

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału $\frac{1}{2}$ prawa własności
zabudowanej nieruchomości gruntowej – działki nr 153/18
– KW nr LD1M/00065036/8,
położonej w Łodzi, przy ul. gen. J. Jasińskiego 32, obręb B-25,
dla potrzeb dla potrzeb sprzedaży w toku postępowania upadłościowego



Sporządziła: Beata Flaherty
Uprawnienia nr 4470
Polisa nr SRM 0017785

Koluszki, 17 listopada 2025 r.



Rzeczoznawca Majatkowy jest członkiem Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majatkowych Ziemi Łódzkiej

SPIS TREŚCI

1. CEL, PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA I DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO (4)
 - 1.1 Cel wyceny (3)
 - 1.2 Podstawy formalne wyceny (3)
 - 1.3 Podstawy merytoryczne wyceny (3)
 - 1.4 Podstawy prawne wyceny (3)
 - 1.5 Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego (3)
2. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA (4)
3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI (4)
4. PRZEZNACZENIE GRUNTU (8)
5. OPIS NIERUCHOMOŚCI (10)
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU (12)
7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY (14)
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY (17)
9. AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY (19)
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA (19)
11. ZAŁĄCZNIKI (20)

1. CEL, PODSTAWA PRAWNA I DATY ISTOTNE DLA WYCENY

1.1 *Cel wyceny*

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w toku postępowania upadłościowego.

1.2 *Podstany formalne wyceny*

Zlecenie sporządzenia wyceny nieruchomości wydane przez Doradcę Restrukturyzacyjnego Joannę Zdieszyską wyznaczoną, jako syndyka masy upadłości Małgorzaty Pluty-Andrzejczak.

1.3 *Podstany merytoryczne wyceny*

- Wizja lokalna;
- Księga wieczysta nr LD1M/00065036/8;
- Wypis z rejestru gruntów;
- Wypis z kartoteki budynków;
- Uchwała Nr LXVI/1685/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Gontyny, Pawilońskiej, gen. Józefa Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 23 lutego 2018 r. Poz. 996);
- Mapa zasadnicza;
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – KSWP – opracowane przez PFSRM (uchwała RK 5_03_2012 z 2012.03.23).
- Nota Interpretacyjna – NI – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości – opracowana przez PFSRM (Uchwała RK nr 27_08 z 2008.12.09).

1.4 *Podstany prawne wyceny*

- Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz.U.2025.1071 t.j. z dnia 2025.08.06);
- Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (Dz.U.2024.1568 t.j. z dnia 2024.10.23);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (Dz.U.2025.614 t.j. z dnia 2025.05.09);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 t.j. z dnia 2024.07.30);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t.j. z dnia 2024.07.29);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2025.889 t.j. z dnia 2025.07.04);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. (Dz.U.2025.341 t.j. z dnia 2025.03.18);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U.2023.1832 z dnia 2023.09.08);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2008.201.1238 z dnia 2008.11.13).

1.5 *Określenie dat istotnych dla opinii*

- Data sporządzenia operatu szacunkowego 17 listopada 2025 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 17 listopada 2025 r.
- Data, na którą uwzględniono stan nieruchomości 14 października 2025 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 14 października 2025 r.

2. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa – działka nr 153/18 o powierzchni 228 m², będąca przedmiotem prawa własności. Dla nieruchomości urządzono księgę wieczystą nr LD1M/00065036/8.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.

3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LD1M/00065036/8

SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI													
Numer bieżący nieruchomości								1		Nr podstawy wpisu			
								1					
Działki ewidencyjne													
Lp. 1.		---								Nr podstawy wpisu			
Numer działki				153/18						1			
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)				Lp. 1.		1		ŁÓDŹ, BAŁUTY					
Ulica				JASIŃSKIEGO 32									
Sposób korzystania				DZIAŁKA GRUNTU									
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)				/ 00001856 / , 0,0228 HA									
										Nr podstawy wpisu			
Obszar całej nieruchomości								0,0228 HA		1			
Komentarz do migracji													
										Nr podstawy wpisu			
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej						W ŁAMIE 4 W TREŚCI WPISU UJAWNIONO: "OPIS I MAPA DOK. 1 W KW. 65032".				---			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej						1							
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU													
Nr podstawy wpisu													
1		OPIS I MAPA; DOK. 1, /00065032/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./ /00003229/84/, 1984-06-08 00:00:00, 1984-06-08 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)											
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ													
BRAK WPISÓW													
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ													
Właściciele													
Lp. 1.		---								Nr podstawy wpisu			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj wspólności)				Lp. 1.		2		1 / 2		---2, 3, 35			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				LESZEK ANDRZEJCZAK, STANISŁAW, MARIANNA, 54051100295									
Lp. 2.		---								Nr podstawy wpisu			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj wspólności)				Lp. 1.		3		1 / 2		---2, 3, 35			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)				MAŁGORZATA ANNA PLUTA ANDRZEJCZAK, ZYGMUNT, JULIA, 57071902906									

