

Egz. nr

# OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Kaszubskiej 6, oznaczonej jako działka nr 355, wpisanej do KW nr LD1M/00159650/4

ZLECENIODAWCA

**Syndyk Artur Jankowki**

AUTORKA

**Magdalena Frańczuk**

rzecznawca majątkowy uprawnienia

MI w zakresie szacowania nieruchomości nr 5137

*Autorka jest członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, a także członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości*



– Łódź, dnia 25 kwietnia 2025r. –

## SPIS TREŚCI

1.	INFORMACJE PODSTAWOWE .....	3
1.1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	3
1.2.	CEL WYCENY .....	3
1.3.	DATY ISTOTNE DLA WYCENY .....	3
1.4.	PODSTAWA WYCENY .....	3
1.5.	ŹRÓDŁA INFORMACJI .....	3
2.	OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	4
2.1.	STAN PRAWNY WEDŁUG KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LD1M/00159650/4 .....	4
2.2.	STAN TECHNICZNO- UŻYTKOWY WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW .....	4
2.3.	STAN TECHNICZNO- UŻYTKOWY WEDŁUG KARTOTEKI BUDYNKÓW .....	4
2.4.	PORÓWNANIE STAN U WEDŁUG KSIĘGI WIECZYSTEJ I STANU WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW .....	5
2.5.	LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO NIERUCHOMOŚCI .....	5
2.6.	OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU I OPIS BUDYNKU .....	6
2.7.	OCHRONA KONSERWATORSKA .....	7
2.8.	OCHRONA ŚRODOWISKA .....	7
3.	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY .....	8
4.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI .....	9
4.1.	UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY .....	9
4.2.	SPOSÓB PODEJŚCIA I METODYKA WYCENY .....	10
4.4.	WYCENA GRUNTU BEZ NANIESIEŃ .....	12
4.4.1.	Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną, usługową i usługowo- handlową .....	12
4.5.	ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE DO WYCENY GRUNTU BEZ NANIESIEŃ .....	14
4.6.	OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY (BEZ NANIESIEŃ) .....	14
4.7.	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI BEZ NANIESIEŃ .....	16
4.8.	WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI PRZY UWZGLĘDNIENIU KOSZTÓW ROZBIÓRKI .....	16
5.	WYNIKI WYCENY .....	16
6.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	17

## SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1	Lokalizacja
ZAŁĄCZNIK NR 2	Wydruk z księgi wieczystej nr LD1M/00159650/4
ZAŁĄCZNIK NR 3	Wypis z rejestru gruntów
ZAŁĄCZNIK NR 4	Mapa zasadnicza
ZAŁĄCZNIK NR 5	Dokumentacja fotograficzna
ZAŁĄCZNIK NR 6	Szczegóły studium
ZAŁĄCZNIK NR 7	Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego

# 1. INFORMACJE PODSTAWOWE

## 1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość zabudowana, wpisana do księgi wieczystej nr LD1M/00159650/4. Grunt oznaczony jest jako działka nr 355, w obrębie nr B-28, o powierzchni 571m<sup>2</sup>. Grunt zabudowany jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym – 3 kondygnacyjną kamienicą w bardzo złym stanie technicznym do rozbiórki.

Zakres wyceny obejmować będzie określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej.

## 1.2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

## 1.3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- |  |                    |
|--|--------------------|
| a) data sporządzenia operatu:                      | 25 kwietnia 2025r. |
| b) data, na którą określono wartość nieruchomości: | 25 kwietnia 2025r. |
| c) data oględzin:                                  | 15 kwietnia 2025r. |
| d) data, na którą określono stan nieruchomości:    | 15 kwietnia 2025r. |

## 1.4. PODSTAWA WYCENY

### ➤ Podstawy prawne i metodyczne wyceny

- *Ustawa z dnia 23 kwietnia 164r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237).*
- *Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222).*
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),*
- *Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obowiązujące na datę wyceny.*

### ➤ Podstawa formalna wyceny

Podstawą formalną wyceny jest zlecenie z dnia 01.04.2025r. skierowane przez Artura Jankowskiego - Syndyka masy upadłości CHS BIS Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi w postępowaniu upadłościowym do Magdaleny Frańczuk - rzeczoznawcy majątkowego nr upr. 5137, działającej pod firmą MF VALUATION Magdalena Frańczuk Wycena Nieruchomości z siedzibą w Łodzi, kod poczt.91-169 przy ul. Jana Dylaka 16.

