

Biuro wyceny i zarządzania nieruchomościami
Agata Pakulska
93 - 277 Łódź, ul. gen. J. Dąbrowskiego 42B m.63.
tel. 692-276-068, NIP 725-187-91-11

OPERAT SZACUNKOWY

**Określenie wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej**

Przedmiot wyceny:

Zabudowana budynkami niemieszkalnymi nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr 64/1 o powierzchni 13 875 m² w obrębie W – 16.

Łódź, ul. Henrykowska 16.

jednostka ewidencyjna Łódź – Widzew,
powiat miasto Łódź, województwo łódzkie.

Nieruchomość uregulowana w księdze wieczystej KW Nr LD1M/00281082/5 prowadzonej przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

Autor wyceny:

Agata Pakulska

Rzecznawca majątkowy ds. szacowania nieruchomości
Uprawnienia zawodowe nr 5555 nadane przez Ministra
Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.

Łódź, 05 lipca 2024 roku.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Właściciel nieruchomości	Sylwia Pawlak
Stan prawny	Prawo własności KW LD1M/00281082/5
Przedmiot wyceny	Województwo łódzkie. Powiat Miasto Łódź. Jednostka ewidencyjna Łódź – Widzew Łódź, ul. Henrykowska 16 Obręb W – 16. Działka gruntu nr 64/1. Powierzchnia działki wynosi 1,3875 ha. Nieruchomość gruntowa zabudowana dwoma budynkami o funkcji niemieszkalnej o powierzchniach zabudowy 56 m ² i 19 m ² . Teren działki ogrodzony. Wjazd od strony południowej z drogi publicznej – z ulicy Henrykowskiej.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym w sprawie sygn. akt Km 9302/17.
Przeznaczenie planistyczne nieruchomości	zgodnie z MPZP: 1.NB-P U MN RM – tereny o cechach strefy nieurbanizowanej, obejmujące izolowane, o nieukształtowanej strukturze przestrzennej, skupiska zabudowy o charakterze podmiejskim, przeznaczone do zagospodarowania na cele produkcyjno-usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej
Daty istotne dla operatu	Data sporządzenia wyceny: 05 lipca 2024 roku. Data określenia wartości nieruchomości: 05 lipca 2024 roku. Data na określenia stanu nieruchomości: 08 maja 2024 roku. Data dokonania oględzin: 08 maja 2024 roku.
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości:	2 567 700 zł słownie: dwa miliony, pięćset sześćdziesiąt siedem tysięcy, siedemset złotych.
Sygn. akt	Km 9302/17
Autor operatu	Agata Pakulska <i>Rzecznawca majątkowy ds. szacowania nieruchomości Uprawnienia zawodowe nr 5555 nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.</i>

Rzecznawca majątkowy:


Łódź, dn. 05 lipca 2024 roku.

SPIS TREŚCI:

1. Przedmiot opracowania.	4
1.1. Przedmiot i zakres wyceny.	4
1.2. Właściciel nieruchomości.	4
1.3. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą.	4
1.4. Stan nieruchomości zgodnie w ewidencją gruntów i budynków.	6
2. Cel wyceny.	7
3. Podstawy opracowania.	7
3.1. Podstawa formalna.	7
3.2. Autor opracowania.	7
3.3. Podstawy prawne.	7
3.4. Podstawy metodyczne.	8
3.5. Źródła danych merytorycznych.	8
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.	9
5. Opis nieruchomości.	9
5.1. Oględziny nieruchomości.	9
5.2. Lokalizacja ogólna nieruchomości.	10
5.3. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości.	10
5.4. Sąsiedztwo nieruchomości.	11
5.5. Dojazd, dostępność komunikacyjna.	11
5.6. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.	11
5.7. Opis działki gruntu.	11
5.8. Zabudowania na terenie nieruchomości.	12
5.9. Sposób użytkowania nieruchomości przez dłużnika.	12
6. Przeznaczenie planistyczne nieruchomości.	12
7. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.	14
8. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych.	16
9. Badanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych.	18
10. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.	21
11. Uzasadnienie wyniku.	22
12. Uwagi i zastrzeżenia.	22
13. Załączniki.	23

1. Przedmiot opracowania.

1.1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Łodzi, na terenie dzielnicy Widzew i obrębu geodezyjnego W – 16. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Łodzi przy ulicy Henrykowskiej nr 16. Przedmiot wyceny obejmuje działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 64/1 o powierzchni wynoszącej 13 875 m².

Przedmiotowa nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej LD1M/00281082/5 prowadzonej przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka nr 64/1 w obrębie W – 16 w Łodzi.

1.2. Właściciel nieruchomości.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej – działki nr 64/1 w obrębie W – 16 w Łodzi jest Pani Sylwia Pawlak na podstawie aktu notarialnego umowy darowizny Rep A Nr 4096/2006 z dnia 11 października 2006 roku.

1.3. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą.

Dla przedmiotowej nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu nr 64/1 w obrębie W – 16 w Łodzi założona jest księga wieczysta KW Nr LD1M/00281082/5 prowadzona przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

Zgodnie z załączonym do operatu wydrukiem księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości stwierdzono następujące wpisy:

Dział I – O – oznaczenie nieruchomości.

Numer działki	64/1		
Obręb ewidencyjny (numer)	W-16		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. I.	1	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW
Ulica	HENRYKOWSKA 16		
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	LD1M / 00182582 / 6, 1,3875 HA		
Obszar całej nieruchomości	1,3875 HA		

Dział I – SP – spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II – własność.

Właściciel nieruchomości: Sylwia Anna Pawlak



Nieruchomość gruntowa zabudowana,
Łódź, ul. Henrykowska nr 16. Działka nr 64/1 w obrębie W – 16.
Sygn. akt Km 9302/17.

Dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia.

Lp. 1.	---
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PROWADZONEJ WNIOSKU WIERZycIELA - PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU, W SPRAWIE KM 9302/17.

Dział IV - hipoteka

Lp. 1.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA
Suma (słownie), waluta	600000,00 (SZEŚCSET TYSIĘCY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 POŻYCZKA, ODSETKI, PROWIZJE I OPLATY, KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO ORAZ INNE ROSZCZENIA UBOCZNE WYNIKAJĄCE Z UMOWY POŻYCZKI, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 26 KWIECZNIA 2013R. NR 33 1020 3440 0000 7196 0055 7090.
Rodzaj zmiany	Lp. 1. W POLACH 4.4.4.1 -4.4.4.3 ZMIENIONO WIERZycIELA.
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429
Lp. 2.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	745 600,50 (SIEDEMSET CZTERDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY SZEŚCSET 50/100) ZŁ
Rodzaj zmiany	Lp. 1. W POLACH 4.4.1.2 I 4.4.1.3 ZMIENIONO SUMĘ HIPOTEKI ORAZ ZMIENIONO PODSTAWĘ PRAWNĄ WPISU HIPOTEKI Z ZARZĄDZENIA O ZABEZPIECZENIU NA TYTUŁ WYKONAWCZY
Wierzyciel hipoteczny	
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1. NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO ŁÓDŹ-WIDZEW, ŁÓDŹ, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

1.4. Stan nieruchomości zgodnie w ewidencją gruntów i budynków.

Zgodnie z załączonym do operatu uproszczonym wypisem z rejestru gruntów dla działki nr 64/1 z obrębu W – 16 wydanym przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 06 czerwca 2024 roku stwierdzono następujące zapisy dotyczące działki stanowiącej przedmiot wyceny.

Położenie:

Województwo: łódzkie

Powiat: miasto Łódź

Jednostka ewidencyjna: Łódź - Widzew

Obręb: 106106_9.0016, W – 16

Jednostka rejestrowa: G45.

Działka nr 64/1.

Powierzchnia 1,3875 ha.

Działka stanowi następujące użytki:

Br-RV o pow. 0,0541 ha

Br-RIVb o pow. 0,0670 ha

RV o pow. 0,0149 ha

RIVb o pow. 1,2515 ha

KW LD1M/00281082/5

Właścicielem działki jest Pani Sylwia Pawlak.

Zgodnie z załączonym do niniejszego operatu wypisem z kartoteki budynków dla budynków znajdujących się na terenie działki nr 64/1 w obrębie W – 16 wydanym przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 06 czerwca 2024 roku stwierdzono następujące zapisy:

1. Budynek nr 1:

Identyfikator: 106106_9.0016.197_BUD.

Działki, na których położony jest budynek: 106106_9.0016.64/1

Adres budynku: Ulica Henrykowska 16.

Rodzaj wg KST: budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Budynek o jednej kondygnacji naziemnej.

Powierzchnia zabudowy: 19 m².

Rok zakończenia budowy: 1995.