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY, 1984-04-16; DOK. 1 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003229/84/, 1984-06-08 00:00:00, 1984-06-08 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI, 1984-06-08; DOK. 2 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003229/84/, 1984-06-08 00:00:00, 1984-06-08 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
35	UMOWA O USTANOWIENIE ROZDZIELNOŚCI MAJĄTKOWEJ, 8676/2007, 2007-12-07, PIOTR CZARNECKI, ŁÓDŹ; 523 (tytuł aktu, numer rep. A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/ nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00021671/25/002, 2025-04-29 11:00:00, 2025-07-18-08.45.23.637021, NIE, 521-522 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	7	32, 33
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI Z WNIOSKU WIERZycIELA JUPITER FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO NIESTANDARYZOWANEGO FUNDUSZU WIERZYTELNOŚCI Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 26/24.	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	8	36
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA MAŁGORZATY PLUTY-ANDRZEJCZAK, PESEL 57071902906, JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
32	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 26/24, 2024-02-02, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA ŁÓDZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI WOJCIECH PIETRZYK; 500 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00043030/24/001, 2024-08-13 09:30:00, 2024-11-25-16.20.20.709277, NIE, 495-496 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
33	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 26/24, 2024-02-02, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA ŁÓDZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI WOJCIECH PIETRZYK; 501 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00043030/24/001, 2024-08-13 09:30:00, 2024-11-25-16.20.20.709277, NIE, 495-496 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
36	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI, LD1M/GU/421/2025, 2025-04-30, SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI, ŁÓDŹ; 334-335 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00031249/25/001, 2025-06-18 08:48:00, 2025-10-06-10.56.57.198214, NIE, 332-333 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4	4, 5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	428 400,00 (CZTERYSTA DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY CZTERYSTA) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 POŻYCZKA UDZIELONA UMOWĄ NR PH/2657/092005	
Termin zapłaty	2020-02-03	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. ZMIENIONO KWOTĘ HIPOTEKI NA PODSTAWIE ANEKSU NR 1/2006 DO UMOWY POŻYCZKI NR PH/2657/09/2005 Z DNIA 2005-10-20 W POZYCJI NR 4.4.1.2 ORAZ 4.4.1.3	
Wierzyciel hipoteczny		

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK MILLENNIUM SA DEPARTAMENT KLIENTÓW DETALICZNYCH, WARSZAWA, 00137972800000	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		5	6, 23, 27
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta		428078,28 (CZTERYSTA DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY SIEDZIEDZIESIĄT OSIEM 28/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 KAPITAŁ KREDYTU	
Termin zapłaty		2035-04-28	
Inne informacje		KREDYT UDZIELONY UMOWĄ KREDYTU NR 105963 Z DNIA 03.10.2008 R.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLACH: 4.4.4.1.-4.4.4.3. WPISANO ZMIANY	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURYTYZACYJNY, WARSZAWA, 521375337	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6	7, 24, 28
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		299654,80 (DWIEŚCIE DZIEWIĘCDZIESIĄT DZIEWIEĆ TYSIĘCY SZEŚCIEŚĆ PIĘCDZIESIĄT CZTERY 80/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ODSETKI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU	
Termin zapłaty		2035-04-28	
Inne informacje		KREDYT UDZIELONY UMOWĄ KREDYTU NR 105963 Z DNIA 03.10.2008 R.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLACH: 4.4.4.1.-4.4.4.3. WPISANO ZMIANY	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURYTYZACYJNY, WARSZAWA, 521375337	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		7	13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		12316,20 (DWANAŚCIE TYSIĘCY TRZYSTA SZESNAŚCIE 20/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM -NALEŻNE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI, ŁÓDŹ, 00001775600403	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		8	14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		166,80 (STO SZESZCZDZIESIĄT SZEŚĆ 80/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM Z TYTUŁU NALEŻNYCH KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI, ŁÓDŹ, 00001775600403	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		9	34
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		63 519,09 (SZEŚCZDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE PIĘCSET DZIEWIĘTNAŚCIE 09/100) ZŁ	

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH, ODSETKI
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.		SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO ŁÓDŹ-BALUTY, ŁÓDŹ, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Komentarz do migracji			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			Nr podstawy wpisu
3			---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE BANKU, 2005-10-20, BANK MILLENNIUM SA DEPARTAMENT KLIENTÓW DETALICZNYCH W WARSZAWIE; 49 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00020631/05/001, 2005-10-21 12:40:33, 2005-11-24-16.48.05.762545, NIE, 42-49 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
5	OŚWIADCZENIE BANKU, 2006-05-22, BANK MILLENNIUM SPÓŁKA AKCYJNA; 60 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00011628/06/001, 2006-05-23 13:29:09, 2006-06-26-14.33.14.535499, NIE, 56-59 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
6	OŚWIADCZENIE BANKU, 2008-10-28, GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA W KATOWICACH DOMBANK HIPOTECZNY ODDZIAŁ W ŁÓDZI; 73 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00062345/08/001, 2008-11-07 13:57:53, 2009-08-26-12.12.55.136998, NIE, 70-72 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
7	OŚWIADCZENIE BANKU, 2008-10-28, GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA W KATOWICACH DOMBANK HIPOTECZNY ODDZIAŁ W ŁÓDZI; 73 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00062345/08/002, 2008-11-07 13:57:53, 2009-08-26-12.12.55.136998, NIE, 70-72 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
13	TYTUŁ WYKONAWCZY NR H-240/2013, 2013-06-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEN SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁÓDZI; 171-173 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00028787/13/001, 2013-07-01 10:24:15, 2013-07-15-14.40.54.540691, NIE, 169-170 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
14	TYTUŁ WYKONAWCZY NR H-241/2013, 2013-06-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEN SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁÓDZI; 174-176 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00028787/13/002, 2013-07-01 10:24:15, 2013-07-15-14.40.54.540691, NIE, 169-170 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
23	WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURYTYZACYJNEGO, NR 5528630, 2019-05-22, GETBACK WINDYKACJI PLATINUM NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY; 330 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00046087/19/001, 2019-06-14 08:35:00, 2019-08-29-11.09.08.169744, NIE, 326-329 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
24	WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURYTYZACYJNEGO, NR 5528630, 2019-05-22, GETBACK WINDYKACJI PLATINUM NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY; 330 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00046087/19/002, 2019-06-14 08:35:00, 2019-08-29-11.09.08.169744, NIE, 326-329 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
27	WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURYTYZACYJNEGO NR 9363184, 2023-07-03, JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURYTYZACYJNY; 420 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00041029/23/001, 2023-08-22 09:23:00, 2023-11-20-11.45.41.504560, NIE, 403-407, 417-419 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
28	WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURYTYZACYJNEGO NR 9363184, 2023-07-03, JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURYTYZACYJNY; 420 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00041029/23/002, 2023-08-22 09:23:00, 2023-11-20-11.45.41.504560, NIE, 403-407, 417-419

