



OPERAT SZACUNKOWY

**WYCENA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ**

WYCIĄG

Rodzaj nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana
oznaczona jako działka gruntu nr 149/1.

Adres nieruchomości:

Zgierz, ul. Łukasińskiego nr 15/17,
pow. zgierski, województwo łódzkie

Autor operatu:

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

Zgierz, 29 października 2025r.

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona jako jedna działka geodezyjna nr 149/1 o powierzchni 28 708 m², położona w Zgierzu, przy ulicy Łukasieńskiego nr 15/17.

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej **jako niezabudowanej działki gruntu nr 149/1** 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 27 października 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 (ŁSRM).

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 29 października 2025r.
- Wypis z rejestru gruntów dla działki nr ewidencyjny 149/1 wydany w dniu 29 października 2025r. w Starostwie Powiatowym w Zgierzu.
- Mapa ewidencji gruntów w skali 1:2000 wydana w dniu 29 października 2025r. w Starostwie Powiatowym w Zgierzu.
- Badanie wersji elektronicznej księgi wieczystej KW Nr LD1G/00066558/4 prowadzonej w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgierzu przeprowadzone w dniu 29 października 2025r. przez autora operatu.
- Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych na terenie Zgierza i powiatu zgierskiego w ostatnim okresie.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia wyceny: 29 października 2025r.
- Data określenia wartości: 29 października 2025r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 29 października 2025r.
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 29 października 2025r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW Nr LD1G/00066558/4 w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgierzu.

Na podstawie przeprowadzonego w dniu 29 października 2025r. przez autora operatu badania wersji elektronicznej księgi wieczystej KW Nr LD1G/00066558/4, stwierdzono, że ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy:

- Dział I:
POŁOŻENIE: województwo łódzkie, powiat zgierski, gmina Zgierz M., miejscowość Zgierz;
OZNACZENIE: działka gruntu nr 149/1;
OBREB EWIDENCYJNY: 0121 Zgierz 121;
ULICA: Łukasińskiego Waleriana 15/17;
SPOSÓB KORZYSTANIA: BP – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy;
OBSZAR: 2,8708 ha;
- Dział I Sp:
Działka gruntu oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 2089-12-05.
- Dział II:
WŁAŚCICIEL: SKARB PAŃSTWA.
UŻYTKOWNIK WIECZYSTY: "WODOCIĄGI I KANALIZACJA - ZGIERZ" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Zgierzu.

- Dział III:

1. INNY WPIS

OGRANICZENIE SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ POLSKIEJ SPÓŁKI GAZOWNICTWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W TARNOWIE, W CELU ZAPEWNIENIA PRAWA DO WEJŚCIA NA TEREN NIERUCHOMOŚCI DLA PROWADZENIA NA NICH BUDOWY INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ INWESTYCJOM W ZAKRESIE TERMINALU, A TAKŻE PRAC ZWIĄZANYCH Z ROZBIÓRKĄ, PRZEBUDOWĄ, ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA, UTRZYMANIEM, EKSPLOATACJĄ, UŻYTKOWANIEM, REMONTAMI ORAZ USUWANIEM AWARII, PRZEZ UDZIELENIE ZEZWOLENIA W SZCZEGÓLNOŚCI NA ZAKŁADANIE I PRZEPROWADZENIE NA NIERUCHOMOŚCI CIĄGÓW DRENAŻOWYCH,

PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO PRZESYŁANIA PŁYNÓW, PARY, GAZÓW I ENERGII ELEKTRYCZNEJ ORAZ URZĄDZEŃ ŁĄCZNOŚCI PUBLICZNEJ I SYGNALIZACJI, A TAKŻE INNYCH PODZIEMNYCH, NAZIEMNYCH LUB NADZIEMNYCH OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ NIEZBĘDNYCH DO ZAŁOŻENIA, PRZEPROWADZENIA ORAZ KORZYSTANIA Z TYCH PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ:

