Sygn. akt Km 532/10

Biuro wyceny i zarządzania nieruchomościami
Agata Pakulska
93 - 277 Łódź, ul. gen. J. Dąbrowskiego 42B m.63.
tel. 692-276-068, NIP 725-187-91-11

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej

Przedmiot wyceny:
Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej oznaczona jako działka ewidencyjna nr 175/2 o powierzchni 465 m² położona w obrębie nr 1 w m. Koluszki przy ulicy Polnej 32.
Powiat łódzki wschodni.
Województwo łódzkie.
Nieruchomość uregulowana w księdze wieczystej **KW Nr LD1B/00023700/7** prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach.

Autor wyceny:
Agata Pakulska
Rzeczoznawca majątkowy ds. szacowania nieruchomości
Uprawnienia zawodowe nr 5555 nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY AGATA PAKULSKA 93-277 ŁÓDŹ UL. DĄBROWSKIEGO 42B M.63 TEL. 692-276-068 (5015) UPRAWNIENIA NR 5555

Łódź, 15 maja 2021 roku.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Właściciel nieruchomości	**Teresa Wiewióra**
Stan prawny	**Prawo własności** **KW Nr LD1B/00023700/7**
Przedmiot wyceny	Województwo łódzkie. Powiat łódzki wschodni. Koluszki – miasto. Obręb nr 1. Koluszki, ulica Polna nr 32. Działka nr 175/2 o powierzchni 465 m². Użytek B. Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej. Budynek jest obiektem piętrowym ze strychem, podpiwniczonym, wykonanym w konstrukcji tradycyjnej w roku 1975. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi ok. 170 m².
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym w sprawie sygn. akt Km 532/10.
Przeznaczenie planistyczne nieruchomości	Zgodnie z MPZP: 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Daty istotne dla operatu	Data sporządzenia wyceny: 24 maja 2021 roku. Data określenia wartości nieruchomości: 24 maja 2021 roku. Data na określenia stanu nieruchomości: 15 stycznia 2021 roku. Data dokonania oględzin: 15 stycznia 2021 roku.
Wartość prawa własności nieruchomości:	**450 000 zł** **słownie: czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych.**
Sygn. akt	**Km 532/10**
Autor operatu	**Agata Pakulska** ***Rzeczoznawca majątkowy ds. szacowania nieruchomości*** ***Uprawnienia zawodowe nr 5555 nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.***

Rzeczoznawca majątkowy:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY AGATA PAKULSKA 93-277 ŁÓDŹ UL. DĄBROWSKIEGO 42B M. 63 TEL. 692-275-068 (5015) UPRAWNIENIA NR 5555

Łódź, dn. 15 maja 2021 roku.

SPIS TREŚCI:

1. Przedmiot opracowania.

1.1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej nieruchomość oznaczona jako działka o numerze ewidencyjnym 175/2 w obrębie nr 1 w mieście Koluszki, przy ulicy Polnej 32. Działka nr 175/2 posiada powierzchnię wynoszącą 465 m² i w całości stanowi użytek B – tereny zabudowy mieszkaniowej.

Przedmiotowa nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej KW LD1B/00023700/7 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

1.2. Właściciel nieruchomości.

Zgodnie z zapisami księgi wieczystej KW Nr LD1B/00023700/7 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Pani Teresa Wiewióra.

Zaznaczyć jednak należy, że w dziale III przywołanej księgi wieczystej widnieje ostrzeżenie o treści:

Lp. 10.	---
Numer wpisu	**11**
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM
Przedmiot wykonywania	NIE UJAWNIENIE NASTĘPCY PRAWNEGO PO ZBIGNIEWIE WIEWIÓRA SYNU TADEUSZA I STEFANII

1.3. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą.

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta KW Nr LD1B/00023700/7 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach. Zgodnie z załączonym do operatu wydrukiem księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości stwierdzono następujące wpisy:

Dział I – O – oznaczenie nieruchomości.

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki	**175/2**		
Obręb ewidencyjny *(numer)*	1		
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, ŁÓDZKI-WSCHODNI, KOLUSZKI
Ulica	POLNA NR 32		
Sposób korzystania	ZABUDOWANA		
Obszar całej nieruchomości	**0,0465 HA**		

Dział I – SP – spis praw związanych z własnością.
Brak wpisów.

Dział II – własność.
Właściciel: Teresa Wiewióra.

Dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia.

Lp. 1.		---
Numer wpisu		2
Rodzaj wpisu		**WZMIANKA**
Treść wpisu		CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KW. W CELU WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI POWSZECHNEJ KASY OSZCZĘDNOŚCI BANKU POLSKIEGO S.A. ODDZIAŁ- CENTRUM RESTRUKTURYZACJI I WINDYKACJI W ŁODZI W SPRAWIE KM 532/10 KOMORNIKA PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH. CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z TEJ NIERUCHOMOŚCI W CELU WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI POWSZECHNEJ KASY OSZCZĘDNOŚCI BANKU POLSKIEGO S.A. ODDZIAŁ - CENTRUM RESTRUKTURYZACJI I WINDYKACJI W ŁODZI W SPRAWIE KM 534/10 KOMORNIKA PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH. CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KW, W CELU WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI POWSZECHNEJ KASY OSZCZĘDNOŚCI BANKU POLSKIEGO S.A. ODDZIAŁ - CENTRUM RESTRUKTURYZACJI I WINDYKACJI W ŁODZI W SPRAWIE KM 533/10 KOMORNIKA PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH. CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 532/10, WIERZYCIELA -STANISŁAWY POLUS W SPRAWIE KM 655/10 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH. CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 532/10, WIERZYCIELA - ORLEN PETROCENTRUM SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W PŁOCKU W SPRAWIE KM 860/09 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH. CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 532/10, WIERZYCIELA - ORLEN PETROCENTRUM SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W PŁOCKU W SPRAWIE KM 772/09 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa)*	Lp. 1.	**POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. ODDZIAŁ - CENTRUM RESTRUKTURYZACJI I WINDYKACJI W ŁODZI**
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	Lp. 2.	**ORLEN PETROCENTRUM SP. Z O.O.**, PŁOCK
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko)*	Lp. 1.	**STANISŁAWA POLUS**
Lp. 2.		---
Numer wpisu		3
Rodzaj wpisu		**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu		CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCUJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 532/10, WIERZYCIELA POL-EURO SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W BRZEZINACH W SPRAWIE KM 824/09 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH
Inna osoba prawna lub jednostka	Lp.	**POL-EURO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,**

organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	1.	BRZEZINY
Lp. 3.	---	
Numer wpisu		4
Rodzaj wpisu		**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu		CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCUJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 532/10, WIERZYCIELA MAREK FRĄCZKOWSKI ORAZ ANNA FRĄCZKOWSKA W SPRAWIE KM 1297/10 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko)*	Lp. 1.	**MAREK FRĄCZKOWSKI**
	Lp. 2.	**ANNA FRĄCZKOWSKA**
Lp. 4.	---	
Numer wpisu		5
Rodzaj wpisu		**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu		CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCUJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 532/10, WIERZYCIELA MARKA FRĄCZKOWSKIEGO W SPRAWIE KM 1104/10 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko)*	Lp. 1.	**MAREK FRĄCZKOWSKI**
Lp. 5.	---	
Numer wpisu		6
Rodzaj wpisu		**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu		CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCUJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 532/10, WIERZYCIELA STANISŁAWA SPYCHALSKIEGO W SPRAWIE KM 1087/09 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko)*	Lp. 1.	**STANISŁAW SPYCHALSKI**
Lp. 6.	---	
Numer wpisu		7
Rodzaj wpisu		**INNY WPIS**
Treść wpisu		UMOWA DZIERŻAWY OD 2 KWIETNIA 2006 ROKU DO DNIA 1 STYCZNIA 2035 ROKU
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, PESEL)*	Lp. 1.	**ŁUKASZ WIEWIÓRA** , 88020814638
Lp. 7.	---	
Numer wpisu		8
Rodzaj wpisu		**ROSZCZENIE**
Treść wpisu		ROSZCZENIE O ZAPŁATĘ KARY UMOWNEJ W WYSOKOŚCI PODWÓJNEJ WARTOŚCI PONIESIONYCH NAKŁADÓW NA NIERUCHOMOŚCI OPISANE W PKT. 1 UMOWY DZIERŻAWY Z DNIA 02 KWIETNIA 2006 ROKU W PRZYPADKU WYPOWIEDZENIA LUB ZERWANIA UMOWY PRZED USTALONYM CZASEM JEJ TRWANIA. ROSZCZENIE O ODSZKODOWANIE LICZONE ODPOWIEDNIO W WYSOKOŚCI 500 ZŁOTYCH ZA KAŻDY NIEZREALIZOWANY MIESIĄC POZOSTAŁY DO KOŃCA TRWANIA UMOWY DZIERŻAWY. ROSZCZENIE Z TYTUŁU ZOBOWIĄZANIA DO ZAPŁATY 150.000.00 ZŁ Z TYTUŁU NIEZREALIZOWANIA PRZEZ DZIERŻAWCĘ PROJEKTU "AGRO CULTURE". PRAWO ZATRZYMANIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY DZIERŻAWY.

Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, PESEL)*	Lp. 1.	**ŁUKASZ WIEWIÓRA** , 88020814638
Lp. 8.	---	
Numer wpisu		9
Rodzaj wpisu		**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu		CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCUJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 532/10, WIERZYCIELA PETROLIS SP. Z O.O. W SPRAWIE KM 591/10 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA ŁODZI-WIDZEWA W ŁODZI W CELU WYEGZEKWOWANIA DŁUGU TERESY WIEWIÓRA
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	Lp. 1.	**PETROLIS SP. Z O.O.**, ZWOLEŃ
Lp. 9.	---	
Numer wpisu		10
Rodzaj wpisu		**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu		CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCUJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 532/10, WIERZYCIELA ORLEN PALIWA SP. Z O.O. W SPRAWIE KM 860/09 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**ORLEN PALIWA SP. Z O.O.**, WIDEŁKA, 690387770
Lp. 10.	---	
Numer wpisu		11
Rodzaj wpisu		**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM
Przedmiot wykonywania		NIE UJAWNIENIE NASTĘPCY PRAWNEGO PO ZBIGNIEWIE WIEWIÓRA SYNU TADEUSZA I STEFANII

Dział IV - hipoteka

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)			1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA**
Suma (słownie), waluta			**65270,00** (SZEŚĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT) **CHF**
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z UMOWY POŻYCZKI HIPOTECZNEJ Z DNIA 10 LISTOPADA 2004 R., PŁATNA NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W OŚWIADCZENIU BANKU Z DNIA 10 LISTOPADA 2004 R. K. 51
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa)*	Lp. 1.		**POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ IV W ŁODZI**
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)			1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA**
Suma (słownie), waluta			**16970,20** (SZESNAŚCIE TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET

			SIEDEMDZIESIĄT 20/100) **CHF**
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	ODSETKI WYNIKAJĄCE Z UMOWY POŻYCZKI HIPOTECZNEJ Z DNIA 10 LISTOPADA 2004 R., PŁATNA NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W OŚWIADCZENIU BANKU Z DNIA 10 LISTOPADA 2004 R. K. 51
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa)*	Lp. 1.		**POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ IV W ŁODZI**

Lp. 3.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)			**2**
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA**
Suma (słownie), waluta			**770000,00** (SIEDEMSET SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY) **ZŁ**
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	KAPITAŁ
Termin zapłaty			2020-12-01
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	/ 00025127 /
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	/ 00028300 /
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	/ 00021621 /
Inne informacje			HIPOTEKA NA WARUNKACH OPISANYCH W OŚWIADCZENIU BANKU Z DNIA 27 STYCZNIA 2006 R. K. 63
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa)*	Lp. 1.		**POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. ODDZIAŁ 1 W BRZEZINACH**

Lp. 4.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)			**2**
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA**
Suma (słownie), waluta			**200200,00** (DWIEŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE) **ZŁ**
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	ODSETKI
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	/ 00025127 /
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	/ 00028300 /
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	/ 00021621 /
Inne informacje			HIPOTEKA NA WARUNKACH OPISANYCH W OŚWIADCZENIU BANKU Z DNIA 27 STYCZNIA 2006 R. K. 63
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa)*	Lp. 1.		**POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. ODDZIAŁ 1 W BRZEZINACH**

Lp. 5.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)			**3**
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA**
Suma (słownie), waluta			**128060,50** (STO DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY SZEŚĆDZIESIĄT 50/100) **ZŁ**
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer*	Lp. 1.	1	DALSZE ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ POWODÓW ANNY

wierzytelności / wierzytelność)			FRĄCZKOWSKIEJ I MARKA FRĄCZKOWSKIEGO.
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko)*	Lp. 1.	**ANNA FRĄCZKOWSKA**	
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko)*	Lp. 2.	**MAREK FRĄCZKOWSKI**	
Lp. 6.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		**4**	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA ZWYKŁA**	
Suma (słownie), waluta		**74942,57** (SIEDEMDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET CZTERDZIEŚCI DWA 57/100) **ZŁ**	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	/ 00026559 /
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	/ 00028300 /
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	/ 00021621 /
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa)*	Lp. 1.	**POL - EURO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z POLIKU**	
Lp. 7.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		**5**	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA KAUCYJNA**	
Suma (słownie), waluta		**112304,30** (STO DWANAŚCIE TYSIĘCY TRZYSTA CZTERY 30/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	ZMIENIONO NAZWĘ WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	/ 00021621 /
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	/ 00028300 /
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	/ 00026559 /
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**ORLEN PALIWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WIDEŁCE,** WIDEŁKA, 69038777000000, 0000126258	
Lp. 8.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		**6**	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**798,75** (SIEDEMSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT OSIEM 75/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA ADMINISTRACYJNYM TYTUŁEM WYKONAWCZYM, ZALEGŁE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*	Lp. 1.	**SKARB PAŃSTWA - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI INSPEKTORAT W ŁOWICZU,** WARSZAWA, 01206847700000, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
Lp. 9.	---		

Numer hipoteki (roszczenia)		7	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**2818,05** (DWA TYSIĄCE OSIEMSET OSIEMNAŚCIE 05/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA ADMINISTRACYJNYMI TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI, ZALEGŁE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*	Lp. 1.	**SKARB PAŃSTWA - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI INSPEKTORAT W ŁOWICZU,** WARSZAWA, 01206847700000, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	

Uwaga: Przedmiotowa nieruchomość obciążona jest ujawnioną w dziale III powyższej nieruchomości umową dzierżawy zawartą na czas określony: *UMOWA DZIERŻAWY OD 2 KWIETNIA 2006 ROKU DO DNIA 1 STYCZNIA 2035 ROKU*

1.4. Stan nieruchomości zgodnie w ewidencją gruntów i budynków.

Zgodnie z załączonym do niniejszego operatu szacunkowego uproszczonym wypisem z rejestru gruntów wydanym w dniu 12 listopada 2020 roku przez Starostę Łódzkiego Wschodniego stwierdzono następujące zapisy dotyczące działki stanowiącej przedmiot wyceny.

Położenie:
Województwo: łódzkie
Powiat: łódzki wschodni
Jednostka ewidencyjna: 100607_4 Koluszki – miasto
Obręb: [Nr 0001] obręb nr 1
Jednostka rejestrowa: G.136.
Działka nr 175/2.
Powierzchnia 465 m². Działka stanowi użytek: B – tereny mieszkaniowe
KW LD1B/00023700/7
Właścicielem działki jest Pani Teresa Janina Wiewióra.

Na terenie przedmiotowej działki zlokalizowany jest budynek o charakterze mieszkalnym. Zgodnie z załączonym do niniejszego operatu szacunkowego wypisem z kartoteki budynków wydanym w dniu 12 listopada 2020 roku przez Starostę Łódzkiego Wschodniego stwierdzono następujące zapisy dotyczące budynków położonych na terenie przedmiotowej działki.

Numer ewidencyjny budynku: 175/2;1
Budynek nr id: 100607_4.0001.175/2.1_BUD
Funkcja budynku: budynek mieszkalny
Budynek o dwóch kondygnacjach naziemnych i jednej kondygnacji podziemnej.
Rok budowy: 1975
Materiał: mur
Powierzchnia zabudowy: 145 m²
KW Nr 25127
Uwaga: Na wypisie z kartoteki budynków widnieje błędny numer księgi wieczystej.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w mieście Koluszki, w obrębie nr 1, przy ulicy Polnej nr 32, oznaczonej jako działka nr 175/2, uregulowanej w księdze wieczystej KW LD1B/00023700/7 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym w sprawie sygn. akt Km 532/10.

Niniejszy operat szacunkowy sporządzono wyłącznie dla powyższego celu i tylko w tym celu może on być wykorzystywany.

3. Podstawy opracowania.

3.1. Podstawa formalna.

Podstawę formalną opracowania stanowi zlecenie sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 19 października 2020 roku dokonane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Pana Andrzeja Jóźwiaka – Kancelaria Komornicza Nr I w Brzezinach, ul. Lasockich 33 (akta sprawy Km 532/10).

3.2. Autor opracowania.

Autorem opracowania jest Agata Pakulska:

- uprawnienia zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości Nr 5555 nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej,
- licencja zarządcy nieruchomości Nr 26572 nadana przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju,
- członek Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Łodzi,
- członek Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości, prowadzonego pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Łodzi.

3.3. Podstawy prawne.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740.).
- Ustawa z dnia 19 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1575, 1578).
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2052).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku – O księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204.).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku – O gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2020 poz. 1990 ze zm.).

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2021 poz. 555.)
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 17 sierpnia 2016 r. poz. 1263).