34	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
	KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, SM1/6978/11, 2025-02-04, NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO ŁÓDŹ-BALUTY W ŁODZI
	(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca) DZ. KW./LD1M/00005185/25/001, 2025-02-04 11:30:00, 2025-04-11-11.02.43.252732, NIE, 511-512 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Stan prawny nieruchomości potwierdzony na dzień wyceny.

Zapis rejestru gruntów:

Województwo:	łódzkie
Powiat:	Miasto Łódź
Jednostka ewidencyjna:	ŁÓDŹ-BALUTY
Nazwa obrębu:	106102_9.0025, B-25
Miejscowość:	Łódź (IdTERYT: 0957650)
Jednostka rejestrowa:	G472
Grupa rejestrowa:	7

Lp.	Właściciele / władający	Rodzaj prawa / władania	Udział wspólny
1	(małżeństwo) Leszek Andrzejczak Małgorzata Anna Pluta-Andrzejczak	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Nazwa użytku	Klasa użytki		Pow. działki [ha]
153/18 Id działki: 106102_9..0025.153/18	ul. Jakuba Jasińskiego 32	Tereny mieszkaniowe	Oznaczenie B	Pow. 0,0228	0,0228

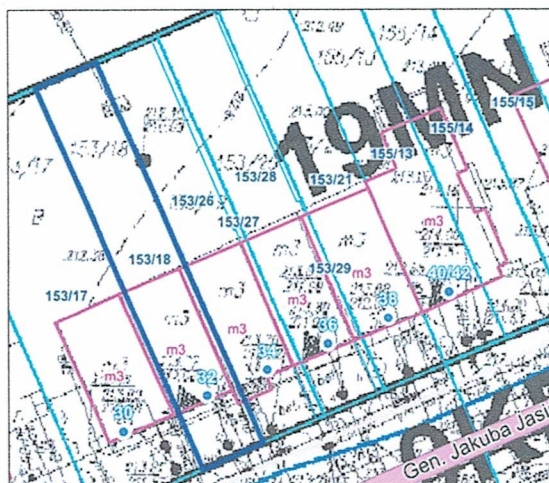
Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
127	ul. Jakuba Jasińskiego 32	Budynki mieszkalne (110)	3/0	72
	Id. budynku: 106102_9.0025.127_BUD Pozycja kartoteki budynków: 472 Identyfikatory działek, na których położony jest budynek: 106102_9.0025.153/17 106102_9.0025.153/18			

Nie stwierdzono niezgodności zapisu rejestru gruntów ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej. Odnotowano fakt, iż budynek posadowiony jest na dwóch działkach, tj. działce nr 153/18 oraz na działce nr 153/18.

4. PRZEZNACZENIE GRUNTU

Wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Gontyny, Pawilońskiej, gen. Józefa Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej, zatwierdzonego Uchwałą Nr LXVI/1685/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 23 lutego 2018 r. Poz. 996), nieruchomość położona jest na obszarze jednostki planistycznej **19MN**:



§ 19. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 17MN, 18MN, **19MN**, 20MN, 21MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi lokalne,
- b) usługi handlu,
- c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych:

- a) w terenach, 3MN, 6MN, 7MN, MN8, 9MN, 10MN, 17MN, 18MN, **19MN**, 20MN i 21MN:
budynki w zabudowie szeregowej,
- b) w terenach 5MN: budynki w zabudowie atrialnej;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: maksimum 70%,
- b) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimum 0,3, maksimum 1,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 300 m²: minimum 10%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni od 300 m² do 500 m²: minimum 20%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) dachy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25°- 45°,
- b) dachy budynków gospodarczych i garażowych oraz kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej: płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
- c) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°: maksimum 9,5 m,
 - dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35°: maksimum 10,5 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: maksimum 4,5 m,
 - maksymalna wysokość kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej 3,5 m;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji -

- a) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w bryle budynku mieszkalnego,

b) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych dobudowanych do budynku mieszkalnego.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) dla terenu 5MN – 300 m²;

2) dla terenu 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 18MN, 21MN – 250 m²;

3) dla terenu 3MN, 19MN, 17MN, 20MN – 200 m²;

4) dla terenu 6MN – 100 m².

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię działki: minimum 200 m²;

2) szerokość frontu działki: minimum 7,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość położona jest na terenie osiedla Julianów, którego granice wyznaczają ulice: Łagiewnicka, Julianowska, gen. W. Sikorskiego i Zgierska. W odległości ok. 1 km, znajduje się Park im. Adama Mickiewicza. Na terenie Julianowa znajduje się żłobek, dwa przedszkola i dwie szkoły podstawowe oraz liceum ogólnokształcące, a także IV Szpital Miejski im. dr. H. Jordana i Wojewódzki Specjalistyczny Szpital im. dr. Wł. Biegańskiego. W pobliżu osiedla usytuowany jest też przystanek Łódź – Arturówek Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej.