2. Budynek nr 2:

Identyfikator: 106106_9.0016.263_BUD.

Działki, na których położony jest budynek: 106106_9.0016.64/1

Adres budynku: Ulica Henrykowska.

Rodzaj wg KST: pozostałe budynki niemieszkalne.

Budynek o jednej kondygnacji naziemnej.

Powierzchnia zabudowy: 56 m².

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej KW Nr LD1M/00281082/5 prowadzonej przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym w sprawie sygn. akt Km 9302/17.

Niniejszy operat szacunkowy sporządzono wyłącznie dla powyższego celu i tylko w tym celu może on być wykorzystywany.

3. Podstawy opracowania.

3.1. Podstawa formalna.

Podstawę formalną opracowania stanowi zlecenie sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 22 lutego 2024 roku dokonane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Widzewa Pana Piotra Pietrasika – Kancelaria Komornicza w Łodzi, ul. Kolumny 155 (akta sprawy Km 9302/17).

3.2. Autor opracowania.

Autorem opracowania jest Agata Pakulska:

- uprawnienia zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości Nr 5555 nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej,
- licencja zarządcy nieruchomości Nr 26572 nadana przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju,
- członek Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Łodzi,
- członek Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości, prowadzonego pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Łodzi.

3.3. Podstawy prawne.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615.).
- Ustawa z dnia 19 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.).
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1752 ze zm.).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku – O księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku – O gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.).



- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832)
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 17 sierpnia 2016 r. poz. 1263).

3.4. Podstawy metodyczne.

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Tomasz Telega, Jerzy Dydenko „Wycena nieruchomości” – wydawnictwo Wolters Kluwer.
- Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości” – wydawnictwo Wolters Kluwer.

3.5. Źródła danych merytorycznych.

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 08 maja 2024 roku.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki nr 64/1 w obrębie W – 16 wydany przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 06 czerwca 2024 roku.
- Wypis z kartoteki budynków dla budynków znajdujących się na działce nr 64/1 w obrębie W – 16 wydany przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 06 czerwca 2024 roku.
- Mapa ewidencyjna obejmująca teren przedmiotowej nieruchomości.
- Mapa sytuacyjno – wysokościowa obejmująca teren przedmiotowej nieruchomości.
- Dane z księgi wieczystej KW Nr LD1M/00281082/5 prowadzonej przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.
- Uchwała Nr LXVII/1263/06 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 maja 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Pomorskiej, Henrykowskiej i torów PKP.
- Informacje dotyczące lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych oraz transakcji sprzedaży tych nieruchomości odnotowane na lokalnym rynku w ostatnim okresie uzyskane w Łódzkim Ośrodku Geodezji w Łodzi.
- Informacje uzyskane z bazy danych prowadzonej przez Łódzkie Stowarzyszenie Analityków Rynku Nieruchomości w Łodzi pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Łodzi – dane z rynku lokalnego dotyczące transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych oraz transakcji tych nieruchomości zawartych na rynku lokalnym w ostatnim okresie.
- Dane z kancelarii notarialnych i biur obrotu nieruchomościami dotyczące aktualnych cen rynkowych prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych oraz preferencji inwestorów, jakimi kierują się przy nabywaniu tego typu nieruchomości.

- Informacje własne autora opracowania dotyczące lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych oraz transakcji sprzedaży tych nieruchomości mających miejsce na rynku lokalnym w ostatnim okresie.
- Oględziny nieruchomości będących przedmiotem wolnorynkowych transakcji sprzedaży przyjętych do analizy porównawczej.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.

Operat sporządzono według poziomu cen na dzień 05 lipca 2024 roku.

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu 08 maja 2024 roku.

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 08 maja 2024 roku.

Operat sporządzono dnia 05 lipca 2024 roku.

5. Opis nieruchomości.

5.1. Oględziny nieruchomości.

Termin oględzin przedmiotowej nieruchomości wyznaczony został na dzień 08 maja 2024 roku. Zawiadomienie o terminie oględzin zostało wysłane pocztą na adres korespondencyjny dłużnika oraz na adres przedmiotowej nieruchomości. Potwierdzenie nadania w załącznikach. Korespondencja nie została odebrana.

Późniejsze próby skontaktowania się z właścicielką nieruchomości celem dokonania oględzin nie odniosły rezultatu. Ze względu na powyższe okoliczności, zdecydowano o wykonaniu wyceny nieruchomości w warunkach ograniczonego dostępu.

W wyznaczonym dniu oględzin wykonano opis nieruchomości oraz dokumentację fotograficzną. Opis nieruchomości został wykonany na podstawie przeprowadzonych oględzin, danych uzyskanych w Łódzkim Ośrodku Geodezji oraz danych uzyskanych w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

Niniejszy operat został sporządzony w warunkach ograniczonego dostępu do nieruchomości i może zostać skorygowany w przypadku przedstawienia informacji o nieruchomości, które byłyby odbiegającymi od danych zawartych w niniejszym operacie. Oględziny nieruchomości mogą nastąpić w każdym czasie po skontaktowaniu się dłużnika z Rzeczoznawcą, nie później jednak, jak do czasu opisu nieruchomości dokonanej przez Komornika Sądowego.

5.2. Lokalizacja ogólna nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Łodzi, w dzielnicy Widzew.

Łódź to miasto na prawach powiatu położone w środkowej Polsce, na obszarze Wzniesień Łódzkich. Miasto stanowi siedzibę władz województwa łódzkiego oraz powiatu łódzkiego wschodniego. Łódź to znaczący ośrodek akademicki. Znajduje się tu kilka uczelni państwowych oraz kilkanaście prywatnych. Łódź to również ważny ośrodek kulturalny. Na obrzeżach Łodzi znajduje się Międzynarodowy Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta.

Łódź ma charakter miasta mieszkaniowo – usługowego. Miasto charakteryzuje wysoki stopień zurbanizowania. Centralne usytuowanie miasta umożliwia włączenie w krajowy i europejski system komunikacyjny, co potencjalnie pozwoliłoby uczynić z województwa łódzkiego teren lokalizacji instytucji dystrybucyjnych szczebla centralnego (np. węzłów handlu hurtowego). W bezpośrednim sąsiedztwie miasta zlokalizowany jest węzeł autostrad (autostrada północ – południe A-1 i autostrada wschód – zachód A-2) który stanowi kluczowy obszar krajowego systemu komunikacyjnego. Dobrze rozwija się kolejowa stacja kontenerowa Łódź – Olechów i lotnisko im. Władysława Reymonta, z którego mogą korzystać samoloty pasażerskie oraz transportowe. W mieście po okresie głębokich restrukturyzacji rozwija się przemysł lekki branży włókienniczej i odzieżowej. W ostatnich latach wyraźny jest udział przemysłu maszynowego, artykułów elektrotechnicznych gospodarstwa domowego, aparatury medycznej i elektroniki. Dobrze rozwijają się usługi w branżach ekonomiczno – księgowych oraz usługi logistyczne związane z węzłami komunikacyjnymi położonymi w pobliżu granic miasta. Ważną rolę zaczyna spełniać funkcja produkcyjna i handlowa w przemyśle odzieżowym oraz centra konferencyjne i targowe.

Widzew to dawna dzielnica Łodzi (do 31 grudnia 1992 r.), a obecnie obszar podległy delegaturze Urzędu Miasta Łodzi Łódź – Widzew. Rejon osiedla mieszkaniowego Henryków, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość charakteryzuje dość niski stopień zurbanizowania.

5.3. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości.

Nieruchomość położona jest we wschodniej części Łodzi, na terenie dzielnicy Widzew. Nieruchomość znajduje się na terenie osiedla Henryków, przy ulicy Henrykowskiej 16. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie położonym pomiędzy ulicą Pomorską przebiegającą po północnej stronie nieruchomości i ulicą Henrykowską przebiegającą po południowej stronie nieruchomości.

Rejon osiedla Henryków, na terenie którego znajduje się wyceniana nieruchomość to obszar peryferyjny miasta. W otoczeniu przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą zabudową gospodarczą oraz tereny niezabudowane. Rejon osiedla Henryków jest obszarem w okresie urbanizacji i kreowania cech miejskości. Lokalizacja ogólna nieruchomości i jej otoczenie o umiarkowanej atrakcyjności. W oddalonym sąsiedztwie znajdują się sklepy i punkty usługowe oraz obiekty użyteczności publicznej związane z lokalną obsługą mieszkańców.

5.4 Sąsiedztwo nieruchomości.

Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości jest częściowo zurbanizowane, zabudowane zabudową mieszkaniową, gospodarczą i w niewielkim stopniu produkcyjną. W otoczeniu znajdują się także tereny niezabudowane – przeznaczone pod zabudowę.

