



Sygn. akt XIV GUp 927/21

Egz. nr
Rep Nr 10/2022/414

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR LD1M/00063989/9, STANOWIĄCEJ DZIAŁKI OZNACZONE NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 1759/17, 385 I 386, ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ ORAZ GARAŻEM WOLNOSTOJĄCYM, POŁOŻONEJ PRZY UL. GIMNASTYCZNEJ 79 W ŁODZI - OBRĘB EWID. P-23.



⊕ ZLECENIODAWCY

Pan Marek Andrzejewski

Syndyk Masy upadłości osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej

⊕ AUTORZY

dr inż. Zdzisława Ledzion – Trojanowska

rzecoznawca majątkowy uprawnienia

MGPiB w zakresie szacowania nieruchomości nr 414

- *Autorka jest członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, a także członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości, działającego pod patronatem ŁSRM*
- *Posiada certyfikat Recognised European Valuer nr REV-PL/PFVA/2013/76*

Joanna Kołodziejczak

rzecoznawca majątkowy uprawnienia

MGPiB w zakresie szacowania nieruchomości nr 6238

RAPORT Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	<p>Nieruchomość gruntowa stanowiąca działki ewid. nr: 1759/17 o pow. 146 m², 385 o pow. 50m² i 386 o pow. 230m², położona przy ul. Gimnastycznej 79 w Łodzi, obręb ewid. P-23, jednostka ewid. Łódź-Polesie.</p> <p>Częścią składową wyżej opisanej nieruchomości gruntowej jest <u>budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej</u>, o powierzchni użytkowej parteru i I piętra Pu= 109,33 m². Budynek jest podpiwniczony, posiada trzy kondygnacje nadziemne – parter, I piętro i poddasze nieużytkowe. Na nieruchomości znajduje się również garaż wolnostojący o powierzchni użytkowej Pu= 20,8 m².</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00063989/9.</p> <p><u>Zakresem wyceny</u> objęto prawo własności ww. nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz garażem, <u>według stanu nieruchomości na dzień oględzin</u>, tj. na dzień 6 kwietnia 2022 r. oraz według cen aktualnych na dzień wyceny.</p>
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb postępowania o ogłoszeniu upadłości w sprawie o sygn. XIV GUp 927/21, prowadzonego przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy dla Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.
DATY ISTOTNE DLA WYCENY	<p>Data określenia stanu przedmiotu wyceny: 6 kwietnia 2022 r.</p> <p>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 12 kwietnia 2022 r.</p>
PODEJŚCIE I METODA WYCENY	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
WARTOŚĆ RYNKOWA	<p>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewid. nr: 1759/17, 385 i 386, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej oraz garażem wolnostojącym, położonej przy ul. Gimnastycznej 79 w Łodzi – obręb ewid. P-23, jednostka ewid. Łódź-Polesie, wynosi:</p> <p style="text-align: center;">691 000 złotych</p> <p style="text-align: center;"><i>słownie: sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych</i></p>

Autorzy operatu:

dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska

Joanna Kołodziejczak

SPIS TREŚCI

1.	INFORMACJE PODSTAWOWE	5
1.1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.2.	CEL WYCENY	5
1.3.	DATY ISTOTNE DLA WYCENY	5
1.4.	PODSTAWA WYCENY	5
1.5.	ŹRÓDŁA INFORMACJI	6
2.	OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
2.1.	STAN PRAWNY WEDŁUG KSIĘGI WIECZYTEJ NA DZIEŃ 10.04.2022 R.	6
2.2.	STAN EWIDENCYJNY WEDŁUG WYPISU Z REJESTRU GRUNTÓW Z DNIA 06.04.2022 R.	8
2.3.	LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO PRZEDMIOTU WYCENY	8
2.4.	OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU	10
2.5.	OPIS BUDYNKÓW WEDŁUG STANU NA DZIEŃ OGLĘDZIN	11
3.	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY	16
4.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI	16
4.1.	SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY	16
4.2.	UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY	17
4.3.	METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY	17
4.4.	UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE MIASTA ŁÓDŹ	18
4.5.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	19
4.5.1.	Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych podobnych do przedmiotu wyceny	19
4.5.2.	Założenia przyjęte do wyceny	22
4.5.3.	Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i garażem, położonej przy ul. Gimnastycznej 79 w Łodzi	24
4.	WYNIK WYCENY	24
5.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	25

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- Załącznik 1* Lokalizacja przedmiotu wyceny
- Załącznik 2* Protokół z badania księgi wieczystej nr LD1M/00063989/9
- Załącznik 3* Wypis z rejestru gruntów dla działek ewid. nr: 1759/17, 385 i 386
- Załącznik 4* Wypis z kartoteki budynków dla budynku położonego przy ul. Gimnastycznej 79 w Łodzi
- Załącznik 5* Kopia mapy ewidencyjnej
- Załącznik 6* Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny z dnia 06.04.2022 r.
- Załącznik 7* Decyzja nr 172B/47/97 o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego – segmentu na działce nr 386 przy ul. Gimnastycznej 79, w części obejmującej parter i piwnice.
- Załącznik 8* Dokumentacja techniczna budynku udostępniona do wglądu przez właścicieli wycenianej nieruchomości wraz z rzutami kondygnacji
- Załącznik 9* Kserokopia polisy ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego, autorki operatu, dr inż. Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej
- Załącznik 10* Kserokopia polisy ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego, autorki operatu, Joanny Kołodziejczak

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest **nieruchomość gruntowa stanowiąca działki ewid. nr: 1759/17 o pow. 146 m², 385 o pow. 50m² i 386 o pow. 230m²**, położona przy **ul. Gimnastycznej 79 w Łodzi, obręb ewid. P-23, jednostka ewid. Łódź-Polesie**.

Częścią składową wyżej opisanej nieruchomości gruntowej jest **budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej**, o powierzchni użytkowej parteru i I piętra **Pu= 109,33 m²**. Budynek jest podpiwniczony, posiada trzy kondygnacje nadziemne – parter, I piętro i poddasze nieużytkowe. Na nieruchomości znajduje się również garaż wolnostojący o powierzchni użytkowej **Pu= 20,8 m²**.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **LD1M/00063989/9**.

Zakresem wyceny objęto prawo własności ww. nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej oraz garażem wolnostojącym, według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. na dzień 6 kwietnia 2022 r. oraz według cen aktualnych na dzień wyceny.

1.2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, dla potrzeb postępowania o ogłoszeniu upadłości w sprawie o sygn. XIV GUp 927/21/21, prowadzonego przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy dla Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.

1.3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- | | |
|--|---------------------|
| a) data sporządzenia operatu: | 12 kwietnia 2022 r. |
| b) data, na którą określono wartość nieruchomości: | 6 kwietnia 2022 r. |
| c) data oględzin nieruchomości: | 6 kwietnia 2022 r. |
| d) data, na którą określono stan nieruchomości: | 6 kwietnia 2022 r. |

1.4. PODSTAWA WYCENY

➤ Podstawy prawne i metodyczne wyceny

- ✓ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.).
- ✓ Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.).
- ✓ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1228, 2320, z 2021 r. poz. 1080, 1177, 1598, 2140, z 2022 r. poz. 655).
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555 z późn. zm.).
- ✓ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM obowiązujące na datę wyceny:
 - Nota interpretacyjna NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

➤ Podstawa formalna wyceny

Podstawą formalną wyceny jest zlecenie wykonania operatu szacunkowego z dnia 16.03.2022 r. syndyka masy upadłości osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej – Pana Marka Andrzejewskiego, skierowane do firmy VALOR ADVISOR Zdzistawa Ledzion-Trojanowska z siedzibą w Łodzi przy ul. Struga 16, reprezentowanej przez Zdzistawę Ledzion-Trojanowską.