Nieruchomość położona jest w odległości 300 m od najbliższego sklepu sieci Żabka (przy ul. gen. J. Bema) i 1,1 km od C.H. Street Mail Vis à Vis, mieszczącego się przy ul. Zgierskiej i Al. gen. W. Sikorskiego.

Al. gen. J. Bema (aktualnie częściowo w remoncie) oraz ul. gen. J. Sowińskiego zapewniają dogodny dostęp zarówno do ul. Łagiewnickiej, jak i ul. Zgierskiej.

Ulica gen. J. Jasińskiego, to droga publiczna wyposażona w oświetlenie uliczne oraz chodniki – jezdnia utwardzona kostką Bauma, chodniki kostką betonową. Infrastruktura techniczna dostępna z ulicy, to sieć elektryczna, wodociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa, gaz oraz linia telekomunikacyjna. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej, powstała w latach 80-90 ubiegłego wieku. Nieco dalej rozlokowana jest również zabudowa wolnostojąca, w tym budynki jednorodzinne powstałe przed II WŚ (lata 20-30), o ciekawej architekturze i w dobrym stanie technicznym. Lokalizacja postrzegana jest, jako atrakcyjna, także z powodu niewielkiej odległości od Arturówka (1,6 km) i Lasu Łagiewnickiego (około 2 km). Odległość od centrum Łodzi wynosi ok. 5,5 km.

Lokalizację ogólną przedmiotu wyceny określono, jako atrakcyjną.

Przedmiotowa nieruchomość, to działka nr 153/18 o powierzchni 228 m², zabudowana jednorodznym budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej. Nieruchomość nabyto w 1984 r. Działka o kształcie wydłużonego prostokąta o szerokości 6 m i długości 38 m. Teren ogrodzony w części niezabudowanej – ogrodzenie frontowe i boczne przed budynkiem, z paneli metalowych wspartych na murowanych słupkach osadzonych w murowanym cokole – słupki i cokół obłożone kamieniem. Na teren nieruchomości prowadzi dwuskrzydłowa metalowa brama wjazdowa z furtką i domofonem. Frontową część działki, tj. wjazd i dojście do budynku, utwardzono kostką betonową. Na terenie za budynkiem urządzono zieleni ogrodową – trawnik, krzewy i drzewa – zieleni wymagająca pielęgnacji.

Czynnikiem istotnym jest fakt, iż konieczne jest uregulowanie granic nieruchomości, bowiem aktualnie część sąsiedniego budynku (ul. gen. J. Jasińskiego 34) znajduje się na działce nr 153/18, podobnie, jak i fragment budynku wchodzącego w skład przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest na działce nr 153/17. Są to pasy gruntu o przybliżonej szerokości 0,6 m.



Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest niepodpiwniczony, murowany dwukondygnacyjny budynek jednorodzinny z poddaszem użytkowym i garażem jednostanowiskowym w bryle budynku, z dachem krytym blachą i fragmentami elewacji frontowej krytej kamieniem. Teren, na którym posadowiony jest budynek położony jest na płn.-zachodnim stoku.

Jest to budynek o powierzchni zabudowy (Pz) 72 m² (wg kartoteki budynków) i powierzchni całkowitej (Pc) wynoszącej 214 m² (wg informacji uzyskanej od współwłaściciela nieruchomości). Nie uzyskano informacji dotyczącej powierzchni użytkowej (Pu) budynku. Powierzchnię użytkową na poziomie 186,10 m² określono na podstawie opisów budynków o konstrukcji i architekturze max zbliżonych do przedmiotowego budynku i relacji ich powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy, wg Scalonych Normatywów do wyceny budynków i budowli, Wacetob, Warszawa, II kwartał 2025 r.

Na parterze znajduje się wiatrołap i przedpokój, garaż 1-stanowiskowy, kotłownia, pomieszczenie użytkowe (pokój) z wyjściem do ogrodu oraz łazienka z WC. Na pierwszym półpiętrze ułożono pokój dzienny z kuchnią, dwa pokoje i łazienka z WC. Na poddaszu znajduje się pokój z antresolą. Sufity i ściany pokryto tynkiem cementowo-wapiennym, malowanym emulsyjnie, w sanitariatach i częściowo w kuchni – glazurą, w przepokojach, częściowo w pokoju dziennym i na poddaszu – boazerią drewnianą. Podłogi drewniane – kryte parkiet lub deska, w łazienkach i kuchni – terrakota. Stolarka okienna z paneli PCW, z wyjątkiem poddasza – okna drewniane w przeciętnym stanie technicznym. Stolarka drzwiowa wejściowa drewniana, wewnętrzna – pływająca w okleinie. Schody wewnętrzne drewniane wsparte konstrukcją metalowej (dwuteowniki przyspawane do metalowej belki).

Od strony frontowej znajdują się dwie loggie, od strony ogrodu taras oraz balkon. Balustrady frontowe z desek wspartych na metalowych słupkach – stan techniczny przeciętny. Balustrada na balkonie od strony ogrodu – metalowa, wypełniona metalową siatką z cienkiego drutu miejscami wzmocniona deskami. Zewnętrzne schody prowadzące z balkonu – w stanie nieużytkowym.

Wyposażenie obejmuje instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania i ciepłej wody – piec węglowy, bojler elektryczny zapewniający ciepłą wodę, a także wentylacji grawitacyjnej. W przypadku orynnowania od strony ogrodu stwierdzono uszkodzenie rury spustowej i miejscowe zewnętrzne zagrzybienie.

