

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego
nieruchomości gruntowej niezabudowanej,
położonej w miejscowości Łódź
w województwie łódzkim.
(obręb W-25 dz. ew. nr 163/15)

Operat sporządziła:

mgr inż. Karolina Kościuszko
Rzecznawca Majątkowy Uprawnienia Nr 7313

Ława dnia 15.11.2022r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis przedmiotu wyceny	<ul style="list-style-type: none"> • Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, składającej się z działki ewidencyjnej numer 163/15 o powierzchni gruntu 0,2935 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym W-25 miasta Łódź w województwie Łódzkim. • Nieruchomość posiada Księgę Wieczystą Nr LD1M/00193847/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy XVI Wydział Ksiąg Wieczystych w Łodzi- Śródmieścia. • Przedmiotowa nieruchomość stanowi drogę wewnętrzną. • Zgodnie z Uchwałą numer III/58/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 grudnia 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Marszałka Józefa Piłsudskiego i Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza oraz ulic: Milionowej, Jana Kilińskiego, Fabrycznej i Przędzalnianej, przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną numer 163/15 położona w obrębie ewidencyjnym W-25 miasta Łódź, leży na terenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, dróg rowerowych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu rowerowego i pieszego (symbol 6KDWR).
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości do celów postępowania upadłościowego.
Daty istotne dla wyceny	<ul style="list-style-type: none"> • Data sporządzenia operatu szacunkowego – 15.11.2022r. • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 15.11.2022r. • Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 21.10.2022r. • Data wizji lokalnej nieruchomości – 21.10.2022r.
Sposób wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości	411 000 zł. <i>słownie: czterysta jedenaście tysięcy złotych.</i>
Wartość nieruchomości do wymuszonej sprzedaży	349 000 zł. <i>słownie: trzysta czterdzieści dziewięć tysięcy złotych.</i>
Wykonawca operatu	Mgr inż. Karolina Kościuszko Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia nr 7313

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot wyceny.....	7
1.1. zakres wyceny.....	
2. Cel wyceny	7
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	7
3.1. Podstawa formalna wyceny.....	
3.2. Podstawy materialno – prawne	
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego	8
5. Opis i określenie stanu nieruchomości	8
5.1. Stan prawny.....	
5.2. Oznaczenie w Ewidencji Gruntów i Budynków.....	
5.3. Opis przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.....	
5.3.1. Opis zabudowań	
5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	
6. Wartość rynkowa, Sposób wyceny.....	16
7. Analiza rynku nieruchomości	21
8. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej	29
9. Oszacowanie wartości nieruchomości do wymuszonej sprzedaży	34
10. Wynik końcowy z uzasadnieniem.....	35
11. Klauzule i ustalenia końcowe.....	37
12. Wykaz załączników.....	38

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, składającej się z działki ewidencyjnej numer 163/15 o powierzchni gruntu 0,2935 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym W-25 miasta Łódź w województwie Łódzkim.

Nieruchomość posiada Księgę Wieczystą Nr LD1M/00193847/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy XVI Wydział Ksiąg Wieczystych w Łodzi- Śródmieście.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi drogę wewnętrzną.

Przedmiotowa nieruchomość leży na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

1.1. Zakres wyceny

W opracowaniu niniejszym określono wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w obrębie ewidencyjnym W-25 miasta Łódź w województwie Łódzkim.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości do celów postępowania upadłościowego.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna wyceny

Zleceniodawca: Instytut Wycen Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych Sp. z o. o. siedziba: 00-585 Warszawa, Al. J. Ch. Szucha 8, NIP 701-094-28-07.

3.2. Podstawy materialno – prawne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509, 2459).

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Księga Wieczysta Nr LD1M/00193847/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy XVI Wydział Ksiąg Wieczystych w Łodzi- Śródmieście.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Łódź.

- Uproszczony Wypis z Rejestru Gruntów.
- Mapa ewidencyjna.
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 21.10.2022r.
- Dane rynkowe uzyskane ze Starostwa Powiatowego w Łodzi, baza wartości nieruchomości- akty notarialne.
- Informacje o aktualnych cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych z biur nieruchomości, informacje uzyskiwane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – 15.11.2022r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 15.11.2022r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 21.10.2022r.
- Data wizji lokalnej nieruchomości – 21.10.2022r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny ustalono na podstawie protokołu badania Księgi Wieczystej Nr LD1M/00193847/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy XVI Wydział Ksiąg Wieczystych w Łodzi- Śródmieścia.

Treść Księgi Wieczystej

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

numer działki: **163/15**

obręb ewidencyjny: **W- 25**

położenie: **województwo łódzkie, powiat miasto Łódź, gmina miasto Łódź, miejscowość Łódź**

ulica: **Ks. BP W. Tymienieckiego 25**

sposób korzystania: **BA- tereny przemysłowe**

przyłączenie (nr KW z której odłączono działkę): **LD1M/00089844/9 0,2935 ha**

obszar całej nieruchomości: **0,2935 ha**

Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania	2089-12-05
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.		---	
Numer prawa		1	
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj prawa			
UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ			
Treść prawa			
<p>KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI BĄDŹ UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA ZE ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TERENIE DZIAŁKI NR 163/12 OBJĘTEJ KW 89844/9 PRZYŁĄCZY, URZĄDZEŃ (W TYM TRAFOSTACJI) I INSTALACJI (W TYM ZŁĄCZY): WODOCIĄGOWYCH, KANALIZACYJNYCH (DESZCZOWYCH, SANITARNYCH I OGÓLNOSPŁAWNYCH), ENERGETYCZNYCH (ŚREDNIEGO I NISKIEGO NAPIĘCIA), CIEPŁOWNICZYCH, TELEINFORMATYCZNYCH, A TAKŻE PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJŚCIA PRZEZ TĘ DZIAŁKĘ ORAZ PRAWIE PRZEJAZDU PRZEZ TĘ DZIAŁKĘ W CELACH PRZECIWPOŻAROWYCH I PRAWIE DO WSTĘPU NA TEREN W/W DZIAŁKI W CELU NAPRAWY, WYMIANY I KONSERWACJI ZAINSTALOWANYCH TAM URZĄDZEŃ I INSTALACJI.</p>			
Księga powiązana (<i>nieruchomość obciążona</i>)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	LD1M / 00089844 / 9
		Kolejny numer wpisu	452
Lp. 2.		---	
Numer prawa		2	
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj prawa			
UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ			
Treść prawa			
<p>KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI LUB UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU TEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA ZE ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TERENIE DZIAŁKI NR 163/8 OBJĘTEJ KW 193621/2 PRZYŁĄCZY, URZĄDZEŃ (W TYM TRAFOSTACJI) I INSTALACJI (W TYM ZŁĄCZY): WODOCIĄGOWYCH, KANALIZACYJNYCH (DESZCZOWYCH, SANITARNYCH I OGÓLNOSPŁAWNYCH), ENERGETYCZNYCH (ŚREDNIEGO I NISKIEGO NAPIĘCIA), CIEPŁOWNICZYCH I TELEINFORMATYCZNYCH.</p>			
Księga powiązana (<i>nieruchomość obciążona</i>)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	LD1M / 00193621 / 2
		Kolejny numer wpisu	2
Lp. 3.		---	
Numer prawa		2	
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj prawa			
UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ			
Treść prawa			
<p>KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI LUB UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU TEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA ZE ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TERENIE DZIAŁKI NR 163/10 OBJĘTEJ KW 193846/5 PRZYŁĄCZY, URZĄDZEŃ (W TYM TRAFOSTACJI) I INSTALACJI (W TYM ZŁĄCZY): WODOCIĄGOWYCH, KANALIZACYJNYCH (DESZCZOWYCH, SANITARNYCH I OGÓLNOSPŁAWNYCH), ENERGETYCZNYCH (ŚREDNIEGO I NISKIEGO NAPIĘCIA), CIEPŁOWNICZYCH I TELEINFORMATYCZNYCH, A TAKŻE PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJŚCIA PRZEZ TĘ DZIAŁKĘ. W RAMACH TEJ SŁUŻEBNOŚCI PRZYSŁUGUJE PRAWO DO WSTĘPU NA TEREN DZIAŁKI 163/10 W CELU NAPRAWY, WYMIANY I KONSERWACJI ZAINSTALOWANYCH TAM URZĄDZEŃ I INSTALACJI.</p>			
Księga powiązana (<i>nieruchomość obciążona</i>)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	LD1M / 00193846 / 5
		Kolejny numer wpisu	16

Lp. 4.							
Numer prawa	3						
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO						
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ						
Treść prawa	KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI LUB UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU TEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA ZE ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TERENIE DZIAŁKI NR 163/14 PRZYŁĄCZY, URZĄDZEŃ (W TYM TRAFOSTACJI) I INSTALACJI (W TYM ZŁĄCZY): WODOCIĄGOWYCH, KANALIZACYJNYCH (DESZCZOWYCH, SANITARNYCH I OGÓLNOSPŁAWNYCH), ENERGETYCZNYCH (ŚREDNIEGO I NISKIEGO NAPIĘCIA), CIEPŁOWNICZYCH, TELEINFORMATYCZNYCH OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ 193848/9, A TAKŻE PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJŚCIA PRZEZ TĘ DZIAŁKĘ ORAZ PRAWIE PRZEJAZDU PRZEZ TĘ DZIAŁKĘ W CELACH PRZECIWPOŻAROWYCH						
Księga powiązana (<i>nieruchomość obciążona</i>)	<table border="1"> <tr> <td>Lp. 1.</td> <td>Numer księgi wieczystej</td> <td>LD1M / 00193848 / 9</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kolejny numer wpisu</td> <td>2</td> </tr> </table>	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	LD1M / 00193848 / 9		Kolejny numer wpisu	2
Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	LD1M / 00193848 / 9					
	Kolejny numer wpisu	2					

Dział II – Własność

Właściciel:

Gmina Miasto Łódź, siedziba Łódź, REGON 00051418200000

wielkość udziału: 1/1

Użytkownicy wieczysti:

MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Włocławek,

REGON 911326883, KRS 0000149754

wielkość udziału: 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Lp. 1.							