1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- ✓ Badanie hipoteczne księgi wieczystej KW Nr LD1M/00063989/9 (*Załącznik nr 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., z późn. zm.;
- ✓ Wypis z rejestru gruntów (*Załącznik nr 3*);
- ✓ Wypis z kartoteki lokali (*Załącznik nr 4*);
- ✓ Kopia mapy ewidencyjnej (*Załącznik nr 5*);
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 06.04.2022 r., dokumentacja fotograficzna stanowi *Załącznik nr 6*;
- ✓ Decyzja nr 172B/47/97 o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego – segmentu na działce nr 386 przy ul. Gimnastycznej 79, w części obejmującej parter i piwnice (*Załączniki nr 7*);
- ✓ Dokumentacja techniczna budynku udostępniona do wglądu przez właścicieli wycenianej nieruchomości wraz z rzutami kondygnacji (*Załącznik nr 8*);
- ✓ Źródła własne o sprzedaży i cenach transakcyjnych nieruchomości;
- ✓ Analiza umów sprzedaży nieruchomości podobnych na terenie miasta Łódź, baza danych o transakcjach WALOR;
- ✓ Inne informacje nt. przedmiotu wyceny, otrzymane od Zleceniodawcy oraz pozyskane podczas realizacji zlecenia.

2. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY WEDŁUG KSIĘGI WIECZYTEJ NA DZIEŃ 10.04.2022 R.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca przedmiot wyceny opisana jest w księdze wieczystej nr LD1M/00063989/9, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi - XVI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W celu ustalenia stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości gruntowej, zbadano treść ww. księgi wieczystej udostępnioną na portalu internetowym Ministerstwa Sprawiedliwości www.ekw.ms.gov.pl. Protokół z badania elektronicznej wersji księgi stanowi *Załącznik Nr 2* do operatu.

Tabela nr 1. Stan prawny przedmiotu wyceny wg księgi wieczystej

NR KSIĘGI WIECZYTEJ	Nr KW LD1M/00063989/9
TYP KSIĘGI:	Nieruchomość gruntowa
DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
	<u>Działka ewidencyjna</u>
Położenie	miejscowość Łódź , dzielnica Łódź-Polesie
Numer działki	385, 386
Ulica	Gimnastyczna 79
Sposób korzystania	Działka gruntu

Numer działki	1759/17
Ulica	Gimnastyczna bez nr
Sposób korzystania	Działka gruntu
Obszar	0,0146 ha
Obszar nieruchomości	0,0426 ha
DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
	Brak wpisów
DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ	
Właściciel	Janina Kazimiera Kubiak, c. Stanisława i Ireny – udział 4/6, Dariusz Paweł Kubiak , PESEL 61042802438 – udział 1/6, Jarosław Jacek Kubiak, PESEL 64052900619 – udział 1/6.
DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Ograniczone prawo rzeczowe	Nieodpłatne prawo użytkowania na czas nieograniczony, którego wykonanie ograniczone jest do działki nr 1759/17 ustanowione na rzecz Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa SA w Warszawie Oddział Zakład Gazowniczy "Gazowni Łódzkiej" Telekomunikacji Polskiej S.A., Łódzkiego Zakładu Energetycznego S.A., Zakładu Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o, Zespołu Elektrociepłowni na warunkach określonych w § 5 umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 14 czerwca 2002r. Rep. A nr 2196/02 sporządzonej przez notariusza R. Kanieckiego w Łodzi (k 38-40).
Roszczenie	Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, na rzecz Miasta Łodzi.
Inny wpis	Ogłoszenie upadłości obejmujące likwidację majątku Dariusza Kubiaka (PESEL 61042802438), jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.
DZIAŁ IV – HIPOTEKA	
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna zwykła
Suma	407,00 zł słownie: czterysta siedem złotych
Wierzyciel	Powszechna Kasa Oszczędności III Oddział w Łodzi Bank Państwowy.
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna zwykła
Suma	171,00 zł słownie: sto siedemdziesiąt jeden złotych
Wierzyciel	Powszechna Kasa Oszczędności III Oddział w Łodzi Bank Państwowy.
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna zwykła
Suma	350,00 zł słownie: trzysta pięćdziesiąt złotych
Wierzyciel	Powszechna Kasa Oszczędności III Oddział w Łodzi

2.2. STAN EWIDENCYJNY WEDŁUG WYPISU Z REJESTRU GRUNTÓW Z DNIA 06.04.2022 R.

Według wypisu z rejestru gruntów z dnia 06.04.2022 r., grunt położony pod adresem: ulica Gimnastyczna 79 w Łodzi - obręb ewid. P-23, jednostka ewid. Łódź-Polesie, posiada następującą powierzchnię:

Nr działki	Położenie gruntu	Opis użytku	Symbol użytku	Powierzchnia		Nr KW
				użytku [ha]	działki [ha]	
385	Gimnastyczna 79	Tereny mieszkaniowe	B	0,0050	0,0050	LD1M/00063989/9
386	Gimnastyczna 79	Tereny mieszkaniowe	B	0,0230	0,0230	LD1M/00063989/9
1759/17	Gimnastyczna 79	Tereny mieszkaniowe	B	0,0146	0,0146	LD1M/00063989/9

Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny oraz budynek o innym przeznaczeniu, które opisują następujące parametry:

Rodzaj budynku	Budynek mieszkalny
Adres budynku	Łódź, ul. Gimnastyczna 79
Powierzchnia zabudowy	78 m ²
Liczba kondygnacji nadziemnych	3
Liczba kondygnacji podziemnych	0
Materiały ścian zewnętrznych	mur

Rodzaj budynku	Pozostałe budynki niemieszkalne
Adres	Łódź, ul. Gimnastyczna 79
Powierzchnia zabudowy	25 m ²
Liczba kondygnacji nadziemnych	1
Liczba kondygnacji podziemnych	0
Materiały ścian zewnętrznych	mur

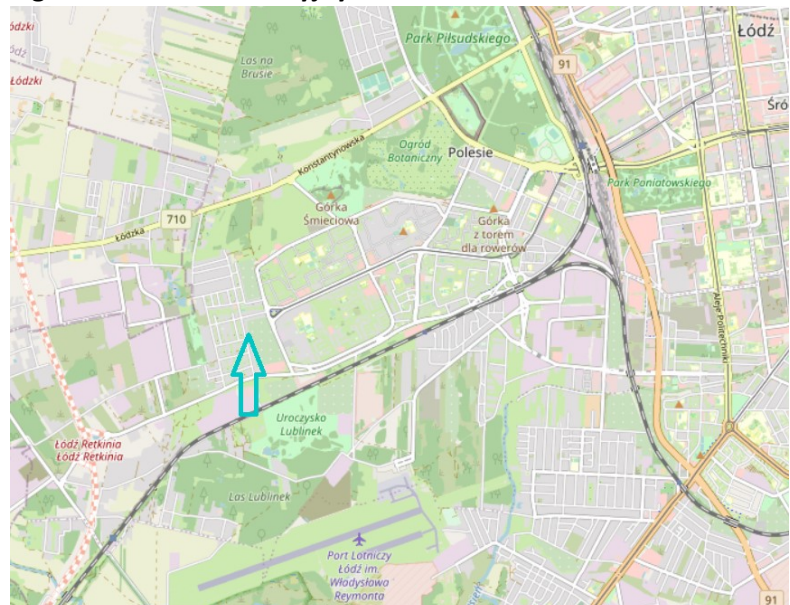
Powyższe informacje znajdują się na wypisie z rejestru gruntów oraz wypisie z kartoteki budynków, stanowiących odpowiednio Załącznik nr 3 i Załącznik nr 4 do niniejszego operatu.

2.3. LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIĘDZTWO PRZEDMIOTU WYCENY

Rys. nr 1 Lokalizacja wycenianej nieruchomości w granicach administracyjnych miasta Łodzi

Nieruchomość gruntowa stanowiąca przedmiot wyceny usytuowana jest w południowo-zachodniej części Łodzi, w odległości około 5,8 km (w linii prostej) na południowy-zachód od centrum miasta rozumianego jako skrzyżowanie ul. Piotrkowskiej i al. Piłsudskiego.

Lokalizację przedmiotu wyceny w granicach administracyjnych Łodzi przedstawia rysunek nr 1 oraz Załącznik nr 1 do operatu szacunkowego.



źródło: <https://www.openstreetmap.org>

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w granicach osiedla Smulsko, stanowiącego graniczne osiedle Łodzi, sąsiadujące bezpośrednio z Konstąntynowem Łódzkim. Zabudowę osiedla tworzą w głównej mierze budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, wzniesione w latach 80.tych XX w. Budynki stoją przy kilkunastu uliczkach, przecinających się pod kątem prostym. Obecnie, osiedle uznawane jest za jedno z bardziej luksusowe osiedli w Łodzi.