Powyższy opis budynku i zagospodarowania terenu oraz ocena stanu technicznego, nie stanowi ekspertyzy budowlanej.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Analizie poddano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych będących przedmiotem prawa własności, zabudowanych jednorodinnymi budynkami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, powstałymi w latach 80-90 ubiegłego wieku. Obszar rynku stanowił teren Łodzi, ze szczególnym uwzględnieniem obrębu B-25. Okres badania cen objął 24 miesiące wstecz od daty wyceny, to jest od października 2023 r. do października 2025 r.

Zgromadzono następujące dane transakcyjne:

Lp.	Data trans.	Rep.	Ob.	Ulica	Pow. gruntu [m ²]	Cena trans. [zł]	Pow. użytk. [m ²]	Cena jedn. [zł/m ² Pu]	Rok / lata bud.	I	I	I	I	V	Inne
1	24-01-17	104	B-25	gen. F. Kleeberga	350	940 000	172,10	5461,94	80	2	2	2	2	1	Zabudowana szeregowa - budynek skrajny, 2-kondygnacyjny i podpiwniczony, z garażem w w piwnicy. Stolarka okienna z profili PCW. Obiekt wymaga termomodernizacji.
2	24-02-29	1053	B-25	gen. J. Jasińskiego	280	1 000 000	249,80	4003,20	80	2	1	1	2	1	Zabudowa szeregowa - 3-kondygnacyjny, niepodpiwniczony budynek jednorodzinny, częściowo z niewielkim poddaszem użytkowym oraz garażem w bryle budynku. Położenie w niewielkiej odległości od przedmiotu wyceny. Budynek bez termomodernizacji, z dachem krytym blachą trapezową - oryginalne pokrycie ze wskazaniem do wymiany.
3	24-09-16	3295	B-25	gen. J. Sowińskiego	754	1 870 000	287,54	6503,44	90	2	2	2	1	2	2-kondygnacyjny, podpiwniczony budynek jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej, po termomodernizacji i wymianie stolarki okiennej. Brak garażu. Nieruchomość stanowiąca wygięty pas gruntu o szerokości ok. 12,8 m - możliwość wjazdu na działkę - odległość budynku od granicy wynosi 4 m.
4	25-01-30	764	B-25	gen. J. Sowińskiego	538	900 000	240,00	3750,00	80	1	2	2	1	3	Zabudowa bliźniacza. Budynek 2-kondygnacyjny z poddaszem użytkowym, bez podpiwniczenia i garażu. Nieruchomość składa się z dwóch działek o łącznej szerokości około 17,6 m. Budynek po termomodernizacji i wymianie pokrycia dachu - aktualnie blacho-dachówka. Położenie w bliskim sąsiedztwie ul. Łagiewnickiej (DK E75), cechującej się dość wysokim natężeniem ruchu kołowego.

5	25-02-12	404	B-25	Czarsoleska	373	740 000	189,00	3915,34	90	2	1	1	2	1	Zabudowa szeregowa - 3 kondygnacyjny, niepodpiwniczony budynek jednorodzinny ulokowany około 46 m od granicy frontowej. Front nieruchomości, którą stanowi pas o szerokości 6 m, częściowo (3 m) zabudowy budynkiem garażu z częścią gospodarczą. Zarówno garaż, jak budynek mieszkalny wymaga remontu. Budynek mieszkalny bez termomodernizacji, ze stolarką okienną i drzwiową zewnętrzną do wymiany.
6	25-04-22	1670	B-25	gen. J. Bema	772	1 200 000	179,80	6674,08	90	2	3	2	2	3	Parterowy, podpiwniczony budynek z poddaszem użytkowym i garażem w piwnicy. Działka o szerokości około 20,5 m. Budynek w stanie wymagającym jedynie bieżącej konserwacji, ocieplony, z dachem krytym blachodachówką, z oknami z profili PCW.

ŚREDNIA	5051,33
MEDIANA	4732,57
ODCHYLENIE STANDARD. POPULACJI	1224,27
WSP. ZMIENNOŚCI	24,24%
WSP. KORELACJI	0,09
C _{MIN}	3750,00
C _{MAX}	6674,08
ROZSTĘP (MAX, MIN)	2924,08
P _{MIN}	280
P _{MAX}	772
ROZSTĘP (MAX, MIN)	492
Pu _{MIN}	172,10
Pu _{MAX}	287,54
ROZSTĘP (MAX, MIN)	115,44

I	Lokalizacja - od 1 do max 2
II	Standard zabudowy - od 1 do max 3
III	Rodzaj zabudowy - od 1 do max 2
IV	Garaż - od 1 do max 2
V	Warunki inwestycyjne - od 1 do max 3

Dane transakcyjne uznano za wiarygodne. Średnia jednostkowa cena transakcyjna wynosi 5051,33 zł/m², przy medianie 4732,57 zł/m² i odchyleniu standardowym na poziomie 1224,27 zł/m² Pu, co skutkuje wartością współczynnika zmienności na poziomie 24,24%, tj. poniżej max dopuszczalnej wartości 40%. Ceny jednostkowe zawarte są w przedziale od 3750,00 do 6674,08 zł/m², co skutkuje różnicą w wysokości 2924,08 zł/m² Pu. Powierzchnia gruntu waha się od 280 do 772 m². Zważywszy, że powierzchni działki nr 153/18 wynosi 228 m² i tym samym jest mniejsza o powierzchnię minimalnej, w wycenie zastosowano ekstrapolację.