3.4. Podstawy metodyczne.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.5. Źródła danych merytorycznych.

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 15 stycznia 2021 roku.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki nr 175/2 w obrębie nr 1 m. Koluszki wydany w dniu 12 listopada 2020 roku przez Starostę Łódzkiego Wschodniego.
- Wypis z kartoteki budynków zlokalizowanych ma terenie działki nr 175/2 w obrębie nr 1 m. Koluszki wydany w dniu 12 listopada 2020 roku przez Starostę Łódzkiego Wschodniego.
- Mapa do celów lokalizacyjnych w skali 1:1000 wydana przez Starostę Łódzkiego Wschodniego w dniu 05 listopada 2020 roku.
- Dane z księgi wieczystej KW Nr LD1B/00023700/1 prowadzonej w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach udostępniona przez Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych.
- Uchwała Nr XLVI/64/2018 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 25 czerwca 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego nr 1 miasta Koluszki.
- Informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym Powiatu Łódzkiego Wschodniego dotyczące transakcji sprzedaży niezabudowanych i zabudowanych nieruchomości gruntowych odnotowanych na lokalnym rynku w ostatnim okresie.
- Informacje uzyskane z bazy danych prowadzonej przez Stowarzyszenie Analityków Łódzkiego Rynku Nieruchomości w Łodzi pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Łodzi – dane z rynku lokalnego dotyczące transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych zawartych na rynku lokalnym w ostatnim okresie.
- Dane z kancelarii notarialnych i biur obrotu nieruchomościami dotyczące aktualnych cen rynkowych prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych oraz preferencji inwestorów, jakimi kierują się przy nabywaniu tego typu nieruchomości.

- Informacje własne autora opracowania dotyczące lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych oraz transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych mających miejsce na rynku lokalnym w ostatnim okresie.
- Oględziny nieruchomości będących przedmiotem wolnorynkowych transakcji sprzedaży przyjętych do analizy porównawczej.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.

Operat sporządzono według poziomu cen na dzień 15 maja 2021 roku.

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu 15 stycznia 2021 roku.

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 15 stycznia 2021 roku.

Operat sporządzono dnia 15 maja 2021 roku.

5. Opis nieruchomości.

5.1. Oględziny nieruchomości.

Pierwotny termin oględzin przedmiotowej nieruchomości wyznaczony został na dzień 09 grudnia 2020 roku. Zawiadomienie o terminie oględzin zostało wysłane pocztą na adres korespondencyjny dłużniczki będący równocześnie adresem przemitowej nieruchomości. Zawiadomienie zostało odebrane w dniu 03 listopada 2020 roku. Potwierdzenie odbioru w załącznikach.

Na wniosek Pani Teresy Wiewióry oględziny zostały przełożone i ustalono nowy termin na dzień 15 stycznia 2021 roku.

Zawiadomienie o terminie oględzin zostało ponownie wysłane pocztą na adres korespondencyjny dłużniczki będący równocześnie adresem przemitowej nieruchomości. Zawiadomienie zostało odebrane w dniu 11 stycznia 2021 roku. Potwierdzenie odbioru w załącznikach.

W wyznaczonym dniu oględzin nie zastano właścicielki nieruchomości ani nie udostępniono nieruchomości w celu przeprowadzenia oględzin. Późniejsze próby skontaktowania się z dłużnikiem celem dokonania oględzin nie odniosły rezultatu.

Ze względu na powyższe okoliczności zdecydowano o wykonaniu wyceny w warunkach ograniczonego dostępu – bez możliwości pełnych oględzin przedmiotowego budynku mieszkalnego. Opis nieruchomości został wykonany na podstawie przeprowadzonych oględzin zewnętrznych, danych uzyskanych w ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatu Łódzkiego Wschodniego, danych uzyskanych w Urzędzie Miejskim w Koluszkach oraz danych uzyskanych w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach.

Niniejszy operat może zostać skorygowany w przypadku przedstawienia informacji o nieruchomości, które byłyby odbiegającymi od danych zawartych w niniejszym operacie. Oględziny nieruchomości mogą nastąpić w każdym czasie po skontaktowaniu się dłużnika z Rzeczoznawcą, nie później jednak, jak do czasu opisu nieruchomości dokonanego przez Komornika Sądowego.

5.2. Lokalizacja ogólna nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w powiecie łódzkim wschodnim, na terenie miejscowości Koluszki.

Powiat łódzki wschodni leży w centralnej Polsce we wschodniej części województwa łódzkiego, w odległości 15 km od centrum miasta Łodzi. Powiat zajmuje obszar 358,5 km², liczy ok. 32 tys. mieszkańców. Obszar powiatu ma bardzo dogodne położenie między aglomeracją łódzką a warszawską (100 km) w ciągu dróg komunikacyjnych Łódź – Rawa Mazowiecka – Warszawa, Stryków – Brzeziny – Koluszki – Tomaszów Mazowiecki. W odległości 6 km od miasta Brzeziny znajduje się stacja kolejowa w Koluszkach, leżąca w węźle kolejowym na trasie Warszawa – Łódź.

Koluszki to miasto położone w powiecie łódzkim wschodnim, w którym znajduje się siedziba gminy miejsko-wiejskiej Koluszki. Miasto położone na Równinie Koluszkowskiej, pomiędzy Wysoczyzną Rawską a wyniesieniami Garbu Łódzkiego.

Na koniec roku 2010 miasto liczyło ponad 13 tysięcy mieszkańców. Odległość z Koluszek to pobliskich miast wynosi: około 35 km do Łodzi, około 45 km do Piotrkowa Trybunalskiego oraz około 115 km do Warszawy. Powierzchnia miasta wynosi blisko 10 km².

Koluszki dzielą się na część wschodnią i zachodnią. Oś podziału stanowią linie kolejowe. W mieście działają trzy przedszkola, dwie szkoły podstawowe, dwa gimnazja, liceum ogólnokształcące oraz dwa zespoły szkół ponadgimnazjalnych, a także Specjalny Ośrodek Szkolno – Wychowawczy. Ponadto w Koluszkach znajdują się między innymi: Miejski Ośrodek Kultury w Koluszkach, Zakład Usług Komunalnych, Ośrodek Sportu i Rekreacji, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Miejska Biblioteka Publiczna im. Władysława Strzemińskiego, Biuro Powiatowe Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej powiatu łódzkiego wschodniego z siedzibą w Koluszkach z Jednostką Ratowniczo-Gaśniczą oraz Ochotnicza Straż Pożarna w Koluszkach.

Przez miasto przebiegają dwie drogi wojewódzkie: droga wojewódzka nr 715 (trasa Brzeziny – Koluszki – Budziszewice – Ujazd) oraz droga wojewódzka nr 716 (trasa Koluszki – Rokiciny – Piotrków Trybunalski). Koluszki stanowią ważny węzeł kolejowy łączący następujące linie kolejowe: linia kolejowa nr 1 (Warszawa – Katowice), linia kolejowa nr 17 (trasa Koluszki – Łódź Fabryczna), linia kolejowa nr 534 (trasa Koluszki – Mikołajów) oraz linia kolejowa nr 535 (trasa Zieleń – Koluszki).

5.3. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w północnej, peryferyjnej części Koluszek, przy ulicy Polnej nr 32.

Nieruchomość położona jest po zachodniej stronie ulicy Polnej, na odcinku pomiędzy ulicą Dąbrowskiego od strony północnej, a ulicą Próchnika od strony południowej.

Lokalizacja nieruchomości o przeciętnej atrakcyjności. Otoczenie nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy produkcyjnej i usługowo – handlowej. W dalszym sąsiedztwie znajdują się także obiekty użyteczności publicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie brak terenów zieleni urządzonej. Odległość do ścisłego centrum Koluszek wynosi około 5,0 km zaś do centrum Łodzi około 30 km.

5.4 Sąsiedztwo nieruchomości.

Sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości przeciętnie atrakcyjne. W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się:

- od strony północnej znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową gospodarczą, w dalszym sąsiedztwie przebiega ulica Dąbrowskiego,
- od strony południowej znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową gospodarczą, w dalszym sąsiedztwie przebiega ulica Próchnika,
- od strony zachodniej znajdują się tereny zabudowane, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą zabudową gospodarczą, w dalszym sąsiedztwie przebiega ulica Brzechwy,
- od strony wschodniej przebiega ulica Polna, za ulicą znajdują się tereny zabudowane, zabudowa produkcyjna i handlowo – usługowa.

5.5. Dojazd, dostępność komunikacyjna.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Koluszkach, przy ulicy Polnej 32. Działka położona jest po zachodniej stronie ulicy Polnej będącej drogą publiczną. Działka posiada urządzony wjazd z tej drogi.

Ulica Polna jest drogą dwukierunkową o nawierzchni asfaltowej. Natężenie ruchu na ulicy Polnej umiarkowane. Chodnik z kostki betonowej urządzony po zachodniej stronie ulicy Polnej (wzdłuż granicy działki nr 175/2 obr. 1).

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości brak przystanków komunikacji publicznej. Odległość do stacji kolejowej w Koluszkach i dworca autobusowego w Koluszkach wynosi około 5,0 km.

5.6. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość jest wyposażony w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: sieć energii elektrycznej, sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć gazowa i sieć teleinformatyczna.

Ogrzewanie i ciepła woda ze źródeł lokalnych.

5.7. Opis działki gruntu.

Przedmiot wyceny obejmuje działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 175/2 położoną w obrębie nr 1 m. Koluszki przy ulicy Polnej 32.