- OGRANICZENIE SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI NA CZAS STAŁY (BEZTERMINOWO), W ODNIESIENIU DO NIERUCHOMOŚCI LUB JEJ CZĘŚCI OZNACZONEJ W KOLUMNIE "OGRANICZENIE" W TABELI 1 W DZIALE VIII DECYZJI JAKO OGRANICZENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 24 UST. 1 USTAWY ORAZ NA ZAŁĄCZNIKU NR 1 DO DECYZJI WYPEŁNIENIEM KOLORU BIAŁEGO Z OBWIEDNIĄ KOLORU FIOLETOWEGO.

2. INNY WPIS

OGRANICZENIE SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ POLSKIEJ SPÓŁKI GAZOWNICTWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W TARNOWIE, W CELU ZAPEWNIENIA PRAWA DO WEJŚCIA NA TEREN NIERUCHOMOŚCI DLA PROWADZENIA NA NICH BUDOWY INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ INWESTYCJOM W ZAKRESIE TERMINALU, A TAKŻE PRAC ZWIĄZANYCH Z ROZBIÓRKĄ, PRZEBUDOWĄ, ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA, UTRZYMANIEM, EKSPLOATACJĄ, UŻYTKOWANIEM, REMONTAMI ORAZ USUWANIEM AWARII, PRZEZ UDZIELENIE ZEZWOLENIA W SZCZEGÓLNOŚCI NA ZAKŁADANIE I PRZEPROWADZENIE NA NIERUCHOMOŚCI CIĄGÓW DRENAŻOWYCH, PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO PRZESYŁANIA PŁYNÓW, PARY, GAZÓW I ENERGII ELEKTRYCZNEJ ORAZ URZĄDZEŃ ŁĄCZNOŚCI PUBLICZNEJ I SYGNALIZACJI, A TAKŻE INNYCH PODZIEMNYCH, NAZIEMNYCH LUB NADZIEMNYCH OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ NIEZBĘDNYCH DO ZAŁOŻENIA, PRZEPROWADZENIA ORAZ KORZYSTANIA Z TYCH PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ:

- OGRANICZENIE SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI NA CZAS OKREŚLONY, TJ. DO 3 MIESIĘCY OD DNIA, W KTÓRYM DECYZJA O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE INWESTYCJI STANIE SIĘ OSTATECZNA, W ODNIESIENIU DO NIERUCHOMOŚCI LUB JEJ CZĘŚCI OZNACZONEJ W KOLUMNIE "OGRANICZENIE" W TABELI 1 W DZIALE VIII DECYZJI JAKO OGRANICZENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 24 UST. 1B USTAWY ORAZ NA ZAŁĄCZNIKU NR 1 DO DECYZJI WYPEŁNIENIEM KOLORU POMARAŃCZOWEGO Z OBWIEDNIĄ W TYM SAMYM KOLORZE.

- Dział IV:
Brak wpisów.

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania księgi wieczystej KW Nr LD1G/00066558/4 przeprowadzonego w dniu 29 października 2025r. przez autora operatu.

Na dzień sporządzania operatu, tj. 29 października 2025r. nieruchomość jest obciążona prawami rzeczowymi opisanymi w dziale III księgi wieczystej i nie jest obciążona hipoteką.

