

Rzecznawca majątkowy
mgr inż. Krystyna Złotnicka
uprawnienia państwowe Nr 1306 nadane przez
Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

Zlecenie kancelarii adwokackiej
adw. Barbary Petryniak -Sidowskiej
z dnia września 2020r.
w sprawie sygn. akt.sądowych
Nr XIV GU 786/19

Operat szacunkowy

z określenia wartości rynkowej nieruchomości i udziału 1/3 w prawie
własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem
mieszkalnym jednorodzinny bliźniaczym z zabudową gospodarczą
położonych w Łodzi w dzielnicy Polesie przy ul. Krańcowej Nr 81A



Oznaczenie według katastru:

- nazwa obrębu: P-15
- numer ewidencyjny działki: 105/1
- Numer księgi wieczystej: LD1M/00000211/6

wg działu II KW w udziale 1/3 [REDACTED]

miejsowość oraz data sporządzenia operatu szacunkowego

Łódź dnia 12 października 2020 r.



1. Przedmiot i zakres operatu

1.1 Przedmiot operatu

1.2 Zakres operatu

2. Cel operatu

3. Podstawy opracowania

3.1 Podstawa formalna

3.2 Podstawy prawne:

3.3 Podstawy merytoryczne:

4. Istotne daty

5. Opis i określenie stanu

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1 Zasady wyceny do upadłości

7.2 Zasady wyceny na obszarze prawa

7.3 Metody i techniki szacowania

7.4 Uzasadnienie wyboru podejścia

7.5 Rodzaj określanej wartości rynkowej

7.6 Sposób określenia części składowych

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1 Określenie rynku praw

8.2 Badanie rynku

9. Określenie wartości rynkowej

9.I Określenie wartości nieruchomości

9.II Określenie wartości gruntu

10. Wynik końcowy wyceny

11. Wnioski i uzasadnienia

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

13. Załączniki

1. Przedmiot i zakres operatu

1.1 Przedmiot operatu

1.1.1	rodzaj praw	Wartość i udział 1/3 w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodinnym bliźniaczym z zabudową gospodarczą			
1.1.2	adres	Łódź w dzielnica Polesie ul. Krańcowa Nr 81A			
1.1.3	oznaczenie wg katastru	jednostka rejestrowa	obręb	Nr ewid. działki	powierzchnia łączna
		G187	P-15	105/1	0,483 ha
1.1.4	Nr KW działki o Nr 437	LD1M/00000211/6			

1.2 Zakres operatu

Operat obejmuje określenie wartości rynkowej i 1/3 udziału w prawie do nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z:

- prawa własności do pojedynczej działki gruntu
- prawa własności do budynku i budowli położonych na niniejszym gruncie

Wycena dotyczy wyłącznie praw do nieruchomości i nie obejmuje rzeczy ruchomych i urządzeń nie związanych z gruntem.

2. Cel operatu

Celem operatu jest określenie wartości rynkowej do upadłości majątku dłużnika [REDAKTOWANE]

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie kancelarii adwokackiej adw. Barbary Petryniak -Sidowskiej z dnia września 2020r.w sprawie sygn. akt. Nr XIV GU 786/19.

3.2 Podstawy prawne:

Stan prawny na datę wykonania opinii

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (D.U.2020.0.65).

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (D.U.2004.207.2109).

Ustawa prawo upadłościowe i naprawcze z 28 lutego 2003r.(D.U.2020.0.1228)
w tym art.313,319,320.

Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (D.U.2020.0.1575).

Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (D.U.2019.0.2204).

Ustawa z dnia 10 maja 2018r.o ochronie danych osobowych (D.U.2019.0.1781).

3.3 Podstawy merytoryczne:

3.3.1 Zasady wykorzystane w wycenie

- Normy zawodowe .(PFSRM) w tym Nota interpretacyjna :

Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

Powyżej przywołana tymczasowa nota interpretacyjna stanowi zalecane zasady wyceny mimo, iż nie stanowi podstaw prawnych ,a może stanowić podstawy metodyczne wypracowane przez organizacje zawodowe.

- Literatura fachowa w tym: Ryszard Cymerman ,Andrzej Hopfer Wycena nieruchomości .Zasady i procedury.

- S. Żróbek i M Berej Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości

- Gospodarka nieruchomościami orzecznictwo”, Wydawnictwo Prawnicze „Lex”.

- Orzeczenia sądowe

3.3.2. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Lustracja w terenie wykonana dniu: 01.10.2020r . w obecności [REDAKTOWANE]

- Dane z katastru nieruchomości w tym :wypis z rejestru gruntów , kartoteki budynków i mapy z 28.09.2020r. w załączniku

- Badanie księgi wieczystej w opinii wykonanie elektronicznie w dn.12.10.2020r.w treści opinii i elektroniczne w zał.

- Opinia o przeznaczeniu w studium zagospodarowania przestrzennego.

- Dokumentacja techniczna nieruchomości udostępniona przez dłużniczkę w dniu wizji w zał. w tym:

- mapa ewidencyjna
- decyzja o pozwoleniu na budowę
- decyzja o odbiorze budynku mieszkalnego
- projekt typowy budynku mieszkalnego
- projekt na dobudowę budynku gospodarczego

3.3.3 Źródła danych o rynku nieruchomości

- Notowania cen transakcyjnych praw podobnych do wycenianych uzyskane w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi uzyskane w październiku 2020r. dostępnych w dniu badania cen i wartości z aktów notarialnych .
- Notowania cen i wartości z bazy danych ,której autor opinii jest sygnatariuszem.
- Notowania cen ofertowych praw podobnych z prasy lokalnej i specjalistycznej oraz biur obrotu nieruchomości uzyskane za pośrednictwem internetu.
- Badania rynkowe monitorujące rynek nieruchomości .(renomowanych firm).
- Informacje z biur nieruchomości o kształtowaniu się rynku popytu i podaży dla nieruchomości podobnych.
- Analizy własne autora operatu o cenach transakcyjnych.

4. Istotne daty

4.1	data sporządzenia operatu	12 października	2020r.
4.2	data, na którą określono wartość przedmiotu operatu	12 października	2020r.
4.3	data, na którą określono stan nieruchomości- dzień lustracji	01 października	2020r.
4.4	data dokonania lustracji	01 października	2020r.

5. Opis i określenie stanu

5.1 Na dzień lustracji w terenie tj. 01 października 2020r.

Zgodnie z art.4 pkt 17 uogn określono stan nieruchomości w tym:

- stan zagospodarowania
- stan prawny
- stan techniczno-użytkowy
- wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej
- otoczenie nieruchomości
- wielkość i stopień zurbanizowania miejscowości w ,której nieruchomość jest położona.

Stan zagospodarowania

Prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym bliźniaczym z zabudową gospodarczą zlokalizowano na pojedynczej środkowej działce gruntu o Nr 105/1 bezpośrednio przy drodze gminnej stanowiącej ulicę Krańcową ,utwardzoną i wyposażoną w media miejskie. Nieruchomość jest ogrodzona z utwardzeniami i jest użytkowana na cel mieszkalny.

Stan prawny

Prawo własności uregulowano w KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łodzi w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych. Badanie z KW LD1M/00000211/6 z dnia 12 .10. 2020 r. znajduje się poniżej zaś wydruk elektroniczny w zał.

Dział I-0-----oznaczenie nieruchomości

- miasto Łódź
- działka 105/1
- powierzchnia 0,0483ha
- sposób korzystania zabudowana działka gruntu

Dział I-Sp. Spis praw związanych

- brak wpisu

Dział II -----własność

- udział 1/3
- udział 1/3
- udział 1/3

Działy III ---- prawa, roszczenia i ograniczenia

- 2 Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego.

Dział IV ---hipoteka
- brak wpisu

Zgodnie z :Art. 313 ust. 2 Ustawy Prawo upadłościowe
Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości. Należy zatem stwierdzić, iż wskutek sprzedaży wycenianej nieruchomości opisane powyżej hipoteki ujawnione w dziale IV księgi wieczystej wygasną.”

informacja o działce gruntu z Łódzkiego Ośrodka Geodezji

Nr działki gruntu	symbol użytku	pow. ha	rodzaj prawa	obręb	adres i KW
105/1	B	0,0483	własność	P-15	Krańcowa 81A LD1M/00000211/6

informacja z kartoteki budynków z Łódzkiego Ośrodka Geodezji

Rodzaj budynku	pow. zabudowy/ilość kondygnacji	obręb	adres i KW
mieszkalny	pz=123m ² 2 kond ,niepodp.	P-15 Krańcowa 81A LD1M/00000211/6	
inny niż mieszkalny	pz=72m ² 1 kond ,niepodp		

Stan prawny ujawniony w KW jest zgodny z wypisem z rej. gruntów w zakresie powierzchni działki gruntu i numeru, Budynki nie ujawnione w KW.

Wypis z rej. gruntów i kartoteki budynków (budynek o 2 kond.) znajduje się w zł. opracowania

Stan techniczno-użytkowy

Działka gruntu o Nr 105/1 ma kształt foremny wydłużonego prostokąta o wymiarach od frontu ca 11,5m x41m. i jest ogrodzona z trzech stron. Z boków siatką, od frontu ogrodzeniem z prętów metalowych na cokole betonowym z dwoma bramami i jedną furtką bez automatyki. Teren jest płaski z nasadzeniami wzdłuż granic bocznych ,zaś z tyłu przy granicy na całej szerokości działki zlokalizowany jest parterowy budynek gospodarczy. Zjazd do garażu i dojścia do budynków są utwardzone betonem. Rok powstania lata 80 /90 XX wieku.

--Opis zabudowy

Zabudowę działki o Nr 105/1 stanowią:

1.budynek mieszkalny jednorodzinny bliźniaczy całkowicie podpiwniczony o dwóch kondygnacjach naziemnych budowy prostej w kształcie klocka z rozbudowaną częścią parterową budynku pod tarasem i wejściem.

---*Dokumentacja budowy*

przedstawiono następujące dokumenty które dołączono w zał. w fragmentach .

- Decyzja o pozwoleniu na budowę z 06.08.1976r.L.dz.III.GKP-V/50/559/81^a /76 wydana Łódź –Polesie
- Decyzja o odbiorze Nr. L. dz. III. GKP-V/51/559/81^a/77.
- Projekt typowy budynku jednorodzinnego bliźniaczego KB4-111.2(40)/G-4-14/68-70

---*Architektura budynku:*

Bryła budynku prosta z rozbudową parteru pod tarasem i wejściem niezgodnie z projektem położona centralnie na działce. Od frontu balkon, z tyłu zbudowany taras z zejściem do ogrodu. Rozkład pomieszczeń tradycyjny z lat 80-tych XX wieku.