Najbliższe sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości tworzą budynki mieszkalne jednorodzinne, wzniesione zarówno w zabudowie bliźniaczej jak i szeregowej. Od strony wschodniej otoczenie przedmiotu wyceny stanowią Rodzinne Ogródki Działkowe „Azalia”.



Fot. 1 Widok sąsiedztwa przedmiotu wyceny, ul. Gimnastyczna

Rys. nr 2 Otoczenie wycenianej nieruchomości



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

Przedmiot wyceny cechuje się bardzo dobrym dostępem do infrastruktury społecznej. W otoczeniu działek ewid. nr: 1759/17, 385 i 386, w promieniu 600 m, znajdują się sklepy spożywcze, gabinet stomatologiczny, szkoła podstawowa itp. Większe obiekty handlowe, centrum medyczne, komisariat policji, położone są na sąsiednim osiedlu Retkinia, w odległości około 1,5 km na wschód od wycenianej nieruchomości. W odległości 1 km na zachód od przedmiotu wyceny zlokalizowana jest Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna, w której swoje siedziby mają duże zakłady pracy zatrudniające znaczną liczbę pracowników: Gilette Poland sp. z o.o., Pharnalink sp. z o.o., DHL, DOZ sp. z o.o., Mabion S.A., i.in.

Nieruchomość podlegająca wycenie charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. Działki ewidencyjne nr: 1759/17, 385 i 386, jako całość gospodarcza, posiadają od strony zachodniej

bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Gimnastycznej, będącej jezdnią dwukierunkową, o nawierzchni asfaltowej. W dalszej odległości od przedmiotu wyceny, w promieniu 400 m, zlokalizowane są najbliższe przystanki komunikacji zbiorowej. Odjeżdżają z nich linie autobusowe i tramwajowe, umożliwiające dojazd do każdej części Łodzi. W odległości 2 km (w linii prostej) na zachód od przedmiotu wyceny realizowana jest budowa zachodniej obwodnicy Łodzi, stanowiącej docelowo fragment drogi ekspresowej S14. Droga po oddaniu do ruchu poprawi warunki życia mieszkańców Łodzi, Pabianic, Zgierza, Konstaktynowa Łódzkiego i Aleksandrowa Łódzkiego, wyprowadzając tranzyt z tych miejscowości, jednocześnie skracając czas przejazdu. Poprawi także warunki ruchu w zachodniej części Łodzi, ułatwiając kierowcom jadącym od strony Konina, Poddębic czy Warty dojazd do autostrad A1 i A2, a także drogi ekspresowej S8, bez konieczności wjeżdżania do miasta. Dzięki wybudowaniu drogi S14 Łódź (wraz z aglomeracją) będzie pierwszym miastem w Polsce z pełnym ringiem wykorzystującym autostradę i drogi ekspresowe.

2.4.OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU

Tabela nr 2. Opis gruntu – działki ewid. nr 65/5

Oznaczenie działek	Nr: 1759/17, 385 i 386, obręb ewid. P-23, jednostka ewid. Łódź-Polesie
Położenie nieruchomości	Łódź, ul. Gimnastyczna 79
Powierzchnia gruntu	Działka ewid. nr 1759/17 - 146 m ² Działka ewid. nr 385 - 50 m ² Działka ewid. nr 386 - 230 m ² Łączna powierzchnia nieruchomości, jako gospodarczej całości, wynosi 426 m²

Rys. nr 3 Kształt oraz zagospodarowanie nieruchomości



źródło: <https://mapa.mpu.lodz.pl/>

Kształt działki	Działki ewid. nr: 1759/17, 385 i 386, jako całość gospodarcza, posiadają kształt zbliżony do regularnego prostokąta. Nieruchomość składa się z dwóch połączonych ze sobą prostokątów o wymiarach: część frontowa 13m × 11m, część wewnętrzna działki 28m × 10m.
Zagospodarowanie terenu	Częścią składową gruntu jest budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, zlokalizowany w centralnej części nieruchomości, oraz wolnostojący

	budynek garażu znajdujący się w południowo-wschodnim narożu działki ewid. nr 386. Chodnik prowadzący do drzwi wejściowych oraz dojazd do garażu, utwardzone są kostką brukową. Zachodnia i wschodnia część nieruchomości stanowi ogród przydomowy. Teren nieruchomości jest ogrodzony.
Infrastruktura techniczna	Budynek mieszkalny jednorodzinny położony przy ul. Gimnastycznej 79 w Łodzi, wyposażony jest w przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne (z sieci miejskiej), gazowe i energetyczne. Budynek ogrzewany jest za pomocą pieca gazowego dwufunkcyjnego, zlokalizowanego w piwnicy budynku mieszkalnego.
Ogrodzenie	Teren nieruchomości jest w całości ogrodzony. Brama wjazdowa i furtka wykonane z prętów stalowych, pozostała część ogrodzenia wykonana z siatki stalowej na podmurówce betonowej.
Ograniczenia w zagospodarowaniu	Przez frontową część nieruchomości, w granicach działki ewid. nr 1759/17, przebiegają w kierunku północ-południe urządzenia przesyłowe w postaci sieci: gazowej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej. Lokalizacja ww. urządzeń, w połączeniu z nieograniczonym prawem użytkowania ujawnionym w dziale III księgi wieczystej nr LD1M/00063989/9, istotnie ogranicza możliwości zagospodarowania niezabudowanej części przedmiotowej nieruchomości.



2.5. OPIS BUDYNKÓW WEDŁUG STANU NA DZIEŃ OGLĘDZIN

Tabela nr 3. Opis budynków

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY, POŁOŻONY PRZY UL. GIMNASTYCZNEJ 79 W ŁODZI	
Funkcja budynku	mieszkalny
Widok budynku mieszkalnego	  <p style="text-align: center;"><i>Fot. 2 Elewacja zachodnia budynku</i> <i>Fot. 3 Elewacja wschodnia budynku</i></p>
Liczba kondygnacji	3 kondygnacje nadziemne, parter, I piętro oraz poddasze nieużytkowe 1 kondygnacja podziemna, piwnice/sutereny
Wysokość kondygnacji	Piwnica: 2,20 m Parter i I piętro: 2,60 m Poddasze: 1,88 m
Parametry powierzchniowe budynku	Pow. zabudowy budynku mieszkalnego = 78 m² (wg wypisu z kartoteki budynków), Pow. użytkowa parteru i I piętra = 109,33 m² (wg projektu budynku), Pow. użytkowa piwnicy = 56,16 m ² Pow. netto budynku mieszkalnego = 206,62 m² Kubatura budynku mieszkalnego = 563,03 m³
Opis ogólny	Budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wybudowano w technologii tradycyjnej, murowanej. Obiekt jest podpiwniczony, posiada parter, I piętro i poddasze nieużytkowe. Zgodnie z decyzją Urzędu Miasta Łodzi nr 172B/47/97 z dnia 29.04.1997