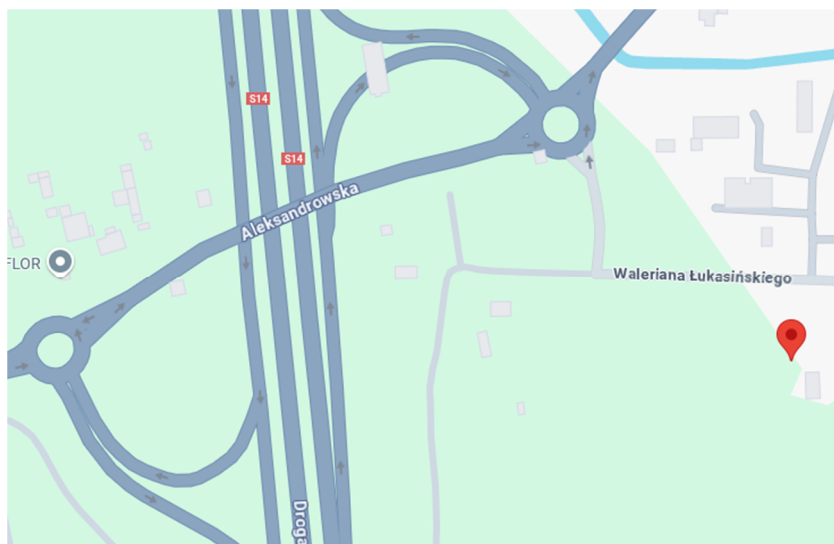
Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr 149/1 położona jest w województwie łódzkim, w powiecie zgierskim, w jednostce ewidencyjnej 102003_1 Zgierz-miasto, w obrębie ewidencyjnym 0121 Zgierz 121 i stanowi jednostkę rejestrową gruntów nr G502. Działka położona jest przy ul. Łukasińskiego Waleriana 15/17 w Zgierzu i posiada powierzchnię 2,8708 ha. Na działce gruntu zalegają użytki gruntowe opisane w rejestrze gruntów jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, oznaczone symbolem Bp – o powierzchni 2,8708 ha. Dla działki gruntu założona jest księga wieczysta KW Nr LD1G/00066558/4. Właścicielem działki gruntu jest Skarb Państwa. Użytkownikiem wieczystym działki gruntu jest „Wodociągi i Kanalizacja – Zgierz” Spółka z o.o. z siedzibą w Zgierzu.

Stan prawny widniejący w ww. księdze wieczystej KW Nr LD1G/00066558/4 jest zgodny z zapisem w ewidencji gruntów.

Na podstawie przeprowadzonego badania księgi wieczystej, pozyskanych przez właściciela nieruchomości dokumentów i map oraz przeprowadzonych oględzin nieruchomości w obecności użytkownika wieczystego nie stwierdzono ograniczeń w dostępie nieruchomości do drogi publicznej. Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, od strony północnej do ulicy Łukasińskiego (dz. 148/14), z której możliwy jest wjazd na teren nieruchomości.

5.2. Opis głównych cech nieruchomości

Lokalizacja ogólna, otoczenie nieruchomości i czynniki środowiskowe.



Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy przemysłowo-usługowej dawnego Zakładu Przemysłu Barwników „Boruta”. Od roku 2003 teren parku przemysłowego o nazwie "Park Przemysłowy Boruta Zgierz określony pomiędzy ul. Miroszewską, rzeką Bzurą, ul. Chemików, ul. Konstantynowską i ul.

Wiejską, za wyjątkiem położonych w sąsiedztwie gruntów należących do Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz **składowiska i wysypiska odpadów, składowiska popiołów i odpadów niebezpiecznych**. Powierzchnia Parku wynosi 173,9605 ha (w tym powierzchnia działek - 158,4734 ha i powierzchnia dróg - 15,4871 ha).

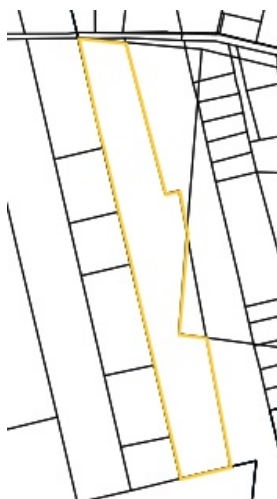
Nieruchomość położona jest prostopadle do ulicy Łukasińskiego. W sąsiedztwie oddanej w lipcu 2023 r. drogi ekspresowej S14. Zjazd na teren działki zlokalizowany jest w niewielkim oddaleniu od ronda, z którego odbywa się wjazd i zjazd na drogę S14. W odległości ok. 2,0 km od nieruchomości znajduje się ulica Łódzka – droga krajowa nr 91, jedna z głównych ulic miasta. W pobliżu nieruchomości brak jest obiektów handlowo – usługowych.