Numer wpisu	1						
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO						
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ						
Treść wpisu	NIEODPŁATNA BEZTERMINOWA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 163/15 W CELU DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA LUB UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI GRUNTU NR 163/8 OBJĘTEJ KW 193621/2						
Wskazania innej nieruchomości - <i>nieruchomość władająca</i>	<table border="1"> <tr> <td>Lp. 1.</td> <td>Numer księgi</td> <td>LD1M / 00193621 / 2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Inne informacje</td> <td>DZIAŁKA GRUNTU NR 163/8</td> </tr> </table>	Lp. 1.	Numer księgi	LD1M / 00193621 / 2		Inne informacje	DZIAŁKA GRUNTU NR 163/8
Lp. 1.	Numer księgi	LD1M / 00193621 / 2					
	Inne informacje	DZIAŁKA GRUNTU NR 163/8					

Lp. 2.							

Numer wpisu	2						
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO						
Rodzaj wpisu	INNY WPIS						
Treść wpisu	NA CZAS NIEOGRANICZONY NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU SZCZEGÓLOWO OPISANA W PARAGRAFIE 15 AKTU NOTARIALNEGO REP A NR 1739/10 NA RZECZ PGE DYSTRYBUCJA ŁÓDŹ SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ŁÓDZI						

Lp. 3.	---
Numer wpisu	4
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W TORUNIU Z DNIA 21 LUTEGO 2022 ROKU, SYGN.AKT V GU 484/21 OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ GBW SP. Z O.O. WE WŁOCŁAWKU (POPZEDNIO - MOLEWSKI SP. Z O.O.)

Dział IV – Hipoteki

Lp. 1.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	3	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta	20250000,00 (DWADZIEŚCIA MILIONÓW DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU 13.637 SZTUK OBLIGACJI SERII B O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁOTYCH KAŻDA TJ. O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 13.637.000,00 ZŁOTYCH I PO CENIE EMISYJNEJ JEDNEJ OBLIGACJI RÓWNEJ KWOCIE 990,00 ZŁOTYCH WYEMITOWANYCH PRZEZ GOTAMA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W ŁODZI NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 Z DNIA 28 LISTOPADA 2017 ROKU ZARZĄDU SPÓŁKI, WRAZ Z OPROCENTOWANIEM STAŁYM W WYSOKOŚCI 10% W SKALI ROKU, PRZY CZYM WYKUP OBLIGACJI NASTĄPI W DNIU WYKUPU LUB W DNIU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU STOSOWNIE DO PKT 11.2. W ZW. Z PKT 11.5, 11.6. ORAZ PKT 12-13 TYCH WARUNKÓW EMISJI POPRZEC ZAPŁATĘ ZA KAŻDĄ OBLIGACJĘ JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ (NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA), ZAŚ W DNIU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU STOSOWNIE DO PKT 14 TYCH WARUNKÓW EMISJI, KWOT WSKAZANYCH W PKT 14.1 LUB 14.2 TYCH WARUNKÓW EMISJI, A TAKŻE ZABEZPIECZENIE WSZELKICH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO I EGZEKUCYJNEGO PONIESIONYCH PRZEZ OBLIGATARIUSZY, NA RZECZ KTÓRYCH, LECZ W IMIENIU WŁASNYM DZIAŁA ADMINISTRATOR ZABEZPIECZEŃ, A ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM ZASPOKOJENIA WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI, W TYM RÓWNIEŻ ODSETEK USTAWOWYCH Z TYTUŁU OPÓŹNIENIA W WYKONANIU POWYŻSZYCH ŚWIADCZEŃ;	
Pierwszeństwo	Lp. 1. ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 2 W ZAKRESIE W JAKIM MIEJSCE TO STANIE SIĘ WOLNE.	
Księga współbciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	LD1M / 00193623 / 6 14
	Lp. 2. Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	LD1M / 00312173 / 7 4
	Lp. 3. Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	LD1M / 00193848 / 9 3
Rodzaj zmiany	Lp. 1. W POLU 4.4.1.10 UJAWNIONO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki)	Lp. 1. BSWW TRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 147161309, 0000505020, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	

5.2. Oznaczenie w Ewidencji Gruntów i Budynków

Informacja o gruncie (Dane z Uproszczonego Wypisu z Rejestru Gruntów):

- jednostka ewidencyjna: **ŁÓDŹ- WIDZEW**
- powiat: **miasto Łódź**
- obręb ewidencyjny: **106106_9.0025, W-25**
- nr jednostki Rejestrowej: **G.140**

- nr działki: **163/15**
- ark:
- położenie działki: **Ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 25**
- powierzchnia: **0,2935 ha**
- oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. - **Ba tereny przemysłowe 0,2935 ha,**
- nr KW i inny dokument własności: **LD1M/00193847/2**

5.3. Opis przedmiotowej nieruchomości gruntowej

Województwo łódzkie- to jedno z 16 , położone w centralnej części kraju. Obejmuje obszar o powierzchni 18 218,95 km². Według danych z 30 czerwca 2020 województwo zamieszkiwało około 2,4 mln osób. Ma najmniejszą w kraju. Siedzibą władz województwa jest . W województwie łódzkim jest 46 miast, w tym 3 miasta na prawach powiatów. Łódź znajduje się w środkowej części województwa łódzkiego. Miasto jest położone na Wzniesieniach Łódzkich oraz Wysoczyźnie Łaskiej. Według danych z 1 stycznia 2011 powierzchnia miasta wynosi 293,25 km².

Rozciągłość granic miasta południkowa (na południku 19°) wynosi 19,5 km (10'29"), a równoleżnikowa (na równoleżniku 51°) wynosi 17'49". Łódź graniczy z miastami: Aleksandrów Łódzki, Konstantynów Łódzki, Zgierz, Pabianice, oraz z gminami: Aleksandrów Łódzki, Andrespol, Brójce, Ksawerów, Nowosolna, Pabianice, Rzgów, Stryków, Zgierz. Aglomeracja łódzka liczy około 1,1 mln mieszkańców.

Krzyżują się tu linie kolejowe z Warszawy i Koluszek, Torunia i Kutna, Poznania i Ostrowa Wielkopolskiego, oraz drogi krajowe z Gdańska i Torunia, z Konina, Wrocławia, Piotrkowa Trybunalskiego i Częstochowy oraz z Warszawy. W odległości ok. 10 km od miasta znajduje się skrzyżowanie transeuropejskich autostrad A1 i A2.

Łódź (jid. לודזש, niem. *Lodz* lub *Lodsch*; ros. Лодзь) – miasto na prawach powiatu w środkowej Polsce, w historycznej ziemi łęczyckiej. Siedziba władz województwa łódzkiego, powiatu łódzkiego wschodniego oraz gminy Nowosolna, przejściowa siedziba władz państwowych w 1945 roku.

