

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

Rodzaj nieruchomości:

Niezbudowana nieruchomość gruntowa,
oznaczona jako działka gruntu nr 2/8.

Adres nieruchomości:

ul. Liściasta nr 41B, Łódź
województwo łódzkie

Autor operatu:

Rzecznik majątkowy
mgr inż. Agnieszka HaraJda – Tarnecka
Uprawnienia Zawodowe nr 4882.



Zgierz, 07 kwietnia 2025r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Rodzaj nieruchomości: Niezabudowana nieruchomość gruntowa
Położenie nieruchomości: Łódź, ul. Liściasta nr 41B
Nr ewidencyjny działki: 2/8
Powierzchnia działki: 0,0698 ha
Stan prawny nieruchomości: KW Nr LD1M/00072072/4 – 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. 2/8):

791 000,- zł.

(słownie: *siedemset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych*)

DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

07 kwietnia 2025r.

AUTOR OPERATU SZACUNKOWEGO:

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



13-01-2025

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	7
5.3. Stan zagospodarowania	7
5.3.1. Rodzaj, charakter i cechy nieruchomości	7
5.3.2. Lokalizacja i czynniki środowiskowe	7
5.3.3. Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	8
5.4. Stan otoczenia	8
5.4.1. Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości	8
5.4.2. Stan usług, zaplecza kulturalno-handlowo-usługowego i komunikacji	8
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.	9
7. SPOSÓB WYCENY.	10
7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości	10
7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	11
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	12
8.1. Analiza rynku do podejścia porównawczego – nieruchomości niezabudowane	12
8.2. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych – podejście porównawcze	13
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.	14
9.1. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość wycenianej nieruchomości gruntowej	14
9.2. Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących	15
9.3. Obliczenie współczynników korygujących	15
9.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	15
11. WYNIK I WNIOSKI KOŃCOWE.	15
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.	16
13. ZAŁĄCZNIKI.	16

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 41B 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 G532 i oznaczona jest jako działka gruntu nr **2/8 o powierzchni 0,0698 ha**. Na działce znajdują się użytki gruntowe opisane w rejestrze gruntów jako: tereny mieszkaniowe, oznaczone symbolem B – o powierzchni 0,0698 ha. Dla działki gruntu założona jest księga wieczysta KW Nr LD1M/00072072/4. 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/00072072/4 w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi.

1.1.5. Prawa do nieruchomości.

Właścicielem działki gruntu nr 2/8 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 2/8 o powierzchni 698 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(2/8).

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(2/8).
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki 2/8 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/00072072/4 prowadzonej w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieście w Łodzi przeprowadzone w dniu 07 kwietnia 2025r.
- Informacje o cenach transakcyjnych pozyskane z programu Walor 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/00072072/4 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;
OZNACZENIE: działka gruntu numer 2/8;
ULICA: Liściasta nr 41A i 41B;
SPOSÓB KORZYSTANIA: działka zabudowana;
OBSZAR: 0,0698 ha;
BUDYNKI:
ULICA: Liściasta 41B;
ODRĘBNOŚĆ: nie;
- 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
OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ Z WNIOSKU NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W ZGIERZU NA PODSATWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NR: SM 6/5238/10.
- Dział IV:
Hipoteka przymusowa na kwotę 350000,00 zł z tytułu PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG na rzecz NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W ZGIERZU.

Na podstawie przeprowadzonego badania księgi wieczystej KW Nr LD1M/00072072/4 oraz przeprowadzonych oględzin nieruchomości nie stwierdzono ograniczeń w dostępie nieruchomości do drogi publicznej. **Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, asfaltowej – ulicy Liściastej (dz. 266/27).**

5.2. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości.

5.2.1. Działka gruntu.



Przedmiotowa działka gruntu 2/8 posiada regularny kształt prostokąta, wydłużonego w kierunku północ – południe. Działka od strony południowej graniczy z działką drogi publicznej – ul. Liściastą (dz. 266/27), od strony północnej i wschodniej graniczy z działkami niezabudowanymi, zaś od strony zachodniej graniczy z działką zabudowaną. Nieruchomość od strony południowej posiada dostęp do drogi publicznej, asfaltowej – ulicy Liściastej (dz. 266/27). Teren działki niezabudowany, porośnięty samosiejkami drzew i krzewów bez żadnej wartości użytkowej. Działka częściowo ogrodzona na granicy z dz. 2/5.

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.

5.3.3. Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Przedmiotowa nieruchomość ma możliwość uzbrojenia we wszystkie media dostępne na tym terenie, 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 gruntu 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.