Działka gruntu nr 175/2 posiada powierzchnię wynosząca 465 m². Działka w całości stanowi użytek B – tereny mieszkaniowe. Działka posiada regularny, prostokątny kształt. Działka posiada około 16 metrów szerokości (granica wschodnia i zachodnia) oraz około 30 metrów długości (granica północna i południowa). Krótszym bokiem działka położona jest równolegle do ulicy Polnej.

Działka posiada przeciętne warunki zabudowy i zagospodarowania. Dostęp do działki odbywa się od strony wschodniej. Teren działki jest ogrodzony siatką metalową. Brama wjazdowa i furtka z elementów stalowych. Na terenie przedmiotowej działki, w jej centralnej części, zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej.

Uwaga: zaznaczyć należy, że powierzchnia zabudowy budynku przekracza granicę działki nr 175/2 stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania i w części

wchodzi na teren działki sąsiedniej oznaczonej nr 174/2. Działki nr 175/2 i nr 174/2 tworzą gospodarczą i funkcjonalną całość o wspólnym ogrodzeniu.

5.8. Opis zabudowań.

Na terenie przedmiotowej nieruchomości, w jej centralnej części, znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej.

Budynek jest obiektem wykonanym w konstrukcji tradycyjnej. Budynek wybudowany został w roku 1975. Budynek jest obiektem piętrowym ze strychem i podpiwniczeniem. Ściany budynku murowane posadowione na betonowych fundamentach. Stropy międzykondygnacyjne żelbetowe, monolityczne. Dach w konstrukcji drewnianej, kryty blachą trapezową. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa typowa, płycinowa. W budynku w zależności od pomieszczeń na ścianach tynki wapienne malowane, glazura i boazeria. Na podłogach w zależności od pomieszczeń terakota lub parkiet. Stan techniczny budynku określony został jako dobry.

Budynek wyposażony jest w miejską sieć wodociągową (woda zimna), sieć kanalizacji sanitarnej, sieć gazową, sieć energii elektrycznej i sieć teleinformatyczną.

Ogrzewanie budynku i ciepła woda ze źródła lokalnego – lokalnej kotłowni gazowej i węglowej.

Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: 145 m²

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego: 170 m²

Uwaga: Nie została przedstawiona i nie została zbadana dokumentacja budowlano – architektoniczna budynku.

5.9. Sposób użytkowania nieruchomości przez dłużnika.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin i uzyskanych informacji ustalono, że przedmiotowa nieruchomość jest zamieszkiwana przez dłużniczkę.

6. Przeznaczenie planistyczne nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego obowiązuje Uchwała Nr XLVI/64/2018 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 25 czerwca 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego nr 1 miasta Koluszki.

Zgodnie z zapisami powyżej przywołanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze jednostki planistycznej oznaczonej symbolem 1MN stanowiącej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z MPZP § 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1MN do 5MN ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:

1) zabudowa usługowa, pod warunkiem, że zabudowa mieszkaniowa stanowi ponad połowę powierzchni zabudowy na działce budowlanej;

2) obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługowej;

3) dojścia i dojazdy;

4) zieleń urządzona;

5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla zabudowy ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

2) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;

3) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,4;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość budynków:

a) mieszkalnych i usługowych – nieprzekraczająca 11 m,

b) gospodarczych i garażowych – nieprzekraczająca 4 m;

7) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych nieprzekraczającą 20 m;

8) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia od 15° do 45°, w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym lub szarym, z dopuszczeniem dachów płaskich. 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami §10.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m².

6. Miejsca postojowe ustala się w granicach terenu, w ilości nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie;

2) 1 stanowisko postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 10, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji wyznaczonych w planie.

8. Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w §13.

7. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Przedmiotową nieruchomość wyceniono zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz zgodnie z Powszechnym Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Zgodnie z art. 150. ust. 2. Ustawy o gospodarce nieruchomościami *wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.*

Zgodnie z art. 151. ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: *wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

Zgodnie z art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Uwzględniając cechy nieruchomości, cel wyceny oraz przepisy prawa w niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości. Biorąc pod uwagę czynniki wpływające na wartość nieruchomości oraz znajomość cen transakcyjnych i cech nieruchomości podobnych do szacowanej, zastosowano zgodnie z art. 153 ust. 1 podejście porównawcze.

W przypadku wyceny zabudowanej działki nr 175/2 w obrębie nr 1 m. Koluszki zastosowano metodę porównywania parami zaś w przypadku wyceny działki nr 175/2 jako gruntu niezabudowanego zastosowano metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną Nr 1, podejście porównawcze stosuje się do określania wartości rynkowej wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich cechy wpływające na ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane. Okres ten można wydłużyć, jednakże wymaga to uzasadnienia.

Przy stosowaniu metody porównywania parami obowiązuje następująca procedura:

- *utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,*
- *aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,*
- *ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,*
- *ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,*
- *ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,*
- *wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,*
- *charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,*
- *przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,*
- *obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,*

- *obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,*
- *określenie wartości wycenianej nieruchomości.*

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

- *określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru o okresu badania cen transakcyjnych,*
- *ustaleniu rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,*
- *podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,*
- *opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie transakcyjnej Cmin i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej Cmax,*
- *określenie ceny transakcyjnej średniej Cśr ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),*
- *określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:*

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{śr}}, \frac{C_{max}}{C_{śr}}\right]$$

- *określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech,*
- *określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:*

$$W_R = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:

u_i – *oznacza wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych; liczba współczynników powinna odpowiadać określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości*

- *obliczenie sumy współczynników korygujących.*

8. Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. W związku z powyższym na potrzeby niniejszej wyceny dokonano analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych mieszkalnymi budynkami jednorodzinnymi. Obszarem badań objęto całe miasto Koluszki, a w szczególności obręb nr 1 i jego bezpośrednie sąsiedztwo. Analizę rynku przeprowadzono na postawie informacji uzyskanych w Starostwie Powiatowym Powiatu Łódzkiego Wschodniego. Okresem analiz objęto dwa lata poprzedzające dzień sporządzenia niniejszej wyceny. Do szczegółowych analiz wykorzystano transakcje z okresu od kwietnia 2020 do dnia sporządzenia niniejszej wyceny.

Analiza cen z aktów notarialnych wykazuje, że w badanym okresie nie jest obserwowany wzrost wartości podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych na analizowanym rynku. W związku z powyższym nie jest konieczne korygowanie danych wykorzystanych w analizach porównawczych o trendy czasowe z uwagi na wzrost cen.

Lokalny rynek nieruchomości jest obecnie umiarkowanie aktywny. Na badanym obszarze zaobserwowano umiarkowaną ilość transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z towarzyszącą zabudową gospodarczą będącymi nieruchomościami podobnymi do nieruchomości stanowiącej przedmiot opracowania.

W wyniku analizy rynku nieruchomości można stwierdzić, że przy zakupie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z towarzyszącą zabudową gospodarczą, cenione przez nabywców jest:

- położenie w atrakcyjnych rejonach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w spokojnej okolicy, z jednoczesnym dobrym dojazdem do ścisłego centrum (w tym komunikacją publiczną)
- atrakcyjne sąsiedztwo,
- bliskość obiektów użyteczności publicznej (m.in. szkoły, sklepy),
- dogodne położenie komunikacyjne,
- dobry dojazd i dostęp od nieruchomości, preferowany dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej,
- uzbrojenie terenu w media sieciowe,
- regularny, kształt działki o dobrych możliwościach zagospodarowania,
- zadowalający stan techniczny obiektów.

Analizowano transakcje sprzedaże obiektów o konstrukcji tradycyjnej na terenach o podobnych atrybutach do nieruchomości wycenianej. Do porównań przyjęto nieruchomości zabudowane będące przedmiotem własności. Wybrane transakcje sprzedaży nieruchomości są zróżnicowane pod względem uzyskanych cen transakcyjnych, złożoności i zależności transakcji, ale też najbardziej zbliżone i podobne do nieruchomości wycenianej. Różnice w cenach zależały od atrybutów danej nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy lokalnego rynku nieruchomości stwierdzono, że najwyższe ceny osiągały nieruchomości położone w terenach zagospodarowanych otoczonych zabudową o dobrej estetyce w niedalekiej odległości od lokalnego centrum. Wyższe ceny nieruchomości odnotowano gdy ich stan techniczny i standard wykończenia był dobry. Istotne znaczenie miały też warunki dostępu do nieruchomości oraz możliwości jej zagospodarowania.

Na badanym rynku zaobserwowano wystarczającą ilość transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości by zastosować podejście porównawcze w metodzie porównywania parami. Jako jednostkę porównawczą zdecydowano przyjęto wartość rynkową całej nieruchomości bez jej przeliczania na 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Wagi cech rynkowych określono na podstawie preferencji nabywców poszczególnych nieruchomości, informacji uzyskanych w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami oraz informacji własnych na ten temat.