---Konstrukcja budynku: tradycyjna

- ściany zewnętrzne warstwowe z pustaka + cegły
ocieplone od zewnątrz styropianem gr.10 cm z tynkiem i malowaniem ok.2010r.
- ścianki działowe ceramiczne
- stropy ogniotrwałe
- stropodach kryty papą
- schody wewnętrzne ogniotrwałe z okładzinami z drewna.
- stolarka okienna PCV biała ok.10 letnia z roletami zewnętrznymi w piwnicy i na piętrze spuszczanymi ręcznie.
- stolarka drzwiowa indywidualna z lat 80-tych
- brama garażowa dwuskrzydłowa
- instalacje : elektryczna ,woda z przyłącza wodociągowego, ścieki odprowadzone do kanalizacji ,
ogrzewanie i ciepła woda w własnej kotłowni w piwnicy ,piec gazowy ca 20 letni ,kaloryfery żeberkowe wieloletnie.

---Standard wykończenia- typowy dla tego typu zabudowy pokazano na dołączonych zdjęciach:

- na ścianach przecierka gipsowa, malowanie wieloletnie, w kuchni i łazience glazura, w korytarzu i klatce schodowej drewniana boazeria.
- na podłogach w sanitariatach i kuchni terakota.
- w pokojach parkiet do cyklinowania
- w piwnicy terakota.

Instalacja elektryczna podtynkowa ,wod-kan ,co wieloletnie kaloryfery żeberkowe.
Aranżacja kuchni i łazienek ,budynku z lat 90tych XX wieku.

---Sposób użytkowania:

Budynek zgodnie z oświadczeniem współwłaścicielki jest zamieszkały .

---Struktura pomieszczeń na podstawie wizji:

piwnice: 1 garaż bez kanału, pomieszczenia gospodarcze i kotłownia pod tarasem pomieszczenie gospodarcze ,którego brak w projekcie, w-c.

parter :2 pokoje +kuchnia + łazienka+ klatka schodowa, wejście, korytarz.

I piętro: 3 pokoje+ łazienka + klatka schodowa, korytarz.

---Dane techniczne:

powierzchnia zabudowy budynku w/g projektu $167,33/2 = \text{ca } 83,67\text{m}^2$

powierzchnia zabudowy budynku w/g ewidencji gruntów i budynków 123m^2 (jest niezgodna z przedstawionym projektem z uwagi na zabudowę pod tarasem i w wejściu budynku.

powierzchnia użytkowa budynku w/g projektu.

powierzchnia użytkowa parteru i piętra : $109,65\text{m}^2$ bez powierzchni piwnic.

Budynku w dniu wizji nie mierzono.

Powierzchnia całkowita budynku :

pc piwnice : $123,00\text{m}^2$ wysokość h – ca 2,18- 2,27m

pc parter $167,53/2= 83,77\text{m}^2$

piętro: $141,47/2= 70,74\text{m}^2$ wysokość h - ca 2,70m

razem: $\text{ca } 278,00\text{m}^2$

---Stan techniczny

Stopień zużycia określono na podstawie norm zawodowych nota III.4

określenie zużycia budynku mieszkalnego.

określono metodą Rossa przy przeciętnej konserwacji ze wzoru:

$Sz = //t(t+T)/2xT^2 //x100\% = //40(40+100)/2x100^2 = 28\%$

t wiek ca 40 lat

T okres trwania ściany z pustaków ca 100lat.

Stopień zużycia funkcjonalnego

Z uwagi na przestarzałość rozwiązań w stosunku do obecnie stosowanych w tym:

,zastosowanie materiały, ściany z pustaka i architekturę budynku przyjęto na poz.35%

Stopień zużycia środowiskowego nie występuje.

---*Stan techniczny zabudowy określono w/g skali poniżej.*

bardzo dobry zużycie(0-15%),
dobry zużycie (16-30%),
średni zużycie (31-50%),
zadawalający zużycie(51-70%),
zły zużycie (>70%).

---*Dla cechy wykończenie określono: wg skali poniżej.*

wysokie -wykończenie nowe na ponad średnim poziomie
dobre,-wykończenie na średnim poziomie nowe
średnie - wykończenie na średnim poziomie nie nowe
niskie -standard podstawowy
niskie i do remontu

2.budynek gospodarczy, parterowy ,niepodpiwniczony zlokalizowany przy granicy

---*Dokumentacja budowy*

przedstawiono następujące dokumenty które dołączono w zał.

- Projekt techniczny do budowy
- Decyzji o odbiorze brak

---*Architektura budynku:*

Bryła budynku prosta o kształcie prostokąta .

---*Konstrukcja budynku: tradycyjna*

- ściany zewnętrzne i działowe jednowarstwowe z pustaka
- stropodach ogniotrwały kryty papą
- stolarka okienna drewniana z lat 80-tych
- bramy garażowe metalowe z lat 80-tych
- instalacje : elektryczna , ogrzewanie piecem koza.

---*Standard wykończenia-* typowy dla tego typu zabudowy pokazano na dołączonych zdjęciach:

- na ścianach od wewnątrz i na zewnątrz tynk cem-wap.
- posadzka betonowa

---*Sposób użytkowania:*

Budynek zgodnie z oświadczeniem współwłaścicielki jest użytkowany na magazyn . .

---*Struktura pomieszczeń na podstawie wizji:*

Jedno pomieszczenie.

---*Dane techniczne:*

powierzchnia zabudowy budynku w/g projektu $11,5 \times 6,5 = \text{ca } 74,75 \text{ m}^2$
powierzchnia zabudowy budynku w/g ewidencji gruntów i budynków 72 m^2
Budynku w dniu wizji nie mierzono.

Powierzchnia całkowita budynku :ca $72,0 \text{ m}^2$

---*Stan techniczny*

Stopień zużycia określono na podstawie norm zawodowych nota III.4

określenie zużycia budynku

określono metodą Rossa przy przeciętnej konserwacji ze wzoru:

$$Sz = \frac{t}{t+T} \times 100\% = \frac{30}{30+60} \times 100\% = 33\%$$

t wiek ca 30 lat

T okres trwania ściany z pustaków ca 60lat.

Stopień zużycia funkcjonalnego

Z uwagi na przestarzałość rozwiązań w stosunku do obecnie stosowanych w tym:
,zastosowanie materiały, ściany z pustaka i architekturę budynku przyjęto na poz.51%

Stopień zużycia środowiskowego nie występuje.

---Stan techniczny zabudowy określono w/g skali poniżej.

bardzo dobry zużycie(0-15%),
dobry zużycie (16-30%),
średni zużycie (31-50%),
zadawalający zużycie(51-70%),
zły zużycie (>70%).

---Dla cechy wykończenie określono: wg skali poniżej.

wysokie -wykończenie nowe na ponad średnim poziomie
dobre,-wykończenie na średnim poziomie nowe
średnie - wykończenie na średnim poziomie nie nowe
niskie -standard podstawowy
niskie i do remontu

powierzchnia sprowadzona budynków $pc 278+1/3 \times 72=ca 302 m^2$

Budowle:

Działka jest ogrodzona.

Z boków siatką, od frontu ogrodzeniem z prętów metalowych na cokole betonowym z dwoma bramami i jedną furtką bez automatyki z lat 80 tych XX wieku.

Zjazd do garażu i dojścia do budynków są utwardzone betonem z lat lat 80tych.

Do budynku doprowadzone są media ee, wod-kan (ok. roku 2015),gaz.

Dojazd i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej

Dojazd do działki odbywa się drogą gminną ulicą Krańcową , wyposażoną w instalacje ee, wod-kan, gaz.

Otoczenie nieruchomości

W najbliższym i dalszym otoczeniu zlokalizowane jest osiedle jednorodzinne na Złotnie(tzw. Zdrowiu).

Naprzeciwko nieruchomości znajduje się las ze strzelnicą, w dalszym sąsiedztwie tereny zielone miasta w tym park na Zdrowiu i Zoo.

Wielkość i stopień zurbanizowania miejscowości w ,której nieruchomość jest położona.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w województwie łódzkim ,mieście Łodzi w dzielnicy Polesie .

Tereny te leżą w zachodniej części miasta w bliskości granic z miastem Konstantynów Łódzki pomiędzy ulicami Gwardzistów i Michałowicza, Sułkowskiego.

Dogodny dojazd do miasta odbywa się ul. Konstantynowską również komunikacją miejską .

Łódź zamieszkuje ca 680 tyś. mieszkańców i wyludnia się.

Stopa bezrobocia w/g Gus na sierpień /2020r.dla Łodzi 5,7 % dla woj. łódzkiego i Polski 6,1%.

6.Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla powyższego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla powyższego terenu istnieje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miejskiej w Łodzi –Uchwała Nr VI /215/19 z 6.03.2019r.

Powyższa nieruchomość położona jest w rejonie o funkcji w studium M-3. Są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Kartę z opisem funkcji M-3 ze studium dołączono w zał.

Dla powyższego terenu zgodnie z Uchwała Nr XVI /268/07 z 12.07.2007r.przystąpiono do sporządzenia miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części miasta w rejonie ulic: Namiotowa, Krakowska, Konstantynowska, Krańcowa – przystąpienie Nr 27. W chwili obecnej plan jest w opracowaniu ,bez wyłożeń.

Zgodnie z art. 154 pkt.2 uogn w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy.

Powyższa nieruchomość została zabudowana w latach 80 tych XX wieku zgodnie z funkcją w studium.

Analiza sposobu najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości

Najkorzystniejszy sposób użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne ekonomiczne opłacalne i zapewniające najwyższą wartość .Obecny sposób użytkowania jest optymalnym sposobem wykorzystania nieruchomości i w zgodności ze studium.

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1 Zasady wyceny do upadłości

Zgodnie z ustawą prawo upadłościowe i naprawcze w tym:

art.319 Opis i oszacowanie

ust.2 Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnieniem roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

art.320 Sprzedaż mienia

ust.3 W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

Hipoteki ujawnione w dziale IV KW wygasają się w dniu sprzedaży.

Zgodnie z art. 1009 Opis i oszacowanie KPC

W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

Zgodnie z art.948 KPC§ 2.

W oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 egzekucja z części zajętej nieruchomości została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nie określonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

7.2 Zasady wyceny na obszarze prawa (Ustawy o gospodarce nieruchomościami):art.151

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej w warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

art.152 pkt.3 Określono wartość rynkową przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

art.153 Zastosowano podejście porównawcze które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Ceny te skorygowano ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględniając zmiany poziomu cen wskutek wpływu czasu. Podejście porównawcze zastosowano z uwagi na znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

art.154Dokonano wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie , stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.

7.3 Metody i techniki szacowania

W procesie szacowania nieruchomości stosuje się następujące podejścia ,metody i techniki zgodnie z RRM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo podejście dochodowe.

Jeśli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejść wyszczególnionych powyżej do określenia wartości rynkowej stosuje się podejście mieszane.

Poniżej podejścia ,metody, techniki wyceny nieruchomości.