## 1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- wydruk księgi wieczystej KW Nr **LD1M/00159650/4** (Załącznik nr 2);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjęte „Uchwała Nr LXIX/ 1753/ 18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”

- wypis z rejestru gruntów (Załącznik 3),
- mapa zasadnicza (Załącznik 4),
- informacje uzyskane od Zleceniodawcy w tym kopia aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości w dniu 13.06.2024r.
- Oględziny nieruchomości, przeprowadzone w dniu 15 kwietnia 2025r. – dokumentacja fotograficzna *stanowi Załącznik 5*
- Źródła własne o sprzedaży i cenach transakcyjnych nieruchomości;
- rejestr cen transakcyjnych nieruchomości, analiza aktów notarialnych i baza danych o transakcjach „WALOR”.

## 2. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 2.1. STAN PRAWNY WEDŁUG KSIĘGI WIECZYTEJ NR LD1M/00159650/4

W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości gruntowej na dzień wyceny zbadano treść aktualną księgi wieczystej kw nr **LD1M/00159650/4** prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych. Badania dokonano na podstawie treści księgi wieczystej zamieszczonej na portalu internetowym Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl). Wydruk elektronicznej wersji księgi stanowi ZAŁĄCZNIK NR 2 do operatu. Księga wieczysta prowadzona jest dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z zapisami działu I-O **nieruchomość gruntowa** położona jest w województwie łódzkim, w powiecie M. Łódź, w Łodzi, w dzielnicy Łódź- Bałuty i oznaczona jako działka gruntu nr **355**, o powierzchni **0,0571ha**, położone w obrębie B-28 przy ul. Kaszubskiej 6. Sposób korzystania – działka zabudowana,

Dział I Sp – brak wpisów.

W dziale II jako właściciel wpisane jest **CHS BIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Łodzi.

W dziale III – brak wpisów.

Dział IV – wpisane jest 3 hipoteki przymusowe- szczegóły w załączniku nr 2.

Wydruk księgi wieczystej nieruchomości przedstawiony jest w załączniku nr 2.

### 2.2. STAN TECHNICZNO- UŻYTKOWY WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW

Informacje z wypisu z rejestru gruntów z dnia 18.04.2025r. (ZAŁĄCZNIK NR 3 do operatu) są następujące: **działka nr 355 w obrębie B-28**, ma powierzchnię **0,0571 ha** i stanowi użytek: **B- tereny mieszkaniowe**.

### 2.3. STAN TECHNICZNO- UŻYTKOWY WEDŁUG KARTOTEKI BUDYNKÓW

Zgodnie z informacją z Łódzkiego Ośrodka Geodezji, nie jest prowadzona kartoteka budynków, a mapa zasadnicza nie ujawnia żadnego budynku.

#### **2.4. PORÓWNANIE STANU WEDŁUG KSIĘGI WIECZYSTEJ I STANU WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW**

Stan w ewidencji gruntów i w księdze wieczystej jest zgodny.

#### **2.5. LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIĘDZTWO NIERUCHOMOŚCI**

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Łodzi, w dzielnicy Bałuty, blisko centrum miasta przy ul. Kaszubskiej 6. Odległość przedmiotowej lokalizacji do ścisłego centrum miasta Łodzi rozumianego jako skrzyżowanie ulicy Piotrkowskiej i Al. Piłsudskiego wynosi ok. 4,1km.

Otoczenie nieruchomości jest bardzo zróżnicowane i pełne kontrastów:

- działka przylega od strony wschodniej od ul. Kaszubskiej, która ma bardzo niskie natężenie ruchu, nie jest ulicą przelotową, a od północnej granicy działki jest drogą gruntową, z drugiej strony działka jest położona blisko ul. Limanowskiego (zaledwie 45m) o bardzo dużym natężeniu ruchu, wzdłuż której kursuje komunikacja miejska – linie autobusowe i tramwajowe, ekspozycja z ul. Limanowskiego jest bardzo dobra,
- kwartał ulic wyznaczony od pld. przez ul. Limanowskiego, od wschodu i północy przez ul. Kaszubską, od strony zachodniej ul. Ks. Brzóska to tereny dawnej zabudowy wielorodzinnej, obecnie na tym terenie większość działek jest niezabudowana, lub zabudowane są pojedynczymi przedwojennymi kamienicami w bardzo złym stanie technicznym lub do rozbiórki, w sąsiedztwo położone są również ruiny budynku drewnianego,
- od strony wschodniej po drugiej stronie ul. Kaszubskiej otoczenie stanowią budynki wielorodzinne z wielkiej płyty 5- i 13-kondygnacyjne z lat 70tych oraz obiektu usługowe m.in. stacja paliw z myjnią sieci Moya,
- od strony zachodniej po przeciwnej stronie ul. Ks. Brzóska rozciągają się tereny zabudowane obiektami magazynowo-usługowe z lat ok.70tych (w dalszym otoczeniu na terenach poprzemysłowych powstaje duże osiedle zabudowy wielorodzinnej Hipoteczna Park (planowane są 204 mieszkania).