Wytypowano cechy rynkowe, jakie na badanym lokalnym rynku wpływają na ceny nieruchomości podobnych:

- lokalizacja ogólna i sąsiedztwo,
- atrybuty działki,
- stan techniczny zabudowań,
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego,
- dojazd do nieruchomości,
- powierzchnia działki.

9. Badanie rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych.

Na podstawie analizy transakcji rynkowych oraz wywiadu terenowego wytypowano następujące transakcje sprzedaży obiektów porównawczych.

Transakcja nr 1.
Data transakcji: kwiecień 2020 roku.
Koluszki. Obręb nr 6. Ulica Wschodnia. Prawo własności. Działka gruntu o powierzchni 550 m² zabudowana wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Lokalizacja ogólna i sąsiedztwo słabe. Atrybuty działki przeciętne. Stan techniczny zabudowań słaby. Dojazd do nieruchomości przeciętny.
Powierzchnia użytkowa budynku: ok. 132 m².
Cena łączna: 240 000 zł.

Transakcja nr 2.
Data transakcji: październik 2020 roku.
Koluszki. Obręb nr 6. Ulica Wschodnia. Prawo własności. Działka gruntu o powierzchni 791 m² zabudowana wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Lokalizacja ogólna i sąsiedztwo słabe. Atrybuty działki przeciętne. Stan techniczny zabudowań słaby. Dojazd do nieruchomości przeciętny.
Powierzchnia użytkowa budynku: ok. 110 m².
Cena łączna: 257 000 zł.

Transakcja nr 3.
Data transakcji: lipiec 2020 roku.
Koluszki. Obręb nr 6. Ulica Armii Krajowej. Prawo własności. Działka gruntu o powierzchni 879 m² zabudowana wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Lokalizacja ogólna i sąsiedztwo słabe. Atrybuty działki słabe. Stan techniczny zabudowań przeciętny. Dojazd do nieruchomości przeciętny.
Powierzchnia użytkowa budynku: ok. 135 m².
Cena łączna: 320 000 zł.

Transakcja nr 4.
Data transakcji: grudzień 2020 roku.
Koluszki. Obręb nr 4. Ulica Sportowa. Prawo własności. Działka gruntu o powierzchni 760 m² zabudowana wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Lokalizacja ogólna i sąsiedztwo przeciętne. Atrybuty działki przeciętne. Stan techniczny zabudowań dobry. Dojazd do nieruchomości dobry.
Powierzchnia użytkowa budynku: ok. 180 m².
Cena łączna: 500 000 zł.

Transakcja nr 5.
Data transakcji: grudzień 2020 roku.
Koluszki. Obręb nr 4. Ulica Brzezińska. Prawo własności. Działka gruntu o powierzchni 2220 m² zabudowana wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Lokalizacja ogólna i sąsiedztwo przeciętne. Atrybuty działki dobre. Stan techniczny zabudowań przeciętny. Dojazd do nieruchomości dobry.
Powierzchnia użytkowa budynku: ok. 220 m².
Cena łączna: 565 000 zł.

Transakcja nr 6.
Data transakcji: styczeń 2021 roku.
Koluszki. Obręb nr 6. Ulica Lipowa. Prawo własności. Działka gruntu o powierzchni 764 m² zabudowana wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Lokalizacja ogólna i sąsiedztwo dobre. Atrybuty działki dobre. Stan techniczny zabudowań dobry. Dojazd do nieruchomości dobry.
Powierzchnia użytkowa budynku: ok. 160 m².
Cena łączna: 620 000 zł.

Przedział (zakres) cenowy:
C max - C min = 620 000 zł - 240 000 zł = 380 000 zł

Wytypowano cechy rynkowe jakie na badanym rynku wpływają na cenę nieruchomości podobnych:

Lokalizacja ogólna i sąsiedztwo

- dobra: w centrum miejscowości, w otoczeniu punkty handlowo – usługowe i komunikacja publiczna, duża intensywność zabudowy mieszkaniowej, atrakcyjne sąsiedztwo;
- przeciętna: w dalszej odległości od centrum miejscowości, w pewnej odległości od obiektów handlowo – usługowych i komunikacji publicznej, w otoczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej lub niezabudowane z przeznaczeniem pod zabudowę, sąsiedztwo przeciętnie atrakcyjne;
- słaba: z dala od centrum miejscowości i obiektów handlowo – usługowych i komunikacji publicznej, w otoczeniu terenów o niskiej intensywności zabudowy, nieatrakcyjne sąsiedztwo bądź występowanie zjawiska uciążliwego sąsiedztwa.

Atrybuty działki

- dobra: działka o regularnym, typowym kształcie, o dobrych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- przeciętna: działka o kształcie regularnym, ale o przeciętnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- słaba: działka o kształcie nieregularnym bądź o znacznych ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu.

Stan techniczny zabudowań

- dobry: budynek w dobrym stanie technicznym, dobry standard wykończenia;
- przeciętny: budynek w przeciętnym stanie technicznym, przeciętny standard wykończeń, wskazany okresowy remont bądź wykonanie częściowych prac wykończeniowych
- słaby: budynek w słabym stanie technicznym, konieczne przeprowadzenie generalnych prac remontowych bądź prac wykończeniowych.

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego

- dobra: powierzchnia użytkowa poniżej 150 m².
- przeciętna: powierzchnia użytkowa od 150 m² do 200 m².
- słaba: powierzchnia użytkowa powyżej 200 m².

Dojazd do nieruchomości

- dobry: położenie przy drodze publicznej o utwardzonej nawierzchni, zapewniony łatwy dojazd do działki;
- przeciętny: położenie przy drodze publicznej o nawierzchni utwardzonej, ale dojazd utrudniony bądź przy drodze o nawierzchni nieutwardzonej z dobrym dojazdem;
- słaby: położenie przy drodze o nawierzchni nieutwardzonej z utrudnionym dojazdem bądź dojazd drogą wewnętrzną.

Powierzchnia działki

- dobra: powierzchnia działki powyżej 800 m²;
- przeciętna: powierzchnia działki od 500 m² do 800 m²;
- słaba: powierzchnia działki poniżej 500 m².

Zanalizowano preferencje nabywców oraz dane uzyskane z aktów notarialnych odnośnie cen płaconych na lokalnym rynku za nieruchomości o znanych cechach. Następnie określono wagi cech rynkowych, jako udział procentowy a następnie jako udział kwotowy w przedziale cenowym.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Gradacja współczynników korygujących, wysokość korekty
1.	Lokalizacja ogólna i sąsiedztwo	25%	słaba – przeciętna – dobra 95 000 zł
2.	Atrybuty działki	15%	słaba – przeciętna – dobra 57 000 zł
3.	Stan techniczny zabudowań	25%	słaby – przeciętny – dobry 95 000 zł
4.	Powierzchnia użytkowa budynku	10%	słaba – przeciętna – dobra 38 000 zł
5.	Dojazd do nieruchomości	15%	słaby – przeciętny – dobry 57 000 zł
6.	Powierzchnia działki	10%	słaba – przeciętna – dobra 38 000 zł
7.	Razem	100 %	**Przedział cenowy 380 000 zł**

10. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Poniżej określono wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oznaczonej jako działka gruntu nr 175/2 w obrębie 1 w Koluszkach przy ulicy Polnej 32.

Cechy rynkowe	Obiekt wyceniany: Koluszki ul. Polna 32	Nieruchomości przyjęte do porównań					
		Transakcja nr 3		Transakcja nr 4		Transakcja nr 6	
		Koluszki ul. Armii Krajowej		Koluszki ul. Sportowa		Koluszki ul. Lipowa	
Cena nieruchomości	-	**320 000 zł**	zł	**500 000 zł**	zł	**620 000 zł**	zł
Lokalizacja ogólna i sąsiedztwo	przeciętne	słabe	+47 500	przeciętne	0	dobre	-47 500
Atrybuty działki	przeciętne	słabe	+28 500	przeciętne	0	dobre	-28 500
Stan techniczny zabudowań	dobry	przeciętny	+47 500	dobry	0	dobry	0
Powierzchnia użytkowa budynku	przeciętna	dobra	-19 000	przeciętna	0	przeciętna	0
Dojazd do nieruchomości	dobry	przeciętny	+28 500	dobry	0	dobry	0
Powierzchnia działki	słaba	dobra	-38 000	przeciętna	-19 000	przeciętna	-19 000
Suma poprawek			**+95 000**		**-19 000**		**-95 000**
Poprawiona cena nieruchomości		**415 000 zł**		**481 000 zł**		**525 000 zł**	
Poszukiwana wartość średnia	**473 667 zł**						

Zgodnie z Notą Interpretacyjną Nr 1 „Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym" dopuszczalne jest zastosowanie dodatkowego współczynnika korekcyjnego „K" w przedziale 0,90 – 1,10 w przypadku, gdy nieruchomość posiada szczególne cechy, wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe. W analizowanym przypadku ze względu na fakt, że przedmiotowa nieruchomość przekracza powierzchnią zabudowy teren działki nr 175/2 obr. 1 zdecydowano zastosować zastosowano współczynnik korekcyjny równy 0,95. Podyktowane jest to faktem, że konieczne jest uregulowanie stanu prawnego nieruchomości.