	r., udzielono pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego – segmentu na działce nr 386 przy ul. Gimnastycznej 79, w części obejmującej parter i piwnice.																																																									
Układ funkcjonalny	<p>Zestawienie pomieszczeń w budynku przedstawia tabela nr 4 poniżej. Zestawienie wykonano na podstawie udostępnionego przez właściciela nieruchomości projektu budowlanego wraz z rzutami kondygnacji, w komparacji z stanem zastanym podczas oględzin nieruchomości. Do powierzchni użytkowej nie zaliczono powierzchni pomieszczeń piwnicznych z uwagi na ich nie normatywną wysokość.</p> <p style="text-align: center;">Tabela nr 4 Zestawienie pomieszczeń budynku mieszkalnego, położonego przy ul. Gimnastycznej 79 w Łodzi</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>L.p.</th> <th>Pomieszczenie</th> <th>Powierzchnia użytkowa [m²]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Piwnice</td> <td>56,16</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Parter</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Przedpokój</td> <td>1,94</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Hall</td> <td>7,26</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Kuchnia</td> <td>9,44</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Jadalnia</td> <td>10,40</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Pokój dzienny</td> <td>24,00</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>WC</td> <td>1,93</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">łącznie parter</td> <td>54,97</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">I piętro</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Hall</td> <td>6,81</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Przedpokój</td> <td>1,64</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Sypialnia 1</td> <td>13,48</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Sypialnia 2</td> <td>10,26</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Sypialnia 3</td> <td>11,59</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>Łazienka</td> <td>10,58</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">łącznie I piętro</td> <td>54,36</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">łącna powierzchnia użytkowa budynku</td> <td style="text-align: center;">109,33</td> </tr> </tbody> </table> <p>Kondygnacje parteru i I piętra mają powtarzalny układ pomieszczeń, przy czym od strony wschodniej na I piętrze zlokalizowane są łazienka i pokój, zaś na parterze kuchnia i jadalnia, natomiast od strony zachodniej na I piętrze są dwie sypialnia, na parterze duży pokój dzienny. Na parterze od strony wschodniej z kuchni i jadalni dostępny jest taras, umożliwiający bezpośrednie wejście do ogrodu. Komunikację wewnętrzną pomiędzy kondygnacjami budynku stanowi klatka schodowa. Dodatkowo w budynku znajduje się nieużytkowe poddasze.</p> <p>Analiza rozkładu pomieszczeń widoczna na rzutach architektonicznych kondygnacji parteru i I piętra, w komparacji z stanem zastanym podczas oględzin nieruchomości wykazała różnice. Odstępstwem od projektu jest połączenie pomieszczenia gospodarczego na parterze z jadalnią oraz połączenie na I piętrze łazienki z garderobą. Z uwagi na charakter ww. zmian uznaje się, że nie wpłynęły one na powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego.</p>	L.p.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]		Piwnice	56,16	Parter			1	Przedpokój	1,94	2	Hall	7,26	3	Kuchnia	9,44	4	Jadalnia	10,40	5	Pokój dzienny	24,00	6	WC	1,93	łącznie parter		54,97	I piętro			7	Hall	6,81	8	Przedpokój	1,64	9	Sypialnia 1	13,48	10	Sypialnia 2	10,26	11	Sypialnia 3	11,59	12	Łazienka	10,58	łącznie I piętro		54,36	łącna powierzchnia użytkowa budynku		109,33
	L.p.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]																																																							
	Piwnice	56,16																																																								
Parter																																																										
1	Przedpokój	1,94																																																								
2	Hall	7,26																																																								
3	Kuchnia	9,44																																																								
4	Jadalnia	10,40																																																								
5	Pokój dzienny	24,00																																																								
6	WC	1,93																																																								
łącznie parter		54,97																																																								
I piętro																																																										
7	Hall	6,81																																																								
8	Przedpokój	1,64																																																								
9	Sypialnia 1	13,48																																																								
10	Sypialnia 2	10,26																																																								
11	Sypialnia 3	11,59																																																								
12	Łazienka	10,58																																																								
łącznie I piętro		54,36																																																								
łącna powierzchnia użytkowa budynku		109,33																																																								
Opis konstrukcji	<u>Fundamenty</u> - łąwy fundamentowe pod ściany konstrukcyjne – żelbetowe, zbrojone podłużnie z betonu żwirowego, pozostałe łąwy betonowe.																																																									

	<p><u>Ściany:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • mury fundamentowe i mury piwnicy z cegły ceramicznej pełnej, z izolacją przeciwwilgociową 2x papa asfaltowa na lepiku asfaltowym, • zewnętrzne gr. 42 cm z pustaków ceramicznych z pustką powietrzną 4 cm, izolacja termiczna z wełny mineralnej i styropianu. • wewnętrzne konstrukcyjne i ściany kominowe z cegły pełnej. • ścianki działowe z cegły dziurawki, zbrojone drutem co 4 warstwa cegieł, na poddaszu ścianki działowe drewniane. <p><u>Stropy</u> – prefabrykowane Fert 45, w hallu nad piwnicą, parterem i I piętrzem strop wykonany na żebrach wykonanych „na mokro”.</p> <p><u>Schody:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • zewnętrzne - betonowe, • wewnętrzne – drewniane na belkach policzkowych. <p><u>Dach</u> – konstrukcja dachu drewniana, płatwiowo-kleszczowa.</p> <p><u>Balkony</u> – płyty balkonowe na I piętrze – żelbetowe, wykonane na budowie.</p>
<p>Opis wykończenia wewnętrznego budynku mieszkalnego</p>	<p><u>Wykończenie ścian i sufitów:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • PARTER: w wiatrołapie na parterze ściana zewnętrzna wykonana z luksfery, celem dodatkowego doświetlenia pomieszczenia, ściana wewnętrzna wiatrołapu, będąca jednocześnie zewnętrzną ścianą budynku mieszkalnego, wykończona płytkami i częściowo boazerią. W pokoju dziennym ściany i sufit pokryte tynkiem wapiennym, pomalowane, na suficie wykonane elementy sztukaterii. W hallu i jadalni na płaszczyznach pionowych boazeria, sufit hallu wykończony kasetonami, w jadalni boazerią. W toalecie na parterze oraz w kuchni (do wysokości około 2 m) ściany wyłożone glazurą. • Na klatce schodowej ściany do połowy wysokości pokryte boazerią, pozostała część wykończona tynkiem strukturalnym. • I PIĘTRO: ściany hallu i przedpokoju na I piętrze wykończone boazerią, sufit pomalowany, pokoje sypialne pomalowane – nadają się do odświeżenia, w jednej sypialni dwie ściany pokryte tapetą, łazienka wykończona płytkami gresowymi, częściowo pomalowana. • W pomieszczeniach piwnicznych ściany częściowo wykończone tynkiem mineralnym, częściowo płytkami bądź panelami ściennymi. <p><u>Posadzki:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • PARTER: wiatrołap wykończony płytkami, w pokoju dziennym klepka dębowa, w hallu, kuchni, jadalni i WC płytki, • I PIĘTRO: w pokojach posadzki wykończone klepką dębową, w łazience terakotą, • Stopnie schodów drewniane, na stalowym stelażu, balustrada drewniana, schody do piwnicy betonowe wyłożone płytkami. • W piwnicy- płytki ceramiczne. <p><u>Drzwi zewnętrzne:</u> antywłamaniowe.</p> <p><u>Drzwi wewnętrzne:</u> na parterze i I piętrze drzwi drewniane, częściowo przeszklone, w pomieszczeniach piwnicznych drzwi płytowe z przeszkleniami.</p> <p><u>Stolarka okienna:</u> PCV, dwuszybowe. Od strony zewnętrznej, w oknach jadalni i kuchni zamontowane kraty stalowe, antywłamaniowe.</p> <p><u>Parapety wewnętrzne</u> – wykonane z konglomeratu.</p>

	<p><u>Kaloryfery</u> – płytowe.</p> <p>Wyposażenie WC na parterze stanowi umywalka oraz kompakt WC, w łazience na poddaszu znajduje się wanna, prysznic, umywalka, WC i bidet w jednej zabudowie.</p>
<p>Opis wykończenia zewnętrznego budynku mieszkalnego</p>	<p><u>Elewacja</u> – ściany wykończone tynkiem szlachetnym. Cokół wokół budynku z okładziny kamiennej.</p> <p><u>Schody zewnętrzne</u> – wyłożone płytkami mrozoodpornymi.</p> <p><u>Taras</u> – wyłożony płytkami, balustrady stalowe.</p> <p><u>Dach</u> – pokrycie dachu blachą ocynkowaną, na podkładzie z desek i jednej warstwy papy. Wszelkie obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej.</p> <p><u>Balustrady</u> – na balkonach na I piętrze drewniane, na tarasie na parterze z żelaza, z widocznymi śladami zużycia.</p> <p><u>Parapety zewnętrzne</u> – z blachy stalowej.</p> <p>Rynny i rury spustowe z PCV.</p>
<p>Instalacje w budynku mieszkalnym</p>	<p><u>Instalacje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • wodociągowa - z sieci miejskiej, • kanalizacyjna – z sieci miejskiej, • energetyczna, • gazowa, • centralnego ogrzewania i ciepłej wody – piec gazowy dwufunkcyjny.
<p>Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego</p>	<p><u>Stan techniczny budynku mieszkalnego</u> – określono jako slaby, budynek wymaga wykonania prac remontowych i konserwacyjnych. <u>Standard pomieszczeń w budynku</u> – elementy wykończenia wewnętrznego budynku utrzymane są na średnim poziomie – ściany wymagają odświeżenia, wykazują śladów zużycia. <u>Standard wykończenia pomieszczeń, szczególnie na parterze i w piwnicy, wykazuje również zużycie funkcjonalne</u> - elementy wykończenia nie odpowiadają aktualnie wykorzystywanym materiałom i wzorom (pochodzą z okresu budowy, tj. lat 80-tych, 90-tych XX w.). łazienka na I p jest po remoncie i wyróżnia się zastosowaniem materiałów wykończeniowych dobrej jakości. Na elewacji budynku oraz balkonach widoczne ślady zużycia.</p>
<p>Zdjęcia wnętrza budynku mieszkalnego (przykładowe pomieszczenia)</p>	<p>PARTER:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
	<p><i>Fot. 4 Pokój dzienny</i></p> <p><i>Fot. 5 Hall</i></p>



