

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/12 CZĘŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM
MIESZKALNYM ORAZ ZABUDOWANIAMİ GOSPODARCZYMI
SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU O NUMERACH
EWIDENCYJNYCH 150 ORAZ 151 POŁOŻONEJ W ŁODZI, PRZY UL.
STUDZIENNEJ 27 I 27A W OBRĘBIE G-28, ORAZ NIEZABUDOWANEJ
DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 140/56
STANOWIĄCEJ FRAGMENT PASA DROGOWEGO O ŁĄCZNEJ
POWIERZCHNI 0,0611 HA, KSIĘGA WIECZYSTA LD1M/00004986/7



AUTOR OPRACOWANIA:

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



Milena Wiczorek

Data opracowania: 05 marca 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

prawa własności udziału w wysokości 1/12 części nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz zabudowaniami gospodarczymi składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 150 oraz 151 położonej w Łodzi, przy ul. Studziennej 27 i 27a w obrębie G-28, oraz niezabudowanej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 140/56 stanowiącej fragment pasa drogowego o łącznej powierzchni 0,0611 ha, księga wieczysta LD1M/00004986/7

1. *Przedmiot wyceny*

Przedmiotem wyceny jest prawo własności udziału w wysokości 1/12 części w zabudowanych działkach gruntu o numerach ewidencyjnych 150 i 151 położonych w Łodzi, przy ulicy Studziennej 27 i 27a oraz niezabudowanej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 140/56 stanowiącej fragment pasa drogowego o łącznej powierzchni 0,0611 ha, w obrębie G-28.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą LD1M/00004986/7.

Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności udziału w wysokości 1/12 części działek gruntu o numerach ewidencyjnych 150 i 151 w obrębie G-28 wraz z prawem własności posadowionych na tych działkach naniesieniach oraz udział 1/12 części w działce drogowej o numerze ewidencyjnym 140/56 w obrębie G-28.

2. *Cel wyceny*

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności udziału w wysokości 1/12 części w przedmiotowej nieruchomości, dla celu postępowania upadłościowego.

3. *Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami.*

4. *Określona podejściem porównawczym metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności udziału w wysokości 1/12 części nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych 150 i 151 w obrębie G-28 przy ulicy Studziennej 27 i 27A w Łodzi wraz z udziałem 1/12 części w prawie własności niezabudowanej działki 140/56 gruntu w obrębie G-28 stanowiącej pas drogowy dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:*

W_R = 30 000 zł

słownie: trzydzieści tysięcy złotych

5. *Daty istotne dla procesu wyceny:*

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	05 marca 2021 roku.
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	22 lutego 2021 roku.
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	13 luty 2021 roku.
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	13 luty 2021 roku.

6. *Autor operatu: rzeczoznawca majątkowy Milena Wieczorek posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 23 września 2013 roku, numer 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.*



Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1 Podstawa formalna wyceny	4
3.2 Podstawy materialno – prawne	4
3.3. Źródła danych merytorycznych	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	5
5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	8
5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości	9
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	14
6.1 Wybór metodologii wyceny	14
6.2 Sposób wyceny	14
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	17
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	21
8.1 Określenie trendu czasowego	21
8.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami mieszkalnymi wraz z zabudową gospodarczą	21
8.3 Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 1/12 części nieruchomości w podejściu porównawczym	24
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANÝCH WYNIKÓW	25
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	26

Załączniki:

1. Kopia postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku II Ns 721/06 z dnia 28 czerwca 2006 roku;
2. Kopia wypisu z ewidencji gruntów i kartoteki budynków z dnia 11 lutego 2021 roku;
3. Kopia mapy zasadniczej dla przedmiotowej nieruchomości;
4. Kopia polisy OC rzeczoznawcy;

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi;
- b. położenie nieruchomości: Łódź, ul. Studzienna 27, 27a, w obrębie G-28, działka nr 150, 151, 140/56;
- c. powierzchnia gruntu: 0,0611 ha;
- d. numer Księgi Wieczystej: KW LD1M/00004986/7.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności gruntu wraz z prawem własności posadowionych na działkach naniesień.
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności udziału w wysokości 1/12 części w przedmiotowej nieruchomości, dla celu postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 28 stycznia 2021 roku zawarte z Syndykiem Masy Upadłości Hubertem Sidowskim.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) - UoGN;
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204) - UKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 nr 207 poz. 2109, z późn. zm.) -RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) - KC;
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.);
6. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.).

3.3. Źródła danych merytorycznych

1. Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 13 luty 2021 roku;
1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r oraz uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi";
2. Wypis z rejestru gruntów z dnia 11 luty 2021 roku;
3. Wypis z kartoteki budynków z dnia 11 luty 2021 roku;
4. Mapa zasadnicza;
5. Badanie KW o nr LD1M/00004986/7 z dnia 04 marca 2021 roku;
6. Kopia postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku II Ns 721/06 z dnia 28 czerwca 2006 roku;
7. Informacje o drodze;
8. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (LOG w Łodzi);
9. Łódzki System Informacji o Terenie prowadzony przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej przy Urzędzie Miasta Łodzi – mapy;
10. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;

11. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>05 marca 2021 roku.</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>22 lutego 2021 roku.</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>13 luty 2021 roku.</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>13 luty 2021 roku.</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

Nieruchomość gruntowa.

a) **Księga wieczysta nr LD1M/00004986/7**

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 24.

Położenie: miejscowość Łódź.

Ulica: Studzienna 27 i 27A.

Sposób korzystania: plac zabudowany.

Obszar całej nieruchomości: 0,0612 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje:

udział 1/4 części 

udział 1/4 części 

udział 2/4 części 

którzy nabyli to prawo na podstawie:

- umowa darowizny z dnia 1983-09-22, akt notarialny nr rep. A 3235/83,
- umowa darowizny z dnia 1996-06-28, akt notarialny nr rep. A 2875/96
- postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, sygnatura akt V NS II 1311/79, z dnia 1979-07-07

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

b) Według ewidencji gruntów:

Właściciele:

Udział ½ -

Udział ¼ -

Udział ¼ -

Udział 1/1 Gmina Łódź Zarząd Dróg i Transportu - władający

Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku[ha]	działki[ha]	
140/56	Studzienna, droga gminna nr 161495E	Drogi	dr	0,0067	0,0067	LD1M/00004986/7

Właściciele:

Udział ½ -

Udział ¼ -

Udział ¼ -

Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku[ha]	działki[ha]	
150	Studzienna 27a	tereny mieszkaniowe	B	0,0270	0,0270	LD1M/00004986/7

Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku[ha]	działki[ha]	
151	Studzienna 27	tereny mieszkaniowe	B	0,0274	0,0274	LD1M/00004986/7

c) Według kartoteki budynków

Adres budynku	Studzienna 27	Oznaczenie działki na której położony jest budynek	151	
Status	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje
wybudowany	budynki mieszkalne (110)	budynki mieszkalne jednorodzinne	budynek jednorodzinny	
Powierzchnia zabudowy [m2]	Rok zakończenia budowy	Liczba kondygnacji nad/podziemnych	Material ścian	
71	1936	1/0	mur	

Adres budynku	Studzienna 27	Oznaczenie działki na której położony jest budynek	151	
Status	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje
wybudowany	pozostałe budynki niemieszkalne (109)	pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)	budynek nieokreślony innym atrybutem FSB	
Powierzchnia zabudowy [m2]	Rok zakończenia budowy	Liczba kondygnacji nad/podziemnych	Materiał ścian	
51	1962	1/0	mur	

Adres budynku	Studzienna 27a	Oznaczenie działki na której położony jest budynek	150	
Status	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje
wybudowany	budynki mieszkalne (110)	budynki mieszkalne jednorodzinne	budynek jednorodzinny	
Powierzchnia zabudowy [m2]	Rok zakończenia budowy	liczba kondygnacji nad/podziemnych	Materiał ścian	
25	1936	1/0	mur	

d) Według Postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku

Zgodnie z Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2006 roku o stwierdzeniu nabycia spadku sygn. akt II Ns 721/06 Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi stwierdzono, że spadek po [REDAKTOWANE] zmarłym dnia 04 lipca 2000 roku w Łodzi na podstawie ustawy nabyli synowie [REDAKTOWANE] po 1/3 części każdy z nich.

UWAGA!

Istnieje rozbieżność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a w ewidencji gruntów. W księdze wieczyste w dziale I widnieje nieaktualne oznaczenie działki gruntu jako nr 24 o łącznej powierzchni 0,0612 ha. Natomiast zgodnie z danymi z ewidencji gruntów wynika, iż działka 24 została podzielona na trzy działki gruntu – działkę 140/56 stanowiącą fragment pasa drogowego, działkę 150 oraz 151 o łącznej powierzchni 0,0611. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (gik), dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych. W przypadku rozbieżności w oznaczeniu nieruchomości, stosownie do art. 21 prawa gik oraz art. 26 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, sąd prowadzący księgę wieczystą dla danej nieruchomości jest związany zapisem zawartym w ewidencji gruntów i budynków. Sąd wieczystoksięgowy nie ma bowiem legitymacji do podważania zapisów w operacie ewidencji gruntów i budynków. Nawet w przypadku błędnych zapisów ewidencyjnych i w rezultacie przedłożenia błędnych dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej, sąd wieczystoksięgowy winien dokonać wpisu na podstawie tych

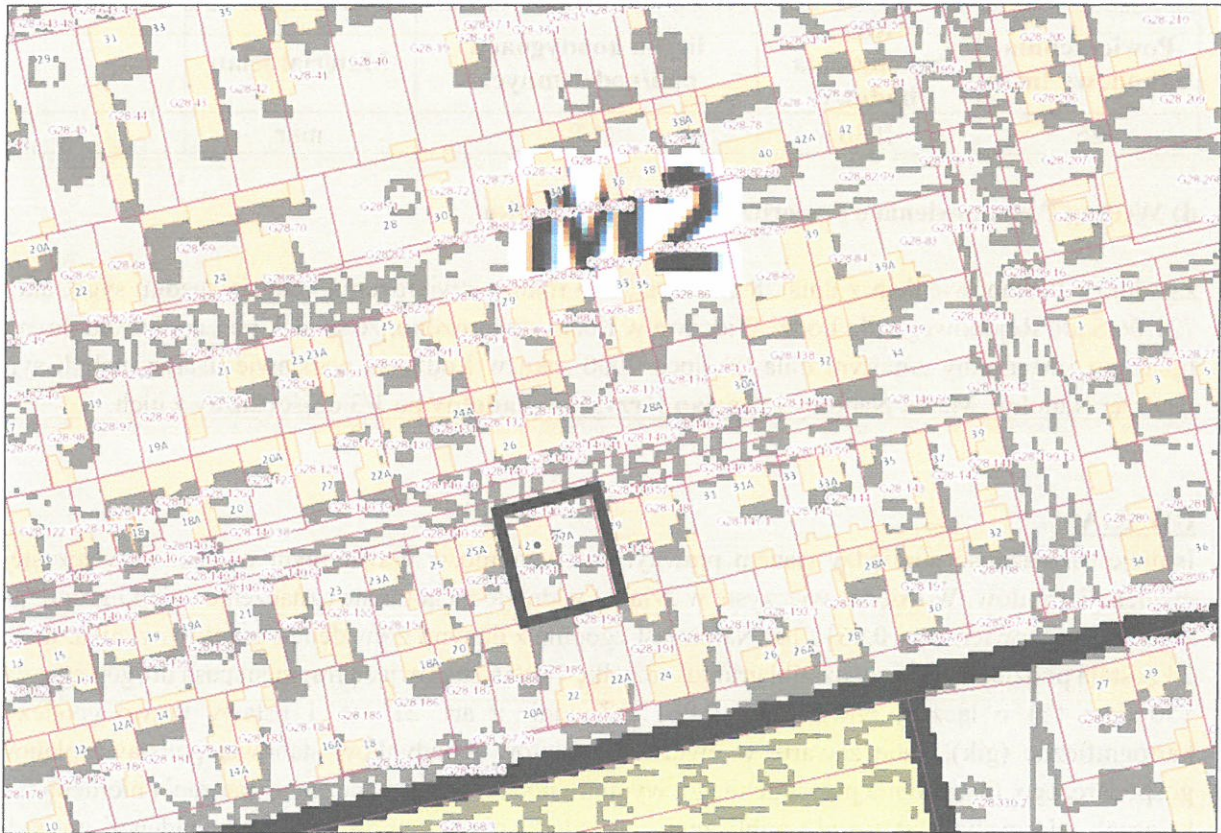
dokumentów. Zatem za właściwe co do oznaczenia nieruchomości jak i również co do powierzchni działki przyjmujemy dane z ewidencji gruntów. Natomiast jeżeli chodzi o oznaczenie właściciela pierwszeństwo jest księgi wieczystej. W tym przypadku zarówno w księdze wieczystej jak i w ewidencji gruntów nie zostały uaktualnione informacje odnośnie postępowania spadkowego. W związku z powyższym analizując dokumentację należy stwierdzić, iż upadły Pan Marian Nadolny posiada prawo własności udziału 1/12 części w przedmiotowej nieruchomości, które to prawo nabył na podstawie Postanowienia z dnia 28 czerwca 2006 roku o stwierdzeniu nabycia spadku sygn. akt II Ns 721/06.