Podejście	Metoda	Technika
Porównawcze	Porównywania parami Korygowania ceny średniej	

Analizy statystycznej rynku

<i>Dochodowe</i>	<i>Investycyjna</i>	<i>Kapitalizacji prostej</i> <i>DCF</i>
	<i>Zysków</i>	<i>Kapitalizacji prostej</i> <i>DCF</i>
<i>Mieszane</i>	<i>Pozostałościowa</i>	<i>Szczegółowa</i>
	<i>Kosztów likwidacji</i>	<i>Elementów scalonych</i> <i>Wskaźnikowa</i>
<i>Kosztowe</i>	<i>Wskaźników szacunkowych gruntów</i>	<i>Szczegółowa</i>
	<i>Kosztów odtworzenia</i>	<i>Elementów scalonych</i> <i>Wskaźnikowa</i>
	<i>Kosztów zastąpienia</i>	<i>Szczegółowa</i> <i>Elementów scalonych</i> <i>Wskaźnikowa</i>

7.4 Uzasadnienie wyboru podejścia

Określono wartość rynkową nieruchomości zgodnie z uogn art.151-154 i RRM w sprawie wyceny nieruchomości § 3 pkt.2 Wykonano analizę rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen oraz warunków zawarcia transakcji.

§ 4 pkt.1 Z uwagi na znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen zastosowano podejście porównawcze. pkt.2 W podejściu porównawczym zastosowano metodę porównywania parami.

Do określenia wartości rynkowej zastosowano następującą procedurę wg norm zawodowych:

- ***Utworzono zbiór nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny.
- ***Dokonano aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny.
- ***Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- ***Dokonano oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- ***Ustalono zakres i skalę ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- ***Wybrano do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- ***Wykonano charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- ***Przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- ***Obliczono skorygowaną cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- ***Obliczono wartości jednostkowe wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach
- ***Określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Definicja nieruchomości podobnej: z ustawy o gospodarce nieruchomościami w tym art. Nr 4 pkt.16.

Nieruchomość podobna należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na :

położenie,
stan prawny,
przeznaczenie,
sposób korzystania
oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zgodnie z Notą interpretacyjną Nr 1 przy stosowaniu metody porównywania parami można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w

szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

Wartość rynkową nieruchomości określono ze wzoru:

$W_n = W(m^2) \times p \times K$ gdzie :

W_n - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości

W - wartość rynkowa jednostkowa 1 m² szacowanej nieruchomości

p - powierzchnia szacowanej nieruchomości

K - współczynnik eksperta [0,9 - 1,1]

7.5 Rodzaj określonej wartości rynkowej

Określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości.

7.6 Sposób określenia części składowych.

Określono wartość części składowych

$W_b = W_n - W_g$ gdzie:

W_n - wartość rynkowa nieruchomości

W_g - wartość gruntu

W_b - wartość budynków i budowli

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1 Określenie rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono lokalny rynek praw na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości pod względem rodzajowym i obszarowym wyodrębniając w szczególności:

- **rodzaj rynku:** rynek lokalny praw własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami 1 piętrowymi, podpiwniczonymi typu kłoczek w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej z lat 70/90 XX wieku z zabudową gospodarczą.
Dla określenia części składowej gruntu określono rynek lokalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo jednorodzinne.
- **obszar rynku:** w kolejności obręb P-15, w którym położona jest wyceniana nieruchomość.
Z uwagi na niewiele odnotowanych transakcji podobnych badaniem objęto obręby przyległe w tym P-5, jak również całe miasto.
- **okres badania:** 2019r. do chwili obecnej. (dwa lata wstecz z uwagi na niewiele odnotowanych transakcji.
- **ustalenia planu miejscowego:** brak planu miejscowego jak w opisie w pkt.6
- **ekonomiczna analiza rynku:**, trend stabilny w tym sektorze rynku i tej lokalizacji.
- **podaż i popyt** - większa podaż od popytu
- **elementy środowiska naturalnego działek** - tereny zielone przydomowych ogródków.

8.2 Badanie rynku

Badanie rynku nieruchomości gruntowych w prawie własności podobnych

Cechami opisującymi atrakcyjność nieruchomości podobnych do wycenianej są w kolejności:

- lokalizacja i otoczenie nieruchomości (położenie)

- stan prawny

- przeznaczenie

- sposób korzystania

- inne cechy wpływające na jej wartość

-- cechy fizyczne

-- dojazd i dostęp do nieruchomości.

-- uzbrojenie w media.

-- ograniczenia

-- potencjał

Tendencje ogólne aktualnego rynku nieruchomości jednorodzinnych w Polsce

W dużych miastach Polski jak również wsiach i małych miejscowościach utrzymuje się duża nadpodaż ofert sprzedaży do zrealizowanych transakcji.

Zainteresowanie nabywców obejmuje nowe domy, tzn. wybudowane do 10 lat wstecz w dobrym standardzie i niewygórowanej cenie, o powierzchni użytkowej 80 – 150m², w ładnej lokalizacji miejskiej lub podmiejskiej dobrze skomunikowanej z centrum ,o ładnej architekturze, parterowych z poddaszami użytkowymi lub modniejszych z dachami płaskimi i energooszczędnych o małych kosztach eksploatacyjnych.

Nieruchomości zabudowane jednorodzinnie na rynku wtórnym słabo się sprzedają, szczególnie te wieloletnie.

Z uwagi na bogatą ofertę sprzedaży jak również liczne firmy budujące oraz bogatą ofertę materiałów budowlanych i wykonawczych zainteresowanie nabywców rynkiem używanych domów szczególnie wieloletnich i energochłonnych jest niewielkie co odzwierciedlają ich niskie ceny i mały obrót co dotyczy również miasta Łodzi.

Tendencje ogólne aktualnego rynku nieruchomości jednorodzinnych w okresie pandemii

W oparciu o badania rynku AMRON raport za II kw. 2020 r.

Odnotowano spadek transakcji i podaży zaś w segmencie domów jednorodzinnych nie odnotowano przecen zaś w przypadku nieruchomości o wysokim standardzie i bardzo dobrej lokalizacji nawet wzrosty.

W okresie pandemii wartość rynkową określono na podstawie cen historycznych z uwagi na małą aktywność rynkową w okresie pandemii bez korekt (w dół lub w górę) w okresie jej trwania z uwagi na brak dowodów rynkowych i zgodnie z zaleceniami TEGoVa.

W pierwszej kolejności zbadano rynek ofert podobnych na rynku wtórnym zgodnie z definicją nieruchomości podobnej .Badanie to przeprowadzono za pomocą internetu .

Odnotowano jedną ofertę sprzedaży nieruchomości podobnej, zabudowanej budynkiem bliźniaczym, jednopiętrowym, podpiwniczonym z lat 80tych XX wieku. Budynek zlokalizowany na działce gruntu ca 400m² na ul. Krańcowej cena ofertowa 665tyś zł. ca 220m² co stanowi 3023zł./m² ,budynek po remoncie.

Zbadano rynek transakcji nieruchomości podobnych

Badanie to przeprowadzono w oparciu o analizę aktów notarialnych w zakresie rynku praw do nieruchomości podobnych przyjmując ceny średnie i odrzucając przypadki skrajne.

Do porównań przyjęto nieruchomości zabudowane w prawie własności .

W wyniku powyższej analizy wykonanej w Ośrodku Geodezji w Łodzi za pomocą portalu dla rzeczoznawcy, którą wykonano w październiku 2020r.i przeprowadzono w okresie od 2019r. w kolejnościach przedstawionych poniżej .

- obręb P-15 ,w którym położona jest wyceniana nieruchomość

Z uwagi na niewiele odnotowanych transakcji podobnych badaniem objęto obręby przyległe w tym P-5 a następnie dzielnicę Polesie.

Z uwagi na rodzaj zabudowy analizą objęto również całe miasto w podobnych lokalizacjach.

Z uwagi na panującą pandemię przyjęto dostępne transakcje najbliższe okresowi wyceny .

9.-I Określenie wartości rynkowej Wn (wartości rynkowej nieruchomości)

9.1 Utworzono zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

9.2 Nie zaktualizowano cen transakcyjnych na datę wyceny z uwagi na zbadanie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych i nie odnotowano wzrostu ich cen.

lp.	lokalizacja ulica	obręb	data transakcji	pow. działki gruntu w prawie wł. m ²	pow. ca pc m ²	cena 1m ² skoryg. pc budynku mieszk. zł./m ²	pow. ca pz m ²
1	Stokrotki	B-24	06.2020	571	216	2592	72
2	Kwiatowa	P-5	06.2020	400	230	2174	77
3	Syrokomli	P-15	12.2019	375	250	1600	100
4	Namiotowa	P-5	10.2019	450	275	1473	99
5	Zakręt	P-15	08.2019	496	300	1767	106
6	Zyndrama	P-15	03.2019	481	270	1851	96
7	Michałowicza	P-15	02.1019	554	300	1333	118

9.3 Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

Oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

Ustalono zakres i skalę ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

Cechy rynkowe praw do nieruchomości i ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego i zestawiono w tabeli poniżej i w oparciu o dane własne o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego jak również w oparciu o informacje otrzymane z agencji nieruchomości i badania rynku wykonywane przez specjalistyczne firmy. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców na tego typu prawa. Wpływ poniżej ustalonych atrybutów na wartość przedmiotu wyceny określono udziałem procentowym w przedziale pomiędzy ceną najniższą i największą.

Dla nieruchomości szacowanej zastały ustalone cechy rynkowe i wagi opisane poniżej
Ustalono zakres i skalę ocen i opisano w tabeli:

lp	waga w %	Cechy rynkowe	Ocena
1	30	położenie (lokalizacja ogólna) sąsiedztwo (lokalizacja szczegółowa)	dla cechy lokalizacja przyjęto trzy stany: strefa I- preferowana (dobra) atrakcyjna położenie w terenie zabudowy jednorodzinnej strefa II- korzystna (średnia) i położenie średnie w pewnym oddaleniu od atrakcyjnej lokalizacji strefa III- niekorzystna-(zadowolająca)-położenie w oddaleniu od atrakcyjnej lokalizacji.
2	10		Dla cechy lokalizacja szczegółowa przyjęto trzy stany: korzystna –bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa jednorodzinna i tereny zielone. przeciętna – zabudowa jednorodzinna ,brak terenów zielonych niekorzystna – również zabudowa inna
3	0	stan prawny	własność - zbieżne
4	0	przeznaczenie sposób korzystania	zbieżne
5	0	rodzaj budynku	bliźniaczy -zbieżne
6	45	stan techniczny budynku	po remoncie, do remontu
7		inne cechy	
	10	powierzchnia budynku pc	mała pc< 250m ² , duża pc> 250m ²
	0	powierzchnia działki	zbieżne
	0	kształt	zbieżne
	5	media	pełne- zbieżne(ee, wod -kan, gaz), niepełne brak gazu
	0	dojazd	zbieżne utwardzony
	100%		

9.4 Wykonano charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych w tabeli poniżej. Cechy nieruchomości wycenianej wygrubiono.

9.5 Wybrano do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

Nieruchomość Nr 1

Data transakcji 06.2020r, położenie Łódź ul. Stokrotki , obręb B-24 - renomowane osiedle jednorodzinne , sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej .

-stan prawny: nieruchomość gruntowa zabudowana w prawie własności .

-zabudowa jednorodzinna bliźniacza ,budynek jednopiętrowy, podpiwniczony po remoncie i o małej pc bez zabudowy gospodarczej, położony przy ulicy utwardzonej media miejskie ograniczone.