Punkty handlowo usługowe (w tym Lidl i Biedronka), szkoły podstawowe i przedszkola znajdują się korzystnej odległości. Odległość do parku im. A. Struga to ok. 400m. Ulica Limanowskiego to jedna z głównych dróg łącząca północną- zach. część miasta z centrum ( od zachodu oddalona jest od drogi krajowej nr 91 (al. Włókniarzy) o ok.1,2km

W skali miasta położenie względem strefy śródmiejskiej jest korzystne: ul. Piotrkowska oddalona o ok. 2km, a odległość centrum handlowo- rozrywkowego Manufaktura ( w odl. ok. 1km) lokalizacja i otoczenie są atrakcyjne. Potencjał inwestycyjny podnosi planowany przebieg ulicy Karskiego bezpośrednio przy przedmiotowej nieruchomości, co zapewni szybki dojazd do Manufaktury i stacji kolei podziemnej. W otoczeniu pojawiły się nowe inwestycje mieszkaniowe m.in. wcześniej wspomniany Hipoteczna Park, budynki w rejonie ul. Limanowskiego i Wrześnieńskiej.

Podsumowując, lokalizacja jest korzystna z uwagi na odległość względem centrum i CH Manufaktura, połączeń komunikacyjnych i dostępu do infrastruktury publicznej. Otoczenie i sąsiedztwo wykazuje bardzo duży potencjał dla nowej zabudowy wielorodzinnej i usługowej lub usługowo handlowej. Atutem jest położenie i ekspozycja względem ul. Limanowskiego. Lokalizacja przedstawiona jest w ZAŁĄCZNIKU NR 1.


## 2.6. OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU I OPIS BUDYNKU

Rys. nr 1 Granice i obszar przedmiotowych działek.



Tabela nr 1 Opis gruntu

<b>Położenie nieruchomości</b>	Łódź, dzielnica Bałuty, ul.Kaszubska 6 Obręb B-28.
<b>Oznaczenie działek i powierzchnia gruntu</b>	571m <sup>2</sup>
<b>Kształt obrysu granic zewnętrznych</b>	Obrys granic działki ma kształt zbliżony do kwadratu. (por. rysunek nr 1).
<b>Dostępność komunikacyjna</b>	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej do ul. Kaszubskiej od strony wschodniej (na wysokości przedmiotowej nieruchomości do ul. Limanowskiego - nawierzchnia asfaltowa- dalej w kierunku północnym brak nawierzchni).
<b>Infrastruktura techniczna</b>	W ul. Kaszubskiej przebiegają sieci – energetyczna, kanalizacji sanitarnej i wodociąg. Najbliższa sieć gazociągu w ul. Limanowskiego. Brak sieci przesyłowych przechodzących przez przedmiotowy grunt.
<b>Zagospodarowanie terenu</b>	Na gruncie znajdują się ruiny kamienicy trzy kondygnacyjnej. Budynek jest niezamieszkały na dzień oględzin i tak było opisane w akcie notarialnym w czerwcu 2024r. W ww. akcie notarialnym opisany został stan techniczny budynku: <ul style="list-style-type: none"> <li>• budynek ma zdemontowaną stolarkę okienną (niezabezpieczone otwory okienne),</li> <li>• pokrycie dachowe z papy i deskowanie na dużym obszarze całkowicie zniszczone.</li> </ul> Oględziny potwierdziły ww. wnioski, co więcej okna na parterze są zabite deskami. Konstrukcja i pokrycie dachu zniszczona. Konstrukcja ścian zewnętrznych

	<p>w bardzo złym stanie technicznym - liczne ubytki ścian oraz samosiejki wyrastające z murów. Podsumowując, stan techniczny jest awaryjny, budynek grozi zawaleniem i powinien zostać rozebrany.</p> <p>Budynek nie jest ujawniony na mapie zasadniczej oraz nie jest prowadzona kartoteka budynku. Pozostały teren jest niezagospodarowany, nieogrodzony i porośnięty samosiejkami z pojedynczymi większymi drzewami.</p> <p><u>W związku z powyższym wartość rynkowa nieruchomości odpowiada wartości niezabudowanego gruntu przeznaczonego pod zabudowę wielorodzinną i usługową i usługowo-handlową minus koszty rozbiórki i oczyszczenia gruntu.</u></p>
<p><b>Fotografie</b></p>	

## 2.7. OCHRONA KONSERWATORSKA

Przedmiotowa działka nie jest objęta ochroną konserwatorską, ale znajduje się na obszarze rewitalizacji.

