20
5.	Dostęp do dróg	15
SUMA:		100

9.2. Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących.

Zgodnie z przeprowadzonym badaniem lokalnego rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych, zamieszczonym w tabeli nr 1 niniejszego opracowania, uzyskano następujące dane:

Cena minimalna – 781,93 zł./m²

Cena maksymalna – 1 661,78 zł./m²

Cena średnia – 1 162,92 zł./m²

Granica górna – $C_{max}/C_{sr} = 1,429$

Granica dolna – $C_{min}/C_{sr} = 0,672$



9.3. Obliczenie współczynników korygujących.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Charakterystyka szacowanej nieruchomości	Wartości współczy- nników ul
			MIN	MAX		
1.	Lokalizacja	25	0,168	0,357	2	0,263
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	15	0,101	0,214	1	0,101
3.	Powierzchnia działki	25	0,168	0,357	1	0,168
4.	Uzbrojenie w media	20	0,134	0,286	2	0,286
5.	Dostęp do dróg	15	0,101	0,214	1	0,101
SUMA		100	0,672	1,429		0,918

9.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Wartość 1 m² powierzchni działki gruntu stanowi iloczyn ceny średniej uzyskanej z badania lokalnego rynku nieruchomości, sumy wartości współczynników korygujących oraz współczynnika korekcyjnego z przedziału [0,90; 1,10], uwzględniającego przypadki szczególne. W tym przypadku zastosowano współczynnik 0,90 z uwagi na konieczność uregulowania bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Wartość 1 m² przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynosi:
 $W_{1m^2} = 1\,162,92 \text{ zł./m}^2 \times 0,918 \times 0,90 = 960,80 \text{ zł./m}^2$

Wartość rynkowa nieruchomości, będąca przedmiotem prawa własności – działki gruntu nr 2/5 o powierzchni 7 381 m², wynosi:

$$W_N = 7\,381 \text{ m}^2 \times 960,80 \text{ zł./m}^2 = 7\,091\,664,80 \text{ zł.}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_N = 7\,092\,000,- \text{ zł.}$$

słownie: *siedem milionów dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych.*

11. WYNIK I WNIOSKI KOŃCOWE.

Wartość rynkowa przedmiotowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej, jako przedmiotu prawa własności działek gruntu nr 2/5 o powierzchni 7 381 m² położonej przy ulicy Liściastej nr 41A-41D w Łodzi, w województwie łódzkim, oszacowana w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej, wynosi (po zaokrągleniu):

7 092 000,- zł.

słownie: *siedem milionów dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych*

Tak określona wartość rynkowa nieruchomości ($C = 960,80 \text{ zł./m}^2$) mieści się w granicach cen ($C_{\min} = 781,93 \text{ zł./m}^2$ i $C_{\max} = 1\,661,78 \text{ zł./m}^2$) uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości, z uwzględnieniem 10% korekty (tj. ok. 788 tys. zł.) z uwagi na konieczność uregulowania dostępu do drogi publicznej, w ostateczności poprzez nabycie działki 2/8 lub 2/9, których wartość określono na poziomie odpowiednio 796 000 zł. i 791 000 zł.

Z tego względu otrzymany wynik można uznać za odzwierciedlający sytuację panującą na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym, w związku z czym określona powyżej

9.3. Obliczenie współczynników korygujących.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Charakterystyka szacowanej nieruchomości	Wartości współczy- nników ui
			MIN	MAX		
1.	Lokalizacja	25	0,168	0,357	2	0,263
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	15	0,101	0,214	1	0,101
3.	Powierzchnia działki	25	0,168	0,357	1	0,168
4.	Uzbrojenie w media	20	0,134	0,286	2	0,286
5.	Dostęp do dróg	15	0,101	0,214	1	0,101
SUMA		100	0,672	1,429		0,918

9.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Wartość 1 m² powierzchni działki gruntu stanowi iloczyn ceny średniej uzyskanej z badania lokalnego rynku nieruchomości, sumy wartości współczynników korygujących oraz współczynnika korekcyjnego z przedziału [0,90; 1,10], uwzględniającego przypadki szczególne. W tym przypadku zastosowano współczynnik 0,90 z uwagi na konieczność uregulowania bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Wartość 1 m² przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynosi:
 $W_{1m^2} = 1\,162,92 \text{ zł./m}^2 \times 0,918 \times 0,90 = 960,80 \text{ zł./m}^2$