Nieruchomość Nr 2

Data transakcji 06.2020r, położenie Łódź ul. Kwiatowa , obręb P-5 – w oddaleniu od zabudowy jednorodzinnej z sąsiedztwem różnym przeznaczeniu.

-stan prawny: nieruchomość gruntowa zabudowana w prawie własności .

-zabudowa jednorodzinna bliźniacza ,budynek jednopiętrowy, podpiwniczony do remontu i o małej pc bez zabudowy gospodarczej, położony przy ulicy utwardzonej media miejskie ograniczone.

Nieruchomość Nr 5

Data transakcji 08.2019r, położenie Łódź ul. Zakręt , obręb P-15 – renomowane osiedle jednorodzinne , sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej .

-stan prawny: nieruchomość gruntowa zabudowana w prawie własności .

-zabudowa jednorodzinna bliźniacza ,budynek jednopiętrowy, podpiwniczony do remontu i o dużej pc bez zabudowy gospodarczej, położony przy ulicy utwardzonej media miejskie .

Za jednostkę porównawczą przyjęto 1m² pc budynku wraz z gruntem

9.6 Określono zakres przedziału cenowego z formuły

$$\Delta C = 2592 - 1767 = 825 \text{ zł/m}^2 \text{ pc}$$

9.7 Przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

*. Obliczono cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań

* Obliczono wartości jednostkowe wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

- Obliczenia przeprowadzono w tabeli w tabeli Z-1

9.8 Określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Określono wartość rynkową nieruchomości mnożąc jednostkową wartość przez jego powierzchnię ze wzoru:

$$W_n = W(m^2) \times p \times K \text{ gdzie :}$$

K – współczynnik korekcyjny przyjęto:

0,90 z uwagi na cechę wykraczającą poza przedział w postaci dużej powierzchni gospodarczej nieruchomości wobec przyjętych do porównania stąd :

$$W_n = 2013 \text{ zł./za } 1\text{m}^2 \times 302 \text{ m}^2 \times 0,90 = 547 \text{ 133zł. przyjęto w zaokrągleniu } 547 \text{ 000zł.}$$

9.-II Określenie wartości rynkowej Wb (wartości rynkowej gruntu)

9.1 Utworzono zbiór nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny z okresu najbliższego wyceny .

lp.	obręb położenie	data transakcji	pow. działki gruntu w m ² własność	cena 1m ² działki gruntu	studium
obręb P-15					
1	Minerska	05.2019	2287	343	mn
2	Krakowska	04.2019	951	242	mn
obręb P-5					
3	Plugowa	06.2020	1500	500	mn
4	Kwiatowa	04.2020	690	283	mn
5	Kwiatowa	02.2020	690	290	mn
6	Kwiatowa	01.2020	692	260	mn
7	Snopkowa	09.2019	514	233	mn

9.2 Wykonano aktualizację cen transakcyjnych na datę wyceny dla tego sektora rynku. W wyniku badania cen transakcyjnych niezabudowanych działek gruntu o przeznaczeniu pod budownictwo jednorodzinne nie odnotowano trendu wzrostowego .

9.3 Określono cechy rynkowe

Określono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

Cechy rynkowe i ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego i w oparciu o dane własne o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców na tego typu prawa.

Wpływ poniżej ustalonych atrybutów na wartość przedmiotu wyceny określono udziałem procentowym w przedziale pomiędzy ceną najmniejszą i największą występującą na rynku lokalnym.

Dla nieruchomości szacowanej zostały ustalone cechy rynkowe opisane poniżej:
Ustalono zakres i skalę ocen i opisano w tabeli:

lp	waga w %	Cechy rynkowe	Ocena
1	30	położenie (lokalizacja ogólna)	dla cechy lokalizacja przyjęto trzy stany: strefa I- preferowana (dobra) atrakcyjna położenie w terenie zabudowy jednorodzinnej strefa II- korzystna (średnia) i położenie średnie w pewnym oddaleniu od atrakcyjnej lokalizacji strefa III- niekorzystna-(zadawalająca)-położenie w oddaleniu od atrakcyjnej lokalizacji.
2	20	ścisłość (lokalizacja szczegółowa)	Dla cechy lokalizacja szczegółowa przyjęto trzy stany: korzystna –bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa jednorodzinna i tereny zielone. przeciętna – zabudowa jednorodzinna ,brak terenów zielonych niekorzystna (zadawalająca)– również zabudowa inna
3	0	stan prawny	własność - zbieżne
4	0	przeznaczenie sposób korzystania	zbieżne
5	20 0	inne cechy powierzchnia dz. kształt	mała < 700m ² ,średnia 700-1500m ² duża >1500m ²

	20	media	zbieżne
	10	dojazd	pełne- zbieżne(ee, wod -kan, gaz), niepełne
	100%		utwardzony z ulicy, nieutwardzony z drogi wewnętrznej.

9.4 Wykonano charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych w tabeli poniżej. Cechy nieruchomości wycenianej wygrubiono.

9.5 Wybrano do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

Nieruchomość Nr 1

Data transakcji 05.2019r, położenie: ul. Minerska obręb P-15

1) lokalizacja: położenie dobre w rejonie zabudowy jednorodzinnej

2) otoczenie : korzystne

3) stan prawny: własność

4) przeznaczenie : brak planu , funkcja w studium mn
sposób korzystania inwestycyjna

5) inne cechy:

powierzchnia działek 2287m² duża (dwie działki przyległe)

kształt foremny pozwalający na zagospodarowanie

uzbrojenie: ee, woda ,kan. gaz w bliskości- niepełne

dojazd utwardzony bezpośrednio z drogi publicznej

Cena skorygowana 1 m² niezabudowanej działki gruntu 343 zł./m²

Nieruchomość Nr 3

Data transakcji 06.2020r, położenie: ul. Pługowa obręb P-5

1) lokalizacja: położenie średnie

2) otoczenie : przeciętne

3) stan prawny: własność

4) przeznaczenie : brak planu , funkcja w studium mn
sposób korzystania : inwestycyjna

5) inne cechy:

powierzchnia działki 1500 m² średnia

kształt foremny pozwalający na zagospodarowanie, narożna

uzbrojenie: pełne

dojazd utwardzony bezpośrednio z drogi publicznej i drogi wewnętrznej.

Cena skorygowana 1 m² niezabudowanej działki gruntu 500zł. /m²

Nieruchomość Nr 4

Data transakcji 04.2020r, położenie: ul. Kwiatowa obręb P-5

1) lokalizacja: położenie zadowalające

2) otoczenie : niekorzystne

3) stan prawny: własność

4) przeznaczenie : brak planu , funkcja w studium mn
sposób korzystania : inwestycyjna

5) inne cechy:

powierzchnia działki 690m² mała

kształt foremny pozwalający na zagospodarowanie

uzbrojenie: pełne w ulicy(działka przy ulicy)

dojazd z drogi wewnętrznej,

Cena skorygowana 1 m² niezabudowanej działki gruntu 283zł. /m²

9.6 Określono zakres przedziału cenowego z formuły

$$\Delta C = 500 - 283 = 217 \text{zł/m}^2$$

9.7 Przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

* Obliczono cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań

* Obliczono wartości jednostkowe wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

- Obliczenia przeprowadzono w tabeli w tabeli Z-2

9.8 Określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Określono wartość rynkową nieruchomości mnożąc jednostkową wartość przez jego powierzchnię ze wzoru:

$$W_b = W(m^2) \times p \times K \text{ gdzie :}$$

K – współczynnik korekcyjny przyjęto:

0,90 z uwagi na porównywanie niezabudowanych działek gruntu, zaś wyceniana jest zabudowana

$$W_b = 465 \text{zł./za } 1\text{m}^2 \times 483\text{m}^2 \times 0,90 = 202\ 136 \text{zł. przyjęto w zaokrągleniu } 202\ 000 \text{zł.}$$

10. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkową prawa własności dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w woj. łódzkim, mieście Łodzi, obręb P-15 przy ul. Krańcowej 81A według stanu z dnia wizji tj. 15.06.2020r.

i cen z dnia 12 października 2020r.

podejściem porównawczym, metodą porównywania parami określono na:

lp.	Rodzaj	Wartość rynkowa w zł.	Wartość rynkowa udziału 1/3 w zł.
1	budynek mieszkalny i budynek gospodarczy	345 000-40 000= 305 000	102 000
2	budowle	20% od 202 000= 40 000	13 000
3	działka W _b w zł.	202 000	67 000
4	Wartość rynkowa W _n w zł.	547 000	182 000
5	Wartość budynków i budowli W _n -W _b	345 000	

Wartość rynkową nieruchomości określono na : 547 000zł.
(słownie: pięćset czterdzieści siedem tys .zł.)

Wartość rynkową 1/3 udziału w nieruchomości określono na : 182 000zł.
(słownie: sto osiemdziesiąt dwa tys .zł.)

11. Wnioski i uzasadnienia

Określono wartość rynkową zgodnie ze zleceniem .

Analiza określonej wartości z zastosowaniem użytego podejścia i metody uwzględnia aktualny stan nieruchomości i cel wyceny .

Wartość określono w okresie pandemii i jej trwania z bez korekt (w dół lub w górę) z uwagi na brak na powyższe dowodów rynkowych.

Wyceniana nieruchomość stanowi integralną całość .P

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

Niniejszy operat sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi.

Opracowanie zostało sporządzone **do jedнокrotnego wykorzystania do celu upadłości i wyłącznie do tego celu może być użyte, bez prawa odstępowania osobom trzecim.**

Opracowanie ma charakter poufny i udostępnianie go osobom trzecim wymaga zgody autora.

Opracowanie nie może być w całości lub w części publikowane w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.

Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za:

- tytuły własności i zobowiązania dotyczące praw do nieruchomości,
- nieuwzględnione w swojej opinii wady fizyczne przedmiotu opinii, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin,
- przyjęta ocena stanu technicznego, nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- otrzymana wartość jest aktualna na dzień opracowania,
- o ile określona w operacie wartość nieruchomości miałyby zostać wykorzystana z istotną zwłoką od daty należy dokonać aktualizacji **zgodnie z art.156/154 ustawy o gospodarce nieruchomościami,**
- ustalona wartość netto nie zawiera podatków ,opłat i Vat.
- operat sporządzono w 3 egzemplarzach.