Współczynnik korelacji cen jednostkowych i dat transakcji wynosi 0,09, jakkolwiek określony w oparciu o niewielką ilość transakcji, potwierdza dane z szerszego obszaru rynku łódzkiego w kwestii braku istotnego trendu zmiany cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości zabudowane budynkami o standardzie zbliżonym do budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości.

Wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

§ 6. 1. *Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.*

2. *Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.*

3. *Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.*

Na podstawie badanej próby, znajomości badanego rynku nieruchomości, a także doświadczenia zawodowego, określono wagi istotnych cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]
1	Lokalizacja	20%	584,82
2	Standard zabudowy	30%	877,22
3	Rodzaj zabudowy	10%	292,41
4	Garaż	10%	292,41
5	Warunki inwestycyjne	5%	146,20
6	Powierzchnia użytkowa	15%	438,61
7	Powierzchnia gruntu	10%	292,41
		100%	2924,08

7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

1. art. 150 ust. 2. – *wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.*
2. art. 151 ust. 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 stanowiący zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze, dochodowe albo mieszane.

Art. 152. 1. *Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.*

2. *Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.*

3. *Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową*

nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

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

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 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.
- Przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

W celu oszacowania wartości rynkowej prawa własności przedmiotu wyceny z pominięciem ograniczonych praw rzeczowych, posłużono się **podejściem porównawczym, metodą porównywania parami**, wg następującej procedury:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej, jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

W wycenie zastosowano współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Z uwagi na konieczność regulacji granic nieruchomości nieruchomości, w wycenie zastosowano **K = 0,99**.

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym

→ Zgodnie z **art. 313**. Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - **Prawo upadłościowe**:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.
3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. **Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.**
4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.
5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa własności, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.
6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

→ Zgodnie Ustawą z dnia 17 listopada 1964 r. **Kodeks postępowania cywilnego**:

- **Art. 1000. § 1.** Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji.

§ 2. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia:

- 1) prawa ciężące na nieruchomości z mocy ustawy;
- 3) służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia;
- 4) służebność przesyłu.

§ 3. Pozostają również w mocy ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru albo nie ujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania, służebności i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w wypadku ostatnim wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

§ 4. Przepisu § 1 nie stosuje się w odniesieniu do ciężących na nieruchomości spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokalu. Prawa te, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, przekształcają się odpowiednio w prawo najmu, w prawo odrębnej własności do lokalu albo we własność domu jednorodzinnego.

- **Art. 1003. § 1.** Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest tytułem do wykreślenia w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów wszelkich praw, które według planu podziału wygasły.
- § 2. Na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomość, jeżeli w postanowieniu stwierdzono złożenie całej ceny nabycia na rachunek depozytowy Ministra Finansów.
- **Art. 1012.** Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU OPINII

Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych jednorodinnymi budynkami mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, powstałymi w latach 80-90 ubiegłego wieku, uzależnione są od następujących cech rynkowych:

Opis cech rynkowych:

1. <u>Lokalizacja</u> – sąsiedztwo, dostęp do obiektów handlowych, ewentualne uciążliwości związane z podwyższonym ruchem kołowych.		
preferowana	2	Położenie na obszarze Julianowa, wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez uciążliwości związanych z sąsiedztwem i dogodnym dostępem do lokalnych obiektów handlowych.
średnia	1	Położenie jw., ale w niewielkiej odległości od drogi publicznej o podwyższonym natężeniu ruchu kołowego (ul. Łagiewnickiej).
2. <u>Standard zabudowy</u> – stan techniczny budynku, gospodarka remontowa.		
preferowany	3	Budynek po remoncie i termomodernizacji, wykonany zgodnie z aktualnymi standardami.
dobry	2	Budynek po częściowej modernizacji, w stanie w pełni użytkowym.
średni	1	Przeciętny stan techniczny, wymagający remontu i termomodernizacji.
3. <u>Rodzaj zabudowy</u>		
preferowany	2	Zabudowa bliźniacza, bądź też skrajna szeregową.
średni	1	Zabudowa szeregową.
4. <u>Garaż</u>		
preferowany	2	Nieruchomość wyposażona w garaż.
średni	1	Brak garażu.
5. <u>Warunki inwestycyjne</u> – szerokość działki		
preferowane	3	Działka o regularnym kształcie i o szerokości powyżej 17 m.
dobry	2	Nieruchomość o szerokości od 12 do max 17 m, z możliwością przejazdu obok budynku.
średnie	1	Działka o szerokości poniżej 12 m, brak przejazdu.
6. <u>Powierzchnia użytkowa</u>		
Uwzględniono, jako cechę ciągłą, przy założeniu, że wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej, maleje jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości – poprawka przypadająca na 1 m ² różnicy powierzchni gruntu, wynosi 3,80 zł.		
7. <u>Powierzchnia gruntu</u>		

Uwzględniono, jako cechę ciągłą, przy założeniu, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu w przypadku gruntów zabudowanych, wzrasta jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości – poprawka przypadająca na 1 m² różnicy powierzchni gruntu, wynosi 0,59 zł. Ponieważ powierzchnia działki nr 153/18 (228 m²) jest mniejsza od powierzchni min (280 m²), w wycenie zastosowano ekstrapolację.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej.