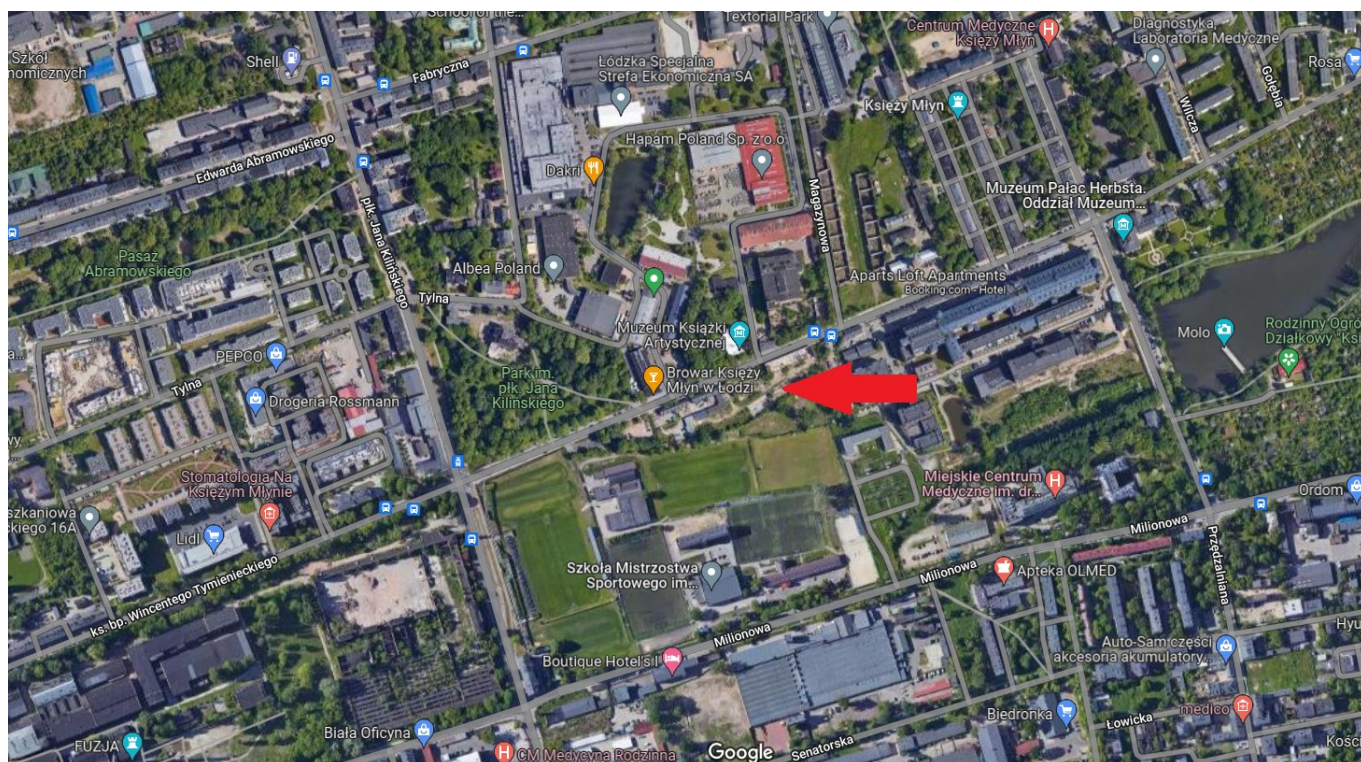
Ośrodek akademicki (19 uczelni), kulturalny i przemysłowy. Przed przemianami polityczno-gospodarczymi w 1989 r. centrum przemysłu włókienniczego i filmowego.

Od 1910 siedziba diecezji śląsko-łódzkiej Kościoła Starokatolickiego Mariawitów. Siedziba rzymskokatolickiej diecezji łódzkiej od 1920 roku, metropolii łódzkiej od 2004 roku. Od 1948 roku siedziba prawosławnej diecezji łódzko-poznańskiej. Ważny ośrodek życia religijnego, ekumenicznego i dialogu międzyreligijnego.

Łódź jest czwartym miastem w Polsce pod względem liczby ludności (670 642 mieszkańców; po Warszawie, Krakowie i Wrocławiu) i czwartym pod względem powierzchni (293,25 km²; po Warszawie, Krakowie i Szczecinie).

Miasto należy do Unii Metropolii Polskich i Związku Miast Polskich, Związku Powiatów Polskich, a także do stowarzyszenia Eurocities oraz Stowarzyszenia Zdrowych Miast Polskich.

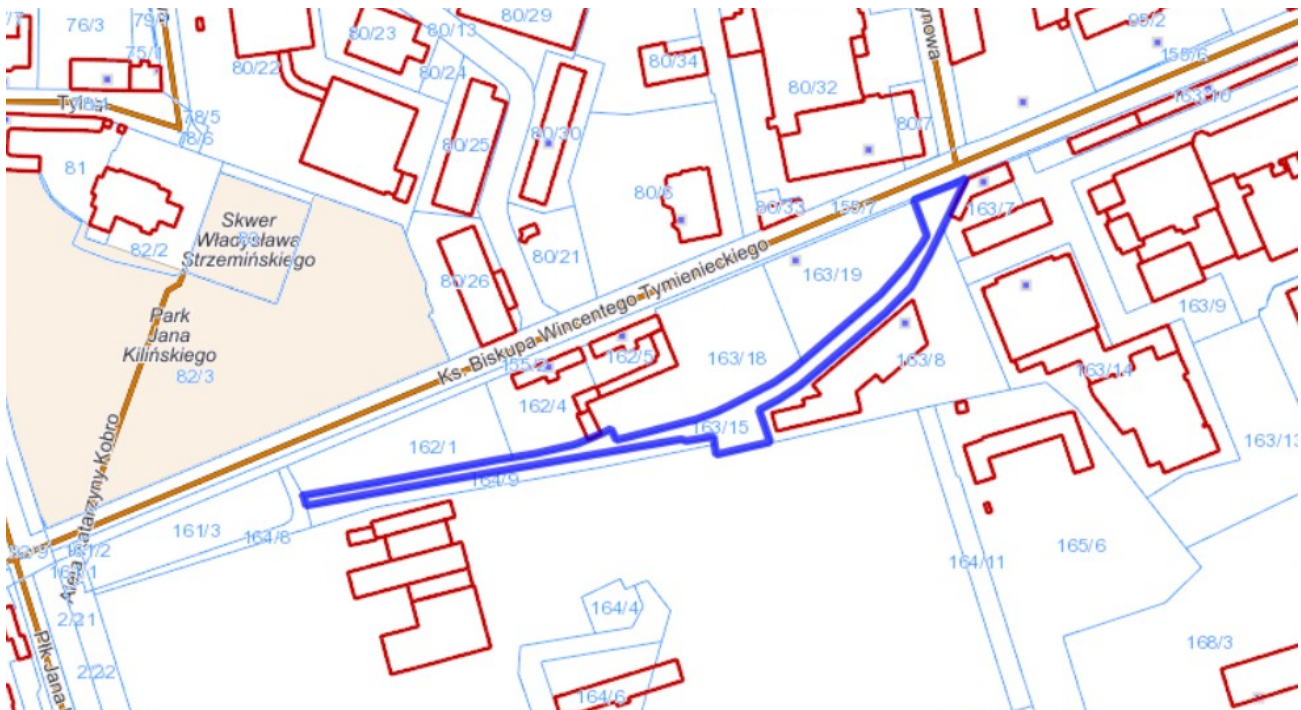
Łódź znajduje się w środkowej części województwa łódzkiego. Miasto jest położone na Wzniesieniach Łódzkich oraz Wysoczyźnie Łaskiej.



źródło: mapy google

Opis Grunt

działka ewidencyjna numer 163/15 obr. W- 25 m. Łódź



Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowo- wschodniej części miasta Łódź i składa się z działki ewidencyjnej numer 163/15 o powierzchni gruntu 0,2935 ha.

Nieruchomość gruntowa stanowi drogę wewnętrzną o nawierzchni nieutwardzonej.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, stanowiącej działkę ewidencyjną numer 155/7 (zjazd z ulicy Ks Biskupa Wincentego Tymienieckiego).

Kształt nieruchomości korzystny, nieregularny. Teren umiarkowanie płaski. Wjazd poprzez bramę metalową.

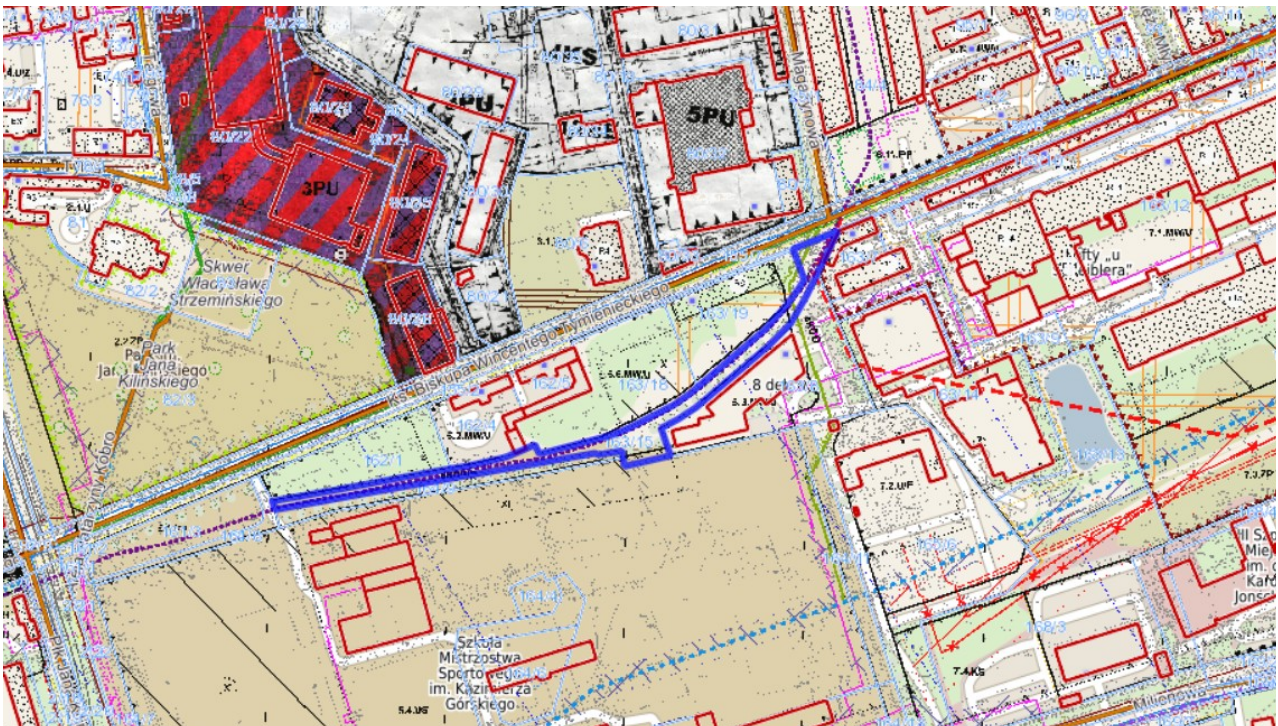
Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi głównie zabudowa przemysłowa i handlowo- usługowa. Nieruchomość położona jest przy Wyższej Szkole Sportowej oraz Szkole Mistrzostwa Sportowego.