Na wschód od nieruchomości znajduje się nieruchomość stanowiąca miejsce gospodarowania odpadami wraz ze składowiskiem odpadów powstających z procesów uzdatniania wody przeznaczonej do spożycia oraz odpadów z oczyszczania ścieków komunalnych, którą stanowią dwie duże komory tzw. „laguny” mokra i sucha. Są to zbiorniki o głębokości ok. 7m i pow. ok. 8,6 ha z uwzględnieniem wałów ziemnych, które je zabezpieczają. Sposób korzystania z nieruchomości regulują przepisy dotyczące odpadów, z których wynika, że przedmiotowa nieruchomość w całości wyłączona jest z możliwości zabudowy przez okres pięćdziesięciu lat od dnia zamknięcia składowiska. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są niezabudowane działki gruntu o przeznaczeniu produkcyjno-magazynowym i usługowym oraz budynki usługowe i przemysłowe.

W szczególności nieruchomość jest położona w:

- bliskim sąsiedztwie miejsca gospodarowania odpadami i składowania odpadów,
- bliskim sąsiedztwie czynnej stacji zlewnej, do której w ciągu dostarczane są ścieki pojazdami asenizacyjnymi,
- bliskim sąsiedztwie zakładów produkcyjnych o profilu często chemicznym, które w procesie produkcji wytwarzają agresywne dla środowiska odpady oraz ścieki,
- bliskim sąsiedztwie składowiska odpadów niebezpiecznych, które nie zostały zutylizowane i wciąż stanowi poważne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi,
- perspektywą bliskiego sąsiedztwa ze spalarnią odpadów - aktualnie jest ona w fazie prowadzenia prac budowlanych.

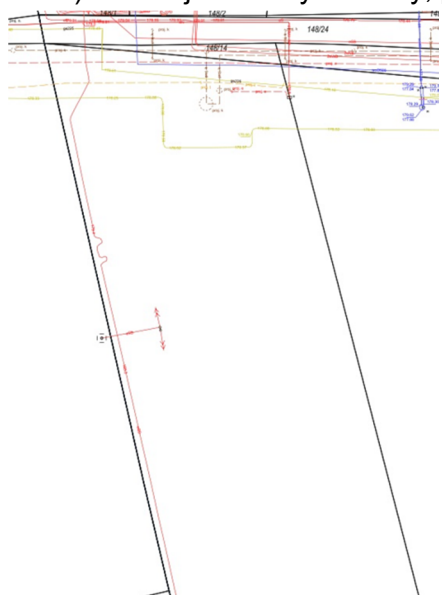
W najbliższym otoczeniu brak jest przystanków komunikacji miejskiej. Najbliższy przystanek komunikacji miejskiej zlokalizowany jest w odległości ok. 1,5 km przy ul. Śniechowskiego. Dojazd do nieruchomości ulicą Łukasińskiego, od strony wschodniej, od ul. Łódzkiej poprzez ul. Śniechowskiego i ul. Struga lub od strony północnej, od ul. Aleksandrowskiej poprzez ul. Miroszewską lub od strony zachodniej, od ul. Aleksandrowskiej. Ulica Łukasińskiego posiada nawierzchnię gruntową miejscami wypełnioną nawierzchnią bitumiczną, w złym stanie technicznym (dziurawa), bez chodników dla pieszych. W załączeniu dokumentacja fotograficzna. Przedmiotowa nieruchomość nie jest uzbrojona, ale ma możliwość uzbrojenia w energię elektryczną, wodę z sieci wodociągowej i gaz z sieci, przebiegające w ul. Łukasińskiego.



Stan, sposób użytkowania i zagospodarowania nieruchomości.