5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi – Uchwała Rady Miasta Łodzi Nr VII/491/93 z dnia 02 czerwca 1993 roku nieobowiązujący w dacie wyceny. Nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia MPZP.

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętego uchwałą nr LXIXI/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienionego uchwałą nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach o przeznaczeniu w studium M2 – **tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej niskiej.**

Mapa 1: Część graficzna SUIKZP.




M2

STREFA OGÓLNOMIEJSKA

JEDNOSTKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA - PRZESTRZENNA: TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNO- I WIELORODZINNEJ NISKIEJ

GLÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Podnoszenie jakości życia i zamieszkania.
2. Zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i budownictwa wielorodzinnego o niskiej intensywności.
3. Kształtowanie, porządkowanie i uzupełnianie struktury przestrzennej.



CELE I WSKAZANIA / ZASADY ZDZIAŁAŃ / CIĘŻARŃ (WSKAZANIA DOTYCZĄCE ZAWISPOSIOWOŚCI I UŻYTKOWANIA TERENÓW)

STRUKTURA PRZESTRZENNA
Kształtowanie przestrzeni, z uwzględnieniem jej funkcji i sposobu wykorzystania, uwzględnienie możliwości komunikacji i transportu, uwzględnienie warunków środowiska naturalnego i kulturowego.

KSZTAŁTOWANIE RELACJI Z TERENAMI SĄSIADUJĄCYMI
1. Z uwzględnieniem warunków terenowych i funkcjonalnych sąsiadujących terenów.
2. Z uwzględnieniem warunków terenowych i funkcjonalnych sąsiadujących terenów.

KSZTAŁTOWANIE ZIELENI
1. Z uwzględnieniem potrzeb w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenów.
2. Z uwzględnieniem potrzeb w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenów.

WSKAZNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

powierzchnia biologicznie czynna	minimum 20%
intensywność zabudowy	maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zabudowy wielorodzinnej - 0,7

WYSOKOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY
Maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 m, z doposażeniem przewyższającym zabudowę sąsiednią w h. kompleksyjnie - nie więcej niż 20 m.

STRUKTURA PODZIAŁÓW WŁASNOŚCIOWYCH
Dopuszczalne podziały zabudowy są:

- dla zabudowy szeregowej - ok. 200 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej - ok. 400 m²,
- dla zabudowy wielorodzinnej - ok. 600 m²,
- dla zabudowy wielorodzinnej - ok. 1000 m².

KOMUNIKACJA
Kształtowanie komunikacji poprzez sieć publiczną, obszarów obsługi i obszarów zaopiecznia drogą wewnętrzną.

POLITYKA PARKINGOWA
Zapobieganie nadmiernej ilości parkingów dla nowej zabudowy, minimum 2 miejsca parkingowe na 1 dom mieszkalny lub 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej terenu.

DZIAŁANIA OPERACYJNE
1. Wzrost jakości życia i funkcjonalności obszarów, w tym infrastruktury społecznej i przedyskutowanie plac zabaw, skwerów.
2. Ubezpieczenie dostępu do infrastruktury technicznej (sieci ciepła, zimnej wody).
3. Dążenie do zapewnienia wysokiej jakości architektury, z uwzględnieniem warunków przestrzeni publicznych.
4. Tworzenie obszarów o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej dla inwestorów indywidualnych i mieszkaniowych.
5. Kształtowanie nieprzebiegającego terenu w miastach, z uwzględnieniem warunków dla kształtowania relacji między zabudową mieszkaniową jednorodzinnej i wielorodzinnej, z uwzględnieniem

PRZEZNACZENIE TERENÓW W JEDNOSTKACH

DOPUSZCZALNE

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, do zamieszkania w budynkach usługowych.

DOPUSZCZALNE Z OGRANICZENIAMI

Zabudowa usługowa i usługowa o powierzchni nieprzekraczającej 1000 m².

Dnia 29 marca 2016 r. weszła w życie uchwała Nr XXV/3489/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi. Uchwała jest pierwszym krokiem do rozpoczęcia procesu rewitalizacji w sposób zapewniający przewidziany w ustawie o rewitalizacji. Na podstawie przeprowadzonych diagnoz obszaru Łodzi, wyznaczono obszar charakteryzujący się największą skalą negatywnych zjawisk zarówno społecznych jak i gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych. Zgodnie z tą uchwałą m.in. ustanawia się na rzecz miasta Łodzi prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji. **Przedmiotowa nieruchomość znajduje się poza ww. obszarem rewitalizacji.**

5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości **Lokalizacja i czynniki środowiskowe**

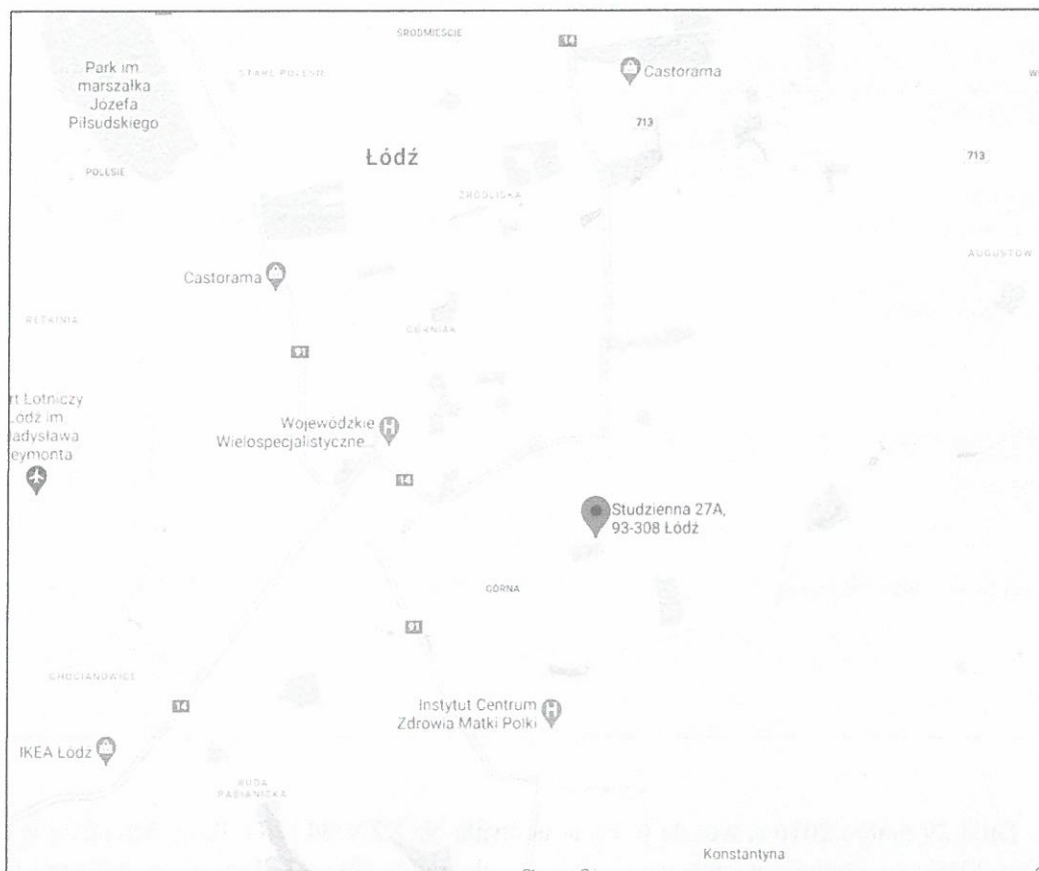
Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie osiedla **Stare Chojny** – osiedle w dawnej dzielnicy Górna w Łodzi. Według podziału Systemu Informacji Miejskiej położone jest na południe od osiedla Chojny. Swym terenem obejmuje mniejsze osiedla, takie jak:

