



OPERAT SZACUNKOWY

**WYCENA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ**

WYCIĄG

Rodzaj nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana,
oznaczona jako działka gruntu nr 73.

Adres nieruchomości:

Zgierz, ul. Wiosny Ludów nr 27A,
pow. zgierski, województwo łódzkie

Autor operatu:

Rzecznawca majątkowy
mgr inż. Agnieszka Harajda – Tarnecka
Uprawnienia zawodowe nr 4882.

Zgierz, 02 czerwca 2025r.

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona jako jedna działka geodezyjna nr 73 o powierzchni 107 m², położona w Zgierzu, przy ul. Wiosny Ludów nr 27A.

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej **jako niezabudowanej działki gruntu nr 73** w stanie aktualnym.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną opracowania stanowi umowa o wykonanie operatu szacunkowego z dnia 20 maja 2025r. zawarta pomiędzy Radosławem Gajdą i Marcinem Zalewskim reprezentującymi „Wodociągi i Kanalizacja – Zgierz” Spółka z o.o. z siedzibą w Zgierzu (zamawiający), a Agnieszką Harajdą – Tarnecką (wykonawca).

3.2. Autor operatu szacunkowego.

Autorem operatu szacunkowego jest rzeczoznawca majątkowy mgr inż. Agnieszka Harajda – Tarnecka, posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Infrastruktury (Świadectwo Nr 4882 wydane w dniu 09 lipca 2009r.) oraz będąca członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych (LSRM).

3.3. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. – O gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463 z późniejszymi zmianami).
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).
- 3) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz.U. 2023 poz. 1610, 1615 z późn. zm.)

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 02 czerwca 2025r.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki nr 73 wydany w dniu 21 maja 2025r. w Starostwie Powiatowym w Zgierzu.
- Mapa ewidencji gruntów w skali 1:500 wydana w dniu 21 maja 2025r. w Starostwie Powiatowym w Zgierzu.
- Badanie wersji elektronicznej księgi wieczystej KW Nr LD1G/00064354/0 prowadzonej w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgierzu przeprowadzone w dniu 02 czerwca 2025r. przez autora operatu.
- Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych na terenie Zgierza w ostatnim okresie.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia wyceny: 02 czerwca 2025r.
- Data określenia wartości: 02 czerwca 2025r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 02 czerwca 2025r.
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 02 czerwca 2025r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW Nr LD1G/00064354/0 w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgierzu.

Na podstawie przeprowadzonego w dniu 02 czerwca 2025r. przez autora operatu badania wersji elektronicznej księgi wieczystej KW Nr LD1G/00064354/0, stwierdzono, że ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy:

- Dział I:
POŁOŻENIE: miejscowość Zgierz;
OZNACZENIE: działka gruntu nr 73,
ULICA: Wiosny Ludów nr 27A;
SPOSÓB KORZYSTANIA: działka gruntu;
OBSZAR: 0,0107 ha;
- Dział I Sp:
DZIAŁKI GRUNTU ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE DO DNIA 05-12-2089 ROKU;
- Dział II:
WŁAŚCICIEL: SKARB PAŃSTWA
UŻYTKOWNIK WIECZYZSTY: „WODOCIĄGI I KANALIZACJA - ZGIERZ” SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Zgierzu
- Dział III: brak wpisów
- Dział IV: brak wpisów

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania księgi wieczystej KW Nr LD1G/00064354/0 przeprowadzonego w dniu 02 czerwca 2025r. przez autora operatu.

Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką na dzień sporządzania operatu, tj. 02 czerwca 2025r.

Zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów działka nr 73 położona jest w województwie łódzkim, w powiecie zgierskim, w jednostce ewidencyjnej 102003_1 Zgierz-miasto, w obrębie ewidencyjnym 0119 Zgierz 119 i stanowi jednostkę rejestrową gruntów nr G215. Działka położona jest przy ul. Wiosny Ludów nr 27A. Działka 73 posiada powierzchnię 0,0107 ha. Na działce zalegają użytki gruntowe oznaczone w rejestrze gruntów jako tereny przemysłowe (Ba). Właścicielem działki gruntu nr 73 jest SKARB PAŃSTWA, a użytkownikiem wieczystym jest spółka WODOCIĄGI I KANALIZACJA - ZGIERZ” SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.

Stan prawny widniejący w ww. księdze wieczystej KW Nr LD1G/00064354/0 jest zgodny z zapisem w ewidencji gruntów.

Na podstawie przeprowadzonego badania księgi wieczystej, pozyskanych dokumentów i map oraz przeprowadzonych oględzin nieruchomości nie stwierdzono ograniczeń w dostępie nieruchomości do drogi publicznej. Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ul. Wiosny Ludów (dz. 54/3).

5.2. Opis głównych cech nieruchomości

Lokalizacja ogólna, otoczenie nieruchomości i czynniki środowiskowe.