Wartość nieruchomości – zabudowanej działki gruntu nr 175/2 w nr 1 położonej przy ulicy Polnej 32 w Koluszkach wynosi:

W = 473 667 zł x 0,95
W = 449 984 zł

Po zaokrągleniu przyjęto:

W = 450 000 zł

słownie: czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych.

Uzasadnienie wyniku: Określona powyżej wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej jako gruntu zabudowanego mieści się w założonym przedziale cenowym oraz uwzględnia szczególne cechy nieruchomości. Określona wartość stanowi szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

11. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

W kolejnym etapie na potrzeby niniejszej wyceny dokonano analizy transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności położonych na gruntach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Analizowano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych na terenie miasta Koluszki, a w szczególności na terenie obrębu nr 1 i obrębów sąsiednich. Analizę rynku przeprowadzono na postawie informacji uzyskanych w Starostwie Powiatowym Powiatu Łódzkiego Wschodniego. Badano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o parametrach zbliżonych do nieruchomości stanowiącej przedmiot opracowania. Okres badań dotyczył dwóch lat poprzedzających dzień sporządzenia niniejszej wyceny. Do szczegółowych analiz wykorzystano transakcje ze skróconego okresu czasu, tj. od czerwca 2020 roku do dnia sporządzenia wyceny. Na podstawie przeprowadzonych badań można stwierdzić, że ceny płacone za nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu budowlanym są dość zróżnicowane.

Największy wpływ na cenę nieruchomości ma jej lokalizacja i atrybuty działki gruntu. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości położone w bliskim sąsiedztwie zabudowań, w pobliżu centralnych rejonów. Najdroższe działki posiadają dobre warunki zabudowy i zagospodarowania, ich kształt jest regularny, a dostęp do działek jest z drogi utwardzonej. Natomiast mniejszy wpływ na cenę nieruchomości ma dostęp do nieruchomości (asfaltowy bądź z drogi o nawierzchni nieutwardzonej) oraz otoczenie i stopień jego zagospodarowania. Odnotowano także niewielkie spadek ceny jednostkowej nieruchomości wraz ze wzrostem jej powierzchni.

Na analizowanym rynku nieruchomości ceny nieruchomości podobnych wahają się w granicach od około 55 zł/m² do około 150 zł/m² w zależności od indywidualnych atrybutów poszczególnych nieruchomości.

Analiza cen z aktów notarialnych wykazuje, że w badanym okresie ceny nieruchomości są zbliżone, a różnice pomiędzy nimi związane są z indywidualnymi atrybutami danej nieruchomości. Nie występuje wyraźny cenowy trend czasowy. W związku z powyższym nie jest konieczne korygowanie danych wykorzystanych w analizach porównawczych o trendy czasowe z uwagi na wzrost cen.

W wyniku przeprowadzonego badania lokalnego rynku nieruchomości wynotowano transakcje sprzedaży obiektów porównawczych. Na badanym rynku zaobserwowano wystarczającą ilość transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych by zastosować podejście porównawcze, w metodzie korygowania ceny średniej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki gruntu. Wagi cech rynkowych określono na podstawie preferencji nabywców poszczególnych nieruchomości, informacji uzyskanych w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami oraz informacji własnych na ten temat.

Wytypowano cechy rynkowe, jakie na badanym lokalnym rynku wpływają na ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową:

- lokalizacja nieruchomości,
- sąsiedztwo nieruchomości,
- warunki zagospodarowania nieruchomości,
- powierzchnia nieruchomości,
- dojazd do nieruchomości.

12. Badanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Na podstawie analizy transakcji rynkowych oraz wywiadu terenowego wytypowano transakcje sprzedaży obiektów porównawczych. Poniżej zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych.

L.p.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Powierzchnia [m²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena za 1 m² [zł]
1	16.12.2020	Koluszki	4	980	125 000	127,55
2	08.12.2020	Koluszki	1	1 573	90 000	57,22
3	23.11.2020	Koluszki	3	907	60 000	66,15
4	19.10.2020	Koluszki	3	681	68 000	99,85
5	30.09.2020	Koluszki	4	798	117 000	146,62
6	29.09.2020	Koluszki	3	686	60 000	87,46
7	20.08.2020	Koluszki	4	731	110 000	150,48
8	20.08.2020	Koluszki	3	1 305	109 000	83,52
9	10.07.2020	Koluszki	3	713	71 300	100,00
10	30.06.2020	Koluszki	6	1 095	131 300	119,91
11	10.06.2020	Koluszki	4	1 257	90 000	71,60
					Cena średnia	*100,94*
					Cena min	*57,22*
					Cena max	*150,48*
					Cmin./ Cśr.	*0,57*
					Cmax./Cśr.	*1,49*

Poniżej przedstawiono opis transakcji o cenach skrajnych w badanym zestawieniu transakcji.

Transakcja o cenie minimalnej
Transakcja z 08 grudnia 2020 roku.
Nieruchomość położona w Koluszkach, w obrębie nr 1. Prawo własności nieruchomości. Nieruchomość gruntowa niezabudowana przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową o powierzchni 1573 m². Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości słabe. Warunki zagospodarowania nieruchomości słabe. Dojazd do nieruchomości słaby.
Cena transakcyjna: 90 000 zł.
Cena 1 m² powierzchni: 57,22 zł.

Transakcja o cenie maksymalnej
Transakcja z 20 sierpnia 2020 roku.
Nieruchomość położona w Koluszkach, w obrębie nr 4. Prawo własności nieruchomości. Nieruchomość gruntowa niezabudowana przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową o powierzchni 731 m². Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości dobre. Warunki zagospodarowania nieruchomości dobre. Dojazd do nieruchomości dobry.
Cena transakcyjna: 110 000 zł.
Cena 1 m² powierzchni: 150,48 zł.

Wytypowano cechy rynkowe, jakie na badanym lokalnym rynku wpływają na cenę nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową:

Lokalizacja nieruchomości

- słaba: lokalizacja nieatrakcyjna, położenie w strefie peryferyjnej;
- przeciętna: lokalizacja przeciętnie atrakcyjna, położenie w strefie pośredniej;
- dobra: lokalizacja atrakcyjna, położenie blisko strefy centralnej.

Sąsiedztwo nieruchomości

- słaba: położenie pośród terenów o rozproszonej zabudowie mieszkaniowej ze znacznym udziałem zabudowy gospodarczej i terenów niezabudowanych;
- przeciętna: położenie pośród terenów o umiarkowanie zwartej zabudowie mieszkaniowej z towarzyszącą zabudową gospodarczą, sąsiedztwo o przeciętnym stopniu zagospodarowania;
- dobra: położenie w otoczeniu zwartych terenów zabudowy mieszkaniowej, sąsiedztwo zagospodarowane.

Warunki zagospodarowania nieruchomości

- słabe – nieruchomość o utrudnionych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- przeciętne – nieruchomość o przeciętnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- dobre – nieruchomość o dobrych warunkach zabudowy i zagospodarowania.

Powierzchnia nieruchomości

- słaba – powierzchnia powyżej 1300 m²;
- przeciętna – powierzchnia od 800 m² do 1300 m²;
- dobra – powierzchnia do 800 m².

Dojazd do nieruchomości

- słaby: dojazd drogą o nawierzchni nieutwardzonej, dojazd utrudniony;
- przeciętny: dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej z utrudnionymi warunkami manewrowania i ograniczoną liczbą miejsc parkingowych bądź o nawierzchni nieutwardzonej bez utrudnień;
- dobry: dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej, dojazd bez utrudnień.

Zanalizowano preferencje nabywców oraz dane uzyskanych z aktów notarialnych odnośnie cen płaconych na lokalnym rynku za analizowane nieruchomości o znanych cechach. Określono wagi cech rynkowych jako udział procentowy w przedziale cenowym.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących
1.	Lokalizacja nieruchomości	30%	słaba – przeciętna – dobra 0,171 – 0,309 – 0,447
2.	Sąsiedztwo nieruchomości	20%	słaba – przeciętna – dobra 0,114 – 0,206 – 0,298
3.	Warunki zagospodarowania nieruchomości	25%	słabe – przeciętne – dobre 0,142 – 0,257 – 0,372
4.	Powierzchnia nieruchomości	10%	słaba – przeciętna – dobra 0,057 – 0,103 – 0,149
5.	Dojazd do nieruchomości	15%	słaby – przeciętny – dobry 0,086 – 0,155 – 0,224
	Razem	100 %	**0,57 – 1,49**

13. Określenie wartości rynkowej gruntu niezabudowanego.

Poniżej określona została wartość przedmiotowej nieruchomości, działki nr 175/2 o powierzchni 465 m² położonej w obrębie nr 1 w Koluszkach jako gruntu niezabudowanego przy wykorzystaniu podejścia porównawczego w metodzie korygowania ceny średniej.