Fot. 6 Kuchnia

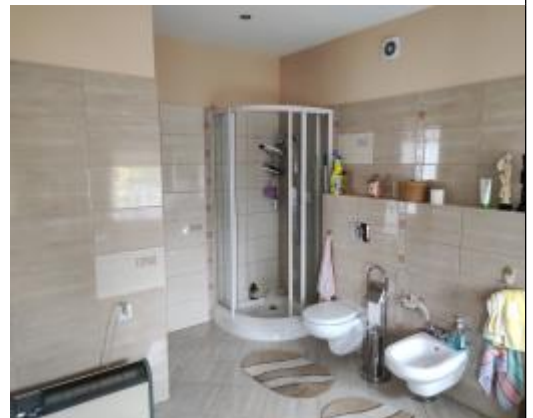


Fot. 7 Jadalnia

I PIĘTRO



Fot. 8 Sypialnia 1 na I piętrze



Fot. 9 Łazienka na I piętrze

GARAŻ WOLNOSTOJĄCY

Opis ogólny garażu

Budynek garażu jest obiektem wolnostojącym, o 1 kondygnacji nadziemnej, posiada kanał naprawczy. Zgodnie z projektem udostępnionym podczas oględzin nieruchomości, garaż ma wysokość 2,20 m, zaś jego powierzchnia zabudowy wynosi 20,8 m², kubatura garażu = 50,96 m³.

Budynek garażu wzniesiono w technologii tradycyjnej murowanej, ściany nie są otynkowane, dach pokryty blachą.

Widok garażu



Fot. 4 Widok wnętrza garażu

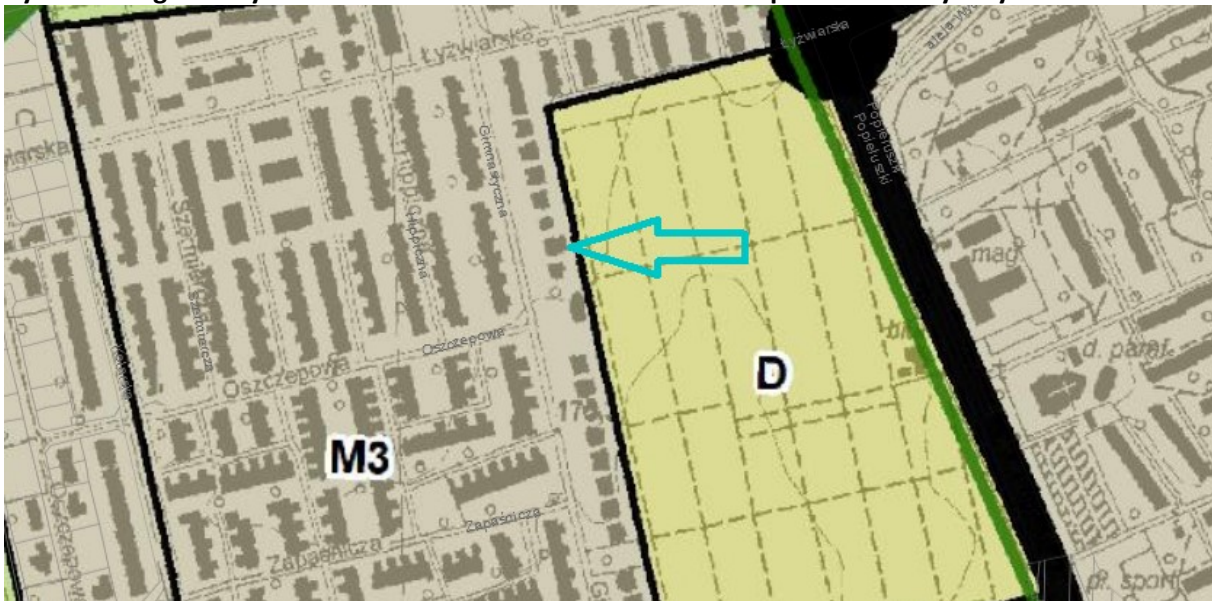
3. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY

Działki ewid. nr: 1759/17, 385 i 386, stanowiące przedmiot wyceny, położone są w terenie nieobjętym ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w obszarze objętym ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjęte uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.

Zgodnie z załącznikiem graficznym do ww. Studium, działki ewid. nr: 1759/17, 385 i 386 zlokalizowane są w obszarze oznaczonym symbolem „**M3**” – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

Rys. nr 4 Fragment rysunku SUIKZP Miasta Łodzi z wskazaniem przedmiotu wyceny



źródło: <https://mapa.mpu.lodz.pl/>

W tekście studium tereny „M3” opisane są szerzej jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, w których dopuszcza się z ograniczeniami:

- zabudowę usług handlu – jedynie o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m²,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.

W terenie M3 ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 25%, zaś wskaźnik intensywności zabudowy winien wynosi maksymalnie: dla zabudowy szeregowej 0,9, dla zabudowy bliźniaczej 0,7, a dla zabudowy wolnostojącej 0,5.

4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

4.1. SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY

Z uwagi na cel wyceny jakim jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania o ogłoszeniu upadłości osób fizycznych, w niniejszym operacie zostanie określona zostanie wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym

jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej oraz wolnostojącym garażem według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. na dzień 6 kwietnia 2022 r. oraz według cen aktualnych na dzień wyceny.

4.2. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

Ze względu na cel wyceny, oraz ze względu na fakt, że wyceniana nieruchomość może być przedmiotem obrotu na analizowanym rynku, w procesie wyceny określono **wartość rynkową** prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

*Zgodnie z art. 151 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”.*

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie „wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego” oraz „Wartość rynkowa jako podstawa wyceny” – „do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego albo dochodowego, do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście mieszane”. W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntu.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami o wyborze sposobu wyceny decyduje rzeczoznawca majątkowy.

4.3. METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY

Ponieważ nieruchomości podobne do wycenianej nieruchomości są przedmiotem obrotu na rynku lokalnym, do wyceny przedmiotowej nieruchomości wybrano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Rodzaj rynku i okres jego badania zostały dokładnie omówione w rozdziale 4.5.1.

Podejście porównawcze wymaga zebrania danych o nieruchomościach podobnych do wycenianej, będących w ostatnim czasie przedmiotem obrotu na rynku lokalnym. W szczególności konieczna jest znajomość cen transakcyjnych, warunków zawarcia transakcji oraz cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Ceny nieruchomości porównywalnych powinny pochodzić z transakcji wolnorynkowych. Nieruchomości powinny być jak najbardziej podobne pod względem rodzajowym, charakteru i funkcji, lokalizacji, przeznaczenia, stanu prawnego.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej obejmuje następujące czynności:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,

- opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{max}),
- określenie ceny średniej ($C_{\bar{r}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{\bar{r}}, C_{max}/C_{\bar{r}}]$,
- określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$WR = C_{\bar{r}} \times \sum u_i$$

gdzie:

u_i – oznacza wielkość i - tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości (liczba współczynników powinna odpowiadać określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości).