Wyceniana nieruchomość oraz nieruchomości porównawcze nr 1, 2 i 3, posiadają następujące cechy rynkowe:

Lp.	Cecha rynkowa	Przedmiot wyceny	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 5
1	Lokalizacja	preferowana (2)	preferowana (2)	preferowana (2)	średnia (1)
2	Standard zabudowy	średni (1)	dobry (2)	średni (1)	średni (1)
3	Rodzaj zabudowy	średni (1)	preferowany (2)	średni (1)	średni (1)
4	Garaż	preferowany (2)	preferowany (2)	preferowany (2)	preferowany (2)
5	Warunki inwestycyjne	średnie (1)	średnie (1)	średnie (1)	średnie (1)
6	Powierzchnia użytkowa	186,10 m ²	172,10 m ²	249,80 m ²	189,00 m ²
7	Powierzchnia gruntu	228 m ²	350 m ²	280 m ²	373 m ²

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotu wyceny

Lp.	Cecha rynkowa	Zakres kwot. [zł]	Przedmiot wyceny	Nr 1	Popr. kwot. [zł]	Nr 2	Popr. kwot. [zł]
1	Lokalizacja	584,82	2	2	0,00	2	0,00
2	Standard zabudowy	877,22	1	2	-438,61	1	0,00
3	Rodzaj zabudowy	292,41	1	2	-292,41	1	0,00
4	Garaż	292,41	2	2	0,00	2	0,00
5	Warunki inwestycyjne	146,20	1	1	0,00	1	0,00
6	Powierzchnia użytkowa	438,61	186,10 m ²	172,10 m ²	-53,20	249,80 m ²	242,06
7	Powierzchnia gruntu	292,41	228 m ²	350 m ²	-71,98	280 m ²	-30,68
		2924,08		5461,94	-856,20	4003,20	211,38
				X₁ =	4605,74	X₂ =	4214,58

Lp.	Cecha rynkowa	Zakres kwot. [zł]	Przedmiot wyceny	Nr 5	Popr. kwot. [zł]
1	Lokalizacja	584,82	2	2	0,00
2	Standard zabudowy	877,22	1	1	0,00
3	Rodzaj zabudowy	292,41	1	1	0,00
4	Garaż	292,41	2	2	0,00
5	Warunki inwestycyjne	146,20	1	1	0,00
6	Powierzchnia użytkowa	438,61	186,10 m ²	189,00 m ²	11,02
7	Powierzchnia gruntu	292,41	228 m ²	373 m ²	-85,55
		2924,08		3915,34	-74,53
				X₅ =	3840,81

Jednostkowa wartość rynkowa (W_R) prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej – działki nr 153/18, położonej w Łodzi, przy ul. gen. J. Jasińskiego 32, wynosi:

$$W_R = (4\,605,74 + 4\,214,58 + 3\,840,81) / 3 \times 0,99 = 4\,148,17 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową prawa własności przedmiotu wyceny (WR) oszacowano na kwotę:

$$WR = 186,10 \text{ m}^2 \times 4\,148,17 \text{ zł/m}^2 = 777\,557,44 \text{ zł}$$

9. AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU OPINII

Wartość rynkowa (WR) przedmiotu wyceny, wynosi:

Przyjęto: 777 600 zł

(słownie: siedemset siedemdziesiąt siedem tysięcy sześćset złotych)

Wartość rynkowa ($WR_{1/2}$) udziału $\frac{1}{2}$ przedmiotu wyceny, wynosi:

$$WR_{1/2} = 777\,600 \text{ zł} \times \frac{1}{2} = 388\,800 \text{ zł}$$

Przyjęto: 388 800 zł

(słownie: trzysta osiemdziesiąt osiem tysięcy osiemset złotych)



Oszacowana jednostkowa wartość przedmiotu opinii, mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym, co pozwala stwierdzić, że jest to wartość rynkowa, tj. szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- 10.1 Operat może być wykorzystany wyłącznie w celu określonym w punkcie 1.1.
- 10.2 Operat ani żadna jego część nie może być przedmiotem publikacji bez zgody wykonawcy.
- 10.3 Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze, że wszelkie materiały źródłowe dostarczone przez Zamawiającego są kompletne i zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.
- 10.4 Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin przedmiotu wyceny, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych, które uznano za wiarygodne i nie były przedmiotem odrębnego badania.
- 10.5 Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa, nie zaś rzeczy ruchome.

- 10.6 Operat został wykonany zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- 10.7 Operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 10.8 Nie wyklucza się istnienia innych transakcji na rynku niż podane w opracowaniu, jednakże nie były one znane autorowi opracowania na dzień sporządzenia operatu.
- 10.9 W operacie szacunkowym 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).
- 10.10 Jeżeli zawarte w operacie wyniki obliczeń miałyby zostać wykorzystane z istotną zwłoką w stosunku do daty opracowania, wycena wymaga aktualizacji, bądź powtórznego wykonania.
- 10.11 Oszacowane wartości rynkowe nie obejmują podatku VAT ani kosztów transakcji kupna – sprzedaży i związanych z nią podatków i opłat.

Koluszki, dnia 17 listopada 2025 r.