5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą numer III/58/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 grudnia 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Marszałka Józefa Piłsudskiego i Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza oraz ulic: Milionowej, Jana Kilińskiego, Fabrycznej i Przędzalnianej, przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną numer 163/15 położona w obrębie ewidencyjnym W-25 miasta Łódź, leży na terenie:

- dróg rowerowych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z pro-wadzeniem i obsługą ruchu rowerowego i pieszego (symbol 6KDWR),
- dróg publicznych; przeznaczenie uzupełniające: drogi rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, wiaty przystankowe i kioski zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej (symbol 4KDD),
- zabudowy usługowej sportu, rekreacji, kultury, nauki i oświaty; przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usługowej związanej funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, w tym budynki zamieszkania zbiorowego (symbol 5.4.U/S).



6. Wartość rynkowa, sposób wyceny

Wartość rynkowa

Określono wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU). Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając

w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Sposób wyceny

Podejście, metoda i technika wyceny

Zgodnie z art. 154 UoGN, 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Sposób wyceny

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości – do szacowania wartości przedmiotowej nieruchomości zastosowano :

Podejście porównawcze , metodę porównywania parami.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Zgodnie z art. 153 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.

Metoda porównywania parami polega na porównaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, której znane są cechy, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechu tych nieruchomości.

Procedura szacowania metodą porównywania parami wymaga wykonania następujących czynności:

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

7. Analiza rynku nieruchomości

Ogólna Sytuacja Gospodarcza w Polsce

Polski rynek pracy broni się przed spowolnieniem gospodarczym. Bezrobocie w czerwcu spadło o 0,2 pkt. proc. w porównaniu z majem i pierwszy raz od ponad trzech dekad jest z czwórką z przodu.

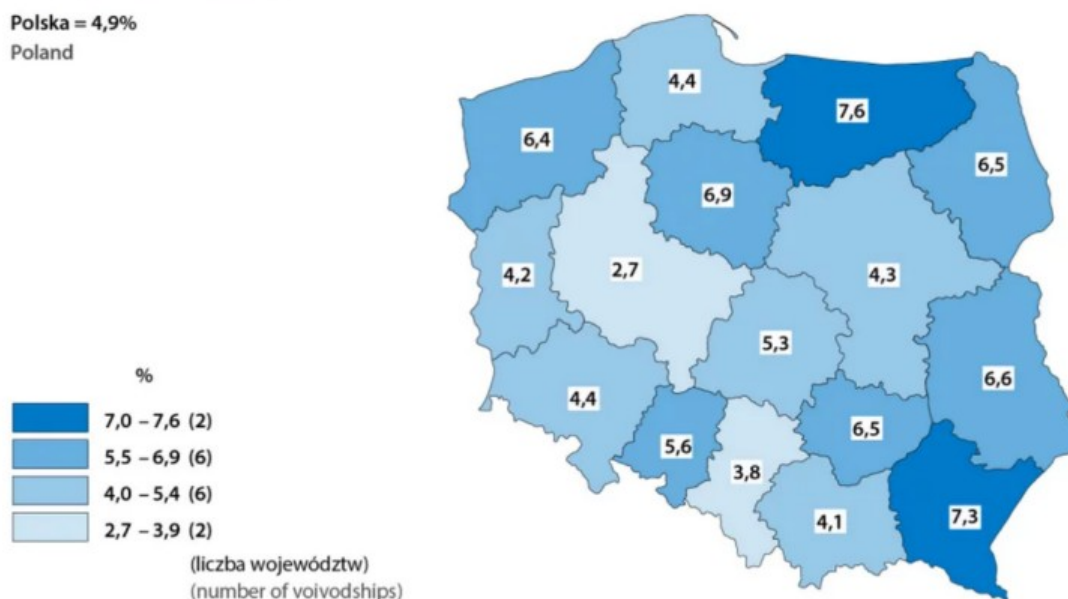
W rejestrach urzędów pracy na koniec czerwca było zapisanych 818 tys. bezrobotnych. W miesiąc ubyło ponad 32 tys. osób. To oznacza, że stopa bezrobocia spadła do 4,9 proc. To najniższy poziom od ponad trzech dekad. Stopa bezrobocia w województwach kształtowała się w granicach od 2,7 proc. w wielkopolskim do 7,6 proc. w warmińsko-mazurskim. Urzędnicy GUS wskazują, że w związku z wojną w Ukrainie odnotowano wysoki wzrost nowych rejestracji cudzoziemców. Stopa bezrobocia rejestrowanego w czerwcu wyniosła 4,9 proc. wobec 5,1 proc. w maju — wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS).

Bezrobocie w Polsce spada niemal nieprzerwanie od lutego 2021 r. Wtedy osiągnęło koronakryzysowy szczyt na poziomie 6,5 proc. Dokładnie rok temu wynosiło 5,9 proc., a na początku tego roku statystyki wskazywały na 5,5 proc.

Stopa bezrobocia rejestrowanego stan w końcu czerwca 2022 r.

Registered unemployment rate
as of the end of June 2022

Polska = 4,9%
Poland



Bezrobocie w poszczególnych województwach w czerwcu 2022 r.

W czerwcu PMI dla polskiego przemysłu osiągnął wartość zaledwie 44,4 pkt, drugi miesiąc z rzędu utrzymując się poniżej poziomu 50 pkt. Odczyt poniżej tej granicy sygnalizuje spadek aktywności ekonomicznej. Analitycy spodziewali się rezultatu w wysokości 48 pkt, po tym jak w maju wyniósł on 48,5 pkt. Poprzednio niższy wynik odnotowano w maju 2020 r.

Purchasing Managers' Index Polska (Polska)

44,40 pkt -4,10 pkt

VI 2022



„Wysoka inflacja i narastające napięcia geopolityczne doprowadziły do silnego spadku nowych zamówień, i w konsekwencji także produkcji przemysłowej. Zatrudnienie spadło, a optymizm biznesowy zanurkował do najniższego poziomu od wybuchu pandemii koronawirusa”.

"Niski odczyt głównego Wskaźnika PMI odzwierciedlał spadek zarówno produkcji jak i nowych zamówień, ponadto oba spadki były silne na tle badań historycznych (badania przeprowadzane są od 24 lat). Większe spadki odnotowano jedynie w szczycie kryzysu finansowego oraz w czasie pandemii. Według badanych firm spadek nowych zamówień wynikał z niestabilnych warunków gospodarczych zakłóconych wojną w Ukrainie oraz galopującą inflacją. Szybki wzrost cen znacznie osłabił popyt, obciążając budżety zarówno klientów krajowych jak i zagranicznych (nowe zamówienia eksportowe odnotowały najsilniejszy spadek od maja 2020)" - wskazują analitycy S&P Global.