## 2.8. OCHRONA ŚRODOWISKA

Do wyceny nie udostępniono informacji/ raportów/ analiz na temat ewentualnego skażenia gruntów.

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

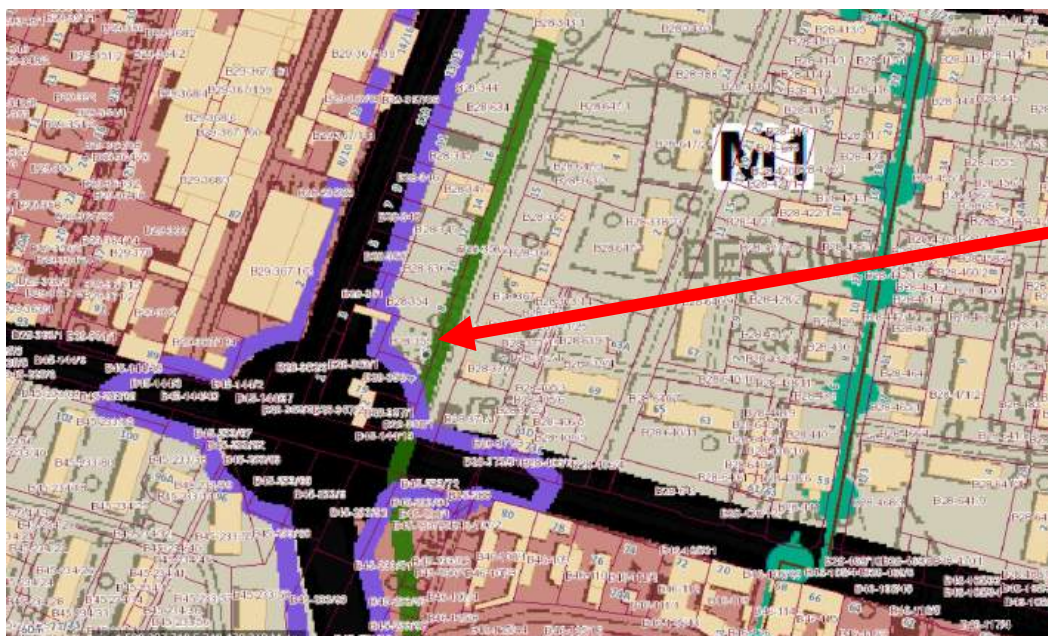
Na terenie, gdzie położona jest przedmiotowa nieruchomość nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Uchwała LX/1827/22 dla obszaru Pojezierska, Żeglarska, Urzędnicza, Prusa, Kaszubska, Limanowskiego i Brzóska (Karskiego).

Plan miejscowy ogólny Łodzi powinien być uchwalony do 01.01.2026r. Radę Miejska w Łodzi podjęła Uchwałę Nr LXXXVII/2635/24 z dnia 21 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania „Planu ogólnego miasta Łodzi”. Projekt planu nie został ujawniony, dlatego analizę uwarunkowań planistycznych oparto na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania oraz aktualnym sposobie użytkowania nieruchomości i sąsiedztwa.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjęte „Uchwałą Nr LXIX/ 1753/ 18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” przedmiotowa działka położona jest na terenie oznaczonym symbolem **M1- tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej**. Szczegółowe zapisy w ZAŁĄCZNIKI NR 6 do operatu. Sposób użytkowania nieruchomości – zabudowa budynkiem wielorodzinnym trzy kondygnacyjnym. W sąsiedztwie zabudowa wielorodzinna i usługowa.