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się:

- od strony północnej znajdują się tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę, w dalszym sąsiedztwie w odległości około 600 metrów od nieruchomości przebiega ulica Pomorska;
- od strony południowej przebiega ulica Henrykowska, za ulicą znajdują się tereny niezabudowane, w dalszym sąsiedztwie w odległości około 400 metrów przebiega ulica Kosodrzewiny, dalej znajduje się dworzec PKP Łódź – Widzew;
- od strony wschodniej znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej, a dalej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- od strony zachodniej znajdują się tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę.

5.5. Dojazd, dostępność komunikacyjna.

Przedmiotowa nieruchomość posiada od strony południowej dostęp do drogi publicznej – ulicy Henrykowskiej.

Ulica Henrykowska jest drogą dwukierunkową o utwardzonej nawierzchni. Chodniki i pobocza nie są urządzone. Ulica Henrykowska w kierunku zachodnim, a potem północnym prowadzi do ulicy Pomorskiej zaś w kierunku wschodnim łączy się z ulicą Arniki.

5.6. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość jest częściowo wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej. W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajduje się sieć energii elektrycznej, sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć gazowa oraz sieć teleinformatyczna.

5.7. Opis działki gruntu.

Przedmiot wyceny obejmuje działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 64/1 w obrębie W – 16.

Działka gruntu nr 64/1 posiada powierzchnię gruntu wynoszącą 13 875 m². Działka stanowi następujące użytki gruntowe: Br-RV (grunty rolne zabudowane) o powierzchni 541 m², Br-RIVb (grunty rolne zabudowane) o powierzchni 670 m², RV (grunty orne) o powierzchni 149 m², RIVb (grunty orne) o powierzchni 12 515 m². Nieruchomość posiada kształt nieregularny. Przeciętne warunki zabudowy i zagospodarowania działki. Działka posiada środkowe położenie pośród podobnych działek gruntu.

Teren przedmiotowej działki gruntu jest zabudowany dwoma niewielkimi budynkami wolnostojącymi. Działka jest ogrodzona ogrodzeniem z prefabrykowanych płyt betonowych. Wjazd i wejście na teren działki od strony południowej przez bramę z elementów stalowych i furtkę stalową. Na terenie działki nawierzchnia w części utwardzona płytami betonowymi.

5.8. Zabudowania na terenie nieruchomości.

Na terenie przedmiotowej nieruchomości, działki nr 64/1 w obrębie W – 16, w jej północnej części znajdują się dwa niewielkie wolnostojące budynki o funkcji niemieszkalnej.

Budynek nr 1 o identyfikatorze 106106_9.0016.197_BUD zlokalizowany jest w północnej części działki przy jej wschodniej granicy. Zgodnie z zapisami ewidencji budynek jest sklasyfikowany wg KST jako budynek produkcyjny, usługowy i gospodarczy dla rolnictwa. Budynek jest obiektem o jednej kondygnacji naziemnej. Budowę zakończono w roku 1995. Nie zostały przedstawione jakiegokolwiek dokumenty dotyczące pozwoleń na budowę, odbioru bądź inne dokumenty architektoniczno – prawne. Budynek ma wymiary około 5,6 m długości i około 3,5 m szerokości. Zgodnie z przeprowadzonymi oględzinami stwierdzono, że budynek posiada poddasze użytkowe. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że część budynku faktycznie znajduje się na działce nr 2/5 z obrębu W – 17. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 19 m².

Budynek nr 2 o identyfikatorze 106106_9.0016.263_BUD zlokalizowany jest w północnej części działki w pobliżu zachodniej jej granicy. Zgodnie z zapisami ewidencji budynek jest sklasyfikowany wg KST jako pozostałe budynki niemieszkalne. Budynek jest obiektem o jednej kondygnacji naziemnej. Nie zostały przedstawione jakiegokolwiek dokumenty dotyczące pozwoleń na budowę, odbioru bądź inne dokumenty architektoniczno – prawne. Budynek ma wymiary około 7,0 m długości i około 8,0 m szerokości. Powierzchnia zabudowy: 56 m².

5.9. Sposób użytkowania nieruchomości przez dłużnika.

Przedmiotowa działka gruntu jest w części zabudowana budynkami o charakterze niemieszkalnym. W trakcie przeprowadzonych oględzin ustalono, że działka najprawdopodobniej nie jest użytkowana przez dłużnika.

6. Przeznaczenie planistyczne nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr LXVII/1263/06 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 maja 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Pomorskiej, Henrykowskiej i torów PKP.

Zgodnie z zapisami powyższego planu przedmiotowa nieruchomość (na powierzchni 13 530 m²) położona jest na obszarze jednostki planistycznej 1.NB-PU MN RM zdefiniowanej jako tereny o cechach strefy niezurbanizowanej, obejmujące izolowane, o nieukształtowanej strukturze przestrzennej, skupiska zabudowy o charakterze podmiejskim, przeznaczone do zagospodarowania na cele produkcyjno-usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Ponadto działka na niewielkim fragmencie (na powierzchni 61 m²) w północno – zachodnim narożniku położona jest w obszarze oznaczonym symbolem 2.NBA-KDZ – stanowiącym tereny drogi zbiorczej oraz przy południowej granicy działka położona jest na niewielkim fragmencie (na powierzchni 284 m²) w obszarze oznaczonym symbolem 1.NBA-KDL stanowiącym tereny drogi lokalnej.

Zgodnie z treścią powyżej przywołanego MPZP dla jednostki oznaczonej symbolem 1.NB-PU MN RM przewiduje się:

1. *Tereny o cechach strefy niezurbanizowanej, obejmujące izolowane, o nieukształtowanej strukturze przestrzennej, skupiska zabudowy o charakterze podmiejskim - oznaczone w rysunku planu symbolem NB-P U MN RM - przeznacza się do zagospodarowania na cele produkcyjno-usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Istniejąca w dniu wejścia w życie ustaleń planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa może być rozbudowywana, z dopuszczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy o 30%. Innej możliwości realizowania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w obrębie terenów strefy nie dopuszcza się.*
2. *Warunkiem inwestowania w strefie jest wyprzedzająca budowa systemów kanalizacji. Do czasu spełnienia tych warunków dopuszcza się możliwość zabudowy — z wykluczeniem funkcji produkcyjnych i usługowych - na terenach nieruchomości już zabudowanych, z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań dla odprowadzania oraz unieszkodliwiania ścieków.*
3. *W granicach terenów strefy NB-P U MN RM obowiązuje:*
 - 1) *przestrzeganie nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu;*
 - 2) *zachowanie dla działki budowlanej wymiaru 18 m - jako minimalnej szerokości oraz 1 000 m² - jako minimalnej powierzchni;*
 - 3) *zachowanie współczynnika zabudowy „p.z.” o wielkości nie większej niż 25%;*
 - 4) *zakaz przekroczenia pułapu intensywności zabudowy określonego współczynnikiem i-0,3;*
 - 5) *zachowanie co najmniej 50% powierzchni terenu nieruchomości biologicznie czynnej;*
 - 6) *zakaz realizacji budynków o wysokości przekraczającej 12 m, jednocześnie wysokość ściany zewnętrznej (mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do poziomu górnej krawędzi gzymsu, attyki lub okapu dachu) nie może przekroczyć 8 m;*
 - 7) *zakaz stosowania dachów o spadku nachylenia połaci większym niż 45 stopni;*
 - 8) *zakaz stosowania - od strony granic z terenami przestrzeni publicznej oraz terenami strefy NBA-U - ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;*
 - 9) *zakaz zabudowy oraz zalesień w granicach - oznaczonych na rysunku planu - stref oddziaływania elektroenergetycznych linii przesyłowych średniego napięcia; zabudowa tych terenów możliwa jest pod warunkiem przebudowy sieci napowietrznej na sieć kablową;*
 - 10) *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Spośród przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, dopuszcza się jedynie lokalizację zespołów zabudowy usługowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Spośród funkcji produkcyjnych dopuszcza się wyłącznie lokalizację przedsięwzięć nieuciążliwych oraz takich, które nie wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.*
4. *W obrębie terenów strefy NB-P U MN RM żadnych tymczasowych form zagospodarowania i sposobów użytkowania terenów - z zastrzeżeniem ust. 2 - nie dopuszcza się. Każde działanie zmieniające formy zagospodarowania lub sposób użytkowania terenu winno spełniać wymogi ustaleń planu.*

7. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Przedmiotową nieruchomość wyceniono zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości oraz zgodnie z Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Zgodnie z art. 150. ust. 2. Ustawy o gospodarce nieruchomościami *wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.*

Zgodnie z art. 151. ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: *wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

Zgodnie z art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*
2. *W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*
3. *W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.*

Uwzględniając cechy nieruchomości, cel wyceny oraz przepisy prawa w niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości. Biorąc pod uwagę czynniki wpływające na wartość nieruchomości oraz znajomość cen transakcyjnych i cech nieruchomości podobnych do szacowanej, zastosowano zgodnie z art. 153 ust. 1 podejście porównawcze oraz metodę porównywania parami.