13. Załączniki

- postanowienie sądu
- lokalizacja ogólna
- mapa
- wypis z rejestrów gruntów i kartoteki budynków
- wypis elektroniczny z KW
- funkcja w studiu
- karta funkcji w studium



Określenie wartości gruntu Wn

Przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnic ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

Tabela Z-1

cechy rynkowe według tablicy	waga cechy %	wyceniana nieruchomość „X”	prawa przyjęte do porównania					„X-1”		„X-2”		„X-5”	
			„1”	„2”	„5”	zakres kwotowy zł/m ² pc	poprawka zł/m ² pc	zakres kwotowy zł/m ² pc	poprawka zł/m ² pc	zakres kwotowy zł/m ² pc	poprawka zł/m ² pc	zakres kwotowy zł/m ² pc	poprawka zł/m ² pc
1	30	dobra	dobra	zadawalająca	dobra	248		248	+248	248		248	
2	10	korzystna	korzystna	niekorzystna	korzystna	83		83	+83	83		83	
3	0												
4	0												
5	0												
6	45	do remontu	po remoncie	do remontu	do remontu	371		371	-371	371		371	
7	10	duża	mała	mała	duża	82		82	-82	82		82	
	0												
	5	pełne	niepełne	niepełne	pełne	41		41	+41	41		41	
	0												
razem 100%													
wartość transakcyjna zł./m ²			2592	2174	1767		-412		-81			0	
wartość szacowana zł./m ²													
wartość średnia zł./m ²							2180		2093			1767	
							1767 zł/m ² pc min = .< 2013 zł/m ² pc./< max=2592 zł/m ² pc						

d. Stobiele

Określenie wartości gruntu Wg

Przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

Tabela Z-2

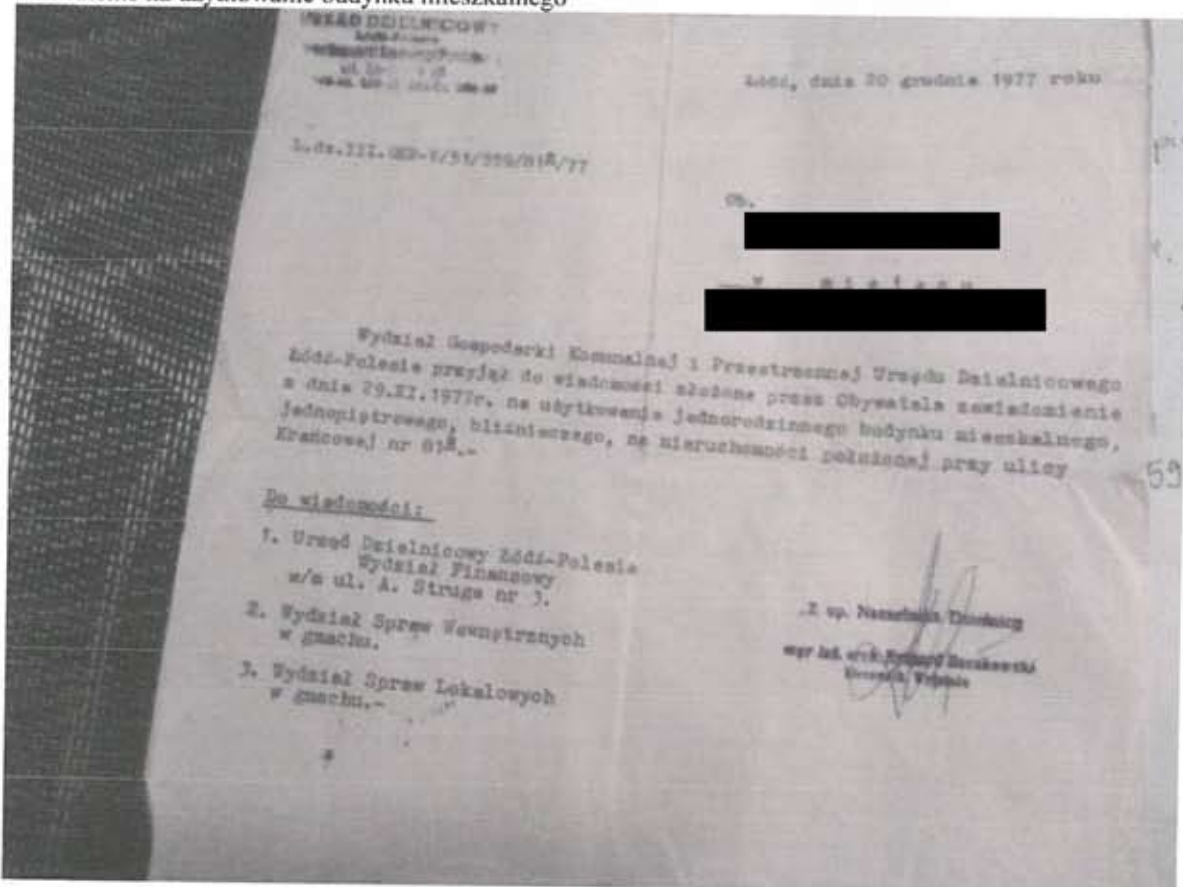
cechy rynkowe według tablicy	waga cechy %	wyceniana nieruchomość „X”	prawa przyjęte do porównania				„X-1”		„X-3”		„X-4”	
			„1”	„3”	„4”	zakres kwotowy zł/m ²	poprawka zł/m ²	zakres kwotowy zł/m ²	poprawka zł/m ²	zakres kwotowy zł/m ²	poprawka zł/m ²	
1	30	dobra	dobra	średnia	zadawalająca	65		65	+32	65	+65	
2	20	korzystna	korzystna	korzystna	niekorzystne	43		43			+43	
3	0											
4	0											
5	20	mała	duża		mała	43		43	+43	43		
	0											
	20	pełne utwardzony	niepełne utwardzony	pełne utwardzony	pełne utwardzony drogą wewnętrzną	43		43	+21	43		
	10					23		23		23	+23	
razem	100								+64			
wartość transakcyjna zł./m ²			343	500	283				+75		+131	
wartość szacowana zł./m ²												
wartość średnia zł./m ²									407		414	
min=283zł./m²<465zł./m² < max=500zł./m²												

H. Dobrowolska

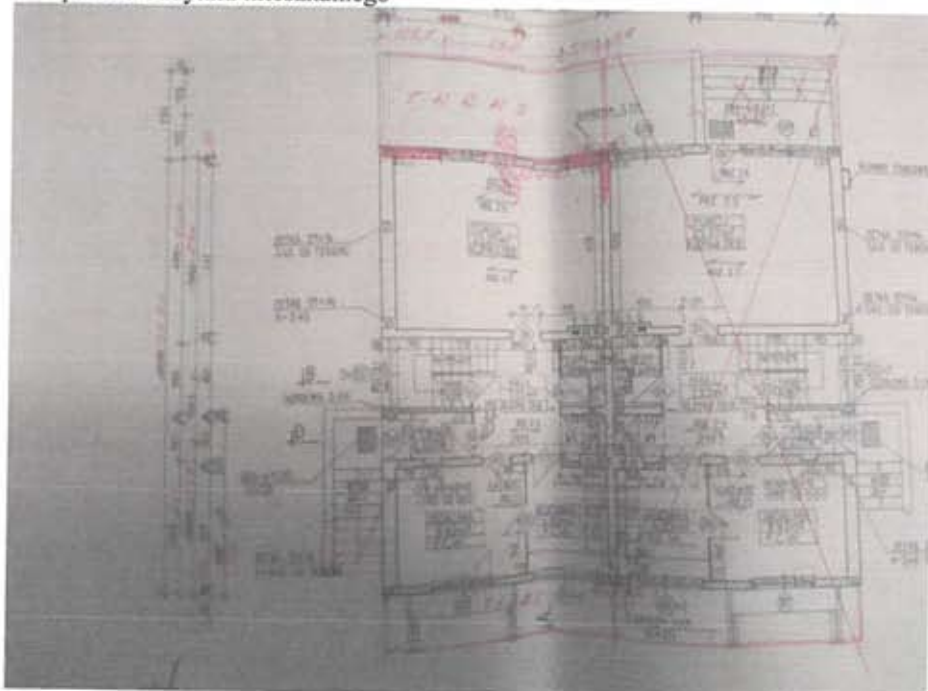
Dokumentacja zdjęciowa

1) Budynek mieszkalny

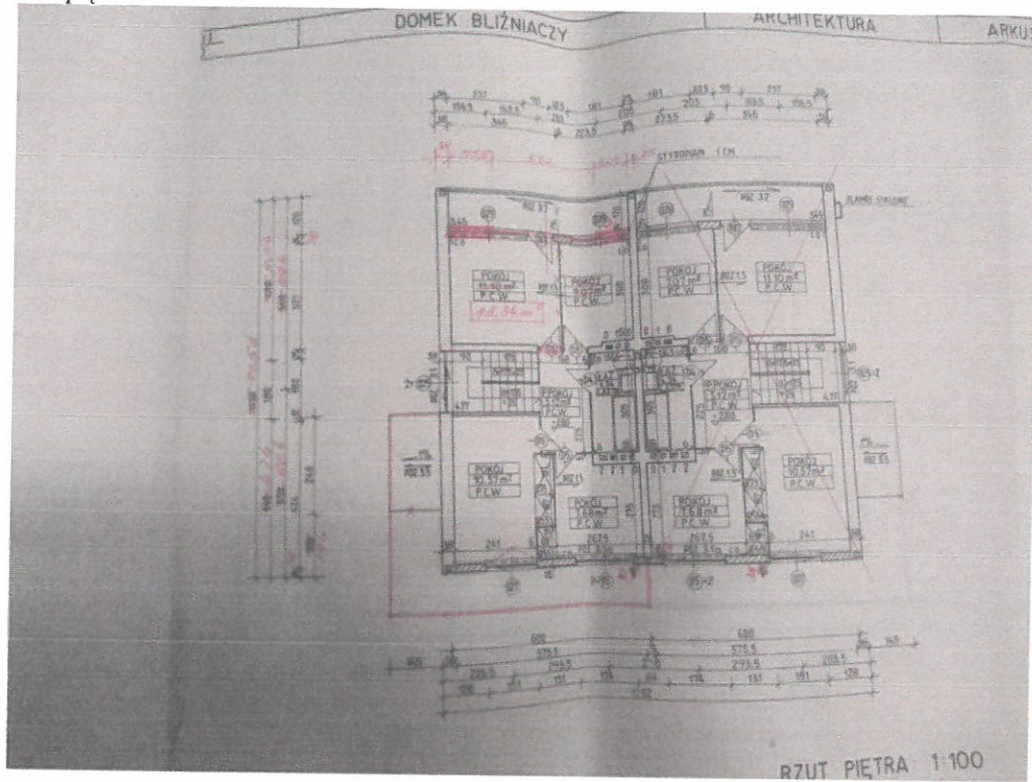
Pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego



rzut parteru budynku mieszkalnego



rzut piętra



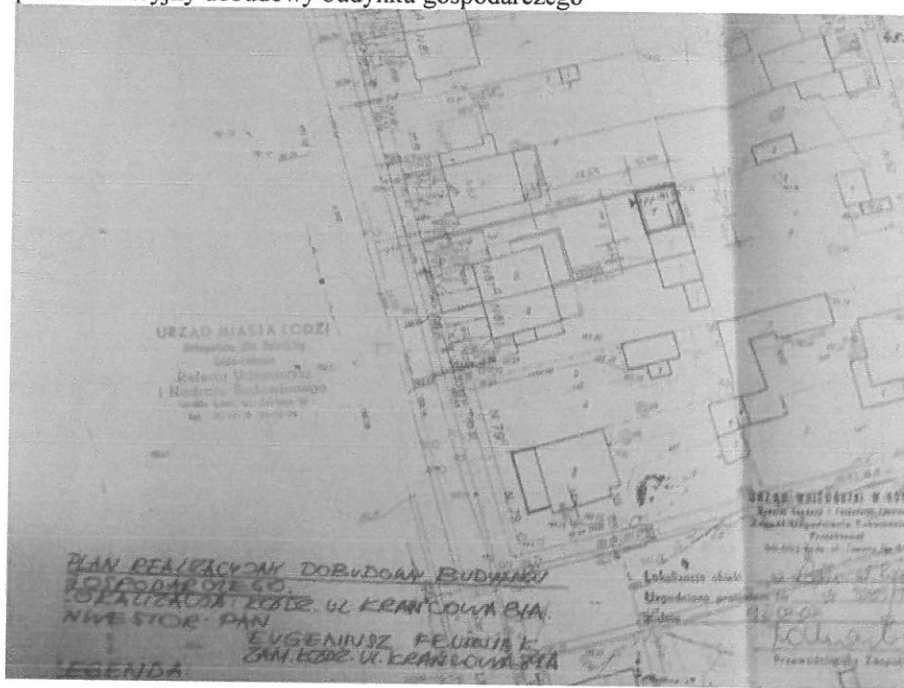
dane z projektu

Liczba mieszkań - 2.
 Kubatura - 1176,61 m³.
 Rodzaj ogrzewania - centralne z własnej kotłowni.
 4. Program użytkowy budynku /dla 1 mieszkania/