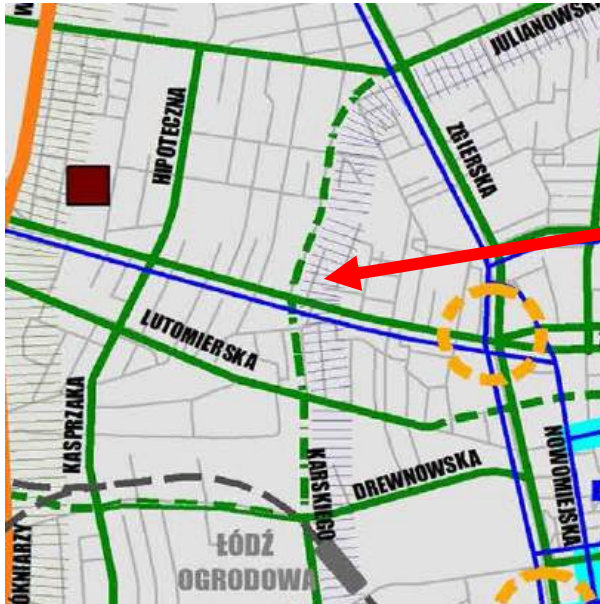
**Rys. nr 2 Fragment studium**



Z rysunku studium wynika, że w bezpośrednim sąsiedztwie będzie przebiegać przedłużenie ulicy Karskiego – od strony zachodniej wzdłuż ul. Ks. Brzóska. Do dnia sporządzenia operatu nie została wydana decyzja o lokalizacji ww. drogi. Trasa Karskiego planowana jest od lat i zgodnie z ZARZĄDZENIEM Nr 2200/2022 PREZYDENTA MIASTA ŁODZI

z dnia 28 września 2022 r. w sprawie listy inwestycyjnych projektów strategicznych Miasta Łodzi do roku 2030 znalazła się na ww. liście.

Z wiadomości prasowych z 4 kwietnia 2025 z rozmowy z wiceprezydentem Łodzi Tomaszem Piotrowskim (strona : [www.tulodz.pl](http://www.tulodz.pl)) wynika, że budowa przedłużenia ul.Karskiego do ul. Julianowskiej znajduje się na *Liście Projektów Strategicznych*, które mają zostać zrealizowane priorytetowo. Raport dotyczący planowanych inwestycji ma ukazać się w czerwcu 2025r.



Jeśli projektowana trasa zostanie zrealizowana to dojazd od Centrum Handlowo-Rozrywkowego Manufaktura oraz do powstającej podziemnej stacji łódzkiego metra z przedmiotowej nieruchomości będzie wynosić ok. 1km. To podniesie jeszcze wyżej potencjał inwestycyjny przedmiotu wyceny.

Nieruchomość znajduje się na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

## 4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

### 4.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

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

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

Zgodnie z §4 Rozporządzenia Rady Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości: *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.

#### 4.2. SPOSÓB PODEJŚCIA I METODYKA WYCENY

Do ustalenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny zastosowano **podejście mieszane, metodę kosztów likwidacji**. Zastosowanie tego podejścia spowodowane było istniejącymi uwarunkowaniami niepozwalającymi na zastosowanie podejścia porównawczego, wynikającymi z braku transakcji na rynku lokalnym nieruchomości podobnych do wycenianej, z podobnymi zabudowaniami przeznaczonymi do rozbiórki.

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wyceny:

*§ 19. 1. Wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji jest równa kosztowi nabycia gruntu, o którym mowa w § 26 ust. 1, pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu oraz powiększonemu o wartość materiałów pozostałych po likwidacji. Zastosowanie metody kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.*

*2. Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu technik, o których mowa w § 25.*

*3. Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji.*

W metodzie kosztów likwidacji wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami przeznaczonymi do rozbiórki, określono na podstawie następującej formuły:

$$W_N = W_G - (K_{RO} + O_S) + W_M$$

gdzie:

$W_N$  - wartość rynkowa nieruchomości oszacowana metodą kosztów likwidacji,

$W_G$  - wartość rynkowa gruntu,

$K_{RO}$  - koszty robót rozbiórkowych obiektu budowlanego

$O_S$  - opłata za składowanie gruzu na wysypisku

$W_M$  - wartość materiałów porozbiórkowych nadających się do ponownego wykorzystania (o ile takie materiały występują)

Do ustalenia wartości rynkowej niezabudowanego gruntu zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania nieruchomości parami**.

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

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

Metoda porównywania nieruchomości parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o znanych cechach rynkowych poprzez jej porównanie kolejno z nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach transakcyjnych. Z porównania każdej pary, po wyliczeniu poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech, otrzymuje się inną wartość wycenianej nieruchomości, która stanowi skorygowaną cenę transakcyjną, jaką możemy uzyskać za nieruchomość wycenianą w odniesieniu do nieruchomości porównawczej. Z uzyskanych wyników wyprowadza się wartość średnią.

Na obszarze badanego segmentu rynku liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi stanowiącymi przedmiot własności jest wystarczająca dla dokonania wyboru nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny.

Do wyceny wartości gruntu jako prawa własności przyjęto **podejście porównawcze, metodę porównywania nieruchomości parami.**

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

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

**Metoda porównywania nieruchomości parami** polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o znanych cechach rynkowych poprzez jej porównanie kolejno z nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach transakcyjnych. Z porównania każdej pary, po wyliczeniu poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech, otrzymuje się inną wartość wycenianej nieruchomości, która stanowi skorygowaną cenę transakcyjną, jaką możemy uzyskać za nieruchomość wycenianą w odniesieniu do nieruchomości porównawczej. Z uzyskanych wyników wyprowadza się wartość średnią.