11. ZALĄCZNIKI

11.1 Dokumentacja fotograficzna.

11.1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



UL. GEN. J. JASIŃSKIEGO



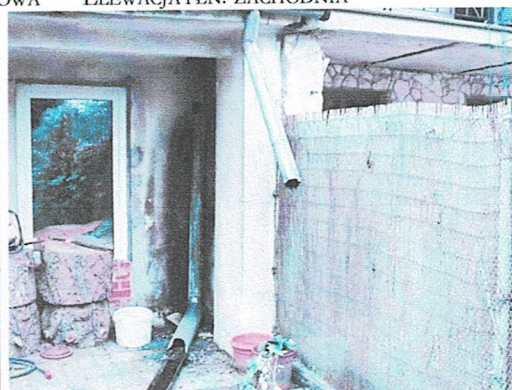
UL. GEN. J. JASIŃSKIEGO 32 – ELEWACJA FRONTOWA



ELEWACJA PŁN.-ZACHODNIA



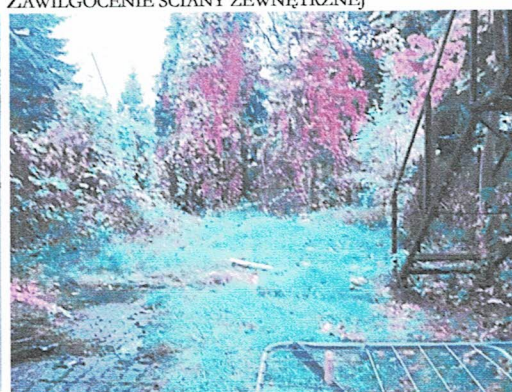
OGRÓD WIDZIANY Z BALKONU

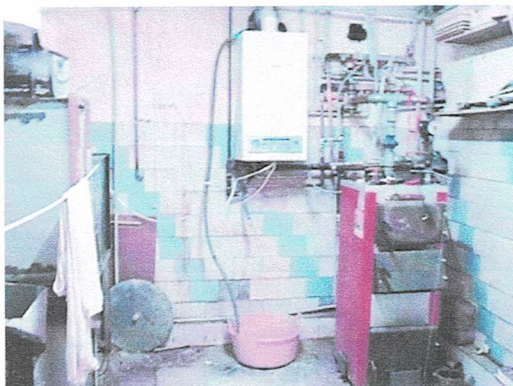


ZAWILGOCENIE ŚCIANY ZEWNĘTRZNEJ



SCHODY ZEWNĘTRZNE W STANIE NIEUŻYTKOWYM OGRÓD

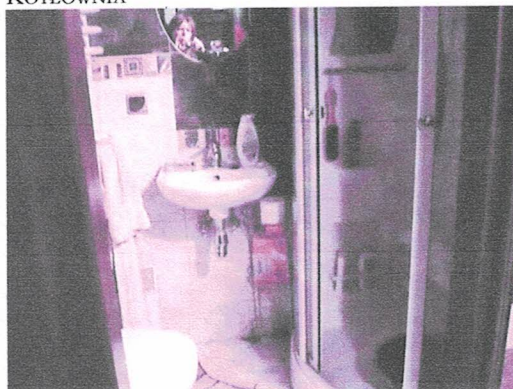




KOTŁOWNIA



GARAŻ



ŁAZIENKA NA PARTERZE



POKÓJ NA PARTERZE



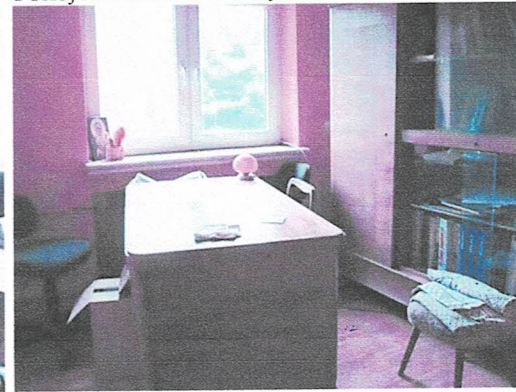
PRZEDPOKÓJ



POKÓJ NA PIERWSZY PÓŁPIĘTRZE



POKOJE





ŁAZIENKA



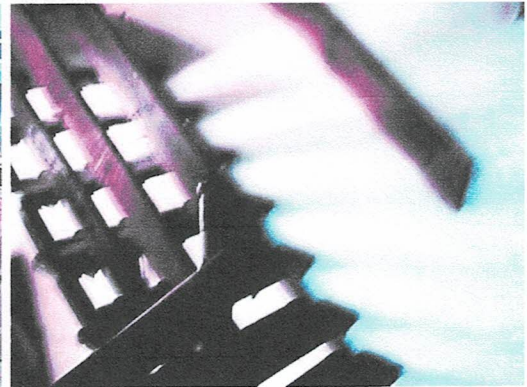
POKÓJ



PODDASZE UŻYTKOWE



STOLARKA OKIENNA Z PROFILI PCW



SCHODY NA PODDASZE



PREZYDENT MIASTA ŁÓDZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 272 68 25, tel. 42 272 68 94		Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-BAŁUTY Obręb ewidencyjny: 106102_9.0025, B-25 Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)			
EGB.4013.15755.2025.2					
WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW według stanu na dzień: 18.11.2025 r. 14:22:41					
Pozycja kartoteki budynków: 472 Numer jednostki rejestrowej gruntów: G472					
BUDYNKI:					
Adres budynku	Rodzaj wg KST	Łączne pole pow. użytkowej [m ²]		Pole pow. zabudowy [m ²]	Liczba kondygnacji nad/podziemnych
		lokalii odrębnych	pomieszczeń przynależnych		
ul. Jakuba Jasińskiego 32	budynki mieszkalne (110)			72	3/0
Identyfikator budynku: 106102_9.0025.127_BUD					
Identyfikatory działek na których położony jest budynek:					
106102_9.0025.153/17					
106102_9.0025.153/18					
ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W KARTOTECE: 1		0.00	0.00	0.00	72

Data sporządzenia dokumentu: 18.11.2025 r.

Dokument sporządzony przez: Marzena Placek



Łódź, dnia: 18.11.2025 r.

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Prezydenta Miasta Łodzi

Jolanta Kurzawa
Jolanta Kurzawa
 STARSZY GEODETA

(data i podpis osoby upoważnionej przez organ)