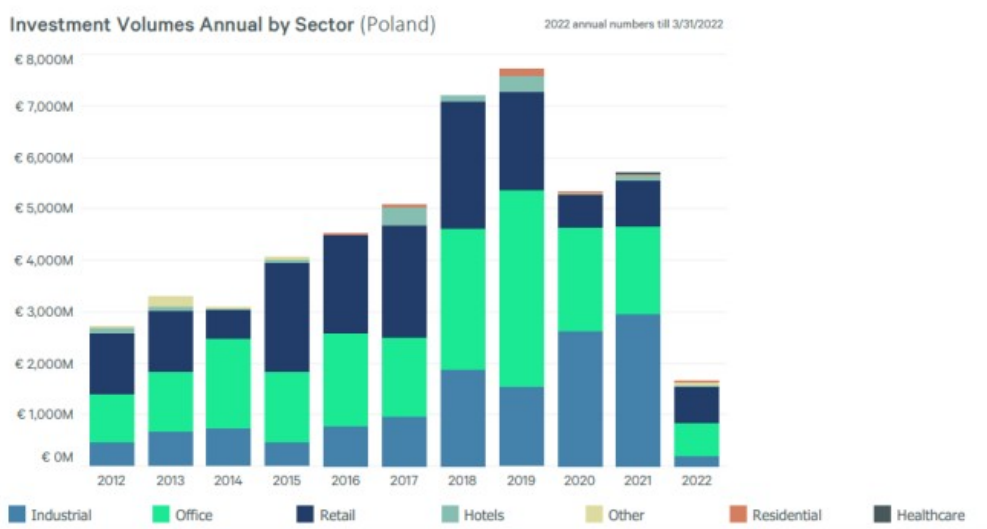
Sektor inwestycyjny w Polsce

Całkowity wolumen inwestycyjny na rynku nieruchomości komercyjnych w 1 kw. 2022 r. wyniósł 1,66 mld EUR. Na ten wynik złożyły się 23 transakcje, w tym 3 portfelowe. W 1 kw. 2022 r. większość kapitału napłynęła z Ameryki Północnej. Wśród kapitału pochodzenia europejskiego przeważały źródła węgierskie, szwajcarskie, niemieckie. Kapitał rodzimy stanowił jedynie 2% kwot zainwestowanych w nieruchomości komercyjne w 1 kw. 2022 r. Rosyjska inwazja na Ukrainę wywołała niepewność na polskim rynku inwestycyjnym. Część inwestorów tymczasowo wstrzymywała decyzje o transakcjach kupna-sprzedaży, aby obserwować dalszy rozwój sytuacji. Niemniej jednak, sumaryczny wolumen inwestycyjny odnotowany w 1 kw. 2022 r. był o 35% wyższy niż w analogicznym okresie 2021 r. i aż dwukrotnie większy niż w 1 kw. 2019 r. (ostatnim roku przed rozpoczęciem pandemii).

W ujęciu sektorowym największy udział w rynku należał do segmentu handlowego (44%). Na drugim miejscu uplasowały się biura (39%), a za nimi sektor magazynowy (12%). W 1kw. 2022r. rynek handlowy został zdominowany przez transakcje portfelowe dotyczące centrów handlowych, niemniej jednak niesłabnącym zainteresowaniem inwestorów cieszą się parki handlowe oraz supermarkety i dyskonty spożywcze. W segmencie biurowym przeważały transakcje z rynku warszawskiego, co stanowi kontynuację trendu z poprzednich lat. Silnymi aktywami pozostają nieruchomości przemysłowo- logistyczne, a segment mieszkań na wynajem (tzw.PRS) odznacza się dużym potencjałem wzrostu.

Podczas wyboru nieruchomości jednym z decydujących dla inwestorów czynników była lokalizacja. Największe zainteresowanie wzbudzały duże miasta oraz główne ośrodki przemysłowe. Dużym powodzeniem cieszyły się działki uzbrojone, położonej w dogodnej lokalizacji blisko głównych arterii komunikacyjnych. Znaczenie miały również wielkość oraz kształt nieruchomości jak również uregulowana sytuacja planistyczna. Wśród firm dużym zainteresowaniem cieszą się grunty m.in. zlokalizowane na terenie województwa śląskiego.

FIGURES | INVESTMENT | Q1 2022



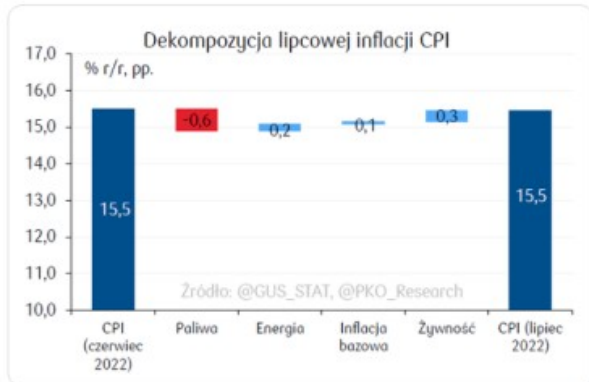
Inflacja w Polsce

Inflacja w Polsce już nie rośnie – wynika ze wstępnych wyliczeń GUS za lipiec. Zdaniem urzędu ceny towarów i usług konsumpcyjnych były w ubiegłym miesiącu średnio o 15,5 proc. wyższe niż rok temu – dokładnie taki sam wynik mieliśmy w czerwcu. Inflacja od roku rosła każdego miesiąca, nie licząc lutego, gdy została sztucznie i tylko jednorazowo obniżona poprzez wprowadzenie tarczy antyinflacyjnej, czyli obniżek podatku VAT na paliwa i żywność.

PKO Research
@PKO_Research · Obserwuj



Tak wygląda dekompozycja zmian lipcowej inflacji – o 0,6pp obniżyły ją ceny paliw (GUS nie uwzględnił promocji „-30gr” na stacjach), ale spadkowi CPI przeszkodziły wzrosty cen energii, żywności oraz inflacji bazowej. Szykujemy się na płaskowyż inflacyjny w najbliższych miesiącach



10:41 AM · 29 lip 2022

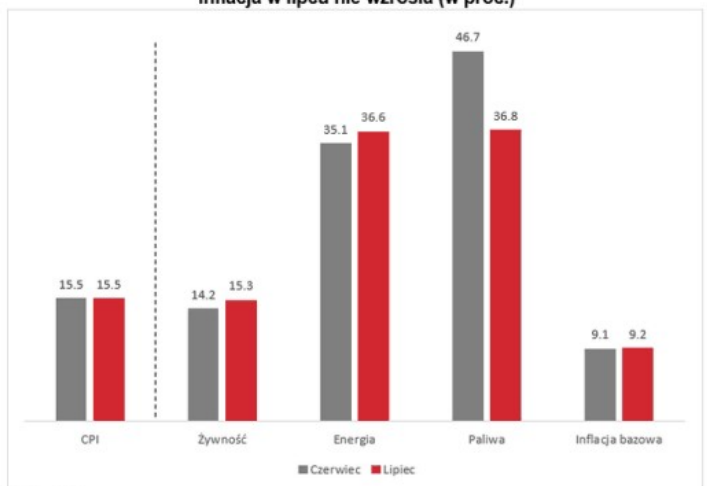


Warto też zauważyć, że inflacja stanęła w miejscu głównie przez taniejące ostatnio paliwa, ale również inflacja bazowa, czyli ta liczona z pominięciem paliw i żywności wyraźnie hamuje i rośnie coraz wolniej.

Wielu ekonomistów twierdzi, że przed nami teraz tak zwany płaskowyż, czyli okres paru miesięcy, w czasie których inflacja będzie stać w miejscu albo spadać, ale tylko delikatnie.

Dość powszechne jest oczekiwanie jeszcze jednego skoku inflacji zaraz po tym, jak Urząd Regulacji Energetyki zatwierdzi nowe taryfy na prąd, co do których istnieje przekonanie, że mogą być znacznie wyższe od obecnych. Generalnie jednak, poza tym jednym czynnikiem, w przyszłym roku inflacja powinna już spadać, głównie jako efekt uboczny spowolnienia gospodarczego.

Inflacja w lipcu nie wzrosła (w proc.)



Źródło: GUS.

W strefie euro inflacja na razie się nie zatrzymuje i w lipcu urosła do poziomu 8,9 proc., czyli kolejny raz pobiła rekord dla tego obszaru. Miesiąc wcześniej była ona na poziomie 8,6 proc. Państwa bałtyckie mają inflację powyżej 20 proc. **Według Głównego Urzędu Statycznego szacunkowy odczyt inflacji we wrześniu wyniósł 17,2%**

Sytuacja Gospodarcza w mieście Łódź

Łódź wyróżnia korzystne położenie geograficzne w środku Polski oraz kształtujące się trzy węzły transportu: autostradowy, kolejowy i lotniczy.

Łódź kojarzona jest z przemysłem włókienniczym i z takimi przedsiębiorstwami jak Próchnik, Redan, Monnari Trade, Hexeline i Zakłady Tekstylno-Konfekcyjne Teofilów.

Oprócz przemysłu włókienniczego znaczenie dla miasta mają: rozwój nowych technologii, infrastruktury (rozbudowa autostrad, modernizacja połączenia kolejowego z Warszawą, rozwój lotniska Łódź-Lublinek) oraz pozyskiwanie inwestorów w trzech branżach: centra zaplecza biznesowego (tzw. BPO – Business Process Outsourcing), logistyka i AGD.

Swoje siedziby w Łodzi mają m.in.: UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń, Pelion, Łódzka Spółdzielnia Mleczarska, Infosys Poland i Rossmann Supermarkety Drogerijne Polska. W Łodzi powstała i działa Grupa Atlas.

Produkcją sprzętu AGD zajmują się m.in. Merloni Indesit i Bosch/Siemens. Obie firmy zachęciły też swoich poddostawców do przeniesienia produkcji do Łodzi.

W Łodzi zainwestowali też: Gillette, ABB, Comarch, Ericpol Telecom, Hutchinson, Precise Technology, Orange Polska czy VF Corporation. Accenture utworzyła w Łodzi swoje centrum, a bank Citi Handlowy Centrum Operacji. W 2007 roku amerykański producent komputerów Dell wybudował fabrykę, w której zatrudnienie znalazło około 2,5 tys. osób.

Powstały tu też duże centra handlowo-rekreacyjne, m.in. Galeria Łódzka, Manufaktura_i Port Łódź. Manufaktura, otwarta w 2006 roku, zajmuje powierzchnię 27 ha.