Wartość rynkowa nieruchomości, będąca przedmiotem prawa własności – działki gruntu nr 2/5 o powierzchni 7 381 m², wynosi:

$$W_N = 7\,381 \text{ m}^2 \times 960,80 \text{ zł./m}^2 = 7\,091\,664,80 \text{ zł.}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_N = 7\,092\,000,- \text{ zł.}$$

słownie: **siedem milionów dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych.**

11. WYNIK I WNIOSKI KOŃCOWE.

Wartość rynkowa przedmiotowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej, jako przedmiotu prawa własności działek gruntu nr 2/5 o powierzchni 7 381 m² położonej przy ulicy Liściastej nr 41A-41D w Łodzi, w województwie łódzkim, oszacowana w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej, wynosi (po zaokrągleniu):

7 092 000,- zł.

słownie: **siedem milionów dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych.**

Tak określona wartość rynkowa nieruchomości ($C = 960,80 \text{ zł./m}^2$) mieści się w granicach cen ($C_{\min} = 781,93 \text{ zł./m}^2$ i $C_{\max} = 1\,661,78 \text{ zł./m}^2$) uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości, z uwzględnieniem 10% korekty (tj. ok. 788 tys. zł.) z uwagi na konieczność uregulowania dostępu do drogi publicznej, w ostateczności poprzez nabycie działki 2/8 lub 2/9, których wartość określono na poziomie odpowiednio 796 000 zł. i 191 000 zł.

Z tego względu otrzymany wynik można uznać za odzwierciedlający sytuację panującą na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych bliskie cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym, w związku z czym określona powyżej

wartość rynkowa nieruchomości może stanowić podstawę ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.

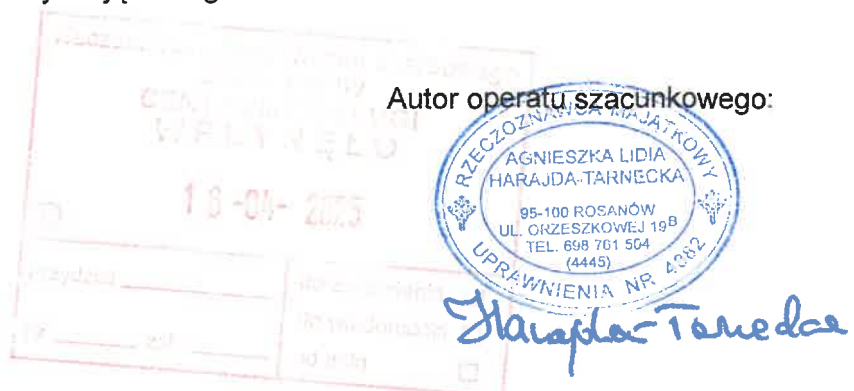
- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim treści i formy publikacji
- Niniejszy operat sporządzono wyłącznie do celów określonych w punkcie 2. niniejszego opracowania.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu szacunkowego w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacji i dokumentach uzyskanych od właściciela na potrzeby niniejszego opracowania.
- Zakładam, że nie ukryto przede mną żadnych informacji dotyczących przedmiotowej nieruchomości.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiłyby zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Nie badano stanu technicznego istniejących na tym terenie mediów instalacyjnych.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia obciążeń podatkowych, w szczególności podatku VAT.

13. ZAŁĄCZNIKI.

- Dokumentacja fotograficzna i protokół z oględzin.
- Lokalizacja nieruchomości na planie miasta.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki 2/5 z dnia 01 kwietnia 2025r.
- Mapa ewidencji gruntów i budynków w skali 1:1000 z dnia 01 kwietnia 2025r.
- Pismo Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi z dnia 02 lutego 2012r.
- Pismo Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi z dnia 04 kwietnia 2012r.
- Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

Zgierz, 07 kwietnia 2025r.