Zgodnie z treścią art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Zgodnie z treścią Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości:

§4. *Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*

§ 5.1. *Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.*

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

Zgodnie z treścią §8.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości: *Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.*

Zgodnie z Notą Interpretacyjną Nr 1, podejście porównawcze stosuje się do określania wartości rynkowej wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich cechy wpływające na ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane. Okres ten można wydłużyć, jednakże wymaga to uzasadnienia.

Przy stosowaniu metody porównywania parami obowiązuje następująca procedura:

- 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,
- wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
- określenie wartości wycenianej nieruchomości.

8. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Na potrzeby niniejszej wyceny dokonano analizy transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem przedmiotowej nieruchomości tj. pod tereny przeznaczone do zagospodarowania na cele produkcyjno – usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Analizę rynku przeprowadzono na podstawie informacji uzyskanych w Łódzkim Ośrodku Geodezji w Łodzi oraz informacji uzyskanych w Łódzkim Stowarzyszeniu Analityków Rynku Nieruchomości w Łodzi prowadzonym pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Łodzi. Badano transakcje sprzedaży nieruchomości położonych na terenie całego miasta Łódź, a w szczególności na terenie dzielnicy Widzewa i obrębu W – 16.

W pierwszym etapie analiz poszukiwano transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych do zagospodarowania na cele produkcyjno – usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej o zbliżonych powierzchniach do nieruchomości stanowiącej przedmiot opracowania zabudowanych podobnymi naniesieniami budowlanymi. Na analizowanym rynku nie odnotowano transakcji sprzedaży tego typu nieruchomościami. Zdecydowano zatem oszacować wartość nieruchomości jako gruntu niezabudowanego z uwzględnieniem znajdujących się naniesień jako wartości dodatkowej. W przypadku przedmiotowej nieruchomości zaznaczyć należy, że znajdujące się na jej terenie budynki oraz pozostałe naniesienia budowlane, biorąc pod uwagę ich przeznaczenie oraz stan techniczny, jak również stosunek zabudowy budynków do powierzchni działki, nie stanowią one czynnika o istotnym wpływie cenotwórczym.

Wobec powyższego w dalszych analizach badano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny zabudowy wielofunkcyjnej w tym przede wszystkim zabudowy produkcyjnej, przemysłowej i usługowej. Skupiono się przede wszystkim na transakcjach sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych będącymi nieruchomościami podobnymi do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Okresem analiz objęto dwa lata poprzedzające dzień sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego. W kolejnym etapie do szczegółowych badań wykorzystano transakcje ze skróconego okresu czasu tj. od grudnia 2022 roku do dnia sporządzenia niniejszej wyceny.

Na podstawie przeprowadzonych badań można stwierdzić, że ceny płacone za nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod analizowane tereny są dość zróżnicowane. Największy wpływ na cenę nieruchomości ma jej lokalizacja i sąsiedztwo oraz atrybuty działki gruntu tj. kształt, warunki zabudowy i zagospodarowania. Istotny wpływ na cenę nieruchomości zwłaszcza w przypadku nieruchomości o przeznaczeniu pod tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej i usługowej ma dostęp do nieruchomości (dojazd). W przypadku analizowanych nieruchomości nieco mniejszy wpływ na cenę jednostkową na dostęp do infrastruktury. Ponadto stwierdzono niewielki spadek ceny jednostkowej nieruchomości wraz ze wzrostem powierzchni nieruchomości.

Na analizowanym rynku nieruchomości ceny nieruchomości podobnych są dość zróżnicowane i wahają się w granicach od około 120 zł/m² do około 300 zł/m² w zależności od indywidualnych atrybutów poszczególnych nieruchomości.

Analiza cen z aktów notarialnych wykazuje, że obecnie ceny nieruchomości uległy stabilizacji. W badanym okresie ceny nieruchomości są zbliżone, a różnice pomiędzy nimi związane są z indywidualnymi atrybutami danej nieruchomości. Nie występuje wyraźny cenowy trend czasowy i nie jest konieczne korygowanie danych wykorzystanych w analizach porównawczych o trendy czasowe z uwagi na wzrost cen.

W wyniku przeprowadzonego badania lokalnego rynku nieruchomości wynotowano transakcje sprzedaży obiektów porównawczych. Wstępna analiza i wywiad terenowy obejmowały kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych położonych na terenie Łodzi. Po odrzuceniu nieruchomości, które nie spełniały ustawowych cech nieruchomości podobnej oraz nieruchomości skrajnych do dalszych szczegółowych analiz wykorzystano 6 transakcji sprzedaży.

Na badanym rynku zaobserwowano wystarczającą ilość transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych by zastosować podejście porównawcze w metodzie porównywania parami. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki gruntu. Wagi cech rynkowych określono na podstawie preferencji nabywców poszczególnych nieruchomości, informacji uzyskanych w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami. Wytypowano cechy rynkowe, jakie na badanym lokalnym rynku wpływają na ceny gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej i usługowej:

- lokalizacja nieruchomości,
- dojazd do nieruchomości,
- warunki zagospodarowania nieruchomości,
- uzbrojenie w infrastrukturę techniczną
- powierzchnia nieruchomości.

9. Badanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Na podstawie analizy transakcji rynkowych oraz wywiadu terenowego wytypowano następujące transakcje sprzedaży obiektów porównawczych.

Transakcja nr 1.

Data transakcji: marzec 2023 roku.

Łódź – miasto. Obręb G – 21. Ulica Dubois. Prawo własności. Działka gruntu o powierzchni 4921 m². Działka niezabudowana przeznaczona pod tereny zabudowy przemysłowo – usługowej. Lokalizacja nieruchomości słaba. Dojazd do nieruchomości słaby. Warunki zagospodarowania nieruchomości przeciętne. Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną przeciętne.

Cena nieruchomości: 993 961 zł.

Cena 1 m² powierzchni działki: 201,98 zł

Transakcja nr 2.

Data transakcji: grudzień 2023 roku.

Łódź – miasto. Obręb P – 38. Ulica Golfowa. Prawo własności. Działka gruntu o powierzchni 6395 m². Działka niezabudowana przeznaczona pod tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów. Lokalizacja nieruchomości dobra. Dojazd do nieruchomości dobry. Warunki zagospodarowania nieruchomości przeciętne. Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną dobre.

Cena nieruchomości: 2 050 000 zł.

Cena 1 m² powierzchni działki: 320,56 zł

Transakcja nr 3.

Data transakcji: kwiecień 2024 roku.

Łódź – miasto. Obręb P – 38. Ulica Nowy Józefów. Prawo własności. Działka gruntu o powierzchni 6236 m². Działka niezabudowana przeznaczona pod tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów. Lokalizacja nieruchomości przeciętna. Dojazd do nieruchomości dobry. Warunki zagospodarowania nieruchomości przeciętne. Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną dobre.

Cena nieruchomości: 1 746 080 zł.

Cena 1 m² powierzchni działki: 280,00 zł

Transakcja nr 4.

Data transakcji: grudzień 2022 roku.

Łódź – miasto. Obręb P – 39. Ulica 1 Korpusu Pancernego WP. Prawo własności. Działka gruntu o powierzchni 3 780 m². Działka niezabudowana przeznaczona pod tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów. Lokalizacja nieruchomości słaba. Dojazd do nieruchomości słaby. Warunki zagospodarowania nieruchomości przeciętne. Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną słabe.

Cena nieruchomości: 453 600 zł.

Cena 1 m² powierzchni działki: 120,00 zł

Transakcja nr 5.

Data transakcji: marzec 2024 roku.

Łódź – miasto. Obręb W – 04. Ulica Brzezińska. Prawo własności. Działka gruntu o powierzchni 4842 m². Działka niezabudowana przeznaczona pod tereny zabudowy usługowej. Lokalizacja nieruchomości przeciętna. Dojazd do nieruchomości przeciętny. Warunki zagospodarowania nieruchomości dobre. Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną dobre.

Cena nieruchomości: 865 000 zł.

Cena 1 m² powierzchni działki: 178,65 zł

Transakcja nr 6.

Data transakcji: luty 2023 roku.

Łódź – miasto. Obręb W – 34. Ulica Rokicińska. Prawo własności. Działka gruntu o powierzchni 20 487 m². Działka niezabudowana przeznaczona pod tereny zabudowy przemysłowej. Lokalizacja nieruchomości przeciętna. Dojazd do nieruchomości dobry. Warunki zagospodarowania nieruchomości słabe. Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną dobre.