Ze względu na to, że nieruchomość nie ma prawnego dostępu do drogi publicznej i mediów to w wycenie zostanie uwzględniona wartość rynkowa służebności gruntowej, którą należy ustanowić aby zapewnić nieruchomości ww. dostęp. Wartość służebności pomniejszy wartość nieruchomości.

#### **4.3. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE MIASTA ŁODZI**

Łódź stanowi czwarte pod względem liczby mieszkańców miasto w Polsce. Do niedawna była na trzecim miejscu, jednak w ostatnich miesiącach wyprzedził ją Wrocław. Pod względem liczby mieszkańców Łódź wyprzedza Warszawa i Kraków. Łódzki oddział Głównego Urzędu Statystycznego podkreśla, że w przeciągu ostatnich 10 lat liczba ludności miasta zmniejszyła się o ponad jedną czwartą, z liczby 725 tysięcy w 2011 r. do 655 tysięcy w październiku 2023 r.

Centralne usytuowanie miasta umożliwia włączenie w krajowy i europejski system transferowy, co potencjalnie pozwoliłoby uczynić z województwa łódzkiego teren lokalizacji instytucji dystrybucyjnych szczebla centralnego, np. węzłów handlu hurtowego. Miasto położone jest na skrzyżowaniu autostrad A1 i A2, drogi ekspresowej S8 oraz zachodniej obwodnicy S14. Modernizacja i budowa dróg pozwala na przejazd z Łodzi do Warszawy w 1,5 godziny, a do Berlina w ciągu 4 godzin. W strukturze przestrzennej kraju województwo łódzkie jest obszarem tranzytowym i węzłowym.

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

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

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

#### **4.4. WYCENA GRUNTU BEZ NANIESIĘ**

##### **4.4.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną, usługową i usługowo- handlową**

Badaniem objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, będących przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną, usługową i handlową które były przedmiotem transakcji -sprzedaży na terenie miasta Łodzi.

W poszukiwaniu nieruchomości podobnych do przedmiotowego gruntu analizę rynku skoncentrowano na gruntach przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną usługowo-handlową i usługową lub co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania decyzji WZ o takim charakterze potwierdzone odpowiednimi zapisami studium.

Charakterystykę tego rynku określono poprzez:

- a) Rodzaj rynku: rynek nieruchomości **gruntowych niezabudowanych**, stanowiących przedmiot prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, których uwarunkowania planistyczne wskazywały na możliwość zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej usługowej o pow. od 300m<sup>2</sup> do 8000m<sup>2</sup>,
- b) Obszar rynku: teren miasta Łodzi z wyjątkiem ścisłego centrum miasta i terenów położonych dalej niż 7km od ścisłego centrum miasta.  
Okres badania cen transakcyjnych: od 01.06.2023r. do 24.04.2025r.
- c) Jednostka porównawcza: cena za 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

#### **Tabela nr 2 Zbiór cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod zabudowę wielorodzinną**

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna w zł	Cena transakcyjna w zł/m <sup>2</sup>	Prawo do gruntu
1.	15.03.2024	W - 24	Nowa	1574	3 800 000	<b>2 414 cmax</b>	własność
2.	22.05.2024	P - 20	Żeromskiego	903	2 150 000	<b>2 381</b>	własność
3.	05.12.2024	P - 29	Rembieleńskiego	5525	12 400 000	<b>2 244</b>	u. wieczyste
4.	04.08.2023	P - 19	Pogonowskiego	1873	4 000 000	<b>2 136</b>	własność
5.	10.07.2024	B - 49	Łagiewnicka	486	800 000	<b>1 646</b>	własność
6.	28.08.2023	B - 48	Smugowa	7978	12 691 500	<b>1 591</b>	własność
7.	13.11.2024	G - 02	Politechniki	640	950 000	<b>1 484</b>	własność
8.	30.07.2024	G - 26	Pryncypalna	2725	3 780 000	<b>1 387 Cmin</b>	własność

Analiza nie wykazała wzrostu cen w czasie. Wszystkie transakcje dotyczyły gruntów z potencjałem dla budynków do ok. 4 kondygnacji.