- Chojny Zatorze,
- Komorniki,
- Stare Górki,
- Nowe Górki,
- Józefów.

Granice obszaru SIM Stare Chojny pokrywają się z granicami osiedla administracyjnego Chojny.

Handwritten signature or initials.

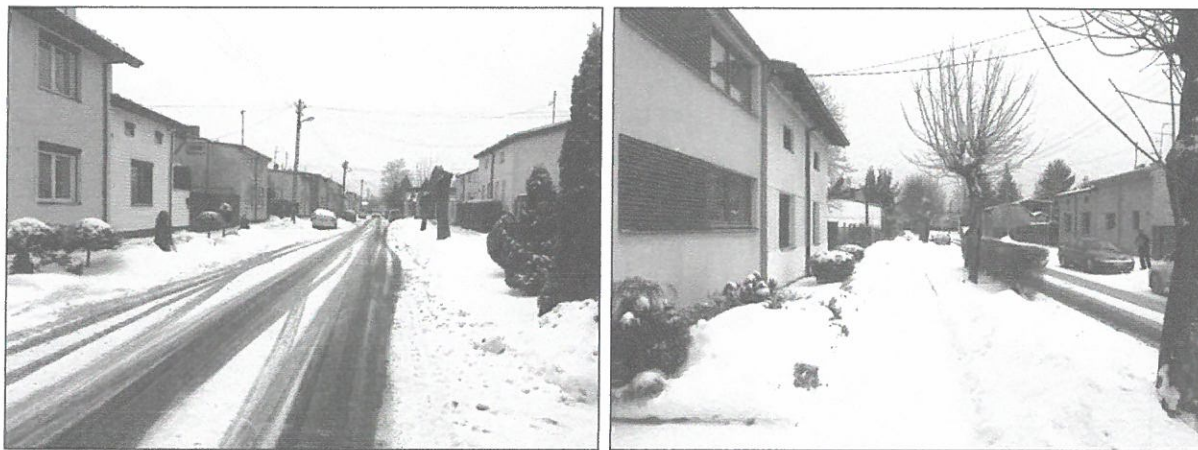
Mapa 2 i 3: Lokalizacja i otoczenie przedmiotowej nieruchomości.



Otoczenie

Nieruchomość posiada jednorodne otoczenie, w bezpośrednim sąsiedztwie zbudowania mieszkaniowe jednorodzinne. Nieco dalej zabudowa wielorodzinna, w bliskiej odległości cmentarz. Bardzo dobry dostęp do zaplecza handlowo - usługowego oraz oświaty.

Zdjęcia 1-2: Otoczenie nieruchomości.



Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości odbywa się ulicą Studzienną, która jest drogą o nawierzchni asfaltowej o małym natężeniu ruchu, od strony wschodniej łączącą się z ulicą Rzgowską, którą dalej w kierunku północnym można dojechać do centrum miasta.

Warunki użytkowe terenu nieruchomości

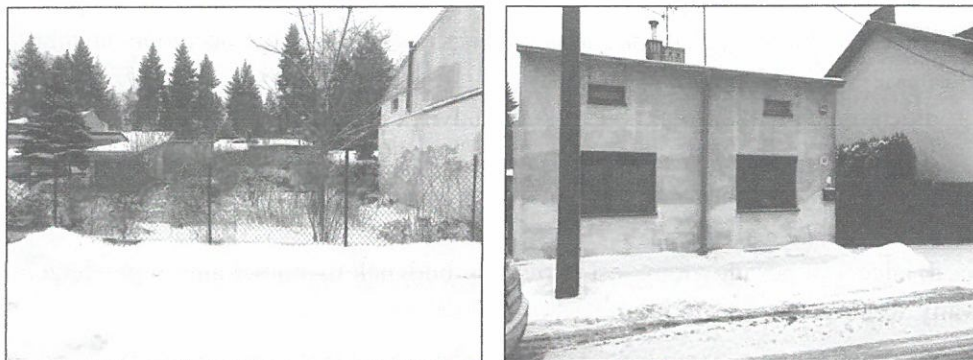
Przedmiotowa nieruchomość składa się z trzech działek gruntu – działka 140/56 stanowi fragment pasa drogowego, działka 150 jest od frontu niezabudowana, jedynie na zapleczu działki wzdłuż granicy posadowiony jest budynek gospodarczy w stanie od wyburzenia, kształt działki regularny. Działka 150 jest ogrodzona od frontu i brak do niej dostępu od frontu. Działka ta jest zakrzewiona i nieużytkowana. Natomiast działka 151 zabudowana jest na granicy z działką 150 budynkiem mieszkalnym murowanym oraz na zapleczu zabudowaniami gospodarczymi. Wjazd oraz brama wjazdowa od strony północnej bezpośrednio z ulicy Studziennej. Działki stanowiące przedmiot wyceny stanowią jedną funkcjonalną całość na dzień opracowania.

Mapa 4: Kształt i granice nieruchomości.



Brama wjazdowa na przedmiotową nieruchomość od strony północnej. Brama dwuskrzydłowa, metalowa, rozwierana. Ogrodzenie działki z siatki przytwierdzonej do stalowych słupków. Teren działki zachwaszczony, zaniedbany od strony wschodniej – działka 150. Natomiast wyceniający nie miał możliwości wejścia na zaplecze działki 151.

Zdjęcia 3-4: Stan zagospodarowania działki



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do mediów – sieć wodociągowa, energetyczna, kanalizacyjna, gazowa.

Mapa 5: Sieć infrastruktury technicznej.



Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Obszar, na którym położona jest nieruchomość posiada bardzo dobry dostęp do komunikacji miejskiej. Najbliższa komunikacja miejska przy ulicy Rzgowskiej w odległości ok. 300 m. Dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz użyteczności publicznej bardzo dobry.