4.4. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE MIASTA ŁÓDŹ

Łódź stanowi trzecie pod względem liczby mieszkańców miasto w Polsce, według stanu na 31.12.2020 r. zamieszkiwało w niej około 672 tys. osób. Ludność Łodzi stanowi około 27,5 % ogółu ludności województwa łódzkiego.

Centralne usytuowanie miasta umożliwia włączenie w krajowy i europejski system transferowy, co potencjalnie pozwoliłoby uczynić z województwa łódzkiego teren lokalizacji inwestycji dystrybucyjnych szczebla centralnego, np. węzłów handlu hurtowego. Miasto położone jest na skrzyżowaniu autostrad A1 i A2, drogi ekspresowej S8 oraz zachodniej obwodnicy S14.

Modernizacja i budowa dróg pozwala na przejazd z Łodzi do Warszawy w 1,5 godziny, a do Berlina w ciągu 4 godzin. W strukturze przestrzennej kraju województwo łódzkie jest obszarem tranzytowym i węzłowym.

Do atutów miasta należy jedna z największych w Europie Środkowej kolejowa stacja kontenerowa Łódź – Olechów i lotnisko im. Władysława Reymonta, z którego mogą korzystać samoloty transportowe i mniejsze pasażerskie. Od 2013 r. funkcjonuje regularne towarowe połączenie kolejowe z Chengdu (Chiny) do Łodzi-Olechowa, w ramach którego pociągi pokonują trasę liczącą prawie 10 tys. km w ciągu 12-14 dni.

Ponadto, uwzględnienie przejścia tunelem pod centrum Łodzi, z podziemną stacją Łódź Fabryczna, z planowanym połączeniem z Centralną Magistralą Kolejową pozwoli na to, by w przyszłości Łódź stała się ważnym węzłem kolejowym na mapie kraju.

Miasto, mimo istotnych zmian strukturalnych, w dalszym ciągu specjalizuje się w przemyśle lekkim, w tym: bawełnianym, odzieżowym, wełnianym i dziewiarskim. Oprócz przemysłu lekkiego rozwija się tu przemysł elektromaszynowy (w tym: maszyn elektrycznych, włókienniczych, aparatury medycznej i pomiarowej), energetyczny, chemiczny, spożywczy, poligraficzny i inne. Jednak pomimo dominującego charakteru przemysłowego, Łódź coraz wyraźniej zaczyna pełnić rolę ważnego ośrodka logistyczno-transportowego i centrum konferencyjno-kongresowego. Jest to również duży ośrodek handlowy, zarówno handlu wewnętrznego, jak i zagranicznego. Od kilku lat miasto jest organizatorem targów międzynarodowych. Corocznie organizowanych jest tutaj ok. 300 konferencji o różnym charakterze i zasięgu. Miasto charakteryzuje się stosunkowo dużą przedsiębiorczością mieszkańców. Aktywnie rozwijają się tutaj małe i średnie przedsiębiorstwa.

W lutym 2022 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw, w województwie łódzkim wyniosło 5761,34 zł, w ujęciu rocznym odnotowano wzrost o 10,8%. W wskazanym okresie przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w stolicy województwa było wyższe o około 2,94 % (o 169,19 zł) od średniego poziomu wynagrodzenia wypłacanego w sektorze przedsiębiorstw województwa łódzkiego, i wynosiło 5930,53 zł.

Stopa bezrobocia w Łodzi w lutym 2022 r. wyniosła 5,8% (w województwie łódzkim – 5,7%).

4.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

4.5.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych podobnych do przedmiotu wyceny

Celem określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, analizą objęto rynek transakcji nieruchomościami podobnymi, tj. zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, o zbliżonych parametrach powierzchniowych.

Szczegółową charakterystykę rynku określono poprzez:

- a) Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, wybudowanymi w latach 80.tych i 90.tych XX w., o powierzchni netto budynku od 170 m² do około 299 m² i powierzchni działki od 209 m² do 389 m², z poddaszem nieużytkowym;
- b) Obszar rynku: miasto Łódź, obręb ewid. P-23
- c) Okres badania cen transakcyjnych: od stycznia 2020 r. do dnia wyceny;
- d) Jednostka porównawcza: cena transakcyjna za całą nieruchomość zabudowaną.

Lokalny rynek nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jest dobrze rozwinięty. W obrębie ewid. P-23 rocznie zawieranych jest średnio dziesięć umów sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Z uwagi na charakter zabudowy, przedmiotem sprzedaży są tu przede wszystkim działki zabudowane domami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, wybudowanym w latach 80-tych i 90-tych XX w.

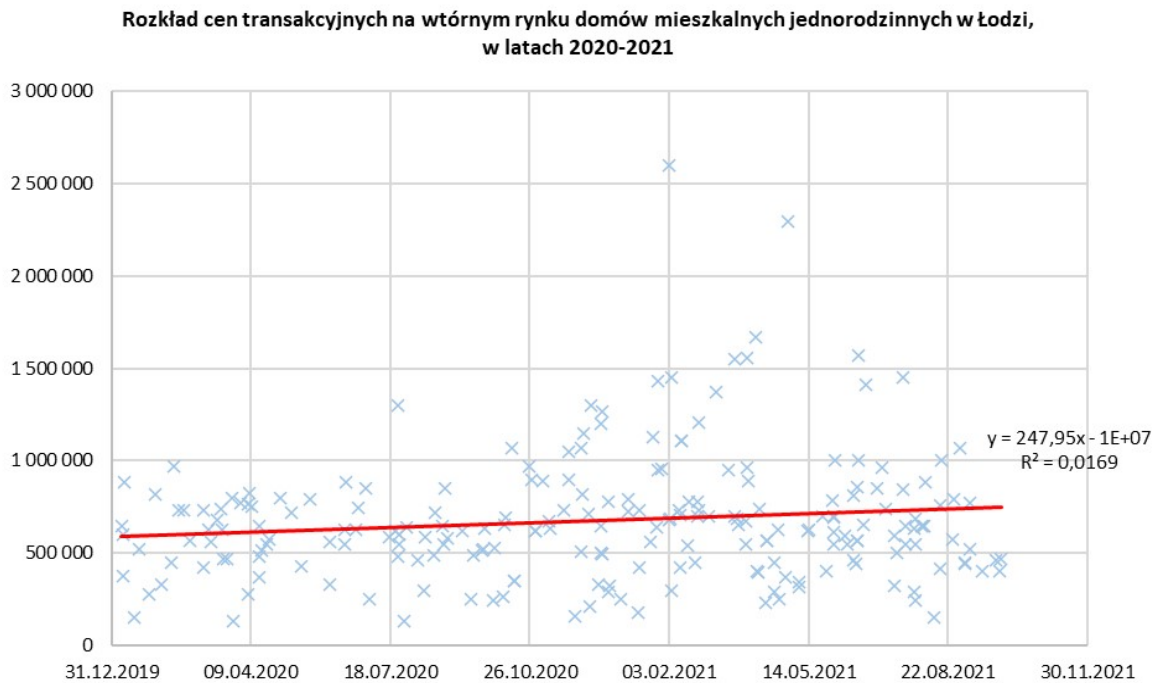
W poniższej tabeli nr 5 zaprezentowano bazę piętnastu transakcji nieruchomościami zabudowanymi o podobnym sposobie wykorzystania do przedmiotu wyceny, odnotowanych w monitorowanym przedziale czasu na lokalnym rynku nieruchomości. W wyselekcjonowanym zbiorze transakcji C_{min} wynosi **595 500 zł**, zaś C_{max} osiągnęła poziom **775 000 zł**.