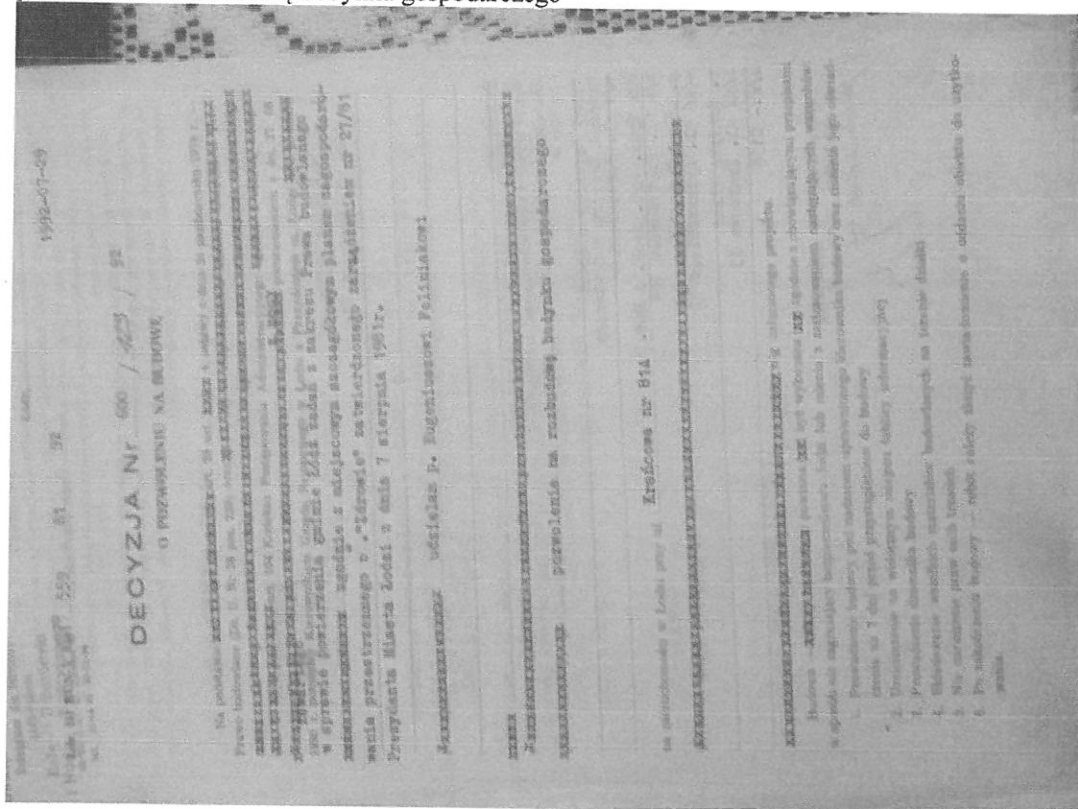
Powierzchnia mieszkalna:	
- pokój dzienny	25,27 m ²
- pokój jadalny	9,93 m ²
- pokój sypialny	11,10 m ²
- pokój sypialny	16,57 m ²
- pokój sypialny	7,68 m ²
- pokój sypialny	7,07 m ²
- loggia	3,45 m ²
łącznie: 75,07 m ²	
Powierzchnia pomocnicza:	
- kuchnia	6,10 m ²
- łazienka	4,34 m ²
- WC	2,07 m ²
- schody	3,42 m ²
- korytarz	7,53 m ²
- przedsionek	5,12 m ²
- pom. komunikacji pionowej	1,91 m ²
łącznie: 34,56 m ²	
75,07 + 34,56 = 109,63 m ²	
całk. architektoniczno-konstrukcyjny	
całk. konstrukcyjny budynku	

2) budynek gospodarczy

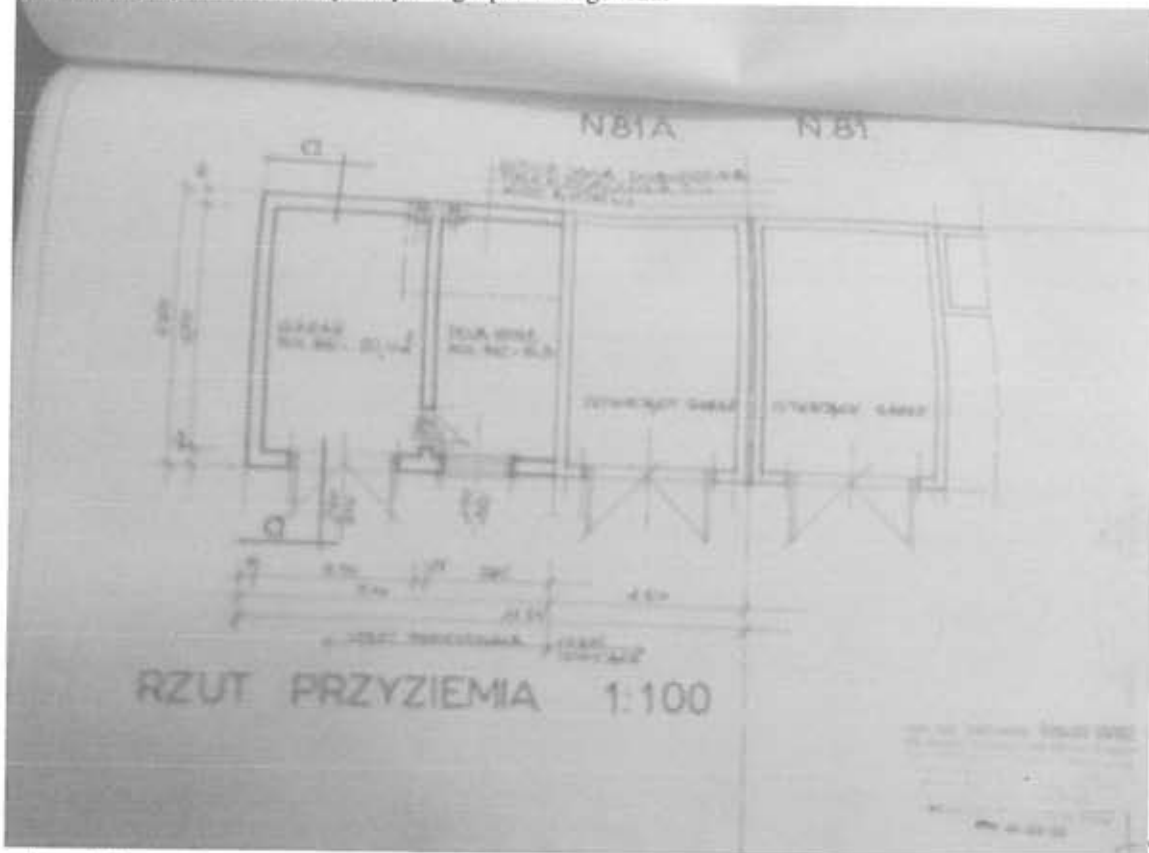
plan realizacyjny do budowy budynku gospodarczego



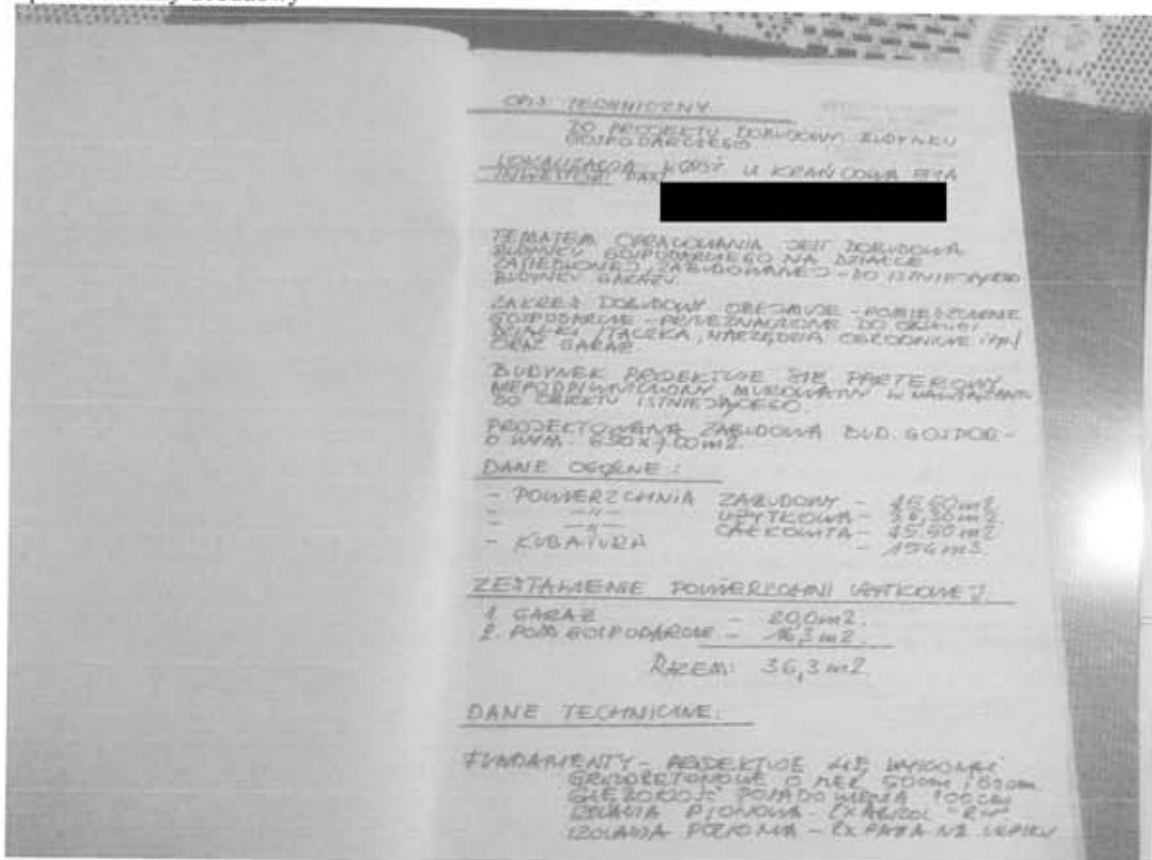
pozwolenie na rozbudowę budynku gospodarczego