Tabela nr 3 Cechy rynkowe i ich wagi

Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Rozkład ocen cech rynkowych		
<b>Lokalizacja w skali miasta</b>	30%	30%	bardzo dobra	Odległość od centrum miasta od 2,0 km do 3,9 km
		15%	dobra	Odległość od centrum miasta powyżej 4,0 km do 5,9 km
		0%	dostateczna	Odległość od centrum miasta powyżej 6,0 km do 6,9 km
<b>Otoczenie i sąsiedztwo</b>	25%	25%	bardzo dobre	Otoczenie zabudowy wielorodzinnej z bardzo dobrym dostępem do infrastruktury społecznej i komunikacji publicznej. Dla funkcji usługowej: bardzo dobra ekspozycja i otoczenie skupiska lokalnego handlu, położenie przy ulicach o dużym natężeniu ruchu pieszego i kołowego
		0%	dobre	Jw. tylko gorszy dostęp do infrastruktury społecznej i/lub mieszane sąsiedztwo -zarówno zabudowa usługowa jak i wielorodzinna. Dla zabudowy usługowej gorsza ekspozycja i oddalenie od dróg o dużym natężeniu ruchu.
<b>Powierzchnia gruntu</b>	10%	10%	mała	Grunty o pow. 300m <sup>2</sup> – 1000 m <sup>2</sup> ,
		6,67%	bardzo dobra	Grunty o pow. 1001m <sup>2</sup> – 2000 m <sup>2</sup> ,
		3,3%	dobra	Grunty o pow. od 2001 m <sup>2</sup> do 5 000 m <sup>2</sup>
		0%	dostateczna	Grunty o pow. od 5001 m <sup>2</sup> do 8 000 m <sup>2</sup>
<b>Ograniczenia w zagospodarowaniu gruntu</b>	15%	0%	duże	występuje 1 lub więcej z następujących czynników: zabudowa sąsiednich działek usytuowana w „ostrych” granicach, ograniczenia prawne (m.in. służebności), infrastruktura naziemna czy też sieci podziemne o dużych przekrojach, teren podmokły, ukształtowanie terenu, ochrona konserwatorska, położenie w granicach stref ochronnych, niekorzystny kształt działki ograniczający/e zagospodarowanie terenu na powierzchni powyżej 30% pow. nieruchomości

		7,5%	średnie	j.w ale istniejące ograniczenia utrudniają zagospodarowanie terenu na powierzchni powyżej 5% do 30% pow. nieruchomości
		15%	Małe/brak	nie zidentyfikowano ograniczeń lub istniejące ograniczenia utrudniają zagospodarowanie terenu na do 5% pow. nieruchomości
<b>Uwarunkowania planistycznie</b>	15%	15%	bardzo dobre	obowiązuje mpzp lub wydano decyzję WZiZT
		0%	dobrze	zapisy studium uwarunkowań wskazujące na możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>Rodzaj prawa do gruntu</b>	5%	5%	własność	Grunt stanowi prawo własności.
		0%	uw	Grunt jest w użytkowaniu wieczystym..
<b>Suma</b>	<b>100%</b>			

#### 4.5. ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE DO WYCENY GRUNTU BEZ NANIESIĘŃ

1. Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi zestawionymi w tabeli nr 2:

$$\begin{aligned}
 C_{\max} &= 2414 \text{ zł/ m}^2 \\
 C_{\min} &= 1387 \text{ zł/ m}^2 \\
 \text{delta C} &= 1027 \text{ zł/ m}^2
 \end{aligned}$$

- 2) Opis przedmiotu wyceny bez zabudowy w kontekście cech rynkowych:
  - a) **Lokalizacja**– położenie w odległości ok. 4,1km od ścisłego centrum Łodzi kwalifikuje lokalizację jako **dobrą**;
  - b) **Otoczenie i sąsiedztwo** – **bardzo dobre** z uwagi na położenie blisko ul. Limanowskiego o bardzo dużym natężeniu ruchu, przy planowanej drodze zapewniającej szybki dojazd do Manufaktury i stacji kolei podziemnej. Sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej, usługowej i usługowo-handlowej ;
  - c) **Powierzchnia gruntu** – powierzchnia działki zajmuje **571m<sup>2</sup>**, co pozwala na ocenę **małą**;
  - d) **Ograniczenia w zagospodarowaniu gruntu-brak**,
  - e) **Uwarunkowania planistyczne** –**dobrze** – określone jedynie przez studium,
  - g) **Rodzaj prawa do gruntu**–własność.