Porównując miesiąc do miesiąca, czyli koniec kwietnia do końca maja 2022 r. stopa bezrobocia w Łodzi spadła z poziomu 5,9 procent do 5,8 procent. W ten sposób liczba osób pozostających bez pracy sięgająca w kwietniu prawie 21 tys. osób obniżyła się do niewielu ponad 20 tys. na koniec maja. Dobrze to porównać z analogicznym okresem 2021 r., gdy stopa bezrobocia wahała się między 6,2 a 6,3 proc., co oznaczało ponad 22 tysiące osób będących bez zatrudnienia

Miesiąc	Stopa bezrobocia w %/*
Wrzesień 2022 r.	5,0%

/* Stopa bezrobocia dla Łodzi wg GUS na koniec września 2022 r. (GUS publikuje dane o stopie bezrobocia na koniec każdego miesiąca, za miesiąc poprzedni).

Analiza dla rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Najkorzystniejszy sposób użytkowania

Zgodnie z pkt 1.6 KSWP 1 „Wartość rynkowa i Wartość odtworzeniowa” w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej wykorzystania. W przypadku przedmiotowej nieruchomości - **najkorzystniejszym sposobem użytkowania jest droga wewnętrzna.**

W związku, iż przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod drogę wewnętrzną, służebność polegająca na prawie przejścia i przejazdu wpisana w dziale III Księgi Wieczystej Numer LD1M/00193847/2 nie ma wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości.

Analiza rynku dla nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod drogę wewnętrzną.

Na potrzeby wyceny określono:

- rodzaj rynku – rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi wewnętrzne.
- obszar rynku – miasto Łódź, województwo łódzkie.
- na potrzeby wyceny przedmiotowej nieruchomości (ze względu na bardzo małą ilość zawartych transakcji nieruchomości podobnych) zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych w okresie 30 miesięcy wstecz od daty wyceny nieruchomości. Do obliczeń wykorzystano ceny transakcyjne zawarte w okresie od maja 2020 r.- do września 2022 r.
- jako jednostkę porównawczą do obliczeń przyjęto 1m² powierzchni gruntu.

Przeprowadzono analizę transakcji rynkowych kupna/sprzedaży nieruchomości podobnych gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi wewnętrzne. Wszystkie transakcje oceniono pod względem wiarygodności jeżeli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Wyeliminowano nieruchomości, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych na rynku lokalnym w badanym okresie czasu. Odrzucono również te, których wartości odbiegały znacząco od cen średnich.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi wewnętrzne jest rynkiem słabo rozwiniętym. W badanym czasie odnotowano niewiele transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Stwierdzono duże zróżnicowanie cen transakcyjnych. Analizując rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi wewnętrzne podobnych do nieruchomości bazowej stwierdzono, że ceny transakcyjne takich nieruchomości wahały się w przedziale od 47,81 zł./m² powierzchni gruntu do 177,42 zł./m² powierzchni gruntu.

W wyniku analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych badań preferencji potencjalnych nabywców tych nieruchomości w biurach nieruchomości ustalono, że ceny niezabudowanych nieruchomości gruntowych na określonym wyżej rynku zależą przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- lokalizacji ogólnej nieruchomości,
- powierzchni nieruchomości,
- rodzaju nawierzchni.

Na chwilę obecną obserwuje się stabilizację cen na rynku (średnie ceny zmieniały się na przestrzeni badanego okresu, jednakże były to wahania o znaczeniu fluktuacyjnym). Zgodnie z zasadami ekonomicznymi w takich okresach występuję najczęściej korekta na rynku. W tym momencie nie istnieją przesłanki, aby sądzić iż w najbliższym czasie obecne trendy będą kontynuowane, dlatego dla dalszej analizy założono zerowy poziom zmiany cen.

8. Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości gruntowej w kontekście cech rynkowych.

Na potrzeby wyceny zostały przyjęte poniższe kryteria charakterystyki rynku i zestawione w tabeli. Opisy cech nieruchomości wymienione są w kolejności od najlepszej do najgorszej.

Lp.	Rodzaj cechy	Ocena	Opis cechy
1.	Lokalizacja ogólna nieruchomości	bardzo dobra	nieruchomość położone blisko centrum miasta (do 10,00 km)
		dobra	nieruchomość położone w dalszej odległości od centrum miasta (powyżej 10,00 km)
2.	Powierzchnia nieruchomości	korzystna	poniżej 0,0999 ha
		średnio korzystna	powyżej 0,1000 ha
3.	Rodzaj nawierzchni	korzystny	droga wykończona płytami betonowymi, droga żwirowa, droga gruntowa
		średnio korzystny	droga gruntowa o złym stanie, teren drogi porośnięty zielenią niską

Określenie wag cech rynkowych

Analityczny sposób określania wag cech rynkowych możliwy jest wówczas, gdy dysponuje się bazą liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji z analizowanego rynku.

Wagi cech zostały zatem ustalone na podstawie badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości (wyniki oraz obliczenia przedstawiono w załączniku nr 2). Ankietowani dysponują wiedzą na temat charakteru analizowanego rynku lokalnego i o występujących na nim zależnościach. Posiadali również informacje o charakterze i cechach nieruchomości podobnych oraz nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej wyceny.

W przypadku każdej z cech przyjęto dwustopniową skalę. Opis cech nieruchomości wymienione są w kolejności od najlepszej do najgorszej.

$$C_{\min} = 47,81 \text{ zł./ m}^2$$

$$C_{\max} = 177,42 \text{ zł./ m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 129,61 \text{ zł./ m}^2$$

Wagi rynkowe oraz zakresy kwotowe poprawek:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy
Lokalizacja ogólna (<i>b. dobra, dobra</i>)	50	0- 64,81
Powierzchnia nieruchomości (<i>korzystna, średnio korzystna</i>)	35	0- 45,36
Rodzaj nawierzchni (<i>korzystny, średnio korzystny</i>)	15	0- 19,44
	Razem	129,61

Analiza transakcji nieruchomości podobnych

Zestawienie cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych

Lp.	Lokalizacja ogólna	Powierzchnia nieruchomości	Rodzaj nawierzchni
Nieruchomość wyceniana	<i>b. dobra</i>	<i>średnio korzystna</i>	<i>korzystny</i>
1.	dobra	korzystna	średnio korzystny
2.	dobra	korzystna	średnio korzystny
3.	dobra	korzystna	korzystny
4.	b. dobra	korzystna	korzystny

Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Porównanie wycenianej nieruchomości gruntowej z nieruchomościami porównawczymi:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy poprawek [zł./m ²]	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
1.	Lokalizacja ogólna	50	0- 64,81	+64,81	+64,81	0,00
2.	Powierzchnia nieruchomości	35	0- 45,36	-45,36	-45,36	-45,36
3.	Rodzaj nawierzchni	15	0- 19,44	+19,44	0,00	0,00
Suma poprawek [zł./m ²]			129,61	+38,89	+19,45	-45,36
Wartość 1 m ² nieruchomości z transakcji				140,52	89,37	177,42
Wartość 1 m ² nieruchomości po poprawkach				179,41	108,82	132,06
Wartość 1 m ² nieruchomości wycenianej $W_{1m^2} = (x_1 + x_2 + x_3) \setminus 3$				420,29 / 3 = 140,10		

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej numer 163/15 położonej w obrębie ewidencyjnym W- 25 miasta Łódź, wynosi:

$$W_N = W_{\text{sr}} \times \text{powierzchnia użytkowa w m}^2$$

$$W_N = 140,10 \text{ zł./ m}^2 \times 2935 \text{ m}^2 = 411\ 193,50 \text{ zł.}$$

Przyjęto: 411 000 zł.
słownie: czterysta jednaście tysięcy złotych.

9. Oszacowanie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Sprzedaż taka odbywa się w sytuacji gdy występuje przymus sprzedaży jak najszybszej, bez niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku (jako wartościowego towaru do kupienia), wypromowania wszystkich jej atutów. Wręcz przeciwnie, rynek otrzymuje najczęściej informację o kłopotach finansowych właściciela i nie chce wtedy zapłacić za nieruchomość wartości rynkowej. Jest najczęściej zainteresowany nabyciem takiej nieruchomości w sposób okazyny, czyli czeka na możliwość nabycia nieruchomości poniżej jej wartości rynkowej.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży w sytuacji przymusowej np. w trybie licytacji publicznej przy sprzedaży komorniczej w postępowaniu egzekucyjnym, wprowadził obniżenie ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania: do $\frac{3}{4}$ wartości oszacowania a dla I licytacji i $\frac{2}{3}$ wartości oszacowania dla II licytacji. Zaobserwowana praktyka pokazuje, że wiele przetargów i sprzedaży komorniczych nie dochodzi do skutku w wyniku braku oferentów.

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb możliwości sprzedaży w warunkach odbiegających od standardowych czyli w warunkach wymuszonej sprzedaży.