Przedmiotowa działka gruntu nr 149/1 posiada nieregularny kształt. W środkowej części od strony wschodniej posiada trójkątne „wcięcie”, które powoduje znaczne zwężenie działki w tej części. Nieruchomość posiada od strony północnej bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ul. Łukasińskiego. Od strony wschodniej, zachodniej i południowej działka graniczy z innymi działkami niezabudowanymi. Teren działki nie jest ogrodzony. Działka porośnięta jest licznymi drzewami oraz samosiejkami drzew i krzewów bez wartości użytkowej. Na terenie działki znajdują się

pozostałości naniesień budowlanych (fundamenty betonowe lub podwaliny budynków lub zbiorników). Teren jest niewyrównany, posiada liczne wykopy i wzniesienia.

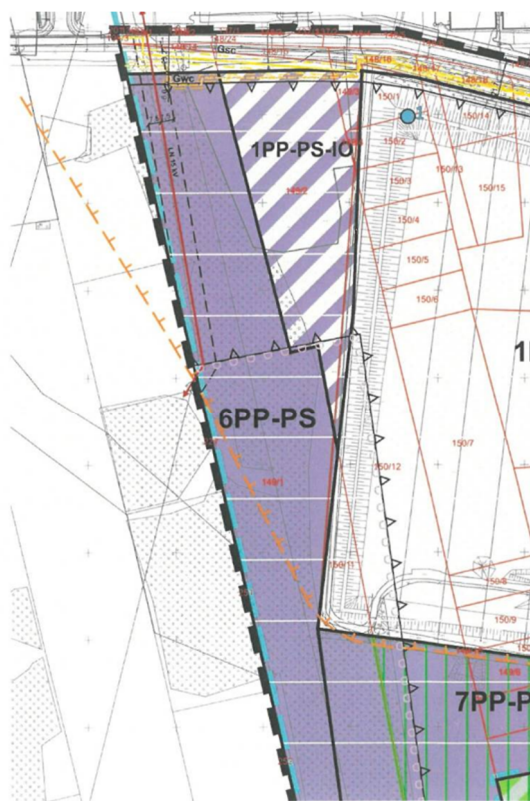


Przez teren działki w jej zachodniej części, z północy na południe przebiega sieć elektroenergetyczna.

Przez teren działki w jej północnej części, ze wschodu na zachód przebiega sieć elektroenergetyczna, wodociągowa i gazowa. Przebiegające przez działkę sieci znacznie uniemożliwią jej racjonalne zagospodarowanie.

W załączniku dokumentacja fotograficzna z dnia wizji.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI



Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów przemysłowych, położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej – Zachód objęty Uchwałą Nr XX/395/2025 Rady Miasta Zgierza z dnia 25 września 2025r.

Zgodnie z założeniami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość położona jest w jednostce planistycznej 6PP-PS o przeznaczeniu tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, przeznaczenie uzupełniające: teren produkcji energii.

Dodatkowe informacje: Dla terenu obszaru zdegradowanego wymagającego poprawy stanu środowiska dopuszcza się działania zapobiegawcze lub naprawcze i realizację zadań związanych z poprawą stanu

środowiska.

Zgodnie z informacją w poprzednim planie (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów przemysłowych, położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej – Zachód uchwalony Uchwałą Nr XLIV/583/2022 Rady Miasta Zgierza z dnia 09 lutego 2022r) dla tego terenu ograniczeniami na tym terenie są:

- Gazociąg średniego ciśnienia

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka
- Granice gruntów słabonośnych lub nienośnych
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia
- Złoża surowców naturalnych "Piaskowice"

7. ZAŁĄCZNIKI

- Lokalizacja na planie miasta.
- Dokumentacja fotograficzna.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki nr ewidencyjny 149/1 wydany w dniu 29 października 2025r. w Starostwie Powiatowym w Zgierzu.
- Mapa ewidencji gruntów w skali 1:2000 wydana w dniu 29 października 2025r. w Starostwie Powiatowym w Zgierzu.