Autor operatu szacunkowego:





rejonu/województwa świętokrzyskiego
Lwów - Białystok
CENTRUM USŁUG
WPLYNEŁO

16-04-2025

nr _____ data _____
nr _____ data _____
nr _____ data _____

do: nadawca ☐
do: odbiorca ☐
do: adresat ☐



Dz. 2/9 i sąsiedniej 2/8 i 2/5 i widok ulicy Liściastej



Rezerwa, wódki, alkoholu, kawy, cukru
Zakaz sprzedaży
CENY I KONTROLA
WPLYNĘŁO
18-04-2025

podpisano	_____	data podpisania	____/____/____
nr	_____	data wydania	____/____/____

PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

spisany w dniu 18.03.2015.
w obecności:

1. Agnieszka Harajda-Tarnecka - rzeczoznawca majątkowy
2. Robert Kubiś - reprezentant spółki.
3. Katarzyna Piątkowska - z wydziału ewidencji
4. Katarzyna Tarnecka - i...

DANE PRZEDMIOTOWE

1. Adres: Łódź, ul. Liścinie 41A - 41D
2. Obręb: 0-01/5
3. Nr działki: 4381m²
4. Powierzchnia: 4381m²
5. KW: LDAM/00008760/5
6. Rodzaj nieruchomości:
 - a. zabudowana: tak / nie
 - b. zabudowa: teren do mieszkalny
 - c. nasadzenie roślinne: porośnięty samowolnym drzew

DANE PODMIOTOWE

1. Właściciel: E.K. PROPERTIES SP. Z O.O. i uprawniony
s.b.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- a) nawierzchnia drogi: od ul. 41D, ul. planowane nowe
 - b) elektryczne: przez ul. 2/8 i 7/8
 - c) woda: przez ul. 2/8 i 7/8
 - d) kanalizacja sanitarna: przez ul. 2/8 i 7/8
 - d) inne: przez ul. 2/8 i 7/8
- droga dojazdowa, bezpośrednie
dostęp tylko przez ul. 2/8 i 7/8
stanowisko własności tej samej
spółki.

LOKALIZACJA

1. Położenie w obrębie miejscowości: dzielnica
2. Warunki dojazdu: droga, przez ul. 2/8 i 7/8, do ul. Liścinie
3. Sąsiedztwo: zob. plan sytuacyjny, droga publiczna ul. 01/1b
4. Inne: -