Cena nieruchomości: 5 500 000 zł.

Cena 1 m² powierzchni działki: 268,46 zł

Przedział (zakres) cenowy:

$$C \max - C \min = 320,56 \text{ zł/m}^2 - 120,00 \text{ zł/m}^2 = 200,56 \text{ zł/m}^2$$

Wytypowano cechy rynkowe jakie na badanym rynku wpływają na cenę nieruchomości podobnych:

Lokalizacja nieruchomości

- dobra: położenie blisko centralnej części miasta, przy głównych arteriach komunikacyjnych oraz w pobliżu dróg wylotowych, lokalizacja korzystna pod względem prowadzonej działalności ze względu na sąsiedztwo terenów o przeważającym udziale zabudowy przemysłowej, usługowej i użyteczności publicznej;
- przeciętna: położenie w pośredniej części miasta, w pobliżu arterii komunikacyjnych niższego rzędu, w umiarkowanej odległości od dróg wylotowych z miasta bądź lokalizacja umiarkowanie korzystna pod względem prowadzonej działalności z uwagi na sąsiedztwo przewaga zabudowy mieszkaniowej;
- słaba: w strefach nieatrakcyjnych, z dala obiektów handlowych, usługowych, w sąsiedztwie przewaga terenów zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.

Dojazd do nieruchomości

- dobry: zapewniony łatwy dojazd do obiektu, parkingi, dobra ekspozycja nieruchomości;
- przeciętny: dojazd do obiektu przeciętnie utrudniony bądź utrudnione warunki manewrowania i parkowania, przeciętna ekspozycja nieruchomości;

- słaby: dojazd do nieruchomości znacznie utrudniony dojazd do obiektu szczególnie dla pojazdów ciężkich, brak miejsc parkingowych, słaba ekspozycja nieruchomości.

Warunki zagospodarowania nieruchomości

- słabe – nieruchomość o utrudnionych warunkach zabudowy i zagospodarowania, znaczne ograniczenia w możliwościach zabudowy i zagospodarowania;
- przeciętne – nieruchomość o kształcie regularnym, ale o przeciętnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, przeciętne ograniczenia w możliwościach zabudowy i zagospodarowania gruntu;
- dobre – nieruchomość o regularnym kształcie i dobrych warunkach zabudowy i zagospodarowania, brak ograniczeń w możliwościach zabudowy i zagospodarowania gruntu.

Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną

- słabe – teren nieruchomości nie jest uzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej;
- przeciętne – teren nieruchomości jest częściowo uzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej;
- dobre – teren nieruchomości uzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej.

Powierzchnia nieruchomości

- słaba – powierzchnia nieruchomości powyżej 15 000 m²;
- przeciętna – powierzchnia nieruchomości od 10 000 m² do 15 000 m²;
- dobra – powierzchnia nieruchomości do 10 000 m².

Zanalizowano preferencje nabywców oraz dane uzyskane z aktów notarialnych odnośnie cen płaconych na lokalnym rynku za nieruchomości o znanych cechach. Następnie określono wagi cech rynkowych, jako udział procentowy a następnie jako udział kwotowy w przedziale cenowym.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Gradacja współczynników korygujących, wysokość korekty
1.	Lokalizacja nieruchomości	35%	słaba – przeciętna – dobra 70,20 zł/m ²
2.	Dojazd do nieruchomości	20%	słaby – przeciętny – dobry 40,11 zł/m ²
3.	Warunki zagospodarowania nieruchomości	25%	słabe – przeciętne – dobre 50,14 zł/m ²
4.	Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną	15%	słabe – przeciętne – dobre 30,08 zł/m ²
5.	Powierzchnia nieruchomości	5%	słaba – przeciętna – dobra 10,03 zł/m ²
	Razem	100 %	Przedział cenowy 200,56 zł/m²

10. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Poniżej określona została wartość działki nr 64/1 w obrębie W – 16 o powierzchni 13 875 m².

Cechy rynkowe	Obiekt wyceniany: ul. Henrykowska 16 (dz. 64/1 obr. W-16)	Nieruchomości przyjęte do porównań					
		Transakcja nr 1		Transakcja nr 5		Transakcja nr 6	
		Łódź – miasto Obręb G – 21. Ulica Dubois		Łódź – miasto Obręb W – 04. Ulica Brzezińska		Łódź – miasto Obręb W – 34. Ulica Rokocińska	
Cena nieruchomości	-	201,98 zł/m ²	zł/m ²	178,65 zł/m ²	zł/m ²	268,46 zł/m ²	zł/m ²
Lokalizacja nieruchomości	słaba	słaba	0	przeciętna	-35,10	przeciętna	-35,10
Dojazd do nieruchomości	słaby	słaby	0	przeciętny	-20,05	dobry	-40,11
Warunki zagospodarowania nieruchomości	przeciętne	przeciętne	0	dobrze	-25,07	słabe	+25,07
Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną	dobrze	przeciętne	+15,04	dobrze	0	dobrze	0
Powierzchnia nieruchomości	przeciętna	dobra	-5,02	dobra	-5,02	słaba	+5,02
Suma poprawek			+10,02		-85,24		-45,12
Poprawiona cena nieruchomości		212,00 zł/m ²		93,41 zł/m ²		223,34 zł/m ²	
Poszukiwana wartość średnia	176,25 zł/m ²						

Zgodnie z Notą Interpretacyjną Nr 1 „Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym” dopuszczalne jest zastosowanie dodatkowego współczynnika korekcyjnego „K” w przedziale 0,90 – 1,10 w przypadku, gdy nieruchomość posiada szczególne cechy, wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe. W przypadku przedmiotowej nieruchomości zdecydowano o zastosowaniu współczynnika w wysokości 1,05 ze względu na znajdujące się na terenie nieruchomości naniesienia budowlane.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 64/1 w obrębie W-16 w Łodzi przy ulicy Henrykowskiej 16 z uwzględnieniem znajdujących się na jej terenie naniesień wynosi:

$$W = 176,25 \text{ zł/m}^2 \times 13\,875 \text{ m}^2 \times 1,05$$

$$W = 2\,567\,742 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto:

$$W = 2\,567\,700 \text{ zł}$$

słownie: dwa miliony, pięćset sześćdziesiąt siedem tysięcy, siedemset złotych.

11. Uzasadnienie wyniku.

Określona powyżej wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej mieści się w założonym przedziale cenowym oraz uwzględnia szczególne cechy nieruchomości. Określona wartość stanowi szacunkową kwotę, 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.

12. Uwagi i zastrzeżenia.

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości przeprowadzonych przez rzeczoznawcę oraz na danych i dokumentach technicznych i prawnych.
- Uprawnionym do posługiwania się niniejszym opracowaniem jest Zleceniodawca.
- Operat nie może być udostępniany osobom trzecim oraz nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu szacunkowego w innym celu, aniżeli został on sporządzony, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę.
- Zakładam, że nie ukryto przede mną żadnych informacji dotyczących przedmiotowej nieruchomości.
- Zapisy księgi wieczystej nie obejmuje swoją rękojmią działu III i działu IV niniejszej księgi.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady nieruchomości i inne ograniczenia w możliwości posadowienia budynków i budowli, których nie mógł stwierdzić na podstawie udostępnionej mu dokumentacji.
- Nie przeprowadzono na przedmiotowej działce badań geotechnicznych gruntu mających na celu określenie wytrzymałości gruntu i poziomu wód gruntowych.
- Szczegółowe dane dotyczące transakcji nieruchomości przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z art. 175 ust. 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stanowią tajemnicę zawodową i nie mogą być przekazywane osobom nieuprawnionym.
- Obliczona powyżej wartość nieruchomości nie zawiera w sobie żadnych obciążeń podatkowych, w tym podatku od towarów i usług (VAT).
- Obliczona w operacie wartość rynkowa nieruchomości została określona dla aktualnego sposobu wykorzystania nieruchomości.

- Obliczenia matematyczne zawarte w przedmiotowym operacie szacunkowym są oparte na ogólnych zasadach działań matematycznych, jakie są zaimplementowane m.in. w powszechnie stosowanych kalkulatorach oraz komputerowych arkuszach kalkulacyjnych typu Microsoft Excel. Nieścisłości w obliczeniach matematycznych mogą wynikać z dużej ilości zaokrągleń przy wielokrotnym stosowaniu działań matematycznych iloczynu i ilorazu. Błędy zaokrągleń nie mają wpływu na końcową wartość nieruchomości.