Zestawienie ocen cech rynkowych:

Lokalizacja nieruchomości:	przeciętna
Sąsiedztwo nieruchomości:	przeciętne
Warunki zagospodarowania nieruchomości:	przeciętne
Powierzchnia nieruchomości:	dobra
Dojazd do nieruchomości:	dobry

Zestawienie wartości współczynników korygujących:

Lokalizacja nieruchomości:	0,309
Sąsiedztwo nieruchomości:	0,206
Warunki zagospodarowania nieruchomości:	0,257
Powierzchnia nieruchomości:	0,149
Dojazd do nieruchomości:	0,224
Razem	1,145

Wartość rynkowa 1 m² gruntu = 1,145 × 100,94 zł/m² = 115,58 zł/m²

Wartość prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 175/2 o powierzchni 465 m² położona w obrębie nr 1 w Koluszkach jako gruntu niezabudowanego wynosi:

W = 465 m² × 115,58 zł/m²
W = 53 745 zł

Po zaokrągleniu przyjęto:

W = 53 700 zł
słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące, siedemset złotych.

Uzasadnienie wyniku: Określona powyżej wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej jako gruntu niezabudowanego mieści się w założonym przedziale cenowym oraz uwzględnia szczególne cechy nieruchomości. Określona wartość stanowi szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

14. Zestawienie wyników.

Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oznaczonej jako działka nr 175/2 w obrębie nr 1 w Koluszkach przy ulicy Polnej nr 32 wynosi:

450 000 zł
słownie: czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych.

Wartość rynkowa nieruchomości – działki nr 175/2 położonej w obrębie nr 1 w Koluszkach przy ulicy Polnej 32 o powierzchni 465 m² jako gruntu niezabudowanego wynosi:

53 700 zł
słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące, siedemset złotych.

Wartość naniesień budowlanych znajdujących się na terenie działki nr 175/2 w obrębie nr 1 w Koluszkach przy ulicy Polnej 32 (bez wartości gruntu) wynosi:

450 000 zł – 53 700 zł = 396 300 zł
słownie: trzysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy, trzysta złotych.

15. Uwagi i zastrzeżenia.

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości przeprowadzonych przez rzeczoznawcę oraz na danych i dokumentach technicznych i prawnych.
- Uprawnionym do posługiwania się niniejszym opracowaniem jest Zleceniodawca.
- Operat nie może być udostępniany osobom trzecim oraz nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu szacunkowego w innym celu, aniżeli został on sporządzony, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę.
- Zakładam, że nie ukryto przede mną żadnych informacji dotyczących przedmiotowej nieruchomości.
- Zapisy księgi wieczystej nie obejmuje swoją rękojmią działu III i działu IV niniejszej księgi.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady nieruchomości i inne ograniczenia w możliwości posadowienia budynków i budowli, których nie mógł stwierdzić na podstawie udostępnionej mu dokumentacji.
- Nie przeprowadzono na przedmiotowej działce badań geotechnicznych gruntu mających na celu określenie wytrzymałości gruntu i poziomu wód gruntowych.

- Szczegółowe dane dotyczące transakcji nieruchomości przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z art. 175 ust. 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stanowią tajemnicę zawodową i nie mogą być przekazywane osobom nieuprawnionym.
- Obliczona powyżej wartość nieruchomości nie zawiera w sobie żadnych obciążeń podatkowych, w tym podatku od towarów i usług (VAT).
- Obliczenia matematyczne zawarte w przedmiotowym operacie szacunkowym są oparte na ogólnych zasadach działań matematycznych, jakie są zaimplementowane m.in. w powszechnie stosowanych kalkulatorach oraz komputerowych arkuszach kalkulacyjnych typu Microsoft Excel. Nieścisłości w obliczeniach matematycznych mogą wynikać z dużej ilości zaokrągleń przy wielokrotnym stosowaniu działań matematycznych iloczynu i ilorazu. Błędy zaokrągleń nie mają wpływu na końcową wartość nieruchomości.
- Obliczona w operacie wartość rynkowa nieruchomości została określona dla aktualnego sposobu wykorzystania nieruchomości.
- Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego budynku nie stanowi jego ekspertyzy technicznej. Ocena ta spełnia jedynie funkcję informacyjną. Nie przeprowadzono badań konstrukcji budynku i nie przeprowadzono badań stanu technicznego instalacji.
- Z uwagi na konieczność przeprowadzenia oględzin nieruchomości w warunkach ograniczonego dostępu zastrzega się, że niniejszy operat może zostać skorygowany w przypadku przedstawienia informacji o nieruchomości, które byłyby odbiegającymi od danych zawartych w niniejszym operacie. Oględziny nieruchomości mogą nastąpić w każdym czasie po skontaktowaniu się dłużnika z Rzeczoznawcą, nie później jednak, jak do czasu opisu nieruchomości dokonanego przez Komornika Sądowego.

16. Załączniki.

Zał.1. – Dokumentacja fotograficzna.
Zał.2. – Lokalizacja nieruchomości na mapie.
Zał.3. – Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
Zał.4. – Wypis z kartoteki budynków.
Zał.5. – Mapa zasadnicza.
Zał.6. – Fragment mapy ewidencyjnej.
Zał.7. – Wydruk księgi wieczystej.
Zał.8. – Fragment części graficznej MPZP.
Zał.9. – Umowa dzierżawy obciążająca przedmiotową nieruchomość.
Zał.10. – Zlecenie sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości.
Zał.11. – Potwierdzenie wysłania zawiadomienia o oględzinach.
Zał.12. – Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego.

Łódź, 15 maja 2021 roku.

Operat sporządziła:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY AGATA PAKULSKA 93-277 ŁÓDŹ ul. DĄBROWSKIEGO 42B M. 63 (5015) UPRAWNIENIA NR 5555

Załącznik ..1..

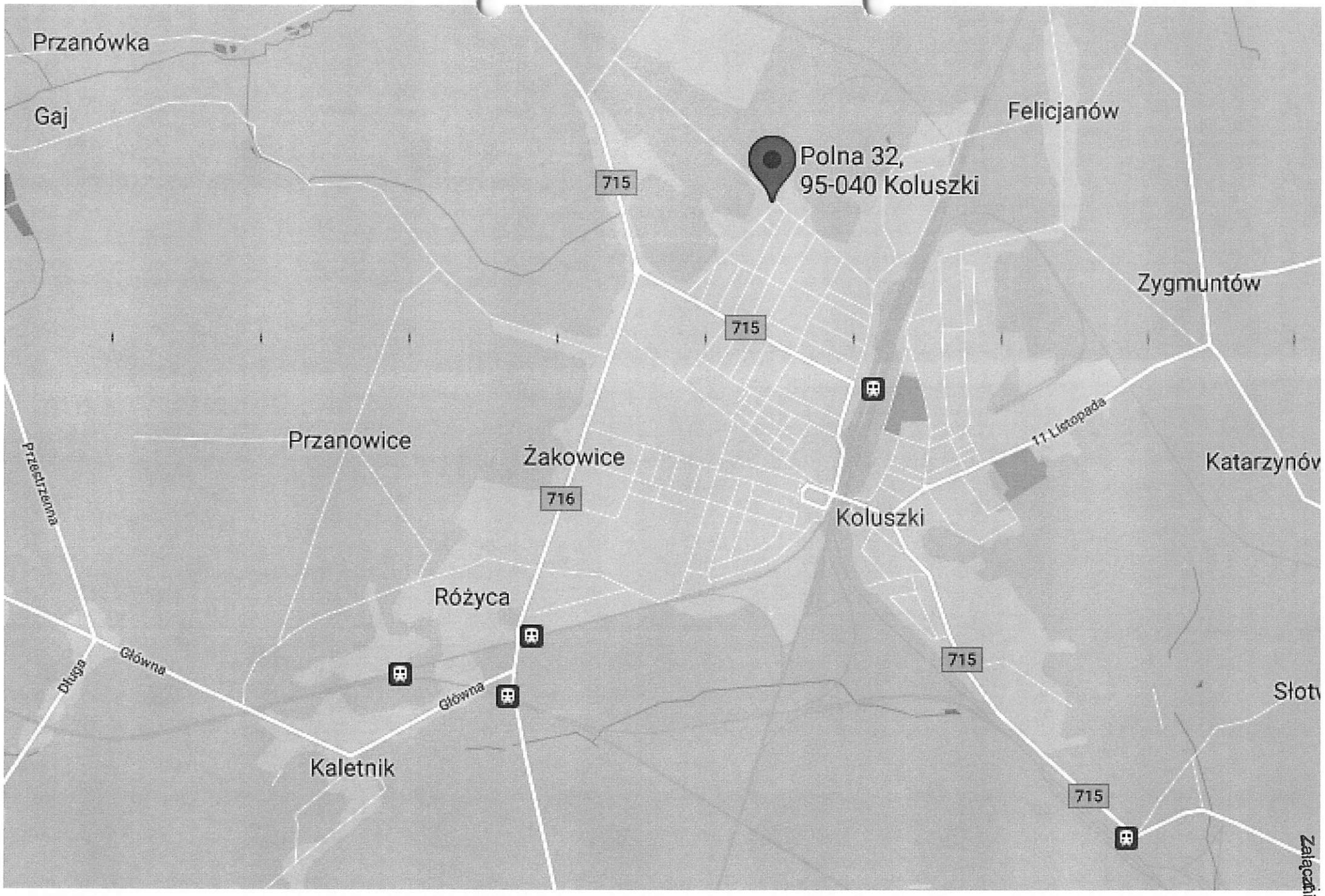
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
AGATA PAKULSKA
UPRAWNIENIA NR 5555

Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości.

Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości.

Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
AGN PAKUL-SP
93-27 ŁÓDŹ
UL. DĄBROWSKIEGO 42B M. 63
TEL. 68 [illegible] 069
UPRAWNIENIA NR 5555


Przanówka
Gaj
Felicjanów
Polna 32,
95-040 Koluszki
715
715
Zygmuntów
11 Listopada
Przanowice
Żakowice
716
Koluszki
Katarzynów
Przestrzenna
Różyca
Długa
Główna
Główna
715
Słotv
Kaletnik
715

Załącznik ....

Załącznik 3

STAROSTA ŁÓDZKI WSCHODNI
ul. Sienkiewicza 3
90-113 Łódź

Województwo : **łódzkie**
Powiat : **łódzki wschodni**
Jednostka ewidencyjna : **100607_4 Koluszki - miasto**
Obręb : **0001 OBRĘB 1**

Nr kanc.

GK.K.6621.861.2020

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-11-12

Jednostka rejestrowa : **G.136**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	TERESA JANINA WIEWIÓRA Rodzice:BOLESŁAW,HELENA POLNA 32; 95-040 KOLUSZKI; Pesel: 57021519507	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
175/2	1	KOLUSZKI; POLNA 32	tereny mieszkaniowe	B	0.0465	0.0465	LD1B/00023700/7

Id działki: **100607_4.0001.175/2** Wartość gruntów:

Rejon statystyczny: 630900

Razem powierzchnia działek : 0.0465 ha

Słownie : czterysta sześćdziesiąt pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-11-12

Sporządził : Ewelina Nowak

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY AGATA PAKULSKA 93-277 ŁÓDŹ UL. DĄBROWSKIEGO JAN B.M. 63 TEL. 602-270-463 (50/5) UPRAWNIENIA NR 5555

STAROSTWO POWIATOWE W ŁODZI
Wydział Geodezji i Kartografii
Stanowiska Pracy w Koluszkach
95-040 Koluszki, ul. Brzezińska 32
tel. 44 714 58 47

ŁÓDZKI STAROSTA
Ewelina Nowak
Podinspektor
w Wydziale Geodezji i Kartografii
2020-11-12 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Załącznik 4

STAROSTA ŁÓDZKI WSCHODNI
ul. Sienkiewicza 3
90-954 Łódź

GiK.X.6621.861.1.2020

Województwo : **łódzkie**
Powiat : **łódzki wschodni**
Jednostka ewidencyjna : **100607_4 Koluszki - miasto**
Obręb : **0001 OBRĘB 1**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2020-11-12

Pozycja kartoteki budynków: **KB.136**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
175/2;1	175/2	KOLUSZKI; POLNA 32	1. Budynki mieszkalne 2. 3.	2/1	1. 1975 2.	KW25127

Id budynku: **100607_4.0001.175/2.1_BUD**
Nr jednostek rejestru gruntów: **G.136**
Wartość: ( )
Nr jednostki rejestru budynków:
Materiał : MUR
Stan użyt. bud.:
St. pewn. ust. daty bud.:
Rej. zabytków:
St. pewn. ust. daty przebud.:
Status budynku:
Zakres przebudowy:
Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 145.00
Data rozbiórki:
Pow.użytk. lokali [m2]:
Przyczyna rozbiórki:
Powierzchnia pom. przyn. lokali:
Powierzchnia lokali wyodrębn.:
Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Pow. użyt. z obmiarów:
Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0
Liczba wyodrębnionych lokali: 0
Data oddania do użytk.:
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:
Łączna liczba izb w budynku:
1 izba: **2 izby:** **3 izby:** **4 izby:** **5 izb:** **6 izb:** **7 izb:** **8 izb:** **9 izb:** **10 izb:** **więcej niż 10:**
Informacje dodatkowe:

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-11-12
Sporządził : Ewelina Nowak

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY
2020-11-12 Ewelina Nowak
Podinspektor
w Wydziale Geodezji
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

STAROSTWO POWIATOWE W ŁODZI
Wydział Geodezji i Kartografii
Stanowiska Pracy w Koluszkach
95-040 Koluszki, ul. Brzezińska 32
tel. 44 714 58 47

STAROSTA ŁÓDZKI WSCHODNI

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAŃSKA
UPRAWNIENIA NR 5555

Załącznik nr 5

39/14
39/13
16/14
39/10
39/7
161/8
17/4
163/4
163/2
174/1
174/2
175/2
175/1
173/3
173/5
173/10
173/4
173/6
173/8
172/5
172/4
172/3
172/1
171
170
169
168
162/3
162/2
11/13
11/12
11/11
11/10
11/9
17/1
13/2
13/1
16
15
14
12

Skala 1:1000

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA ŁÓDZKI WSCHODNI

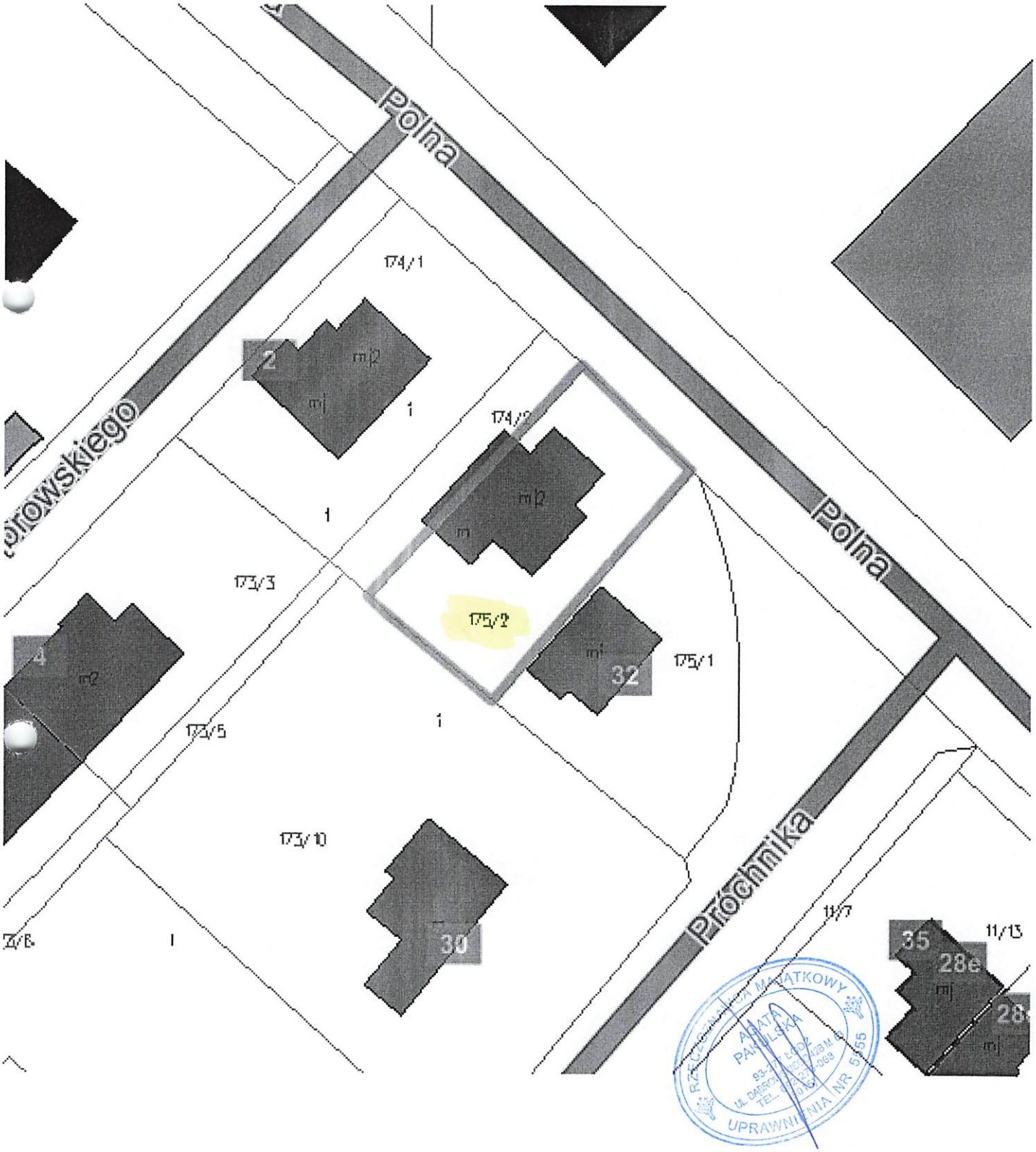
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0.6642. 2020
Data wykonania kopii	09.11.2020
Imię, nazwisko i podpis osoby nadzorującej organ	Z up. STAROSTY Inspektor

M. Kobuszka

dz. 1

dz. 175/2

Załącznik 6


Polna
Polna
Prochnika
174/1
2
mj
174/2
175/2
175/1
32
173/3
4
173/5
173/10
30
11/7
35
28e
11/13