Dojazd do przedmiotowej nieruchomości, ulicą Liściastą, od strony wschodniej, od al. Włókniarzy. Ulica Liściasta jest drogą

asfaltową w dobrym stanie technicznym, oświetloną, z chodnikiem dla pieszych po jednej stronie jezdni.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W DOLINIE RZĘKI 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.



Przedmiotowa nieruchomość położona jest częściowo na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Sokołówki, 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;
- 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 [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$], 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

cenę 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).

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	Brzoskwińska	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 sąsiedztwo.	Bardzo dobre – 3	Zagospodarowana okolica, w sąsiedztwie zabudowa usługowa lub handlowo-usługowa, teren zagospodarowany.	C _{max}
	Dobre – 2	Średnio zagospodarowana, zadbane okolica, okolica zapewniająca poczucie bezpieczeństwa, zabudowa mieszkaniowa oraz tereny handlowo - usługowe.	
	Średnie – 1	Słabo zagospodarowana okolica, 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 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 ui
			MIN	MAX		
1.	Lokalizacja	25	0,168	0,357	1	0,168
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	15	0,101	0,214	1	0,101
3.	Powierzchnia działki	25	0,168	0,357	2	0,263
4.	Wyposażenie w media	20	0,134	0,286	2	0,286
5.	Dostęp do dróg	15	0,101	0,214	2	0,158
SUMA		100	0,672	1,429		0,975

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 1,00.

Wartość 1 m² przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynosi:

$$W_{1m^2} = 1\,162,92 \text{ zł./m}^2 \times 0,975 \times 1,00 = 1\,133,85 \text{ zł./m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości, będąca przedmiotem prawa własności – działki gruntu nr 2/8 o powierzchni 698 m², wynosi:

$$W_N = 698 \text{ m}^2 \times 1\,133,85 \text{ zł./m}^2 = 791\,427,30 \text{ zł.}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_N = 791\,000,- \text{ zł.}$$

słownie: **siedemset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych.**

11. WYNIK I WNIOSKI KOŃCOWE.

Wartość rynkowa przedmiotowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej, jako przedmiotu prawa własności działek gruntu nr 2/8 o powierzchni 698 m² położonej przy ulicy Liściastej nr 41B w Łodzi, w województwie łódzkim, oszacowana w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej, wynosi (po zaokrągleniu):

791 000,- zł.

słownie: **siedemset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych.**

Tak określona wartość rynkowa nieruchomości ($C = 1\,133,85 \text{ zł./m}^2$) 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 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.
- Lokalizacja nieruchomości na planie miasta.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki 2/8 z dnia 01 kwietnia 2025r.
- Mapa ewidencji gruntów i budynków w skali 1:1000 z dnia 01 kwietnia 2025r.
- Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

Autor operatu szacunkowego:



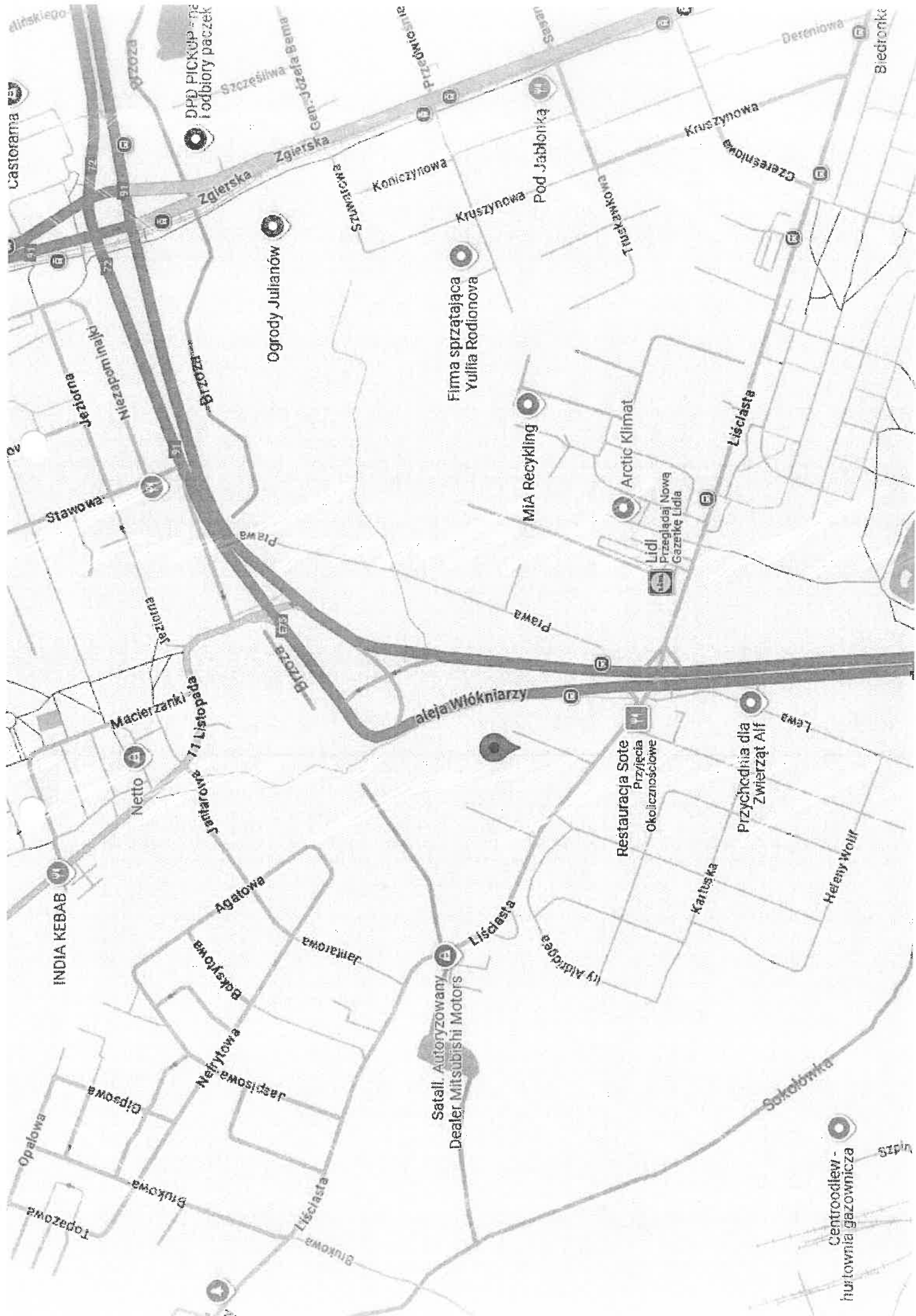
Zgierz, 07 kwietnia 2025r.