13. Załączniki.

- Załącznik 1. – Dokumentacja fotograficzna.
- Załącznik 2. – Lokalizacja nieruchomości na mapie.
- Załącznik 3. – Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
- Załącznik 4. – Wypis z kartoteki budynków.
- Załącznik 5. – Mapa ewidencyjna.
- Załącznik 6. – Ortofotomapa.
- Załącznik 7. – Fragment części graficznej MPZP.
- Załącznik 8. – Wydruk księgi wieczystej.
- Załącznik 9. – Zlecenie sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości.
- Załącznik 10. – Potwierdzenie wysłania zawiadomienia o oględzinach.
- Załącznik 11. – Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego.

Łódź, 05 lipca 2024 roku.

Operat sporządziła



Dokumentacja fotograficzna nieruchomości
Łódź, ul. Henrykowska 16 (dz. nr 64/1 obr. W-16)







RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
AGATA
PAKUŁSKA
ul. Dąbrowska 27/27A lok. 63
TEL. 41 276 085
100151
UPRAWNIENIA NR 5555

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-WIDZEW Obręb ewidencyjny: 106106_9.0016, W-16 Miejscowość: Łódź (IdTERYT: 0957650)				
EGB.4013.7523.2024						
Uproszczony wypis z rejestru gruntów						
według stanu na dzień: 2024-06-06 09:36:19						
Jednostka rejestrowa gruntów: 106106_9.0016.G45 grupa rejestrowa: 7						
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:						
UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: własność						
Pawiak Sylwia Anna rodzice: Jan, Marianna PESEL: 80110104144 Adres zam. na pobyt stały: 92-735 Łódź Pomorska 365						
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:						
Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				klaso- użytku [ha]	działki [ha]	
64/1	Henrykowska 16	Grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.0541	1.3875	LD1M/00281082/5
		Grunty rolne zabudowane	Br-RIVb	0.0670		
		Grunty orne	RV	0.0149		
		Grunty orne	RIVb	1.2515		
Identyfikator działki: 106106_9.0016.64/1						
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.3875						
BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODREBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:						
Identyfikator budynku: 106106_9.0016.197_BUD 106106_9.0016.263_BUD						

W dniu: 06.06.2024

dokument sporządzony przez: Marek Matalowski

Łódź, dnia: 06.06.2024

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi



.....
 (data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

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-WIDZEW Obręb ewidencyjny: 106106_9.0016, W-16 Miejscowość: Łódź (IdTERYT: 0957650)					
EGB.4013.7523.2024									
WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW według stanu na dzień: 2024-06-06 09:36:19									
Pozycja kartoteki budynków: 106106_9.0016.G45									
BUDYNKI:									
Lp.	Identyfikator			Działki na których położony jest budynek			Adres budynku		
				Oznaczenie					
1.	106106_9.0016.197_BUD			106106_9.0016.64/1			Henrykowska 16		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje		
		budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnio- nych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnio- nych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębni- onych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]		0		
19									
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych
1995									1 /
Lp.	Identyfikator			Działki na których położony jest budynek			Adres budynku		
				Oznaczenie					
2.	106106_9.0016.263_BUD			106106_9.0016.64/1			Henrykowska		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje		
		pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnio- nych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnio- nych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębni- onych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]		0		
56									
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych
									1 / 0

W dniu: 06.06.2024

dokument sporządzony przez: Marek Matałowski

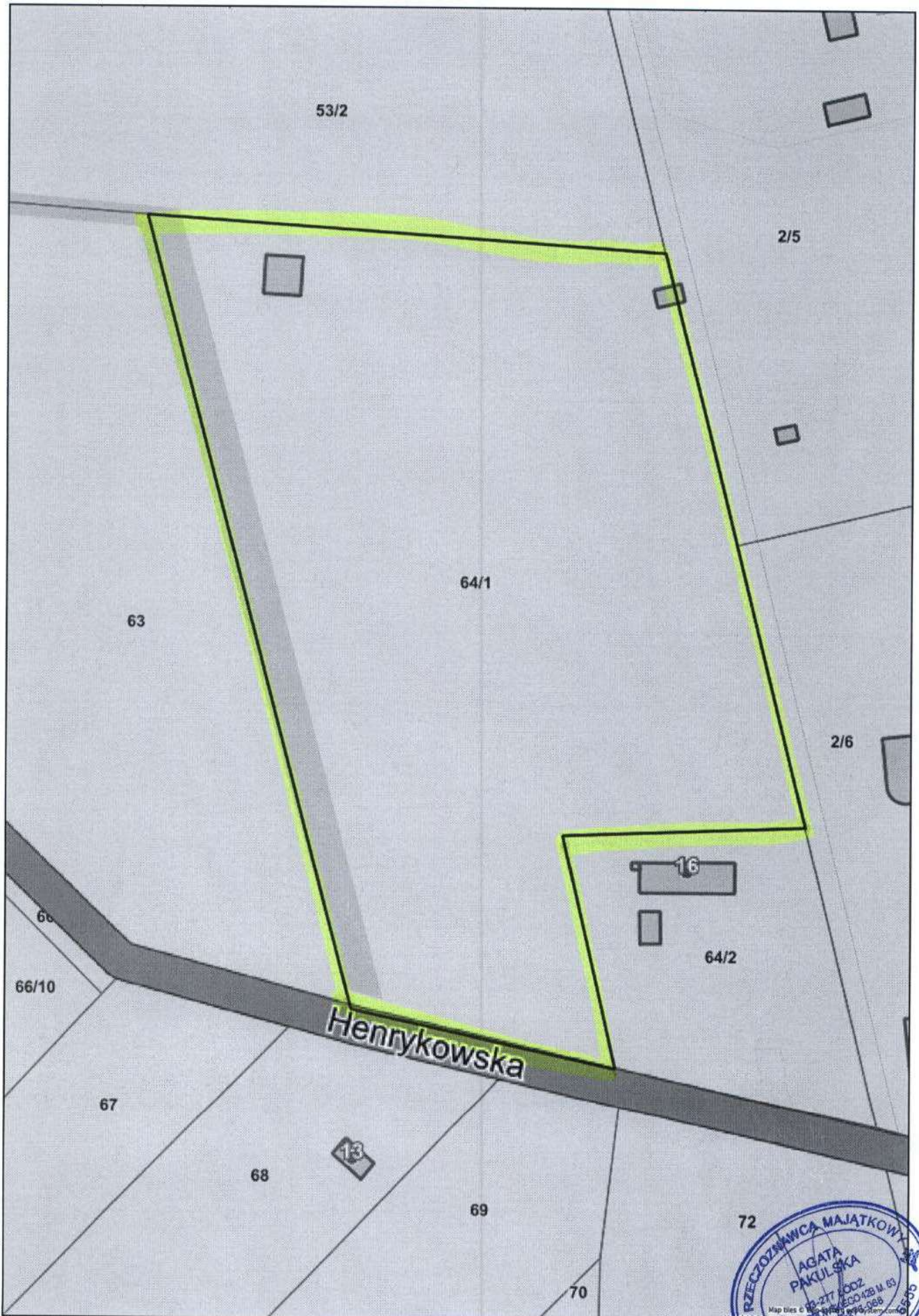
Łódź, dnia: 06.06.2024

Dokument niniejszy jest przeznaczony do
dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi



(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

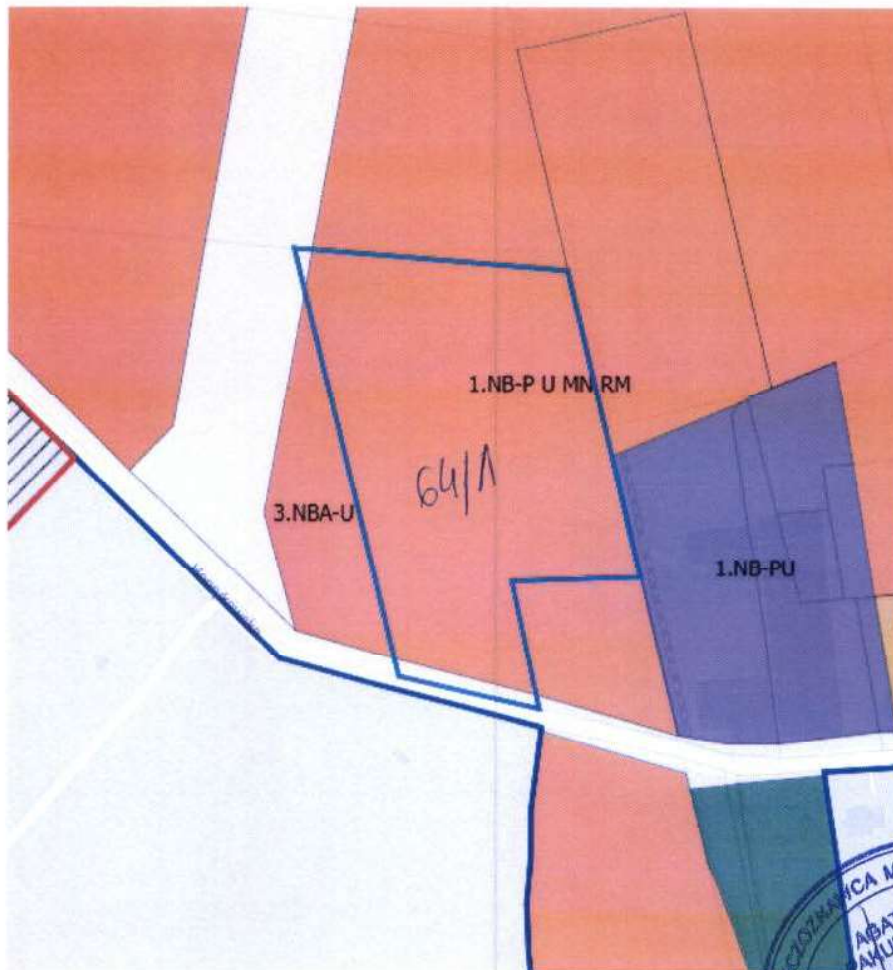


Niniejszy wydruk nie stanowi dokumentu w rozumieniu przepisów prawa.
Wydrukowano w serwisie polska.e-mapa.net dnia 2024-07-05 18:39:25





RZECZO WYKONAWCZO MAJATKOWY
AGNIA
PAKUŁSKA
93-277 ŁÓDŹ
K. DĄBROWSKIEGO 128 M. 63
TEL. 692-276-068
(5015)
UPRAWNIENIA NR 5555



**Wynik wyszukiwania księgi wieczyste**

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczyste. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczyste jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	LD1M/00281082/5
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH ŁÓDŹ
Data zapisania księgi wieczyste	2013-03-27
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ-WIDZEW, ŁÓDŹ, HENRYKOWSKA 16
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	PAWLAK SYLWIA ANNA

**Przeglądanie treści księgi wieczyste**

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCZĄCA POSTAĆ

WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ

WRÓĆ DO KRYTERIÓW

KAPITAŁ LUDZKI
CZŁOWIEK - NAJLEPSZA FUNDUSZMINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCIUNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efs>[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3-19.3.1, 25-05-2023

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	2
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	64/1		2
Obręb ewidencyjny (numer)	W-16		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW	
Ulica	HENRYKOWSKA 16		
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	LD1M / 00182582 / 6, 1,3875 HA		

Obszar całej nieruchomości	1,3875 HA	Nr podstawy wpisu	2
----------------------------	-----------	-------------------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	MAPA NR 4/4078, 1999-06-22, MIEJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W ŁODZI, ŁÓDŹ; 44, LD1M/00021297/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LD1M/00009253/13/001, 2013-03-01 09:46:19, 2013-03-27-10.23.01.272572, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LD1M/00281082/5, STAN Z DNIA 2024-04-15 08:52
prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze Imię drugie nazwisko, PESEL)	SYLWIA ANNA PAWLAK, 80110104144			1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA DAROWIZNY, 4096/2006, 2006-10-11, ZOFIA KRÓL, ŁÓDŹ; 3-6, LD1M/00182582/6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LD1M/00009253/13/001, 2013-03-01 09:46:19, 2013-03-27-10.23.01.272572, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	9
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PROWADZONEJ WNIOSKU WIERZycIELA - PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURyTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU, W SPRAWIE KM 9302/17.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 9302/17, 2023-03-30, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA ŁODZI WIDZEWA W ŁODZI - PIOTR PIETRASIŁ; 115 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00024263/23/001, 2023-04-28 13:00:00, 2023-05-24-09.07.15.310251, NIE, 112-113 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			3, 6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	600000,00 (SZEŚĆSET TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY, KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO ORAZ INNE ROSZCZENIA UBOCZNE WYNIKAJĄCE Z UMOWY POŻYCZKI., UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 26 KWIETNIA 2013R. NR 33 1020 3440 0000 7196 0055 7090.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLACH 4.4.4.1 -4.4.4.3 ZMIENIONO WIERZYCIELA.		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			5, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	745 600,50 (SIEDEMSET CZTERDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET 50/100) ZŁ			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLACH 4.4.1.2 I 4.4.1.3 ZMIENIONO SUMĘ HIPOTEKI ORAZ ZMIENIONO PODSTAWĘ PRAWNĄ WPISU HIPOTEKI Z ZARZĄDZENIA O ZABEZPIECZENIU NA TYTUŁ WYKONAWCZY		
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO ŁÓDŹ-WIDZEW, ŁÓDŹ, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	OŚWIADCZENIE BANKU , 2013-04-26, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ODDZIAŁ 1 W ZGIERZU; 12 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00018951/13/001, 2013-04-29 14:56:17, 2013-05-10-09.51.43.086313, NIE, 10-11 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	ZARZĄDZENIE ZABEZPIECZENIA , 1014-SEW-1.4251.23.2019BJ, 2019-11-15, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO ŁÓDŹ - WIDZEW; 49 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00112009/19/001, 2019-11-22 08:56:00, 2020-02-20-08.57.23.365180, NIE, 46-47 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO I EWIDENCJI ANALITYCZNEJ , S/43/8/PPKO, 2022-02-14, PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU; 67-68 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00008839/22/001, 2022-02-22 11:40:00, 2022-04-13-11.15.54.669202, NIE, 57-59 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	TYTUŁ WYKONAWCZY , 1014-723.131641.2022, 2022-02-25, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO ŁÓDŹ-WIDZEW; 81 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00024612/22/001, 2022-05-11 09:08:00, 2022-08-17-12.25.08.109390, NIE, 78-79 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Piotr Pietrasik

Kancelaria Komornicza nr XV

Kolumny 155, 93-611 Łódź

NIP 7292327288

www.komorniklodz.net

e-mail: kancelaria@komornikpietrasik.pl

kontakt telefoniczny w godzinach 9:00 - 14:00

tel. (42) 638-72-00, (42) 227-04-38, fax. 42-203-26-25

Sygn.akt Km 9302/17

/d-k/ w odpowiedzi podać: sygn. akt Km 9302/17



Pakulska Agata
Rzecznawca Majątkowy
Dąbrowskiego 42 B m 63
93-277 Łódź

**ZLECENIE BIEGŁEMU DOKONANIA CZYNNOŚCI NIEZBĘDNYCH
DLA SPORZĄDZENIA OPISU I DOKONANIA OSZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI**

Na mocy art. 948 § 1 kpc i § 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzyciela:

Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

ul. Wołowska 8

51-116 Wrocław

przeciwko dłużnikowi:

Pawlak Sylwia

ul. Pomorska 365

92-010 Łódź

zlecam Pani/Panu dokonanie czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i dokonania oszacowania nieruchomości położonej w:

Łodzi przy ul. Henrykowskiej 16

posiadającej założoną księgę wieczystą w Wydziale Ksiąg Wieczystych

Sądu Rejonowego w dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi o nr KW LDIM/00281082/5.

Termin dokonania wizji nieruchomości należy uzgodnić z komornikiem. Akta sprawy znajdują się do wglądu w kancelarii Komornika. Należność za wykonany opis zostanie zapłacona po wykonaniu zlecenia i przedłożeniu rachunku.

Jednocześnie informuje, iż aktualna wysokość należności w sprawie wynosi:

1) należność główna	399 360,75 zł
2) odsetki wyliczone na dzień 2024-02-22 w wysokości i dalsze odsetki w kwocie 95,14 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty	184 304,29 zł
3) koszty procesu	0,00 zł
4) koszty poprzedniej egzekucji	0,00 zł
5) koszty zastępstwa adwokackiego w postępowaniu egzekucyjnym	3 276,92 zł
6) opłata egzekucyjna	87 086,94 zł
7) wydatki gotówkowe	0,00 zł

Zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 28.02.2018 r. o kosztach komorniczych (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 770)koszty egzekucji w tym opłaty ustalono w oparciu o ustawę z dnia 29.08.1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji (t.j. Dz. U. 2017r, Nr 1277). W sprawach o egzekucję świadczeń pieniężnych komornik pobiera od dłużnika opłatę stosunkową w wysokości 15 % wartości wyegzekwowanego świadczenia, jednak nie niższej niż 1/10 i nie wyższej niż trzydziestokrotna wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego. Jednakże w przypadku wyegzekwowania świadczenia wskutek skierowania egzekucji do wierzyciela z rachunku bankowego, wynagrodzenia za pracę, świadczenia z ubezpieczenia społecznego jak również wypłacanych na podstawie przepisów o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy, zasiłku dla bezrobotnych, dodatku aktywizacyjnego, stypendium oraz dodatku szkoleniowego, komornik pobiera od dłużnika opłatę stosunkową w wysokości 8 % wartości wyegzekwowanego świadczenia, jednak nie niższej niż 1/20 i nie wyższej niż dziesięciokrotna wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego (art. 49 ust. 1 ustawy z 29.08.1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji).