Przyjęte orientacyjne parametry sprzedaży wymuszonej to:

- strony umowy są od siebie niezależne, ale działają kierując się szczególnymi motywami,
- strona sprzedająca ma stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- obie strony są świadome szczególnych okoliczności mających wpływ na sprzedaż,
- strona sprzedająca działa w sytuacji przymusowej,
- brak czasu na odpowiednie wyeksponowanie przedmiotu sprzedaży na rynku, przeprowadzenie kampanii reklamowej i informacyjnej oraz wynegocjowania korzystniejszych warunków umowy

Jak wynika z doświadczeń komorników i syndyków, średnio sprzedaż nieruchomości w ostatnim okresie kształtuje się obecnie na poziomie od 70% do 90% wartości rynkowej nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwzględniając rodzaj nieruchomości, stan prawny oraz lokalne uwarunkowania ekonomiczne określono wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży z zastosowaniem współczynnika 0,85.

Wartość przedmiotowej nieruchomości do wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$W_{\text{wsi}} = 411\ 000 \text{ zł.} * 0,85 = 349\ 350,00 \text{ zł.}$$

Przyjęto: 349 000 zł.

słownie: trzysta czterdzieści dziewięć tysięcy złotych.

10. Wynik końcowy z uzasadnieniem

Wartości rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka ewidencyjna numer 163/15 o powierzchni gruntu 0,2935 ha położonej w obrębie ewidencyjnym W-25 miasta Łódź w województwie łódzkim, określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami, wynosi:

411 000 zł.

słownie: czterysta jednaście tysięcy złotych.

Określona wartość stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku lokalnym przy sprzedaży nieruchomości, przyjmując założenie, iż będzie ona sprzedawana według aktualnego sposobu użytkowania przy przyjęciu założeń transakcji rynkowej wymienionych w procedurze szacowania. Z tego względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do uzyskania na dzień wyceny w obrocie wolnorynkowym i może być podstawą do ustalenia ceny sprzedaży.

Uzyskany wynik końcowy można uznać jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na lokalnym rynku nieruchomości.

Wybór podejścia porównawczego jest najbardziej wiarygodny, ponieważ sposób oszacowania wartości nieruchomości opiera się na zaistniałych transakcjach rynkowych i pozwala na większą dokładność oszacowania wartości nieruchomości niż innymi podejściami.

Podczas oględzin przedmiotowej nieruchomości i badania jej stanu prawnego nie znaleziono innych, niż wskazane w powyższym operacie i uwzględnione w wartości, obszarów ryzyka związanych z nieruchomością podlegającą wycenie

11. Klauzule i ustalenia końcowe

1. Wymieniona w operacie wartość jest ustalona na dzień szacowania tj. 15.11.2022 r.
2. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
3. Operatu szacunkowego nie można wykorzystać do żadnego innego celu, niż określonego w niniejszym operacie.
4. Stan prawny nieruchomości został ustalony na podstawie badania elektronicznej księgi wieczystej nr LD1M/00193847/2.
5. Podana w operacie wartość rynkowa nie uwzględnia kosztów transakcji kupna sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT
6. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie w swoim operacie szacunkowym wad fizycznych przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin.
7. Ocena stanu technicznego i użytkowego budynku nie stanowi ekspertyzy technicznej.
8. Operat szacunkowy może być wykorzystywany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, takich jak: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania.
9. Niniejszy operat nie może być publikowany i udostępniany osobom trzecim w całości lub w części bez zgody autora.
10. Operat szacunkowy został wykonany zgodnie z przepisami prawa.
11. Z właścicielem ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawo do ww. nieruchomości, a także osobami bliskimi, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. O gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Z 2015r. Poz. 1774 z późn. zm.) z ich doradcami prawnymi, podatkowymi, lub majątkowymi nie łączy mnie żadne stosunki rodzinne lub zawodowe, ani też żadne inne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzania wyceny.
12. Operat został wykonany w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla zlecniodawcy i jeden dla archiwum rzeczoznawcy

12. Wykaz załączników

1. Zestawienie nieruchomości podobnych - nieruchomości gruntowe niezabudowane,
2. Określenie wag cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej na podstawie ankiety,
3. Protokół z badania Księgi Wieczystej,
4. Protokół z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
5. Uproszczony Wrys z Rejestrów Gruntów,
6. Mapa ewidencyjna,
7. Dokumentacja fotograficzna.

Załącznik nr 1

Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych
– nieruchomości gruntowe stanowiące drogi publiczne

Lp	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. gruntu [m ²]	Przeznaczenie	Rodzaj Nawierzchni	Cena transakcyjna [zł]	Cena za 1m ²
1.	15.09.2022	Obręb W-10 ul. Listopadowa	427	Droga wewnętrzna	Droga gruntowa	60 000	140,52
2.	25.03.2022	Obręb W-45 ul. Grabińska	251	Droga wewnętrzna	Droga gruntowa	12 000	47,81
3.	01.06.2021	Obręb W-10 ul. Pisarska	828	Droga wewnętrzna	Droga gruntowa	74000	89,37
4.	13.05.2020	Obręb G-49 ul. Modrzejowa	124	Droga wewnętrzna	Droga gruntowa	22 000	177,42

Protokół z badania Księgi Wieczystej Nr LD1M/00193847/2

Dnia 21.10.2022r. przeprowadzono badanie Księgi Wieczystej Nr LD1M/00193847/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy XVI Wydział Ksiąg Wieczystych w Łodzi- Śródmieście, dla nieruchomości położonej w miejscowości Łódź przy ulicy Ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 25.

Treść Księgi Wieczystej**Dział I – Oznaczenie nieruchomości***Działki ewidencyjne*numer działki: **163/15**obręb ewidencyjny: **W- 25**położenie: **województwo łódzkie, powiat miasto Łódź, gmina miasto Łódź, miejscowość Łódź**ulica: **Ks. BP W. Tymienieckiego 25**sposób korzystania: **BA- tereny przemysłowe**przyłączenie (nr KW z której odłączono działkę): **LD1M/00089844/9 0,2935 ha**obszar całej nieruchomości: **0,2935 ha****Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością****Prawo użytkowania wieczystego**

Okres użytkowania	2089-12-05
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---
Numer prawa	1
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
Treść prawa	KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI BĄDŹ UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA ZE ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TERENIE DZIAŁKI NR 163/12 OBJĘTEJ KW 89844/9 PRZYŁĄCZY, URZĄDZEŃ (W TYM TRAFOSTACJI) I INSTALACJI (W TYM ZŁĄCZY):

WODOCIĄGOWYCH, KANALIZACYJNYCH (DESZCZOWYCH, SANITARNYCH I OGÓLNOSPŁAWNYCH), ENERGETYCZNYCH (ŚREDNIEGO I NISKIEGO NAPIĘCIA), CIEPŁOWNICZYCH, TELEINFORMATYCZNYCH, A TAKŻE PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJŚCIA PRZEZ TĘ DZIAŁKĘ ORAZ PRAWIE PRZEJAZDU PRZEZ TĘ DZIAŁKĘ W CELACH PRZECIWPOŻAROWYCH I PRAWIE DO WSTĘPU NA TEREN W/W DZIAŁKI W CELU NAPRAWY, WYMIANY I KONSERWACJI ZAINSTALOWANYCH TAM URZĄDZEŃ I INSTALACJI.

Księga powiązana (<i>nieruchomość obciążona</i>)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	LD1M / 00089844 / 9
		Kolejny numer wpisu	452

Lp. 2. ---

Numer prawa	2
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Rodzaj prawa
UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ

Treść prawa
KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI LUB UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU TEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA ZE ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TERENIE DZIAŁKI NR 163/8 OBJĘTEJ KW 193621/2 PRZYŁĄCZY, URZĄDZEŃ (W TYM TRAFOSTACJI) I INSTALACJI (W TYM ZŁĄCZY): WODOCIĄGOWYCH, KANALIZACYJNYCH (DESZCZOWYCH, SANITARNYCH I OGÓLNOSPŁAWNYCH), ENERGETYCZNYCH (ŚREDNIEGO I NISKIEGO NAPIĘCIA), CIEPŁOWNICZYCH I TELEINFORMATYCZNYCH.

Księga powiązana (<i>nieruchomość obciążona</i>)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	LD1M / 00193621 / 2
		Kolejny numer wpisu	2

Lp. 3. ---

Numer prawa	2
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Rodzaj prawa
UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ

Treść prawa
KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI LUB UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU TEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA ZE ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TERENIE DZIAŁKI NR 163/10 OBJĘTEJ KW 193846/5 PRZYŁĄCZY, URZĄDZEŃ (W TYM TRAFOSTACJI) I INSTALACJI (W TYM ZŁĄCZY): WODOCIĄGOWYCH, KANALIZACYJNYCH (DESZCZOWYCH, SANITARNYCH I OGÓLNOSPŁAWNYCH), ENERGETYCZNYCH (ŚREDNIEGO I NISKIEGO NAPIĘCIA), CIEPŁOWNICZYCH I TELEINFORMATYCZNYCH, A TAKŻE PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJŚCIA PRZEZ TĘ DZIAŁKĘ. W RAMACH TEJ SŁUŻEBNOŚCI PRZYSŁUGUJE PRAWO DO WSTĘPU NA TEREN DZIAŁKI 163/10 W CELU NAPRAWY, WYMIANY I KONSERWACJI ZAINSTALOWANYCH TAM URZĄDZEŃ I INSTALACJI.