widok ulicy Liściastej



widok dz. 2/8 i dz. nr 2/9 oraz dz. 2/5





PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

spisany w dniu 18.03.2025 r.
w obecności:

1. Agnieszka Harajda-Tarnecka - rzeczoznawca majątkowy
2. Robert Kudłowski
3. Rafał Kijowski

DANE PRZEDMIOTOWE

1. Adres: Łódź, ul. Liścieńka
2. Obręb:
3. Nr działki: 218
4. Powierzchnia: 698 m²
5. KW: 011/00072072/4
6. Rodzaj nieruchomości:
 - a. zabudowana: tak / nie
 - b. zabudowa:
 - c. nasadzenie roślinne: samosiejki olchowe

DANE PODMIOTOWE

1. Właściciel: R.K. PROPERTIES i spółki s.l.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- a) nawierzchnia drogi: asfaltowa, ul. Liścieńka
- b) elektryczne: tak
- c) woda: tak
- d) kanalizacja sanitarna: tak
- d) inne: gaz w ulicy

LOKALIZACJA

1. Położenie w obrębie miejscowości: Łódź, dzielnica Bałuty
2. Warunki dojazdu: dobre, ul. Liścieńka od Al. Włókna
3. Sąsiedztwo: zół. jednokondygn.
4. Inne:

SPOSÓB UŻYTKOWANIA

Nieruchomość użytkowana jako: mieszkalna do pr. pr.

UWAGI

Teren przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej, porośnięty
samosiejkami: dąb i lipa, brzoza, wierzba
wzrostu.

Ogródek no pr. pr. 2 d. 2/5

Podpis właściciela:

Robert Kudłowski
Rafał Kijowski

Podpis rzeczoznawcy majątkowego:



p. Robert Kudłowski i Rafał Kijowski poruczeni dok.
dotyczący przebudowy i korygowania planu
do 21.03.2025.

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.4013.4522.2025.2						
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2025-04-01 10:17:38						
Jednostka rejestrowa gruntów: 106102_9.0005.G532 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]	
2/8	Liściasta 41B	Tereny mieszkaniowe	B	0.0698	0.0698	LD1M/00072072/4
Identyfikator działki: 106102_9.0005.2/8						
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0698						

W dniu: 01.04.2025
dokument sporządzony przez: Dominika Gawrońska

Łódź, dnia: 01.04.2025



Z up. Prezydenta Miasta Łódź

Leszek Roguski
Zastępca Wiceprezesa
Działu Ewidencji Gruntów i Budynków

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

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

Białkowski

Mapa niniejsza nie może służyć
do celów prawnych

PREZYDENT MIASTA ŁÓDZI 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

Białko
Katarzyna Białecka
INSPEKTOR

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
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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