Ponadto do każdej wpłaconej kwoty należy doliczyć 1,00 zł tytułem opłaty bankowej.

Koszty egzekucji (w tym opłata) mają charakter orientacyjny. Ostateczne koszty zostaną obliczone przy likwidacji zadłużenia.



Z up. Komornika
Asesor

Szymon
Szymanowski



Z up. Komornika
Asesor

Dorota
Lepik

Do wiadomości:

POUCZENIE:

Zgodnie z art. 92 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r.

1. Zwrot wydatków, utraconego zarobku lub dochodu, wynagrodzenia i kosztów podróży przyznaje się na wniosek świadka, biegłego lub tłumacza złożony na piśmie lub ustnie do protokołu rozprawy.
2. Wniosek o przyznanie należności, o których mowa w ust. 1, składa się ustnie do protokołu lub na piśmie, w terminie 3 dni od dnia zakończenia czynności z udziałem osoby uprawnionej do tych należności, a w przypadku osoby, o której mowa w art. 88 *zwrot kosztów osobie towarzyszącej świadkowi*, z udziałem świadka, któremu ona towarzyszyła.
3. Roszczenie o zwrot należności, o których mowa w ust. 1, przedawnia się z upływem lat trzech, licząc od dnia powstania tego roszczenia.
4. Świadek, biegły lub tłumacz powinni być pouczeni o prawie i sposobie zgłoszenia wniosku o zwrot należności oraz o skutkach niezachowania terminu wskazanego w ust. 2.

ZAAŁĄCZNIK DO PISMA

"ZLECENIE BIEGŁEMU OPISU NIERUCHOMOŚCI"

Celem zebrania danych niezbędnych do dokonania opisu nieruchomości biegły powinien dążyć do zebrania wszelkich danych, które umożliwią określenie nieruchomości i jej wartości.

Należą do nich dokładne szczegóły co do:

- oznaczenia nieruchomości, jej granic oraz oznaczenie księgi wieczystej
- przynależności budowli i innych urządzeń ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz zapasów objętych zajęciem
- praw i ciężarów
- umów ubezpieczeniowych
- osób, w których posiadaniu znajdują się nieruchomości, jej przynależności i pożytki
- sposoby korzystania z nieruchomości przez dłużnika
- praw zgłoszonych do nieruchomości
- innych szczegółów mających istotne znaczenie dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości, a w szczególności:

- 1) sposobu dojazdu do nieruchomości od drogi publicznej
- 2) dokładne wskazanie roku budowy budynków i innych urządzeń, ich stanu przeznaczenia, rodzaju konstrukcji i materiału budowlanego, ilości kondygnacji, sposobu użytkowania, sposobu i jakości wykonania i wyposażenia oraz zaopatrzenia w instalację i urządzenia
- 3) opis nieruchomości rolnych powinien zawierać, po za opisem znajdujących się na nich budynków i urządzeń, określenie obszaru, jakości i klasy gruntów ornych tj. łąk, pastwisk, lasów, ogrodów (z wyodrębnieniem obszaru sadów), torfowisk, terenów z podkładami żwiru gipsu i gliny, kamieniołomów, wód, a ponadto rodzaju i obszaru zasiewów i upraw, ilość i jakość inwentarza żywego i martwego, jak również zapasy, niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego do najbliższych zbiorów
- 4) sumę oszacowania nieruchomości innych urządzeń, części składowych w przynależności ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości i urządzeń w tej samej okolicy, z uwzględnieniem ich stanu w dniu dokonania oszacowania
- 5) wartość praw, których przedmiotem są świadczenia powtarzające się, ustala się w sposób przewidziany w przepisach o podatku od nabycia tych praw
- 6) należy wskazać i uzasadnić podstawę przyjętej sumy oszacowania
- 7) nie uwzględnia się przy oszacowaniu prawa pierwokupu i odkupu.



POTWIERDZENIE ODBIORU
Wypełnia Nadawca

Adresat przesyłki/kwoty przekazania
S.P. Pakulski
ul. Henrykowska 16
92-010 Łódź

miejsce
92-010 Łódź

kod pocztowy
92-010

przesyłka polecona
przesyłka listowa wartości
paczka pocztowa
kwota przekazu
przesyłka

Numer nadawcy (00)459007734384172655

ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:
S.P. Pakulski
ul. Henrykowska 16
92-010 Łódź

Agata Pakulska
ul. gen. J. Dąbrowskiego 42B m 63
93-277 Łódź

R (00)459007734384172655

Poczta Polska
Opłata pobrana 13,00 gr

2023

PRIO
ZWRÓĆ

S.P.
Sybis Pakulski
ul. Henrykowska 16
92-010 Łódź

RODOVA LEENA
15042023
PAC

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
AGATA
PAKULSKA
93-277 Łódź
UL. DĄBROWSKIEGO 42B M. 63
TEL. 602-278-066
(6016)
UPRAWNIENIA NR 5555

PP SA nr 24

Poczta Polska

(Miejsce na dodatkowe informacje Nadawcy)

Domobranie o firmowym odbiorze

Wysokość 24

(data i podpis odbiorcy)

Potwierdzam własnoręcznie podpisem odbior. przesyłki / kwoty przekaz

KARTA ROZLICZENIOWA DLA PRZESYŁKI LISTOWEJ / PACZKI POCZTOWEJ / PRZESYŁKI POBRANIOWEJ	
TYTUŁ NALEŻNEJ OPŁATY	<i>3,80</i>
ZWROT	..... ZŁ
DOSŁANIE	..... ZŁ
PRZECHOWANIE	..... ZŁ
INNE	..... ZŁ
RAZEM	..... ZŁ
TYTUŁ ZWRACANEJ OPŁATY	..... ZŁ
NIEWYKONANE USŁUGI KOMPLEMENTARNE	..... ZŁ
.....	..... ZŁ
.....	..... ZŁ
.....	..... ZŁ

3,80

POCZTA POLSKA SA
URZĄD POCZTOWY ŁÓDŹ
 ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego 91
 93-201 Łódź
 NIP 525-000-73-13

Datownik

ZWROT

Pod wskazanym adresem odbiorce nieznany

17 04 24



21721

POTWIERDZENIE ODBIORU

Wypełnia Nadawca

Adresat przesyłki/kwoty przekazu

Numer nadawczy

00M45900773438472648

ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:

ul. Pomorska 365
02-010 Bobki
miejscowość

- przesyłka polecona
- przesyłka listowa
- z zadeklarowaną wartością
- paczka pocztowa
- kwota przekazu
- przesyłka

03-2777
kod pocztowy

Bobki
miejscowość

Agata Pakulska
ul. gen. J. Dąbrowskiego 42B/6

Agata Pakulska 63
ul. gen. J. Dąbrowskiego 42B m 63
93-277 Łódź

R (00)459007734384172648

Poczta Polska
Opiata pobrana 22 gr

2023

PODKOWA LEŚNA
P. 150420245

Agata Pakulska
ul. Pomorska 365
02-010 Bobki

ZWRÓĆ
nie podjęto w terminie
pocztę

RZECZOZNAWCA MAJATKOWY
AGATA PAKULSKA
93-277 ŁÓDŹ
ul. Dąbrowskiego 42B m. 63
TEL. 92-276-068
92151
UPRAWNIENIA NR 5555

Indywidualna przesyłka
data: 17-04-2024
druk
podpis

17-04-2024 Polkow

ADRESATA NIE ZASTAŁEM
Awizowano w FUP Łódź 5
ul. Skalska 3

AWIZO
adresata nie zastałem
0 8 03 424

21721

PP S.A. nr 24

Powierzam własnoręcznym podpisem
odbior przesyłki / kwoty przekaz

(data i podpis odbiorcy)

 Poczta Polska

Miejsce na dodatkowe informacje nadawcy

Agata Pakulska
ul. Skalska 3
Polkowice

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
AGATA
PAKULSKA
93-277 1002
UL. DĄBOWA 42B M. 53
TEL. 051-276-068
(50/5)
UPRAWNIENIA NR 5555



Załącznik

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Biuro wyceny i zarządzania nieruchomościami Agata Pakulska

93-277 Łódź, gen. J. Dąbrowskiego 42B / 63

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016003

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: 22/01/2024 - 21/01/2025
na sumę gwarancyjną: 750 000 EUR
słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 2 724.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525 236 52 48