#### 4.6. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY (BEZ NANIESIĘŃ)

W tabeli nr 4 dokonano porównania wycenianej nieruchomości kolejno z nieruchomościami podobnymi, biorąc pod uwagę ustalone w wyniku przeprowadzonej analizy rynku cechy rynkowe oraz ich wpływ na cenę nieruchomości. Różnica ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań stanowi podstawę naniesienia odpowiednich poprawę. Przyjęto zasadę, że porównanie odbywa się w odniesieniu do nieruchomości wycenianej, tzn. stwierdza się, że nieruchomość będąca przedmiotem wyceny jest lepsza (+) lub gorsza (-) od nieruchomości podobnych przyjętych do porównań

**Tabela nr 4 Obliczenie wartości jednostkowej gruntu -bez naniesień**

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis gruntu bez naniesień	ul. Żeromskiego			ul. Pogonowskiego			Ul. Łągiewnicka		
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki	
						%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>
1	Lokalizacja	30	308,10	dobra	bardzo dobra	- 15,00	- 154	bardzo dobra	- 15,00	- 154	dobra	0	0
2	Otoczenie i sąsiedztwo	25	256,75	bardzo dobra	bardzo dobra	0	0	bardzo dobra	0	0	dobra	25	256
3	Powierzchnia gruntu	10	102,70	mała 571m <sup>2</sup>	Mała 903 m <sup>2</sup>	0	0	bardzo dobra 1873 m <sup>2</sup>	- 3,33	- 34	Mała 486 m <sup>2</sup>	0	0
4	Ograniczenia w zagospodarowaniu gruntu	15	154,05	brak	brak	0	0	średnie	7,50	77,03	brak	0	0
5	Uwarunkowania planistyczne	15	154,05	dobrze	bardzo dobre	-15	- 154	dobrze	0	0	dobrze	0	0
6	Rodzaj prawa do gruntu	5	51,35	własność	własność	0	0	własność	0	0	własność	0	0
Cena transakcyjna zł/m <sup>2</sup>						<b><u>2 381</u></b>			<b><u>2 136</u></b>			<b><u>1646</u></b>	
Suma poprawek						- 30,00	-308,10		-11	-111,26		25	256,75
Cena transakcyjna po poprawkach zł/m <sup>2</sup>						2073			2025			1903	
Wartość w zł/m <sup>2</sup>					<b>2000</b>								

#### 4.7. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI BEZ NANIESIEŃ

Wartość rynkowa prawa własności gruntu ozn. jako dz. 355 bez naniesień wynosi:

$$W_G = P \times W_{1m}^2$$

gdzie :

P - powierzchnia gruntu tj. 571 m<sup>2</sup>,

W<sub>1m<sup>2</sup></sub> - wartość rynkowa prawa własności 1 m<sup>2</sup> gruntu wg tabeli nr 4.

$$W_G = 571 \text{ m}^2 \times 2000 \text{ zł/m}^2 = 1\,142\,000 \text{ zł}$$

#### 4.8. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI PRZY UWZGLĘDNIENIU KOSZTÓW ROZBIÓRKI

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem do rozbiórki jest równa różnicy wartości gruntu bez naniesień i całkowitym kosztom rozbiórki. Koszty rozbiórki (Kr) zostały oszacowane na podstawie cenników robót budowlanych oraz analizy lokalnego rynku i wynoszą 90 000 zł. Na tej podstawie wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wraz z zabudową kamienicą do rozbiórki wynosi:

$$W_{\text{Nieruchomości gruntu bez naniesień}} - Kr = = 1\,142\,000 \text{ zł} - 90\,000 \text{ zł} = \underline{1\,052\,000 \text{ zł}}$$

## 5. WYNIKI WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości, wpisanej do księgi wieczystej nr LD1M/00159650/4, oznaczonej jako działka nr 355, obrębu B-28, położona przy ul. Kaszubskiej 6 w Łodzi, na której znajduje się budynek kamienicy w stanie technicznym awaryjnym do rozbiórki, wynosi:

$$W = 1\,052\,000 \text{ zł}$$

*/słownie: jeden milion pięćdziesiąt dwa tysiące złotych/*



## 6. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- 6.1. Niniejszy operat może być wykorzystany tylko dla celu określonego w punkcie 1.1. operatu szacunkowego.
- 6.2. Wyceny dokonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami dobrej praktyki i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych obowiązującymi na datę wyceny obowiązującymi w dacie wyceny.
- 6.3. Wykonana wycena opiera się na informacjach uzyskanych podczas oględzin nieruchomości. Zakładam, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości.
- 6.4. Ewentualne błędy edytorskie nie mają wpływu na oszacowanie wartości.
- 6.5. Oszacowana wartość nie uwzględnia opłat, prowizji i podatków związanych z transakcją sprzedaży
- 6.6. Obliczenia, zostały wykonane w arkuszu kalkulacyjnym MsExcel i stąd mogą wynikać różnice w zaokrągleniach wyników obliczeń.

Autorka:

***Magdalena Frańczuk***

rzecznawca majątkowy – uprawnienia nr 5137

- Łódź 25 kwietnia 2025r.-



## ZAŁĄCZNIK NR 1

### Lokalizacja

