

## ***Wyciąg z operatu szacunkowego***

### **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA ZLIKALIZOWANA W ŁODZI, PRZY UL. KASPROWICZA BEZ NUMERU ORAZ UDZIAŁ RÓWNY ½ W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, ZLOKALIZOWANEJ PRZY UL. KASPROWICZA 3A ORAZ 1/15 W NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DROGĘ WEWNĘTRZNĄ**

#### **STAN PRAWNY**

Dla przedmiotu wyceny w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta, której wpisy zostały przybliżone poniżej. Stan prawny został ustalony na dzień 13.10.2015 r. na podstawie badania zupełnej treści księgi wieczystej pozyskanej z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

#### **Księga Wieczysta KW Nr LD1M/00266148/5**

W dziale I widnieje wpis:

Łódź- Widzew, ul. Kasprowicza 3a  
Działka nr 250/2, powierzchnia 2854 m<sup>2</sup>.

W dziale II widnieje wpis :

Właścicielem nieruchomości jest :  
Izabela Maria Kmita, córka Zdzisławy i Teresy (udz.½)  
Krystian Zdzisław Kałużka, córka Dariusza i Izabeli (udz.½)

W dziale III : Ciężary i ograniczenia – wpisów brak.

W dziale IV : Hipoteki – wpisów brak.

#### **Księga Wieczysta KW Nr LD1M/00269181/9**

W dziale I widnieje wpis:

Łódź- Widzew, ul. Kasprowicza 3  
Działka nr 250/14, powierzchnia 4329 m<sup>2</sup>.

W dziale II widnieje wpis :

Właścicielem nieruchomości jest :  
Wzmianki :  
DZ. KW. /LD1M/39659/15/1  
2015-10-05-11.32.34.287253  
Teresa Kmita, córka Stanisława i Ireny

W dziale III : Ciężary i ograniczenia – wpisów brak.

W dziale IV : Hipoteki – wpisów brak.

## **Księga Wieczysta KW Nr LD1M/00076145/5**

W dziale I widnieje wpis:

Łódź- Widzew, ul. Kasprowicza 3  
Działka nr 250/16, powierzchnia 3117 m<sup>2</sup>.

W dziale II widnieje wpis :

Właścicielem nieruchomości jest :

Wzmianki :

DZ. KW. /LD1M/39660/15/1

2015-10-05-11.34.48.072239

Teresa Kmita, córka Stanisława i Ireny (udz.1/15)

Krystyna Walas, córka Stanisława i Ireny (udz.1/15)

Ewa Aneta Walczewska, córka Andrzeja i Ireny (udz.1/15)

Anna Magdalena Loba, córka Andrzeja i Joanny (udz.1/15)

Jacek Stanisław Loba, syn Andrzeja i Joanny (udz.1/15)

Aleksandra Loba, córka Ireneusza i Grażyny (udz.1/15)

Paweł Jerzy Loba, syn Ireneusza i Grażyny (udz.1/15)

Monika Marianna Kanar, córka Ireneusza i Grażyny (udz.1/15)

Tomasz Ireneusz Loba, syn Ireneusza i Grażyny (udz.1/15)

Sławomir Loba, syn Ireneusza i Grażyny (udz.1/15)

Łukasz Loba, syn Ireneusza i Grażyny (udz.1/15)

Edyta Grażyna Loba, córka Ireneusza i Grażyny (udz.1/15)

Sebastian Stanisław Loba, syn Ireneusza i Grażyny (udz.1/15)

Beata Procz, córka Ireneusza i Krystyny (udz.1/15)

Małgorzata Dorota Szymczyńska, córka Ireneusza i Krystyny (udz.1/15)

W dziale III : Ciężary i ograniczenia – wpisów brak.

W dziale IV : Hipoteki – wpisów brak.

Na podstawie aktu notarialnego z dn. 30.09.2015 r. Teresa Kmita opisane wyżej nieruchomości stanowiące działkę nr 250/14 oraz cały należący do niej udział w działce gruntu nr 250/16 wynoszący 1/15 części darowała swojej córce Izabeli Marii Kmicie, co nie znalazło odzwierciedlenia w księdze wieczystej nr LD1M/00269181/9, LD1M/00076145/5.

Oznaczenie nieruchomości w rejestrze gruntów:

Miasto: Łódź

Obręb: Łódź – Widzew; W-45

Adres: ul. Kasrowicza, Łódź

Numer działki: 250/14

Powierzchnia: 4329 m<sup>2</sup>

K.W. LD1M/00269181/9

Adres: ul. Kasrowicza, Łódź

Numer działki: 250/16

Powierzchnia: 3117 m<sup>2</sup>

K.W. LD1M/00076145/5

Adres: ul. Kasrowicza 3a, Łódź

Numer działki: 250/2

Powierzchnia: 2853 m<sup>2</sup>

K.W. LD1M/00266148/5

## PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyceniana nieruchomość znajduje się na terenach strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN.



MN - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obejmują tereny zabudowy jednorodzinnej w różnych formach i intensywnościach, zarówno jako obiekty wolnostojące, bliźniacze, czy szeregowe. Tereny te, w zależności od wielkości, obejmują również program usług lokalnych w zakresie obsługi, czy rekreacji.

Inne elementy programu, jak działalność gospodarcza, dopuszcza się pod warunkiem braku kolizji z funkcją podstawową.

## OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość znajduje się w dzielnicy Łódź - Widzew w pobliżu wschodniej granicy Łodzi, w osiedlu Nowosolna – otulina Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich:



Działka nr 250/2 i 250/14 są niezabudowane i mogą być wykorzystane na cele realizacji zabudowy jednorodzinnej. Działka nr 250/16 stanowi drogę wewnętrzną. Przez środek działki nr 250/2 przebiega napowietrzna linia energetyczna o napięciu 15 kV w kierunku północny wschód - południowy zachód, co poważnie ogranicza walory użytkowe i swobodę zabudowy, ale nie eliminuje możliwości zabudowy.

Działka nr 250/2 posiada w otoczeniu następujące uzbrojenie w urządzenia komunalne: woda, sieć energetyczna, gaz, kanalizacja miejska.

Działka nr 250/14 nie posiada dostępu do uzbrojenia terenu.

Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa jednorodzinna z drugiej połowy XX- go wieku z przewagą nowoczesnej zabudowy jednorodzinnej.

Market „M1” zlokalizowany jest w odległości ok. 10 min. jazdy samochodem.

Przystanek autobusowy oraz lokalne centrum handlowe zlokalizowane jest w odległości do 800 m.

Z punktu widzenia dostępu do środków komunikacji publicznej oraz dostępność komunikacyjną oraz zagospodarowanie otoczenia lokalizację nieruchomości można ocenić jako przeciętną.

Uwzględniając wszelkie warunki otoczenia prawnego, ekonomicznego i cechy fizyczne nieruchomości wycenianej należy uznać, iż najkorzystniejszym sposobem użytkowania jest wykorzystanie nieruchomości na cele realizacji mieszkalnictwa jednorodzinnego, pod zabudowę budynkiem jednorodzinnym.

## USTALENIA OGÓLNE

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ul. Kasprowicza, w dzielnicy Łódź - Widzew w pobliżu wschodniej granicy Łodzi, w osiedlu Nowosolna – otulina Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Łódź – miasto na prawach powiatu w środkowej Polsce. Siedziba władz województwa łódzkiego, powiatu łódzkiego wschodniego oraz gminy Nowosolna. Ośrodek akademicki (6 uczelni państwowych oraz 22 prywatne), a także kulturalny. Sześć kilometrów od centrum Łodzi znajduje się Międzynarodowy Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta. Łódź jest trzecim miastem w kraju pod względem liczby ludności zameldowanej (718 960) i czwartym pod względem powierzchni (293,25 km<sup>2</sup>). Według danych z 1 stycznia 2011 powierzchnia miasta wynosi 293,25 km<sup>2</sup>. 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 1 100 000 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 najbliższym czasie ok. 10 km od miasta powstanie też skrzyżowanie transeuropejskich autostrad A1 i A2.

## Struktura użytkowania gruntów (1 stycznia 2008)

Rodzaj	%
Grunty zabudowane i zurbanizowane	46,1%
Użytki rolne	43%
Grunty leśne	9,7%
Nieuzytki	0,6%
Grunty pod wodami	0,4%
Tereny różne	0,2%
Użytki ekologiczne	0,01%
<b>Σ</b>	<b>100%</b>

Przemysł włókienniczy, który stworzył potęgę Łodzi, ma coraz mniejsze znaczenie. Z liczących się w tej branży, pozostały m.in. Redan S.A., Monnari i Zakłady Tekstylny-Konfekcyjne Teofilów. Obecnie szczególne znaczenie dla miasta mają rozwój nowych technologii, infrastruktury oraz pozyskiwanie inwestorów w trzech branżach: centra usług dla zaplecza biznesowego (tzw. BPO – Business Process Outsourcing), logistyka i AGD. Swoje siedziby w Łodzi mają firmy należące do grupy kapitałowej BRE Bank, centra usług biurowych GE Money Bank i Infosys. W Łodzi powstała Grupa Atlas. Łódzką domeną stała się produkcja sprzętu AGD. W Łodzi zainwestowali m.in. Merloni Indesit i Bosch/Siemens oraz ich poddostawcy. W ciągu ostatnich lat w Łodzi zainwestowali też: Gillette (największa na świecie fabryka tej firmy jest w Łodzi), VF Corporation, ABB, Polska Grupa Farmaceutyczna, Hutchinson, Ericpol, TP SA czy ComArch. Accenture utworzyło w Łodzi swoje centrum, a bank Citi Handlowy Centrum Operacji.

W 2007 roku amerykańska firma informatyczna Dell wybudowała w mieście swoją fabrykę. Powstały też centra handlowo-rekreacyjne, m.in. Galeria Łódzka i Manufaktura (zajmująca powierzchnię 27 ha). W marcu 2010 roku otwarto centrum handlowe Port Łódź, którego głównym najemcą jest IKEA. Dwa ostatnie są, kolejno, największymi centrami handlowymi w Polsce. Transport Drogi Łódź stanowi ważny węzeł komunikacyjny. Przez miasto i w jego pobliżu przebiegają drogi krajowe i międzynarodowe: • DK1, E75, Gdańsk – Toruń – Łódź – Częstochowa – granica państwa (Cieszyn), • A2, E30, granica państwa (Świecko) – Nowy Tomyśl – Poznań – Łódź – Warszawa, • DK14, Łowicz – Stryków – Łódź – Zduńska Wola – Sieradz – Złoczew – Walichnowy, • DK72, Konin – Turek – Poddębice – Łódź – Brzeziny – Rawa Mazowiecka. Transport lotniczy Miasto posiada lotnisko międzynarodowe – port lotniczy Łódź-Lublinek im. Władysława Reymonta. W 1991 przy ul. Rzgowskiej oddano do użytku sanitarne lądowisko Łódź, a w 2008 przy ul. Pabianickiej również sanitarne lądowisko Łódź-Szpital im. Mikołaja Kopernika.