Tabela nr 5. Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

Lp.	Data transakcji	Nr Rep. A	Ulica	Pow. gruntu [m ²]	Liczba kondygnacji	Pow. zabudowy [m ²]	Pow. netto budynku [m ²]	Cena transakcyjna netto [zł]
1	2021-07	2994/2021	Szermiercza	252	2	119	202,30	685 000
2	2021-07	2432/2021	Piłkarska	221	3	117	298,35	595 500
3	2021-06	4135/2021	Bobslejowa	367	3	107	272,85	710 000
4	2021-05	3324/2021	Kolarska	229	2	110	187,00	700 000
5	2021-03	1097/2021	Slalomowa	235	3	114	290,70	775 000
6	2021-02	1079/2021	Hippiczna	358	2	104	176,80	680 000
7	2020-12	5153/2020	Oszczepowa	230	2	100	170,00	713 000
8	2020-10	10418/2020	Łyżwiarska	279	3	112	285,60	690 000
9	2020-10	3467/2020	Pływacka	209	2	109	185,30	674 000
10	2020-10	1980/2020	Łyżwiarska	210	3	100	255,00	655 000
11	2020-09	14643/2020	Gimnastyczna	242	2	116	197,20	675 000
12	2020-07	3925/2020	Bobslejowa	300	3	78	198,90	600 000
13	2020-04	564/2020	Gimnastyczna	389	2	111	188,70	650 000

W analizowanym przedziale czasu, tj. od stycznia 2020 r. do dnia wyceny, ceny transakcyjne badanego segmentu rynku nieruchomości gruntowych wykazywały zróżnicowanie z tytułu upływu czasu, co widoczne jest na poniższych wykresach.

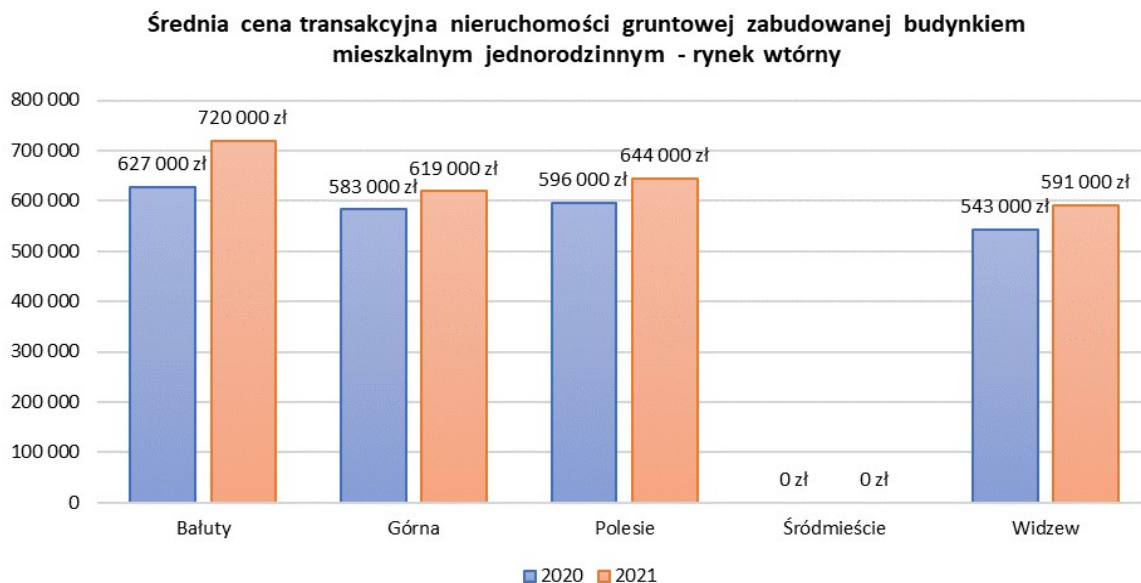
Rozkład cen transakcyjnych w poszczególnych latach i liniowy trend czasowy zmiany cen zobrazowano na poniższym wykresie.



źródło: opracowanie własne

*UWAGA. Opracowano na podstawie niepełnych danych za 2021 r.

Wzrosty średnich cen transakcyjnych występują we wszystkich dzielnicach miasta, co widoczne jest na poniższym wykresie.



źródło: opracowanie własne

*UWAGA. Opracowano na podstawie niepełnych danych za 2021 r.

Zgodnie z zaprezentowaną wyżej analizą umów sprzedaży zawartych na łódzkim, wtórnym rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, z szczególnym uwzględnieniem jednostki ewid. Łódź-Polesie widoczna jest 8% tendencja wzrostowa cen w skali roku, tj. 0,67% w skali miesiąca.

Z uwagi na powyższe, ceny stanowiące podstawę oszacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny, wymagają korekty z tytułu upływu czasu, co też uczyniono w poniższej tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, z ceną zaktualizowaną na datę wyceny

Lp.	Data transakcji	Nr Rep. A	Ulica	Pow. gruntu [m ²]	Liczba kondygnacji	Pow. zabudowy [m ²]	Pow. netto budynku [m ²]	Cena transakcyjna netto [zł]	Wskaźnik wzrostu	Cena transakcyjna netto zaktualizowana [zł]
1	2021-07	2994/2021	Szermiercza	252	2	119	202,30	685000	1,0603	726 306
2	2021-07	2432/2021	Piłkarska	221	3	117	298,35	595500	1,0603	631 409
3	2021-06	4135/2021	Bobslejowa	367	3	107	272,85	710000	1,0670	757 570
4	2021-05	3324/2021	Kolarska	229	2	110	187,00	700000	1,0737	751 590
5	2021-03	1097/2021	Ślalomowa	235	3	114	290,70	775000	1,0871	842 503
6	2021-02	1079/2021	Hippiczna	358	2	104	176,80	680000	1,0938	743 784
7	2020-12	5153/2020	Oszczepowa	230	2	100	170,00	713000	1,1072	789 434
8	2020-10	10418/2020	Łyżwiarska	279	3	112	285,60	690000	1,1206	773 214
9	2020-10	3467/2020	Pływacka	209	2	109	185,30	674000	1,1206	755 284
10	2020-10	1980/2020	Łyżwiarska	210	3	100	255,00	655000	1,1206	733 993
11	2020-09	14643/2020	Gimnastyczna	242	2	116	197,20	675000	1,1273	760 928
12	2020-07	3925/2020	Bobslejowa	300	3	78	198,90	600000	1,1407	684 420
13	2020-04	564/2020	Gimnastyczna	389	2	111	188,70	650000	1,1608	754 520

Na ceny transakcyjne w monitorowanym segmencie rynku nieruchomości mają wpływ cechy zestawione w tabeli nr 7.

Tabela nr 7 Cechy rynkowe i ich wagi

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Rozkład ocen cech rynkowych		
1.	Lokalizacja i otoczenie	10%	10%	bardzo dobra	Lokalizacja w południowej części osiedla Smulsko, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – budynki nowe oraz wybudowane w drugiej połowie XX w., z dogodnym dostępem do terenów rekreacyjnych – Parku na Smulsku.
			0%	dobra	Lokalizacja w centralnej i północnej części osiedla Smulsko. W otoczeniu nieruchomości przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wybudowana w drugiej połowie XX w. Tereny rekreacyjne w dalszej odległości.
2.	Stan techniczny i standard budynku	20%	20%	dobry	Budynek wybudowany w drugiej połowie XX w., odremontowany. Nie wymaga nakładów.
			0%	średni	Budynek wybudowany w drugiej połowie XX w. Przeznaczony do remontu.
3	Dostępność komunikacji, dojazd	10%	10%	bardzo dobra	Nieruchomość położona w sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych oraz przystanków komunikacji tramwajowej lub autobusowej.
			0%	dobra	Nieruchomość posiada korzystny dostęp do głównych arterii komunikacyjnych, przystanki komunikacji miejskiej oddalone od nieruchomości.

4	Powierzchnia netto budynku	25%	25%	bardzo dobra	Powierzchnia powyżej 261 m ² .
			12,5%	dobra	Powierzchnia od 211 m ² do 260 m ² .
			0%	słaba	Powierzchnia poniżej 210 m ² .
5	Rodzaj zabudowy	5%	5%	dobry	Budynek w zabudowie bliźniaczej
			0%	słaby	Budynek w zabudowie szeregowej.
7	Wielkość powierzchni gruntu	10%	10%	bardzo dobry	Powierzchnia gruntu od 351 m ² do 450m ² .
			0%	dobry	Powierzchnia gruntu poniżej 350 m ² .
8	Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10%	10%	występuje	Na gruncie posadowione budynki gospodarcze.
			0%	brak	Brak dodatkowej powierzchni gospodarczej na gruncie.
9	Podpiwniczenie	10%	10%	występuje	Budynek podpiwniczony.
			0	brak	Brak podpiwniczenia.
Suma		100%			

4.5.2. Założenia przyjęte do wyceny

Zakres współczynników korygujących, wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 6.