Opis zabudowań

Wyceniający nie miał możliwości wejścia na teren nieruchomości i dokonania oględzin wnętrza budynku mieszkalnego.

Nieruchomość zabudowana jest parterowym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej około 90 m². Budynek docieplony, stolarka okienna PCV, od strony ulicy w oknach rolety antywłamaniowe. Budynek wygląda na zadbane, a jego stan techniczny oceniono na dobry tzn. typowy jak dla nieruchomości z tego okresu powstania.

Zgodnie z danymi z kartoteki budynków budynek mieszkalny ma powierzchnię zabudowy 71 m², pochodzi z 1936 roku i jest wybudowany w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Na działce 151 posadowiony jest również murowany budynek gospodarczy, parterowy o powierzchni zabudowy 51 m², wybudowany w 1962 roku.

Na działce 150 posadowiony jest parterowy budynek niemieszkalny o powierzchni zabudowy 25 m² murowany wzniesiony w 1936 roku.

6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych w tym o czynszach najmu.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości.

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.

6.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

Art. 149. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

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

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

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z art. 151.1,

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości
- Zakres wyceny

- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny
- Stan prawny nieruchomości

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

Art. 153. [Podejście: *porównawcze, dochodowe, kosztowe*]

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

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do określenia wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- otoczenie
- dojazd, dostępność mediów
- powierzchnia działki

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

- powierzchnia użytkowa budynku
- stan techniczno - użytkowy budynku
- warunki użytkowe terenu
- dodatkowe zabudowania gospodarcze

Wpływ takich cech jak:

- lokalizacja
- forma władania
- funkcja budynku

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

Analiza porównawcza

Piszząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej.

W Tabeli 1, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

Tabela 1: Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z przypisanymi im wartościami:

Otoczenie	
Dobre	Cieszące się zainteresowaniem potencjalnych nabywców. Nieruchomość szybko rotująca (będąca krótko w ofercie), dobrze skomunikowana. Bardzo dobry dostęp do komunikacji miejskiej i dojazd do centrum miasta. Przyjmuje się otoczenie sprzyjające funkcji nieruchomości. W tym przypadku jednorodna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Brak uciążliwości związanych z lokalizacją (np. hałasu, nieprzyjemnych zapachów, zapylenia, bliskości lotniska etc.). Brak dróg uciążliwych w sąsiedztwie. Brak działek niezagospodarowanych, brak starej zabudowy czynszowej, zabudowy przemysłowej, bliskość terenów zielonych.
Średnie	Do jednej cechy ze stanu „db” powyżej, niespełnione.
Dojazd, dostępność mediów	
Bardzo dobra	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz mediów. Dojazd drogą asfaltową.
Dobra	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz mediów. Dojazd drogą utwardzoną trylinką bądź brukiem.
Średni	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz mediów. Dojazd drogą gruntową.
Warunki użytkowe terenu	
Dobre	Spełnione nie więcej niż jedno z poniższych ograniczeń w możliwości zagospodarowania działki: nachylenie terenu, teren zakrzewiony, zarośnięty bądź też ograniczenia w zabudowie z uwagi na występujące na terenie urządzenia infrastruktury technicznej, zabudowania do rozbiórki, ogrodzenie wykazujące oznaki zużycia, nieregularny kształt działki, zabudowa w ostrych granicach, ograniczenia wynikające z uwarunkowań planistycznych.
Średnie	Spełnione co najmniej dwa z wyżej wymienionych.
Powierzchnia działki	
Bardzo dobra	Powierzchnia działki 501-800 m ²
Dobra	Powierzchnia działki rzędu 250-500 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku	
Dobra	Powierzchnia rzędu 81-110 m ²
Średnia	Powierzchnia rzędu 50-80 m ²

Stan techniczno - użytkowy budynku	
Dobry	W budynku prawidłowo prowadzona gospodarka remontowa. Budynek nie wymaga poniesienia istotnych nakładów na remont w odniesieniu do elementów wykończenia wewnętrznego i zewnętrznego.
Średni	Budynek wymagający nakładów na remont zarówno w zakresie wykończenia zewnątrz jak i wewnątrz.
Dodatkowe zabudowania gospodarcze	
Występują	Na nieruchomości występują dodatkowe zabudowania gospodarcze w postaci garażu bądź pomieszczeń pomocniczych.
Brak	Brak zabudowy gospodarczej.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz towarzyszącymi budynkami gospodarczymi o powierzchni użytkowej od 50-110 m ² z terenu dzielnicy Górna (osiedla Chojny i Stare Chojny), do porównań przyjęto domy parterowe bądź domy z poddaszem użytkowym.
Okres badania cen transakcyjnych:	W przypadku nieruchomości zabudowanych jednorodzinnych budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 50-110 m ² , analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
Trend zmian:	<p>Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od lutego 2019 roku na obszarze poddanym badaniu brak mierzalnego trendu zamiany cen, trend zbliżony do zera.</p> <p style="text-align: center;">Trend zmian cen na rynku nieruchomości zabudowanych na terenie Łódź Górna</p> <p>500 000,00 400 000,00 300 000,00 200 000,00 100 000,00 0,00</p> <p>22.02.2019 22.04.2019 22.06.2019 22.08.2019 22.10.2019 22.12.2019 22.02.2020 22.04.2020 22.06.2020 22.08.2020</p>
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania	W znacznej części z kredytu.

Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy)	Przeciętna.
Ogólna charakterystyka tendencji na rynku	<p>Choć rynek domów jednorodzinnych jest dla deweloperów mieszkaniowych inwestycją marginalną, obecnie przeżywa rozkwit. Wszystko za sprawą licznych inwestycji mieszkaniowych i drożących cen mieszkań. Coraz częściej osobom prywatnym i inwestorom indywidualnym bardziej opłaca się zakup domu niż mieszkania. Hossa to długotrwały wzrost wartości akcji na giełdzie. W związku z tym, że jest to proces rozłożony w czasie, wpływa niemal na każdą dziedzinę gospodarki, w tym na rynek domów jednorodzinnych. Ceny rosną stopniowo lub w sposób nagły, w zależności od stabilności sytuacji na giełdzie papierów wartościowych. Obecnie rośnie sprzedaż i ceny domów jednorodzinnych. Sytuacja ta spowodowana jest dość gwałtownym wzrostem cen mieszkań. Jeśli chcemy wynająć lub kupić mieszkanie w centrum miasta, musimy liczyć się z niemałym wydatkiem. Cena takiej nieruchomości może być bowiem równa bądź wyższa niż wartość domu położonego w podmiejskiej okolicy. Wzrosła nie tylko liczba wykonywanych transakcji kupna-sprzedaży domów, ale i ilość wydawanych pozwoleń na budowę. Coraz więcej osób może sobie pozwolić na posiadanie własnego domu również dzięki kredytom hipotecznym. To, że ceny domów są tańsze niż mieszkań, nie oznacza jednak, że są niskie. Ofertami sprzedaży domów zainteresowane są najczęściej osoby prywatne. Inwestor indywidualny kupuje lub buduje nieruchomość zwykle na własny użytek. Będąc jego właścicielem, staje się również jego mieszkańcem. Dla deweloperów inwestycja w dom jest nieopłacalna. Wolą oni zakupić nawet kilka nieruchomości, które następnie wynajmą lub po jakimś czasie ponownie wystawią na sprzedaż. Rynek mieszkań jest najatrakcyjniejszym miejscem lokowania gotówki, zwłaszcza ze względu na rosnące ceny. Rynek nieruchomości w 2020 roku gwałtownie się zmienił. Ceny lokali poszybowały w górę już nie o kilka, a kilkanaście procent. Gwałtownie rosnące ceny za metraż mieszkania nie stanowią już zatem atrakcyjnej alternatywy dla posiadania domu. Oblegany jest zarówno pierwotny, jak i wtórny rynek nieruchomości. Inwestorzy kupują nowe domy na obrzeżach miast, przedmieściach i na wsiach, w centrach wolą jednak zakup nieruchomości używanych. Rozwój komunikacji oraz poprawa infrastruktury drogowej w sposób bezpośredni przyczynia się do stopniowych przeprowadzek inwestorów z miast na wsie. Ciągłe jednak ceny domów i mieszkań w miastach są najwyższe.</p>
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku)	<p>Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym, charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Oczywiście sprawą jest to, iż tych transakcji jest znacznie mniej, niż na rynku mieszkań z prostego powodu – są to transakcje na wyższym poziomie cenowym. Mniej Polaków może sobie pozwolić na zakup domu, niż na zakup mieszkania.</p> <p>Na cenę domu wpływa wiele czynników: położenie (centrum, obrzeża, dzielnica), wiek nieruchomości (dom przedwojenny, powojenny, zbudowany po 1990 r.), stan techniczny budynku (do zamieszkania, do remontu, w stanie surowym), wielkość przydomowej działki. Należy mieć na uwadze, iż obecnie zmieniają się preferencje ludności. Coraz więcej zamożnych osób (i nie tylko) chce mieszkać na obrzeżach miast lub poza miastem w domu otoczonym</p>

	<p>zielenią. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania –posadowienia swojej rezydencji, jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Domy stały się prawdziwą alternatywą do mieszkań. W porównaniu do innych segmentów rynku nieruchomości mieszkaniowych są stosunkowo tanie. Mamy w tej chwili najlepszy moment na zakup domu. Największym zainteresowaniem cieszą się budynki wybudowane po 2000 roku. W przypadku domów klienci preferują nowe budownictwo. Wygrywają względy praktyczne. Budynki wybudowane w ostatnich latach charakteryzują się nowoczesnymi rozwiązaniami architektonicznymi, ciekawszymi aranżacjami, i co najważniejsze, pozwalają na wprowadzenie się po niewielkich nakładach remontowych.</p> <p>Liczba transakcji jest również następstwem dużej podaży na rynku domów wybudowanych w ostatnich latach. Średni czas sprzedaży domu jest prawie dwukrotnie dłuższy niż mieszkania z rynku wtórnego, a co dziesiąty dom sprzedaje się w czasie dłuższym niż rok. Statystyka ta obejmuje jednak tylko zrealizowane transakcje. W bazie nie brakuje ofert, które są eksponowane nawet ponad 2 lata i mimo obniżek ceny nie cieszą się zainteresowaniem nabywców.</p>
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta	Podaż nieruchomości podobnych na umiarkowanym poziomie.
Ceny transakcyjne	280 000 zł – 460 000 zł
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących	<p>Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednym z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy lokalizacja jest inny niż stan cechy otoczenie. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych wpływ cechy lokalizacja został wyeliminowany przez dobór transakcji z bezpośredniego sąsiedztwa natomiast wpływ cechy otoczenie wyniósł 20%. Z analizy rynku wynika również, że domy jednorodzinne zlokalizowane w otoczeniu lub przy ruchliwych ciągach komunikacyjnych nie cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych kupujących. Hałas generowany przez przejeżdżające pojazdy samochodowe skutecznie odstrasza potencjalnych nabywców.</p> <p>W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest stan techniczno - użytkowy zabudowań. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. dom, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego,</p>

	<p>gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z domów będących w ofercie wymagają nakładów na remont, odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Stąd wpływ tej cechy jest na poziomie ok. 20%.</p> <p>W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze – widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki, tu wynosząca 611 m². Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 20% różnicy przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia <u>dotychczasowej powierzchni działki</u>. Nieco mniejszy wpływ na cenę ma <u>powierzchnia budynku – 15%, natomiast dojazd oraz warunki użytkowe terenu po 10/0%, najmniej istotny jest fakt występowania na terenie dodatkowej powierzchni gospodarczej - 5%.</u></p> <p>Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>
--	--

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz zabudowaniami gospodarczymi w sąsiedztwie wycenianego prawa na terenie dzielnicy Łódź – Górna (osiedle Chojny i Stare Chojny).

Lp.	Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Powierzchnia działki(ek) [m ²]	Pow. użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna (netto) [zł]
1	17.06.2019	Łódź - Górna	G - 26	Beniowskiego	262	64,6	280 000,00
2	22.02.2019	Łódź - Górna	G - 28	Bronisławy	265	109	300 000,00
3	11.12.2019	Łódź - Górna	G - 25	Budziszyńska	754	56	315 000,00
4	27.09.2019	Łódź - Górna	G - 26	Beniowskiego	376	67	325 000,00
5	07.02.2020	Łódź - Górna	G - 26	Koncertowa	517	98,6	460 000,00

C_{min} -

C_{max} -

Opis transakcji wziętych do porównań:

- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 2** – Działka gruntu o powierzchni 265 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej ok. 109 m². Dom mieszkalny murowany. Stan techniczny i standard wykończenia budynku dobry. Funkcjonalność budynku typowa. Dojazd drogą utwardzoną asfaltem. Teren działki zagospodarowany w stopniu dobrym, teren uporządkowany, ogrodzenie w dobrym stanie, zabudowania gospodarcze w dobrym stanie. Nieruchomość usytuowana w Łodzi przy ulicy Bronisławy. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych. Lokalizacja dobra, dobrze skomunikowana. Dobry dostęp do zaplecza handlowo-usługowego oraz komunikacji miejskiej.
- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 1** – Działka gruntu o powierzchni 262 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej ok. 65 m² oraz budynkiem gospodarczym. Budynek murowany. Dom mieszkalny murowany, parterowy. Stan techniczny i standard wykończenia budynku średni. Teren działki zagospodarowany w stopniu średnim. Brak utwardzenia terenu, ogrodzenie wykazujące znaczne oznaki zużycia budynek, posadowiony w granicy działki. Funkcjonalność budynku typowa. Dojazd drogą utwardzoną brukiem. Nieruchomość usytuowana w Łodzi przy ulicy Beniowskiego. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych. Lokalizacja dobra, dobrze skomunikowana. Dobry dostęp do zaplecza handlowo-usługowego oraz komunikacji miejskiej.

3. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 4** – Działka gruntu o powierzchni 376 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej ok. 67 m² oraz budynkiem gospodarczym. Budynek murowany. Dom mieszkalny murowany, parterowy. Stan techniczny i standard wykończenia budynku dobry. Teren działki zagospodarowany w stopniu dobrym, teren uporządkowany, ogrodzenie w dobrym stanie, zabudowania gospodarcze w dobrym stanie. Funkcjonalność budynku typowa. Dojazd drogą utwardzoną brukiem. Nieruchomość usytuowana w Łodzi przy ulicy Beniowskiego. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych. Lokalizacja dobra, dobrze skomunikowana. Dobry dostęp do zaplecza handlowo-usługowego oraz komunikacji miejskiej.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od lutego 2019 roku na obszarze poddanym badaniu brak mierzalnego trendu zamiany cen, trend zbliżony do zera.



8.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami mieszkalnymi wraz z zabudową gospodarczą

Zgodnie z PKZW NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny cech gorsze z tego zbioru, zasadę estymacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku przedmiotowej nieruchomości, a zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej. Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 3.

Tabela 3: Estymacja cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.

		Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości hipotecznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotecznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - Vmin	Wektor transakcji maksymalny - Vmax
Cecha	Waga cechy	Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Otoczenie	20%	2	2	1	2	0,200	0,200
Stan techniczno-użytkowy budynku	20%	1	2	1	2	0,000	0,200
Powierzchnia działki	20%	1	2	1	2	0,000	0,200
Dojazd, dostępność mediów	10%	2	2	1	3	0,050	0,050
Warunki użytkowe terenu	10%	1	2	1	2	0,000	0,100
Powierzchnia użytkowa budynku	15%	1	2	1	2	0,000	0,150
Dodatkowe zabudowania gospodarcze	5%	2	2	1	2	0,050	0,050
Razem	100%	280 000,00	460 000,00			0,300	0,950
Różnica		1	0		Kd	196 923,00	
					Kg	473 846,00	
					Rozstęp estymowany	276 923,00	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna estymowana:

$$C_{\min \text{ est}} = 196\,923,00 \text{ zł}$$

Cena maksymalna estymowana:

$$C_{\max \text{ est}} = 473\,846,00 \text{ zł}$$

$$\Delta C = C_{\max \text{ est}} - C_{\min \text{ est}} = 473\,846,00 \text{ zł} - 196\,923,00 \text{ zł} = 276\,923,00 \text{ zł}$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 4: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Otoczenie	20%	55 384,60	1	55 384,60
Stan techniczno-użytkowy budynku	20%	55 384,60	1	55 384,60
Powierzchnia działki	20%	55 384,60	1	55 384,60
Dojazd, dostępność mediów	10%	27 692,30	2	13 846,15
Warunki użytkowe terenu	10%	27 692,30	1	27 692,30
Powierzchnia użytkowa budynku	15%	41 538,45	1	41 538,45
Dodatkowe zabudowania gospodarcze	5%	13 846,15	1	13 846,15
Suma	100%	276 923,00		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym.

Tabela 5: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Bronisławy	Beniowskiego	Beniowskiego
Otoczenie	dobre	dobre	dobre	dobre
Stan techniczno-użytkowy budynku	dobry	dobry	dobry	średni
Powierzchnia działki	bardzo dobra	dobra	dobra	dobra
Dojazd, dostępność mediów	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry
Warunki użytkowe terenu	średnie	dobre	dobre	średnie
Powierzchnia użytkowa budynku	dobra	dobra	średnia	średnia
Dodatkowe zabudowania gospodarcze	występują	występują	występują	występują

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 6.

Tabela 6: Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Bronisławy	Beniowskiego	Beniowskiego
Otoczenie	20%	55 384,60	55 384,60	0,00	0,00	0,00
Stan techniczno-użytkowy budynku	20%	55 384,60	55 384,60	0,00	0,00	55 384,60
Powierzchnia działki	20%	55 384,60	55 384,60	55 384,60	55 384,60	55 384,60
Dojazd, dostępność mediów	10%	27 692,30	13 846,15	0,00	13 846,15	13 846,15
Warunki użytkowe terenu	10%	27 692,30	27 692,30	-27 692,30	-27 692,30	0,00
Powierzchnia użytkowa budynku	15%	41 538,45	41 538,45	0,00	41 538,45	41 538,45
Dodatkowe zabudowania gospodarcze	5%	13 846,15	13 846,15	0,00	0,00	0,00
Suma	100%	276 923,00		27 692,30	83 076,90	166 153,80
Cena łączna transakcyjna (zł)				300 000,00	325 000,00	280 000,00
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				327 692,30	408 076,90	446 153,80
Wartość wycenianej części prawa własności nieruchomości (zł)				393 974,33		

Zatem wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 150, 151 i 140/56 w obrębie G-28 o łącznej powierzchni 0,0611 ha, położonej w Łodzi przy ulicy Studziennej 27 i 27a, dla celu postępowania upadłościowego, ustalona na dzień 22 lutego 2021 roku, obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = \frac{\sum \text{cena łączna skoryg. z uwzgl. poprawek}}{3}$$

$$W_{RN} = (327\ 692,30 \text{ zł} + 408\ 076,90 \text{ zł} + 446\ 153,80 \text{ zł}) / 3 = 393\ 974,33^2 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 150, 151 i 140/56 w obrębie G-28 o łącznej powierzchni 0,0611 ha, położonej w Łodzi przy ulicy Studziennej 27 i 27a, dla celu postępowania upadłościowego, ustalona na dzień 22 lutego 2021 roku podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

394 000 zł

słownie: trzysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych

8.3 Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 1/12 części nieruchomości w podejściu porównawczym

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest ułamkowy udział w wysokości 1/12 części należącej do Mariana Nadolnego w nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Łódź ul. Studzienna 27 i 27a oznaczonej jako działki gruntu nr 150, 151, 140/56, wartość tegoż udziału zostanie odrębnie oszacowana.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku, jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony.

Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycje w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicielami będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączone prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku. Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych

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

współwłaściciele prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 1/12 części w całości przedmiotowej nieruchomości. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest znacznie trudniejsze, niż w przypadku gdy wykonywał to prawo samodzielnie. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej nieruchomości podobnej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiedziały się zarówno Wojewódzkie jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 1/12 części w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału.

Zatem wartość nieruchomości jako podstawy do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

$$W_u = W_{RN} \times 0,91$$

$$W_u = 393\,974,33 \text{ zł} \times 0,91$$

$$W_u = 358\,516,64 \text{ zł.}$$

Sumą oszacowania ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

$$W_{u1/12} = W_u \times 1/12$$

$$W_{u1/12} = 358\,516,64 \text{ zł} \times 1/12$$

$$W_{u1/12} = 29\,876,39 \text{ zł.}$$

Wartość rynkowa prawa własności udziału w wysokości 1/12 części nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 150, 151 oraz działki 140/56 stanowiącej pas drogowy położonych w obrębie G-28 o łącznej powierzchni 0,0611 ha, w Łodzi przy ul. Studziennej 27 i 27a, dla celu postępowania upadłościowego, ustalona na dzień 22 lutego 2021 roku podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

30 000 zł

słownie: trzydzieści tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Biegły nie miał możliwości wejścia na teren nieruchomości w szczególności do budynku mieszkalnego z uwagi na użytkowanie go przez jednego ze współwłaścicieli, jednakże z oględzin zewnętrznych wynika, iż budynek jest w stanie dobrym, typowym jak dla budynku z podobnego okresu powstania natomiast zabudowana gospodarczo w złym stanie technicznym.
2. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Studziennej 27 i 27a do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z sąsiedniej okolicy i lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
3. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności udziału w wysokości 1/12 części nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem

mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych 150 i 151 w obrębie G-28 przy ulicy Studziennej 27 i 27A w Łodzi wraz z udziałem 1/12 części w prawie własności niezabudowanej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 140/56 położonej w obrębie G-28 stanowiącej pas drogowy dla celu postępowania upadłościowego wynosi:

W_R = 30 000 zł

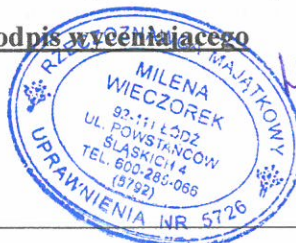
słownie: trzydzieści tysięcy złotych

4. Należy podkreślić, iż działka drogowy nr 140/56 ma na dzień opracowania nieuregulowany stan prawny. Prowadzone postępowanie administracyjne w sprawie stwierdzenia nabycia niniejszej działki gruntu z mocy prawa przez Gminę Miasta Łódź z dniem 01 stycznia 1999 roku na podstawie art. 73 ust. 1 i 3 z dnia 13 października 1998 roku ustawy reformującej administrację publiczną jest do dnia opracowania nie zakończone z uwagi na trudności w ustaleniu spadkobierców jednego ze współwłaścicieli. Dlatego też wyceniający wskazał osobno wartość rynkową prawa własności udziału 1/12 części niniejszej działki gruntu. Wartość rynkowa prawa własności udziału 1/12 części niezabudowanej działki gruntu nr 140/56 oszacowana na dzień 22 lutego 2021 roku wynosi w zaokrągleniu do pełnych stu złotych 1300 złotych.
5. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy oraz obrębów sąsiednich z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (II CSK 369/11).
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 22 lutego 2021
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrążeń.
4. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
5. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
6. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
7. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polis SRM NR 1050845928.
8. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
9. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
10. Operat zawiera 26 (słownie: dwadzieścia sześć) ponumerowanych stron oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



Milena Wieczorek

PREZYDENT MIASTA ŁODZI
wykonujący zadania z zakresu
administracji rządowej
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI
90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23
tel. 42 637 55 01, tel. 42 272 68 56

Województwo: województwo łódzkie
Powiat: miasto Łódź
Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-GÓRNA
Obręb ewidencyjny: **106103_9.0028, G-28**
Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)

EGB.4013.1771.2021

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 2021-02-11 13:32:04

Pozycja kartoteki budynków: **106103_9.0028.G163**

BUDYNKI:

Lp.	Identyfikator			Działki na których położony jest budynek			Adres budynku		
				Oznaczenie					
1.	106103_9.0028.319_BUD			106103_9.0028.151			Studzienne 27		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		budynki mieszkalne (110)		budynki mieszkalne jednorodzinne (1110)		budynek jednorodzinny			
Powierzchnia zabudowy [m ²]	Pow. użytkowa z obmiaru [m ²]	Pow. użytkowa z projektu [m ²]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnio- nych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnio- nych [m ²]
			Lokali wyodrębnionych [m ²]	Lokali niewyodrębni- onych [m ²]	Pomieszczeń przynależnych [m ²]				
71			0.00				0		
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
1936									1 / 0
Numer rejestr zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						
Lp.	Identyfikator			Działki na których położony jest budynek			Adres budynku		
				Oznaczenie					
2.	106103_9.0028.320_BUD			106103_9.0028.151			Studzienne 27		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)		budynek nie określony innym atrybutem FSB			
Powierzchnia zabudowy [m ²]	Pow. użytkowa z obmiaru [m ²]	Pow. użytkowa z projektu [m ²]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnio- nych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnio- nych [m ²]
			Lokali wyodrębnionych [m ²]	Lokali niewyodrębni- onych [m ²]	Pomieszczeń przynależnych [m ²]				
51			0.00				0		
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
1962									1 / 0
Numer rejestr zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						

HM

PREZYDENT MIASTA ŁÓDZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 637 55 01, tel. 42 272 68 56				Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-GÓRNA Obręb ewidencyjny: 106103_9.0028, G-28 Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)					
EGB.4013.1771.2021									
WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW									
według stanu na dzień: 2021-02-11 13:32:04									
Pozycja kartoteki budynków: 106103_9.0028.G162									
BUDYNKI:									
Lp.	Identyfikator			Działki na których położony jest budynek			Adres budynku		
				Oznaczenie					
1.	106103_9.0028.318_BUD			106103_9.0028.150			Studzienne 27A		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje		
wybudowany		budynki mieszkalne (110)		budynki mieszkalne jednorodzinne (1110)		budynek jednorodzinny			
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 niewyodręb- nionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
25			0.00				0		
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
1936									1 / 0
Numer rejestr zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Material ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						

W dniu: 11.02.2021

dokument sporządzony przez: Dominik Balcerzak

Łódź, dnia: 11.02.2021



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA ŁÓDZI

[Signature]
 STARSZY GEODETA

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

MAPA NIE MOŻE SŁUŻYĆ DO CEŁÓW PROJEKTOWYCH

Skala 1:500