fragment z projektu dobudowy budynku gospodarczego -rzut



opis techniczny dobudowy



budynek gospodarczy



budynek mieszkalny widok od ulicy



z boku



z tyłu



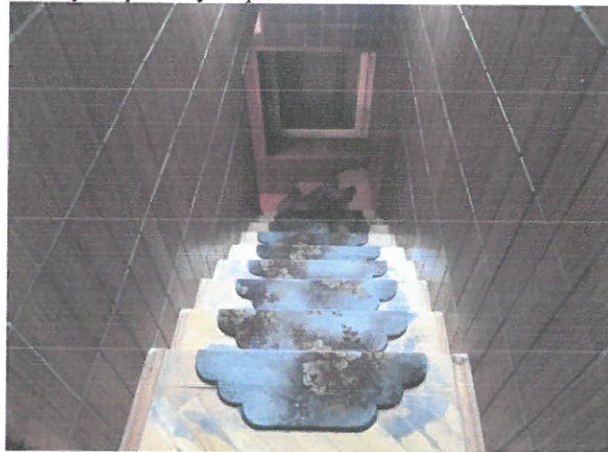
schody do ogrodu



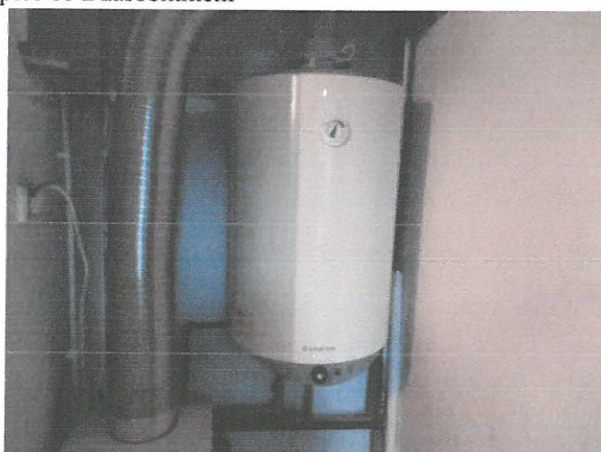
widok działki



schody do piwnicy - piwnica



piec co z zasobnikiem



garaż



parter łazienka ,kuchnia



pokój



taras w głębi budynek gospodarczy



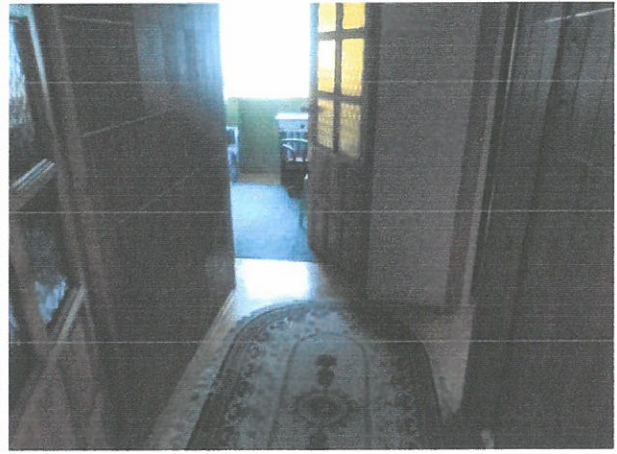
schody wewnętrzne i drzwi wewnętrzne



łazienka na piętrze



korytarz



ZAŁĄCZNIKI

POSTANOWIENIE

Dnia 9 lipca 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Magdalena Szymańska

Protokolant: sekr. sądowy Tomasz Dębski

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku [REDAKOWANE]

o ogłoszenie upadłości wnioskodawcy jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

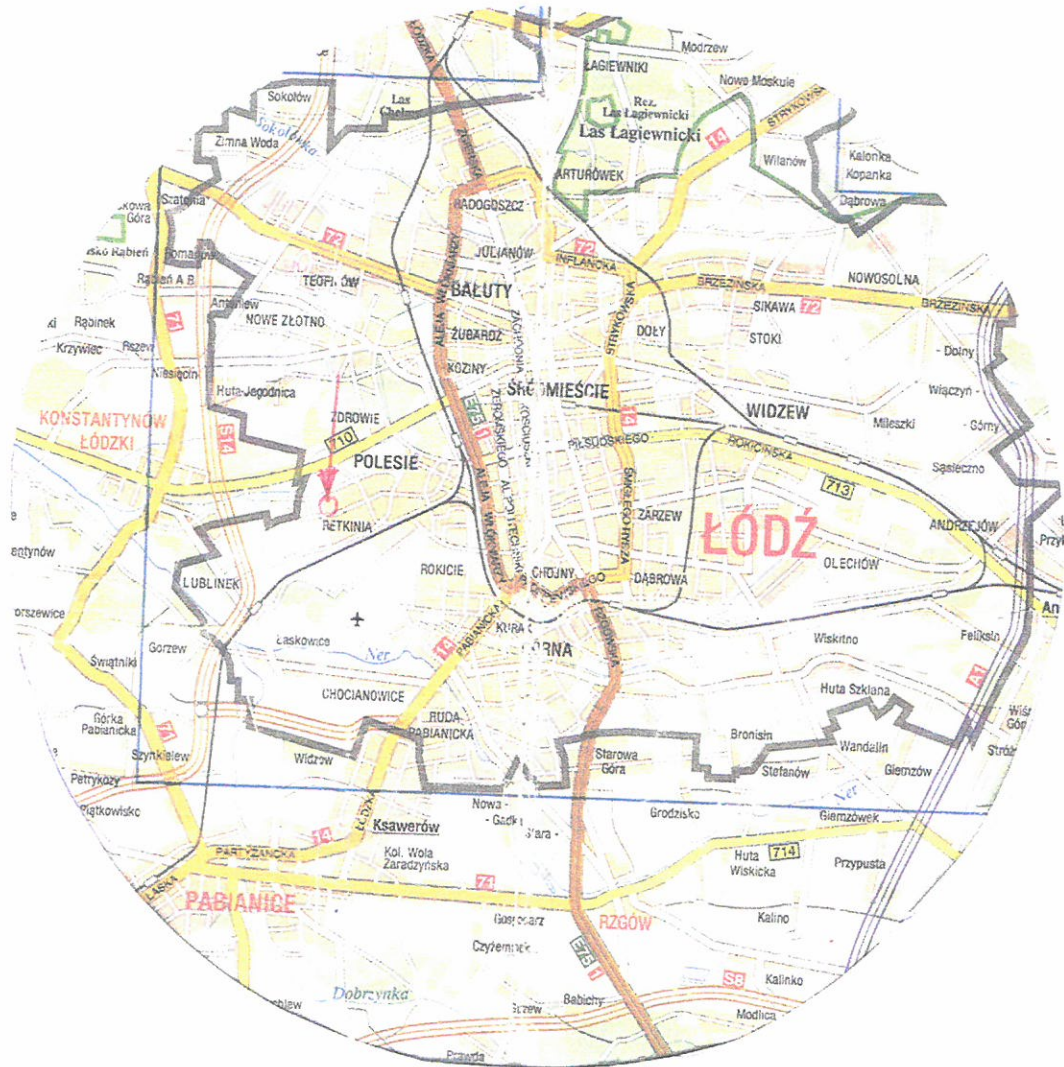
1. ogłosić upadłość obejmującą likwidację majątku dłużnika [REDAKOWANE] numer [REDAKOWANE] zamieszkałej w Łodzi, ul. Krańcowa 81A – jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej,
2. wezwać wierzycieli upadłej do zgłaszania wierzytelności w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym,
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłej, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od daty ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym,
4. wyznaczyć sędziego-komisarza w osobie Sędziego Sądu Rejonowego Magdaleny Szymańskiej,
5. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Barbary Petryniak – Sidowskiej posiadającej licencję doradcy restrukturyzacyjnego nr 84.

Za zgodność z oryginałem
świadczy sekretarz sądowy

Tomasz Dębski

T. Dębski

LOKALIZACJA OGÓLNA



PREZYDENT MIASTA ŁODZI
wykonujący zadania z zakresu
administracji rządowej
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI
90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23
tel. 42 637 55 01, tel. 42 272 68 56

Województwo: województwo łódzkie
Powiat: miasto Łódź
Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-POLESIE
Obręb ewidencyjny: **106104_9.0015, P-15**
Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)

EGB.4013.11667.2020.2

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 2020-09-28 11:33:15

Pozycja kartoteki budynków: **106104_9.0015.G187**

BUDYNKI:

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenie							
1.	106104_9.0015.353_BUD	106104_9.0015.105/1			Krańcowa 81A				
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje			
wybudowany		budynki mieszkalne (110)		budynki mieszkalne jednorodzinne (1110)	budynek jednorodzinny				
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnio- nych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnio- nych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębni- onych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
123			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych	
								2 / 0	
Numer rejstru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						
Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenie							
2.	106104_9.0015.354_BUD	106104_9.0015.105/1			Krańcowa 81A				
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje			
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)	budynek nie określony innym atrybutem FSB				
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnio- nych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnio- nych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębni- onych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
72			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych	
								1 / 0	
Numer rejstru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						

PREZYDENT MIASTA ŁODZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 637 55 01, tel. 42 272 68 56		Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-POLESIE Obręb ewidencyjny: 106104_9.0015, P-15 Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)				
EGB.4013.11667.2020.1						
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW						
o niepełnej treści według stanu na dzień: 2020-09-28 11:32:45						
Jednostka rejestrowa gruntów: 106104_9.0015.G187						
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:						
UDZIAŁ: 1/3		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2				
osoba fizyczna						
UDZIAŁ: 1/3		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2				
osoba fizyczna						
UDZIAŁ: 1/3		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2				
osoba fizyczna						
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:						
Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku [ha]	działki [ha]	
105/1	Krańcowa 81A	Tereny mieszkaniowe	B	0.0483	0.0483	LD1M/00000211/6
Identyfikator działki: 106104_9.0015.105/1 Inne dokumenty własności/władania dla działki: 105/1						
Rodzaj	Sygnatura	Autor		Data sporządzenia		
Akt Poświadczenia Dziedziczenia Rep.A Nr	APD 4900/2019	NOTARIUSZ GRZEGORZ GAWIOR		2019-08-12		
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0483						