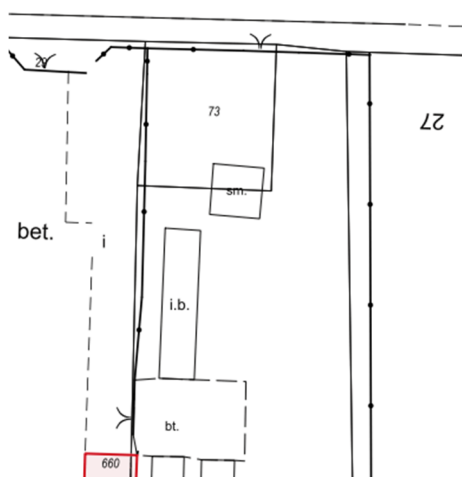
Przedmiotowa nieruchomość położona jest administracyjnie w zachodniej części miasta Zgierza. Jest to obszar w przeważającej części stanowiący tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dojazd do nieruchomości ulicą Wiosny Ludów od strony wschodniej od ul. Aleksandrowskiej.

Nieruchomości położone są przy ulicy Wiosny Ludów. Dostęp do nieruchomości możliwy od ulicy Aleksandrowskiej. Dojazd do nieruchomości ulicą Wiosny Ludów, drogą o nawierzchni asfaltowej, w dobrym stanie technicznym. Ulica Wiosny Ludów na swoim początkowym odcinku (od strony ul. Aleksandrowskiej do wiaduktu przy drodze ekspresowej S14) posiada chodniki betonowe po obydwóch stronach jezdni i jest oświetlona.

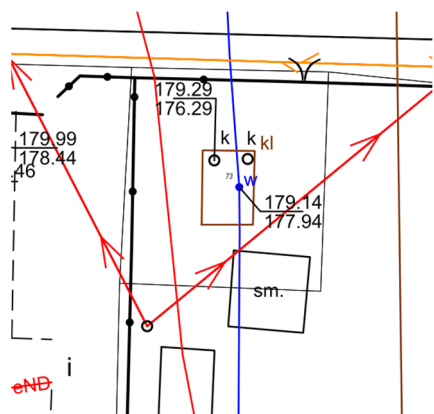
W pobliżu przedmiotowej nieruchomości znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne. W najbliższym otoczeniu przedmiotowych nieruchomości zlokalizowane są działki przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz działki zabudowane, niezabudowane jak i z budynkami w trakcie budowy.

Najbliższe pojedyncze obiekty handlu detalicznego branży spożywczej i przemysłowej, zlokalizowane są przy skrzyżowaniu ul. Wiosny Ludów z ul. Aniołowską – sklep „U sąsiadki”. Większe centrum handlowe „Biedronka” zlokalizowane jest w odległości ok. 2 km od przedmiotowej nieruchomości przy ul. Gałczyńskiego. Przy ulicy Wiosny Ludów znajdują się przystanki autobusowe Miejskich Usług Komunikacyjnych.

Stan, sposób użytkowania i zagospodarowania nieruchomości.

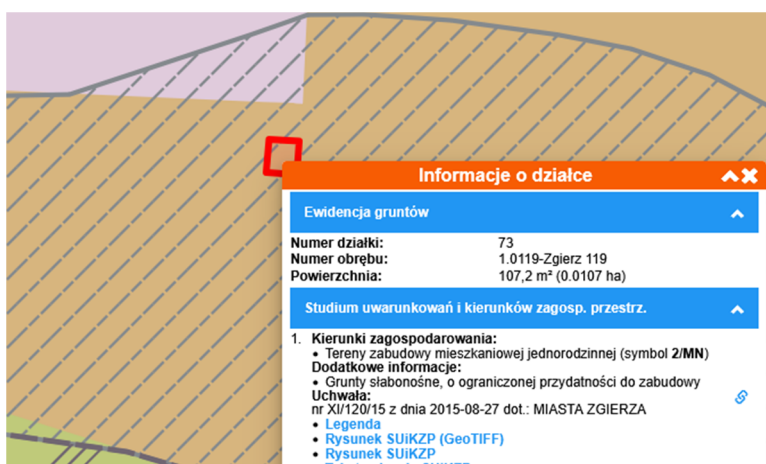


Działka nr 73 jest niezabudowana. Teren działki jest częściowo utwardzony, uzbrojony, częściowo ogrodzony i zagospodarowany. Działka 73 posiada regularny kształt prostokąta. Widniejące na mapie naniesienia nie są związane trwale z gruntem. Nie zostały ujawnione w ewidencji gruntów.



Przedmiotowa nieruchomość jest uzbrojona w dostępne na tym terenie media – wodę z sieci wodociągowej, energię elektryczną i sieć kanalizacji deszczowej. W ulicy przebiega sieć kanalizacji sanitarnej. Przez teren działki przebiega linia energetyczna.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI



Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działki położone są na terenach zabudowy mieszkaniowej (symbol 2/MN).

Sposób użytkowania

powinien być zgodny z celem oddania w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z zapisami studium na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczalna jest zabudowa handlowo-usługowa. Aktualny sposób użytkowania jest zgodny z ustaleniami studium i celem oddania w użytkowanie wieczyste

7. ZAŁĄCZNIKI

- Lokalizacja na planie miasta.
- Dokumentacja fotograficzna.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki nr 73 wydany w dniu 21 maja 2025r. w Starostwie Powiatowym w Zgierzu.
- Mapa ewidencji gruntów w skali 1:500 wydana w dniu 21 maja 2025r. w Starostwie Powiatowym w Zgierzu.