SPOSÓB UŻYTKOWANIA

Nieruchomość użytkowana jako: teren do parku

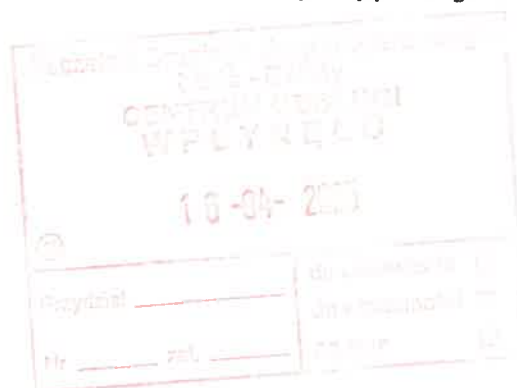
UWAGI

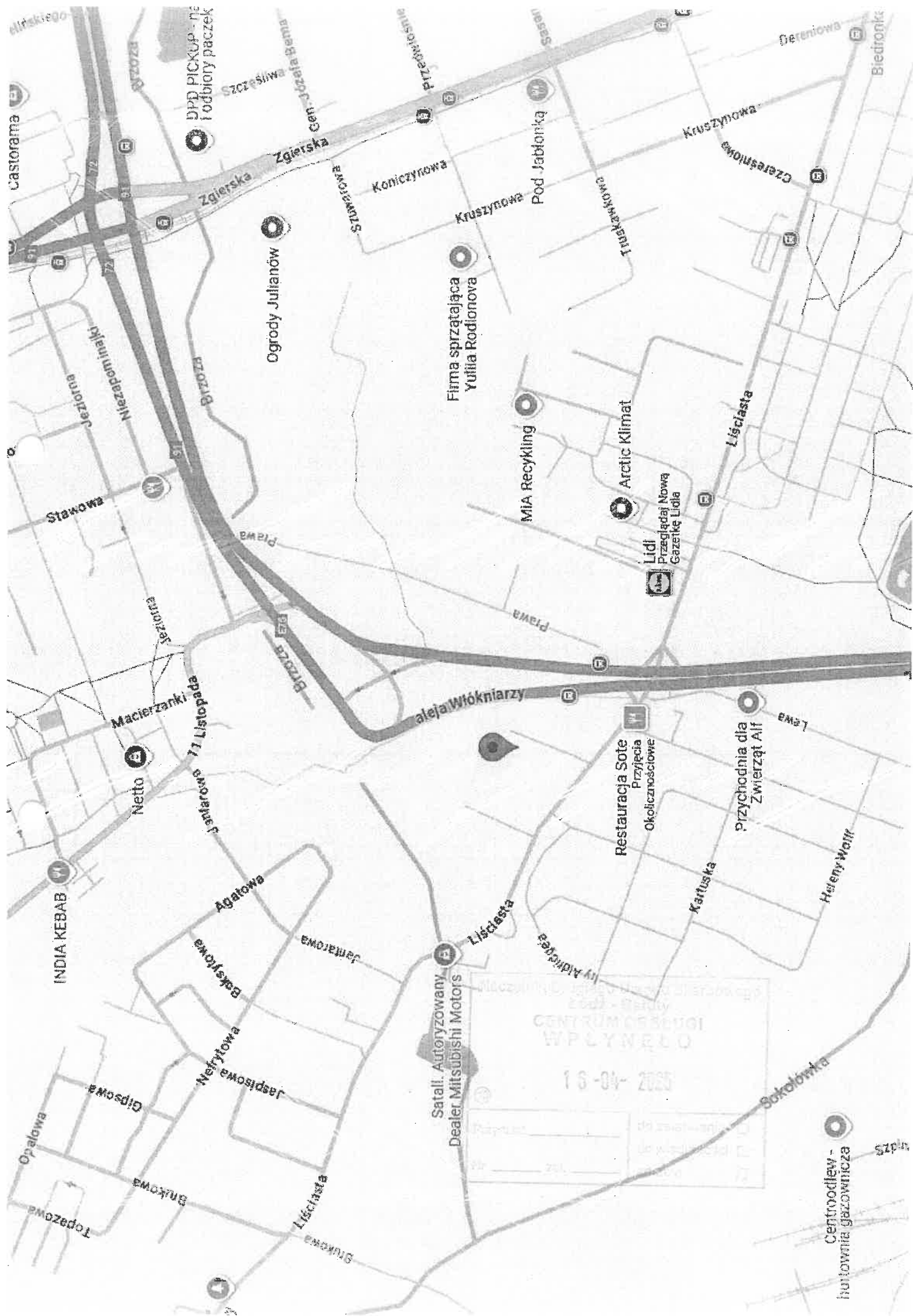
Teren przeznaczony do parku, samowolny.
Teren c. ogólnego użytku, nie jest z ul. 2/8 i 7/8.

Podpis właściciela:

Podpis rzeczoznawcy majątkowego:

Katarzyna Tarnecka
Katarzyna Tarnecka
Katarzyna Tarnecka





PREZYDENT MIASTA ŁODZI 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-BALUTY Obręb ewidencyjny: 106102_9.0005, B-5 Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)					
EGB.4013.4522.2025.1						
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2025-04-01 10:17:38						
Jednostka rejestrowa gruntów: 106102_9.0005.G15 grupa rejestrowa: 15						
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:						
UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: własność "R.K. PROPERTIES" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA REGON: 100901361 Adres siedziby: 95-073 GROTNIKI Marszałkowska 2						
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:						
Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				klaso- użytku [ha]	działki [ha]	
2/5	Liściasta 41A-41D	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.7381	0.7381	LD1M/00008760/5
Identyfikator działki: 106102_9.0005.2/5						
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.7381						

Łódź, dnia: 01.04.2025

Z up. Prezydenta Miasta Łodzi.

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

B-5

56/4/14
dr

56/4/32
dr

56/4/31
dr

5742900,00

6598200,00

Włocławek

17
B 56211

1/10

R
RV

R
RV1

2/5
Bp

84h1
41

831
41

821
41

8111

3/1
B1

Niniejszą mapę przygotowano w
skali 1:500. Na zlecenie wnioskodawcy
przetworzono do skali 1:1000

Skala 1:1000

Mapa niniejsza nie może służyć
do celów prawnych

PREZYDENT MIASTA ŁODZI

Wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej
Łódzki Ośrodek Geodezji
90-113 Łódź ul. Traugutta 21/23

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1061.2014.6
Nazwa materiału zasobu	Mapa ewidencji gruntów i budynków
Data wykonania kopii materiału zasobu	01.04.2025
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

Z up. Prezydenta Miasta Łodzi

B. Białecka
Katarzyna Białecka
INSPEKTOR

6598100,00

5742700,00

Liściasta

271/2
dr

266/27
dr

2721/4
dr

27318
dr

27415
dr

266/2

267/6
dr

1/11
Bp

92m2

1/13
B

1/7
B

901
43A

9111
43A

93m2

43B

94h1

1/14
B

9511

2/9
B

2/8
B

2/7
B

2/6
B

2/5
Bp

2/4
B

2/3
B

2/2
B

2/1
B

2/0
B

1/9
B

1/8
B

1/7
B

1/6
B

1/5
B

1/4
B

1/3
B

1/2
B

1/1
B



Łódź, dnia 02.02.2012 r.

ZDiT-IP.50075.15.1.3.17.2012
(3244)

R.K. Properties Sp. z o.o. i Wspólnicy
Spółka Komandytowa
ul. Marszałkowska 2
95-073 Grotniki

Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi, w odpowiedzi na Państwa wniosek o uwzględnienie w opracowywanej na zlecenie ZDiT koncepcji budowy przedłużenia al. Włókniarzy na odcinku od drogi krajowej nr 1, na północny-zachód, do granicy miasta w rejonie ul. Sianokosy bezpośredniego wjazdu z projektowanej ul. Św. Teresy od Dzieciątka Jezus na działkę o numerze 2/5, zlokalizowaną w obrębie B-5, oraz zjazdu z przedmiotowej nieruchomości na al. Włókniarzy informuje, iż opracowanie zostanie uzupełnione o zjazd obsługujący ww. działkę z projektowanej ul. Św. Teresy od Dzieciątka Jezus.

Jeżeli to rozwiązanie nie jest Państwa zdaniem zadowalające prosimy o przedłożenie własnej koncepcji skomunikowania ww. działki i jeżeli to rozwiązanie zostanie pozytywnie zaopiniowane przez merytoryczne wydziały Zarządu Dróg i Transportu przed ukończeniem opracowania ostatecznej wersji koncepcji al. Włókniarzy to Państwa rozwiązanie zostanie uwzględnione w dokumentacji.

443

Z-C A DYREKTORA
ds. Utrzymania Dróg
ZARZĄDU DRÓG I TRANSPORTU

Grzegorz Sójka

Sprawę prowadzi:
Marcin Sujecki
Wydział Przygotowania Inwestycji
tel. +42 / 638 - 49 - 53
e-mail: m.sujecki@uml.lodz.pl



19-01-2012



Łódź, dnia 04.04.2012 r.

ZDiT-IP.50075.15.5.3.17.2012
(9599)

Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego
Łódź - Bałuty
CENTRUM OBSŁUGI
WPŁYNĘŁO
01-02-2018
Przydział _____
Nr _____ zał. _____
do załatwienia ☐
do wiadomości ☐
ad acta ☐

Major s.c.
ul. Przybyszewskiego 176/178
93-120 Łódź

W odpowiedzi na pismo z dnia 29.02.2012 r. w sprawie uzgodnienia dokumentacji projektowej koncepcji skomunikowania działki nr 2/5, leżącej w obrębie B-5, z planowanym układem drogowym al. Włókniarzy/ul. Św. Teresy od Dzieciątka Jezus Zarząd Dróg i Transportu pozytywnie opiniuje Wariant 3 przedmiotowej koncepcji.

Z-CADYREKTORA
ds. INWESTYCJI
ZARZĄDU DRÓG I TRANSPORTU

Joanna Wasilewska-Klab

(450)

Załącznik:

Koncepcja skomunikowania działki nr 2/5 – 1 egz.

Sprawę prowadzi:

Marcin Sujecki
Wydział Przygotowania Inwestycji
tel. +42 / 638 – 49 – 53
e-mail: m.sujecki@uml.lodz.pl

18-04-2012
Przydział _____
Nr _____ zał. _____
do załatwienia ☐
do wiadomości ☐
ad acta ☐

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

AHT Agnieszka Harajda-Tarnecka

95-100 Zgierz, Długa 44/46 / 6

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018194

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: 18/02/2025 - 17/02/2026

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 608.00 PLN

Lidia Machalska
Stawny Specjalista ds. Ubezpieczeń

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