W dniu: 28.09.2020

dokument sporządzony przez: Agata Przymus



Łódź, dnia: 28.09.2020

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Leonor Przymus
KIEROWNICZKA

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

972 WYKAZ WZROSTU I SZCZYTU DO CELOW PROJEKTOWYCH
99 Skala 1:500

Gen. Józefa Borkowskiego

Krańcowa

Gwardzistów

P-13 1/17 Bz

193.4



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1M/00000211/6**, STAN Z DNIA 2020-10-12
08:29

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - LD1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	2	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	105/1			
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	ŁÓDŹ	
Ulica	KRAŃCOWA			
Sposób korzystania	ZABUDOWANA DZIAŁKA GRUNTU			

Obszar całej nieruchomości	0,0483 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	1) W ŁAMIE 3 UJAWNIONO NR 81 A. 2) W ŁAMIE 4 UJAWNIONO WPIS: KARTA AKT NR 1 KW 51282 .	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
-------------------	--

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1M/00000211/6**, STAN Z DNIA 2020-10-12
08:30

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - LD1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

- 1 **OPIS I MAPA**
(podstawa oznaczenia)
DZ. KW.//00006554/77/, 1977-12-02, 1977-12-02, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1M/00000211/6**, STAN Z DNIA 2020-10-12
08:30

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - LD1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu 5
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	2	1 / 3	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		[REDAKTOWANE]			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu 5
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	3	1 / 3	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		[REDAKTOWANE]			
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu 5
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	4	1 / 3	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		[REDAKTOWANE]			

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu ---
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	1) W ŁAMIE 4 UJAWNIONO WPIS: PRAWO WŁASNOŚCI [REDAKTOWANE] WPISANO NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 2 GRUDNIA 1977 ROKU.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1M/00000211/6**, STAN Z DNIA 2020-10-12
08:42

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - LD1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	4
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	<p>OSTRZEŻENIE, ŻE STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI UJAWNIONY W KSIĘDZE WIECZYSTEJ STAŁ SIĘ NIEZGODNY Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM Z UWAGI NA TO, ŻE NA PODSTAWIE AKTU POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA REP. A NR 4900/2019 SPORZĄDZONEGO PRZEZ NOTARIUSZA W ŁODZI GRZEGORZA GAWIORA W DNIU 12 SIERPNIĄ 2019 ROKU, SPADEK PO [REDAKTOWANE]</p> <p>[REDAKTOWANE] W UDZIALE 1/3 CZĘŚCI, [REDAKTOWANE]</p> <p>[REDAKTOWANE] W UDZIALE 1/3 CZĘŚCI</p> <p>ORAZ [REDAKTOWANE] W UDZIALE 1/3 CZĘŚCI</p>	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	<p>ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI, 2019-08-20, NOTARIUSZ GRZEGORZ GAWIOR - KANCELARIA NOTARIALNA W ŁODZI; 29 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1M/00068077/19/001, 2019-08-20 13:35:00, 2019-10-01-14.20.58.057254, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1M/00000211/6**, STAN Z DNIA 2020-10-12
08:30

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - LD1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

Powrót

Nr
podstawy
wpisu

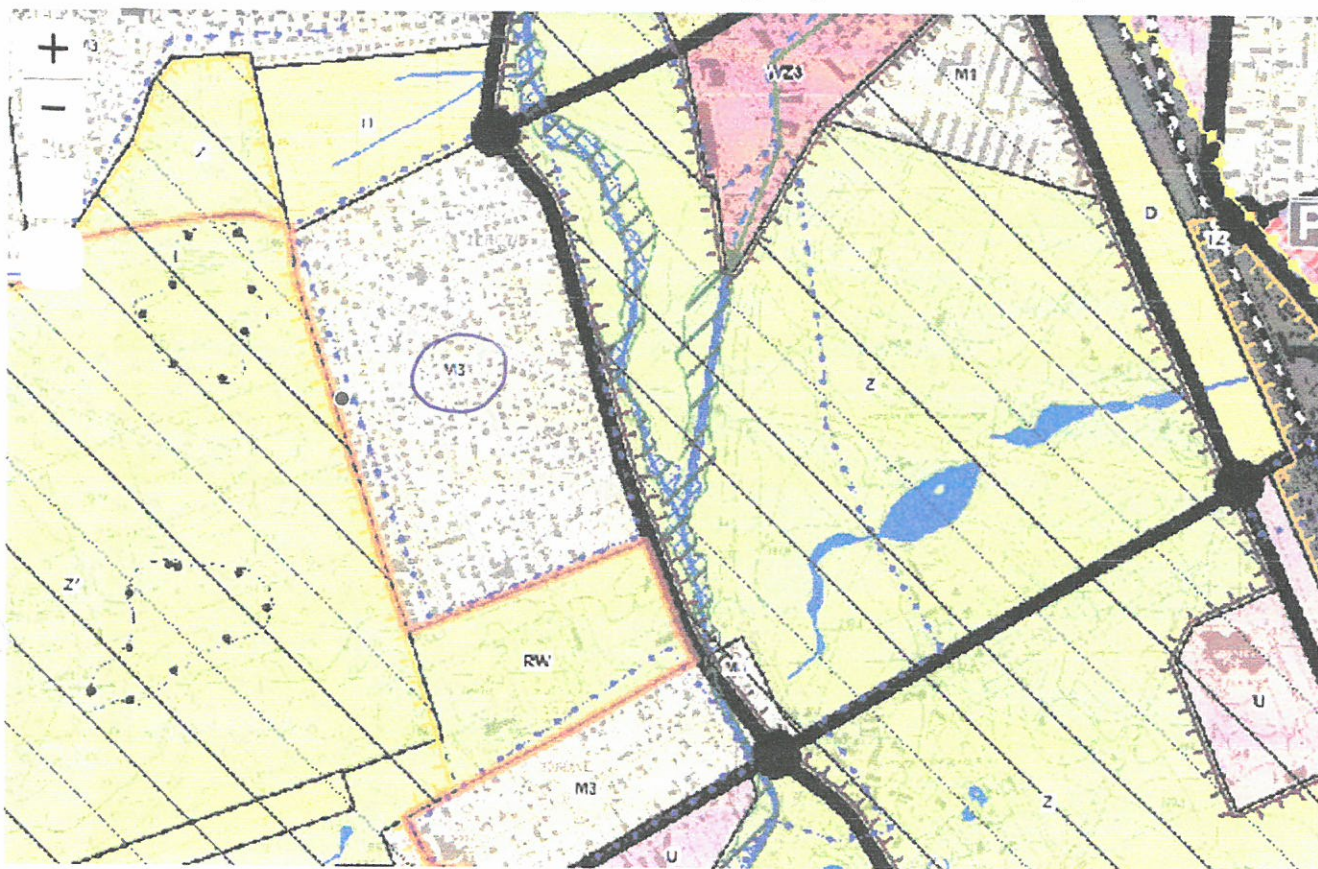
5 **AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA**, 4900/2019, 2019-08-12, GRZEGORZ
GAWIOR, ŁÓDŹ; 36
*(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i
nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)*
DZ. KW./LD1M/00091786/19/001, 2019-10-07 11:06:00,
2019-12-03-12.53.52.207531, NIE, 34-35
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie
wniosku – numer karty akt)*

[Powrót](#)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzenne

List

Ro



0.4km

6 598 293,189 5 738 062,880 Metry

STREFA
OGÓLNOGOSIĄDŁOWA

JEDNOSTKA FUNKCJONALNO
- PRZESTRZENNA
TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

**GŁÓWNE CELE POLITYKI
PRZESTRZENNEJ**

1. Podnoszenie jakości życia i zamieszka-
nia.
2. Zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej
miasta dla mieszkańców mieszkaniowe-
go jednorodzinne.
3. Kształtowanie, porządkowanie
i uzupełnianie struktury przestrzennej.



**CHARAKTERYSTYKA
JEDNOSTKI:**

Obszary zlokalizowane
peryferyjnie w stosunku
do Strefy Wsielagromskiej,
z przewagą zabudowy mieszka-
niowej jednorodzinnej.

STRUKTURA PRZESTRZENNA

Kształtowanie czystej, zwartej struktury przestrzennej, doposażenie układów urbanistycznych i dążenie do oszczędności kosztowej, takie jak: domnioty, okna, wlotowe, dachowania, zewnętrzne ogrzewanie.

KSZTAŁTOWANIE PRAWIDŁOWYCH RELACJI Z TERENAMI SASIADUJĄCYMI

1. Kształtowanie przestrzeni z uwzględnieniem związków: korpusu kaciowych i kompozycyjnych w tym z terenami sąsiednimi.
2. Na granicy struktury z sąsiednimi - możliwość "koczowania" struktury zabudowy względem komunikacyjnych, zachowujących dostęp do terenów o dużej wartości przyrodniczej lub wyjątkowej jakości krajobrazowej.

KSZTAŁTOWANIE ZIELENI

1. Zapewnienie dla terenów zabudowy mieszkaniowej odległości w linii prostej nie większej niż 1000 m do parku o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha lub terenów otwartych.
2. Zachowanie nie zabudowanych obszarów zieleni wzdłuż i między ulicami jako wzdłuż ulic od zabudowy.
3. Dążenie do zapewnienia możliwości dostępu do terenów zielonych na zainwestowanych odcinkach dróg publicznych.

WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

powierzchnia biologicznie czynna	minimum 25%
intensywność zabudowy	maksimum dla zabudowy szeregowej: 1,09, dla mieszanej: 0,7, wielostanowiskowej: 0,5

WYSOKOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY

Maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż 10,5 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względu na układ miasteczka kompozycyjnie - nie więcej niż 20 m, z wyjątkiem obszarów położonych w granicach Planu Krajobrazowego. Wzniesienie konstrukcji jego otulin, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m.

STRUKTURA PODZIAŁÓW WŁASNOŚCIOWYCH

Dążenie do uporządkowania struktury poprzez odpowiednią parcelację działek:

- dla zabudowy szeregowej - ok. 2,4 km²
- dla zabudowy bliźniaczej - ok. 400 m²
- dla zabudowy wolnostojącej - ok. 600 m²

KOMUNIKACJA

Realizacja w pełni komunikacyjnego potencjału drogi publicznej, jej naprawe i modernizacji obszarów za pomocą dróg wewnątrzulicznych.

POLITYKA PARKINGOWA

Zapewnić parkingi dla nowych zabudowy, minimum 1 miejsce parkingowe na 1 dom mieszkalny.

DZIAŁANIA OPERACYJNE

1. Dążenie do poprawy dostępności do usług podstawowych, w tym infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły, plac zabaw, skwer).
2. Uzupełnianie dostępu do infrastruktury technicznej (mediów miejskich).
3. Dążenie do zapewnienia wysokiego standardu architektoniczno-estetycznego przestrzeni publicznych.
4. Tworzenie i uszczelnianie wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej dla indywidualnego budownictwa mieszkaniowego.
5. Sprzyjanie nie tylko dla terenów wyznaczonych zapewnienia potrzeb wartościowych układów zabudowy mieszkaniowej, kulturowej.

DOPUSZCZALNE

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługowej.

DOPUSZCZALNE Z OGRANICZENIAM

1. Zabudowa usług handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m².
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i zabudowa ich układu.