Cena min. = 631 409 zł

Cena max. = 842 503 zł

Cśred. = 746 535 zł

$$C_{min}/C_{średn.} = 0,846$$

$$C_{max}/C_{średn.} = 1,129$$

Tabela nr 8. Określenie wag i zakresu kwotowego cech różnicujących

L.p.	Cecha	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres kwotowy cechy [zł/m ²]
1	Lokalizacja i otoczenie	10	21 109
2	Stan techniczny i standard budynku	20	42 219
3	Dostępność komunikacji, dojazd	10	21 109
4	Powierzchnia netto budynku	25	52 774
5	Rodzaj zabudowy	5	10 555
6	Wielkość powierzchni gruntu	10	21 109
7	Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10	21 109
8	Podpiwniczenie	10	21 109
Suma		100	211 093

Opis przedmiotu wyceny w kontekście cech rynkowych według stanu na dzień oględzin, tj. 06.04.2022 r.:

- a) **Lokalizacja i otoczenie** – budynek położony w centralnej części osiedla Smulsko, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzniesionej w drugiej połowie XX w. oraz ogródków działkowych, co pozwala ocenić tą cechę jako **dobrą**;
- b) **Stan techniczny i standard budynku** – budowę budynku rozpoczęto w latach 80-tych, zakończono w latach 90-tych XX w., budynek utrzymany w słabym stanie technicznym,

wykończony w standardzie nieodpowiadającym obecnym wymaganiom, budynek wymaga przeprowadzenia prac remontowych, stąd ocena **średnia**;

- c) **Dostępność komunikacji, dojazd** – nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, będącej jezdnią dwukierunkową o nawierzchni asfaltowej, przystanki komunikacji zbiorowej położone są w dalszej odległości od przedmiotu wyceny, stąd cechę oceniono jako **dobrą**;
- d) **Powierzchnia netto budynku** – powierzchnia netto budynku wynosi 198,90 m², stąd ocena cechy jest **słaba**.
- e) **Rodzaj zabudowy** – nieruchomość gruntowa podlegająca wycenie zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, dlatego cechę ocenia się jako **dobrą**;
- f) **Wielkość powierzchni gruntu** – powierzchnia działek ewid. nr: 1759/17, 385 i 386, jako całości gospodarczej, wynosi 426 m², stąd ocena cechy jest **bardzo dobra**;
- g) **Dodatkowa powierzchnia gospodarcza** – na terenie nieruchomości znajduje się garaż o pow. użytkowej 20,8 m², stąd cechę oceniono jako „**występuje**”;
- h) **Podpiwniczenie** – budynek nr 79 przy ul. Gimnastycznej jest podpiwniczony stąd ocena „**występuje**”.

Tabela nr 9 przedstawia określenie wartości przedmiotowej nieruchomości według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. na dzień **6 kwietnia 2022 r.** oraz według cen aktualnych na dzień wyceny.

Tabela nr 9. Określenie wysokości współczynnika korygującego dla przedmiotu wyceny

L.p.	Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współ. korygujących		Wartość współ. korygującego - u
			min	max	
1	Lokalizacja i otoczenie	10	0,0846	0,1129	0,0846
2	Stan techniczny i standard budynku	20	0,1692	0,2257	0,1692
3	Dostępność komunikacji, dojazd	10	0,0846	0,1129	0,0846
4	Powierzchnia netto budynku	25	0,2115	0,2824	0,2115
5	Rodzaj zabudowy	5	0,0423	0,0564	0,0564
6	Wielkość powierzchni gruntu	10	0,0846	0,1129	0,1129
7	Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10	0,0846	0,1129	0,1129
8	Podpiwniczenie	10	0,0846	0,1129	0,1129
Suma		100	0,8460	1,1290	0,9450

Wartość przedmiotu wyceny, wynosi:

$$W = C_{sr} \times \sum U_i$$

$$W_N = 746\,535 \text{ zł} \times 0,9450 = 705\,476 \text{ zł}$$

4.5.3. Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i garażem, położonej przy ul. Gimnastycznej 79 w Łodzi

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 1759/17, 385 i 386, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej oraz garażem wolnostojącym, położonej przy ul. Gimnastycznej 79 w Łodzi - obręb ewid. P-23, jednostka ewid. Łódź-Polesie, oszacowana jako iloczyn średniej arytmetycznej z całościowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych skorygowanych współczynnikiem korygującym, wynosi:

$$\underline{W_N = 705\ 476\ \text{zł}}$$

Wyceniana nieruchomość obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym. Cyt. „Nieodpłatne prawo użytkowania na czas nieograniczony, którego wykonanie ograniczone jest do działki nr 1759/17 ustanowione na rzecz Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa SA w Warszawie Oddział Zakład Gazowniczy "Gazowni Łódzkiej" Telekomunikacji Polskiej S.A., Łódzkiego Zakładu Energetycznego S.A., Zakładu Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o, Zespołu Elektrociepłowni na warunkach określonych w § 5 umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 14 czerwca 2002r. Rep. A nr 2196/02 sporządzonej przez notariusza R. Kanieckiego w Łodzi (k 38-40).”

Biorąc pod uwagę, iż nieruchomości porównawcze, stanowiące podstawę oszacowania wartości przedmiotu wyceny wolne były od podobnych ograniczeń, a co za tym idzie nie posiadały obciążenia prawnego, oszacowaną wartość rynkową nieruchomości obniżono współczynnikiem eksperckim w wysokości 0,98. Ostatecznie, wartość rynkowa przedmiotu wyceny, wynosi:

$$\underline{W_N = 691\ 366\ \text{zł}}$$

po zaokrągleniu:

$$\underline{W_N = 691\ 000\ \text{zł}}$$

4. WYNIK WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr LD1M/00063989/9, stanowiącej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 1759/17, 385 i 386, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej oraz garażem wolnostojącym, położonej przy ul. Gimnastycznej 79 w Łodzi - obręb ewid. P-23, jednostka ewid. Łódź-Polesie, według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. na dzień 6 kwietnia 2022 r. oraz według cen aktualnych na dzień wyceny, wynosi:

$$\underline{W_N = 691\ 000\ \text{zł}}$$

(słownie: sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych)

Wartość rynkowa udziału 1/6 części nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot wyceny, wynosi:

$$\underline{W_{cz. 1/6} = 115\ 000\ \text{zł}}$$

(słownie: sto piętnaście tysięcy złotych)

Określona wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości ujmuje wszelkie czynniki, które kształtują ceny transakcyjne notowane w Łodzi, w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które ustalono w rozpoznaniu oczekiwań potencjalnych nabywców podobnych nieruchomości gruntowych. Wobec powyższego oszacowana wartość rynkowa stanowi optymalną ceną, jaką jest skłonny zapłacić niezależny, racjonalny, świadomy nabywca w końcowej fazie stosownego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku i negocjowania cen.

Pozytywnie na oszacowaną wartość oddziałuje przede wszystkim wielkość gruntu (426 m²) na tle nieruchomości stanowiących podstawę wyceny , wielkość dodatkowej powierzchni gospodarczej na nieruchomości, a także rodzaj zabudowy- budynek w zabudowie bliźniaczej.

Negatywnie na oszacowana wartość wpływa średni stan techniczny budynku mieszkalnego i obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym ujawniony w dziale III księgi wieczystej nr LD1M/00063989/9.

5. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- 5.1. Niniejszy operat może być wykorzystany tylko dla celu określonego w punkcie 1.1. operatu szacunkowego.
- 5.2. Wyceny dokonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami dobrej praktyki i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny obowiązującymi w dacie wyceny.
- 5.3. Wykonana wycena opiera się na informacjach uzyskanych podczas oględzin nieruchomości i dokumentach pozyskanych od Zleceniodawcy i z Łódzkiego Ośrodka Geodezyjnego. Zakładam, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości.
- 5.4. Ewentualne błędy edytorskie nie mają wpływu na oszacowanie wartości.
- 5.5. Oszacowana wartość nie uwzględnia opłat, prowizji i podatków związanych z transakcją sprzedaży

Autorzy operatu:

dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska

rzecznawca majątkowy – uprawnienia nr 414

Joanna Kołodziejczak

rzecznawca majątkowy – uprawnienia nr 6238

- Łódź 12 kwietnia 2022 r. -