Księga powiązana (<i>nieruchomość obciążona</i>)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	LD1M / 00193846 / 5
		Kolejny numer wpisu	16

Lp. 4.

Numer prawa	3
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Rodzaj prawa
UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ

Treść prawa
KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI LUB UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU TEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA ZE ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TERENIE DZIAŁKI NR 163/14 PRZYŁĄCZY, URZĄDZEŃ (W TYM TRAFOSTACJI) I INSTALACJI (W TYM ZŁĄCZY): WODOCIĄGOWYCH, KANALIZACYJNYCH (DESZCZOWYCH, SANITARNYCH I OGÓLNOSPŁAWNYCH), ENERGETYCZNYCH (ŚREDNIEGO I NISKIEGO NAPIĘCIA), CIEPŁOWNICZYCH, TELEINFORMATYCZNYCH OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ 193848/9, A TAKŻE PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJŚCIA PRZEZ TĘ DZIAŁKĘ ORAZ PRAWIE PRZEJAZDU PRZEZ TĘ DZIAŁKĘ W CELACH PRZECIWPOŻAROWYCH

Księga powiązana (<i>nieruchomość obciążona</i>)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	LD1M / 00193848 / 9
		Kolejny numer wpisu	2

Dział II – Własność

Właściciel:

Gmina Miasto Łódź, siedziba Łódź, REGON 00051418200000

wielkość udziału: 1/1

Użytkownicy wieczystości:

MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Włocławek,
REGON 911326883, KRS 0000149754

wielkość udziału: 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	NIEODPŁATNA BEZTERMINOWA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 163/15 W CELU DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA LUB UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI GRUNTU NR 163/8 OBJĘTEJ KW 193621/2		
Wskazania innej nieruchomości - <i>nieruchomość władająca</i>	Lp. 1.	Numer księgi	LD1M / 00193621 / 2
		Inne informacje	DZIAŁKA GRUNTU NR 163/8
Lp. 2.	---		
Numer wpisu	2		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	NA CZAS NIEOGRANICZONY NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU SZCZEGÓLOWO OPISANA W PARAGRAFIE 15 AKTU NOTARIALNEGO REP A NR 1739/10 NA RZECZ PGE DYSTRYBUCJA ŁÓDŹ SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ŁODZI		
Lp. 3.	---		
Numer wpisu	4		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W TORUNIU Z DNIA 21 LUTEGO 2022 ROKU, SYGN.AKT V GU 484/21 OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ GBW SP. Z O.O. WE WŁOCŁAWKU (POPRZEDNIO - MOLEWSKI SP. Z O.O.)		

Dział IV – Hipoteki

Lp. 1.			
Numer hipoteki (roszczenia)	3		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	20250000,00 (DWADZIEŚCIA MILIONÓW DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU 13.637 SZTUK OBLIGACJI SERII B O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁOTYCH KAŻDA TJ. O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 13.637.000,00 ZŁOTYCH I PO CENIE EMISYJNEJ JEDNEJ OBLIGACJI RÓWNEJ KWOCIE 990,00 ZŁOTYCH WYEMITOWANYCH PRZEZ GOTAMA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W ŁODZI NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 Z DNIA 28 LISTOPADA 2017 ROKU ZARZĄDU SPÓŁKI, WRAZ Z OPROCENTOWANIEM STAŁYM W WYSOKOŚCI 10% W SKALI ROKU, PRZY CZYM WYKUP OBLIGACJI NASTĄPI W DNIU WYKUPU LUB W DNIU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU STOSOWNIE DO PKT 11.2. W ZW. Z PKT 11.5, 11.6. ORAZ PKT 12-13 TYCH WARUNKÓW EMISJI POPRZEC ZAPŁATĘ ZA KAŻDĄ OBLIGACJĘ JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ (NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA), ZAŚ W DNIU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU STOSOWNIE DO PKT 14 TYCH WARUNKÓW EMISJI, KWOT WSKAZANYCH W PKT 14.1 LUB 14.2 TYCH WARUNKÓW EMISJI, A TAKŻE ZABEZPIECZENIE WSZELKICH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO I EGZEKUCYJNEGO PONIESIONYCH PRZEZ OBLIGATARIUSZY, NA RZECZ KTÓRYCH, LECZ W IMIENIU WŁASNYM DZIAŁA ADMINISTRATOR ZABEZPIECZEŃ, A ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM ZASPOKOJENIA WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI, W TYM RÓWNIEŻ ODSETEK USTAWOWYCH Z TYTUŁU OPÓŹNIENIA W WYKONANIU POWYŻSZYCH ŚWIADCZEŃ;	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 2 W ZAKRESIE W JAKIM MIEJSCE TO STANIE SIĘ WOLNE.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	LD1M / 00193623 / 6
		Nr hipoteki	14
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	LD1M / 00312173 / 7
		Nr hipoteki	4
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	LD1M / 00193848 / 9
		Nr hipoteki	3
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.10 UJAWNIONO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki)	Lp. 1.	BSWW TRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 147161309, 0000505020, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	

Badający Księgę Wieczystą

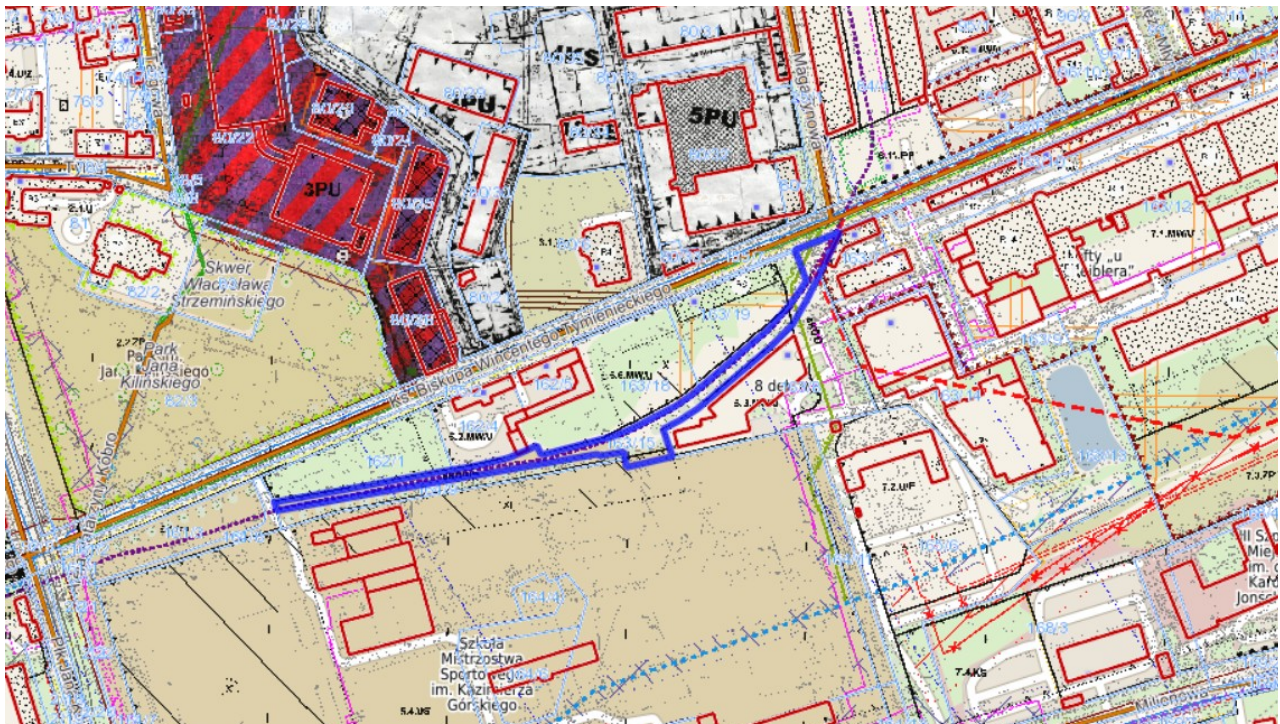
Protokół z badania z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łódź

przeprowadzony dnia 21.10.2022r.

Przedmiotowa nieruchomości leży na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą numer III/58/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 grudnia 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Marszałka Józefa Piłsudskiego i Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza oraz ulic: Millionowej, Jana Kilińskiego, Fabrycznej i Przędzalnianej, przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną numer 163/15 położona w obrębie ewidencyjnym W-25 miasta Łódź, leży na terenie:

- dróg rowerowych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu rowerowego i pieszego (wielkość obszaru 80 %, symbol 6KDWR),
- dróg publicznych; przeznaczenie uzupełniające: drogi rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, wiaty przystankowe i kioski zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej (wielkość obszaru 16%, symbol 4KDD),
- zabudowy usługowej sportu, rekreacji, kultury, nauki i oświaty; przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usługowej związanej funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, w tym budynki zamieszkania zbiorowego (wielkość obszaru 4%, symbol 5.4.U/S).



Badanie przeprowadziła: